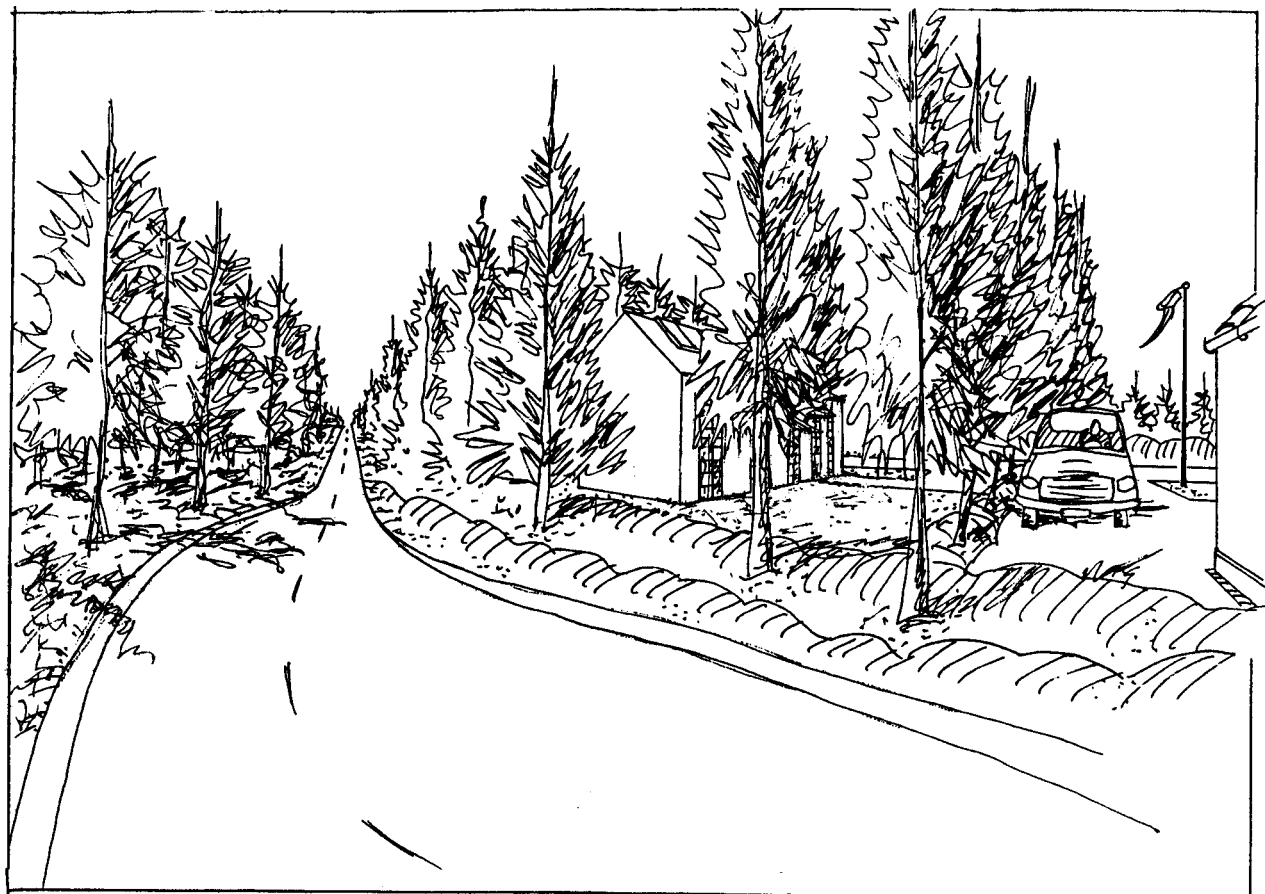


RØNDE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 31



**ERHVERVSOMRÅDE
THORSAGER**

HVAD ER EN LOKALPLAN

Efter Planloven er lokalplaner den plantype en kommunalbestyrelse skal anvende til at fastlægge bindende bestemmelser for grundejere, lejere og brugere om anvendelsen af fast ejendom og om bebyggelsens regulering m.v.

Kommuneplan

Planloven pålægger også kommunalbestyrelsen at udarbejde en samlet overordnet plan for hele kommunen. Kommuneplanen udgør de rammer, inden for hvilke lokalplaner skal udarbejdes.

I Planloven er det bestemt, at en lokalplan skal tilvejebringes, når det er nødvedigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse. En lokalplan skal endvidere tilvejebringes, før der gennemføres større udstykninger eller bygge- og anlægsarbejder. En lokalplan kan i øvrigt udarbejdes, når kommunalbestyrelsen skønner det nødvendigt.

