

NØRHALD KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 22

FOR ET BLANDET ERHVERVSOMRÅDE I GJERLEV.

OKTOBER 1989.



I N D H O L D

Indledning	Side 2 - 4
Offentlig fremlæggelse og frist for indsigelser	- 5
Hovedstruktur for Gjerlev	- 5
Rammebestemmelser for Gjerlev	- 6
Rammer for områder i Gjerlev	- 7
Lokalplanens indhold	- 8 - 10
Lokalplanbestemmelser	- 11 - 15
Kortbilag 1	- 16
Kortbilag 2	- 17

REDAKTIONELLE BEMÆRKNINGER

Lokalplanen er udarbejdet af Nørhåld kommunes tekniske forvaltning.

I N D L E D N I N G.

Lidt om lokalplaner
deres virkninger.

På side 2, 3 og 4 fortælles lidt om, hvad en lokalplan er, og hvilken betydning den har for grundejere og beboere m.fl. - Den der i forvejen kender til lokalplaner, kan springe disse sider over og alene læse de følgende sider, der handler om selve lokalplanen og dens indhold.

Hvorfor udarbejdes en
lokalplan ?
Hvad er en lokalplan ?

I kommuneplanloven er det bestemt, at der skal udarbejdes en lokalplan, når man ønsker at gennemføre udstykninger af et vist omfang, og når der skal gennemføres større bygge- og anlægsarbejder.

Hensigten hermed er at sikre, at disse dispositioner får en rimelig udformning, og at der bliver god sammenhæng med allerede eksisterende bebyggelse og anlæg samt med kommunens planer i øvrigt.

I en lokalplan, som kommunalbestyrelsen altså er forpligtet til at udarbejde - eventuelt i samarbejde med en bygherre eller anden interesseret part - kan man fastlægge de fremtidige forhold meget detaljeret. En lokalplan kan f.eks. indeholde bestemmelse om, hvad et område skal benyttes til, hvor store de enkelte parceller skal være, hvordan vej- og stisystemer skal udformes, hvordan bebyggelsen skal udformes og hvilket omfang den må have, hvorledes friarealerne skal tilrettelægges, hvordan tekniske anlæg skal udformes og placeres - og en lang række andre forhold. Lokalplanen behøver ikke i alle tilfælde være så detaljeret, men hvor der er behov for det, kan man således meget nøje fastlægge kvarterets fremtidige benyttelse og udseende.

Lokalplanen skal behandles efter en bestemt fremgangsmåde, der er fastsat i kommuneplanloven. Bl.a. skal offentligheden og ikke mindst ejere og lejere i det område, der berøres af lokalplanen have adgang til at tage stilling til planen og fremkomme med eventuelle indsigelser og ændringsforslag.

Når lokalplanen er endeligt behandlet af kommunalbestyrelsen, og der eventuelt er foretaget ændringer efter forslag fra befolkningen, fra amtskommunen eller fra andre myndigheder, vedtages lokalplanen endeligt af kommunalbestyrelsen. Den er hermed bindende for de enkelte grundejere m.fl. Planen bliver desuden tinglyst på hver enkelt ejendom i det område, planen omfatter. Man opnår dermed sikkerhed for, at planen er kendt af de berørte parter, og at den fremtidige udvikling i kvarteret også i virkeligheden forbliver i overensstemmelse med planen.

Lokalplanen udarbejdes dog ikke blot, fordi det er en fremgangsmåde, kommunen efter loven er forpligtet til at følge. Man bør være opmærksom på, at planen først og fremmest er et planlægningsredskab, der er af værdi for den enkelte beboer i området. Planen sikrer, at der opstår harmoniske bebyggelsesforhold, og den sikrer på samme tid den enkelte beboer de friest mulige vilkår samtidig med at yde ham beskyttelse mod, at naboenes udfoldelser udvikler sig til gener. Dette betyder i praksis, at man, når man udarbejder planen, må søge at finde det balancepunkt, hvor de begrænsninger, der pålægges den enkelte, føles rimelige, fordi de også har karakter af beskyttelsesforanstaltninger mod en uønsket udvikling i kvarteret.

