

Lokalplan 063-707

Udvidelse af erhvervsområde ved Auningvej i Nørager

LÆSEVEJLEDNING

Lokalplanen er opdelt i 2 hovedafsnit, en redegørelsesdel og en bestemmelsesdel.

I redegørelsesdelen beskrives lokalplanens baggrund og indhold samt intentionerne med planen.

Desuden beskriver redegørelsesdelen lokalplanens forhold til anden planlægning. Lokalplanen skal være i overensstemmelse med overordnede landsplandirektiver, kommuneplanen samt vedtagne forsyningsplaner.

Lokalplanen er bindende for de omfattede ejendomme. Planen medfører ikke umiddelbar handlepligt, således kan eksisterende lovlige forhold fortsætte som hidtil. Lokalplanen er bindende for fremtidige ændringer og nyanlæg.

Lokalplanen er udarbejdet af:
Nordrejs Kommune, Plan, kultur og natur

INDHOLDSFORTEGNELSE

Læsevejledning	2
Borgernes indflydelse på lokalplanlægningen	2

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Baggrund	4
Lokalplanens indhold	4
Lokalplanens forhold til anden Lovgivning / planlægning	4
Planlægning af kystområderne	4
Naturbeskyttelsesloven	4
Museumsloven	4
Oversigtskort	5
Jordforureningsloven	6
Landbrugsloven	6
Miljøvurdering	6
Støjforhold	6
Geologiske forhold	6
Drikkevandsinteresser -OSD	7
Kommuneplan 2013 for Norddjurs Kommune	7
Lokalplanforhold	8
Klimatilpasning	8
Teknisk forsyning	8
Norrdjurs Kommunes kompetenceplan	8

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

1.0 Lokalplanens formål	9
2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus	9
3.0 Områdets anvendelse	9
4.0 Udstykning	10
5.0 Veje, stier, parkering og byggelinier	10
6.0 Bebyggelsens omfang og placering	10
7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden	10
8.0 Ubebyggede arealer, beplantning og hegn	11
9.0 Ledningsanlæg og belysning	11
10.0 Servitutter	12
11.0 Øvrige tilladelser	12
12.0 Betingelser for udstykning og ibrugtagning af ny bebyggelse	12
13.0 Lokalplanens retsvirkninger	12
14.0 Vedtagelsespåtegning	12
15.0 Offentlig bekendtgørelse	13
Kortbilag 1, matrikelkort	14
Kortbilag 2, lokalplankort	15

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Baggrund

Norrdjurs Kommunalbetyrelse har besluttet at udarbejde denne lokalplan for at få udlagt yderligere areal til erhvervsformål i Nørager.

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet omfatter et område beliggende vest for det eksisterende erhvervsområde mellem Auningvej og Nymøllevej i Nørager.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for områdets anvendelse, vejforhold samt bebyggelsens omfang og ydre fremtræden, beplantningsbælger m.v.

Lokalplanen giver ikke - i lighed med de ældre lokalplaner i samme område - mulighed for opførelse af boliger i tilknytning til erhverv, da udviklingen har vist, at det ikke er hensigtsmæssigt at opføre boliger i egentlige erhvervsområder.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING/PLANLÆGNING

Planlægning af kystområderne

Lokalplanområdet er ikke omfattet af planlovens kapitel 2a om planlægning af kystområderne, da området ikke ligger inden for den 3 km brede kystnærhedszone.

Naturbeskyttelsesloven

§3 områder

Der findes ikke arealer indenfor lokalplanområdet der er omfattet af naturbeskyttelseslovens §3.

Natura 2000 områder

Norrdjurs Kommune vurderer, at det på grund af afstanden til nærmeste Natura 2000 område kan udelukkes, at projektet kan medføre væsentlige konsekvenser for arter eller naturtyper i de internationale naturbeskyttelsesområder.

