

Lokalplan nr. 61

– for et centerområde i Gjerlev



Nørhald Kommune
Randers Kommune
Lokalplan nr. 61

Februar 2007

VEJLEDNING

Høringsfrist

Bemærkninger, ændringsforslag eller indsigelser til dette planforslag skal være kommunen i hænde senest:

22. november 2006

**Nørhald Kommune
Teknik- og Miljøafd.
Udbyhøjvej 483, Tvede
8900 Randers
Tlf. nr. 82 40 24 00**

Yderligere information:
Teknik- og Miljøafd.
René Jensen
Tlf. nr. 82 40 24 53
E-mail: rcj@noerhald.dk

Planforslaget kan også ses på kommunens hjemmeside:
www.noerhald.dk

Borgernes indflydelse

Planforslag fremlægges offentligt i mindst 8 uger, hvor alle har mulighed for at fremsætte bemærkninger, ændringsforslag eller indsigelser. Der er visse grænser for, hvor meget et planforslag kan ændres, før der skal fremlægges et nyt planforslag.

Byrådet er forpligtet til at behandle indsigelser og ændringsforslag, inden planen vedtages endeligt, men er ikke forpligtet til at efterkomme disse. Som en konsekvens heraf kan der ikke klages over, at byrådet efter borgernes mening burde have truffet en anden planmæssig afgørelse, dvs. om planen og dens indhold og bestemmelser er hensigtsmæssige.

Kun retlige spørgsmål kan påklages. Det vil sige man kan klage over den endeligt vedtagne plan, hvis man mener, at byrådet ikke har haft hjemmel til at fastsætte bestemmelser eller hvis man mener planen strider imod lovgivningen.

Planloven forpligter kommunen til at udarbejde dels en overordnet kommuneplan, dels lokalplaner for den detaljerede fysiske planlægning. En lokalplan må ikke stride mod kommuneplanen.

Kommuneplanen skal løbende revideres og ajourføres. Byrådet har i marts 2006 vedtaget en kommuneplan for perioden 2005-2017.

Hvad er en kommuneplan?

Kommuneplanen er en plan for hele kommunens udvikling. Planen er desuden en arealoversigt over, hvor der i kommunen skal være boliger, erhverv, centerområder, grønne områder, nye vejføringer osv.

Kommuneplanens rammedel fastlægger de overordnede bestemmelser for indholdet af den fremtidige lokalplanlægning.

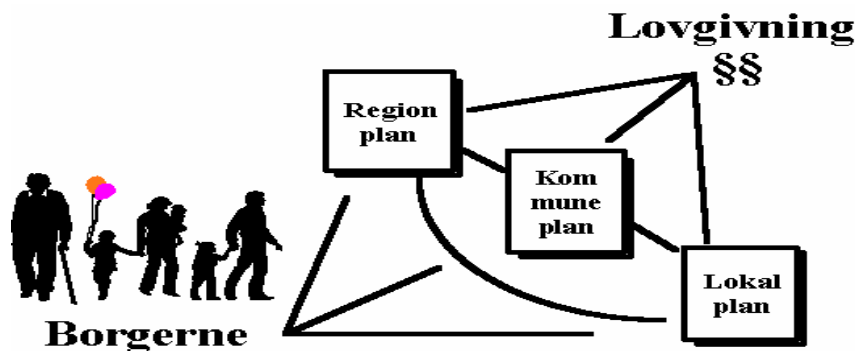
Kommuneplanen skal være udarbejdet inden for rammerne af en godkendt regionplan, der er udarbejdet af amtet.

Hvad er en lokalplan?

Lokalplaner er detaljerede planer, der fastlægger bindende bestemmelser for, hvad der må, kan og skal foregå i de enkelte områder i kommunen. Der er lokalplanpligt, hvis der gennemføres større udstykninger og større bygge- og anlægsarbejder, herunder større nedrivninger.

Vedtagne lokalplaner tinglyses og er juridisk bindende for grundejere, lejere og brugere af fast ejendom beliggende inden for lokalplanens område.

Pligten til at udarbejde lokalplaner skal sikre en sammenhæng i den kommunale planlægning, og desuden være en garanti for, at kommunens borgere får indsigt i og får mulighed for at øve indflydelse på planlægningen, inden den vedtages.



Hvad er by- og landzone?

Hele landet er i henhold til planloven opdelt i byzoner, sommerhusområder og landzoner.

