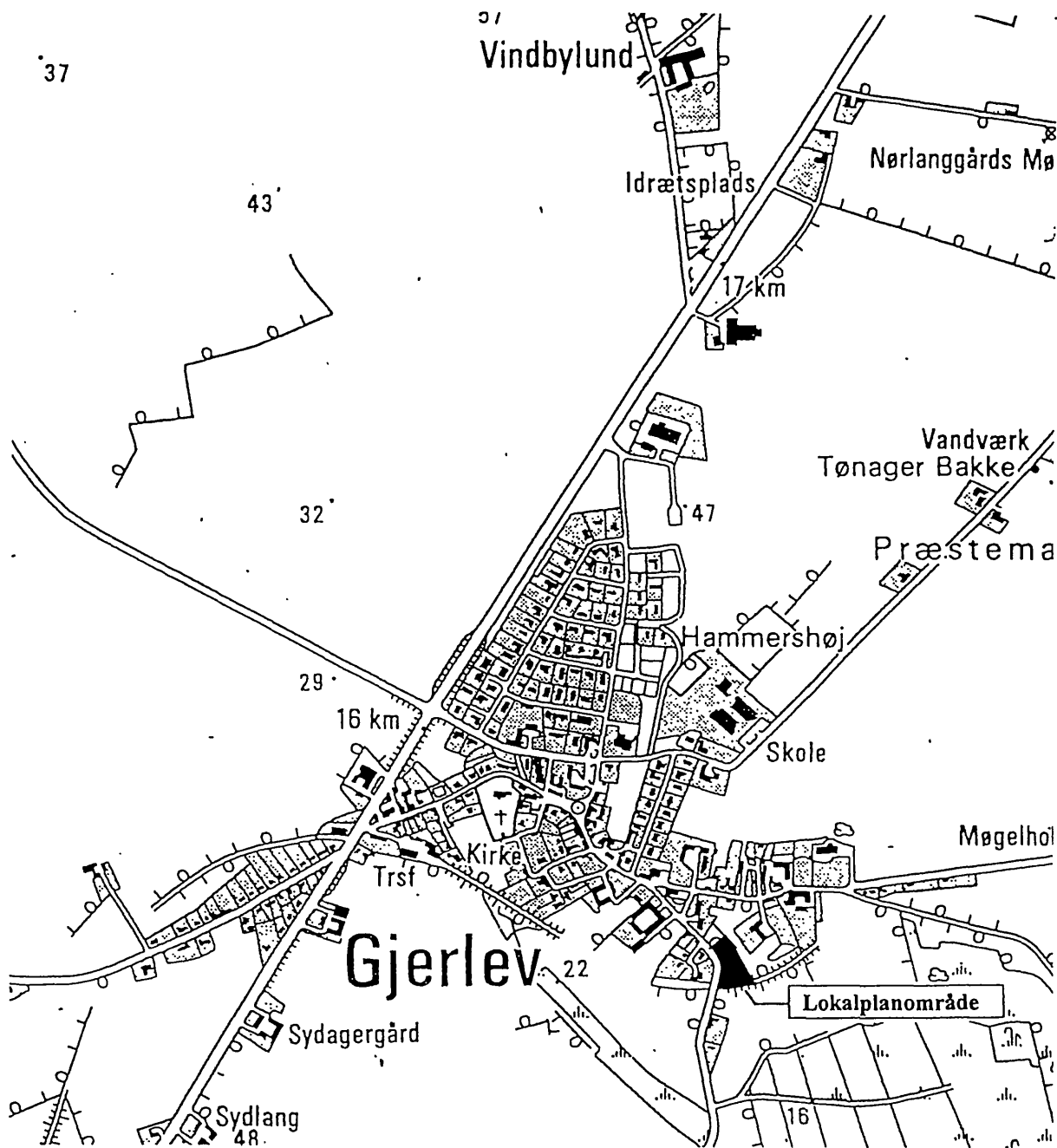


466
467
468



NØRHALD KOMMUNE

Lokalplan nr. 51

STEMPELMÆRKE
RETEN I
MARIAGER



FOR ET BOLIGOMRÅDE I GJERLEV

JUNI 2000

18.01.01 10:18
0001400.00
304175 SM 01

INDHOLD

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 - 9
Lokalplanbestemmelser	- 10 - 11
Kortbilag 1	- 12

REDAKTIONELLE BEMÆRKNINGER

Lokalplanen er udarbejdet af
Nørhald kommune
Teknik- og Miljøafdelingen

INDLEDNING.

