



# NØRHALD KOMMUNE

ANM: 591  
NØRHALD KM  
TVEDE, 8900 RDS.  
86-441200

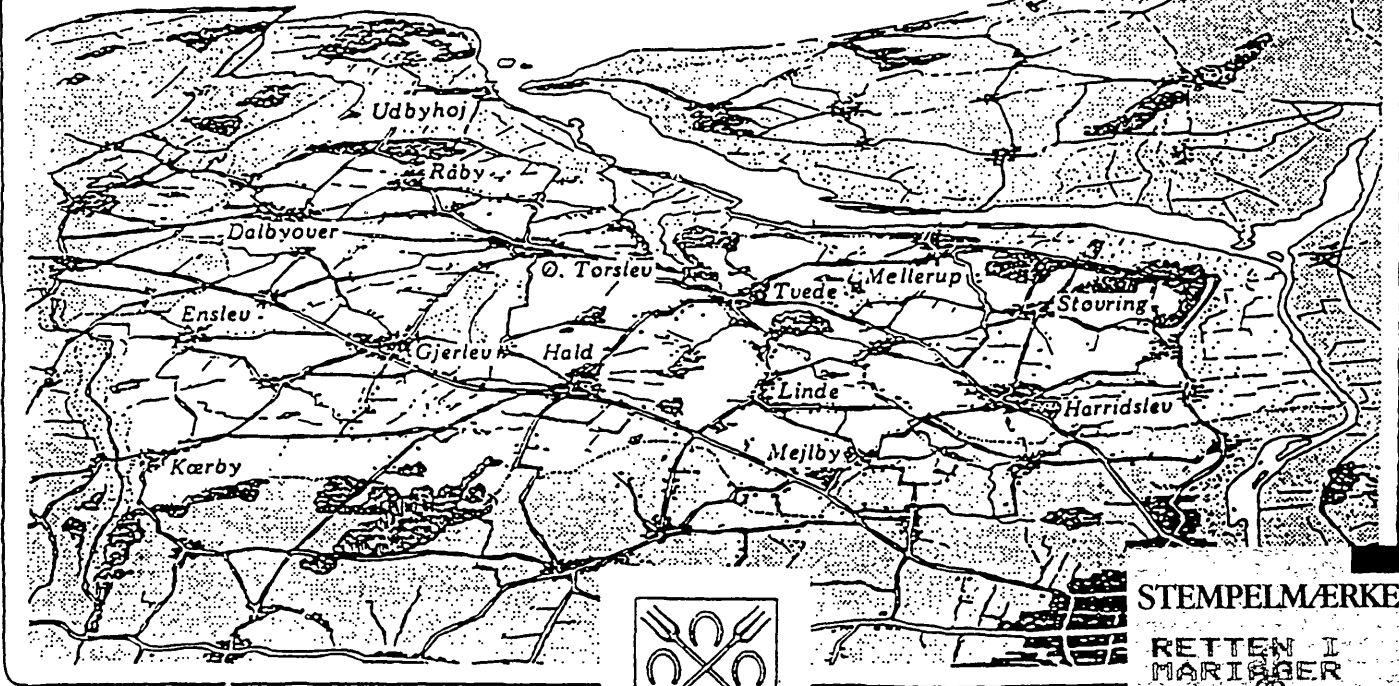
STEMPELMÆRKE

RET TEN I  
MARIAGER

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF  
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT

M-607643

11.07.97 09:56  
000050.00  
230367 SM 01



STEMPELMÆRKE

RET TEN I  
MARIAGER

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF  
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT

M-607630

10.07.97 09:38  
0000450.00  
230299 SM 01

# NØRHALD KOMMUNE

## LOKALPLAN

## NR. 39

FOR ET CENTEROMRÅDE I GJERLEV.  
JANUAR 1997.

STEMPELMÆRKE

RET TEN I  
MARIAGER

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF  
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT

M-607568

08.07.97 09:50  
0000750.00  
230104 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 - 10
Lokalplanbestemmelser	- 11 - 13
Kortbilag 1	- 14

### 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 udstyknings 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 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 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 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 forslagens 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.

