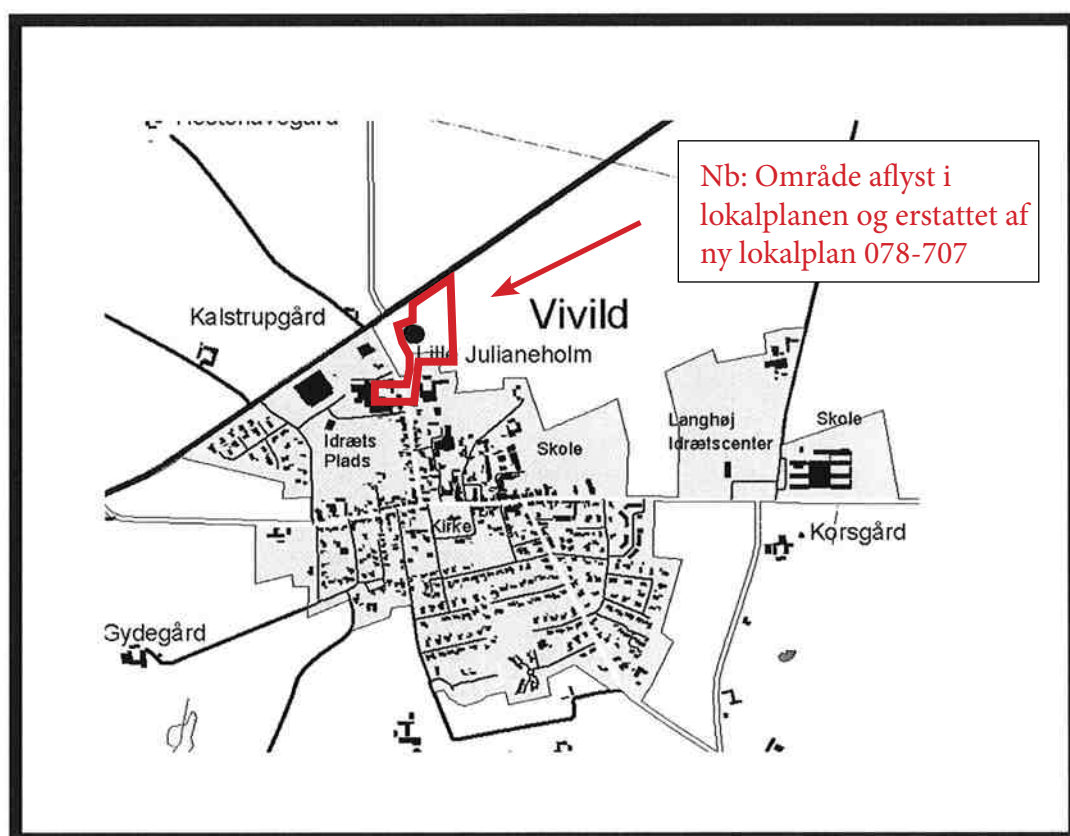




ROUGSØ KOMMUNE

ORIGINAL 724496 01 0000.0042

12.01.2005 16
1.400.000



Lokalplan nr. 90-516

og kommuneplantillæg nr. 39

Erhvervsområde ved Nørregade i Vivild

november 2004

Indholdsfortegnelse

| | |
|-----------------------------------|---------|
| Redegørelse. | side 3 |
| Retsvirkninger. | side 4 |
| Midlertidige retsvirkninger. | side 4 |
| Lokalplanens bestemmelser. | side 6 |
| Kortbilag. | side 9 |
| Vedtagelsespåtegning. | side 10 |
| Kommuneplantillæg nr. 39. | side 11 |

Redegørelse

Indledning

I henhold til § 16 i lov om planlægning (lov nr. 883 af 18. august 2004) skal der redegøres for, hvordan en lokalplan forholder sig til kommuneplan og øvrig planlægning for området. Redegørelsen indledes med en kort beskrivelse af såvel den eksisterende som den planlagte anvendelse.

Areal og placering

Nærværende lokalplanområde består dels af et ca. 3,5 ha stort område af matr. nr. 14a Vivild by, Vivild og dels af ejendommene matr. nr. 19aa, 19ac og 19g Vivild by, Vivild, der udgør ca. 0,9 ha incl. vejareal (Nørregade). Lokalplanområdet udgør i alt ca. 4,4 ha.