Ligesom en lokalplan er et nødvendigt middel, hvor der skal planlægges helt nye kvarterer, kan den være værdifuld i allerede eksisterende byområder - hvad enten planen skal sikre gennemførelse af større ændringer, eller den blot skal sikre, at alle de mange småændringer, der til stadighed sker, foregår på en harmonisk måde.

Hvilke virkninger har lokalplanen ?

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, gælder nogle midlertidige retsvirkninger, og når lokalplanen er endeligt vedtaget indtræder lokalplanens varige retsvirkninger.

De midlertidige retsvirkninger.

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder således et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen (kommuneplanlovens § 22). Den eksisterende, lovlige anvendelse af ejendommene kan derimod fortsættes som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan kommunalbestyrelsen give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

En forudsætning herfor er, at kommuneplanlovens bestemmelser om mindste grundstørrelse, om maksimal bebyggelsesprocent og om maksimal bebyggeshøjde og etageantal overholdes. Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for forslagets offentliggørelse, og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst et år efter offentliggørelsen.

Lokalplanens varige retsvirkninger.

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation for mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser, under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt eller fastholdt ved lokalplanen.

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

OFFENTLIG FREMLÆGGELSE OG FRIST FOR INDSIGELSER.

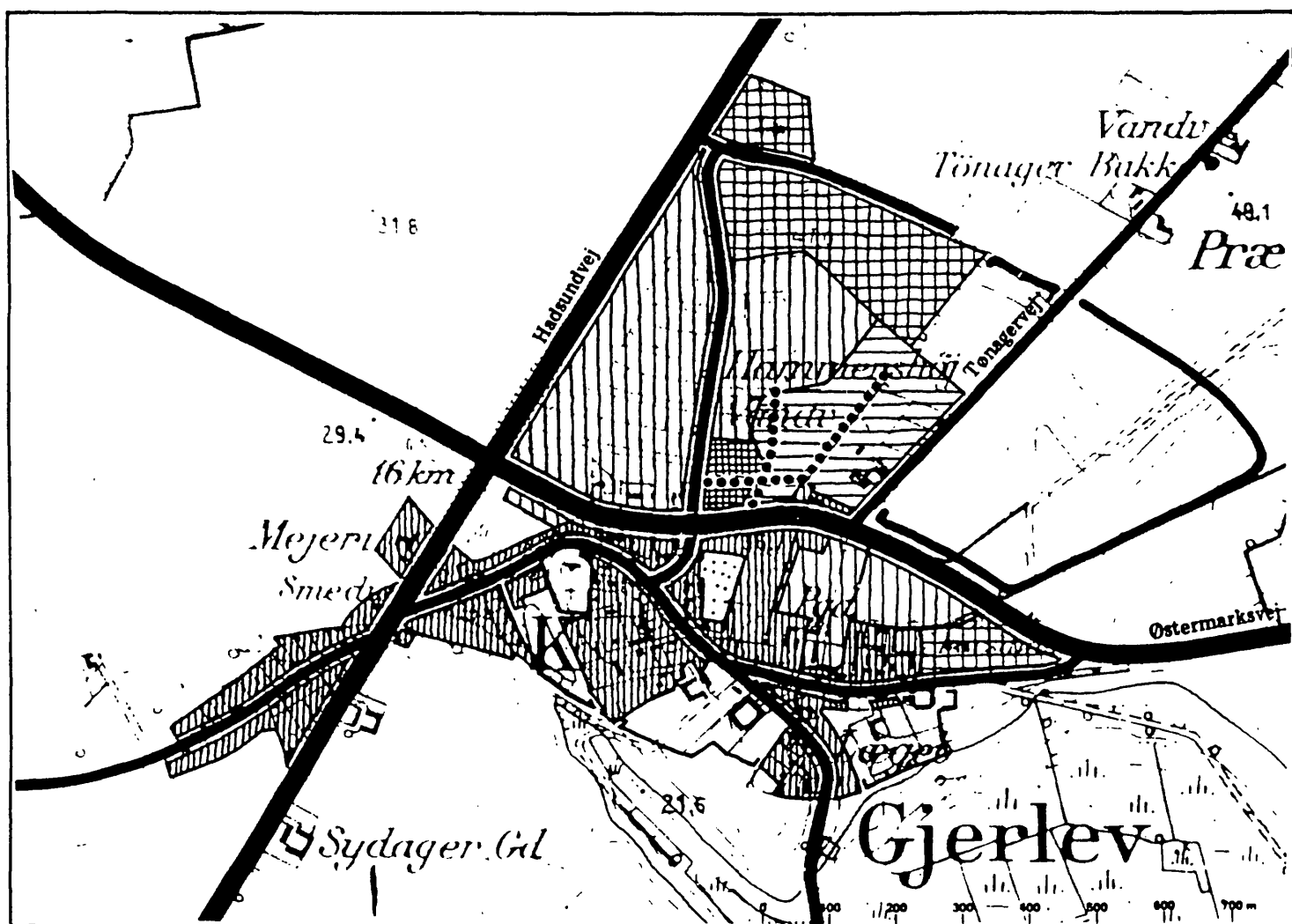
Fremlæggelsesperiode. 22. nov. 1989 til og med den 18. jan. 1990.

