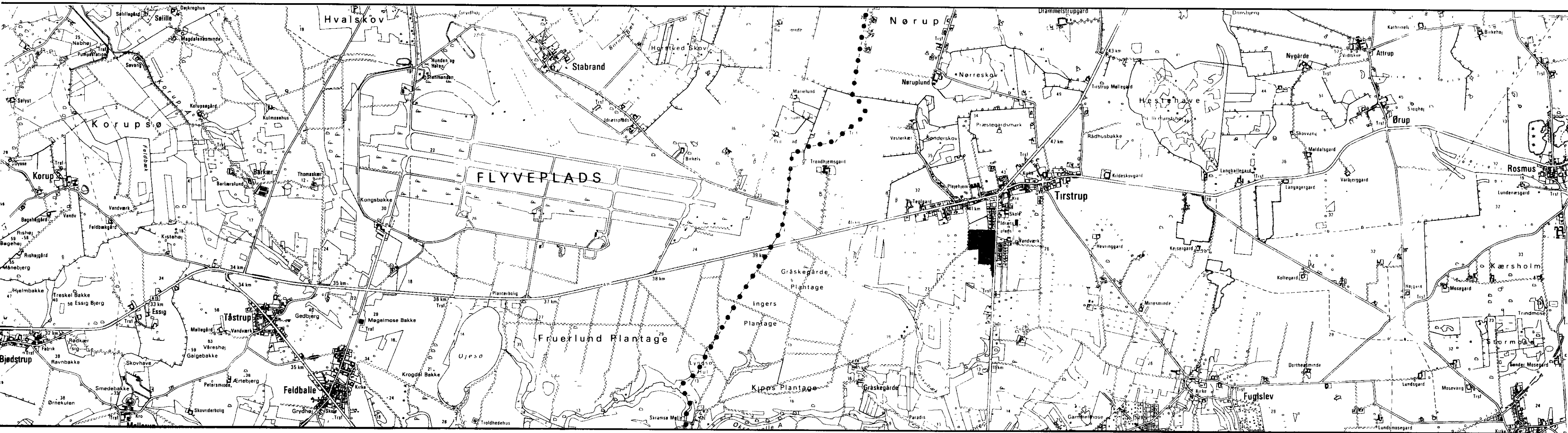


EBELTOFT KOMMUNE



LOKALPLAN NR. 158

ERHVERVSOMRÅDE I TISTRUP

E 03 158/kp

STEMPELMÆRKE

Lokalplan nr. 158 for Ebeltoft kommune.
Erhvervsområde ved Tirstrup.

RETEN I
EBELTOFTKUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT
D 204617

01.06.89 11:58
0000500.00
066303 SM

Indhold og baggrund for lokalplanen.

Lokalplanens formål er at udlægge et erhvervsareal i lokalcentret Tirstrup, i overensstemmelse med hovedstrukturen i kommuneplanen. Herved har byrådet villet sikre befolkningen så god adgang til arbejde som muligt - til gavn for områdets erhverv og egnen i øvrigt.

Lokalplanen fastlægger bebyggelsesregulerende bestemmelser og retningslinier for de ydre arealers anvendelse og udseende.

Arealet, der omhandles af denne lokalplan, omfatter et område på ca. 6,2 ha og er beliggende vest for Ebeltoftvej.

Lokalplanområdet er opdelt i delområde 1 og 2.

Delområde 1 omfatter eksisterende virksomheder, som medtages i planen. Lokalplanområdet som helhed overføres til byzone.

Delområde 2 er p.t. et dyrket landbrugsareal og danner således grundlaget for nyudlægget.

Mindste grundstørrelse ved udstykning er på 1500 m².

Udmatrikuleringen skal ske på en sådan måde, at der ikke opstår restarealer.

I tilknytning til erhvervsvirksomhederne kan der opføres én bolig på hver grund - til indehaver eller bestyrer.

Redegørelse for lokalplanens forhold til anden planlægning.