Byzoner er områder, der er udlagt til bymæssig bebyggelse, erhvervsområder eller offentlige formål. Sommerhusområder er udlagt til sommerhusbebyggelse. Landzone er de øvrige områder, der anvendes til fx landbrug, skovbrug eller fiskeri.

Kommunens arealadministration

Nørhald Kommunen administrerer byzone- og sommerhusområder gennem lokalplaner. Den 1. september 2003 har kommunen tillige overtaget kompetencen til at administrere landzoneområderne efter planlovens § 35, fra Århus Amt.

Forslaget til lokalplanen er udarbejdet af Nørhald Kommune, Teknik- og Miljøafdelingen. Kort fra Kort & Matrikelstyrelsen og Kampsax er gengivet med tilladelse. Billeder er taget af Nørhald Kommune, Teknik- og Miljøafdelingen.

Indholdsfortegnelse

	Side
Lokalplanens redegørelse	
Lokalplanens baggrund og formål.....	4
Lokalplanens område og indhold.....	4
Lokalplanens forhold til anden planlægning.....	5
Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.....	6
Retsvirkninger.....	6
Godkendelsesprocedure.....	6
Lokalplanens bestemmelser	
§ 1 Lokalplanens formål.....	7
§ 2 Afgrænsning.....	7
§ 3 Område og zonestatus.....	7
§ 4 Områdets anvendelse.....	7
§ 5 Udstykning.....	7
§ 6 Vej-, sti- og parkeringsforhold.....	7
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering.....	8
§ 8 Bebyggelsens udseende.....	8
§ 9 Udformning, anvendelse af ubebyggede arealer...	8
§ 10 Miljø.....	8
§ 11 Forudsætning for ibrugtagning.....	9
§ 12 Lokalplanens retsvirkninger.....	9
§ 13 Påtaleret.....	9
Vedtagelsespåtegninger.....	10
Tinglysning.....	10
Lokalplanens bilag:	
Kortbilag nr. 1: Lokalplanområdets afgrænsning	11
Kortbilag nr. 2: Illustrationsplan	12

Lokalplanens baggrund og formål

Baggrund	<p>Byrådet ønsker – ved gennemførelsen af lokalplan nr. 61 – at bringe kommunens plangrundlag i overensstemmelse med den faktiske anvendelse af området, og derved sikre, at lokalplanområde kan udnyttes til centerformål og erhvervsformål.</p> <p>Den aktuelle baggrund var et ønske fra Gjerlev-Enslev Sparekasse, om at benytte den tidligere børnehaven på Elmegårdsvej 1 til kontorlokaler for sparekassen.</p> <p>Samtidig ønsker byrådet at forenkle administrationen af lokalplanområdet, ved at det udlægges som centerområde, og overføres fra landzone til byzone.</p>
Kommuneplanens rammeområde	<p>Gjerlev er i kommuneplan 2005-2017 udpeget som lokalcenter.</p> <p>Lokalplanområdet ligger inden for kommuneplanens rammeområde 3.C1 til centerområde, butikker og erhvervsformål i form af service og liberale erhverv.</p>
Lokalplan	<p>Området har ikke tidligere været lokalplanlagt.</p>
Zonestatus	<p>Lokalplanens område er beliggende i landzone. Efter lokalplanens endelige vedtagelse overføres lokalplanområdet til byzone.</p>

Lokalplanens område og indhold

Planområdet:

Beliggenhed	<p>Lokalplanområdet består af matr. nr. 9r Gjerlev By, Gjerlev. Lokalplanområdet har et areal på 3.251 m². Området er beliggende midt i Gjerlev by.</p>
Naboarealer	<p>Lokalplanområdet afgrænses således:</p> <ul style="list-style-type: none">• Mod nord grænser lokalplanområdet op til Elmegårdsvej• Mod øst grænser området op til Hammergårdsvej• Mod syd grænser området op til Roengårdsvej• Mod vest grænser området op til matr. nr. 9ab og 9ae Gjerlev By, Gjerlev. <p>Se i øvrigt oversigtskortet i kortbilag 1.</p>
Lokalplanområdet i dag	<p>Lokalplanområdet er i dag bebygget med bygninger, der anvendes af Gjerlev-Enslev Sparekasse på Hammergårdsvej 1 og Boligbutikken på samme adresse.</p>
Trafik	<p>Adgangen til lokalplanområdet skal foregå som hidtil, fra Roengårdsvej, Hammergårdsvej og Elmegårdsvej.</p>
Lokalplanens bestemmelser	<p>Området udlægges til centerformål, butikker og erhvervsformål i form af service og liberale erhverv.</p>

