

# NØRHALD KOMMUNE

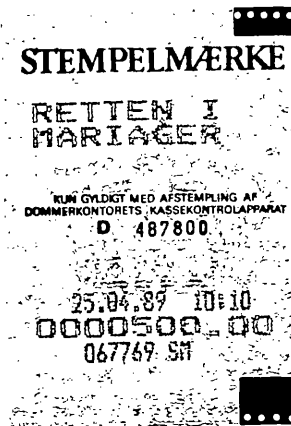
## LOKALPLAN

NR. 16

FOR ET BOLIG- OG INSTITUTIONSOMRÅDE  
I GJERLEV

DECEMBER 1988

25. APR. 1989\*002560  
08. MAJ 1989\*002824



Indledning	side	2
Offentlig fremlæggelse og frist for indsigelser	-	4
Hovedstruktur for Gjerlev	-	4
Lokalplanens indhold	-	5
Lokalplanbestemmelser	-	7
Kortbilag 1	-	10
Kortbilag 2 Illustrationsplan	-	11
Perspektivisk illustration	-	12

#### Redaktionelle bemærkninger:

Lokalplanen er udarbejdet af Østjydske  
Arkitekt- og planlægningsfirma, Ran-  
dersvej 50, Mejlby, 8981 Spentrup, tlf.  
06 44 22 66 i samarbejde med Nørhald  
Kommune, Teknisk Forvaltning, Udbyhøj-  
vej 483, Tvede, 8900 Randers, tlf.  
06 44 12 00.

## INDLEDNING

Lidt om lokal planer og deres virkninger.

På side 2 og 3 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 følgende sider, der handler om selve lokalplanen og dens indhold.

Hvorfor udarbejdes 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 forpligtiget til at udarbejde - eventuelt i samarbejde med en byherre eller anden interesseret part - kan man fastlægge de fremtidige forhold meget detaljeret. En lokalplan kan f.eks. indeholde bestemmelser 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 ikke mindst ejere og lejere i det område, der berøres af lokalplanen have adgang til at tage stilling til planen og fremskaffe med eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Når lokalplanen er endelig 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 forløber i overensstemmelse med planen.

Lokalplanen udarbejdes dog ikke blot, fordi det er en fremgangsmåde, kommunen efter loven er forpligtiget 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 naboens 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.

Indtil forslaget er endelig 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 endelig vedtaget, dog højst indtil 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 indeholdt i planen.

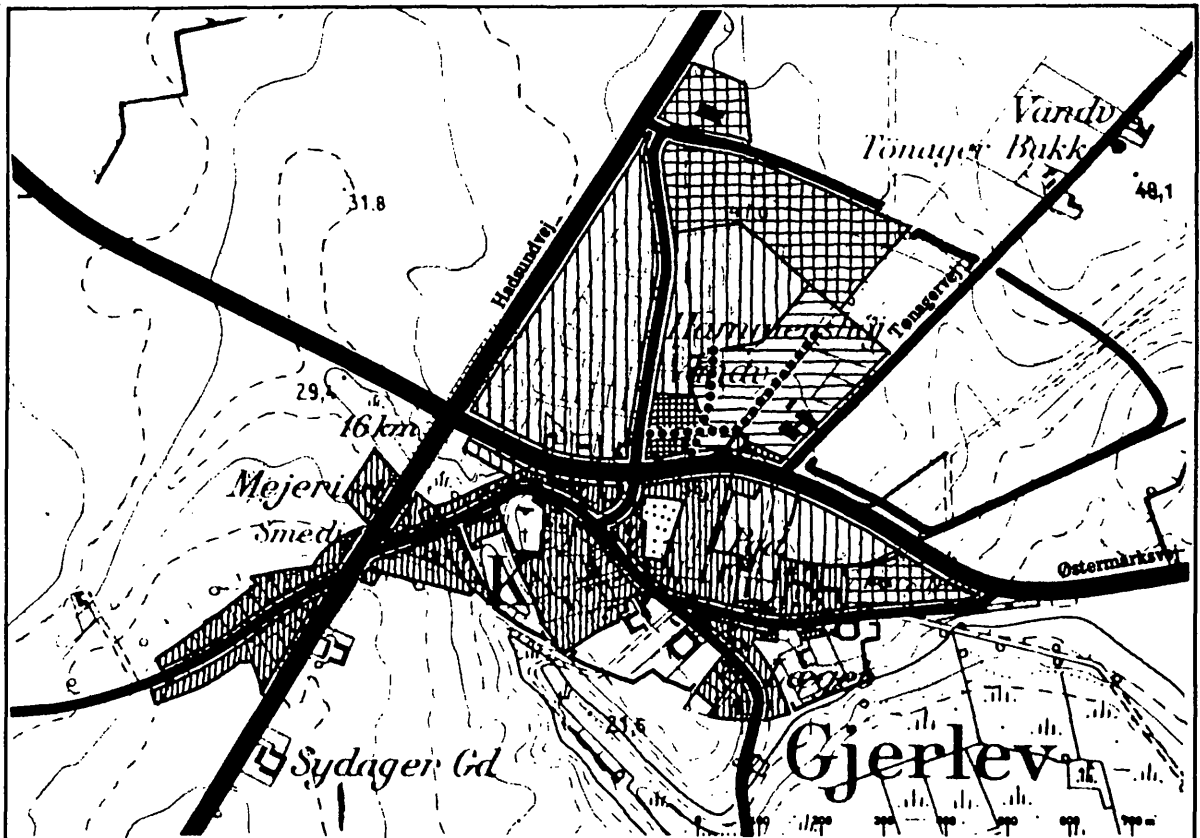
Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation for mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser, under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt eller fastholdt ved lokalplanen.

