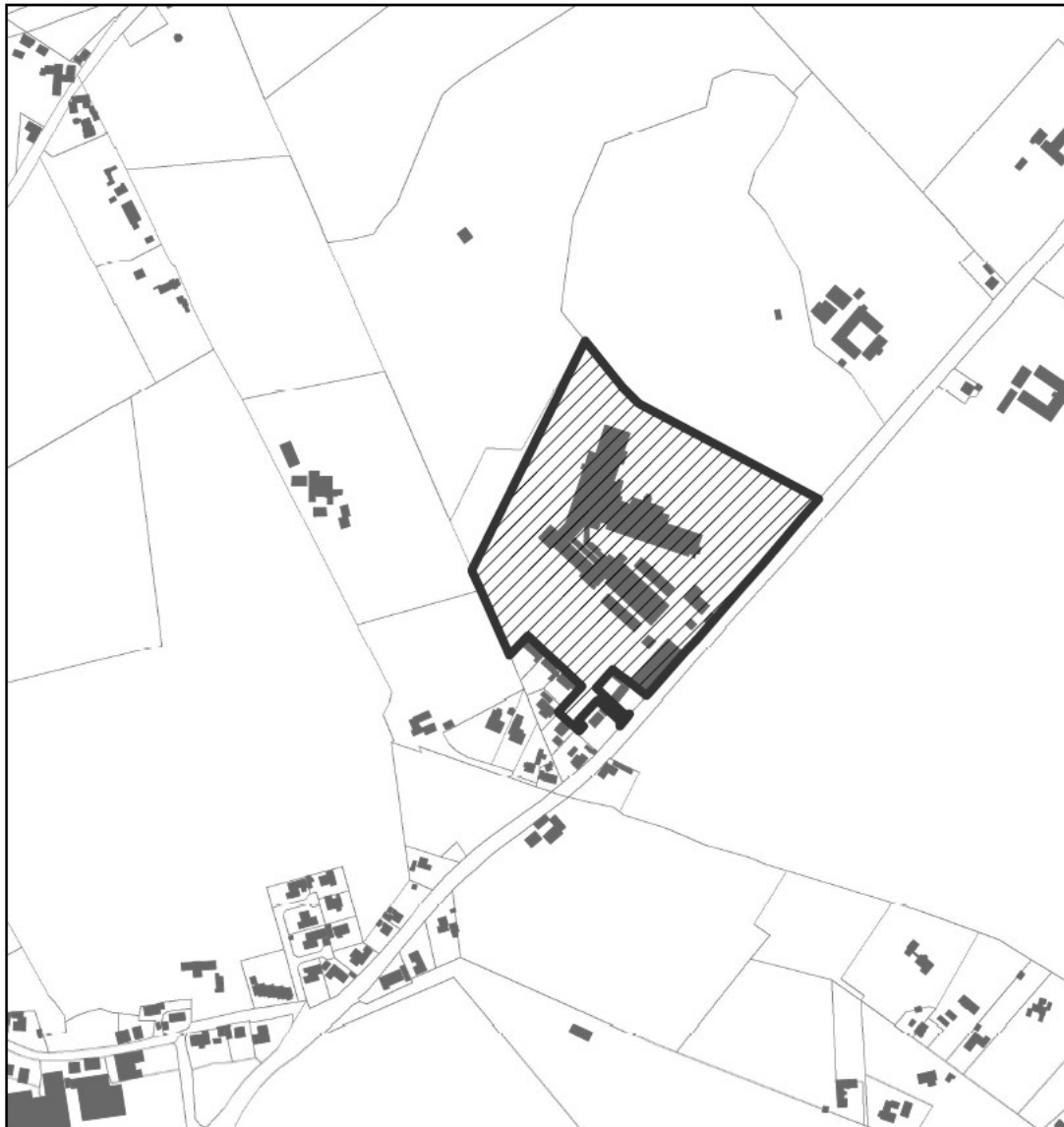


Forslag Lokalplan 567.01

For erhvervsområde på Mårum gl. teglværk



Indholdsfortegnelse

| | |
|---|-----------|
| <u>Generel orientering.....</u> | <u>3</u> |
| <u>Forslag til Lokalplan 567.01 for erhvervsområde på Mårum gl. teglværk.....</u> | <u>4</u> |
| <u>Redegørelse.....</u> | <u>4</u> |
| <u>Lokalplanens baggrund og formål:.....</u> | <u>4</u> |
| <u>Lokalplanområdets beliggenhed og eksisterende forhold.....</u> | <u>4</u> |
| <u>Lokalplanens indhold.....</u> | <u>5</u> |
| <u>Forhold til anden planlægning.....</u> | <u>6</u> |
| <u>Lov om miljøvurdering af planer og programmer.....</u> | <u>8</u> |
| <u>Tilladelser fra andre myndigheder.....</u> | <u>9</u> |
| <u>Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger.....</u> | <u>9</u> |
| <u>Forslag til Lokalplan 567.01 for erhvervsområde på Mårum gl. teglværk.....</u> | <u>11</u> |
| <u>Bestemmelser.....</u> | <u>11</u> |
| <u>§ 1 Lokalplanens formål.....</u> | <u>11</u> |
| <u>§ 2 Afgrænsning og zonestatus.....</u> | <u>11</u> |
| <u>§ 3 Områdets anvendelse.....</u> | <u>11</u> |
| <u>§ 4 Udstykning.....</u> | <u>13</u> |
| <u>§ 5 Vej- og parkeringsforhold.....</u> | <u>13</u> |
| <u>§ 6 Bebyggelsens omfang og placering.....</u> | <u>13</u> |
| <u>§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden.....</u> | <u>14</u> |
| <u>§ 8 Ubebyggede arealer.....</u> | <u>14</u> |
| <u>§ 10 Forudsætninger for ibrugtagen af bebyggelse.....</u> | <u>15</u> |
| <u>§ 11 Ophævelse af lokalplan.....</u> | <u>15</u> |
| <u>§ 12 Retsvirkninger.....</u> | <u>16</u> |
| <u>Vedtagelsespåtegning.....</u> | <u>16</u> |
| <u>Kortbilag 1 Lokalplanens afgrænsning.....</u> | <u>17</u> |
| <u>Kortbilag 2 Delområder.....</u> | <u>18</u> |
| <u>Kortbilag 3 Arealanvendelse.....</u> | <u>19</u> |
| <u>Kortbilag 4 Byggefelt.....</u> | <u>20</u> |

Generel orientering

Dette lokalplanforslag er udarbejdet af Gribskov Kommune.