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 byrådet 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 kvartets fremtidige benyttelse og udseende.

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

Når lokalplanen er endeligt behandlet af byrådet, og der eventuelt er foretaget ændringer efter forslag fra befolkningen, fra amtskommunen eller fra andre myndigheder, vedtages lokalplanen endeligt af byrådet. 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 nabosens 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 byrådet, gælder nogle midlertidige retsvirkninger, og når lokalplanen er endelig vedtaget, indtræder lokalplanens varige retsvirkninger.

De midlertidige retsvirkninger.

Indtil forslaget er endelig vedtaget af byrådet, 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

(planlovens § 17). Den eksisterende , lovlige anvendelse af ejendommene kan derimod fortsættes som hidtil. Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

En forudsætning herfor er, at bestemmelserne om mindste grundstørrelse, om maksimal bebyggelsesprocent og om maksimal bebyggeshøjde og etageareal 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 byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 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 indeholdt i planen.

Byrådet 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

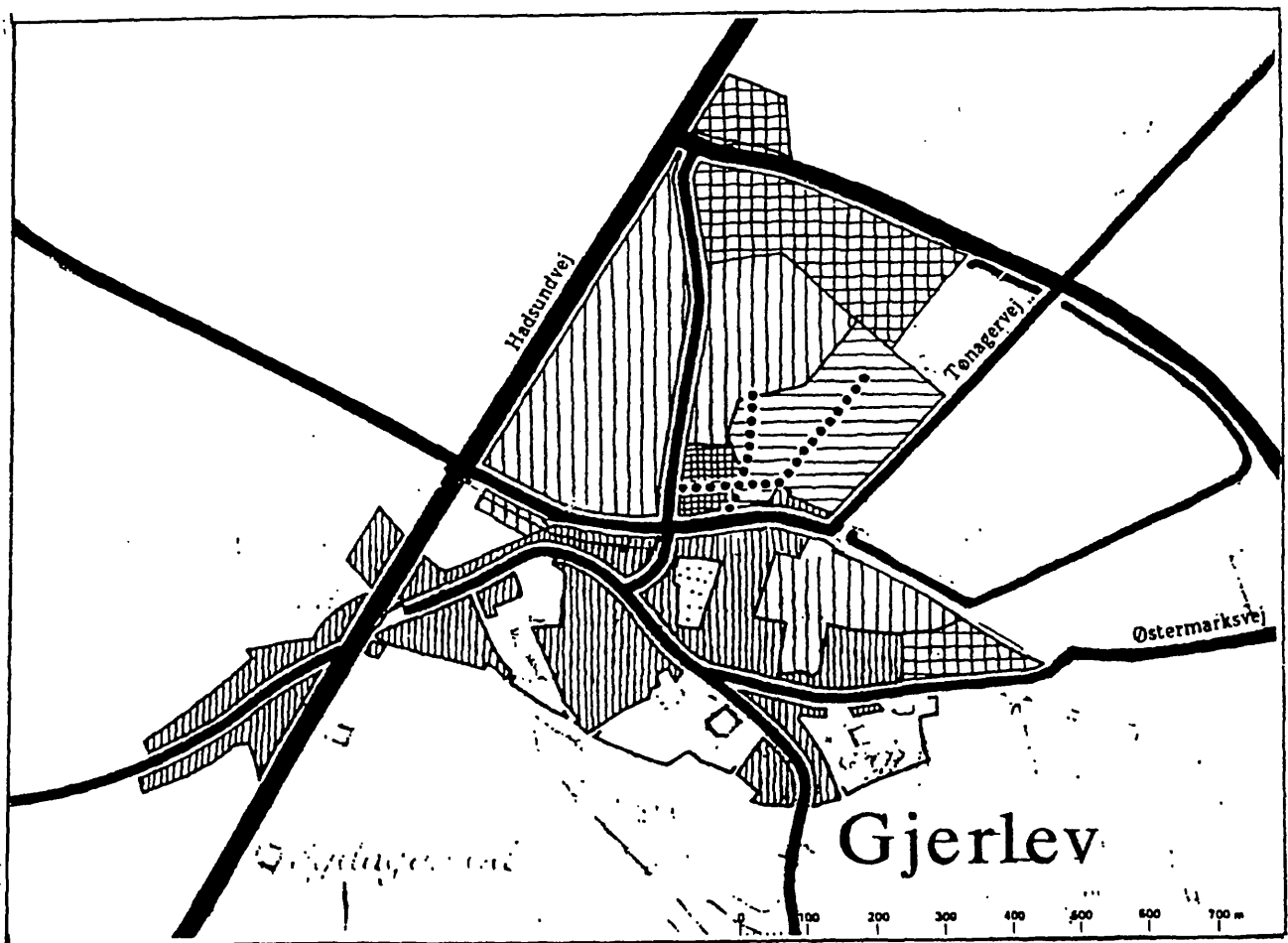
Fremlæggelsesperiode.