Derefter vil kommunalbestyrelsen tage endelig stilling til lokalplanen med henblik på en evt. endelig vedtagelse.













Deres mulighed

Hvis De har indsigelser imod eller ændringer til forslaget, skal disse være Nørhald kommune, Teknisk forvaltning, Udbyhøjvej 483, Tvede, 8900 Randers i hænde senest den 13.12.1989.

HOVEDSTRUKTUR GJERLEV.

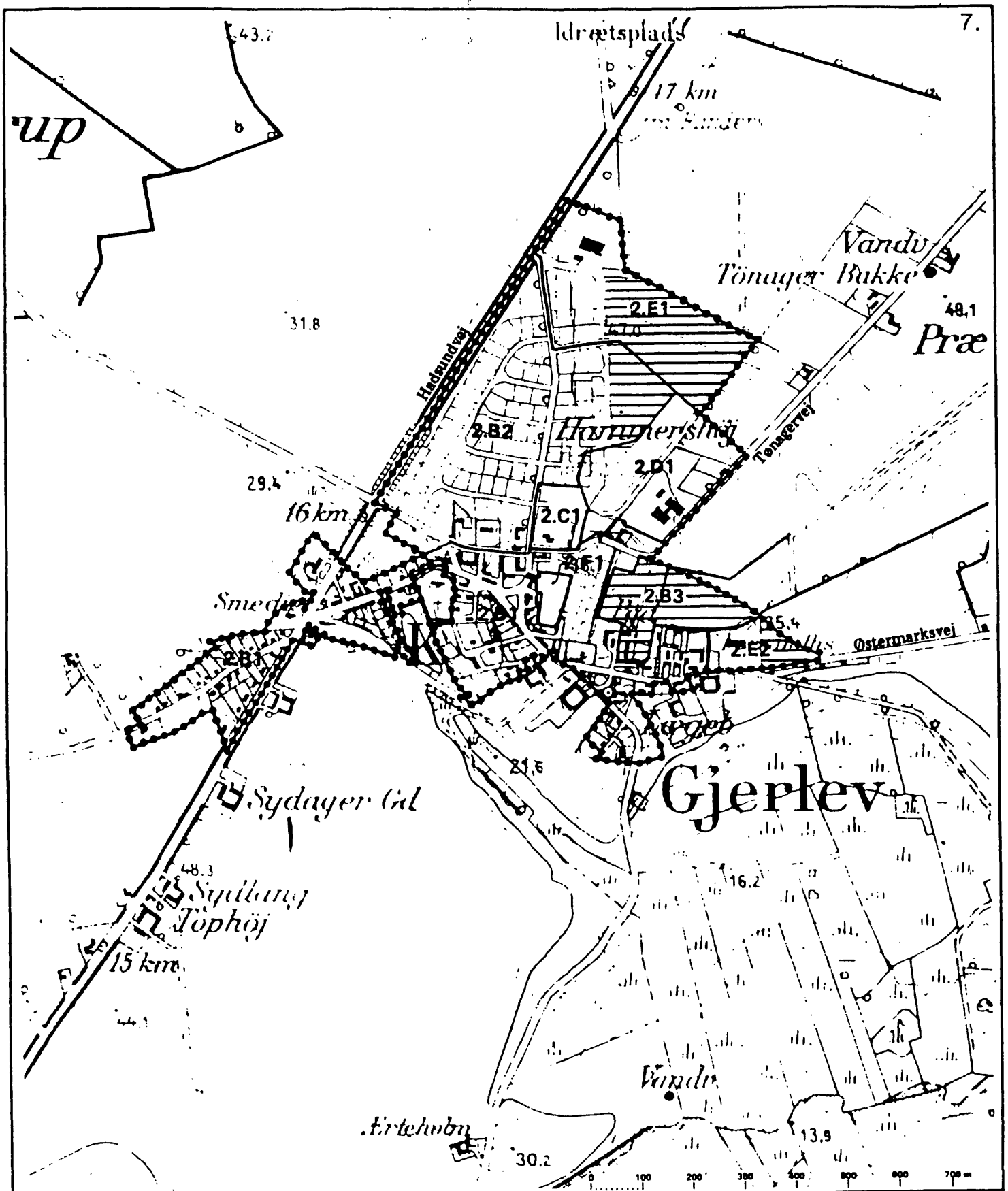


HOVEDSTRUKTUR GJERLEV



- | | | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
|  | Omr. til boligformål |  | Omr. til offentlige formål |  | Mulige byomr. efter 1992 |
|  | Omr. til bolig-, erhvervs- og centerformål |  | Omr. til fritidsform. m.v. |  | Overordnede veje |
|  | Omr. til erhvervsformål |  | Omr. til sommerhusform. |  | Lokale veje |
|  | Omr. til centerformål |  | Landsbyomr. i landzone |  | Hovedstiforbindelser |

RAMMEBESTEMMELSER FOR GJERLEV

Enkeltområde:	2.C1	2.D1	2.E1
Benævnelse:			
Zonestatus pr. 1.6.1985 Gældende byplanvedtægter og lokalplaner	Landzone.	Landzone Lokalplan 4.	Landzone.
Fremtidig anvendelse	CENTERFORMAL - butikker, privat service, parkering Erhvervsformål - erhverv uden genevirkning for området, liberale erhverv Offentlige formål - institutioner, administration, offentlig service Boligformål.	OFFENTLIGE FORMAL - skole - sportsanlæg - offentlige og privat institutioner af almennyttig karakter - funktionærboliger.	INDUSTRIFORMAL - industri- og værkstedsfunktioner - fremstillingsvirksomhed - salg - administration - udstilling og lager - boliger.