Lokalplanforslaget er godkendt til offentlig fremlæggelse af Gribskov Byråd den xxxx.2014 og offentliggjort på kommunens hjemmeside www.gribskov.dk/høring den XXXX.2014.

Lokalplanforslaget er fremlagt offentligt i perioden fra den XXXX.2014 til den XXXX.2015.

Indsigelser og bemærkninger til forslaget skal være modtaget den XXXX.2015 inden kl. 12.00.

Indsigelser og bemærkninger sendes til:

Plan- og Miljøudvalget på

tms@gribskov.dk

eller

Gribskov Kommune
Rådhusvej 3
3200 Helsingø

Forslag til Lokalplan 567.01 for erhvervsområde på Mårum gl. teglværk

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål:

Lokalplanområdet består af et eksisterende erhvervsområde. Området har været anvendt til erhverv i en lang årrække, først med teglværk gennem 1900-tallet og siden med produktion af beton og mørtel. I dag er der mulighed for produktion af beton og mørtel op til samlet 20.000 tons årligt, indrettet med produktion i de gamle teglværksbygninger og med vaskebassiner og oplag af restbeton udenfor.

Omfanget af denne beton- og mørtelproduktion ønskes ændret, og Byrådet vil gerne sikre virksomhedens fortsatte eksistens i området med en øget produktion i forhold til, hvad der hidtil har været tilladt. Selve produktionen er indrettet i eksisterende bygninger, og en øget produktion vil ikke give anledning til ændringer i bygninger og anlæg. Der skal dog være mulighed for at etablere en lukket vaskehal til vask af betonkanoner. Byrådet mener, at en vis produktionsudvidelse kan indpasses uden væsentlige gener for lokalområdet. Denne type virksomhed vil ved udvidelse kræve miljøgodkendelse og løbende miljøtilsyn.

Byrådet ønsker at sikre beton- og mørtelproduktionen og samtidig opretholde en mulighed for, at andre typer mindre virksomheder også kan etablere sig i området, så det kan rumme en vis udvikling i tråd med tidens behov.

Byrådet ønsker at sikre lokalområdets interesser bedst muligt samtidig med, at der gives mulighed for en fortsat udnyttelse af området til erhvervsformål. Byrådet har forståelse for mulige gener heraf, og er derfor opmærksom på, at lokalplanens bestemmelser skal harmonere med regler indenfor miljølovgivningen. Derfor ønskes der fortsat en inddeling af erhvervsområdet i 3 delområder med forskellige virksomhedsklasser.

Lokalplanområdets beliggenhed og eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger mellem Mårum og Ejlstrup landsbyer, afgrænset af Ny Mårumvej og landbrugsarealer mod sydøst, den gamle Mårum losseplads mod nordøst, landbrugsarealer mod nordvest og en klynge boliger mod sydvest. Det omfatter et ca. 6 ha stort areal omkring bygningerne fra det gamle Mårum teglværk.

Teglværksbygningerne ligger i landzone, og har efter ophør af teglproduktion i 1989 været anvendt til lager og produktion af teglskærver. Siden 2002 har der via lokalplanlægning været mulighed for en bred erhvervsmæssig anvendelse af arealet og bygningerne, med opstart af beton- og mørtelproduktion i 2006.

Erhvervsområdet er opstået og afgrænset ud fra den naturlige placering af teglproduktion tidligt i 1900-tallet. Det er således en naturlig konsekvens af tidligere tung produktion på stedet, at der også i dag sker en anvendelse til produktionserhverv, der kan udnytte den historisk interessante bygningsmasse. Samtidig er det også givet, at der rent landskabeligt ikke bør ske en arealmæssig udvidelse af erhvervsområdet, idet der er tale om en historisk betinget placering samtidig med, at landskabelige, naturmæssige og landbrugsmæssige værdier omkring lokalplanområdet skal bevares.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for udvidelse af produktionen af mørtel og beton.

Lokalplanen sætter rammerne for en anvendelse af ejendommen til erhvervshotel for en række virksomhedstyper indenfor virksomhedsklasse 1-4 som defineret i "Håndbog om Miljø og Planlægning". Det indgår i bestemmelserne, at indretning af disse erhverv skal kunne ske indenfor de eksisterende bygningsrammer, således at der samtidig med udnyttelsen af bygningsmassen sker en bevaring af den kulturhistorie, der knytter sig til det gamle teglværk. Det er vigtigt, at en renovering eller udvikling af erhvervsbygningerne sker på en måde, så tilbygning og ombygning er i overensstemmelse med den enkelte bygnings egen arkitektur.

Samtidig gives der mulighed for en produktion af beton og mørtel, der går udenfor rammerne af virksomhedsklasse 4.

Herudover rummer lokalplanen mulighed for at opføre en ny vaskehal til betonkanoner som en simpel konstruktion, der i givet fald skal lydisoleres.

