

NØRHALD KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 32

FOR ET BOLIGOMRÅDE I GJERLEV.

JULI 1995.

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 - 14
Kortbilag 1	- 15
Kortbilag 2	- 16



REDAKTIONELLE BEMÆRKNINGER

Lokalplanen er udarbejdet af
Nørhald kommunes
Teknik- og Miljøafdeling

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 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 kvarterets fremtidige benyttelse og udseende.

Lokalplanen skal behandles efter en bestemt fremgangsmåde, der er fastsat i planloven. 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 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 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 byrådet, gælder nogle midlertidige retsvirkninger, og når lokalplanen er endeligt vedtaget indtræder lokalplanens varige retsvirkninger.

De midlertidige retsvirkninger.

Indtil forslaget er endeligt 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 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 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 indholdt 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.

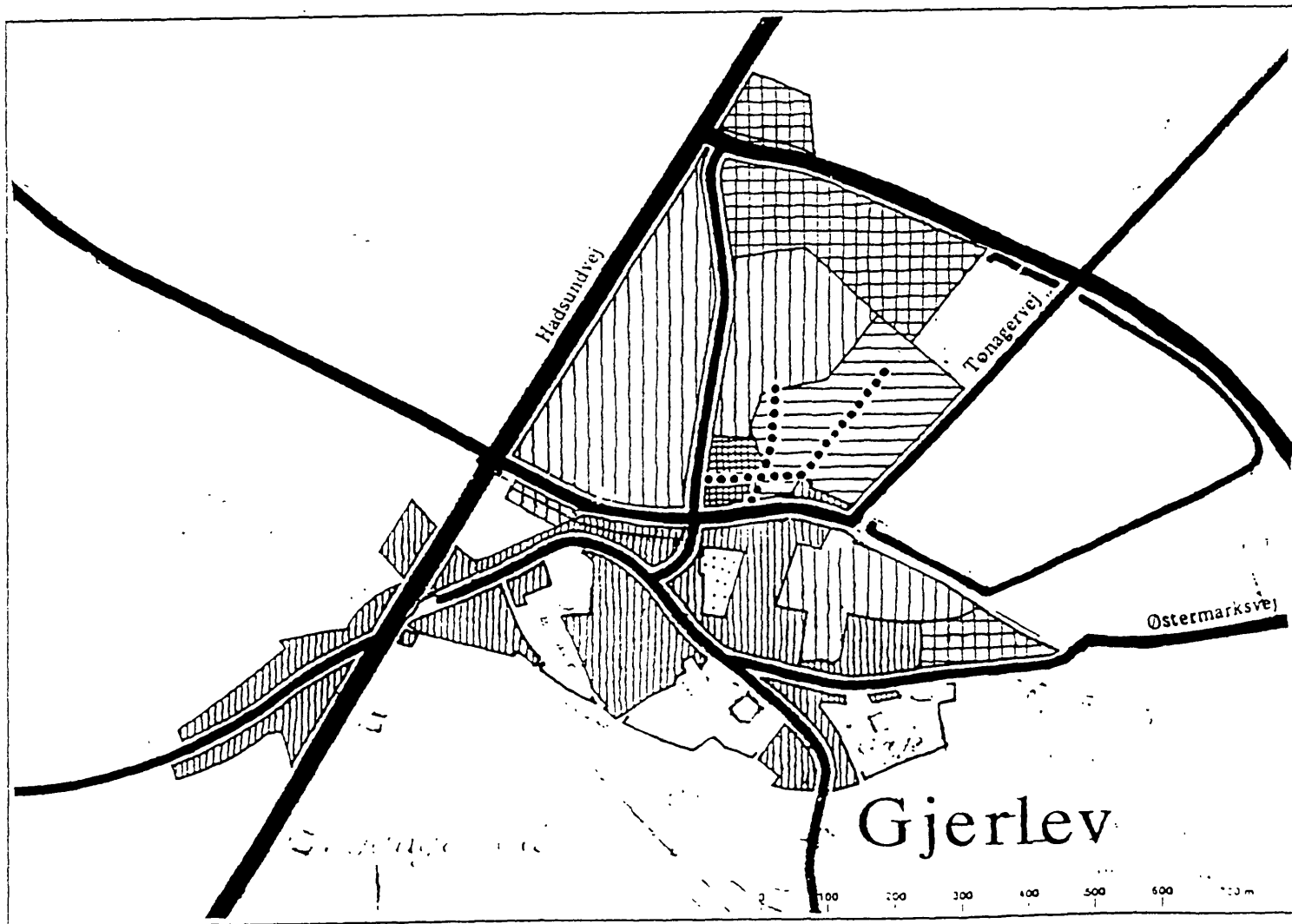
Forslaget er fremlagt i 8 uger fra den 16. aug. 1995 til den 11. okt. 1995. Derefter vil Byrådet tage endelig stilling til lokalplanen med henblik på en evt. endelig vedtagelse.