Bebyggelsens art	Butiksbebyggelse Erhvervsbebyggelse Boligbebyggelse Institutioner og administrationsbebyggelse.	Undervisningsbygninger Institutionsbebyggelse Sportsbarer Drifts- og klubbygninger Funktionærboliger.	Industribebyggelse Erhvervsbygninger med driftsanlæg Administrationsbygninger Boliger.
Max. bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom	35 for boligbebyggelse, 50 for anden anvendelse.	35.	Max. 2 m ³ pr. m ² . Max. bebygget areal 35 % af samlet grundareal.
Max. antal etager	Een etage med udnyttet tagetage.	Een etage med udnyttet tagetage.	2.
Max. bygningshøjde	8,5 m.	8,5 m.	8,5 m bortset fra enkelte bygn. og bygningsdele, såfremt særlige hensyn til virksomhedens drift nødvendiggør dette.
Min. opholdsareal	50 % af boligetagearealet, 25 % af erhvervsetagearealet.	50 % af etagearealet.	10 % af erhvervsetagearealet, 80 % af boligetagearealet.
Min. antal parkeringspladser	2 pr. bolig i åben, lav bebyggelse, 1 1/2 pr. bolig i tæt, lav bebyggelse, 1 pr. 50 m ² erhvervsetageareal.	Dækning af eget parkeringsbehov.	Dækning af eget parkeringsbehov.
Andet	Kirkefredningsbestemmelser Området overføres til byzone Generelle rammer.	Området overføres til byzone Generelle rammer.	Områdets sydlige dele forbeholdes mindre virksomheder Min. 5 m bredt beplantningsbælte mod det åbne land Området overføres til byzone Generelle rammer.



