

NØRHALD KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 30

FOR ET ERHVERVS OMRÅDE I Ø. TØRSLEV.
MARTS 1994.

I N D H O L D

Indledning	Side 2 - 4
Offentlig fremlæggelse og frist for indsigelser	- 5
Hovedstruktur for Ø. Tørslev	- 5
Rammebestemmelser for Øster Tørslev	- 6
Rammer for områder i Øster Tørslev	- 7
Lokalplanens indhold	- 8 - 10
Lokalplanbestemmelser	- 11 - 13
Kortbilag 1	- 14
Kortbilag 2	- 15

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.

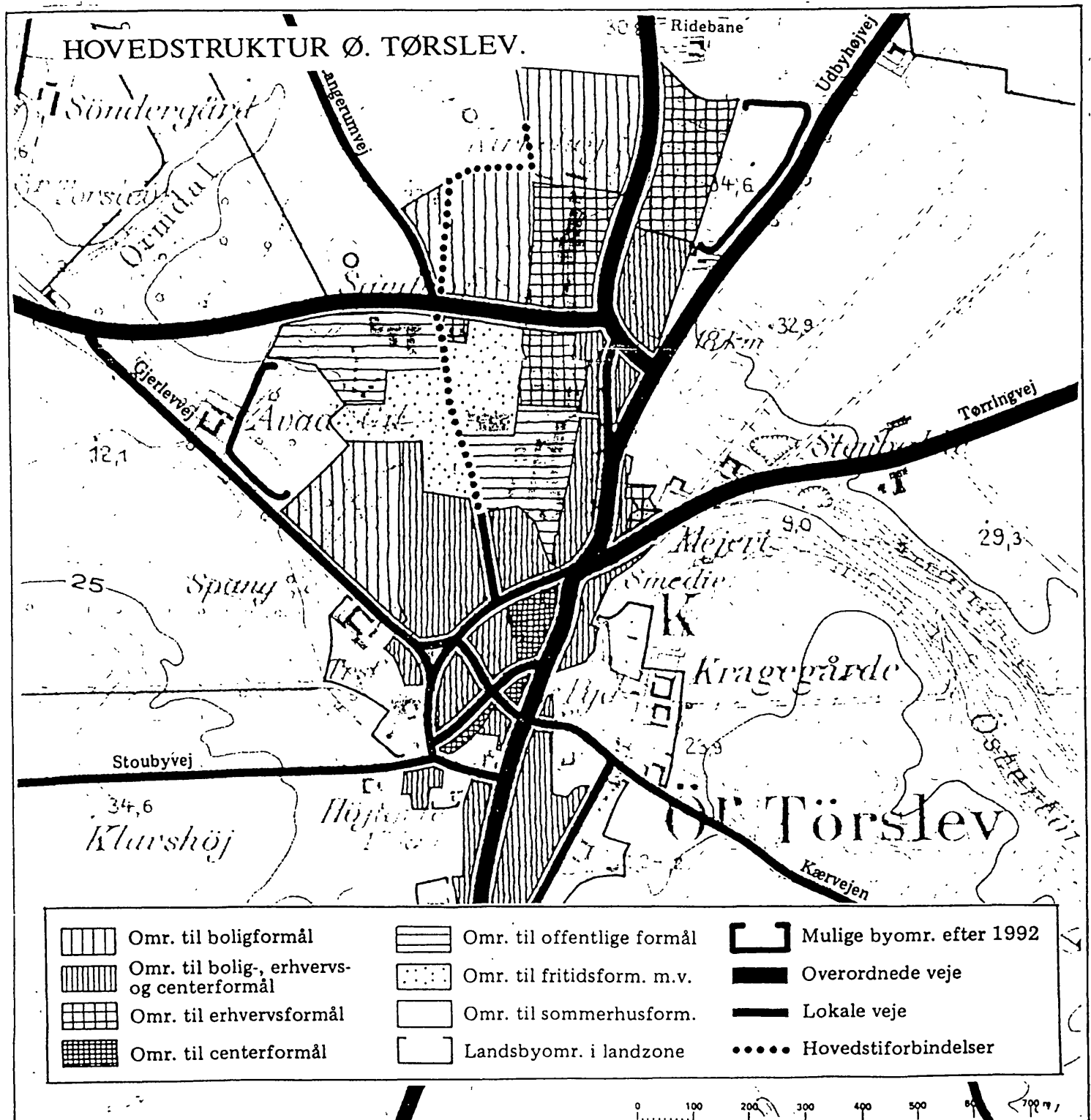
Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

OFFENTLIG FREMLÆGGELSE OG FRIST FOR INDSIGELSER.

