

Lokalplan 060-707

Erhvervsområde i den sydlige
del af Ørsted

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:
Plan, kultur og natur - Norddjurs Kommune

INDHOLDSFORTEGNELSE

Læsevejledning	2
LOKALPLANENS REDEGØRELSE	4
Lokalplanens baggrund	4
Lokalplanens indhold	4
Luftfoto 2015	5
Lokalplanens forhold til anden Lovgivning / planlægning	5
Planlægning af kystområderne	6
Naturbeskyttelsesloven	6
Museumsloven	6
Jordforureningsloven	7
Landbrugsloven	7
Miljøvurdering	7
Støjforhold	7
Drikkevandsinteresser	7
Kommuneplan 2013 for Norrdjurs Kommune	8
Lokalplanforhold	8
Teknisk forsyning	8
Norrdjurs Kommunes kompetenceplan	8
Fotos fra lokalplanområdet	10
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	12
1.0 Lokalplanens formål	12
2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus	12
3.0 Områdets anvendelse	12
4.0 Udstykning	12
5.0 Veje, stier, parkering og byggelinier	13
6.0 Bebyggelsens omfang og placering	13
7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden	13
8.0 Ubebyggede arealer, beplantning og hegn	13
9.0 Ledningsanlæg og belysning	14
10.0 Servitutter og ophævelse af eksisterende lokalplan	14
11.0 Meddelte landzonetilladelser	14
12.0 Betingelser for udstykning og ibrugtagning af ny bebyggelse	14
13.0 Lokalplanens retsvirkninger	15
14.0 Vedtagelsespåtegning	15
15.0 Offentlig bekendtgørelse	15
Kortbilag 1	16
Kortbilag 2	17

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund

Lokalplanområdet i Ørsted har hidtil været anvendt til landbrugsmæssige formål.

Området omfattet af lokalplanen ligger umiddelbart vest for det område, der er omfattet af lokalplan nr. 50-617 og lokalplan nr. 78-617.

Indeværende lokalplan har til formål at sikre nye arealer til erhvervsformål, der tilsvarende de ovenfor nævnte lokalplaners anvendelsesbestemmelser.

Området vil med vedtagelsen af denne lokalplan blive overført fra landzone til byzone.

Lokalplanens indhold

Denne lokalplan giver mulighed for at området kan anvendes til erhvervsformål såsom lettere industri samt lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomheder.

Området er beliggende i den sydlige ende af Ørsted, vest for Rougsøvej, og udgør et areal på ca. 26.000 m². Lokalplanområdet ligger inden for matrikel 16c, Ørsted By, Ørsted.

Udstykning

Lokalplanen giver mulighed for udstykning af nye grunde til erhvervsformål inden for lokalplanområdet.

Bebyggelse

Bebyggelsesprocenten for området er 40 og bebyggelsens højde må ikke overstige 8,5 m. Der kan dog tillades større højde på enkelte bygningsdele, såfremt særlige hensyn til indretning eller drift nødvendiggør det.

Veje

Der skal sikres nye adgangsveje til lokalplanområdet, via eksisterende private fællesveje, med tilkobling til kommunevejen Rougsøvej jf. kortbilag 2.

Ubebyggede arealer

Langs det vestlige skel af lokalplanområdet ligger et eksisterende dige som bevares. Ydermere sikrer lokalplanen et beplantningsbælte i den sydlige del af lokalplanområdet samt i det nordøstlige hjørne af lokalplanområdet jf. kortbilag 2.



LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING / PLANLÆGNING

Planlægning af kystområderne

Den sydlige del af området ligger indenfor Kystnærhedszonen. I kystnærhedszonen må der, jf. § 35, stk. 3, kun gives landzonetilladelse, hvis det ansøgte er af helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne. Der er ikke på noget tidspunkt visuel kontakt mellem kysten eller kystnære landskabstræk og placeringen vurderes derfor at have underordnet betydning for de landskabshensyn, der skal tages indenfor kystnærhedszonen.