Hvad kan en lokalplan indeholde

I en lokalplan kan der bl.a. optages bestemmelser om et områdes anvendelse og om en bebyggelses placering, omfang og udformning, om bevaring, om vej- og stiforhold samt om andre forhold det i individuelle tilfælde vil være relevant at medtage.

Lokalplanen skal sikre, at et område får en udformning, som tager mest muligt hensyn til de bestående omgivelser. Endvidere skal den sikre sammenhæng med den øvrige planlægning i kommunen.

Offentliggørelse

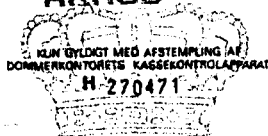
Ved offentliggørelse af lokalplanforslaget skal det sikres, at borgerne får kendskab til forslaget og dermed mulighed for at øve indflydelse på lokalplanen, inden kommunalbestyrelsen vedtager den endeligt.

ERHVERVSOMRADE THORSAGER

INCL. TILLÆG NR. 3
TIL RØNDE KOMMUNEPLAN 89

STEMPELMÆRKE

RETTE I
ÅRHUS



05.08.93 11:01
0000700.00
312519 SM 03

Lokalplanen er udarbejdet af Rønne kommunes planlægningskontor
Anvendte kort er gengivet med Kort- og Matrikelstyrelsens
tilladelse (1992/KD.086.739).

INDLEDNING

Lokalplanområdets beliggenhed.....	2
Tekstens opbygning.....	2

BESKRIVELSE OG REDEGØRELSE

Baggrund og formål med lokalplanen.....	4
Eksisterende forhold.....	5
Lokalplanens indhold.....	5
Forhold til anden planlægning.....	9
Tillæg til kommuneplanen.....	14
Illustrationsplan.....	17

RETNINGSLINIER FOR ERHVERVSOMRADE THORSAGER

Indledning.....	18
Områdets topografi og landskab.....	18
Områdets silhuet.....	19
Områdets fysiske struktur.....	19
Rumdannelser.....	21
Bebyggelsens placering.....	22

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§ 1. Formål.....	23
§ 2. Område og zonestatus.....	23
§ 3. Områdets anvendelse.....	23
§ 4. Udstykninger.....	24
§ 5. Vej-, sti- og parkeringsforhold.....	24
§ 6. Tekniske anlæg.....	25
§ 7. Bebyggelsens omfang og placering.....	25
§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	26
§ 9. Ubebyggede arealer.....	26
§ 10. Tilladelse fra andre myndigheder.....	27
§ 11. Servitutter.....	27