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













OFFENTLIG FREMLÆGELSE  
OG FRIST FOR INDSIGELSER.

Fremlæggelsesperiode: Forslaget fremlægges i 8 uger  
fra den 25. januar 1989 til  
den 22. marts 1989.

HOVEDSTRUKTUR I 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

## LOKALPLANENS INDHOLD

### § 20 Redegørelse

Lokalplanområdets afgrænsning.	Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag. Plejehjemmets grund støder mod vest op mod landzone. Dele af lokalplanområdet støder mod vest op mod areal, der er underlagt kirkefredningsbestemmelser.
Eksisterende forhold.	Området består af to bebyggede parceller hvoraf Gjerlev alderdomshjem er beliggende på den ene og et ældre parcelhus på den anden.
Lokalplanens formål.	Lokalplanens formål er at udlægge areal til ældreboliger i nærheden af plejehjemmet.
Lokalplanområdets anvendelse.	Lokalplanområdet skal anvendes til tæt/lav boligbebyggelse med 10 boliger samt plejehjem med centerfunktioner.
Zonestatus.	Lokalplanen overfører området fra landzone til byzone.
Kommuneplanen.	For lokalplanarealet gælder rammebestemmelserne for enkeltområde 2.B 1 i Gjerlev. Rammebestemmelserne fastlægger en maximal bebyggelsesprocent på 25 for lavt byggeri i en etage og eventuelt med udnyttet tagetage. Området kan bl.a. anvendes til boligformål og offentlig service herunder institutioner til betjening af landsby og opland. Den maximale bygningshøjde er 8,5m. For tæt lavt boligbyggeri skal udlægges parkeringspladser i et antal af 1,5 pr. bolig. Lokalplanområdet berøres ikke af kirkefredningsbestemmelser.
Kommunens spildevandsplan.	Lokalplanarealet kan tilsluttes det eksisterende spildevandsnet, jvf. spildevandsplanen.
Varmeforsyning.	Lokalplanen skal sikre, at bebyggelsen ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse må tages i brug, før der er etableret en varmforsyning i overensstemmelse med kommunens varmeplanlægning.
Private servituter.	Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af denne. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af planen.

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

Lokalplan 16 er beliggende umiddelbart op til eksisterende boligområde, hvor der ikke er givet tilladelse til nogen form for støjende virksomhed.

Det er kommunens hensigt, at området omkring lokalplan 16 fortsat skal være boligområde og derfor kan regionplanens krav til boligområder holdes.