Naturbeskyttelsesloven

Habitatdirektivet bilag IV arter

Ca. 600 meter mod nordvest for lokalplanområdet ligger et vandhul, hvor bilag IV-arten stor vandsalamander er fundet i 2010. Lokalplanområdet ligger således inden for en 800-meter bufferzone for spredningspotentiale for arten. Det vurderes, at den nordlige spids i lokalplanområdet vil være et muligt rasteområde for arten, men det vil sandsynligvis ikke fungere som kerneområde for individer af stor vandsalamander. Der er andre arealer inden for samme bufferzone, der er mere attraktive for arten.

Natura 2000

Natura 2000-området N14 "Ålborg Bugt, Randers Fjord og Mariager Fjord" ligger dels ind i Randers Fjord ca. 6,5 km vest for lokalplanområdet, og dels ved Hevring Bugt ca. 5 km øst for området.

Natura 2000-området N14 indeholder på de steder:

- Habitatområde H14 "Ålborg Bugt, Randers Fjord og Mariager Fjord"
- Fuglebeskyttelsesområde F15 "Randers og Mariager Fjorde og Ålborg Bugt, sydlige del", og
- Ramsar-område R11 "Dele af Randers og Mariager fjorde med tilgrænsende havområde".

På grund af anvendelsen af lokalplanområdet samt afstanden til Natura 2000-området vurderes det, at der ikke vil være en påvirkning på områdets udpegningsgrundlag som følge af lokalplanen.

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

Dele af området er pålagt landbrugspligt. Landbrugspligten forudsættes ophævet inden for lokalplanens område efter reglerne i landbrugslovens § 6 i forbindelse med udstykning.

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

Der forventes ingen støjmæssige problemer mellem den planlagte anvendelse og omgivelserne.

Der er ikke medtaget bestemmelser om støj i lokalplanen. Kontrol med virksomheders støjniveau vil blive håndhævet i forbindelse med miljøbehandling af de enkelte virksomheder.

Drikkevandsinteresser

Området er udpeget som almindeligt drikkevandsinteresseområde.

Kommuneplan 2013 for Norddjurs Kommune

Lokalplanområdet er i Kommuneplanens hovedstruktur udlagt som Erhvervsområde. Lokalplanområdet ligger indenfor kommuneplanrammerne 618 Søndervangen og 621 Søndervangen.

Kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen fastlægger, at bebyggelsen maksimalt må opføres 8,5 m. over terræn, bortset fra enkelte bygninger eller bygningsdele.

Nærværende lokalplan muliggør at området kan anvendes til erhvervsformål såsom lettere industri samt lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomheder.

Lokalplanområdet er beliggende i landzone med fremtidig zonestatus som byzone.

Lokalplanforhold

Nærværende lokalplan bliver gældende for området. Der er ingen tidligere lokalplaner.

Teknisk forsyning

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen og planlagt spildevandskloakeret.

Der skal ske lokal nedsivning af regnvand. I den sydlige del af lokalplanområdet er der en eksisterende lavning, hvor der bør tages foranstaltninger ved byggeri, f.eks. ved terrænregulering. Se kortet i venstre spalte.

Vand

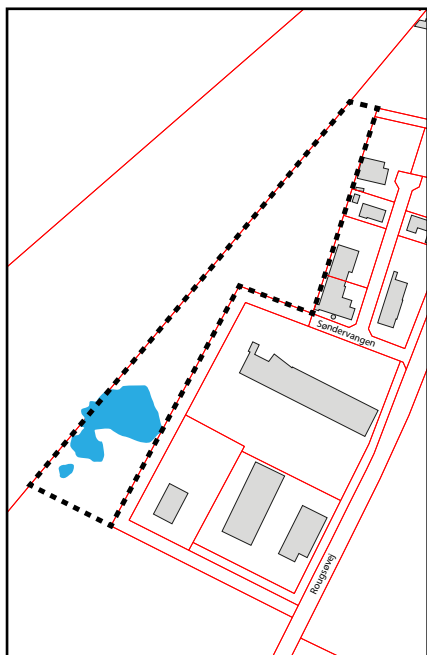
Lokalplanområdet er omfattet af vandforsyningsplanen. Lokalplanområdet skal vandforsynes fra Ørsted Vandværk.

Varme

Lokalplanområdet er ikke omfattet af varmeplanen.

Internetforbindelse - fiber/bredbånd

I forbindelse med gravearbejdet til byggemodning af området bør det overvejes at etablere højhastighedsforbindelse til internettet.