Kommuneplanen:

Lokalplanen er delvis i overensstemmelse med indholdet i kommuneplanen, idet kun en del af lokalplanområdet er omhandlet af kommuneplanens rammebestemmelser, jævnfør delområde 6.E.1.

Rammebestemmelser for delområde 6.E.1.

Generelle retningslinier: Området er udlagt til erhvervsformål og overføres til byzone.

Retningslinier
for byggeri:

- 1) Områdets anvendelse er fastlagt til lettere industri, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed. Til hver virksomhed kan der opføres en bolig for indehaver, bestyrer, portner o.l.
- 2) Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.

- 3) Intet punkt på en bygning må hæves mere end 8,5 m over det omgivende terræn.
- 4) Støjbeskyttelsesnormen fastsættes til type 3 (55-45-40 dB(A)) med hensyntagen til 6.B.1.

Områderne a og b, som er beliggende i landzone, er ikke omfattet af rammebestemmelserne for delområde 6.E.1. (Se kortbilag til kommuneplantillæg, side 15).

Planen kan således kun gennemføres, såfremt "Tillæg nr. 4 til Ebeltoft kommuneplan 1984 -92", vedhæftet som bilag til denne lokalplan, godkendes af Århus amtsråd.

Århus amtskommune har ved skrivelse af 20.03.1989 godkendt "Tillæg nr. 4" til Ebeltoft kommuneplan.

Landbrugsforhold.

Delområde 2 er pålagt landbrugspligt, hvorfor en ophævelse af denne er nødvendig for lokalplanens gennemførelse. Denne ophævelse forudsætter landbrugsministeriets godkendelse, hvilket sker i forbindelse med udstykningens gennemførelse.

Spildevandsforhold.

Området er delvis medtaget i spildevandsplanen for Ebeltoft kommune. Den del af området, der er beliggende

udenfor spildevandsplanens afgrænsning, kræver Århus amtsråds godkendelse. Det er planlagt, at spildevandet fra området skal bortledes via den eksisterende pumpestation syd for idrætshallen til Tirstrup rensningsanlæg.

Støjforhold.

I Regionplantillæg 1985 (november 1987) er fastlagt grænseværdier for virksomhedsstøj, som skal overholdes ved udlæg af areal til erhvervsvirksomhed.

Ved udlæg af arealer til håndværks- og industrivirksomhed og anden støjende virksomhed skal det tilstræbes, at den støj, der påføres eksisterende eller planlagte støjfølsomme områder, ikke overstiger værdierne i nedenstående skema.

Der henvises til miljøstyrelsens vejledning 5/1984:
"Ekstern støj fra virksomheder".

Byggelinier.

Området beliggende syd for Gråskegårdevej er omfattet af skovbyggelinie. Lokalplanforslaget skal derfor forelægges for skov- og naturstyrelsen, idet der søges om, at skovbyggelinien indenfor området ophæves, eller at der meddeles dispensation fra denne af fredningsnævnet.

Vejforhold.

Vejstrækningen A - B Gråskegårdevej omklassificeres fra privat fællesvej til offentlig vej.

Vandforsyningsforhold.

Ny bebyggelse i området skal tilsluttes Tirstrup vandværk, som er beliggende umiddelbart øst for området.

Lokalplanområdet er beliggende inden for vandværkets indvindingsområde, og da indvindingen foregår fra et grundvandsmagasin, som ikke er beskyttet af overliggende tætte jordlag, skal det sikres, at det udelukkende er virksomheder, som ikke er potentielt jordforurenende eller sådanne, hvor forurenende stoffer ikke ved uheld kan blive afledt til undergrunden, som placeres i lokalplanområdet.

Miljøbeskyttelsesloven - kemikalieaffald

På grundlag af den hidtidig gjorte anvendelse af ejendommen matr. nr. 14 bx Tirstrup By, Tirstrup, må den ikke tilbygges, arealbefæstes eller andet, der vil vanskeliggøre undersøgelses- og eventuelle foranstaltningsarbejders udførelse, forinden særlig forhåndsgodkendelse er meddelt af amtet.

Lokalplanens retsvirkninger.

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bygges 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 indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til 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.