Matr. nr. 14a Vivild by, Vivild ligger øst for Nørregade mellem Vivild by og Nordkystvejen. Arealet ligger i landzone uden for kommuneplanens rammebestemmelser, men inden for regionplanens mulige byvækstområde. Arealet anvendes i dag til landbrugsmæssige formål. Med vedtagelsen af denne lokalplan vil området blive udlagt til erhvervsmæssige formål uden boliger.

Matr. nr. 19aa, 19ac og 19g Vivild by, Vivild er omfattet af lokalplan nr. 29-507/508 og anvendes i dag til bolig- og erhvervsformål. Matr. nr. 19aa Vivild by, Vivild (Nørregade 25) er en erhvervsvirksomhed, matr. nr. 19ac Vivild by, Vivild (Nørregade 23) er en bolig og matr. nr. 19g Vivild by, Vivild er en del af Vivild Varmeværk.

Nærværende lokalplan vil inden for denne lokalplans område erstatte lokalplan nr. 29-507/508.

Baggrund og formål med lokalplanen

Baggrunden for udarbejdelsen af denne lokalplan er at få udlagt et erhvervsområde ved Vivild, der har mulighed for god infrastruktur. Med beliggenhed i umiddelbar forbindelse med Nordkystvejen, vil dette vilkår være opfyldt.

For at kunne imødekomme et behov for udvidelse af eksisterende erhvervsvirksomhed vest for Nørregade og bedre adgangsforhold til Vivild Varmeværk forlægges Nørregade ca. 80 m i østlig retning. Århus Amt har ved henvendelse udtalt, at man ved indsendelse af konkret projekt er indstillet på at imødekomme ansøgningen.

Lokalplanen giver ikke mulighed for opførelse af boliger i tilknytning til de erhvervsvirksomheder, der etableres inden for lokalplanområdet, idet erfaringerne viser, at det ikke er hensigtsmæssigt at kombinere bolig og erhverv.

Udstykningsplan

Der er udarbejdet forslag til, hvordan arealet kan udnyttes, jf. kortbilag 1. Grundstørrelser skal være min. 1.000 m², og skal altid udstykkes, så restarealet kan anvendes på en hensigtsmæssig måde.

Vejadgangen til de enkelte parceller skal ske fra Nørregade. Der må ikke være direkte udkørsel til Nordkystvejen.

**Forhold til anden
planlægning**

Regionplan

Området omfattet af lokalplanen ligger i landzone for så vidt angår matr. nr. 14a Vivild by, Vivild, men er omfattet af regionplanens mulige byvækstområder. Restarealet ligger i byzone.

Kommuneplan

Området omfattet af lokalplanen ligger dels i landzone og dels i kommuneplanens område 507. Område 507 er udlagt til erhvervsområde.

Forudsætningen for denne lokalplans vedtagelse er derfor, at vedlagte tillæg nr. 39 til kommuneplanen vedtages, hvorved del af område 507 sammen med det område, der inddrages i byzone bliver til område 516.

Vandforsyning

Området skal tilsluttes Vivild Vandværk.

Spildevand

Den del af lokalplanområdet, der ligger uden for byzoneområdet, vil blive inddraget i spildevandsplanen ved førstkomende revision.

Varme og el

Ejendommene skal tilsluttes Vivild Varmeværk og kollektiv elforsyning.

Retsvirkninger

Når denne lokalplan er endeligt vedtaget og offentliggjort af Kommunalbestyrelsen, må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge planlovens § 15, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Vedtagelsen af lokalplanen medfører ikke i sig selv nogen pligt til at etablere de anlæg, der er beskrevet i planen. Den eksisterende lovlige anvendelse kan derfor fortsætte som hidtil.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvor denne ikke strider mod principperne i planen. Vidtgående ændringer fra lokalplanens bestemmelser kræver før deres gennemførelse udarbejdelse af ny lokalplan.

Såfremt forhold ikke er reguleret i planen gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygge- og planloven.

**Midlertidige
retsvirkninger**

I tiden indtil Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af lokalplanen må der på de områder, der er omfattet af forslaget ikke foretages dispensationer, der kan foregribe denne plans gennemførelse. Efter planlovens § 14 gælder der et midlertidigt forbud mod bebyggelse og ændringer af ejendommen.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil. Når fristen for fremsættelse af indsigelser og

ændringsforslag er udløbet (fristen løber fra den 14. december 2004 til den 8. februar 2005), kan der efter planlovens § 27 stk. 2 opnås tilladelse til, at en ejendom, der er omfattet af forslaget bebygges eller udnyttes i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 14. december 2004 og indtil den vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst 1 år efter forslagets offentliggørelse, det vil sige den 14. december 2005.