Vedtagelsespåtegning.....	28
---------------------------	----

Kortbilag 1	29
-------------------	----

Kortbilag 2	30
-------------------	----

Bilag 3, Vejprofil.....	31
-------------------------	----

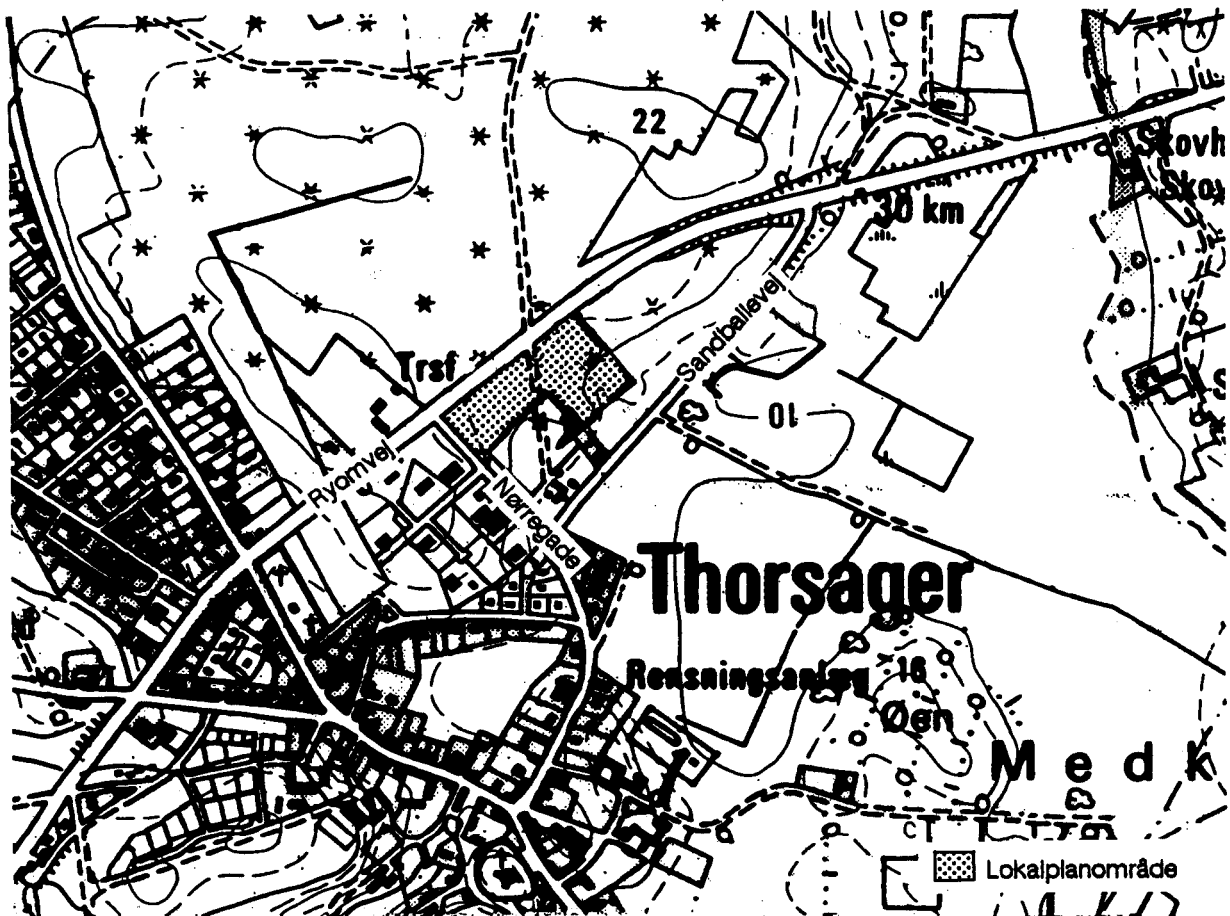
Lokalplanens retsvirkninger

INDLEDNING

LOKALPLANOMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet, der ligger i Thorsagers nordøstlige udkant, omfatter et areal på ca. 2,3 hektar.

Området afgrænses mod vest af Nørregade med eksisterende erhvervsområde omkring Industrivej, mod nord af Ryomvej og mod syd-øst af Sandballevej og det åbne land. Umiddelbart ved lokalområdets sydlige hjørne ligger Thorsager fjernvarmepark samt en landbrugsejendom og en beboelse.



LOKALPLANOMRÅDETS BELIGGENHED

MÅL 1:10.000

TEKSTENS OPBYGNING

Denne lokalplan er opbygget af 3 hovedafsnit:

1. Beskrivelse og redegørelse.
2. Retningslinier for Erhvervsområde Thorsager.
3. Lokalplanens bestemmelser.

AFSNIT 1

I første afsnit beskrives formål og indhold i lokalplanen og baggrunden for planlægningen gennemgås.

I afsnit 1 er tillige redegjort for forholdet til anden planlægning, herunder kommuneplan og regionplan.

AFSNIT 2

I andet afsnit beskrives den karakter, byrådet ønsker at tilvejebringe for det samlede erhvervsområde i Kommuneplan 89 benævnt område 2.E1. Med enkle principskitser og en kort tekst forklares efter hvilke retningslinier, områdets videre udbygning bør ske.

Disse retningslinier er ikke juridisk bindende for den enkelte grundejer. De er ment som ledetråde for områdets fremtidige planlægning.

AFSNIT 3

Tredie afsnit er de juridisk gældende bestemmelser for områdets bebyggelse og arealdisponering.

Bagerst findes de juridisk bindende kort og principskitse over vejprofil.

1. BESKRIVELSE OG REDEGØRELSE

BAGGRUND OG FORMÅL MED LOKALPLANEN

Der er følgende anledninger til lokalplanens fremkomst:

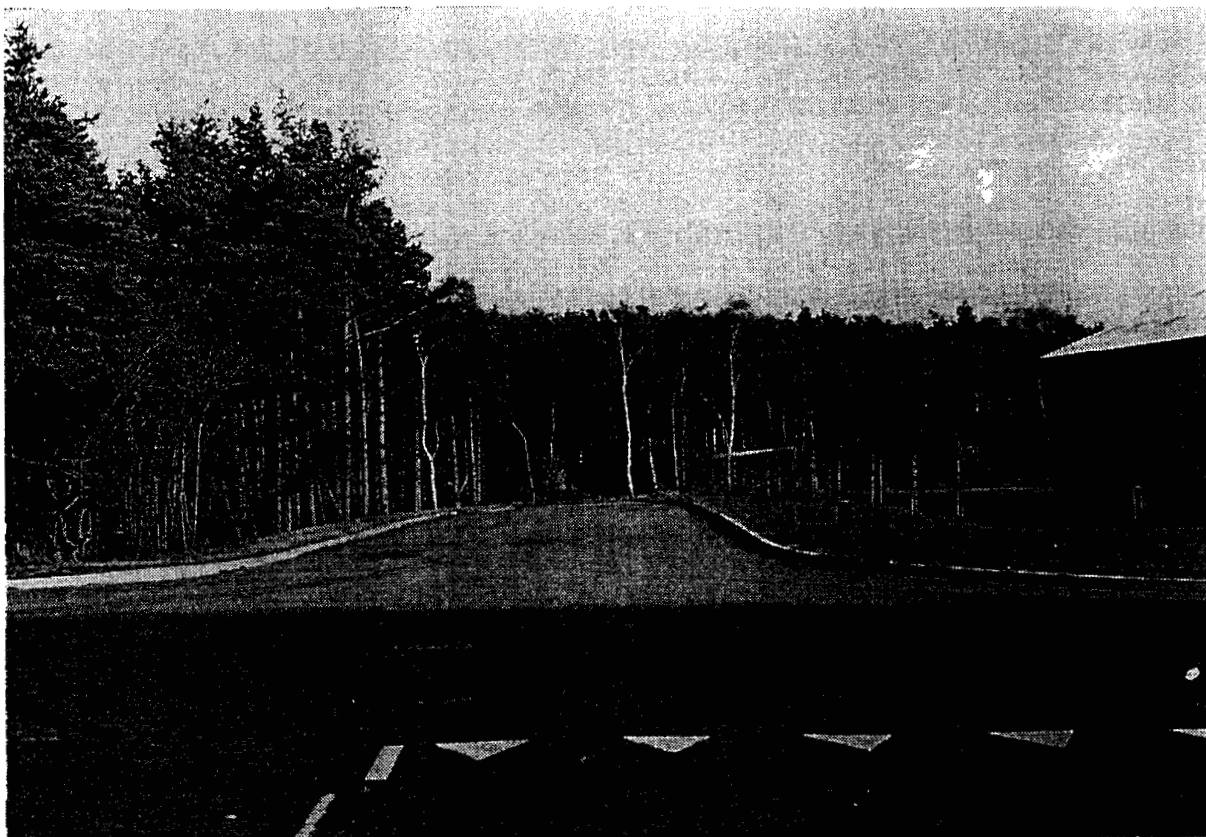
- Der findes ikke flere byggemodnede erhvervsgrunde ved Thorsager. Den videre byggemodning til erhverv ved Thorsager by er planlagt at skulle foregå som en fortsættelse af erhvervsområdet ved Industrivej.
- Erhvervshandlingsprogrammet i Rønne Kommuneplan 89 fastslår, at et initiativ til fremme af industri og håndværk er at sikre, at der til enhver tid er et passende udbud af byggemodnede grunde i bl.a. lokalcenter Thorsager.
- Rønne kommune ønsker at sikre udvidelsesmuligheder for Thorsager fjernvarmewærk.

En tendens i tiden er, at virksomheder i stigende grad "sælger" på image, udseende og beliggenhed.

Således er omgivelsernes kvalitet af stor betydning for den enkelte virksomhed.

Lokalplanen søger ved bevaring og pleje af dele af skovbeplantningen, at sikre, at erhvervsområdet fra begyndelsen får identitet og sammenhæng med landskabet. Ligeledes skal planlægningen sikre, at området som helhed fremstår harmonisk, velplanlagt og velplejet.

EKSISTERENDE FORHOLD



Det fremtidige erhvervsområde set fra Nørregade. Mod højre ses Thorsager fjernvarmeværk

Lokalplanområdet består af ubebygget skovplantet jord mellem Ryomvej, Sandballevej og Nørregade.

Området trafikbetjenes fra Ryomvej via Nørregade og ligger trafikalt godt ved Ryomvej med god forbindelse til de overordnede veje (Randersvej, Århusvej og motortrafikvejen).

Områdets placering i granskov langs Ryomvej åbner mulighed for placering af en række attraktive facadegrunde i skovbrynet.

LOKALPLANENS INDHOLD

Nye udstykningsområder

Der udpeges 2 udstykningsområder, benævnt 1.1 og 1.2.

Områderne er beliggende syd for Ryomvej på et areal, der er en del af parcellerne 7ae, 7ar, 7n og 8a Thorsager, Thorsager by. (Se kortbilag nr. 1).