Forslaget er fremlagt i 8 uger fra den **19. juli 2000** til den **13. sept. 2000**. Derefter vil Byrådet 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, Teknik- og Miljøafdelingen, Udbyhøjvej 483, Tvede, 8900 Randers i hænde senest den **13. sept. 2000**.

HOVEDSTRUKTUR GJERLEV



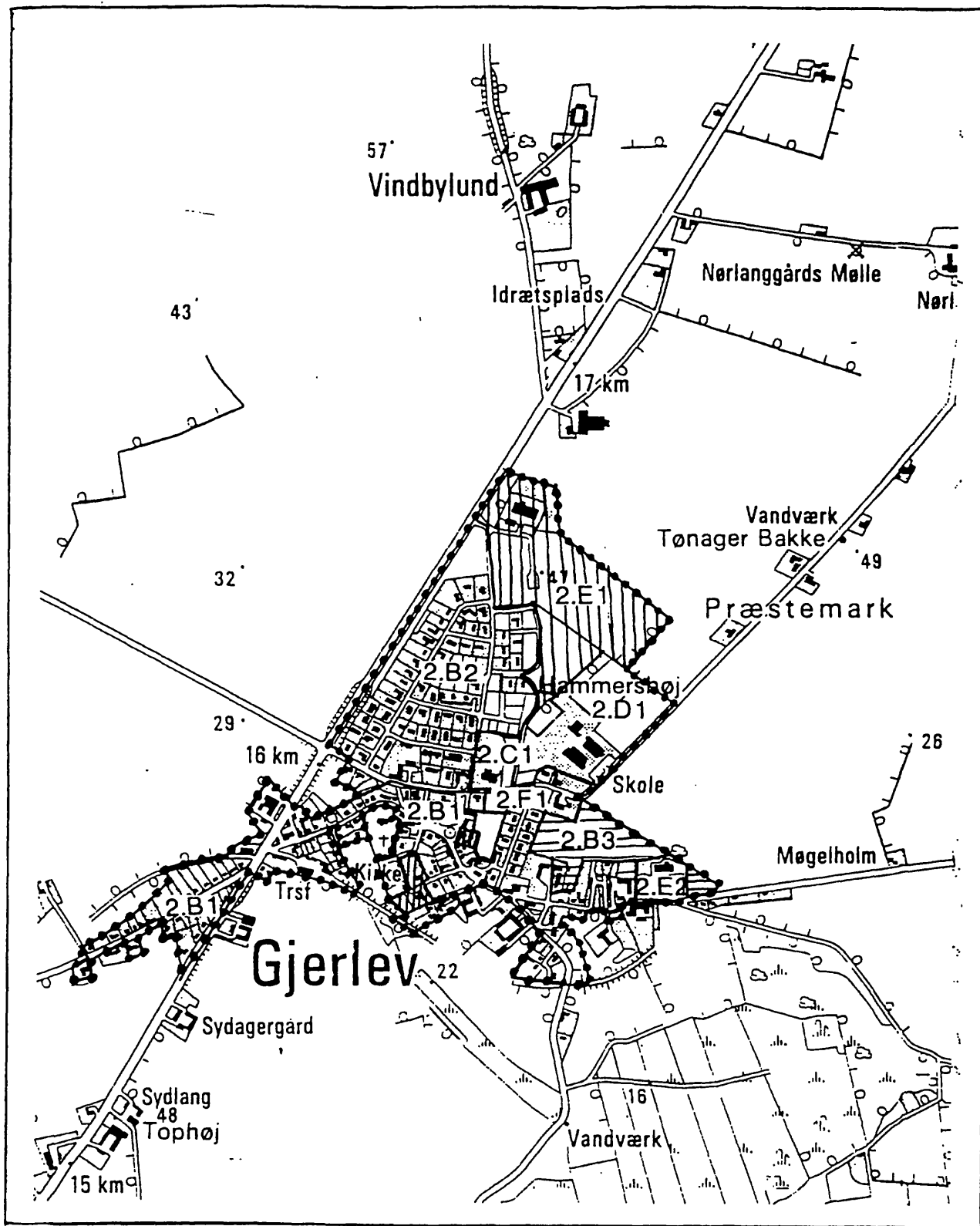
HOVEDSTRUKTUR GJERLEV

	Omr. til boligformål		Omr. til offentlige formål		Mulige byomr. efter 2004
	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.B1	2.B2	2.B3
Benævnelse:			
Zonestatus pr. 1.6.1993 Gældende byplanvedtægter og lokalplaner	Landzone. (Dele af 2.B1 er i byzone) Dele af 2.B1 er omfattet af lokalplan 16 og 26	Landzone Byzone Dele af området er omfattet af deklaration for parceller udstykket fra matr.nr. 9a. Dele af 2.B2 er omfattet af lokalplan 20	Landzone.
Fremtidig anvendelse	BOLIGFORMAL Offentlig service - institutioner til betjening af landsby og opland Mindre butikker til landsbyen og oplandets daglige forsyning Erhvervsformal - erhverv uden genevirkning for kvarteret Liberale erhverv.	BOLIGFORMAL Offentlig service - institutioner til betjening af kvarteret Liberale erhverv.	BOLIGFORMAL Offentlig service - institutioner til betjening af kvarteret Liberale erhverv.