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

HOVEDSTRUKTUR

GJERLEV

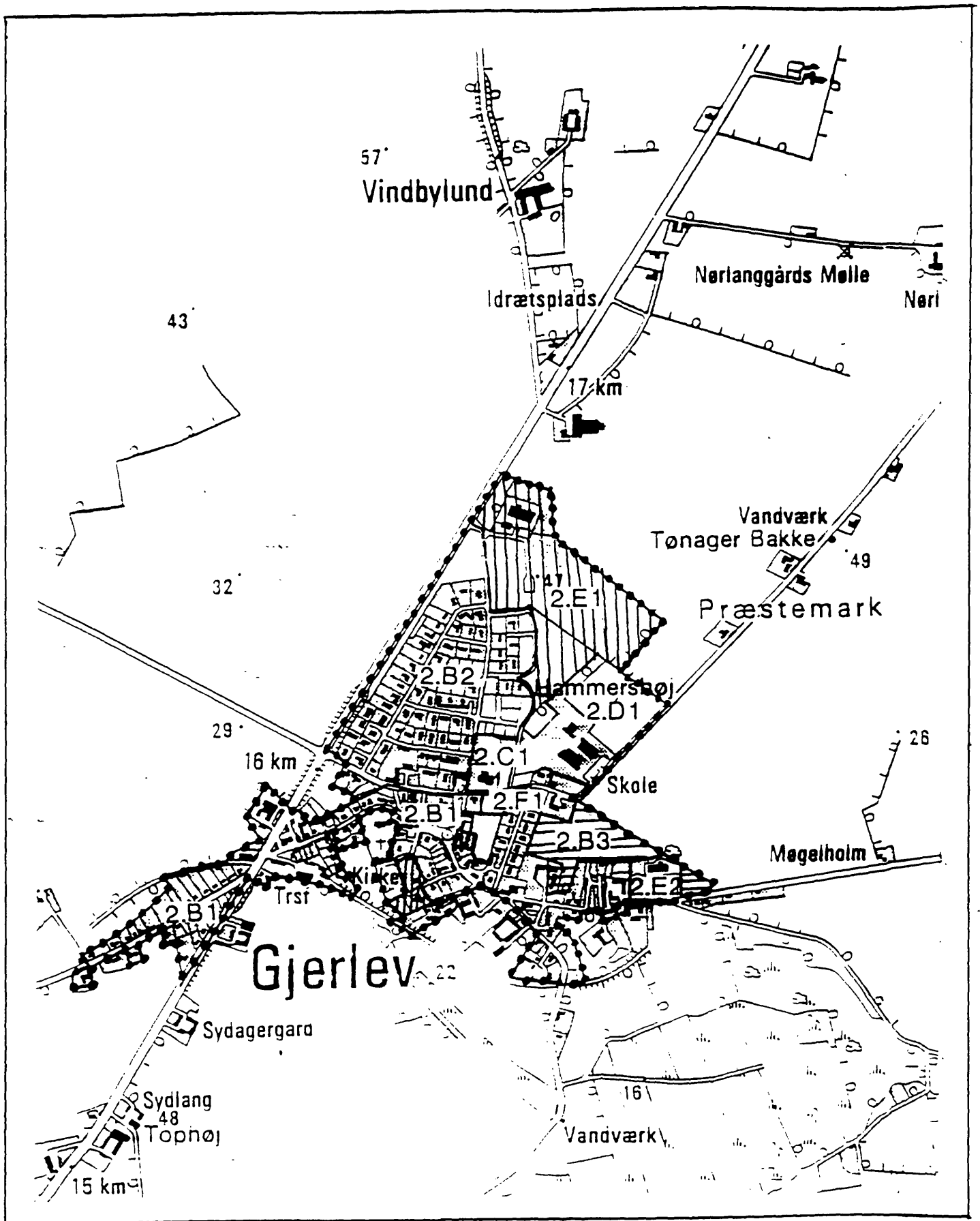


HOVEDSTRUKTUR GJERLEV








- | | | | | | |
|--|--|--|----------------------------|--|--------------------------|
| | 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
Benævneelse:			
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.
Bebyggelses art	Lav boligbebyggelse Institutionsbebyggelse Erhvervsbebyggelse (handværk, 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	Kirkeireningsbestemmelser Området rummer bevaringsværdige bymiljøer i se hovedstruktur, side . Området overføres til byzone Generelle rammer.	Min. 5 % af området udlægges til større samlede friarealer Kirkeireningsbestemmelser Området overføres til byzone Generelle rammer.	Min. 5 % af området udlægges til større samlede friarealer 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. 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. Mod nord mod eksisterende bebyggelse, mod øst offentlig P-areal, mod vest grænser området op til Søren Bangsvej og mod syd til Østermarksvej.

Eksisterende forhold.

Området er beliggende indenfor det i kommuneplanen omfattede område for boligformål - offentlig service, institutioner m.m., jfr rammebestemmelser for Gjerlev 2.B1.

Lokalplanens formål.

Lokalplanens formål er at udlægge og udforme areal med eksisterende bygningsmasse (tidligere kro) således, at der kan indrettes seks boliger som tæt/lav bebyggelse.

Lokalplanområdets anvendelse.

Lokalplanområdet anvendes til tæt/lav boligbebyggelse.

Zonestatus.

Lokalplanen overfører området fra landzone til byzone.

Regionplan.