Byggeområder

Indenfor udstykningsområderne fastlægger lokalplanen ved hjælp af byggeområder, hvilke arealer, der må bebygges og hvilke, der skal holdes fri for bebyggelse (se kortbilag nr. 2).

Uden for udstykningsområderne sikres reservation til vejarealer og beplantninger.

Vejbyggelinie

Ryomvej er en amtsvej. Der er fra amtslig side tinglyst en vejbyggelinie i 1970. I følge denne tinglysning skal bebyggelse placeres minimum 20 m fra vejens midte.

Arealanvendelsen

Arealanvendelsen i området er i Kommuneplanen fastlagt til erhvervsformål.

I den følgende gennemgang af udstykningsområde 1.1 refereres til "Håndbog om Miljø og Planlægning" udsendt af Planstyrelsen og Miljøstyrelsen i december 1991. I denne håndbogs kap. 8 henføres danske virksomhedstyper og -anlæg til 7 klasser med stigende miljøbelastning af omgivelserne (se s. 11 og frem). Klasseinddelingen er administrationsgrundlag i nærværende lokalplan.

Delområde 1.1 (se kortbilag nr. 2) udlægges til liberale erhverv, kontorer, småværksteder med forretningsvirksomhed, mindre produktionsvirksomheder, lettere industri, lager, håndværk og reparation.

Virksomhederne hører til i ovennævnte håndbogs klasse 1, 2, 3 og 4.

I området kan placeres virksomheder, som skal kap. 5 godkendes, men som efter Rønde kommunens skøn ikke giver nævneværdig miljøbelastning af omgivelserne

Der er i området mulighed for udendørs oplag.

Det forventes, at fremtidige virksomheder i området i høj grad stiller krav til bl.a. udseende og forarealer, så erhvervsområdet fremstår pænt og velholdt.

I området er det ikke tilladt at opføre boliger. (Kun i meget specielle tilfælde kan der gives mulighed for indretning af en enkelt bolig i tilknytning til en virksomhed, såfremt det kan dokumenteres, at tilstedeværelsen af en person er nødvendig af hensyn til virksomhedens forsvarlige (sikkerhedsmæssige) drift).

Delområde 1.2 (se kortbilag nr. 2) udlægges til fjernvarmeværk. Det eksisterende fjernvarmeværk ved Nørregade sikres derved mulighed for en eventuel udvidelse af værket med f.eks. en hal til halmopbevaring.

Ved opførelse af en bygning på over 600 m² skal der iagttages særlige afstandskrav mod skel. Hvis en sådan bygning opføres med brandsikre ydervægge kan afstanden til skel begrænses til 5 m. Udføres bygningen med almindelige vægge kræves en afstand på 10 m fra skel.

Bygningsreglementets afstandskrav er i øvrigt gældende. Således kan reglerne om "skrå højdegrænseplan" ved en høj bygning forøge afstandskravet til skel.

Udvidelsesmuligheder

Rønde kommune tilbyder udvidelsesmuligheder for områdets virksomheder, ved at man før grundsalg i området tilbyder den givne grund til ejere af nabogrunde. Hvor der er flere naboejere, vil den, der har været etableret i området længst, blive tilbudt grunden først.

Beplantning

I lokalplanen er der fastlagt 3 typer af beplantning.

Beplantningsbælte (Se kortbilag nr. 2)
Langs Ryomvej skal indtrykket af at køre gennem granskov bevares. Dette gøres ved at bevare gran- og fyrretræerne som et bælte fra grøftekanten til vejbyggelinien. I beplantningsbæltet skal karakteren af skovbund bevares.

Mellem gran- og fyrretræerne bliver der indblik til erhvervsbebyggelsen, der således på smukkeste vis indrammes.

Beplantningsbæltet er med til at binde området sammen med fredskoven nord for Ryomvej og danne en rolig forgrund for de forskellige former for erhvervsbebyggelse, som byrådet forestiller sig placeret i området.

Denne beplantning, der kan etableres ved at bevare og forny skovbunden og rækker af den eksisterende nåleskov udføres af ejeren ved køb af en grund i området.

"Imagearealer" (Se kortbilag nr. 2)
Denne form for beplantning placeres langs Nørregade, vej A-A og dennes forlængelse. "Imagearealerne" består af græsplæner, hvor der kan placeres solitære træer, buske og blomsterbede.

Denne beplantning udføres og betales af firmaerne selv.

Levende hegn

Denne type af beplantning formes af eksisterende beplantninger, der er med til at underopdele området og understrege erhvervsbebyggelsens placering i skovnært område. Samtidig virker de som en visuel afskærmning internt i området.