Delområde 1 nærmest de beboelsesejendomme, der har skel op mod lokalplanområdet, skal kunne rumme mindre værksteder, der kan indpasses efter den vejledende klassificering for klasse 1 og 2, jf. "Håndbog om Miljø og Planlægning". Det omfatter de letteste typer erhverv, der kan integreres med boliger, såsom småværksteder, elektronikværksteder og laboratorier.

Delområde 2 midt på grunden skal kunne rumme håndværks- og servicevirksomheder samt virksomheder, der kan indpasses efter den vejledende klassificering for klasse 3, jf. "Håndbog om Miljø og Planlægning". Det omfatter virksomheder, der bl.a. ved udendørs aktiviteter, herunder transport, kan give anledning til mindre påvirkning af omgivelserne.

Delområde 3 skal kunne rumme håndværks- og servicevirksomheder samt virksomheder, der kan indpasses efter den vejledende klassificering for klasse 3 og 4, jf. "Håndbog om Miljø og Planlægning". Det omfatter de mindre belastende af de

egentlige produktionsvirksomheder, såsom autolakering, garageanlæg og vognmandsvirksomhed. Endvidere skal den nuværende beton- og mørtelproduktion kunne udvides også ud over grænsen for klasse 4-virksomhed.

Der udlægges i delområde 2 og 3 et areal til indkørsel, opmarch og parkering af køretøjer, både tung og let trafik, som angivet på Kortbilag 3. Det ligger i sammenhæng med vaskeplads til spuling af betonkanoner. Eventuel ny vaskehal skal placeres over den nuværende vaskeplads.

Ved indkørslen er der udlagt et areal til en mindre udstilling af betonvarer.

Forhold til anden planlægning

Fingerplan

Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplan 2013, idet den sikrer eksisterende erhvervsvirksomheds fortsatte udviklingsmuligheder samt fornyer ældre erhvervsområde og dermed begrænser behovet for nyudlæg.

Kommuneplan 2013-2025 for Gribskov Kommune

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2013-2025. Lokalplanområdet er således omfattet af kommuneplanens rammeområde 4.E.03 Erhvervsområde ved Mårum, der udlægger området til erhvervsformål som håndværk, industri og lager- og værkstedsvirksomhed. Der må kun opføres bebyggelse i beskedent omfang, idet nye virksomheder skal lokaliseres i den eksisterende bebyggelse, og området må ikke udstykkes yderligere.

Øvrige udpegninger:

Et tidligere vandhul er udpeget som beskyttet sø i kommuneplanen. Dette er dog en reminiscens fra før området blev lokalplanlagt, hvor det konkrete areal blev tilladt anvendt til udendørs oplagsplads.

Lokalplanområdet ligger i den landskabelige egn Skovlandet, hvor der er fokus på at undgå større, tæt byggeri. De åbne landarealer er som helhed en del af kommunens grønne struktur.

Nærliggende Gribskov og Harager Hegn er i kommuneplanen udpeget som naturbeskyttelsesområder og Natura 2000-områder. Der er landskabelige værdier i et område nord for ejendommen og langs med Gribskov.

Lokalplanområdet ligger i et større område, der er udpeget som særlig værdifuldt landbrugsområde. Ejendommen er dog udpeget

som et erhvervsområde, og er i dag omfattet af kommuneplanramme og lokalplanbestemmelser for erhverv. Området fremstår i dag med bygninger og befæstelse.

Lokalplan 74.99

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan 74.99, Nyt erhvervsområde ved Mårum Teglværk.

Lokalplan 74.99 ophæves med endelig vedtagelse af Lokalplan 567.01.

Servitutter

Der foreligger såvel offentligretlige som privatretlige servitutter for ejendommen. Ingen af disse ses at blive fortrængt af lokalplanen. En konkret afgørelse om, hvorvidt en privatretlig servitutbestemmelse er i strid med en bestemmelse i lokalplanen, vil skulle træffes af domstolene.

Bonusvirkning

Denne lokalplan har ikke bonusvirkning bortset fra § 6.1 samt § 8. Alle øvrige forhold, der skal søges tilladelse til eller anmeldes i henhold til planloven eller byggeloven, kræver som udgangspunkt landzonetilladelse. Dette afklares ud fra en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde.

Natura 2000 og bilag IV-arter

I henhold til habitatbekendtgørelsen (BEK. nr. 408 af 01/05/2007) skal der i redegørelsen til et lokalplanforslag i medfør af planloven indgå en vurdering af, om planen kan have en væsentlig påvirkning på et Natura 2000-område, herunder om planen har en karakter, så en nærmere konsekvensvurdering er påkrævet.

Lokalplanområdet ligger 500-600 m fra Natura 2000-område nr. 133: Gribskov, Esrum Sø og Snævret Skov. Lokalplanen omfatter et eksisterende erhvervsområde, hvor de mulige ændringer er en øget produktion af mørtel og beton med heraf følgende øget lastbiltrafik, samt etablering af vaskehal ved eksisterende vaskebassin. Der er således tale om en type aktiviteter, som foregår i forvejen, samt et område hvor plangrundlaget i forvejen giver mulighed for at trafikken kan øges, hvis man udnytter muligheden for at etablere øvrige erhvervsvirksomheder.

Det er vurderet, at planens indhold på grund af afstanden samt karakteren af ændringer i plangrundlaget ikke vil påvirke yngle- eller rasteområder for de arter, der er på udpegningsgrundlaget for Gribskov. Der er endvidere ikke registreret sjældne eller udryddelsestruede planter og dyr eller konstateret rødlistede arter indenfor lokalplanområdet.

Støjforhold

Virksomheder og aktiviteter indenfor lokalplanområdet skal til enhver tid overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj.

Miljøforhold

Der er mulighed for fastsættelse af en produktionsgrænse i miljøgodkendelse af virksomheden som konsekvens af støjberegninger, hvis de viser overskridelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj.

