



Lokalplan nr. 177



Omfattende et område udlagt til erhvervsformål ved Energivej og Sdr. Fælledvej i Auning.

Teknisk Forvaltning
Juni 2003

FORORD	A
REDEGØRELSE	A
BESKRIVELSE AF DEN EKSISTERENDE OG PLANLAGTE AREALANVENDELSE	A
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ØVRIG PLANLÆGNING	B
LOKALPLAN	1
§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL	1
§ 2. LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS	1
§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE	1
§ 4. Udstykninger	2
§ 5. VEJ- STI- OG PARKERINGSFORHOLD	2
§ 6. BYGGELINIER	3
§ 7. LEDNINGSANLÆG	3
§ 8. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	3
§ 9. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	3
§ 10. UBEBYGGEDE AREALER	4
§ 11. OPHÆVELSE AF DEL AF LOKALPLAN	4
§ 12. TILSLUTNING TIL FÆLLESANLÆG	4
§ 13. LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	4
§ 14. VEDTAGELSESPÅTEGNING	5
§ 15. TINGLYSNING	5
KORTBILAG	6
KORTBILAG 1	6
KORTBILAG 2	7
KOMMUNEPLANTILLÆG	8
REDEGØRELSE	8
TILLÆG NR. 7 TIL KOMMUNEPLAN 1997	9
RETSVIRKNINGER	9
VEDTAGELSESPÅTEGNING	9

Forord.

Byrådet har Vedtaget lokalplan 177 for et erhvervsområde ved Energivej og Sdr. Fælledvej i Auning.

Lokalplanen skal give mulighed for, at der på arealet kan etableres og drives erhvervsvirksomhed.

Planen består af 3 dele:

- Lokalplanteksten er de bindende bestemmelser der sammen med de tilhørende kortbilag 1 og 2 regulerer områdets anvendelse, udformning mv. tillige med bl.a. byggelovens bestemmelser.
- Redegørelsen beskriver planforslagets baggrund, en kort beskrivelse af planens indhold, samt forholdet til den øvrige planlægning, herunder hvordan området forsynes med vand, el, varme mv.. Endvidere indeholder redegørelsen en oversigt over tilladelser der er nødvendige for at gennemføre det byggeri eller anvendelse som lokalplanen regulerer.
- Kommuneplantillægget skal sikre at der er overensstemmelse mellem kommuneplanens rammebestemmelser og lokalplanen. Tillægget består af en redegørelse med kortbilag samt kommuneplantillægget med tilhørende retsvirkninger.

Offentlig fremlæggelse

Lokalplanforslaget blev vedtaget af Byrådet den 26. marts 2003 og fremlagt til offentligt gennemsyn i 8 uger fra den 02.04.03 til den 28.05.03.

Der er ikke indkommet indsigelser i høringsperioden.

Byrådet har den 11. juni 2003 vedtaget lokalplanen endeligt.

Redegørelse.

I overensstemmelse med § 16 i lov om planlægning (lov nr. 518 af 11. juni 2000) redegøres herunder for, hvorledes lokalplanen forholder sig til kommuneplanen, og øvrig planlægning for området. Redegørelsen indledes med en kort beskrivelse af såvel den eksisterende som den planlagte anvendelse.

Beskrivelse af den eksisterende og planlagte arealanvendelse.

1. Areal og placering.

Nærværende lokalplanområde omfatter et areal på ca. 12.500 m² i Auning. Arealet er beliggende ved Energivej øst for Sdr. Fælledvej og omfatter arealet hvor UCA er beliggende samt et tilgrænsende areal øst herfor.

Området er beliggende i byzone, og forbliver i byzone.

2. Baggrund og formål med lokalplanen.

Baggrunden for udarbejdelsen af lokalplanen er at skabe mulighed for at der kan drives erhvervsvirksomhed på arealet. Tidligere var arealet omfattet af lokalplan 104 B der udlægger området til offentlige formål, vandland mv.. Da UCA er ophørt som institution søges bygningerne fremover anvendt til erhvervsformål, som ramme om en grafisk virksomhed.