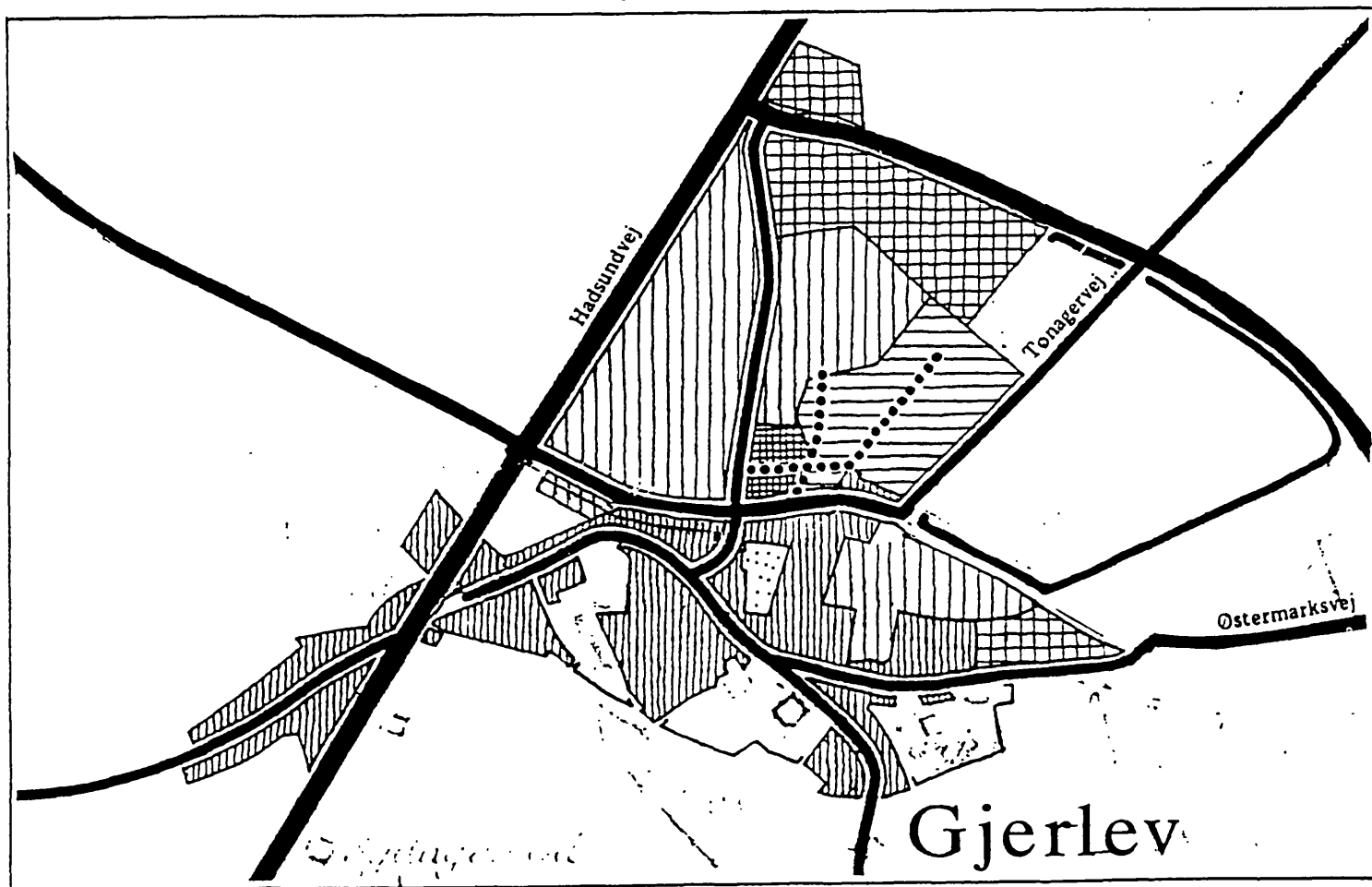
## OFFENTLIG FREMLÆGGELSE OG FRIST FOR INDSIGELSER

### Fremlæggelsesperiode.













Forslaget er fremlagt i 8 uger fra den 26.febr.-1997. til den 23.april-1997. 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