Forurening

Der har været konstateret oliespild i 1980'erne og 1990'erne fra en gammel oliemåler samt dieseltank, ligesom der tidligere er registreret bl.a. et benzintankanlæg og en tank til svær fuelolie uden for bygningerne. Hele ejendommen er derfor kortlagt på vidensniveau V1, hvilket vil sige registreret som muligt forurennet.

Der skal derfor søges om § 8-tilladelse, hvis mulighed for nybyggeri af vaskehal skal udnyttes eller der i øvrigt skal foretages jordarbejder.

Teknisk forsyning

Ejendommen er spildevandskloakeret med lokal håndtering af overfladevand. Ejendommen har tilladelse på vilkår til udledning af rensed overfladevand fra juni 2010. Tilladelsen er stadfæstet af Miljø- og Naturklagenævnet 22.11.2013, men ikke udnyttet. Pr. oktober 2014 er der dialog om ny ansøgning for revideret projekt.

Lokalplanområdet vandforsynes fra Helsingør Vandværk og er ikke aktuelt omfattet af varmeplanlægning.

Vejforhold

Der er en vejbyggelinie langs med den offentlige vej Ny Mårupvej, målt som 15 m fra vejmidten.

Museumsloven

Findes der under jordarbejder fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg, skal arbejdet standses i det omfang det berører fortidsmindet, jævnfør museumslovens § 27. Fundet skal straks anmeldes til Gilleleje Museum.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer skal der foretages miljøvurdering af planer, der kan få væsentlig

indvirkning på miljøet, jf. Lovens § 3 samt lovens bilag 3 og 4. I den forbindelse er der foretaget en miljøscreening af lokalplanforslaget.

Miljøscreeningen viser, at lokalplanforslaget ikke er omfattet af lovens bilag 3 og 4. Planen åbner mulighed for en udvidelse af eksisterende produktion af beton og mørtel i et erhvervsområde, hvor der ud fra gældende lokalplan er mulighed for etablering af varierende virksomheder. Produktionen af beton og mørtel vil foregå på eksisterende anlæg i eksisterende bygninger, og en ny vaskehal vil rumme eksisterende aktivitet. Planen vil i øvrigt fastholde al anden erhvervsaktivitet indenfor de hidtidig tilladte miljøklasser. De aktiviteter, som lokalplanen åbner mulighed for at etablere, vil ikke få væsentlig indvirkning på miljøet. Det vurderes derfor, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget. Se miljøscreeningsskema for uddybende oplysninger.

Afgørelsen har været til høring ved XX (relevante myndigheder), der ikke har haft bemærkninger til kommunens afgørelse. Afgørelsen er bekendtgjort på kommunens hjemmeside www.gribskov.dk den XX.XX.201X efter lovens § 4, stk. 4.

Der kan klages over afgørelsen om miljøvurdering. Klagen skal være skriftlig og stiles til Natur- og Miljøklagenævnet, som er klagemyndighed, men fremsendes til tms@gribskov.dk eller Center for Plan, Klima og Trafik, Gribskov Kommune, Postboks 10, 3200 Helsingør. Klagen skal være kommunen i hænde inden 4 uger fra offentliggørelsen, jf. planlovens § 60, stk. 1. Oplysning om gebyr for behandling af klage kan findes på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk.

Tilladelser fra andre myndigheder

Gribskov Kommune skal som tilsynsmyndighed i henhold til Miljøbeskyttelsesloven udarbejde en miljøgodkendelse forud for en beton- og mørtelproduktion, der samlet overstiger 20.000 tons pr. år.

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger

Sikring af lokalplanens formål

Efter offentliggørelsen af forslaget og indtil det er endeligt vedtaget af Byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes, bebygges eller i øvrigt benyttes på en måde, der foregriber den endelige lokalplans indhold. Der gælder et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Tilladelse før endelig vedtagelse

Når fristen for fremsættelse af bemærkninger/indsigelser er udløbet, kan Byrådet give tilladelse til udnyttelse af ejendommene i overensstemmelse med lokalplanforslaget, hvis der ikke er tale om påbegyndelse af et større byggearbejde.

Gyldighedsperiode

Disse midlertidige retsvirkninger gælder, indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst i ét år efter offentliggørelsen af lokalplanforslaget, det vil sige indtil den XXXX.2015.

Forslag til Lokalplan 567.01 for erhvervsområde på Mårum gl. teglværk

Bestemmelser

I henhold til Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 med efterfølgende tilføjelser) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1

Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål:

1.1

At fastlægge områdets anvendelse til erhvervsformål som erhvervshotel med mulighed for flere typer erhverv.

1.2

At fastlægge muligheden for en beton- og mørtelproduktion uden et produktionsloft.

1.3

At give mulighed for opførelse af en vaskehal til betonkanoner.

1.4

At sikre, at renovering og udnyttelse af det gamle teglværk sker med respekt for de bevaringsværdige bygningers arkitektoniske og kulturhistoriske værdi.

§ 2

Afgrænsning og zonestatus

2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på Kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 5 k Mårum By, Mårum, samt alle parceller der efter den 01.09.2014 udstykkes herfra.

2.2

Arealet ligger i landzone og skal forblive i landzone.

§ 3

Områdets anvendelse

Med hensyn til arealanvendelsen har denne lokalplan ingen bonusvirkning, hvilket betyder, at der i den konkrete situation skal søges landzonetilladelse.

3.1

Området må kun anvendes til erhvervsområde til lagerformål, transporterhverv, produktionserhverv eller lignende erhverv, som er pladskrævende og som ikke skaber kundetraфик. Der kan ikke finde detailsalg sted.

Indenfor området kan der ske produktion af beton og mørtel.

Lokalplanen opdeles i 3 delområder som vist på Kortbilag 2, jf. §§ 3.4-3.6.