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplan nr. 90-516

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1. Lokalplanens formål

- 1.1 Lokalplanens formål er at sikre nye arealer til erhvervsformål i Vivild.
- 1.2 Lokalplanens formål er at skabe en fleksibel udstykning, der kan imødekomme forskellige ønsker til grundstørrelser og anvendelse, og som udformes således at eksisterende virksomheder sikres udvidelsesmuligheder.
- 1.3 Lokalplanens formål er at inddrage del af matr. nr. 14a Vivild by, Vivild i byzone.

§ 2. Område - og zonestatus

- 2.1 Området afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter del af matr. nr. 14a Vivild by, Vivild samt matr. nr. 19aa, 19ac og 19g Vivild by, Vivild og alle parceller som efter den 8. februar 2005 udstykkes herfra.
- 2.2 Området ligger dels i landzone og dels i byzone. Del af matr. nr. 14a Vivild by, Vivild ligger i landzone og matr. nr. 19aa, 19ac og 19g Vivild by, Vivild ligger i byzone. Når denne lokalplan er vedtaget, vil del af matr. nr. 14a Vivild by, Vivild være inddraget i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

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

Der må inden for området **ikke** udøves virksomhed, hvortil der af hensyn til forurening skal stilles betydelige afstandskrav eller andre særlige beliggenhedskrav, jf. miljøbeskyttelseslovens kapitel 9, herunder virksomheder, som giver anledning til væsentlige støj-, lugt- eller luftforurening, og som derfor placeres i betydelig afstand fra forureningsfølsomme arealanvendelser.

- 3.2 Der må ikke opføres boliger inden for lokalplanområdet.
- 3.3 Ved tankstationer i forbindelse med det overordnede

vejnet, må der opføres butikker med en maximumsstørrelse på 100 m², jf. bestemmelserne i Regionplan 2001.

§ 4. Udstykning

- 4.1 Den endelige udformning med hensyn til udstykning af grundene er ikke fastlagt, men det skal ved udstykningen sikres, at alle ejendomme kan få udkørsel til Nørregades forlægning eller sideveje hertil, jf. § 5 stk. 5.1.
- 4.2 Der må ikke udstykkes grunde mindre end 1000 m².
- 4.3 I forbindelse med udstykning skal det sikres, at det til enhver tid værende restareal kan anvendes hensigtsmæssigt.

§ 5. Vej- og parkeringsforhold

- 5.1 Nørregade forlægges ca. 80 m i østlig retning. Nørregades forløb fremgår af kortbilag 1.
- 5.2 Nørregades forlægning udlægges i 12 m bredde med 6 m kørebane. Der udlægges 1 m rabat samt 1,5 m cykelstribestri/sti afsluttet med 0,5 m rabat i hver side.
- 5.3 Nørregades eksisterende udmunding i Nordkystvejen nedlægges og det herved tiloversblevne vejareal tillægges de tilstødende grunde i det omfang, det ikke kan anvendes som adgangsvej til eksisterende ejendomme.
- 5.4 Sideveje til Nørregade etableres i fornødent omfang. Sidevejene udlægges i 8 m bredde med 6 m kørebane.
- 5.5 Der skal reserveres areal til fremtidig anlæg af venstresvingsbane i 10 m bredde mellem lokalplanområdet og Nordkystvejen.
- 5.6 Der skal sikres oversigtsarealer på 7 x 240 m i østlig og vestlig retning. Oversigtsarealet må hverken anvendes til bebyggelse eller beplantning.
- 5.7 Der skal indrettes parkeringsplads på hver ejendom svarende til mindst 1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal.

§ 6. Byggelinier

- 6.1 Der pålægges byggelinier på 5 m langs alle veje i lokalplanområdet.
- 6.2 Der er pålagt byggelinier langs Nordkystvejen jf. §

10.1.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.
- 7.2 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.
- 7.3 Ved bebyggelsens placering på grunden gælder bygningsreglementets bebyggelsesregulerende bestemmelser.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Skiltning skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af kommunalbestyrelsen.
- 8.2 Alle udvendige bygningssider, der ikke fremstår som blank mur, samt sokler skal fremtræde i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarver eller sidstnævnte farver blandet med hvidt, gråt eller sort. Enkelte bygningsdele såsom vinduesrammer, døre og lignende kan dog tillades udført i andre farver.