Fremlæggelsesperiode. Forslaget er fremlagt i 8 uger fra den 28. marts 1994 til den 23. maj 1994. Derefter vil Byrådet tage endelig stilling til lokalplanen med henblik på en evt. endelig vedtagelse.

Deres mulighed

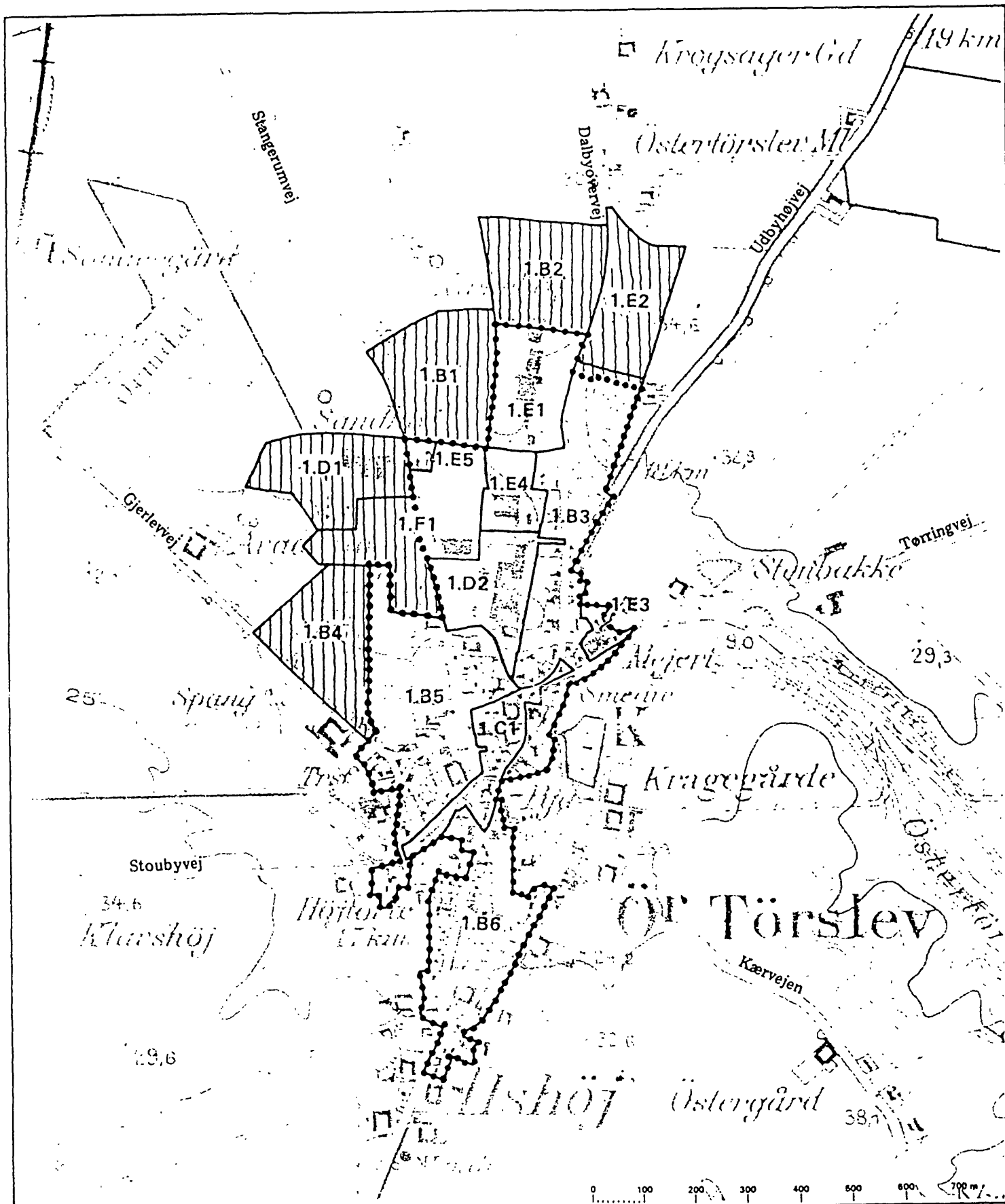
Hvis De har indsigelser imod eller ændringer til forslaget, skal disse være Nørhald kommune, Teknik- og Miljøafdelingen, Udbyhøjvej 483, Tvede, 8900 Randers i hænde senest den