Disse beplantninger, der kan etableres ved at bevare og forny skovbunden og rækker af den eksisterende nåleskov udføres af ejeren ved køb af en grund i området.

Veje og stier

Vejadgang til udstykningsområderne skal ske fra Nørregade via vej A-A og dennes forlængelse.

Forlængelse af vej A-A (se bilag 3):
Vejarealet udlægges i bredde på 12 m, dog med en maximal kørebanebredde på 8 m og 2 m brede fortove.

Vendepladsarealet udlægges i bredde på 25 m, dog med maximal kørebredde på 21 m og 2 m brede fortove.

Valg af erhvervsgrund

Rønde kommune vil være behjælpelig med vejledning ved valg af grund og placering af en virksomhed, så erhvervsområdet som helhed og den enkelte virksomhed i særdeleshed fremstår og fungerer optimalt.

**FORHOLD TIL ANDEN
PLANLÆGNING**

I dette afsnit redegøres for hvorledes lokalplanen forholder sig til kommuneplanen og for dens relation til øvrig planlægning for området.

Relation til kommuneplan 89

Lokalplanområdet er en del af rammeområde 2.E1 i Rønne Kommuneplan 89.

Område	ERHVERVSOMRÅDE Industrivej, Thorsager	RØNDE KOMMUNEPLAN 89 RAMMER FOR LOKALPLANLÆGNING Vedtaget: 6. nov. 1985
2.E1	Lokalplanlægningen for området skal sikre a) at områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, såsom lettere Industri, lager – og værkstedsvirksomheder, herunder service – og forretningsvirksomhed og enkelte boliger (bestyrer – , portnerbolig o. lign.) i tilknytning til den pågældende virksomhed, samt at der kun kan opføres virksomheder eller anlæg, som ikke medfører særlige gener i form af forurening. b) at bebyggelsesprocenten på hver enkelt ejendom ikke overstiger 40. c) at bygningshøjden ikke overstiger 8,5 m. d) at støjensyn følger regionplanens retningslinier (Miljøstyrelsens vejledninger). e) at den del af området, som ligger i landzone, overføres til byzone. f) at der for den del der ikke er i byzone, fremskaffes erstatningsareal for fredsskov. g) at der for den del der ikke er i byzone, etableres, vedligeholdes og fornyes et 20 m beplantningsbælte. <i>For del af området gælder lokalplan nr. 23 (THORSAGER FJERNVARMEVÆRK), som er vedtaget den 19. apr. 1989. For denne del gælder at bygningshøjden må blive op til 13 m og skorstenene op til 25 m.</i>	

Kommuneplantillæg

Under henvisning til de fremførte planlægningsmæssige begrundelser ønskes kommuneplanen på to punkter fraveget. Derfor er samtidig med lokalplanforslaget fremlagt kommuneplantillæg nr. 3, 1992, der kan læses fra side 15. Efter planlovgivningen kan lokalplanen kun gennemføres, såfremt dette kommuneplantillæg godkendes af Århus amtsråd.

Kravet om kommuneplantillæg er udløst af et ønske om korrektion af kommuneplanen på følgende punkter:

Erhvervsvirksomhed med tilhørende bolig

Rønde kommuneplan 89 fastlægger, at der i området kan opføres enkelte boliger (bestyrer-, portnerboliger o. lign.) i tilknytning til den pågældende virksomhed.

Dette ændres med nærværende tillæg til, at der i den del af området, der er beliggende nord/øst for Nørregade udlægges til industriareal med forbud mod boliger, som ikke er nødvendige for den pågældende virksomheds forsvarlige drift.

Tilladelse til - i et konkret tilfælde - at indrette en bolig i forbindelse med en virksomhed, bør kun gives, hvis det kan dokumenteres, at virksomhedens forsvarlige drift kræver, at der uden for normal arbejdstid er en person (f. eks. vagtmand eller portner) i virksomhedens umiddelbare nærhed, som med meget kort varsel kan træde i funktion i tilfælde af alarm eller af andre sikkerhedsmæssige årsager.

Syd/vest for Nørregade (det eksisterende erhvervsområde) kan der opføres enkelte boliger (bestyrer-, portnerboliger o. lign.) i tilknytning til den pågældende virksomhed.

Bestemmelsen har til formål at sikre et alsidigt udbud af erhvervsarealer, også arealer, der er egnede til virksomheder, der medfører en vis støj og/eller anden miljømæssig belastning af omgivelserne.