- 3.2** Indenfor lokalplanområdet må selvstændig kontor- og administrationsvirksomhed kun etableres, hvis det knytter sig til eksisterende virksomhed i området jf. §§ 3.4-3.6.
- 3.3** Inden for lokalplanområdet kan der etableres kollektive anlæg som eksempelvis transformerstationer, sparebassiner og andre tekniske anlæg.
- 3.4** Delområde 1 må kun anvendes til følgende:
- Erhverv, der kan integreres med boliger, såsom småværksteder, elektronikværksteder og laboratorier. Herunder tilhørende udendørs oplag til eksisterende produktionsvirksomhed i området.
 - Grønt beplantet område op mod nabobebyggelse.
- 3.5** Delområde 2 må kun anvendes til følgende:
- Virksomheder såsom håndværks- og servicevirksomheder, der bl.a. ved udendørs aktiviteter, herunder transport, kan give anledning til mindre påvirkning af omgivelserne. Herunder tilhørende udendørs oplag til eksisterende produktionsvirksomhed i området.
- 3.6** Delområde 3 må kun anvendes til følgende:
- Håndværks- og servicevirksomheder samt de mindre belastende af de egentlige produktionsvirksomheder, såsom autolakering, garageanlæg og vognmandsvirksomhed. Herunder tilhørende udendørs oplag til eksisterende produktionsvirksomhed i området
 - Produktion af beton og mørtel, herunder afledt aktivitet med vask og spuling af betonkanoner udendørs eller i hal, samt udendørs oplag af restbeton og færdigvarer.
 - Begrænset udstilling af betonvarer som defineret på kortbilag 2, område D.

§ 4

Udstykning

4.1

Der må ikke ske udstykning i området.

§ 5

Vej- og parkeringsforhold

5.1

Vejadgang til området må kun ske fra Ny Mårumvej ad eksisterende overkørsel markeret på Kortbilag 3.

5.2

Vejbyggelinie langs Ny Mårumvej er 15 m fra vejmidte.

5.3

Til industri-, håndværks- og erhvervsbyggeri generelt skal der udlægges 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal.

For virksomheder, der har et mindre parkeringsbehov, såsom transporterhverv eller tilsvarende med få ansatte på stedet, kan det tillades at udlægge og anlægge færre parkeringspladser, svarende til behovet.

§ 6

Bebyggelsens omfang og placering

Med hensyn til bebyggelsens omfang og placering har denne lokalplan alene bonusvirkning hvad angår § 6.1, hvilket betyder, at der i øvrige tilfælde i den konkrete situation skal søges landzonetilladelse.

6.1

Der kan opføres en vaskehal i byggefelt som angivet på kortbilag 4, i tilknytning til eksisterende vaskebassin og med et grundplan på max 20x20 meter. Hallen må opføres med en højde på max 8,5 m, hvor benhøjden er max 5,5 m, Gavle skal være vendt mod naboskel og kørselsarealer.

6.2

Der må ikke opføres yderligere bebyggelse ud over mindre tilbygninger som vindfang, trapperum og lignende, samt skorstene, master og andre tekniske anlæg, der er nødvendige for virksomhedens drift. Sådanne nødvendige anlæg kan opføres med en større højde end 8,5 m.

6.3

Eksisterende bygninger må ikke indrettes med mere end 2 etager.

§ 7

Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Tilbygning og ombygning skal ske i overensstemmelse med den enkelte bygnings egen arkitektur. Dette gælder også for materiale- og farvevalg samt ydre fremtræden.
- 7.2 Skiltning på bygninger må kun opsættes ved indgangen til de enkelte virksomheder som almindelig navne- og nummerskiltning.
- 7.3 Reklamering på bygningerne må ikke finde sted.

§ 8

Ubebyggede arealer

Denne lokalplan har bonusvirkning hvad angår § 8, ubebyggede arealer.

- 8.1 Skiltning må kun opsættes ved adgangen til lokalplanområdet. Skiltningen skal være samordnet og må være max 0,5 m² pr. virksomhed.
- 8.2 Reklamering på hegn eller ubebyggede arealer må ikke finde sted.
- 8.3 Eksisterende beplantning mod naboskel skal bevares. Ved sygdom eller lignende skal der ske genplantning med hjemmehørende lokale arter af løvfældende træer og buske, eksempelvis tjørn og mirabel.
- Den eksisterende beplantning kan suppleres med trådhegn med en maksimal højde på 1,80 m.
- 8.4 Indenfor det på Kortbilag 3 med signatur A angivne område må der kun være beplantning og opholdsareal.
- 8.5 Indenfor det på Kortbilag 3 med signatur B angivne område må der foretages udendørs oplag af containere, træ, jord, vejsalt, beton og lignende i relation til den enkelte virksomheds drift. Højden af udendørs oplag må ikke overstige 3 m over terræn.
- 8.6 Indenfor det på Kortbilag 3 angivne område B må der være vaskeplads med max 2 vaskepladser i tilknytning til 1 bassin til vask og spuling af betonkanoner. Vaskepladsen skal være afskærmet med en støjskærm mod øst.

Alternativt skal vask og spuling af betonkanoner foregå i vaskehal placeret jf. § 6.1 og kortbilag 4.

- 8.7 Indenfor det på Kortbilag 3 angivne område C må der kun være kørsels- og parkeringsareal.
- 8.8 Indenfor det på Kortbilag 3 angivne areal D må der udstilles betonfliser og belægningssten. Udstillingen skal være på terræn.
- 8.9 Område A må ikke belyses. Område B, C og D jf. Kortbilag 3 skal belyses ved parkklygter med en maksimal lyspunkthøjde på 4 m. Arealer ved døre og porte kan belyses med belysningsarmaturer på murene.
- 8.10 Hvis særlige hensyn til virksomhedens indretning og drift nødvendiggør anden belysning og lyspunkthøjde end nævnt i 8.6, kan der gives tilladelse til dette.
- 8.11 Lokalplanområdet skal være befæstet med fast belægning omkring produktionsbygninger og på parkerings- og oplagsarealer.