I overensstemmelse med regionplanens retningslinier udlægges Gjerlev som lokalcenterlandsby i byzone. Lokalplanen respekterer regionplanens retningslinier om boligthed i de nye byområder svarende til mindst 15 boliger pr. ha.

Kommuneplanen.

Lokalplanen omfatter del af enkeltområde 2.B1. Kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen fremgår af skemaet.

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

Række- og kædehusbebyggelse m.v. i eksisterende og nyudlagte boligområder.

I eksisterende og nyudlagte parcelhusområder og lignende kan der åbnes mulighed for opførelse af samlede bebyggelser i form af række- og kædehuse og anden samlet bebyggelse.

Bebyggelsesprocenten beregnes da for den pågældende del af området under et og må maks. andrage 35.

Boligtæthed.

I overensstemmelse med regionplanens retningslinier skal boligtætheden i nye boligområder i byzone med tilhørende veje, men uden boligorienteret service og fælles friarealer i gennemsnit være min. 15 boliger pr. ha.

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 højden i områder til centerformål m.v., offentlige formål erhvervsformål eller fritidsformål afpasses efter det enkelte områdets 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.

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

Lokalplan 32 er beliggende umiddelbart op til eksisterende boligområde midt i Gjerlev by, hvor der ingen af stederne er givet tilladelse til nogen form for støjende virksomhed.

Det er endvidere kommunens hensigt, at området omkring lokalplan 32 fortsat skal være boligområde og derfor kan regionplanens krav til boligområder overholdes.

LOKALPLANBESTEMMELSER.

Nørhald kommune.