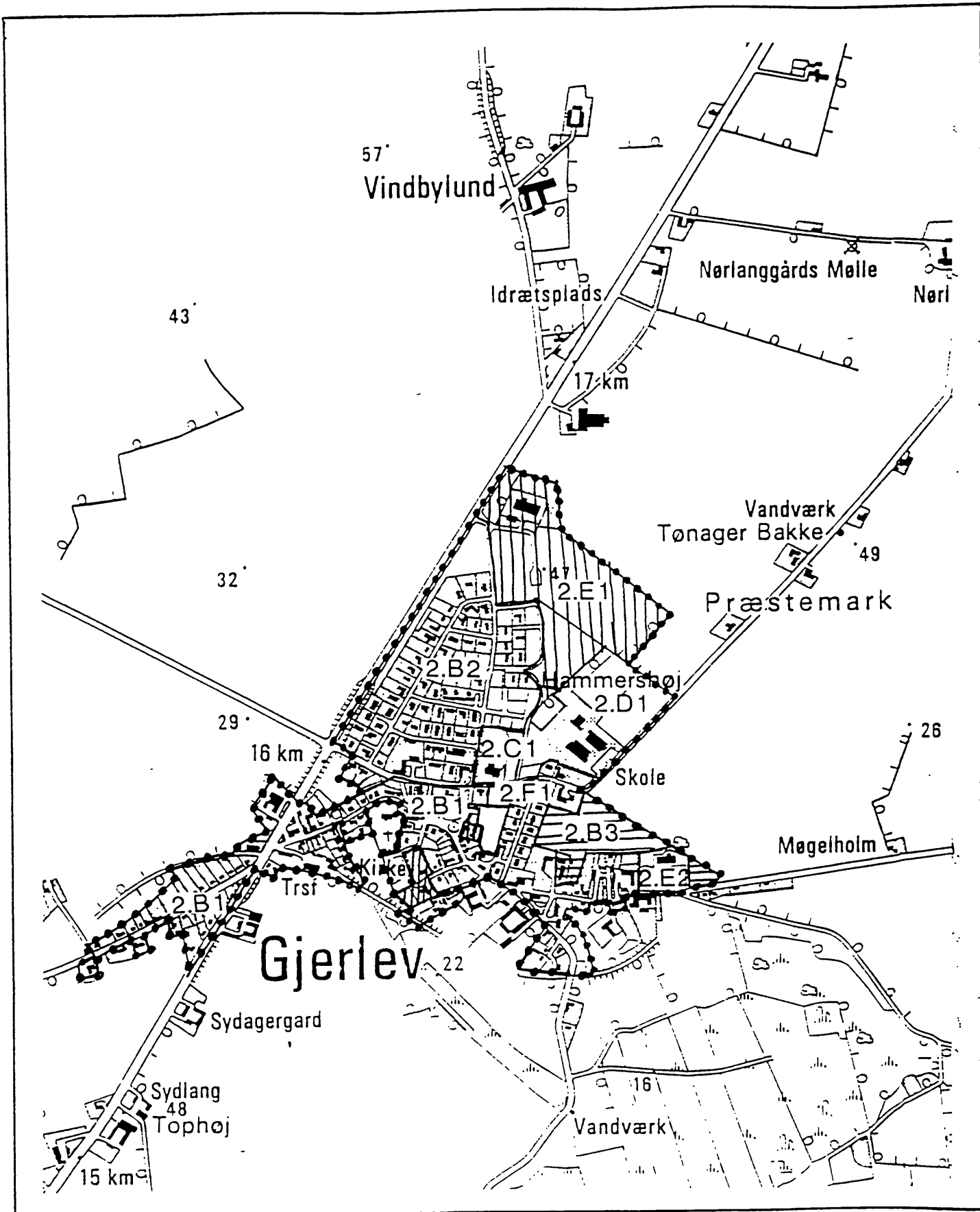


### HOVEDSTRUKTUR GJERLEV

 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 sommerhusformål	 Lokale veje
 Omr. til centerformål	 Landsbyomr. i landzone	 Hovedstiforbindelser