Bebyggelsens art	Lav boligbebyggelse Institutionsbebyggelse Erhvervsbebyggelse (håndværk, butikker m.v.).	Lav boligbebyggelse Institutionsbebyggelse.	Lav boligbebyggelse Institutionsbebyggelse.
Max. bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom	25.	25.	25.
Max. antal etager	Een etage med udnyttet tag-etage.	Een etage med udnyttet tag-etage.	Een etage med udnyttet tag-etage.
Max. bygningshøjde	8,5 m.	8,5 m.	8,5 m.
Min. opholdsareal			
Min. antal parkeringspladser	2 pr. bolig i åben, lav bebyggelse. 1 1/2 pr. bolig i tæt, lav bebyggelse.	2 pr. bolig i åben, lav bebyggelse. 1 1/2 pr. bolig i tæt, lav bebyggelse.	2 pr. bolig i åben, lav bebyggelse. 1 1/2 pr. bolig i tæt, lav bebyggelse.
Andet	Kirkefredningsbestemmelser Området rummer bevaringsværdige bymiljøer (se hovedstruktur, side . . .) Området overføres til byzone Generelle rammer.	Min. 5 % af området udlægges til større samlede friarealer Kirkefredningsbestemmelser Området overføres til byzone Generelle rammer.	Min. 5 % af området udlægges til større samlede friarealer Området overføres til byzone Generelle rammer.