§ 9. Ubebyggede arealer

- 9.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning , befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer skal overholdes.

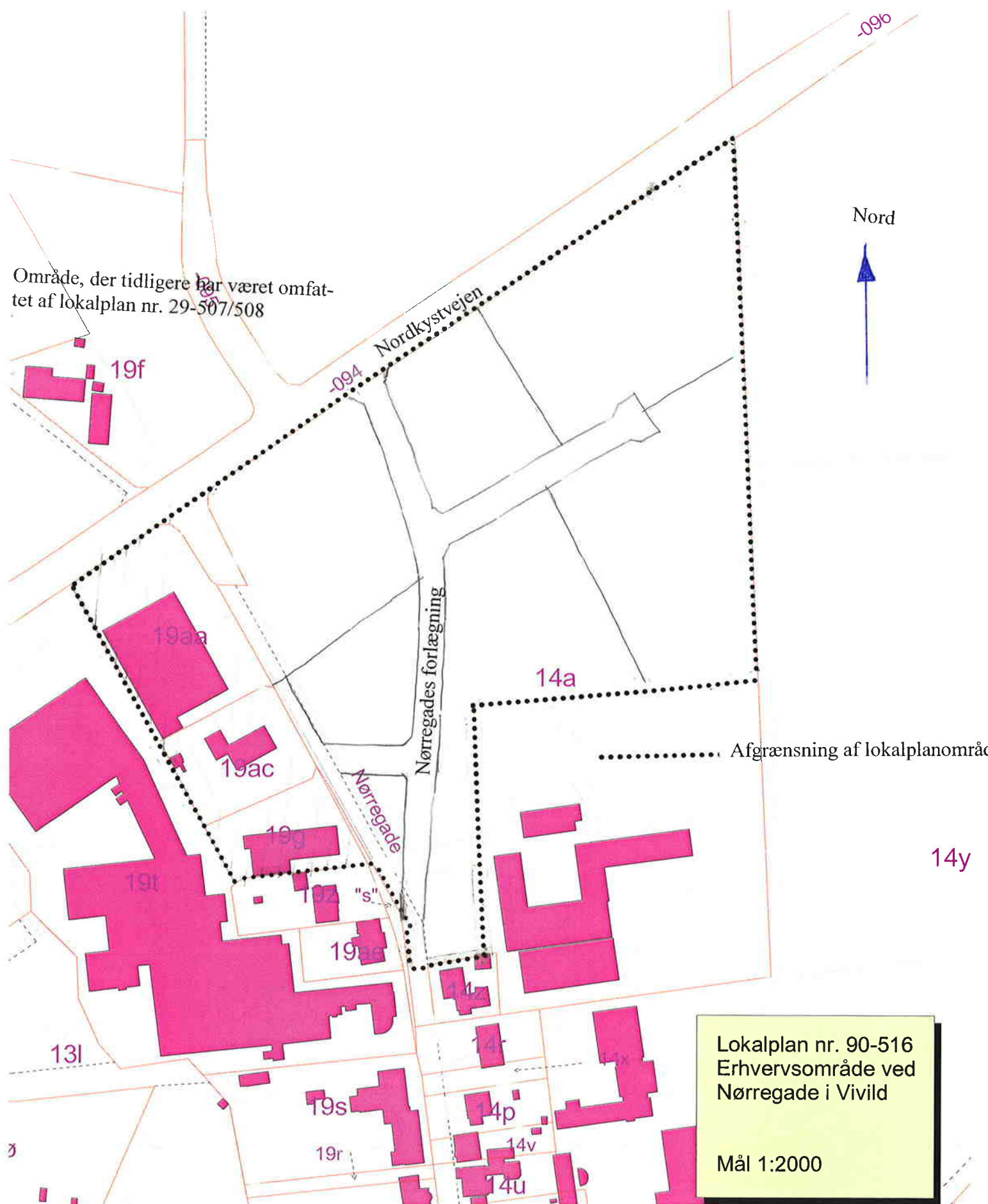
§ 10. Deklarationer

- 10.1 Langs Nordkystvejen (amtsvej) er der tinglyst deklaration af 19. juni 1970 om byggelinie på 20 m fra vejmidte + tillæg for højdeforskel. Inden for denne byggelinie må der ikke opføres byggeri. Lokalplanens indhold ændrer ikke ved dette forhold. Århus Amt er påtaleberettiget for så vidt angår byggeliniebestemmelsen.