2. RAMMER FOR OMRÅDER I GJERLEV

- | | | | |
|----------|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| B | Omr. til boligformål | E | Omr. for erhvervsformål |
| C | Omr. til centerformål |  | Max. byzoneudvid. 1985-92 |
| D | Omr. til offentlige formål |  | Nye byområder 1985-92 |

LOKALPLANENS INDHOLD

- | | |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lokalplanområdets afgrænsning. | Lokalplanområdet afgrænses mod nord og øst af landbrugsarealer, mod vest af eksisterende boligområde og mod syd af planlagt boligområde (lokalplan 20) |
| Eksisterende forhold. | Lokalplanområdet omfatter hele arealet beliggende indenfor kommuneplanens rammebestemmelser for Gjerlev, område 2.E1, herunder areal omfattende 18.af. - ag. - ah. og ai. Gjerlev by, Gjerlev med tinglyst deklaration af 12/3 1980 vedrørende bebyggelse, omfang, placering, brug m.v.. Deklarationen aflyses i forbindelse med endelig vedtagelse af lokalplan. |
| Lokalplanens formål. | <p>Lokalplanens formål er at sikre nye arealer til erhvervsformål, ved en fleksibel udstykning, der kan imødekomme forskellige ønsker til grundstørrelser og anvendelse, og som udformes således at eksisterende virksomheder om muligt sikres udviklingsmuligheder.</p> <p>Endvidere skal planen minimere de miljømæssige gener såvel internt som externt mest muligt, samt forhindre en yderligere boligudbygning i erhvervsområdet, (område A).</p> |
| Lokalplanområdets anvendelse. | Lokalplanområdet opdeles i 3 områder, et til erhvervsformål, et til blandet bolig- og erhverv og et til lettere industri. |
| Zonestatus. | Lokalplanen overfører området fra landzone til byzone. |
| Regionplan. | I overensstemmelse med regionplanens retningslinier udlægges Gjerlev som lokalcenterlandsby i byzone og de i regionplanen opstillede kriterier for udlægning af erhvervsarealer er opfyldt. |

Kommuneplanen.

Kommunalbestyrelsen har den 8. januar 1987 endelig godkendt kommuneplan 1985-92.

Lokalplanen er omfattet af enkeltområde 2.E1., kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen fremgår af skemaet (se side 6).

Herudover er følgende af kommuneplanens generelle rammer af betydning for lokalplanen:

Støjforhold.

Lokalplaner for et område, hvor der placeres støjfølsomme funktioner, skal sikre, at regionplanens retningslinier vedrørende støjbeskyttelse kan realiseres.

Endvidere skal lokalplaner for erhvervsområder sikre, at regionplanens retningslinier for virksomhedsstøj ikke overskrides.

Varmeforsyning.

Lokalplaner for et område, hvor der placeres ny bebyggelse, skal sikre, at bebyggelsen ikke uden Kommunalbestyrelsens tilladelse må tages i brug, før der er etableret en varmforsyning i overensstemmelse med kommunens varmeplanlægning.

Antennemaster, skorstene m.v.

Uanset rammebestemmelser vedrørende bygningshøjder, gælder følgende:

Lokalplaner for et område, hvor der ønskes mulighed for etablering af fritstående skorsten, antennemast eller lignende tekniske anlæg, der naturligt hører hjemme i området eller er et led i områdets tekniske forsyning, skal sikre:

1. At højden af et sådant anlæg i områder til boligformål ikke overstiger 20 m,
2. at højden i områder til centerformål m.v., offentlige formål eller fritidsformål afpasses efter det enkelte områdes særlige karakter, men dog ikke overstiger 50 m,
3. at højspændingsmaster og fællesantennemaster, uanset bestemmelserne i punkt 1 og 2, kan gives den teknisk set fornødne højde.