Lokalplanforslaget indeholder i § 2.3 bestemmelse om, at det af planen omfattede område overføres til byzone.

Retsvirkningerne heraf fremgår blandt andet af lov om frigørelsesafgift.

Matr. nr., ejerlav:

Akt: Skab

nr.

Anmelder:

Ebeltoft kommune

teknisk forvaltning

Adelgade 11 A

8400 Ebeltoft

Lokalplan nr. 158

Ebeltoft kommune

Lokalplan for et erhvervsområde ved Tirstrup by.

I henhold til kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr. 687 af 28. december 1984) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1

Lokalplanens formål.

Denne lokalplan har følgende formål:

at sikre området udlagt til erhvervsformål, såsom lettere industri, lager- og værkstedsvirksomhed,

herunder service- og forretningsvirksomhed,

- at lægge bebyggelsesregulerende bestemmelser på området,
- at sikre, at virksomhederne betjenes med passende vejforhold,
- at sikre, at der kun opføres virksomheder eller anlæg, som ikke medfører særlige gener i form af forurening (støj-, røg- og lugtgener samt rystelser),
- at overføre området fra landzone til byzone.

§ 2

Lokalplanens afgrænsning og zonestatus.

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på medfølgende kortbilag og omfattes af følgende matrikelnumre:

14 bx, 14 bf, 13 g, dele af henholdsvis 39 b og 15 c alle Tirstrup By, Tirstrup, samt alle parceller, der efter 1. november 1988 udstykkes fra nævnte ejendomme.

- 2.2 Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres de ovennævnte ejendomme fra landzone til byzone.

§ 3

Områdets anvendelse.

- 3.1 Området må kun anvendes til erhvervsformål, det vil sige lettere industri- og værkstedsvirksomhed, lagervirksomhed samt service og forretningsvirksomhed, der ikke eller kun i ubetydelig grad medfører gener i form af støj, luftforurening eller lugt. Endvidere må der ikke forekomme rystelser, trafik- og parkeringsgener eller bebyggelse, der ved sit udseende eller på anden måde er til ulempe for den omliggende bebyggelse.

Endelig må der ikke etableres sådanne erhvervsvirksomheder, som er jordforurenende eller på anden måde kan forårsage risici for grundvandet.

- 3.2 Byrådet kan tillade, at der på hver ejendom opføres eller indrettes én bolig, når denne anvendes for indehaver, bestyrer eller anden person med lignende tilknytning til virksomheden.
- 3.3 For de enkelte parceller er fastlagt efterfølgende eksterne støjgrænser.

	Parceller mærket med (x) og (o) og skråskraverede i skel mod syd og vest samt parceller mærket (o) i skel mod nord	Parceller mærket med (x) og (o) i skel mod øst samt parceller mærket med (x) i skel mod nord	Skråskraverede parceller i skel mod nord og øst
mandag-fredag 07.00 - 18.00	55	50	45
lørdag 07.00-14.00			

	Parceller mærket med (x) og (o) i skel i samtlige retninger samt skråskraverede parceller i skel mod syd og vest	Skråskraverede parceller i skel mod nord og øst
mandag-fredag 18.00-22.00	45	40
lørdag 14.00-22.00		
søn- og helligdage 22.00-07.00		
Alle dage 22.00-07.00	40	35

§ 4

Udstykning.

- 4.1 Udstykningen må kun foretages i overensstemmelse med den på vedhæftede kort viste retningsgivende udstykningsplan.
- 4.2 Inden for området må der ikke udstykkes parceller, der er mindre end 1500 m².

§ 5

Vejforhold.

- 5.1 Adgangen til området skal ske fra Ebeltoftvej ad Gråskegårdevej. Dette er dog ikke gældende for matr. nr. 13 g og 14 bf Tirstrup By, Tirstrup.
- 5.2 Vejene i området udlægges i 12 m bredde.
- 5.3 Strækningen A - B Gråskegårdevej omklassificeres fra privat fællesvej til offentlig vej.

§ 6

Bebyggelsens omfang og placering.