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Overordnet planlægning	Lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af, at planen ikke strider mod kommuneplanen, regionplanens retningslinier for arealudlæg m.v. samt mod landsplandi- rektiver besluttet af Miljøministeren.
Regionplanlægning	Lokalplanen er i overensstemmelse med den gældende Regionplan 2005 fra Århus Amt.
Kommune- planlægning	I den gældende Kommuneplan 2005-2017 for Nørhald Kommune er området udlagt til centerformål, og kan anvendes til butikker og erhvervsformål i.f.a. service og liberale erhverv. Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplanen.
Miljøscreening	Nørhald Kommune har foretaget en screening af planforslaget i henhold til Lov om Miljøvurdering. Lokalplanområdet ligger i Gjerlev by, som indeholder både offentlig og privat servicefunktioner. Der er således tale om en minimering af ressourceforbruget ved de kommende beboeres anvendelse af disse servicefunktioner. Lokalplanens bebyggelse beslaglægger ikke et værdifuldt landskab. På den samlede baggrund er konkluderet, at lokalplanlægning af det eksisterende centerområde ikke kræver udarbejdelse af miljøvurdering. Der henvises i øvrigt til miljøvurderingslovens § 3 stk. 2, hvori det hedder: "Hvis planerfastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan.....skal der kun gennemføres en miljøvurdering, hvis de må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet". Nærværende lokalplan får ikke væsentlig indvirkning på miljøet.
Kirke- bygge- linie	Hele lokalplanområdet ligger inden for 300 m fra Gjerlev Kirke, og er dermed omfattet af naturbeskyttelseslovens § 19, om kirkebygge- linie, hvor der ikke må opføres bebyggelse med en højde over 8,5 m.
Spildevands- planlægning	Lokalplanområdet er omfattet af Spildevandsplan 1999-2005 for Nørhald Kom- mune. Spildevand ledes til offentlig kloak med rensning i Råby Kær.
Varmeplanlægning	Fjernvarmeforsyningen til lokalplanområdet skal ske fra Gjerlev Varmeværk.
Vandforsynings- planlægning	Drikkevandsforsyning sker fra det almene, private Gjerlev Vandværk, da området ligger i vandværkets forsyningsområde.
Elforsyning	Området hører under ELRO's forsyningsområde.
Forurenet jord	Indenfor lokalplanområdet er der ikke kendskab til aktiviteter, der kan have givet anledning til forurening af jorden. Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder konstateres tegn på jordforurening, skal kommunens Teknik- og Miljøafdeling kontaktes.
Deklarationer	Nedenstående er en liste over tinglyste deklarerationer på det lokalplan-berørte matrikelnummer. En lokalplan kan indeholde bestemmelser om ophør af udtrykkeligt angivne tilstandsservitutter, hvis servituttens opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål. Se herom i planlovens § 15, stk. 2, nr. 16. Ifølge tingbogsoplysning, af 1. august 2006, er der tinglyst følgende deklarerationer på matr. nr. 9r: 15.05.1970: Dok om at, det i 9r indrettede postkontor ikke kan opsiges eller lokalerne anvendes til andre formål uden kommunalbestyrelsens godkendelse. 27.07.1971: Dok om oversigt mv. 20.02.1973: Lejekontrakt med Post- og Telegrafvæsnet.

10.08.1990: Dok til Gjerlev Fjernvarmeværk Amba.
08.08.1970: Dok om bebyggelse, benyttelse m.v., og om indskrænkning i retten til salg.

Samtlige servitutter er undersøgt. Der er ikke fundet tilstandsservitutter, som skal aflyses i forbindelse med lokalplanen.

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

Færdselsloven Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling.

Jordforureningsloven Hvis Århus Amt har kortlagt lokalplanområdet jf. lov om forurenede jord, kræver påbegyndelsen af ethvert bygge- og anlægsarbejde tilladelse fra Århus Amt.

Retsvirkninger

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger Når forslaget til lokalplanen er offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af lokalplanens indhold.

Lokalplanens retsvirkninger Efter byrådets vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes efter planens bestemmelser. Se herom i planlovens § 18.

Eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom kan dog fortsætte som hidtil.

Dispensation Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper.

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

Hvor en dispensationssag berører naboer, brugere eller andre, skal de pågældende have underretning om dispensationsansøgningen. Se herom i planlovens § 20. Inden for en frist på mindst 2 uger er der mulighed for at komme med bemærkninger til dispensationen. Først herefter kan byrådet meddele dispensation.

Godkendelsesprocedure

Procedure	Teknisk Udvalg	21.08.2006	Forslag lokalplan indstilles til Økonomiudvalg.
	Økonomiudvalg	04.09.2006	Forslag til lokalplan indstilles til byrådet.
	Byrådet	14.09.2006	Godkendelse af forslag til lokalplan.
	Offentliggørelse	27.09.2006	8 ugers offentlighedsperiode indtil 22.11.2006. Lokalplanens midlertidige retsvirkninger træder i kraft.

	Teknisk Udvalg	08.02.2007	Endelig lokalplan indstilles til Økonomiudvalg.
	Økonomiudvalg	19.02.2007	Endelig lokalplan indstilles til byrådet.
	Byrådet	26.02.2007	Lokalplan godkendes endeligt.
	Offentliggørelse	07.03.2007	Lokalplanens retsvirkninger træder i kraft.
	Tinglysning	April 2007	Lokalplanen tinglyses

Hvis der rettidigt er fremsat indsigelser m.v. mod lokalplanforslaget, kan den endelige vedtagelse af planen tidligst ske 4 uger efter udløbet af indsigelsesfristen.

Annoncering Planforslagets offentliggørelse sker ved annoncering i Mariager Avis. Den endelig vedtagne plans offentliggørelse sker ved annoncering i Randers Amtsavis

Lokalplanbestemmelser

Lokalplan for et centerområde i Gjerlev

Med hjemmel i planloven (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004 med senere ændringer) - fastsættes herved følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i § 2:

§ 1 – Lokalplanens formål

- Formål Byrådets formål med lokalplanen:
- 1.1 At overføre lokalplanområdet fra landzone til byzone.
- 1.2 At give mulighed for, at området kan anvendes til centerformål.

§ 2 – Afgrænsning

- 2.1 Afgrænsning Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 9r samt alle parceller der efter den 1. august 2006 udstykkes fra denne ejendom.

§ 3 – Område og zonestatus

- 3.1 Zonestatus Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overgår lokalplanområdet fra landzone til byzone.

§ 4 – Områdets anvendelse

- 4.1 Centerformål Lokalplanområdet må kun anvendes til centerformål, nærmere bestemt butikker og erhvervsformål i.f.a. service og liberale erhverv.
- 4.2 Tekniske anlæg Inden for lokalplanområdet kan der opføres transformestationer og andre tekniske anlæg til områdets lokale forsyning. Anlæggene skal placeres og udformes under hensyntagen til bebyggelsen og de ubebyggede arealer.
- 4.3 Detailhandel Dagligvarebutikker må have en størrelse på maksimalt 2.000 m² og udvalgsvarebutikker på maksimalt 1.000 m² jf.s. 91 i Kommuneplan 2005-2017 for Nørhald Kommune

§ 5 – Udstykning

- 5.1 Grundstørrelse Lokalplanområdet kan udstykkes. Grundstørrelsen skal være min. 800 m².
- 5.2 Yderligere udstykning Yderligere udstykning af lokalplanområdet må ikke finde sted uden byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 6 - Vej-, sti- og parkeringsforhold

- 6.1 Vejadgang Vejadgang til lokalplanområdet må ske som hidtil, fra Roengårdsvej, Hammergårdsvej og Elmegårdsvej, som vist på kortbilag 2.
- 6.2 Parkering Erhvervet i området må ikke medføre behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende grund.

§ 7 – Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1
Bebyggelsesprocent Der må maksimalt bebygges 35 % af det samlede grundareal.
- 7.2
Antal etager Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage.
- 7.3
Bygningshøjde Den maksimale bygningshøjde er 8,5 meter målt fra terræn. Se herom i bygningsreglementet.