20 m plantebælte

Rønde kommuneplan 89 fastlægger, at der for den del af området, der overføres til byzone skal etableres, vedligeholdes og fornyes et 20 m bredt beplantningsbælte. Dette ændres med nærværende til-

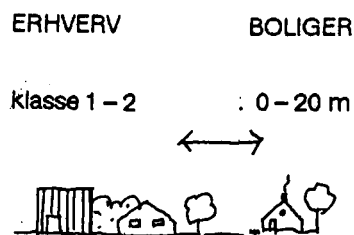
læg til, at der for den del af området, der overføres til byzone skal etableres, vedligeholdes og fornyes et ca. 10 m bredt beplantningsbælte fra grøft til vejbyggelinie.

Miljømæssige forhold

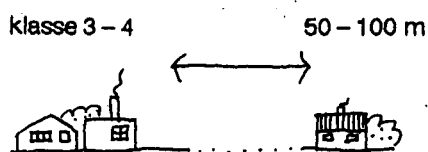
Erhvervsvirksomheder, der ønsker at lokalisere sig i lokalplanområdet, vil blive miljømæssigt vurderet efter "Håndbog om miljø og planlægning", Planstyrelsen og Miljøstyrelsen, december 1991.

Formålet med håndbogen er at få indarbejdet miljøhensyn i planlægningen, således at miljøkonflikter såvel internt i området, som i forhold til naboer forebygges.

I håndbogen opdeles danske virksomhedstyper og -anlæg i 7 klasser med stigende miljøbelastning af omgivelserne.



Klasse 1 omfatter de virksomheder og anlæg, som ikke giver anledning til nævneværdig påvirkning af omgivelserne. Hovedparten af virksomhederne i denne klasse er forretninger, liberale erhverv, kontorer og småværksteder med butik.



Klasse 2 omfatter virksomheder, der giver anledning til ganske ubetydelig påvirkning af de nærmeste omgivelser. Denne klasse omfatter typisk mindre virksomheder af typen bogbinderier, elektronikværksteder og f.eks. laboratorier.

Klasse 3 omfatter virksomheder, som fra udendørs aktiviteter (herunder transport) og småafkast giver anledning til en mindre påvirkning af omgivelserne. Virksomhederne bør placeres i industriområder evt. i randzonen, hvis området er zonet, idet virksomhedstypen ofte vil være forenelig med forureningsfølsomme naboer. Inden for denne klasse falder mange håndværksprægede virksomheder og visse servicevirksomheder.

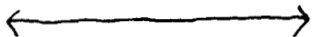
Klasse 4 omfatter de mindre belastende af de egentlige produktionsvirksomheder. Som hovedregel bør de placeres i egentlige industriområder. Klassen rummer bl. a. visse levnedsmiddelfabrikker og mindre, overfladebehandlende virksomheder, herunder autolakkerier.

ERHVERV

BOLIGER

klasse 5 - 6

150 - 300 m



Klasse 5 rummer mere belastende produktionsvirksomheder/-fabrikker, såsom visse maskinfabrikker, betonfabrikker og farve- og lakindustrivirksomheder.

Klasse 6 indeholder en række industrivirksomheder, som kan belaste omgivelserne i betydelig grad. Placering bør finde sted i større industriområder, så den ønskede afstand i forhold til følsomme naboer kan opnås. Eventuelt vil placering også kunne finde sted i industriområder forbeholdt virksomheder med særlige beliggenhedskrav. Til klassen hører f.eks. asfaltfabrikker, slagterier, større maskin- og betonfabrikker.

klasse 7

mindst 500 m



Klasse 7 omfatter virksomheder, der kan give anledning til en omfattende belastning af omgivelserne, og som derfor normalt stiller særlige beliggenhedskrav. Placering bør finde sted på arealer forbeholdt virksomheder med særlige beliggenhedskrav eller evt. i midten af store industriområder, hvor den fornødne afstand i forhold til følsomme naboer kan opnås. Desuden kan placering i særlige tilfælde ske i landzone på baggrund af en nærmere planlægning. Klassen omfatter medicinal- og pesticidproduktion og kraftværker.

I lokalplanområdet kan erhvervsvirksomheder, der hører til i håndbogens klasse 1 til og med klasse 4 lokaliseres. Nogle virksomheder, der behøver større afstandskrav kan lokaliseres i erhvervsområde Følle, ved Rønde.

Virksomhedsstøj

Virksomheder, der etablerer sig i området, skal overholde de støjgrænser, der er fastlagt for det enkelte delområde i lokalplanen, således at omgivelserne ikke generes i nævneværdig grad.

Grænseværdierne for virksomhedsstøj er vist i nedenstående skema. Værdierne angiver det maksimale støjniveau, som den enkelte virksomhed skal overholde, både i det delområde, hvori den ligger og i forhold til naboområderne i og uden for lokalplanområdet.