Formålet med lokalplanen er således at skabe det planlægningsmæssige grundlag for den ny anvendelse, og samtidig sikre udvidelsesmulighed, eller mulighed for etablering af yderligere en erhvervsvirksomhed.

3. Kort beskrivelse af lokalplanens indhold.

Lokalplanens område.

Lokalplanområdet er afgrænset af Energivej mod syd, af Sdr. Fælledvej mod vest, af offentlige arealer mod nord og øst, som vist på kortbilag 1.

Anvendelse.

Lokalplanområdet må kun anvendes til erhvervsformål.

Trafikale forhold.

Vejadgang til lokalplanområdet sker fra Sdr. Fælledvej og fra Energivej.

Bebyggelse.

Bebyggelse skal placeres indenfor byggelinier, som vist på kortbilag 2. Bebyggelsen må maksimalt opføres i 2 etager og i en højde af 8,5 m. Den maksimale bebyggelsesprocent er 50 for den enkelte ejendom. Bygninger skal have et pænt udseende.

Grønne områder og hegn:

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende. Henlæggelse af materiale mv. må ikke finde sted uden for bygninger eller dertil indrettede tæt hegnede arealer.

Der skal etableres eller sikres et afskærmende beplantningsbælte langs lokalplanområdets grænse mod de offentlige arealer.

Lokalplanens forhold til øvrig planlægning.

4. Zonestatus

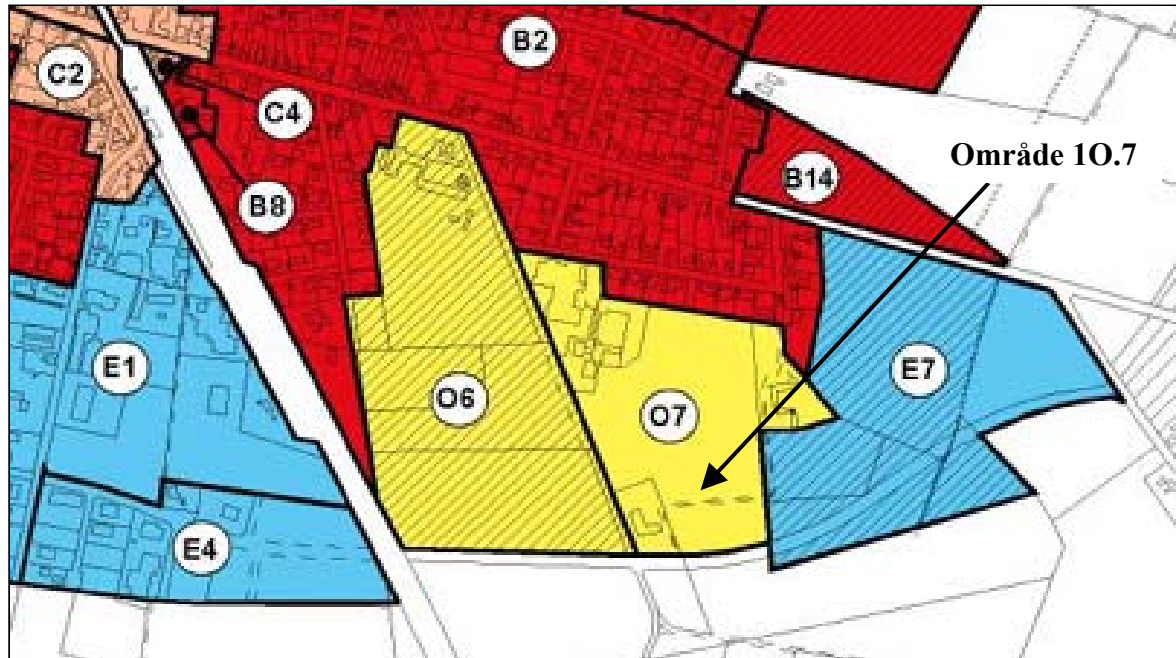
Lokalplanområdet er beliggende i byzone og forbliver i byzone.

5. Regionplanen

Lokalplanområdet er beliggende i nuværende byzone og indenfor muligt byvækstområde.

6. Kommuneplanen

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplan 1997 – 2009. I kommuneplanens afsnit om rammer for lokalplanlægningen er lokalplanområdet beliggende i område 10.7 som vist herunder.