§ 8 – Bebyggelsens udseende

- 8.1
Ydervægge Ydervægge skal udføres enten som blank mur i teglsten eller som overfladebehandlet murværk (pudset eller vandskuret). Ydervægge kan også udføres i træ malet i jordfarver.
- Delpartier og mindre bygningsdele kan udføres i andre materialer som metalplader, eternitplader eller lignende.
- 8.2
Tage Tage må udføres med en hældning på minimum 20 grader og maksimum 45 grader. Tage skal dækkes med tagsten af beton, tegl, skifer, eternitskifer eller eternitbølgeplader eller tagpap.
- 8.3
Mindre bygninger Mindre bygninger (redskabsskure, cykelskure, carporte, garager m.m.) kan udføres med ydervægge af træ malet i jordfarver. Tage på sådanne mindre bygninger kan udføres med lille, eventuel ensidig hældning (flade tage).
- 8.4
Skiltning Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 8.5
Antenner og parabler Inden for lokalplanens område må anbringes én antennemast (fællesantenne). Herudover kan antenner, herunder satellitantenner, opsættes. Antenner må ikke opsættes på taget, på facade mod vej eller arealet mellem facade og vej. Satellitantenner må højst have en diameter på 1 m.

§ 9 – Udformning, anvendelse mv. af ubebyggede arealer

- 9.1
Træer Der skal etableres træbeplantning af opstammede træer langs boligvej og parkeringspladser.
- 9.2
Buske Ved adgangsarealer skal laves tilplantning med lave til mellemhøje buske.
- 9.3
Hæk Afgrænsning i skel mellem bolighaver udføres som klippede hække af bøg, maks. højde 1,80 m.
- 9.4
Opstilling af skilte Byrådet skal godkende opstilling af skilte og reklamer på ejendommens ubebyggede arealer.

§ 10 – Miljø

- 10.1
Støj fra trafik Ved ny bebyggelse skal det sikres, at støjniveauet fra trafik ikke overstiger 30 dB(A) i sove- og opholdsrum. Støjniveauet fra trafikken må ikke overstige 55dB(A) på udendørs opholdsarealer.

§ 11 - Forudsætning for ibrugtagning

- 11.1
Veje Ny bebyggelse må ikke - uden byrådets særlige tilladelse - tages i brug, før der er etableret de i § 6 nævnte veje, eller anden af byrådet godkendt vejføring. Der er dog mulighed for at etablere bebyggelse samt parkeringspladser i to etaper.
- 11.2
Parkering Ny bebyggelse må ikke - uden byrådets særlige tilladelse - tages i brug, før der er etableret de i § 6 nævnte parkeringsfaciliteter. Der er dog mulighed for at etablere bebyggelse samt parkeringspladser i to etaper.
- 11.3
Opvarmning Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før tilslutning til Gjerlev Varmeværk har fundet sted, medmindre der er tale om et enfamiliehus, der er opført som lavenergihus og opfylder klassifikationskravene i afsnit 5.3 i "Tillæg 9 til Bygningsreglement for småhuse 1998", hvortil der skal dispenseres fra kravet om kollektiv varmforsyning.

§ 12 – Lokalplanens retsvirkninger

- 12.1
Endelige retsvirkninger Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme der er omfattet af planen ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg der er indeholdt i planen.
- 12.2
Dispensation Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.
- Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer mfl., medmindre byrådet skønner at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende. Se herom i planlovens §§ 19 og 20.

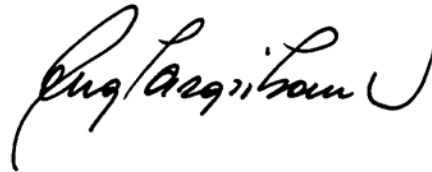
§ 13 - Påtaleret

- 13.1
Påtaleret Påtaleret vedrørende overholdelse af nærværende lokalplan har alene Randers Kommune.

Vedtagelsespåtegninger

Byrådet i Nørhald Kommune har vedtaget lokalplanforslaget til offentliggørelse.

Tvede, den 14. september 2006



..... /
Anders Buhl-Christensen
Borgmester

.....
Inger Margrethe Thomsen
Kommunaldirektør

Lokalplanforslaget annonceres den 27. september 2006 i Mariager Avis.

Byrådet i Randers Kommune har vedtaget lokalplan nr. 61 endeligt.

Randers, den 26. februar 2007

..... /
Henning Jensen Nyhuus
Borgmester

.....
Bent Peter Larsen
Kommunaldirektør

Den endelig vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort den 7. marts 2007.