Lokalplan nr. 32.

for et boligområde i Gjerlev

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

1. Lokalplanens formål.

1.1. Lokalplanen har til formål at sikre,

- at der kan indrettes 6 boliger i eksisterende bygningsmasse på ejendommen.
- at der i lokalplanområdet etableres et sikkert fungerende vej anlæg med tilhørende P-arealer samt anlægges passende friarealer for bebyggelsen.

2. Områdets afgrænsning og zonestatus.

2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 31.e. Gjerlev by, Gjerlev.

2.2. Med Byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres det under stk. 1 nævnte område fra landzone til byzone.

3. Områdets anvendelse.

3.1. Området må kun anvendes til boligformål. I eksisterende bebyggelse (nedlagt kro) indrettes 6 stk. lejligheder.

3.2. Uanset bestemmelsen i 3.1. kan der på ejendommen 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 skiltning 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. Der etableres internt stisystem, som vist på kortbilag 2.
- 4.2. Der skal udlægges areal til parkeringspladser svarende til $1\frac{1}{2}$ bilplads pr. bolig.

5. Bebyggelsens omfang og placering.

- 5.1. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 35 % for området som helhed.
- 5.2. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over det for grunden fastsatte niveauplan målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 5.3. Bygninger må ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttet tagetage.
- 5.4. Bebyggelse må kun ske i overensstemmelse med en af Byrådet godkendt helhedsplan for hele området.

6. Bebyggelsens ydre fremtræsen.

- 6.1. Til udvendige bygnings sider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter Byrådets skøn virker skæmmende.
- 6.2. Skiltning og reklamering må kun finde sted med Byrådets særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

7. Ledningsanlæg og antenner.

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

7.2. Inden for lokalplanens område må på hver bolig kun anbringes een udendørs antenne på taget. Fællesantennemaster kan dog uanset bestemmelsen i pkt. 1 gives den teknisk set fornødne højde.

8. Ubebyggede arealer.

8.1. Beplantning for områdets fælles vejarealer samt etablering af belysning må kun ske i overensstemmelse med en af Byrådet godkendt helhedsplan.

8.2. Hegn mod vej og nabogrund skal være levende hegn.

8.3. Hegn mod nabogrund kan dog med naboens godkendelse etableres som fast hegn, mur, plankeværk o.lign.

9. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse.


9.1. Bebyggelsen må ikke uden Byrådets særlige tilladelse tages i brug, før der er etableret de i § 4 nævnte stier og P-arealer.


9.2. Bebyggelsen er pligtig at af-tage fjernvarme fra Gjerlev Varmeværk A.M.B.A., i henhold til Nørhald kommunes varmesyningsplan.

10.Vedtagelsespåtegning:

Forslaget er vedtaget af Nørhald
Byråd

den 10. aug. 1995



Herluf Skjøtt
borgmester

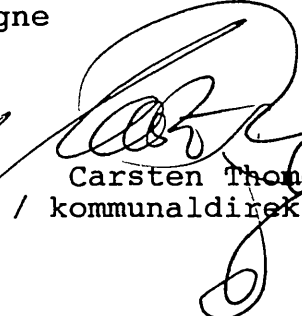

Carsten Thoney
kommunaldirektør

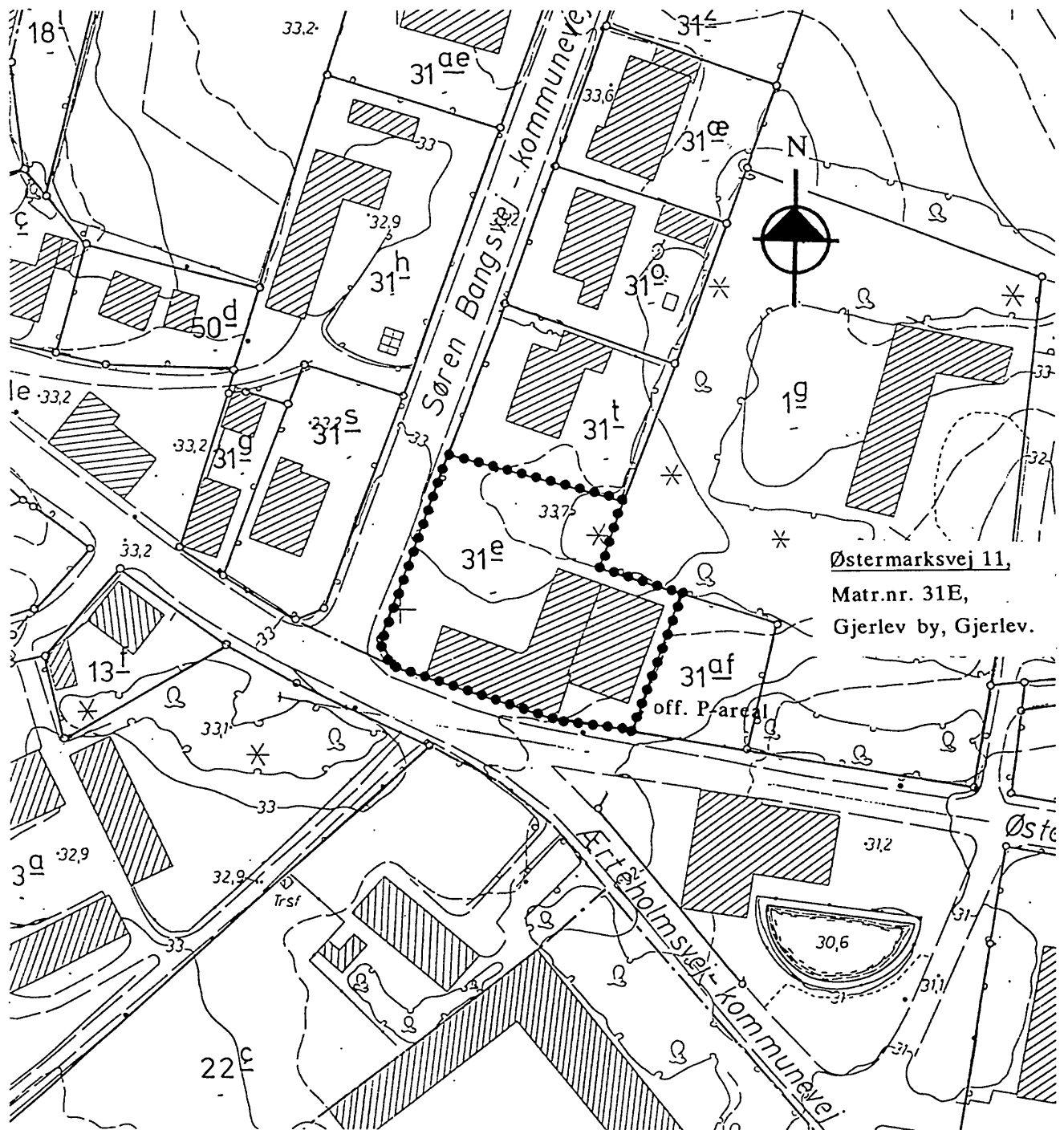
Lokalplanen er i henhold til § 27 i
lov om planlægning endelig vedtaget
vedtaget af byrådet

den 9. nov. 1995.

På Byrådets vegne


Herluf Skjøtt
borgmester


Carsten Thoney
kommunaldirektør



Eksisterende forhold.

Mål 1:1000

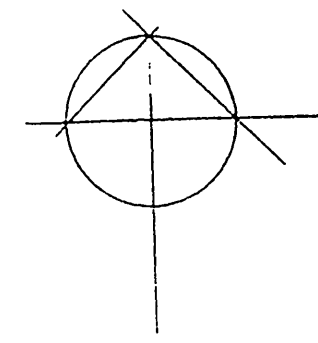
••••• Lokalplangrænse.