- 6.1 Inden for området må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 40.
- 6.2 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 8,5 m over terræn - niveauplan - målt efter reglerne i byggelovgivningen.
- 6.3 Terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn og nærmere nabo-skel end 1,0 m må kun foretages efter tilladelse fra bygningsmyndighederne.
- 6.4 Bygninger må kun opføres i 1 etage, for boliger dog 1 1/2 etage.
- 6.5 Byrådet kan medvirke til, at en bygning eller dele af en bygning (antennetårne, siloer og skorstenene) opføres i en større højde end pkt. 6,2 anfører, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning

eller drift nødvendiggør dette.

- 6.6 Langs vejene pålægges en byggelinie i en afstand af 2,5 m fra vejskel.

§ 7

Bebyggelsens ydre fremtræden.

- 7.1 Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer eller farver, som - efter byrådets skøn - virker skæmmende.
- 7.2 Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets særlige tilladelse.
- 7.3 Blanke eller reflekterende materialer må ikke anvendes.

§ 8

Ubebyggede arealer.

- 8.1 Ubebyggede arealer skal - ved beplantning, befæstelse eller lignende - gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.
- 8.2 Med mindre andet godkendes af byrådet, må oplagring uden for bygninger eller uden for dertil indrettede, tæt hegnede gårdarealer ikke finde sted.

8.3 Vedrørende reguleringer af terrænet se § 6.3.

§ 9

Grundejerforening.

9.1 I det omfang, byrådet forlanger det, skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for de omhandlede grundejere.

§ 10

Tilladelse eller dispensation fra anden myndighed.

Da området er omfattet af landbrugspligt, vil planforslagets gennemførelse forudsætte tilladelse meddelt af landbrugsministeriet.

Da lokalplanforslaget forudsætter en udvidet brug af sidevejstilslutningen til erhvervsområdet, er Århus amtsråds tilladelse hertil nødvendig.

Da en del af lokalplanforslaget er omfattet af skovbyggelinie, forudsættes natur- og skovstyrelsens tilladelse til ophævelse af denne, eller at der meddeles dispensation fra denne af fredningsnævnet.

Da dele af lokalplanforslaget ikke er omfattet af Århus amtskommunes spildevandsplan, forudsættes Århus amtsråds godkendelse i henhold til miljøbeskyttelseslovens kapitel 4.

Opførelse af bebyggelse til virksomhed, omfattet som særlig forurenende i henhold til miljølovens kapitel 5, må ikke påbegyndes, før enten Århus amtsråd eller Ebeltoft kommune har meddelt tilladelse.

Således vedtaget af Ebeltoft byråd
den 15.12.1988

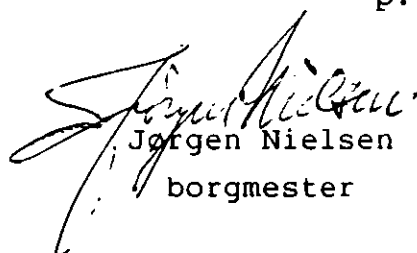

Jørgen Nielsen
borgmester

1 
Finn Larsen
stadsingeniør

I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Ebeltoft byråd den 13.04.1989

p. b. v.