For område 10.7 gælder følgende rammer for lokalplanlægningen.

Lokalplaner, der træffer bestemmelser for området skal sikre,

at anvendelsen fastlægges til offentlige formål, samt private institutioner af almen karakter, som efter byrådets skøn naturligt finder plads i området.

at der i området kan opføres byggeri til udbygning af Auning Hallerne med klima- hotel- sports- og konference-center samt uddannelsesinstitutioner.

at bebyggelsesprocenten ikke overstiger 40 for den enkelte ejendom,

at det maksimale etageantal ikke overstiger 2,

at bebyggelsens højde ikke overstiger 12,5m, samt

at bebyggelse placeres således at genevirkninger i forhold til omgivelserne undgås.

Nærværende lokalplan er ikke i overensstemmelse med ovenstående rammebestemmelser. Lokalplanen ledsages derfor af et tillæg nr. 7 til kommuneplan 1997. Se tillæg og redegørelse side 8 og 9.

7. Trafikale forhold

Adgangsvejen til lokalplanområdet er kommunevejene, Energivej og Sdr. Fælledvej.

8. Trafikstøj

Trafikmængden på kommunevejene er meget begrænset, og vil ikke kunne påføre området et støjniveau på over 55 dB(A).

9. Spildevand

Lokalplanområdet er beliggende i område 6A og 6D i spildevandsplanen. Spildevand ledes via kloaksystemet til central renseanlægget i Randers.

10. Regnvand

Regnvand fra vej og parkeringsarealer ledes til nedsivning på egen grund.

11. Elforsyning

Elforsyningen varetages af elforsyningsselskabet ELRO.

12. Varmeforsyning

Efter nærmere forhandling med Auning varmeværk vil bebyggelsen kunne tilsluttes kollektiv varmforsyning.

13. Vandforsyning

Drikkevandsforsyningen sker fra Auning Vandværk I/S, i hvis forsyningsområde lokalplanområdet er beliggende.

14. Ophævelse af del af lokalplan.

Lokalplanen ophæver en del af lokalplan 133. Lokalplanen omfatter omfartsvejen Energivej fra jernbaneoverskæringen til Pindstrupvej. Af lokalplan 133 §2 stk. 6 fremgår, at der til vejen ikke må etableres direkte adgang fra de tilgrænsende ejendomme. Da det vil være nødvendigt at vejforsyne arealet øst for UCA direkte fra Energivej, ville dette derfor være i strid med lokalplan 133.

15. Kommunale tilladelser

Byggetilladelse.

Forinden byggeri påbegyndes skal der indhentes byggetilladelse hos kommunen. I øvrigt er byggelovens almindelige bestemmelser gældende, og fortrænges kun hvor der i lokalplanen er optaget præcise bestemmelser om det pågældende forhold.

16. Andre tilladelser

Museumsloven

Findes der under jordarbejder grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang det berører fortidsmindet, og fundet skal straks anmeldes rigsantikvaren.

Lokalplan

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. Lokalplanens formål.

Lokalplanen er udarbejdet for at sikre;

- 1.1. at området udlægges til erhvervsformål for miljøbevidste ”græsplæneerhverv”,
- 1.2. at tilkørselsforhold til erhvervsområdet fastlægges
- 1.3. at placering af bebyggelse fastlægges,
- 1.4. at området får et pænt og attraktivt udseende, samt
- 1.5. at der sikres og fastholdes et afskærmende beplantningsbælte mod de offentlige arealer nord for lokalplanområdet.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus.

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 4^{gt} samt dele af matr. nre. 4^{gr}, 4^{gc} og 3^{cy} alle Auning By, Auning, samt alle parceller der efter den 1. marts 2003 udstykkes fra ovennævnte ejendomme.
- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone og forbliver i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse.

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til ikke forurenende erhvervsformål, såsom administration og lettere produktion, f.eks. kontorer, edb-virksomheder, grafiske virksomheder mv.
- 3.2 Der må ikke inden for området drives handel med dagligvarer eller foregå anden detailhandel.
- 3.3 Byrådet kan tillade, at der på hver ejendom opføres eller indrettes én bolig i tilknytning til virksomhederne (bestyrerbolig, portnerbolig mv.).
- 3.4 Virksomhederne må ikke medføre gener i form af forurening.