§ 9 **Lednings- og antenneanlæg**

- 9.1 Alle ledninger til forsyning af området, herunder vejbelysning, skal udføres som jordkabler.

§ 10 **Forudsætninger for ibrugtagning af eksisterende bebyggelse**

- 10.1 Ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse må ikke ske, før der foreligger tilladelse hertil.

§ 11 **Ophævelse af lokalplan**

- 11.1 Lokalplan nr. 74.99 for nyt erhvervsområde ved Mårum Teglværk, vedtaget af Helsingør Byråd den 20. august 2002, ophæves i forbindelse med Byrådets endelige vedtagelse og den offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 567.01.

§ 12

Retsvirkninger

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af lokalplanen kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser jf. planlovens § 18.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af de områder, der søges skabt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

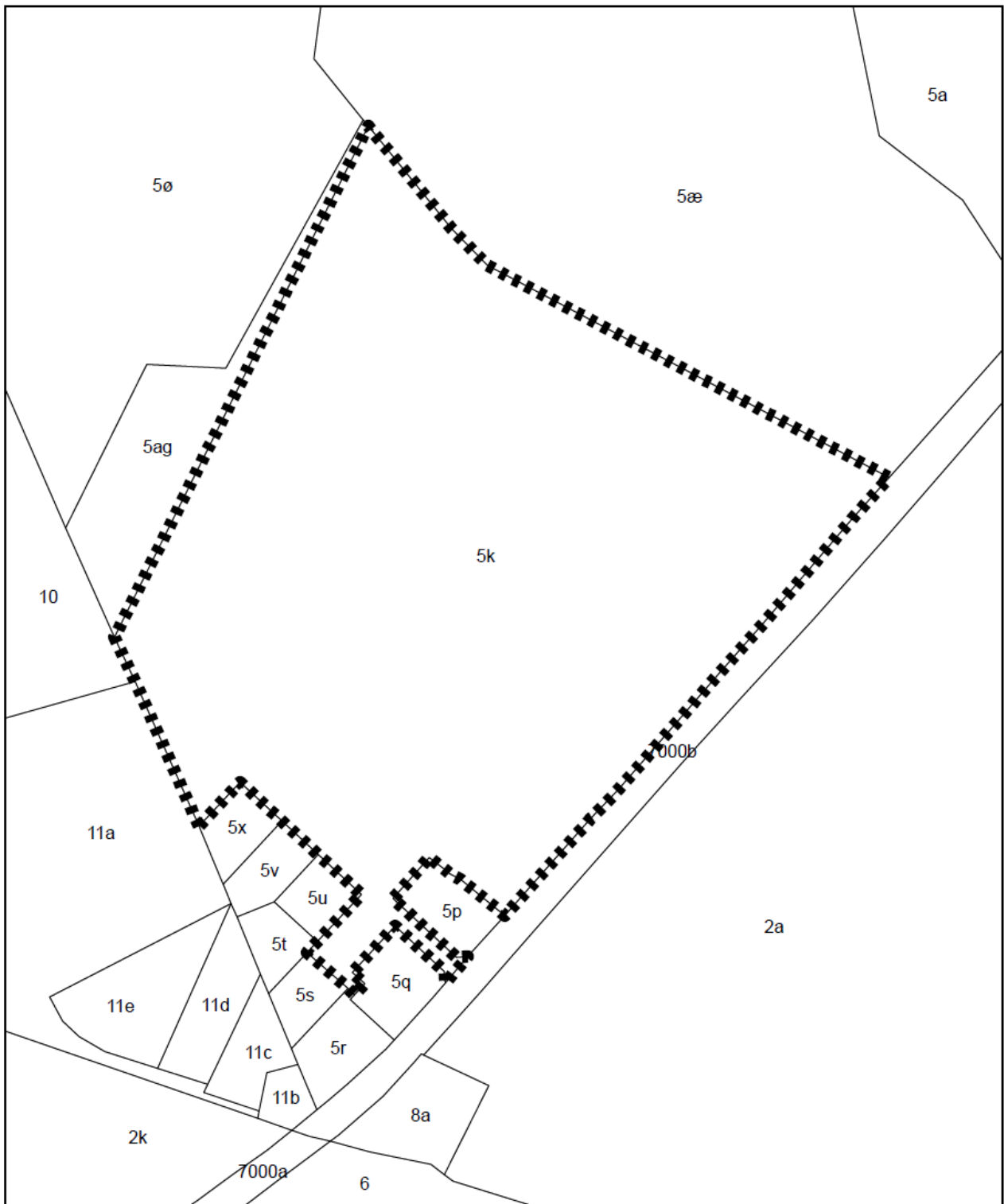
Vedtagelsespåtegning

Lokalplanforslaget er godkendt til offentlig fremlæggelse af Gribskov Kommunes Byråd den XXXX 2014.