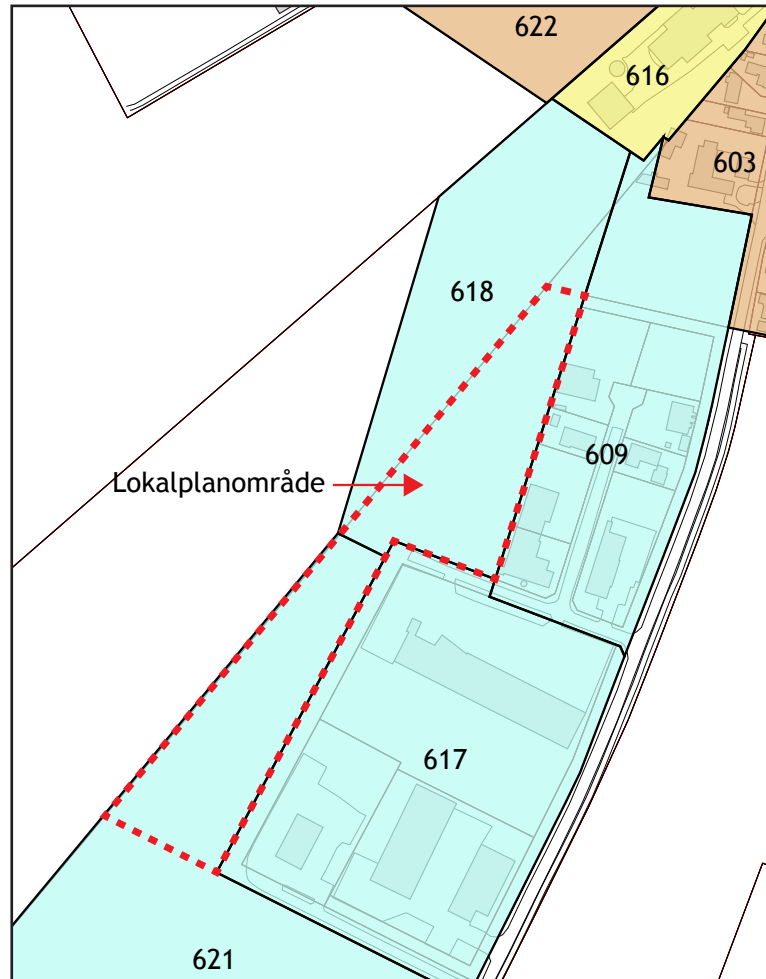


Nedbør 50 års hændelse 2012 jf. Klimatilpasningsplan 2013. Illustrationen er ikke målfast.

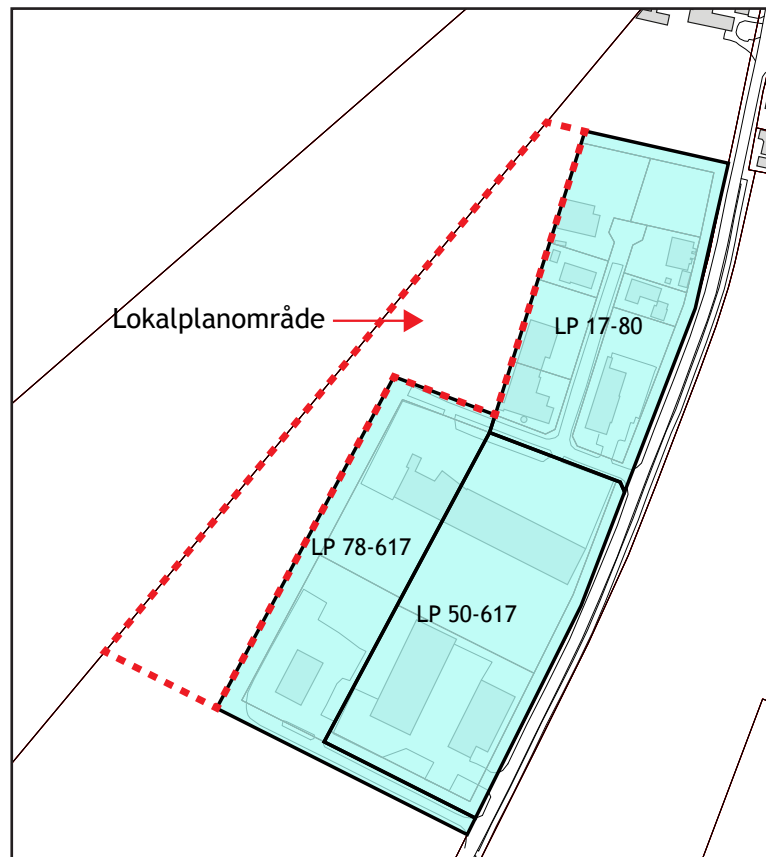
Norddjurs Kommunes kompetenceplan

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.