## LOKALPLANBESTEMMELSER

Nørhald Kommune  
Lokalplan nr. 16  
for et bolig- og institutionsområde i Gjerlev

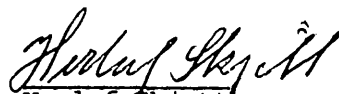
i henhold til lov om kommuneplanlægning fastlægges  
herved følgende bestemmelser:

- §1 Lokalplanens formål.
- 1.1 Lokalplanens formål er:
- at sikre områdets anvendelse til bolig- og institutionsformål
  - at åbne mulighed for tæt-lav bebyggelse af 10 ældreboliger efter en samlet plan.
  - at sikre, der etableres velfungerende vej- og tilkørselsforhold
  - at fastlægge retningslinier for de ubebyggede arealers udformning og beplantning.
- §2 Områdets afgrænsning og zonestatus.
- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1 og omfatter matr. nr. 32 1, del af 23 ah og parcel 2 af matr. nr. 23 af, Gjerlev by, Gjerlev.
- 2.2 Med kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres området til byzone.
- §3 Områdets anvendelse.
- 3.1 Området må kun anvendes til boligformål og institutionsformål.
- 3.2 Der må på området opføres mindre bygninger som f.eks. skure og udhuse efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.
- §4 Udstykninger.
- 4.1 Eventuelle nye udstykninger skal foretages efter en af kommunalbestyrelsen godkendt bebyggelses- og udstykningsplan.
- §5 Vejforhold.
- 5.1 De eksisterende veje i området henholdsvis Hybenvej og Rosenvej opretholdes som tilkørselsveje.
- 5.2 En adgangsvej til den ny boligbebyggelse (vej A-B jvf. kortbilag 1), udformes efter de retningslinier, der er gældende i færdselslovens §40, og forudsættes tillige anvendt som opholds- og legeareal.
- 5.3 Der skal udlægges areal til parkeringspladser svarende til 1 1/2 pr. bolig.
- 5.4 Ved plejehjemmet (Gjerlev alderdomshjem) udlægges ekstra parkeringspladser, der primært er til brug for plejehjemmet. Antallet og placeringen skal godkendes af kommunalbestyrelsen.



- 5.5 Vej C-D jvf. kortbilag nr. 1 er en privat fællesvej udenfor lokalområdet.
- §6 Bebyggelses omfang og placering.
- 6.1 Bebyggelsesprocenten for området må som helhed ikke overstige 25.
- 6.2 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.
- 6.3 Bygningerne må ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttelig tagetage.
- 6.4 Bebyggelse må kun ske i overensstemmelse med en af kommunalbestyrelsen godkendt helhedsplan. Eventuelt som vist på illustrationsplan, kortbilag nr. 2.
- §7 Bebyggelses ydre fremtræden.
- 7.1 Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.
- 7.2 Udover almindelig navn- og nummerskiltning og offentlig skiltning må såvel reklamering som skiltning kun finde sted med kommunalbestyrelsens særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- §8 Ledningsanlæg og antenner.
- 8.1 Elledninger, herunder til vej- og stibelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.
- 8.2 Inden for lokalplanens område må på hver parcel kun anbringes een udendørs antenne på taget. Fællesantennemast kan uanset bestemmelsen i pkt. 1 gives den teknisk set fornødne højde.
- §9 Ubebyggede arealer.
- 9.1 Beplantning på områdets fællesarealer, veje og stier, skal ske i overensstemmelse med en af kommunalbestyrelsen godkendt helhedsplan.
- 9.2 Hegn mod vej og nabogrund skal være levende hegn, men kan dog med naboens tilladelse etableres som fast hegn, mur, plankeværk o. lign.
- §10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse.
- 10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før kommunalbestyrelsen har godkendt opvarmningsformen.
- 10.2 Før der er etableret den i §5 nævnte nye adgangsvej og parkeringspladser, må ny bebyggelse ikke tages i brug.

Således vedtaget af Nørhald Kommunalbestyrelse, den 12. januar 1989

  
Herluf Skjøtt  
Borgmester

  
Preben Pedersen  
Kommunaldirektør

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


Nørhald Kommunalbestyrelse, den 13. april 1989

  
Herluf Skjøtt  
Borgmester

  
Preben Pedersen  
Kommunaldirektør

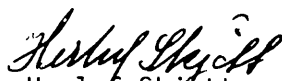
Indført i dagbogen for Retten i Mariager,  
den 25. APR. 1989 \* 002560  
Lyst bl. akt.

Afvist efter anmelderens begæring

  
I. Posorski  
ass.

Begæres tinglyst på matrikelnumrene 32.1. og 23.ah. Gjerlev by, Gjerlev.

Nørhald kommunalbestyrelse, den 5. maj 1989.