RAMMEBESTEMMELSER FOR GJERLEV

Enkeltområde:	2.C1	2.D1	2.E1
Benævnelse:			
Zonestatus pr. 1.6.1993 Gældende byplanvedtægter og lokalplaner	Landzone.	Landzone Lokalplan 4.	Byzone Lokalplan 22.
Fremtidig anvendelse	<b>CENTERFORMAL</b> - butikker, privat service, parkering <b>Erhvervsformål</b> - erhverv uden genevirkning for området, liberale erhverv <b>Offentlige formål</b> - institutioner, administration, offentlig service <b>Boligformål.</b>	<b>OFFENTLIGE FORMAL</b> - skole - sportsanlæg - offentlige og privat institutioner af almennyttig karakter - funktionærboliger.	<b>INDUSTRIFORMAL</b> - industri- og værkstedsfunktioner - fremstillingsvirksomhed - salg - administration - udstilling og lager - boliger.
Bebyggelsens art	Butiksbebyggelse Erhvervsbebyggelse Boligbebyggelse Institutioner og administrationsbebyggelse.	Undervisningsbygninger Institutionsbebyggelse Sportshaller 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 <sup>3</sup> pr. m <sup>2</sup> . 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 <sup>2</sup> erhvervsetageareal.	Dækning af eget parkeringsbehov.	Dækning af eget parkeringsbehov.
Andet	Kirkefredningsbestemmelser Omradet overføres til byzone Generelle rammer.	Omradet overføres til byzone Generelle rammer.	Områdets sydlige dele forbeholdes mindre virksomheder Min. 5 m bredt beplantningsbælte mod det åbne land Omradet overføres til byzone Generelle rammer.



## 2. RAMMER FOR OMRÅDER I GJERLEV

<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">B</span> Omr. til boligformål	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">E</span> Omr. for erhvervsformål
<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">C</span> Omr. til centerformål	<span style="border: 1px dashed black; padding: 2px;"> </span> Max. byzoneudvid. 1992-2004
<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">D</span> Omr. til offentlige formål	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> Nye byområder 1992-2004
	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> Byzonearealer pr. 1.6.1993.



## LOKALPLANENS INDHOLD

<b>Lokalplanområdets afgrænsning.</b>	Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag. Mod nord mod eksisterende tæt-lav bebyggelse, mod øst mod offentlig grønt område, mod syd mod Tønagervej og mod vest til Hammergårdsvej.
<b>Eksisterende forhold.</b>	Området er beliggende indenfor det i kommuneplanen omfattede område for Centerformål - erhvervsformål, offentlig formål m.m., jfr. rammebestemmelser for Gjerlev 2.C1.
<b>Lokalplanens formål.</b>	Lokalplanens formål er at udlægge og udforme lokalplanområdet med eksisterende brugsforening og friarealer til centerområde med anvendelse til erhvervs- og offentlige formål, så som butikker, kontorer, restauranter, klinikker og lignende formål.
<b>Lokalplanområdets anvendelse.</b>	Lokalplanområdet anvendes til centerformål (butikker, privat service, parkering, liberale erhverv m.m.)
<b>Zonestatus.</b>	Lokalplanen overfører området fra landzone til byzone.
<b>Regionplan.</b>	I overensstemmelse med regionplanens retningslinier udlægges Gjerlev som lokalcenterlandsby i byzone.
<b>Kommuneplanen.</b>	Lokalplanen omfatter enkeltområde 2.C1. Kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen fremgår af skemaet. Herudover er følgende af kommuneplanens generelle rammer af betydning for lokalplanen:

**a) Offentlig og privat service.**

Lokalplaner for et område, for hvilket kommuneplanens hovedstruktur indeholder retningslinier for offentlig og privat service, skal sikre, at disse retningslinier kan realiseres.

**b) Etablering af butikker.**

Der må ikke i kommunens byer etableres butikker med en større oplagsgrænse, end byens placering i regionplanens bysystem tilsigter. Der må i overensstemmelse med regionplanens retningslinier ikke etableres butikker med et samlet areal over 3.000 m<sup>2</sup>.

**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 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.**

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

Lokalplan nr 39 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 39 fortsat skal være boligområde, og selve lokalplanområdets funktion vil ikke medføre støj som vil overstige kravene.