Kommunens spildevandsplan.

Arealet, der omfattes af lokalplanen, kan tilsluttes det eksisterende spildevandsnet, jfr. spildevandsplanen.

Støjvurdering.

Udfra regionplanens krav om støjforhold i relation til omgivelserne, har Nørhald kommune foretaget følgende vurdering.

Lokalplanområdet er beliggende nord for eksisterende og planlagt boligområde, og støjhensyn hertil sikres ved, at området inddeles i zoner som sikrer, at de mest støjende virksomheder holdes længst væk fra støjfølsomme naboer, mens mindre støjende virksomheder placeres mellem disse.

Endvidere er der nord for lokalplanområdet indbrugsarealer, og et min. 5 m bredt beplantningsbælte etableres mod boligområder mod syd.

LOKALPLANBESTEMMELSER.

Nørhald kommune.

Lokalplan nr. 22.

for et blandet erhvervsområde i Gjerlev.

I henhold til lov om kommuneplanlægning (lov nr. 391 af 22. juli 1985) fastlægges herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

1. Lokalplanens formål.**1.1. Lokalplanens formål er:**

- at sikre en hensigtsmæssig lokalisering af forskellige typer virksomheder gennem udlæg af et område til produktionsvirksomheder, der forurener indtil en vis grad i form af støv, røg, lugt eller støj, og et område for lettere industri- og håndværksvirksomheder samt et område til blandet bolig- og erhverv.
- at området opdeles, således at der ikke opstår konflikter mellem virksomheder indenfor området og de omkringliggende arealer med forureningsfølsom anvendelse.

2. Områdets afgrænsning og zonestatus.

2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter følgende matr.nr. 18.∕ae, 18.∕af, 18.∕ag, 18.∕ah, 18.∕ai, 18.∕ap, 18.∕aq, 18.∕bc. og 18.∕l. alle Gjerlev by, Gjerlev samt alle parceller, der efter den 18.10.89 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2. Med Kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres området fra landzone til byzone.

3. Områdets anvendelse.

3.1. Lokalplanområdet opdeles i et område A til større fremstillingsvirksomheder, og område B til blandet bolig- og lettere industri- og håndværksvirksomheder samt område C til lettere industri og lagerformål uden boliger.

- 3.2. Område A må kun anvendes til erhvervsformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udføres erhverv som følgende:

Større virksomheder indenfor fremstilling, byggeri og anlæg, engros-handel, transport og offentlige tekniske anlæg.

Indenfor området må der opføres eller indrettes kontorbebyggelse til den for den enkelte virksomhed hørende administration.

- 3.3. Område B må kun anvendes til bolig- og erhvervsformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udføres erhverv som følgende:

Mindre håndværks- og serviceprægede virksomheder indenfor fremstilling, byggeri og anlæg, engros-handel og transport, der ikke eller kun i ubetydelig grad medfører gener i form af røg, støj, lugt eller rystelser.

I tilknytning til erhvervsbebyggelsen må der på de enkelte ejendomme etableres beboelse for en familie, men kun under forudsætning af, at den indrettes til brug for virksomhedens ejer, driftsleder, partner eller anden person med nær tilknytning til den pågældende virksomhed.

- 3.4. Område C må kun anvendes til erhvervsformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udføres erhverv som følgende:

Større og mellemstore virksomheder uden eksterne miljøgener indenfor service og administration med tilknyttede laboratorier eller engros-handel.

- 3.5. Det udendørs støjniveau indenfor område B og C må ikke overstige følgende værdier:

Mandag - fredag kl. 07.00-18.00 og
lørdag kl. 07.00-14.00: 55 dB(A).

Mandag - fredag kl. 18.00-22.00,
lørdag kl. 14.00-22.00 og søn- og
helligdage kl. 07.00-22.00:
45 dB(A).

Alle dage kl. 22.00-07.00: 40 dB(A).