  
Herluf Skjøtt  
borgmester

  
Kurt Kristensen  
/ konst. kommunaldirektør

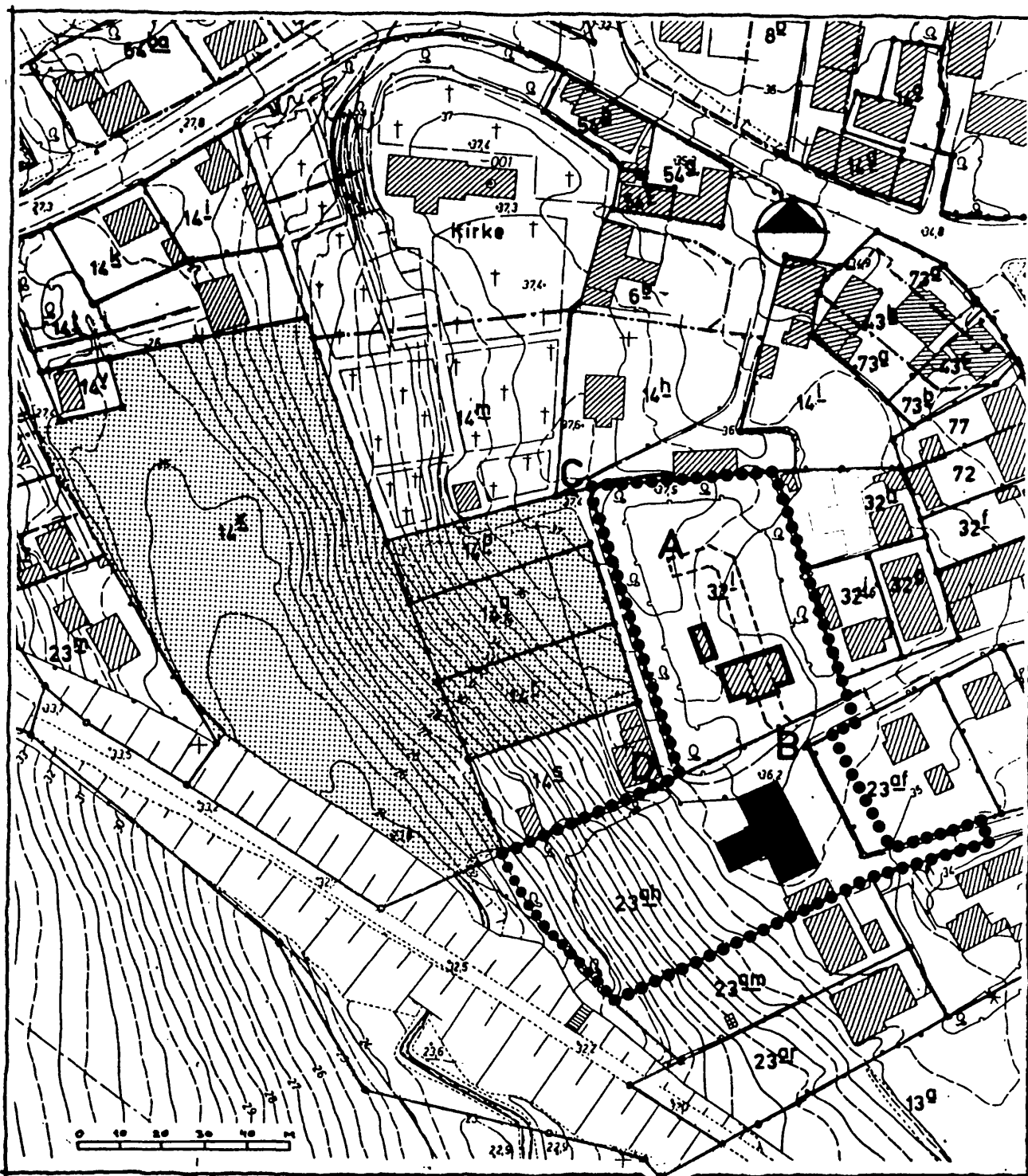
Indført i dagbogen for Retten i Mariager,  
den 08. MAJ 1989 \* 002824  
Lyst bl. 23ah, akt. E 416

322

*I. Posorski*  
I. Posorski  
asa.



## KORTBILAG NR. 1.



Lokalplangrænse.



Eksisterende plejehjem.