Tinglysning

Lokalplan nr. 61 for Randers Kommune begæres tinglyst servituthæftende på følgende parcel:

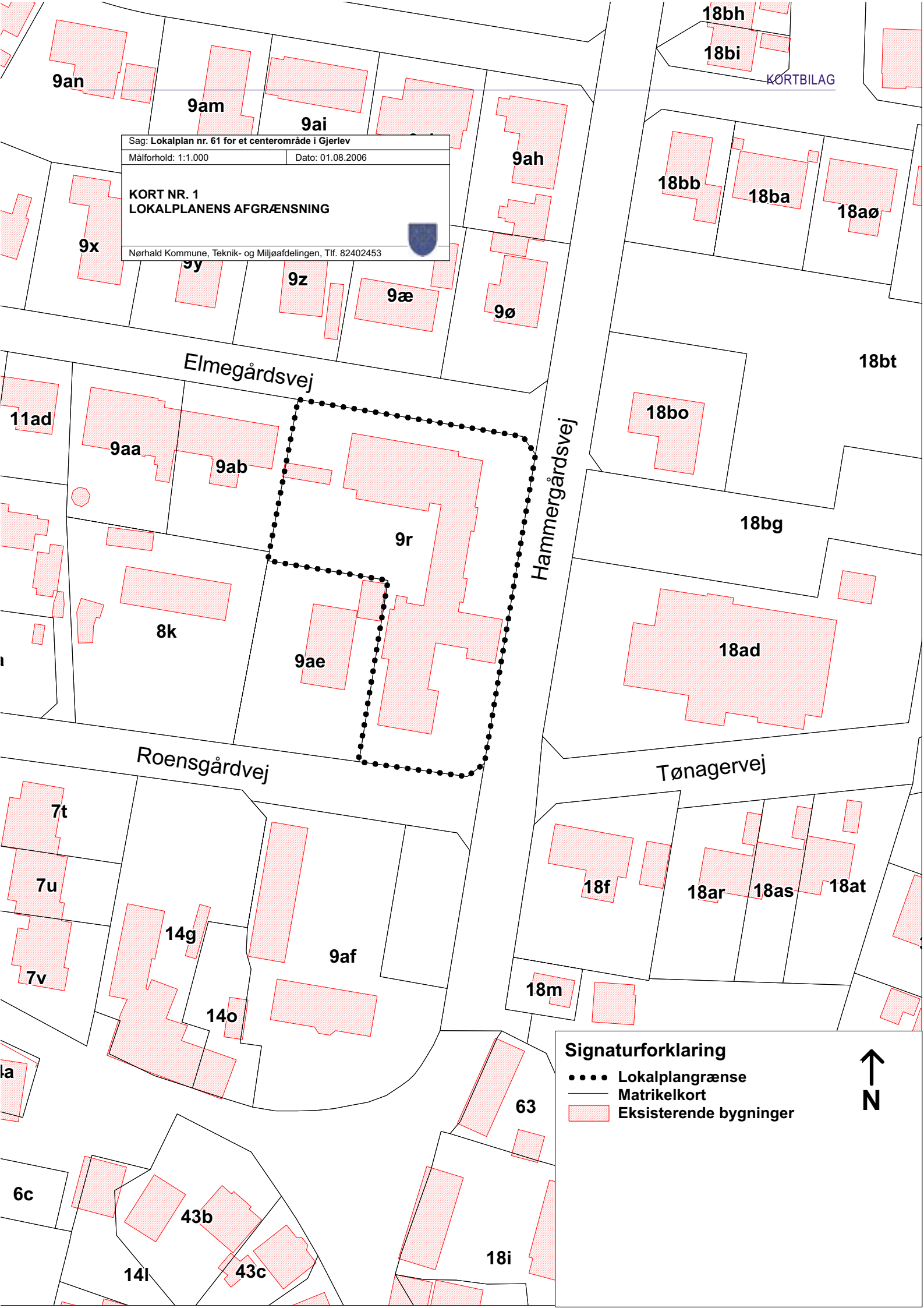
9r Gjerlev By, Gjerlev

Sag: Lokalplan nr. 61 for et centerområde i Gjerlev
 Målforshold: 1:1.000 Dato: 01.08.2006

KORT NR. 1
LOKALPLANENS AFGRÆNSNING



Nørhald Kommune, Teknik- og Miljøafdelingen, Tlf. 82402453



- Signaturforklaring**
- Lokalplangrænse
 - Matrikelkort
 - Eksisterende bygninger