RAMMEBESTEMMELSER FOR Ø. TØRSLEV.

Enkeltområde:	1.B1	1.B3	1.E3
Benævnelse:			
Zonestatus pr. 1.6.1985 Gældende byplanvedtægter og lokalplaner	Byzone Lokalplan 1.	Landzone. (Dele af 1.B3 er i byzone) Dele af 1.B3 er omfattet af lokalplan 2.	Landzone.
Fremtidig anvendelse	BOLIGFORMAL Offentlig service - institutioner til betjening af kvarteret Liberale erhverv.	BOLIGFORMAL Offentlig service - institutioner til betjening af kvarteret Butikker til kvarterets daglige forsyning Erhvervsformål - erhverv uden genevirkning for kvarteret Liberale erhverv.	ERHVERVSFORMAL M.V. - værkstedsfunktioner - fremstillingsvirksomhed - salg - administration - udstilling og lager - boliger.
Bebyggelsens art	Lav boligbebyggelse Institutionsbebyggelse.	Lav boligbebyggelse Institutionsbebyggelse Erhvervsbebyggelse (håndværk, butikker m.v.).	Erhvervsbebyggelse Håndværkerbygninger med driftsanlæg Administrationsbygninger Boliger.
Max. bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom	25.	25.	Max. 2 m ³ pr. m ² . Max. bygget 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.
Min. opholdsareal			10 % af erhvervsetagearealet, 80 % af boligetagearealet.
Min. antal parkeringspladser	2 pr. bolig.	2 pr. bolig i åben, lav bebyggelse, 1 1/2 pr. bolig i tæt, lav bebyggelse For butikker, erhverv m.v. dækning af eget p-behov.	Dækning af eget parkeringsbehov.
Andet	Min. 5 % af området udlægges til større samlede friarealer. Generelle rammer.	Kirkefredningsbestemmelser Området overføres til byzone Generelle rammer.	Kirkefredningsbestemmelser Generelle rammer.

7.
RAMMER FOR OMRÅDER I Ø. TØRSLEV.



1. RAMMER FOR OMRÅDER I ØSTER TØRSLEV

- | | | |
|-------------------------------------|--|---|
| B Omr. til boligformål | E Omr. for erhvervsformål |  Max. byzoneudvid. 1985-92 |
| C Omr. til centerformål | F Omr. for fritidsformål | |
| D Omr. til offentlige formål |  Byzonearealer pr. 1.1.1985 | |

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanområdets afgrænsning.

Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag. Mod vest afgrænses området af eksisterende bebyggelse. Mod øst og nord af landbrugsejendom med tilhørende arealer og mod syd af Øster Tørslev å med nærliggende landbrugsarealer.

Eksisterende forhold.

Området er beliggende indenfor de i kommuneplanen anførte områder 1.B3 og 1.E3 omfattende henholdsvis:

1.B3, - landzoneområde, bestemt for lav boligbebyggelse, institutionsbebyggelse, erhvervsbebyggelse (uden genevirkninger for kvarteret).

1.E3, - landzoneområde, bestemt for erhvervsformål, værkstedsfunktioner, fremstillingsvirksomhed, salg, lager, administration og udstilling.

Lokalplanens formål.

Lokalplanens formål er at udlægge området til erhvervsformål. Arealet skal udformes, sådan at der kan opføres en 442 m² stor tilbygning for osteproduktion i tilknytning til eksisterende mejeri.

Endvidere skal planen sikre mulighed for en evt. yderligere udbygning af tilgrænsende areal.

Lokalplanområdets anvendelse.