4. Udstykninger.

- 4.1. De følgende grundstørrelser er incl. beplantningsbælter, men excl. eksisterende og udlagte vej- og stiarealer.
- 4.2. Indenfor område A må ingen grund udstykkes i en mindre størrelse end 2000 m².
- 4.3. I område B må der ikke udstykkes grunde, der er mindre end 1200 m².
- 4.4. I område C må der ikke udstykkes grunde i en mindre størrelse end 1200 m².

5. Vejforhold.

- 5.1. Der reserveres areal til følgende veje indenfor område A:
Vejen A-B i en bredde af 12 m, som vist på kortbilag 2.

Vejen C-D i en bredde af 10 m, som vist på kortbilag 2.

Vejen E-F i en bredde af 10 m, som vist på kortbilag 2.

6. Parkeringsforhold.

- 6.1. Indenfor hver enkelt ejendom skal der reserveres areal til anlæg af P-areal til dækning af virksomhedens eget behov.

7. Bebyggelsens omfang og placering.

- 7.1. Der må max. bebygges 2 m³ pr. m², og max. 35 % af samlet grundareal.
- 7.2. Bygningerne må opføres med 2 etager.

7.3. Den max. bygningshøjde er 8,5 m bortset fra enkelte bygninger og bygningsdele, såfremt særlige hensyn til virksomhedens drift nødvendiggør dette.

7.4. For område A er endvidere gældende, at bebyggelsen opføres med bygningerne beliggende på den nordlige del af parcellen.

7.5. Bebyggelsen skal mod vej placeres i en afstand af min. 5 m fra vejskel, også gældende for evt. garager.

8. Bebyggelsens ydre fremtræden.

8.1. Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.

8.2. Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

9. Ledningsanlæg og antenner.

9.1. Elledninger, herunder til vej- og stibelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.

9.2. Inden for lokalplanens område må på hver parcel kun anbringes en antennemast.

10. Ubebyggede arealer.

10.1. Hegn mod vej og naboskel skal etableres som levende hegn, der ikke må beskæres til en højde lavere end 1,80 m.

10.2. Alle levende hegn må suppleres med trådhegn, der dog ikke må være højere end det levende hegn, når dette har nået den ønskede højde.

10.3. Der udlægges beplantningsbælter, som vist på kortbilag 1 i en bredde af 5 m.

10.4. Beplantningsbælter hører til den enkelte ejendom, og skal ren- og vedligeholdes af denne.

11. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse.

11.1. Ny bebyggelse må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse tages i brug, før der er etableret de i § 5 nævnte veje.

11.2. Kommunalbestyrelsen skal i hvert enkelt tilfælde godkende opvarmningsformen. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før denne godkendelse har fundet sted.

12. Ophævelse af servitutter:

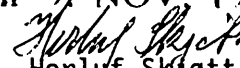
Følgende servitutberstemmelser ophæves:

1. Tinglyst den 12. marts 1980 af Retten i Mariager på matrikelnumrene: 18.af, 18.ag, 18.ah, 18.ai, 18.ap. og 18.aq. Gjerlev by, Gjerlev.

13. Vedtagelsespåtegning:

Forslaget er vedtaget af Nørhald kommunalbestyrelse

den 9. NOV. 1989.