RAMMER FOR OMRÅDER I GJERLEV



2. RAMMER FOR OMRÅDER I GJERLEV

B	Omr. til boligformål	E	Omr. for erhvervsformål
C	Omr. til centerformål		Max. byzoneudvid. 1992-2004
D	Omr. til offentlige formål		Nye byområder 1992-2004
			Byzonearealer pr. 1.6.1993.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanområdets afgrænsning.	Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag. Lokalplanområdet afgrænses af eksisterende bebyggelse mod med Ærteholmsvej mod sydvest og mod nordøst af ejendom i landzone med dyrlægeklinik.
Eksisterende forhold.	<p>Området er beliggende indenfor det i kommuneplanen anførte område 2.B3 omfattende:</p> <p><u>2.B3</u> - landzoneområde, bestemt for boligformål, offentlig service, institutionsbebyggelse til betjening af kvarteret, samt liberale erhverv.</p>
Lokalplanens formål.	<p>Lokalplanens formål er at udlægge området til boligområde.</p> <p>Arealet skal udformes således, at der kan opføres 3 stk. Enfamiliehuse.</p> <p>Endvidere skal planen sikre mulighed for gode adgangsforhold samt parkeringsarealer i tilknytning til ny bebyggelse.</p>
Lokalplanområdets anvendelse.	Lokalplanområdet anvendes til boliger opført som åben – lav boligbebyggelse.
Zonestatus.	Området overføres til byzone.
Regionplan.	I overensstemmelse med regionplanens retningslinier er Gjerlev udlagt som lokalcenter.
Kommuneplanen.	<p>Lokalplanen omfatter et område, som i Kommuneplanen er udlagt som boligområde i landzone og benævnt område 2.B3.</p> <p>Kommuneplanens rammer for kommuneplanlægning fremgår af skemaet.</p> <p>Herudover er følgende af kommuneplanens generelle rammer af betydning for lokalplanen.</p>

Varmeforsyning.

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

Antennemaster, skorstene m.v.

Uanset rammebestemmelserne 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 højspændingsmaster og fællesantennemaster, uanset bestemmelserne i punkt 1, kan gives den teknisk set fornødne højde.

Kommunens spildevandsplan.

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

Støjvurdering.

Ud fra regionplanens krav om støjforhold i relation til omgivelserne har Nørhald kommune foretaget følgende vurdering.

Lokalplan nr. 51 er beliggende umiddelbart op til eksisterende boligområde og mod nordøst til et område med liberalt erhverv uden genevirkninger for området.

Regionplanens krav til støj forudsættes opfyldt, idet boligerne placeres i et allerede etableret boligområde, med liberalt ikke støjende erhverv mod nordøst.

Ud fra ovennævnte forudsættes det, at regionplanens krav til boligområder overholdes.

LOKALPLANBESTEMMELSER

Nørhald Kommune
Lokalplan nr. 51
for et boligområde i Gjerlev

I henhold til lov om planlægning (lov nr. 746 af 16 aug. 1994) fastlægges herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 Lokalplanens formål

- 1.1. Lokalplanen har til formål at sikre,
 - at området bebygges med åben/lav boligbebyggelse,
 - at der i området udlægges areal til 3 boliger,

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter følgende matr. nr. 15.m , 15.n og 15.o alle Gjerlev By, Gjerlev

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

2.4. Der er ikke landbrugspligt på matr. nr. 15.m, 15.n og 15.o alle Gjerlev By, Gjerlev.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1. Området må kun anvendes til boligformål.

3.2. Uanset bestemmelsen i 3.1. kan der på ejendommene drives sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelseslejligheder eller beboelseshuse, når virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom, og når virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skilting o.lign.), kvarterets præg af boligkvarter ikke brydes eller virksomheden ikke fremkalder behov for parkeringsmuligheder, som ikke er til stede i området.

§ 4 Vejforhold

4.1. Adgang til lokalplanområdet sker fra kommunevejen Ærteholmsvej.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

5.1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte parcel må ikke overstige 25%.

5.2. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5m over det for grunden fastsatte niveauplan målt efter reglerne i bygningsreglementet.

5.3. Bygningerne må ikke opføres i mere end en etage med udnyttelig tagetage.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

6.1. Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 7 Ledningsanlæg og antenner

7.1. Elledninger må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.

§ 8 Ubebyggede arealer


8.1. Hegn mod vej, og nabogrund skal være levende hegn.


§ 9 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

9.1. Ny bebyggelse i lokalplanområdet skal i henhold til varmeplanen varmes forsynes fra Gjerlev Fjernvarmewærk. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.

Vedtagelsespåtegning


Forslaget er vedtaget af Nørhald Byråd den 3. juli 2000.