Jørgen Nielsen
borgmester

1 
Finn Larsen
stadsingeniør

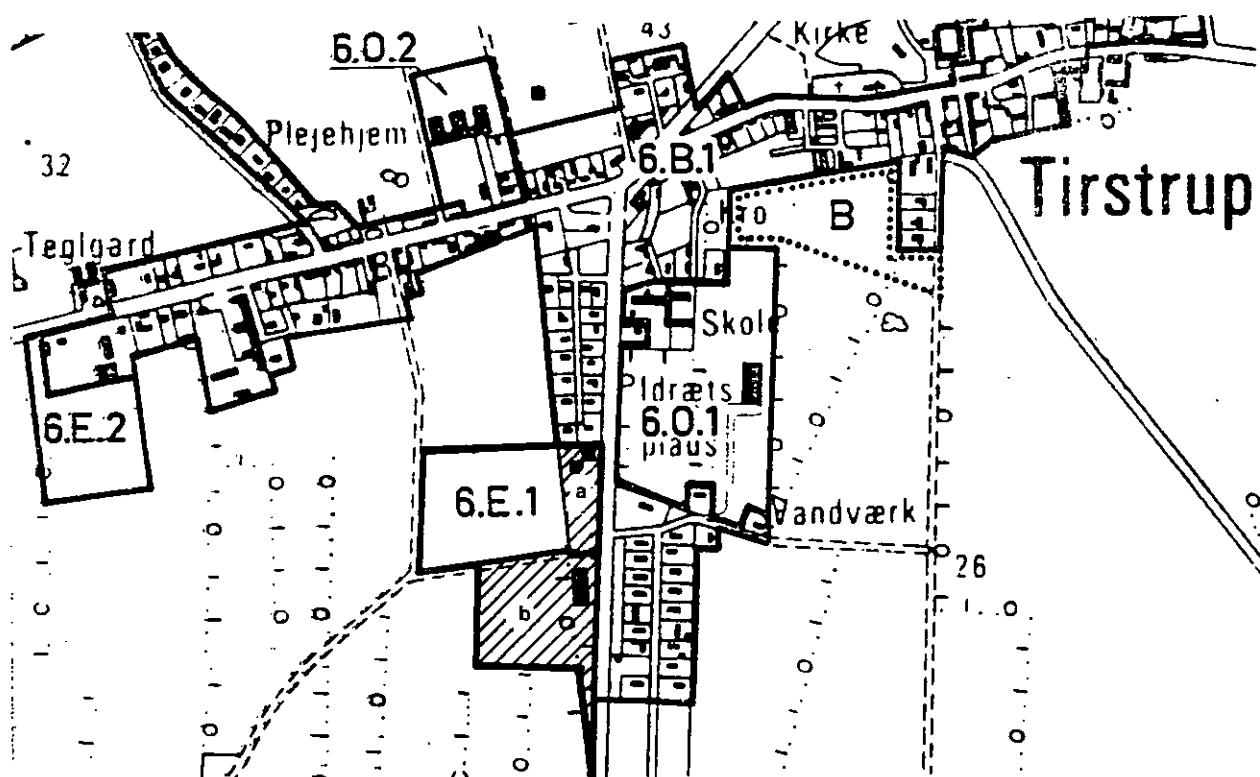
Begæres tinglyst på matr. nr. 13 [✓]g, 14 [✓]bf, 14 [✓]bx,
15 [✓]c, 39 [✓]b alle Tirstrup By, Tirstrup.

Ebeltoft, den 13.04.1989


Jørgen Nielsen
borgmester


Finn Larsen
stadsingeniør

Tillæg nr. 4 - 88 til Ebeltoft kommuneplan 1984 -92.



Delområde 6.E.1 (ubebygget erhvervsområde) + underområderne a og b.

Tillæg nr. 4 - 88 har til formål at udvide delområde 6.E.1 med underområderne a og b.

En lokalplan, der træffer bestemmelserne for underområde a og b, skal sikre

- at området udlægges til erhvervsformål, så som lettere industri, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed. I tilknytning til virksomhederne kan der opføres én bolig på hver grund til indehaver eller bestyrer,
- at der kun opføres virksomheder eller anlæg, som ikke medfører særlige gener i form af forurening (støj-, røg- og lugtgener samt rystelser),
- at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke må overstige 40,
- at intet punkt på en bygning, uden byrådets særlige tilladelse, hæves mere end 8,5 m over det omgivende terræn,
- at regionplanens grænseværdier for virksomhedsstøj overholdes,
- at området overføres fra landzone til byzone.

Således vedtaget af Ebeltoft byråd

Ebeltoft, den 15.12.1988


Jørgen Nielsen
borgmester

INDFØRT I DAGBOGEN FOR
RETEN I GRENA
Afdelingskontoret i Ebeltoft

02.06.89 03364

LYST


Finn Larsen
stadsingeniør


Eva Sebbelin
kfm.