Habitatdirektivet bilag IV arter

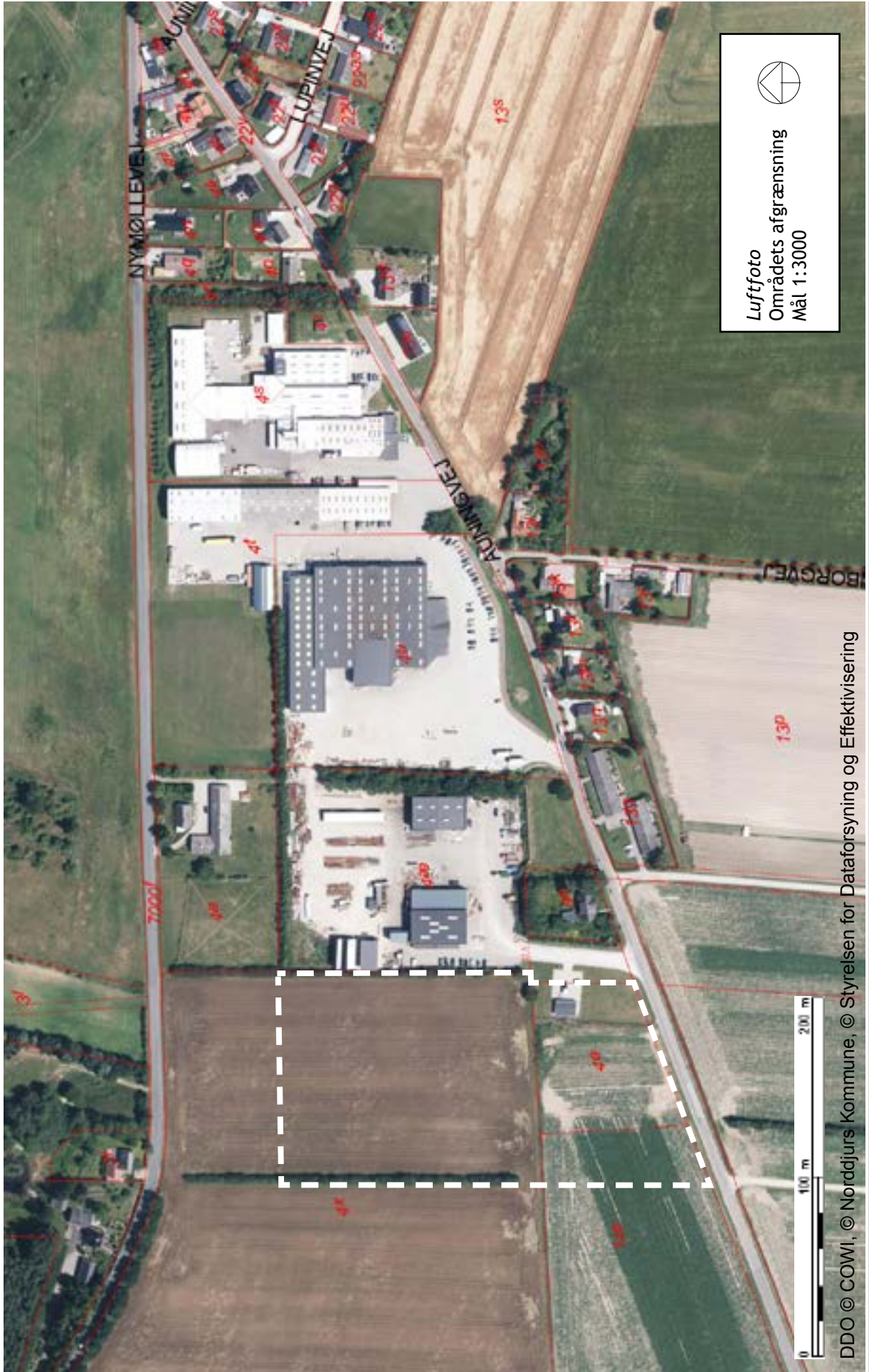
Der ikke registreret arter der er omfattet af Habitatbekendtgørelsens bilag IV i området. Norrdjurs Kommunes vurderer heller ikke, at området kan fungere som yngle- eller rasteområde for evt. bilag IV arter.

Skovbyggelinje

Arealet ligger indenfor skovbyggelinjen, men da der er eksisterende bebyggelse mellem det skovbryn, der afkaster skovbyggelinje, og lokalplanområdet, kræver projektet ikke dispensation fra byggelinjen.

Museumsloven

Lokalplanforslaget tilsendes Djurslands Museum til arkivalisk kontrol og besigtigelse af området for en vurdering af, om der er spor af fortidsminder indenfor lokalplanområdet.



Fremkommer der under anlægsarbejdet i lokalplanområdet fortidsminder, oldsager og lignende, skal arbejdet straks standses og Djurslands Museum tilkaldes for besigtigelse, jævnfør museumslovens § 25 og 27.