På Byrådets vegne

Kim Valentin
Borgmester

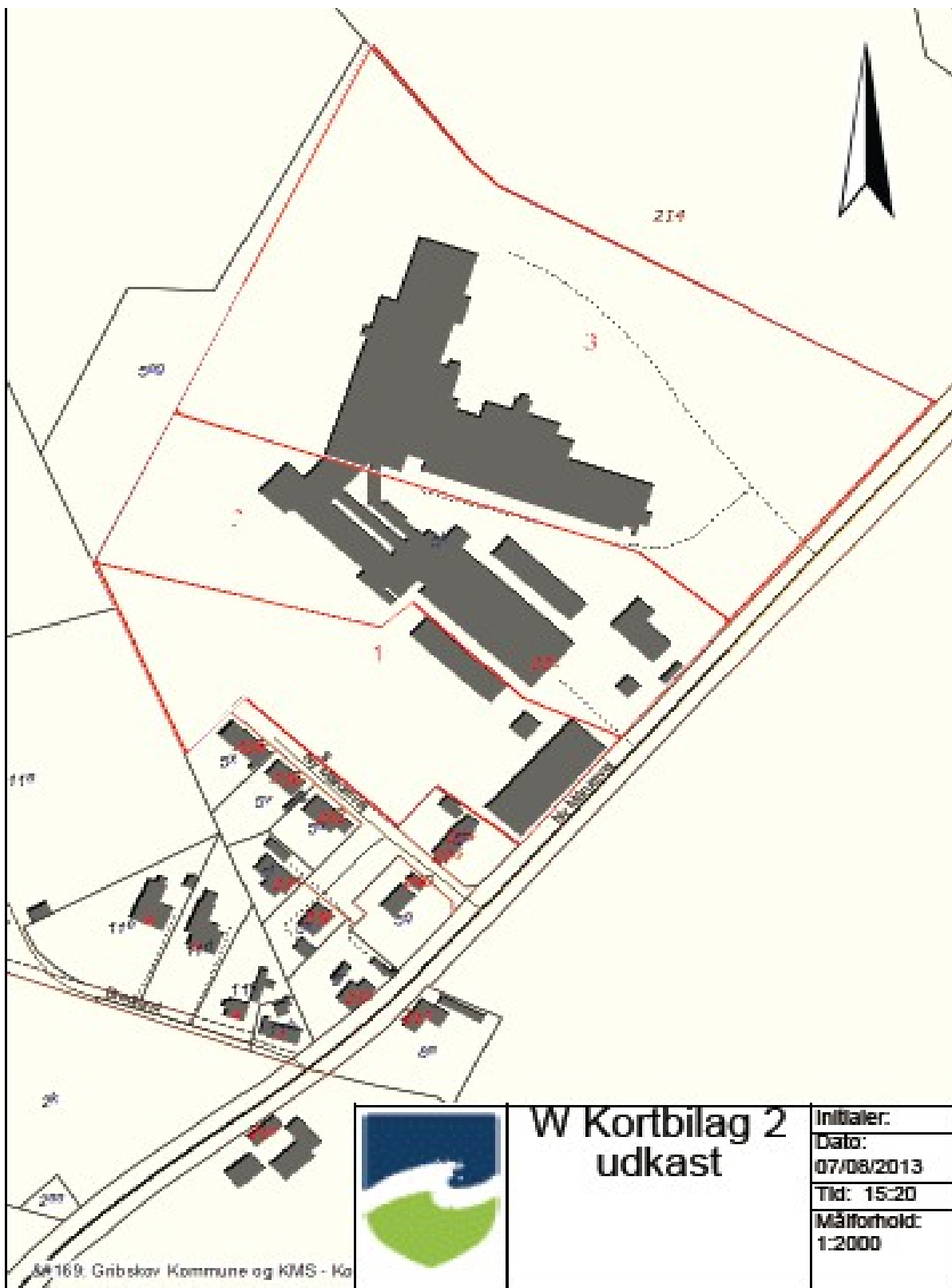
Holger Spangsberg Kristiansen
Kommunaldirektør