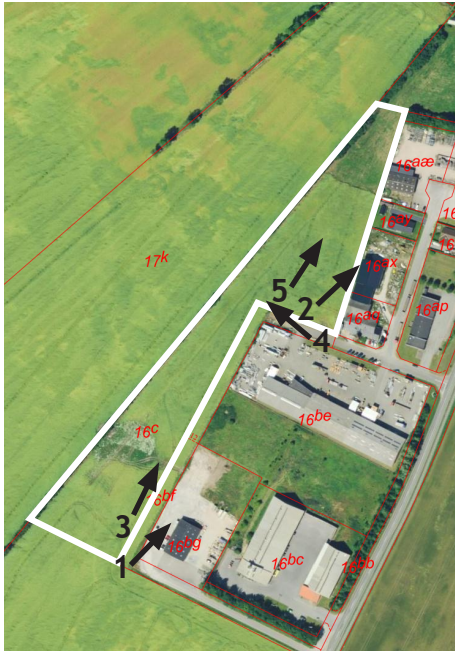
Kompetenceplanen vedtages af kommunalbestyrelsen og uddelegerer i visse sager beslutningskompetencen til fagudvalg og/eller til fagforvaltning.



*Kommuneplanrammer:
Kommuneplanrammerne 618 og 621
ligger inden for lokalplanområdet.
Illustrationen er ikke målfast.*



*Lokalplanområder:
Illustrationen er ikke målfast.*



Fotos fra lokalplanområdet

- 1 *Kig mod eksisterende erhverv i den sydlige ende af lokalplanområdet.*
- 2 *Kig mod eksisterende erhverv i den nordlige ende af lokalplanområdet.*
- 3 *Kig mod nord, ind mod lokalplanområdet, set fra den sydlige del af området.*
- 4 *Kig mod nordvest, ind mod lokalplanområdet, set fra Søndervangen.*
- 5 *Kig mod nord, ind mod lokalplanområdet, set fra Søndervangen.*





LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan 060-707 for et erhvervsområde i den sydlige del af Ørsted.

Områdets størrelse er ca. 2,6 ha.

I henhold til lov om planlægning (Lovbek. nr. 1529 af 29. 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 kan anvendes erhvervsformål.
 - 1.2 at skabe en fleksibel udstykning, der kan imødekomme forskellige ønsker til grundstørrelse og anvendelse, og som udformes således at eksisterende virksomheder sikres udvidelsesmuligheder.

2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus

- 2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter del af matr. nr. 16c Ørsted By, Ørsted.
- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i landzone. Ved offentliggørelsen af den vedtagne lokalplan overføres lokalplanområdet fra landzone til byzone.

3.0 Områdets anvendelse

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

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

- 3.2 Der må inden for lokalplanområdet ikke drives handel med dagligvare eller foregå anden detailhandel.

4.0 Udstykning

- 4.1 Den endelige udformning med hensyn til udstykninger er ikke fastlagt. Det skal sikres at alle udstykkede ejendomme kan få udgang til det eksisterende vejsystem.

5.0 Veje, stier, parkering og byggelinier

Veje

- 5.1 Der skal sikres vejadgang til lokalplanområdet, fra såvel Søndervangen og Rougsøvej. Langs lokalplanområdets nordøstlige skel udlægges areal til vejadgang på 12 m fra skel jf. kortbilag 2. Arealet må ikke bebygges.

Parkering

- 5.2 Der skal indrettes parkeringspladser svarende til mindst 1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal.

6.0 Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom i lokalplanområdet 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 Arealet mellem byggelinie og vejskel må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.

7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Der må opsættes skilte på maksimalt 2 m² med oplysning om virksomhedens navn i umiddelbar forbindelse med bebyggelsen. Større skilte end 2 m² kræver særlig tilladelse fra Kommunalbestyrelsen i hvert enkelt tilfælde.