Jordforureningsloven

Der er ikke registreret potentielt forurenende aktiviteter eller konstateret forurening indenfor eller i umiddelbar nærhed af lokalplanområdet.

Såfremt der i forbindelse med anlæg eller nybyggeri findes tegn på forurening, skal arbejdet standses øjeblikkeligt og kommunen underrettes, således at der kan iværksættes foranstaltninger til forhindring af følgevirkninger.

Landbrugsloven

Lokalplanområdet er pålagt landbrugspligt. En ophævelse af landbrugspligten skal ske i forbindelse med udstykning, ved en erklæring fra en praktiserende landinspektør efter reglerne i landbrugslovens § 6.

Miljøvurdering

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbek. nr. 936 af 24. september 2009) skal alle fysiske planer, som skønnes at få væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes. Norddjurs Kommune har foretaget screening af nærværende lokalplan og vurderer som planmyndighed, at planen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet, og den skal ikke miljøvurderes.

Planen omfatter et mindre område på lokalt plan. Planen giver ikke mulighed for større anlægsprojekter, der er omfattet af lovens bilag 3 og 4. Planen påvirker ikke et internationalt naturbeskyttelsesområde og planen får ikke en væsentlig indvirkning på miljøet, jvnf. kriterierne i lovens bilag 2.

Støjforhold

Støjforholdene vurderes ifm. en konkret miljøgodkendelse og sagsbehandling.

Der er en risiko for, at den eksisterende bolig på Nymøllevej kan skabe begrænsninger for fremtidige virksomheders aktiviteter.

Geologiske forhold

Terrænkoten er ca. kote 24 meter og området skråner let mod nord i retning af Hevring å. Området fremstår som et let bølget morænelandskab. Den kvartære lagserie består af et terrænnært lag af morænesand og -grus. Herunder findes et lag af moræneler af begrænset mægtighed. Dette underlejres af et lag af vandførende smeltevandssand. Dette lag er i omkringliggende borer fundet fra ca. 5 - 30 meter under terræn. Herunder forventes der at være et ca. 10 - 15 meter tykt lag af smeltevandsler. De underliggende prækvartære aflejringer udgøres af kalk/kridt. Det primære grundvandsmagasin udgøres af kalken, og der er desuden et udnytteligt grundvandsmagasin i det øvre sandlag. Grundvandsstanden i det øvre magasin forventes at stå ca. 3 - 4 meter under terræn, og det er sandsynligt at det øvre magasin har forbindelse - og afvander til Hevring Å.

Drikkevandsinteresser - OSD

Området er beliggende i særligt drikkevandsområde (OSD) Djurs Vest. Området er færdigkortlagt detaljeret af Naturstyrelsen, og en indsatsplan er under udarbejdelse. Særligt grundvandstruende aktiviteter må som udgangspunkt ikke placeres inden for områder med særlige drikkevandsinteresser.

Det vurderes at udvidelsen af erhvervsområdet i det påtænkte omfang ikke vil true væsentlige drikkevandsinteresser (kalkmagasinet). Hvis der sker forureningsuheld vurderes det at forureningen når det øvre grundvandsmagasin, og afvandes til Hevring å.

Kommuneplan 2013 for Norddjurs Kommune

I Kommuneplanen er størstedelen af området udlagt som erhvervsområde, der ved lokalplanlægning skal overføres fra landzone til byzone. Et mindre område er ikke rammelagt og der skal derfor foretages ændringer i kommuneplanen i form af et kommuneplantillæg, jf. lov om planlægning.



..... kommuneplantillæg, udvidelse af ramme 410

Det rammelagte området af lokalplanområdet er benævnt rammeområde 410: Auningvej, Nymøllevej, og der gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Anvendelse specifik	Lettere industri samt lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed. Industri med ubetydelig forurening. Driftsmæssigt nødvendige boliger. Fritliggende
Fremtidig zonestatus	Byzone
Zonestatus	By- og landzone
Bebyggelsesprocent	40
Max. bygningshøjde	8,5 bortset fra enkelte bygninger og bygningsdele

Bebyggelsens omfang Fritliggende.

Opholdsarealer Ved eventuelle boliger: Opholdsareal minimum som boligens etageareal.

Særlige bestemmelser Fjernvarme

Lokalplanen vil med vedtagelsen af kommuneplantillæg være i overensstemmelse med kommuneplanen.