Lokalplanområdet anvendes til erhvervsformål.

Zonestatus.

Området overføres til byzone.

Regionplan.

I overensstemmelse med regionplanens retningslinier udlægges Øster Tørslev som lokalcenter.

Kommuneplanen.

Byrådet har den 8. januar 1987 endelig godkendt Kommuneplan 1985-92. Lokalplanen omfatter et område, som grænser op mod enkeltområde 1.B3. Kommuneplanens rammer for kommuneplanlægning fremgår af skemaet.

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

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.

Støjevurdering.

Lokalplan 30 er beliggende i udkanten af Øster Tørslev by, og den eksisterende bebyggelse i området, - mejeri(osteproduktion), har ikke givet anledning til klager fra omboende.

Der vil ikke med udvidelsen af produktionen ske en forøgelse af støjniveauet i området.

LOKALPLANBESTEMMELSER.

Nørhald kommune.

Lokalplan nr. 30.

for et erhvervsområde i Øster Tørslev.

I henhold til lov om planlægning (lov nr. 388 af 6. juni 1991) fastlægges herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

1. Lokalplanens formål.
 - 1.1. Lokalplanen har til formål at sikre,
 - at området udlægges til erhvervsområde, fremstillingserhverv, lager og administration.
 - sikre en udvidelse af den bestående virksomhed, Øster Tørslev mejeri.
 - at forebygge miljøgener i området.

2. Områdets afgrænsning og zonestatus.
 - 2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter matr.nr. 12.ag. Ø. Tørslev by, Ø. Tørslev samt matr.nr. 12.aa. samme sted.
 - 2.2. Lokalplanområdet overføres til byzone.

3. Områdets anvendelse.
 - 3.1. Området må kun anvendes til erhvervsformål, fremstillingsvirksomhed, salg, administration, udstilling og lager.
 - 3.2. Det fra virksomheden hidrørende eksterne støjniveau angivet som det ækvivalente, korrigerede lydniveau i dB(A) må ikke overstige nedenstående grænseværdier målt i områderne.
 - I , nærliggende boligområde.
 - II, ved boliger i blandet bolig- og erhvervsområde, hvori virksomheden er beliggende, samt ved boliger i landzonen omkring virksomheden uden for byudviklingsområdet.

		<u>I</u>	<u>II</u>
	<u>Daq</u>	<u>dB(A)</u>	<u>dB(A)</u>
Mandag-fredag	kl.07-18	45	55
Lørdag	kl.07-14	45	55
Lørdag	kl.14-18	40	45
Søn- & helligdage	kl.07-18	40	45
	<u>Aften</u>		
Alle dage	kl.18-22	40	45
	<u>Nat</u>		
Alle dage	kl. 22-07	35	40
Maksimalværdien af støjniveauet må om natten ikke overstige		50	55

4. Vej, sti og parkeringsforhold.

4.1. Der skal i eller i umiddelbar tilknytning til lokalplanområdet sikres P-areal svarende til antal ansattes behov.

5. Bebyggelsens omfang og placering.

5.1. Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 40 %.

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 udnyttelig tagetage.

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. Inden for lokalplan området kan der anbringes antennemast, som kan gives den teknisk set fornødne højde.

8. Ubebyggede arealer.

- 8.1. Hegn mod vej og naboskel skal etableres som levende hegn, der ikke må beskæres til en højde lavere end 1,80 m.
- 8.2. Alle levende hegn må suppleres med trådhegn, der dog ikke må være højere end det levende hegn, når dette har nået den ønskede højde.

9. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse.

- 9.1. Ny bebyggelse i lokalplan området skal i henhold til varmeplanen naturgasopvarmes og tilsluttes naturgasnettet. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.