§ 11. Forudsætning for ibrugtagning af bebyggelsen

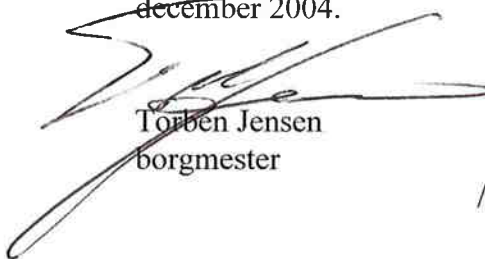
- 11.1 Det er en forudsætning at ny bebyggelse opvarmes med fjernvarme fra Vivild Varmeværk.

Kortbilag 1



Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Rougsø Kommunalbestyrelse den 7. december 2004.



Torben Jensen
borgmester



Søren Erikstrup
forvaltningsdirektør

Således vedtaget endeligt i henhold til planlovens § 27 af Rougsø Kommunalbestyrelse den 10. marts 2005



Torben Jensen
borgmester

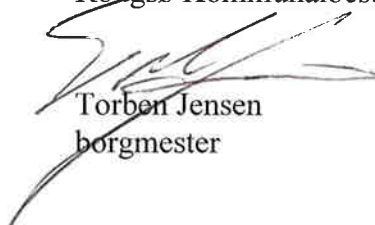


Søren Erikstrup
forvaltningsdirektør

Tinglysningsbegæring

I henhold til planlovens § 31 stk. 2 begæres foranstående lokalplan herved tinglyst på matr. nr. 14a, 19aa, 19ac og 19g Vivild by, Vivild

Rougsø Kommunalbestyrelse, den 10. marts 2005



Torben Jensen
borgmester



Søren Erikstrup
forvaltningsdirektør

Kommuneplantillæg nr. 39 for Rougsø Kommune

Kommuneplanen indeholder ikke rammebestemmelser for størstedelen af dette område, da det ligger i landzone. Den del af lokalplanområdet, der i dag ligger i område 507 bliver omfattet af rammebestemmelserne i område 516. Området fremgår af nedennævnte kort.



| | |
|--|--|
| Områdets anvendelse | Erhvervsformål |
| Bebyggelsens art | Fritliggende |
| Bebyggelsesprocent | 40 |
| Bebyggelsens højde, omfang og placering | Bebyggelsens højde må max. være 8,5 m over terræn, bortset fra enkelte bygningsdele, såfremt særlige hensyn til indretning eller drift nødvendiggør dette. |
| Varmeforsyning | Fjernvarme |

Vedtagelsepåtegning

Således vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 7. december 2004

Torben Jensen
borgmester

Søren Erikstrup
forvaltningsdirektør

Således vedtaget endeligt af Kommunalbestyrelsen den 10.
marts 2005.



Torben Jensen
borgmester



Søren Erikstrup
forvaltningsdirektør

Lokalplan nr. 90-516 for et erhvervsområde ved Nørregade i Vivild.

Lokalplanen er fremlagt i perioden fra den 14. december 2004 til den 8. februar 2005 på følgende steder i åbningstiden:

Rougsø Kommune, Kirkestien 1, 8961 Allingåbro

Djurslands Bank A/S, Langgade 24, Vivild, 8961 Allingåbro

Vivild og Omegns Sparekasse, Langgade 42, Vivild, 8961 Allingåbro

Rougsø Bibliotek, Rougsøvej 73B, 8950 Ørsted

Er der indsigelser eller kommentarer til forslaget skal disse senest den 8. februar 2005 indsendes skriftligt til

**Rougsø kommune
Kirkestien 1
8961 Allingåbro**

Spørgsmål vedrørende lokalplanen kan rettes til Teknik- og Miljøafdelingen på telefonnummer 87 86 63 84.

*** * ***

Side: 14

* * *

* * ***

* * * Retten i Randers

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningssafdelingen

C 158

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 14 A m.fl., Vivild By, Vivild

Ejendomsejer: Villy Poulsen

Lyst første gang den: 09.05.2005 under nr. 24559

Senest ændret den : 09.05.2005 under nr. 24559

Lyst på de begærede ejendomme.

Retten i Randers den 11.05.2005



Karen Filskov Sørensen



Lokalplan 90-516

Lokalplan 078-707

• • • Med vedtagelse af lokalplan 078-707 aflyses en del af lokalplan 90-516

0 60 m 120 m

© Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering - DDO © COWI