Bebyggelse der fjernes.

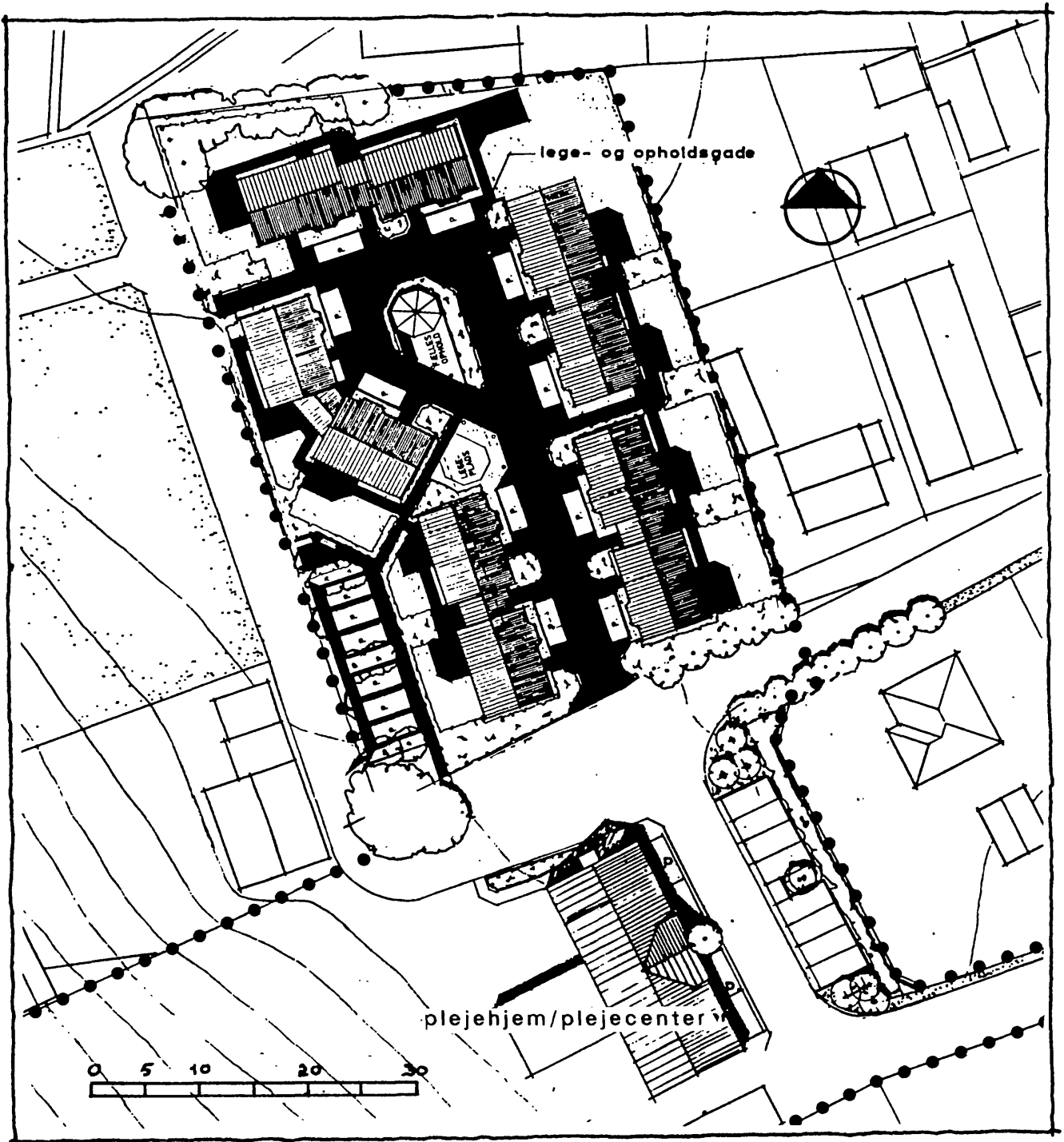


Fredet areal.

Nørhald Kommune

Lokalplan nr. 16.