# LOKALPLANBESTEMMELSER

Nørhald kommune  
Lokalplan nr. 39  
for et centerområde 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 anvendes som centerområde.
  - at der i lokalplanområdet etableres et sikkert fungerende vejanlæg 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. 18.bg, 18.ad og del af 18.1. alle 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 erhvervs- og offentlige formål, så som butikker, kontorer, restauranter, klinikker og lignende formål.
- 3.2. Indenfor området må der ikke opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves erhverv som værksteds-, fabrikation- og oplags- eller vognmandsvirksomhed. Dog må der indrettes mindre ikke generende værkstedsvirksomhed, såfremt den har tilknytning til en butik og det samlede etageareal for værksted og butik ikke overstiger 300 m<sup>2</sup>.
- 3.3. I området kan etableres butikker med et bruttoetageareal (butik, lager og personalerum) på 3000 m<sup>2</sup> for dagligvarer, og 500 m<sup>2</sup> for udvalgs- varebutikker.
- 3.4. Indenfor området må der kun udøves virksomhed, som ikke medfører gener i form af støj, luft og lugtforurening.

#### § 4 Vejforhold

- 4.1. Der udlægges vej- og parkeringsarealer, som vist på kortbilag 2.
- 4.2. Der skal udlægges parkeringspladser efter følgende fordeling:
  - 1 P-plads pr. 20 m<sup>2</sup> dagligvareetageareal.
  - 1 P-plads pr. 30 m<sup>2</sup> samlet udvalgsvare-, bank- eller forsikringsetageareal.
  - 1 P-plads pr. 50 m<sup>2</sup> samlet etageareal til liberalt erhverv eller kontorformål.
- 4.3. De etablerede virksomheder indenfor lokalplanområdet forestår vedligeholdelse af vej- og P-arealer i henhold til vejlovgivningen.

#### § 5 Bebyggelsens omfang og placering

- 5.1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50 %.
- 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.

#### § 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 6.1. Bygningernes ydervægge skal stå i blank murstensmur af ren rød tegl uden iblanding af andre farver eller særligt hårdt brændte sten.
  - Til tagmaterialer må kun anvendes eternit bølgeplader i sort farve.Taghældning skal være 25°, eventuelt kan fladt (built up) tag godkendes.
- 6.2. Skilte, reklamering m.v. skal tilpasses bygningens størrelse og arkitektur.  
Placering af skilte for forskellige virksomheder på en og samme facade skal samordnes, så der opnås en god helhedsvirkning.

#### § 7 Ledningsanlæg og antenner

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

## § 8 Ubebyggede arealer

- 8.1. Ubebyggede arealer skal i forbindelse med ny bebyggelse eller ændret anvendelse af arealerne beplantes befæstes eller lignende.
- 8.2. **OVERSIGT.** - hvor "Hammergårdsvej" udmunder i "Tønagervej" fastlægges en oversigtslinie, se bilag 2.  
Arealet mellem oversigtslinien og vejskel må ikke ved terrænregulering hæves over 0,80 m i forhold til det plan, som er bestemt af de sammenstødende vejes midterlinier, ligesom der på det samme areal, hverken varigt eller midlertidigt, må anbringes bebyggelse og andre genstande eller i øvrigt forefindes bevoksning, hegning m.v., der gives tilsvarende større højde end de 0,80 m over samme ovenfor omtalte plan.  
Denne bestemmelse omfatter dog ikke sne.

## § 9 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

- 9.1. De udlagte P-arealer skal etableres, når Byrådet skønner det nødvendigt.
- 9.2. Bebyggelsen er pligtig at aftage fjernvarme fra Gjerlev Varmeværk A.M.B.A., i henhold til Nørhald kommunes varmforsyningsplan.

## § 10 Grundejerforening

- 10.1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanens område.
- 10.2. Grundejerforeningen forestår etablering og vedligeholdelse af veje og P-arealer, herunder sne-rydning.
- 10.3. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunen.

## § 11 Ophævelse af servitutter.

- 11.1. Følgende servitutter ophæves :
  - 1) Tinglyst den 24. januar 1979 af Retten i Mariager på en parcel af matr.nr. 18.1 Gjerlev By, Gjerlev.  
Ophæves på den del af matriklen, som falder ind under lokalplanområdet.