Den enkelte virksomheds eksterne støjniveau, angivet som ækvivalente, konstante, korrigerede lyd-niveau i dB(A), må ikke overstige følgende grænseværdier:

	Klokken	I dB(A)	II dB(A)
Mandag til fredag	07 - 18	55	45
Mandag til fredag	18 - 22	45	40
Lørdag	07 - 14	55	45
Lørdag	14 - 22	45	40
Søn- og helligdage	07 - 22	45	40
Alle dage	22 - 07	40	35

I. Angiver støjniveauet, målt i skel til virksomhedens egen grund.

II. Angiver støjniveauet, målt i skel til nærmeste boligområde.

§ 4. Udstykninger

- 4.1 Ingen grund må udstykkes med en mindre størrelse end 5.000 m². Dog undtaget udstykning af arealer til transformerstationer og lignende, for området nødvendige forsyningsanlæg.
- 4.2 Udstykning indenfor lokalplanområdet skal godkendes af byrådet.

§ 5. Vej- sti- og parkeringsforhold.

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske fra Energivej og Sdr. Fælledvej, som vist på kortbilag 2. Byrådet skal godkende den præcise placering og udformning af vejtilslutning til Energivej.
- 5.2 Vejen A – B (Energivej) er udlagt som 16 m bred kommunevej, med 7 m kørebane og 2 x 4,5 m græsrabatter.
- 5.3 Der skal på den enkelte ejendom indrettes tilstrækkelige parkeringspladser til virksomhedens ansatte, samt virksomhedens gæster.
- 5.4 Parkeringspladser skal være mindst 5 x 2,5 m
- 5.5 Der må ikke indrettes parkeringspladser på det grønne areal mellem vejskel og byggelinie, jfr. kortbilag 2.
- 5.6 Byrådet skal godkende en samlet detaljeret plan for vej og parkeringsarealer, herunder be-lysning.

§ 6. Byggelinier

- 6.1 Der fastlægges byggelinier på 5 m fra vejskel på henholdsvis Energivej og Sdr. Fælledvej som vist på kortbilag 2.

§ 7. Ledningsanlæg

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

§ 8. Bebyggelsens omfang og placering

- 8.1 Bebyggelsesprocenten må for den enkelte ejendom ikke overstige 50.
- 8.2 Bebyggelse må kun opføres i 2 etager, og bygningshøjden må maksimalt være 8,5 m over terræn. Byrådet kan dog give tilladelse til, at mindre bygningsdele, f.eks. skorstene, ventilationsanlæg, trappehuse og lignende gives en større højde under forudsætning af, at særlige hensyn til virksomhedens indretning og drift, eller bygningens arkitektoniske udformning nødvendiggør det.
- 8.3 Bebyggelsen skal udføres efter en plan med koter, der skal godkendes af byrådet. Byrådet fastsætter et niveauplan ved opførelse af ny bebyggelse.
- 8.4 Ny bebyggelse skal opføres efter en samlet plan der skal godkendes af byrådet.
- 8.5 Arealet mellem byggelinie og vejskel må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.

§ 9. Bebyggelsens ydre fremtræden.

- 9.1 Til udvendige bygningsdele må ikke anvendes materialer og farver, som efter byrådets skøn virker skæmmende. Bygningen vurderes i sin helhed, og i sammenhæng med det omkringliggende område.
- 9.2 Skiltning og reklamering må kun ske med byrådets tilladelse, og efter byrådets anvisning, i hvert enkelt tilfælde.
- 9.3 Der må maksimalt opsættes 3 flagstænger pr. ejendom. Flagstænger skal placeres på terræn, og skal anbringes i en gruppe. Flagstænger må ikke placeres mellem vejskel og byggelinie.

§ 10. Ubebyggede arealer.

- 10.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 10.2 Henlæggelse af materiale og materiel må ikke finde sted uden for bygninger eller dertil indrettede tæt hegnede arealer.
- 10.3 Hegn i naboskel mod nord må kun etableres som levende hegn, hæk.
- 10.4 Det på kortbilag 2 viste afskærmende beplantningsbælte skal sikres i en bredde af 3 m.
- 10.5 Arealet mellem vejskel og byggelinie udlægges som grønt areal med græs, med spredte træer og buske.