## KORTBILAG NR. 2 - ILLUSTRATIONSPLAN.

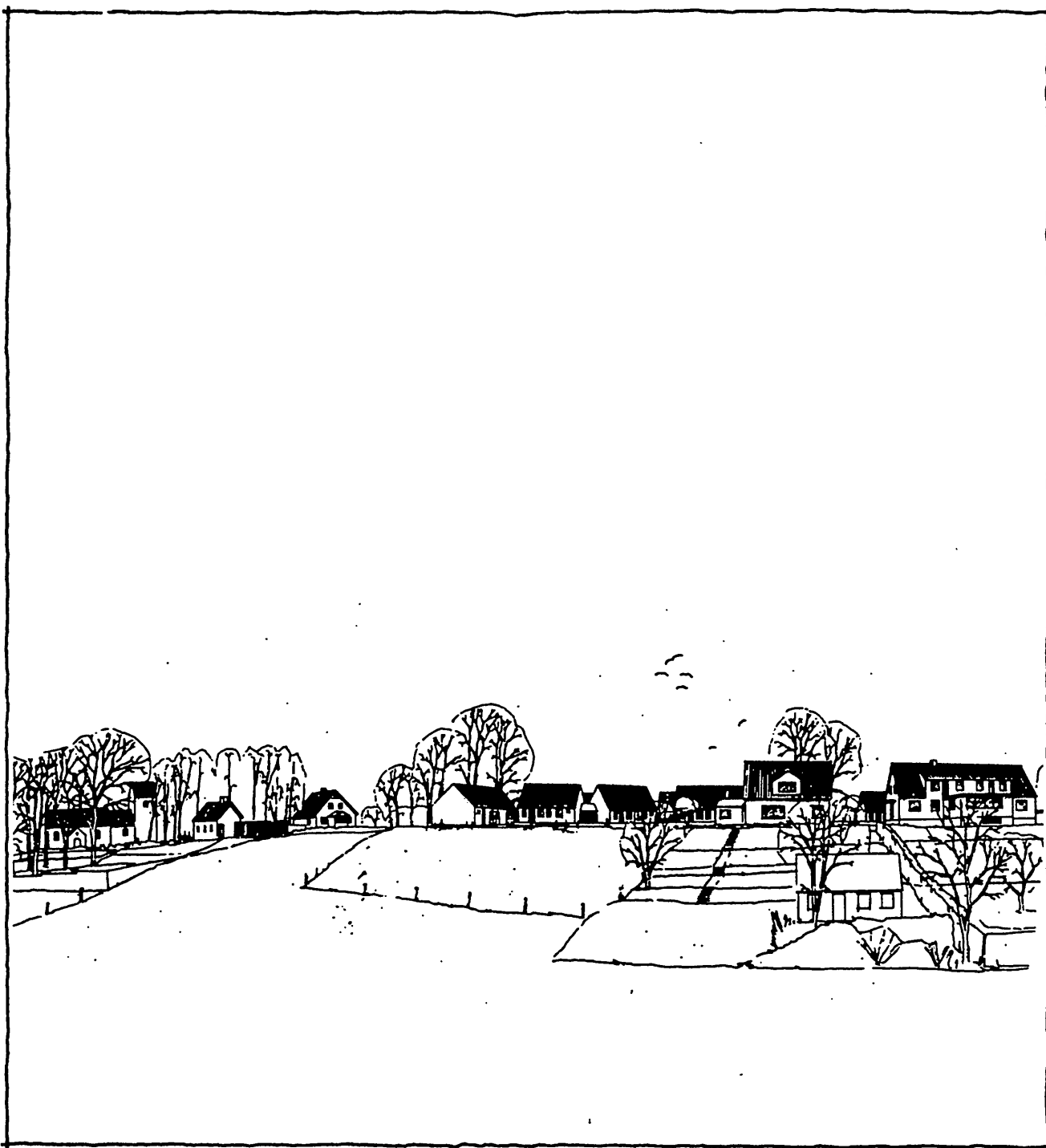


Forslag til fremtidige forhold.

• • • • Lokalplangrænse.

Nørhald Kommune

Lokalplan nr. 16.



Perspektiv af bebyggelsen og dens nære omgivelser, set fra den tidligere banedæmning over de fredede kirkeomgivelser.

Nørhald Kommune

Lokalplan nr. 16.

**ØSTJYDSK ARKITEKT- OG PLANLÆGNINGSFIRMA ApS**

- Randersvej 50, Mejlbj, 8981 Spentrup . Telefon 06 44 22 66
- Mejerigade 1A, 9560 Hadsund . Telefon 08 57 37 11