Herluf Skjøtt
borgmester

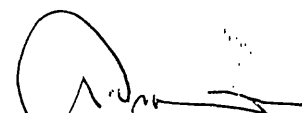

Eigil Osmundsen
kommunaldirektør

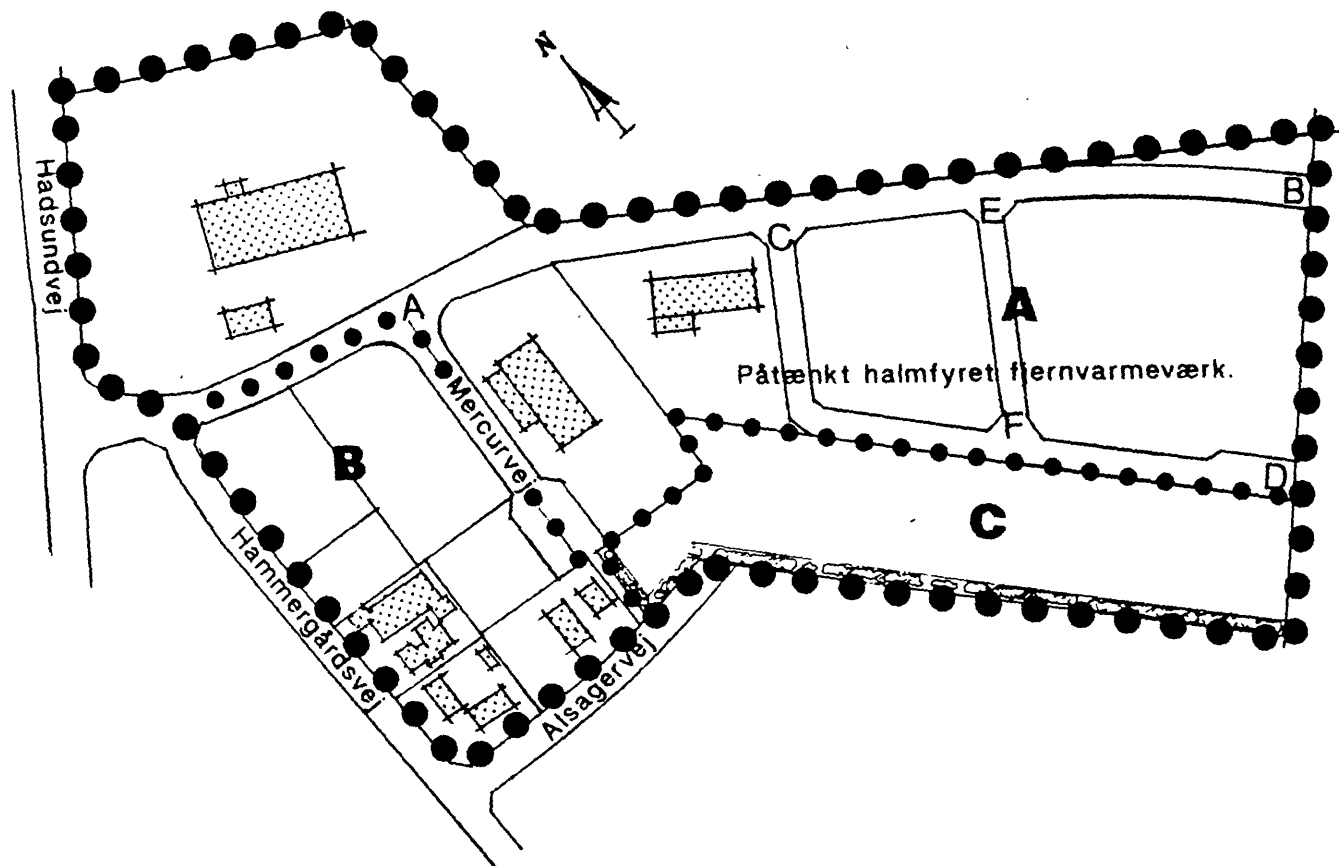
Lokalplanen er i henhold til § 27 i lov om kommunaplanlægning endelig vedtaget af kommunalbestyrelsen

den 8. MAR. 1990.



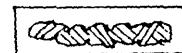
På byrådets vegne


Herluf Skjøtt
borgmester


Eigil Osmundsen
kommunaldirektør



FREMTIDIGE FORHOLD.

-  LOKALPLANGRÆNSE.
-  OMRÅDEGRÆNSE.
-  BEPLANTNINGSBÆLTE.

NØRHOLD KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 22.

KORTBILAG 2

OKTOBER 1989.

Indført i dagbogen for Retten i Mariborg,

den 28. MAR 1990 *001920

Lyst bl. 18^l, akt. F 444

18^{ae}, 18^{af}, 18^{ag}, 18^{ah}, 18^{ai}, 18^{aj},
18^{aq}, 18^{bc}.

Pris vedhæftet.

J. Posorski
I. Posorski
ass.