§ 11. Ophævelse af del af lokalplan.

- 11.1 Den af Sønderhald byråd den 13. maj 1987 vedtagne lokalplan nr. 133, ophæves for området omfattet af nærværende lokalplanområde.

§ 12. Tilslutning til fællesanlæg.

- 12.1. Bebyggelse indenfor lokalplanområdet skal tilsluttes fjernvarmenettet, og aftage sit varme-forbrug fra Auning Varmeværk, på de til enhver tid gældende betingelser fra værket.

§ 13. Lokalplanens retsvirkninger.

13.1 Retsvirkninger

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen iflg. planlovens § 17, 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 ikke pligt til at udføre anlæg, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan. Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bygningsregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven.

13.2 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

efter planlovens § 17 stk. 1 et midlertidigt forbud mod bebyggelse og ændret anvendelse. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan der eventuelt efter planlovens § 17 stk. 2 opnås tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra forslagens offentliggørelse, og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst i et år efter forslagens offentliggørelse.

§ 14. Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Sønderhald Byråd, den 26. marts 2003.

Kirsten Wyrzt
borgmester

/

Henning Hansen
kommunaldirektør

I medfør af § 27 i Lov om Planlægning, vedtages lokalplan 177 endeligt.
Sønderhald Byråd, den 11. juni 2003.

Kirsten Wyrzt
borgmester

/

Henning Hansen
kommunaldirektør

§ 15. Tinglysning

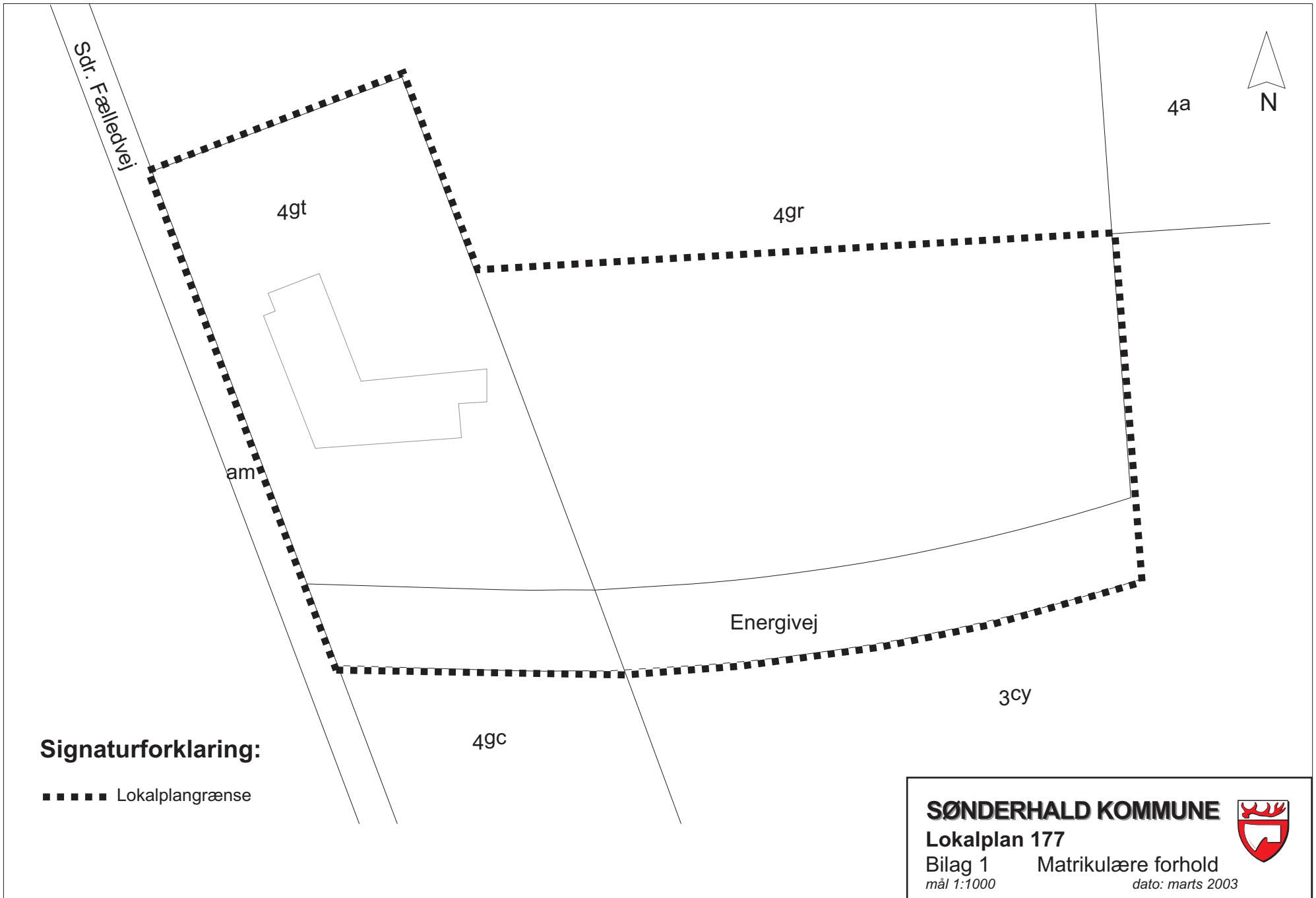
Nærværende lokalplan nr.177 for Sønderhald kommune, endelig vedtaget af byrådet den 11.06.03, begæres tinglyst på følgende parceller:

Matr. nre. 4^{gt}, 4^{gr}, 4^{gc} og 3^{cy} alle Auning By, Auning

Kirsten Wyrzt
borgmester

/

Henning Hansen
kommunaldirektør

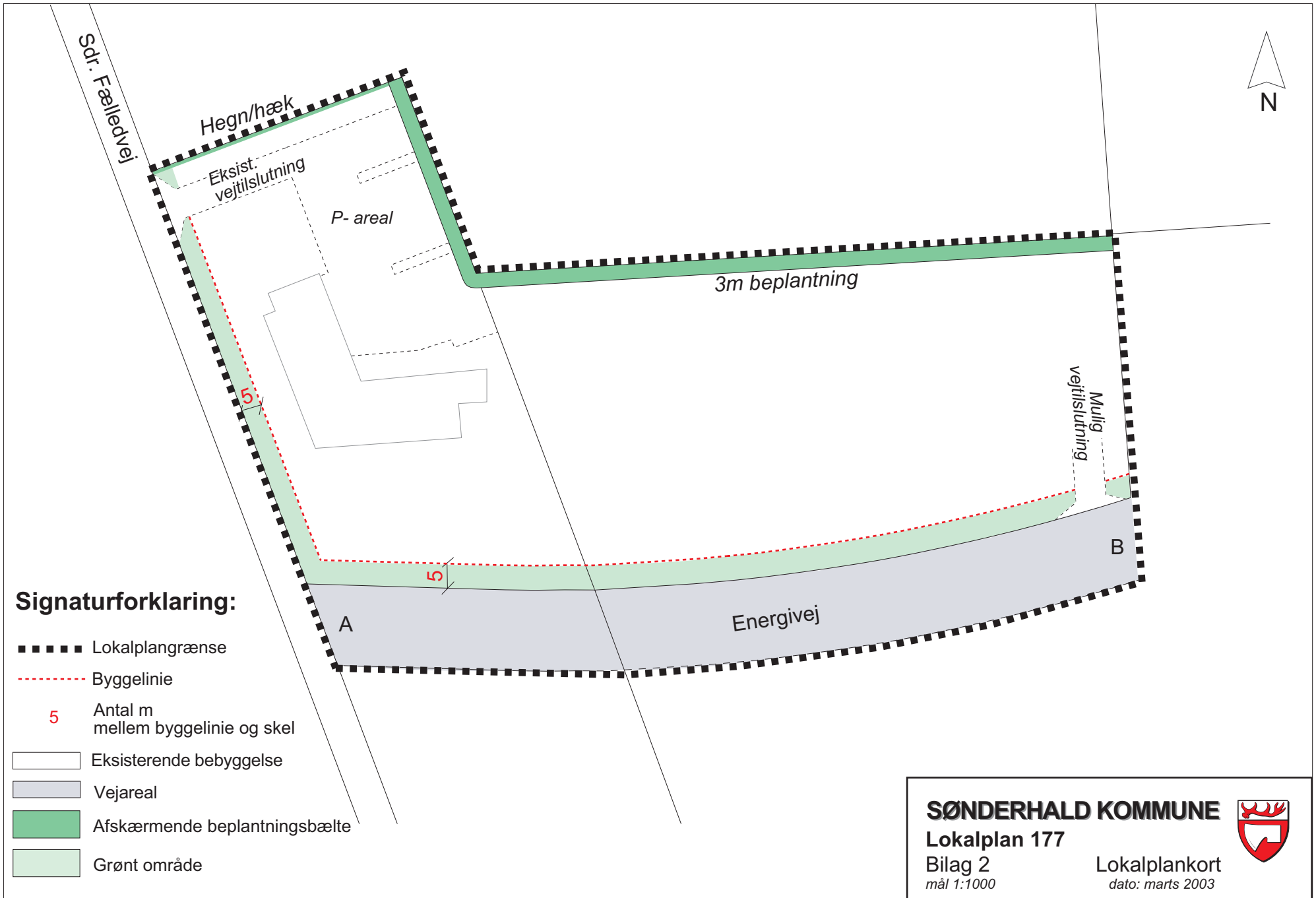


Signaturforklaring:

■■■■■ Lokalplangrænse

SØNDERHALD KOMMUNE
Lokalplan 177
Bilag 1 Matrikulære forhold
mål 1:1000 dato: marts 2003





Signaturforklaring:

- ■ ■ ■ Lokalplangrænse
- - - - Byggelinie
- 5 Antal m mellem byggelinie og skel
- Eksisterende bebyggelse
- Vejarbejde
- Afskærmende beplantningsbælte
- Grønt område