Lokalplanforhold

Nærværende lokalplan bliver gældende for området. Matrikel nr. 40 Nørager By, Nørager er omfattet af lokalplan 023-707 Erhvervsområde ved Auningvej i Nørager. Med vedtagelsen af nærværende plan, vil lokalplan 023-707 blive afløst for denne matrikel.

Klimatilpasning

Der er ikke oversvømmelsesrisiko indenfor lokalplanområdet.

Teknisk forsyning

Vand

Lokalplanområdet er omfattet af Norddjurs Kommunes Vandforsyningsplan 2011 - 2017

Området er beliggende i AquaDjurs Almene Vandværkers forsyningsområde og skal vandforsynes herfra.

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen og planlagt som spildevandskloakeret.

Varme

Tilføjes: Det eksisterende fjernvarmeforsyningsområde udvides til også at omfatte lokalplanområdet.

Det vil være muligt at tilslutte sig Vivild Fjernvarmeværk, hvis det ønskes.

Internetforbindelse - fiber/bredbånd

I forbindelse med gravearbejdet til byggemodning af området bør det overvejes at etablere højhastighedsforbindelse til internettet. Evt. i form af nedgravning af tomrør.

Norrdjurs Kommunes kompetenceplan

Når det af lokalplanens punkter fremgår, at kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation eller godkendelse, betyder det, at afgørelsen træffes i henhold til den enhver tid gældende kompetenceplan.

Kompetenceplanen vedtages af kommunalbestyrelsen og uddelegerer i visse sager beslutningskompetencen til fagudvalg og/eller til fagforvaltning.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan 063-707 udvidelse af erhvervsområde ved Auningvej i Nørager

Områdets størrelse er ca. 2,6 ha.

I henhold til lov om planlægning (Lovbek. nr. 1529 af 23. november 2015) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i punkt 2 nævnte område.

1.0 Lokalplanens formål

- Lokalplanen har til formål,
- 1.1 at sikre, at området anvendes til erhvervsformål,
 - 1.2 at fastlægge bestemmelser for bebyggelsens udseende, omfang og placering,
 - 1.3 at fastlægge vejadgang til området,
 - 1.4 at skabe en fleksibel udstykning, der kan imødekomme forskellige ønsker til grundstørrelse og anvendelse, og
 - 1.5 at overføre lokalplanområdet til byzone

2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus

- 2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter del af matr. nr. 4x, 4ø og 14e Nørager By, Nørager, i alt ca. 25.900 m².
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i by- og landzone. Ved lokalplanens endelige vedtagelse overføres området til byzone.

3.0 Områdets anvendelse

- 3.1 Området må kun anvendes til erhvervsformål. Der kan f.eks. opføres bebyggelse til fremstillingsvirksomhed, bygge- og anlægsvirksomhed, handels- og omsætningsvirksomhed og transportvirksomhed.

Der må indenfor området ikke udøves virksomhed, hvor til der af hensyn til forurening skal stilles betydelige afstandskrav eller andre særlige beliggenhedskrav, herunder virksomheder, som giver anledning til væsentlig støj-, vibration-, støv-, lugt- eller luftforurening, og som derfor skal placeres i betydelig afstand fra forureningsfølsomme arealanvendelser.

- 3.2 Der må ikke opføres boliger indenfor lokalplanområdet.

4.0 Udstykning

- 4.1 Den endelige udformning med hensyn til udstykning af grunde indenfor lokalplanområdet er ikke fastlagt, men der må ikke udstykkes grunde mindre end 1.000 m².

5.0 Veje, stier, parkering og byggelinier

- 5.1 Lokalplanområdet vejbetjenes fra Auningvej via en ny overkørsel.
- 5.2 I området skal der indrettes parkeringsplads på hver ejendom svarende til mindst 1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal.

6.0 Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.
- 6.2 Bebyggelsens højde må ikke overstige 8,5 m. Enkelte bygningsdele kan dog tillades opført i en større højde, såfremt det er nødvendigt af hensyn til virksomhedens indretning og drift.
- 6.3 Ved bebyggelsens placering på grunden gælder bygningsreglementets bebyggelsesregulerende bestemmelser.
- 6.4 Langs Auningvej pålægges en byggelinje i en afstand af 20 m fra skel, som vist på kortbilag 2. Området mellem byggelinjen og vejskellet må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse eller massiv og høj beplantning, da området skal fungere som oversigtsareal.