Herluf Skjøtt
Borgmester

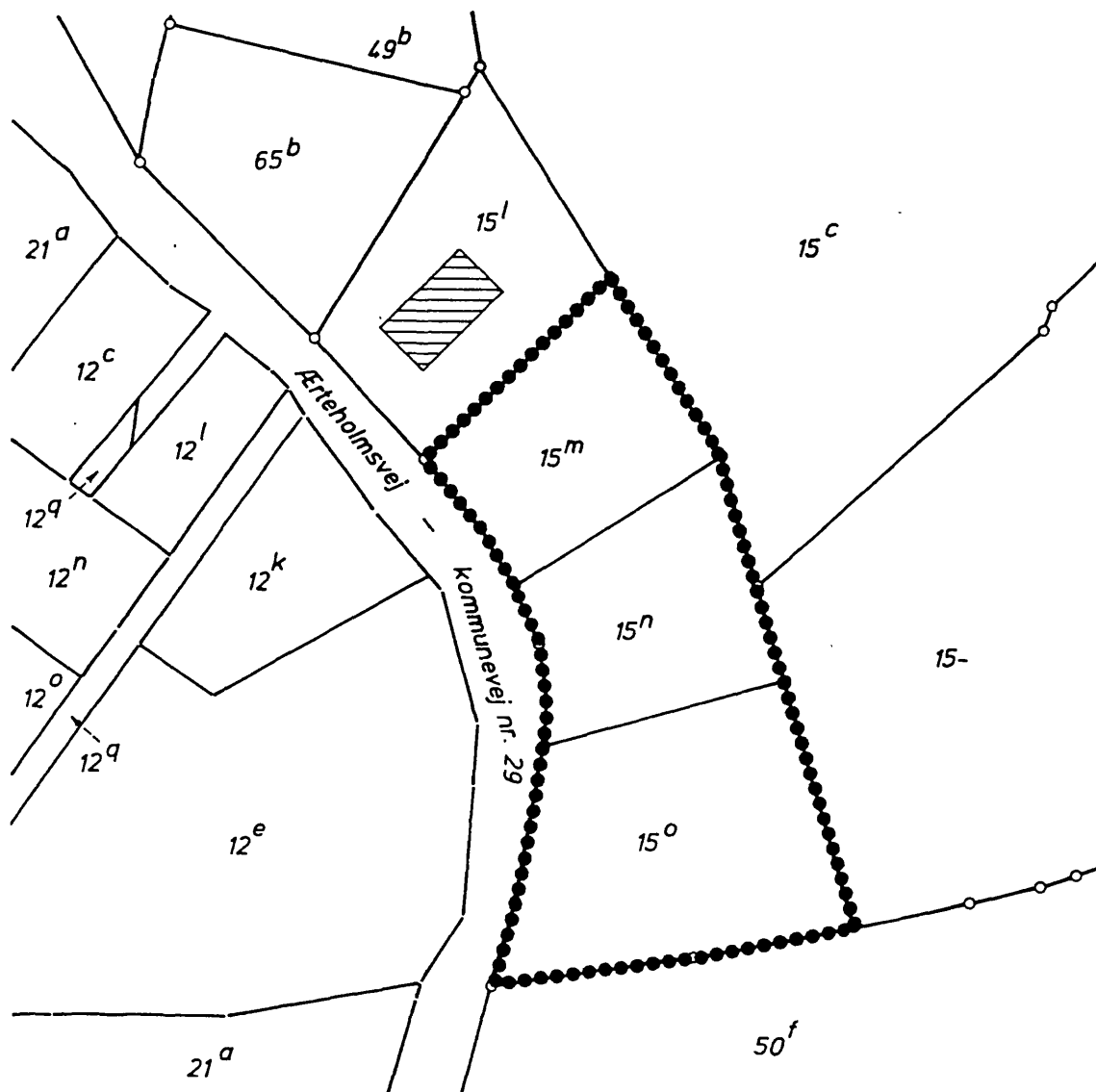

Lene Andersen
Forvaltningschef

I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Nørhald byråd, den 12. okt. 2000


Herluf Skjøtt
Borgmester


Lene Andersen
Forvaltningschef



EKSISTERENDE FORHOLD, MÅLFORHOLD: 1:1000

●●●●● LOKALPLANGRÆNSE

**NØRHALD KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 51**

KORTBILAG 1

JUNI 2000