NØRHALD KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 32

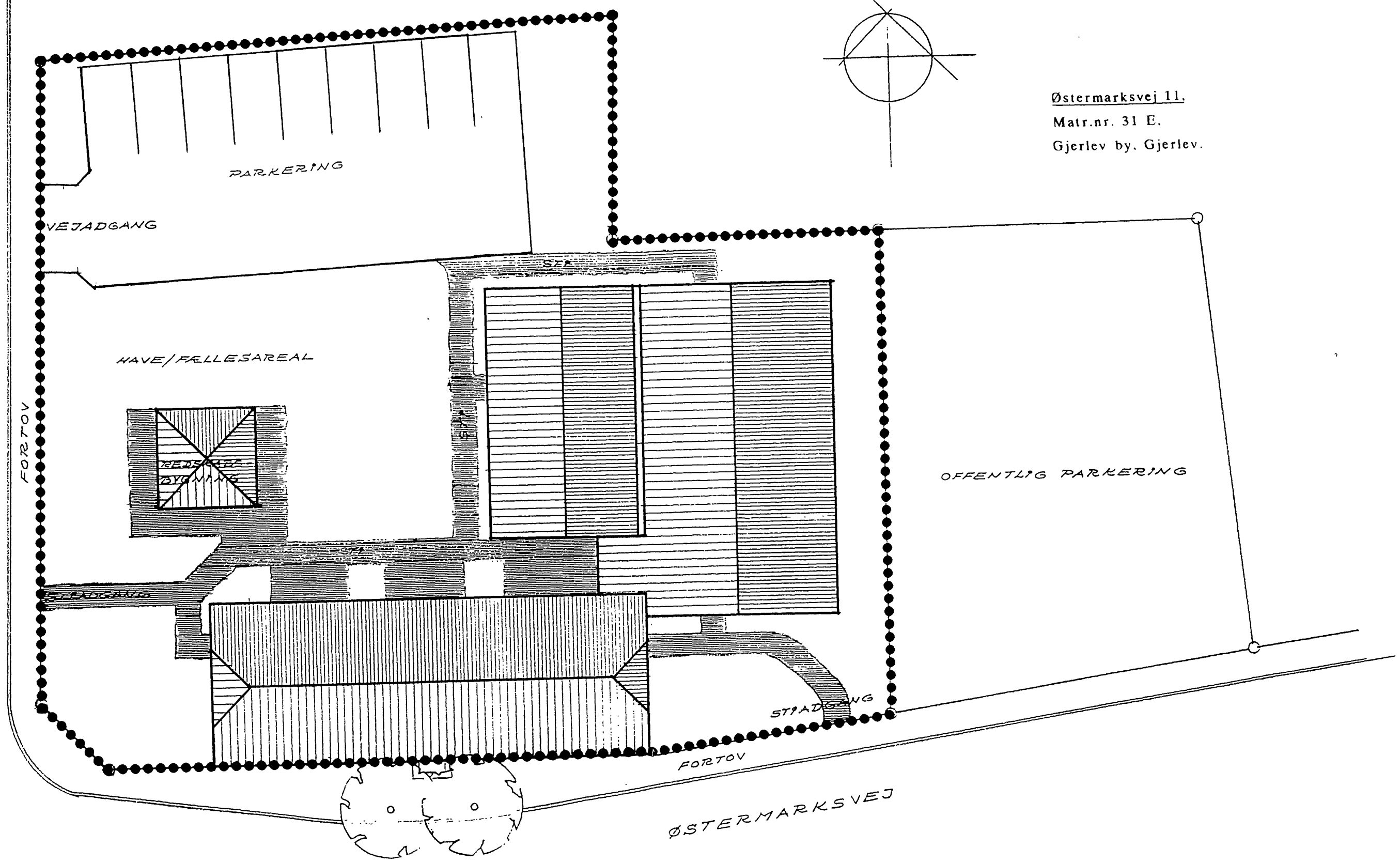
KORTBILAG 1

NORD



Østermarksvej 11,
Matr.nr. 31 E.
Gjerlev by, Gjerlev.

SØREN BANGSVEJ



Fremtidige forhold.

Mål 1:200

●●●●●●●● Lokalplangrænse.

NØRHALD KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 32

KORTBILAG 2