**§ 12 Vedtagelsespåtegning:**

Forslaget er vedtaget af Nørhald Byråd

den 13. februar 1997


  
Herluf Skjøtt  
borgmester /

  
Kurt K. Kristensen  
sekretariatschef

Lokalplanen er i henhold til § 27 i Lov om Planlægning  
endelig vedtaget af Byrådet

den 19. juni 1997

På Byrådets vegne

  
Herluf Skjøtt  
borgmester /

  
Kurt K. Kristensen  
sekretariatschef

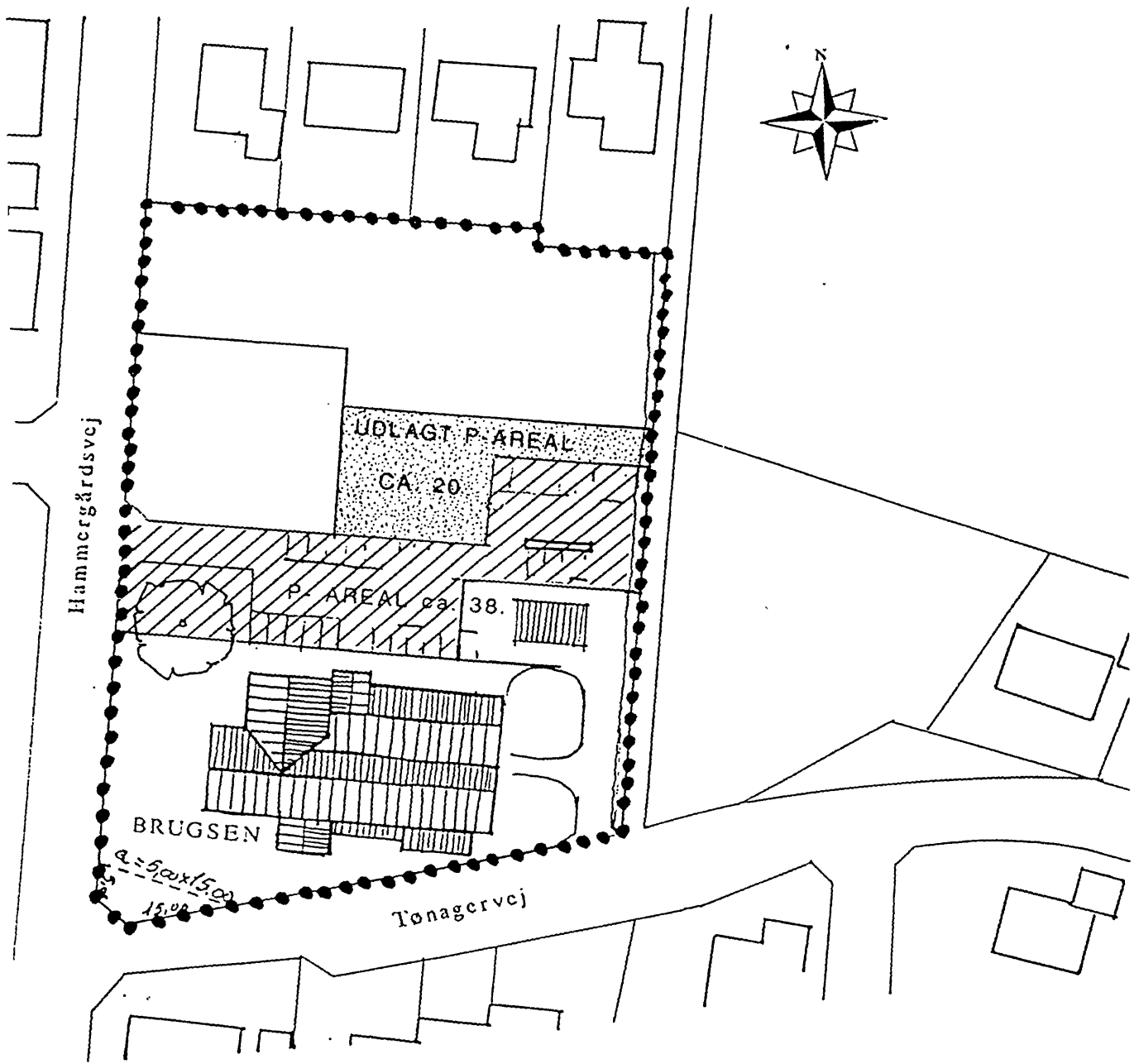


Eksisterende forhold.

●●●●●●●● Lokalplangrænse.

NØRHOLD KOMMUNE  
 LOKALPLAN NR. 39.  
 KORTBILAG 1.





Fremtidige forhold.



Lokalplangrænse.



Fremtidig vejareal



Udlagt P-areal.

NØRHALD KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 39.

KORTBILAG 2.