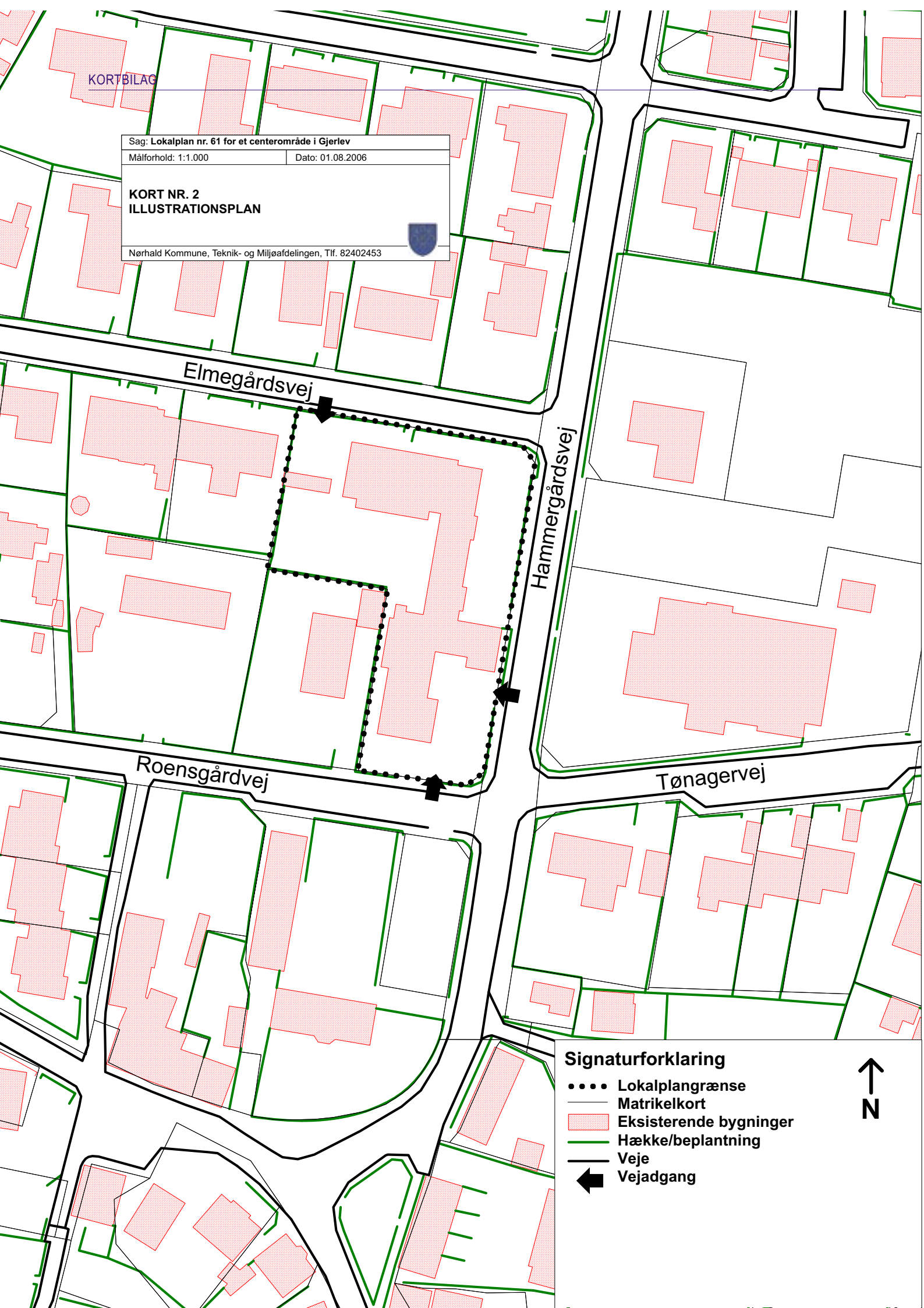
Sag: Lokalplan nr. 61 for et centerområde i Gjerlev

Målforhold: 1:1.000

Dato: 01.08.2006

**KORT NR. 2
ILLUSTRATIONSPLAN**

Nørhald Kommune, Teknik- og Miljøafdelingen, Tlf. 82402453



Signaturforklaring

- Lokalplangrænse
- Matrikelkort
- Eksisterende bygninger
- Hække/beplantning
- Veje
- ← Vejadgang