7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Alle udvendige bygnings sider, der ikke fremstår som blank mur, samt sokler skal fremtræde i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarver eller sidstnævnte farver blandet med hvidt eller sort.
- Enkelte bygningsdele såsom vinduesrammer, døre og lignede kan dog tillades udført i andre farver.
- 7.2 Blanke og reflekterende materialer må ikke benyttes, herunder glaserede tagsten på et glanstal over 10.
- 7.3 Skilte og reklamer skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af kommunalbestyrelsen.

8.0 Ubebyggede arealer, beplantning og hegn

- 8.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom passende orden ved oplagring af materialer skal overholdes.
Udendørs oplag skal begrænses mest muligt og skal placeres i samlede enheder.
- 8.2 I området skal der mod nord etableres en beplantet jordvold af samme højde eller højere end jordvolden ved siden af (mod øst) og i forlængelse af denne, som vist på kortbilag 2. Jordvolden skal beplantes med hjemmehørende arter.
- 8.3 Det eksisterende beplantningsbælte mod vest skal stedse vedligeholdes.
- 8.4 Der skal etableres et plantebælte i forlængelse af det i pkt. 8.3 nævnte plantebælte, som vist i princippet på kortbilag 2. Plantebæltet skal holdes i en afstand af ca. 20 m fra vejskel grundet oversigtsforhold.
- 8.5 Før etablering af beplantningsbæltet skal området være terrænreguleret efter kommunens nærmere godkendelse, således at beplantningsbæltet etableres i færdigt terræn.
- 8.6 Beplantningsbæltet og jordvolden skal etableres, inden området tages i brug til erhvervsformål.
- 8.7 Beplantningsbæltet skal udføres med egnstypiske arter i en højde af minimum 3,0 m og en bredde af 3-5 m.
- 8.8 I forbindelse med opførelse af bygninger, må terrænreguleringer på mere end 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn og nærmere naboskel end 2,5 meter ikke foretages uden tilladelse fra bygningsmyndigheden.
- 8.9 Der må etableres jordvolde af hensyn til støjbegrænsning. Jordvolde skal etableres så tæt på støjilden som muligt.

9.0 Ledningsanlæg og belysning

- 9.1 Ledningsanlæg må kun udføres med jordkabler.
- 9.2 Nye virksomheder skal tilsluttes AquaDjurs Almene Vandværker.
- 9.3 Eksisterende forsyningsledninger indenfor lokalplanområdet skal respekteres.
- 9.4 Udendørs belysning skal placeres og orienteres så naboer ikke generes.

10.0 Servitutter og ophævelse af del af eksisterende lokalplan

- 10.1 Der er ikke tinglyst servitutter indenfor lokalplanområdet, som skønnes at være i modstrid med lokalplanens bestemmelser.
- 10.2 Lokalplan 023-707 Erhvervsområde ved Auningvej i Nørager aflyses på matr. nr. 4 ø Nørager By, Nørager.

11.0 Øvrige tilladelser

- 11.1 Uanset lokalplanens bestemmelser må der ikke foretages udstykning eller arealoverførsel til erhvervsformål fra landbrugsejendommen før der er opnået tilladelse til ophævelse af landbrugspligten jvnf. Lov om landbrugs-ejendomme.

12.0 Betingelser for udstykning og ibrugtagning af ny bebyggelse

- 12.1 Udstykningsplanen kan ikke godkendes før der er etableret beplantningsbælte, jf. lokalplanens pkt. 8.

13.0 Lokalplanens retsvirkninger

- 13.1 Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge § 18 i Lov om Planlægning kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 13.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom indenfor lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, planen søger at skabe eller fastholde.

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

14.0 Vedtagelsespåtegning

- 14.1 Forslag til lokalplan 063-707 Udvidelse af erhvervsområde ved Auningvej i Nørager er vedtaget af Miljø- og Teknikudvalget den 23. juni 2016. Kompetencen er uddelegeret af Norddjurs Kommunalbestyrelse på mødet d. 15. marts 2016.

- 14.2 lokalplan 063-707 Udvidelse af erhvervsområde ved Auningvej i Nørager er endeligt vedtaget af Miljø- og Teknikudvalget den 19. september 2016. Kompetencen er uddelegeret af Norddjurs Kommunalbestyrelse på mødet d. 15. marts 2016.

15.0 Offentlig bekendtgørelse

- 15.1 Lokalplan 063-707 Udvidelse af erhvervsområde ved Auningvej Nørager er offentligt bekendtgjort den 22. september 2016