SØNDERHALD KOMMUNE
Lokalplan 177
 Bilag 2
 mål 1:1000

Lokalplankort
 dato: marts 2003



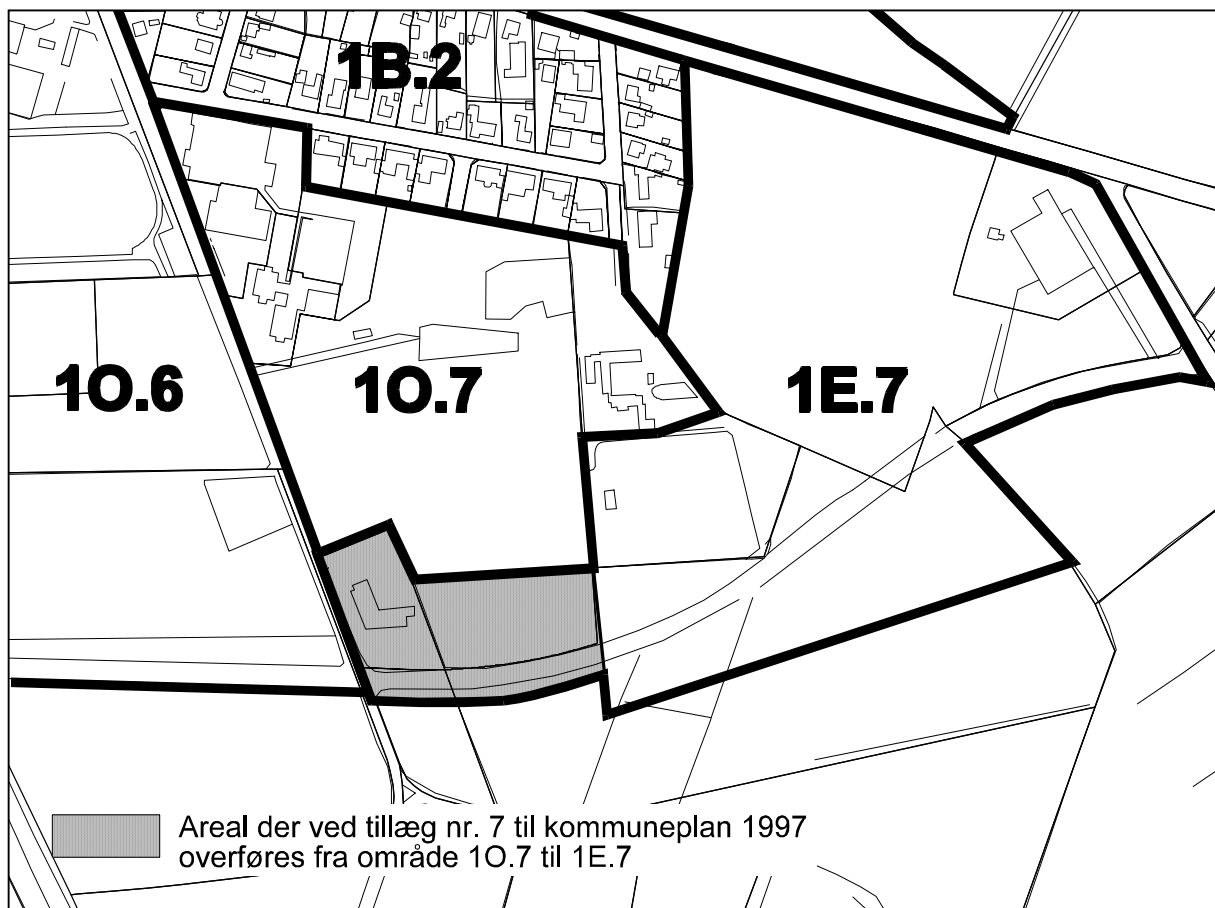
Kommuneplantillæg

Redegørelse

Det fælleskommunale udviklings- og uddannelsescenter UCA er nedlagt og bygningen står tom. Byrådet har derfor ønsket bygningen afhændet. En lokal grafisk erhvervsvirksomhed påregner at tage bygningen i anvendelse medio 2003.

Aralet er omfattet af rammeområde 10.7 (offentlige formål) og giver ikke mulighed for at indrette erhverv.

Det foreslås derfor at overføre lokalplanområdet til rammeområde 1E.7, som vist på kortskitsen herunder.



Arealudlæg til erhvervsformål:

I regionplan 2001 kan der udlægges arealer til byformål inden for en ramme på 70 ha gennem planperioden. Det foreslåede arealudlæg vil øge arealudlægget med 0,5 ha. Det samlede arealudlæg til byformål vil være på ca. 70 ha svarende til det i regionplanen tildelte. Fordelingen er i runde tal 30 ha til boligformål og 40 ha til erhvervsformål.

Tillæg nr. 7 til kommuneplan 1997

I henhold til planlovens §22 stk. 4 overføres det på forrige side viste område til rammeområde 1E.7 med den tilføjelse, at parceller omfattet af lokalplan 177 kan udstykkes ned til en mindste størrelse på 5.000 m².

For rammeområde 1E.7 gælder fremover følgende rammebestemmelser:

Lokalplaner der træffer bestemmelser for området skal sikre,

at områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, såsom græsplæneerhverv,

at der i området kan opføres lettere industri, administrative erhvervsvirksomheder, samt lignende ikke forurenende virksomheder,

at bebyggelsesprocenten maksimalt må være 50 for den enkelte ejendom,

at bebyggelsens højde ikke overstiger 10 m. Mindre bygningsdele som skorstene mv. kan gives en større højde under forudsætning af, at særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det,

at boliger med tilknytning til virksomheden kan etableres i området, samt

at parceller ikke udstykkes med en mindre størrelse end 8.000 m², undtaget dog parceller omfattet af lokalplan 177, hvor mindste grundstørrelse er fastsat til 5.000 m².

Retsvirkninger

Inden for byzoner kan byrådet modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en detaljeret byplanvedtægt eller lokalplan, der er tilvejebragt før kommuneplanen.

Inden for byzoner kan byrådet modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område i kommuneplanen er udlagt til offentligt formål, eller når området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Sønderhald Byråd, den 11. juni 2003.

Kirsten Wyrzt
borgmester

/

Henning Hansen
Kommunaldirektør