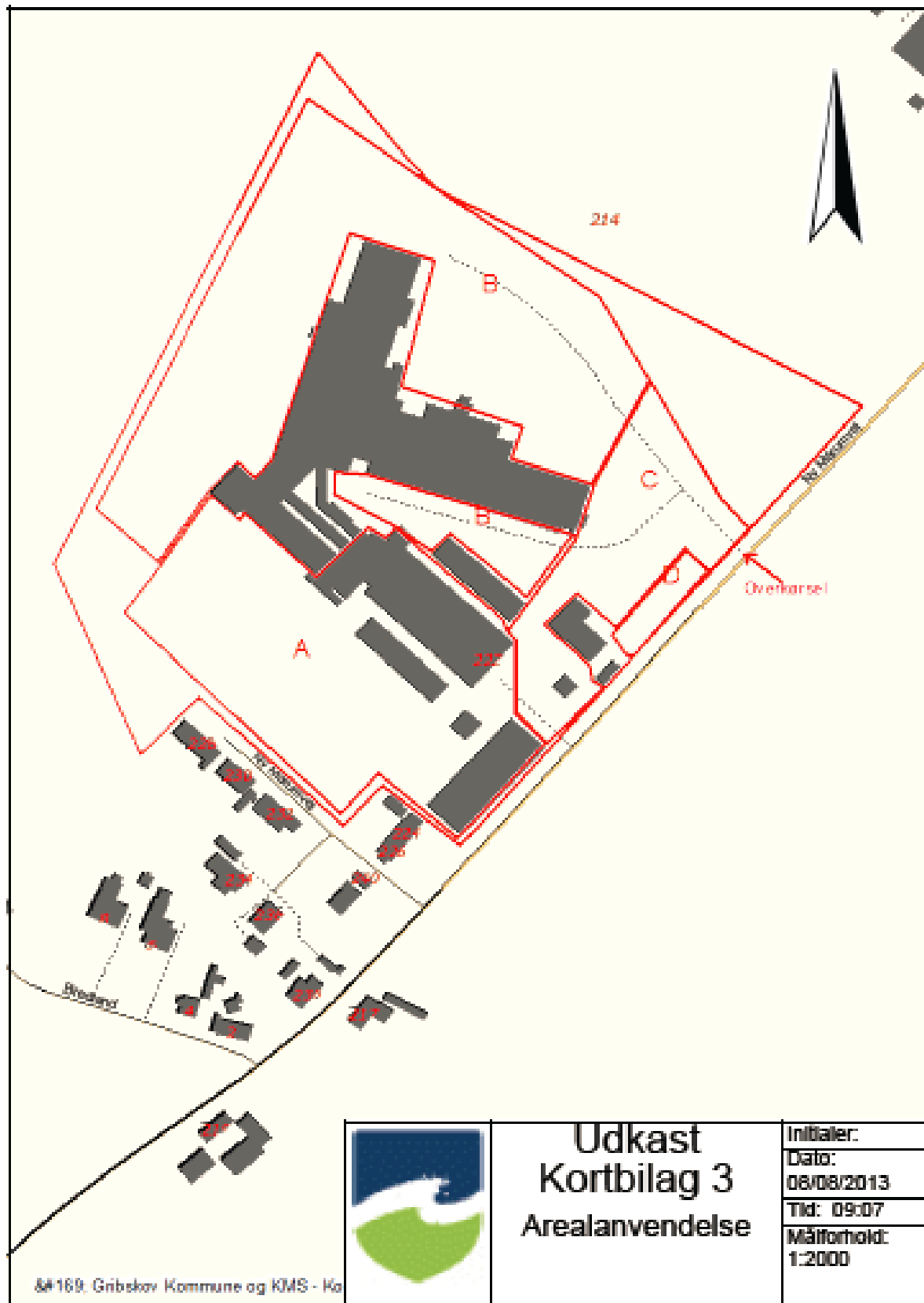
Kortbilag 1

Lokalplanens afgrænsning

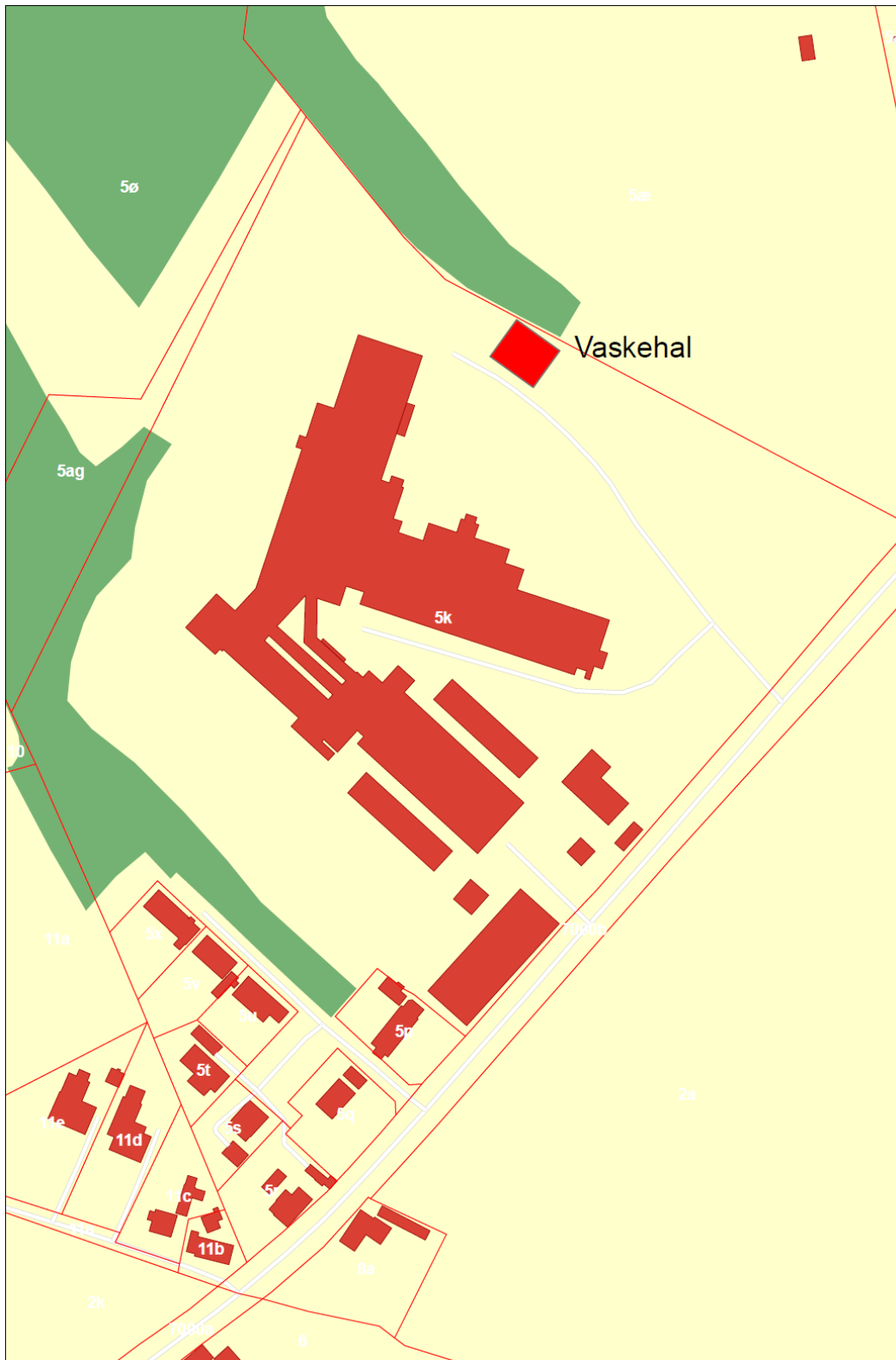
Kortbilag 2 Delområder



Kortbilag 3 Arealanvendelse



Kortbilag 4 Byggefelt



Kortbilag 4 Byggefelt

Placering af byggefelt er angivet med 'Vaskehal'.