10. Vedtagelsespåtegning:

Forslaget er vedtaget af Nørhald Byråd

den 24. marts 1994

Herluf Skjøtt *Egil Osmundsen*
 Herluf Skjøtt Egil Osmundsen
 borgmester / kommunaldirektør



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

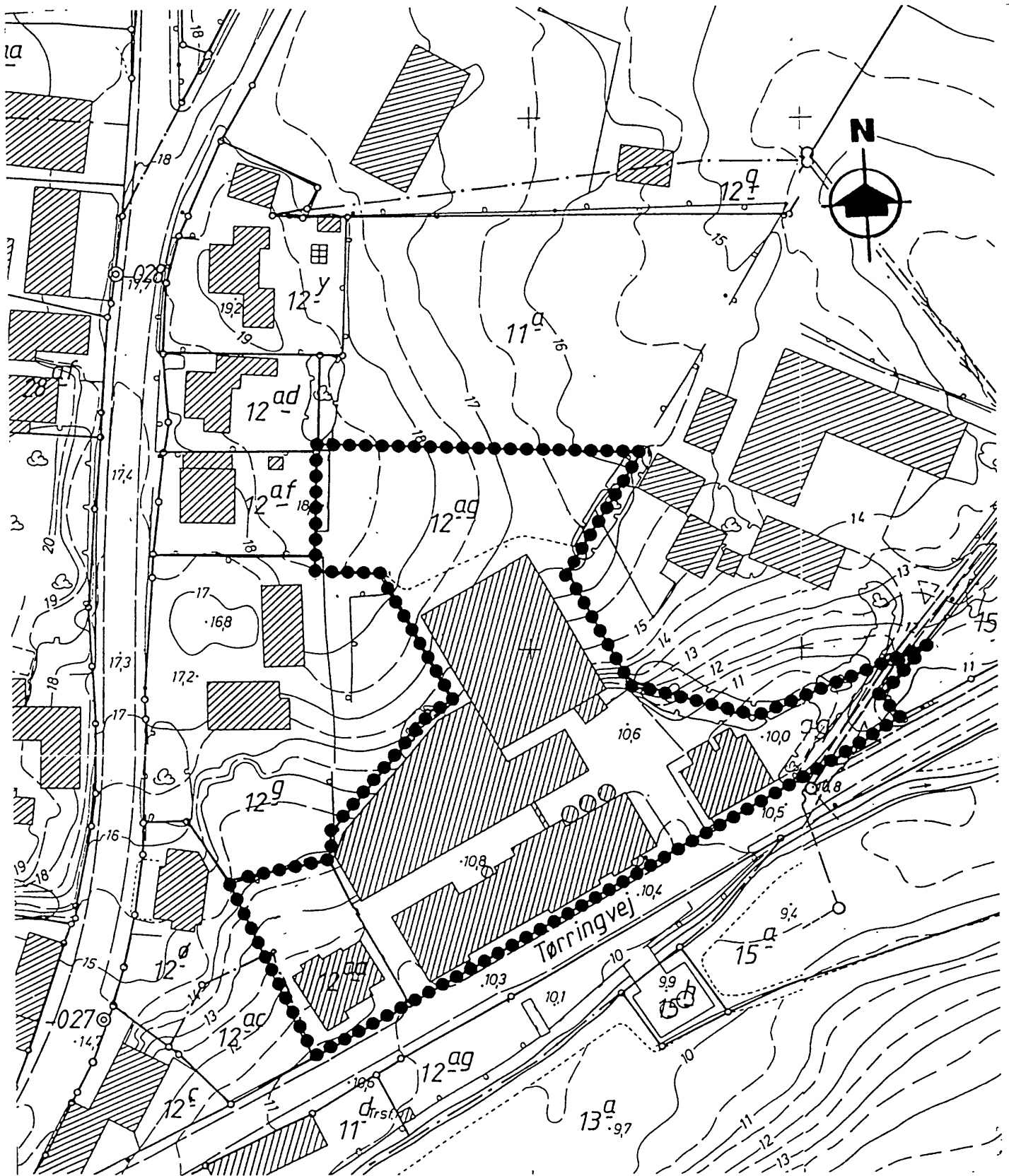
den 16. juni 1994

På Byrådets vegne

Herluf Skjøtt *Egil Osmundsen*
 Herluf Skjøtt Egil Osmundsen
 borgmester / kommunaldirektør

Indført i dagbogen for Retten i Mariager,
 den 07. JUL. 1994 * 011431
 Lyst bl. 12 ag akt. D 632
 12 aa

U. Christensen
 U. CHRISTENSEN
 ktm.



Eksisterende forhold.

●●●●● Lokalplangrænse.