Kommunalbestyrelsen vil navnlig lægge vægt på, at skiltning og reklamering ved sin størrelse og udformning ikke bliver synlig i dominerende grad i det åbne land.

- 7.2 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 lignende kan dog tillades udført i andre farver.

8.0 Ubebyggede arealer, beplantning og hegn

- 8.1 Det eksisterende dige langs den vestlige del af lokalplanområdet skal bevares jf. kortbilag 2.
- 8.2 I den sydlige del af lokalplanområdet skal der etableres et beplantningsbælte bestående af egnstypiske arter i en højde af minimum 3,0 m og 5 m bredt jf. kortbilag 2.

Beplantningsbæltet skal etableres, inden områdets sydligste del tages i brug til erhvervsformål og placeres syd for ny bebyggelse.

- 8.3 Langs skellet i den nordlige del af lokalplanområdet skal der etableres et beplantningsbælte med en bredde på 8 m, der tilsvarende den eksisterende beplantning langs matrikel 16a og jf. kortbilag 1 og 2. Beplantningsbæltet skal etableres, inden områdets nordligste del tages i brug.
- 8.4 Udendørs oplag skal godkendes af Kommunalbestyrelsen, og der kan i den forbindelse stilles krav om afskærmning i form af hegn eller beplantning.
- 8.5 Terrænreguleringer på mere end 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn og nærmere naboskel end 2,5 meter må ikke foretages uden tilladelse fra bygningsmyndigheden.

9.0 Ledningsanlæg og belysning

- 9.1 Ledningsanlæg må kun udføres med jordkabler.

10.0 Servitutter og ophævelse af eksisterende lokal plan

- 10.1 Der er ikke tinglyst servitutter indenfor lokalplanområdet, som skønnes at være i modstrid med lokalplanens bestemmelser.

11.0 Meddelte landzonetilladelser

- 11.1 I henhold til lov om planlægning fastsættes hermed bestemmelse om, at følgende landzonetilladelser efter lovens § 35, stk. 1, ikke er fornødne, men anses for meddelt ved den offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan:
- Tilladelse til opførelse af ny bebyggelse i det omfang, bebyggelsen er tilladt i henhold til lokalplanens bestemmelser.
- Tilladelse til ændret anvendelse af ubebyggede arealer, når ændringen er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.
- Tilladelse til udstykning, når udstykningen er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

12.0 Betingelser for udstykning og ibrugtagning af ny bebyggelse

- 12.1 Det er en forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse, at landbrugspligten på arealet er ophævet.
- 12.2 Ny bebyggelse skal vandforsynes fra Ørsted Vandværk.

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.

- 13.3 Fremlæggelsen af forslaget for offentligheden medfører et midlertidigt forbud mod enhver bebyggelse, udstykning, nedrivning og ændret anvendelse af ejendommene i lokalplanområdet, der vil foregribe indholdet af den endelige plan. En eksisterende lovlige anvendelse for ejendommen kan fortsætte som hidtil.

Efter offentlighedsperiodens udløb vil det være muligt for kommunen at fravige forbuddet og tillade, at den ejendom bebygges eller på anden måde udnyttes i overensstemmelse med lokalplanen, hvis dette er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om et større bygge- eller anlægsarbejde.

De midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for planforslagets offentliggørelse og indtil lokalplanen er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, dog højst 1 år.

14.0 Vedtagelsespåtegning

- 14.1 Forslag til lokalplan 060-707 Erhvervsområde i den sydlige del af Ørsted er vedtaget af Miljø- og Teknikudvalget den 29. marts 2016. Kompetencen er delegeret af Norddjurs Kommunalbestyrelse den 15. marts 2016.
- 14.2 Lokalplan 060-707 Erhvervsområde i den sydlige del af Ørsted er endeligt vedtaget af Miljø- og Teknikudvalget den 23. juni 2016. Kompetencen er delegeret af Norddjurs Kommunalbestyrelse den 15. marts 2016.

15.0 Offentlig bekendtgørelse

- 15.1 Lokalplan 060-707 Erhvervsområde i den sydlige del af Ørsted er offentligt bekendtgjort den 23. juni 2016.