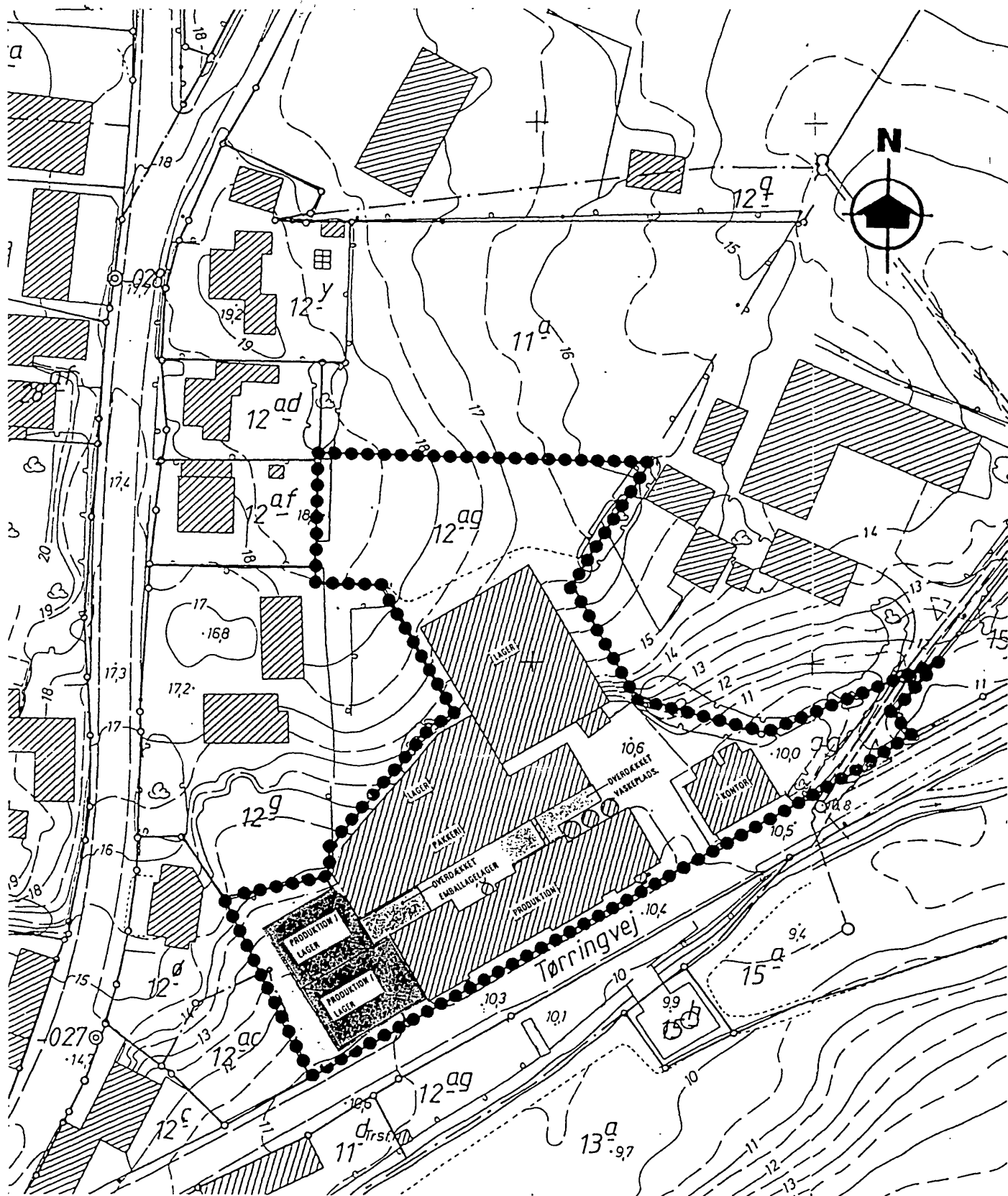
Mål 1:1000.

NØRHALD KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 30.

KORTBILAG 1.

MARTS 1994.



Fremtidige forhold.

●●●●● Lokalplangrænse.

Mål 1:1000.

NØRHALD KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 30.

KORTBILAG 2.

MARTS 1994.