Grænseværdierne, der er angivet i dB(A), forudsættes målt i et vilkårligt punkt uden for virksomhedens egen grund i de

respektive områder. Grænseværdierne er gennemsnitsværdier over visse tidsrum inden for de angivne døgnperioder.

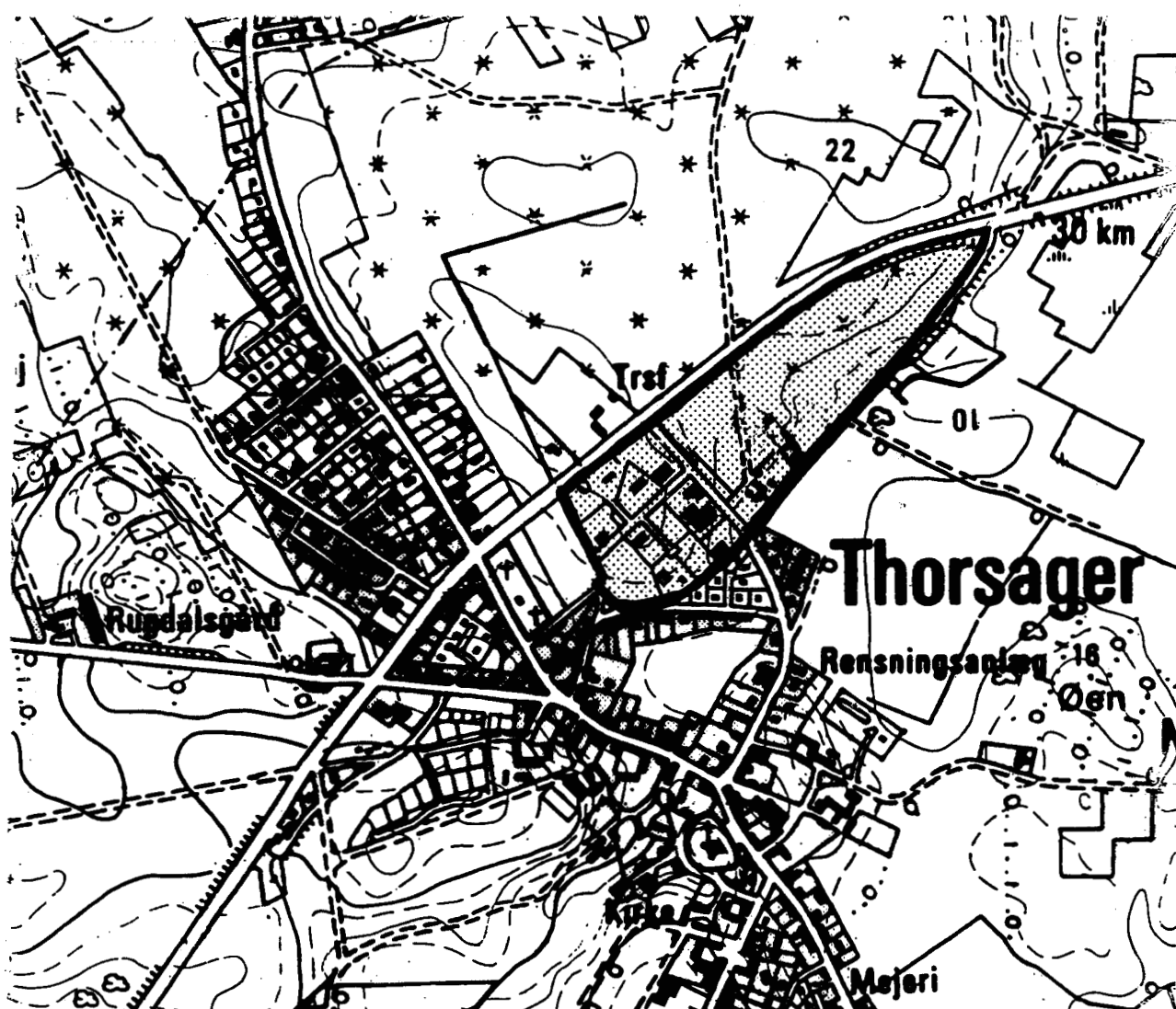
De nærmere definitioner, bl.a. af nævnte tidsrum, er angivet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 om ekstern støj fra virksomheder.

	Dag kl. 07-18	Aften kl. 18-22 Søn- og helligdage kl. 07-18 Lørdage kl. 14-18	Nat kl. 22-07	Maksimal- værdi Nat kl. 22-07
I boligområde 2.B2	45	40	35	50
I område 1.1 og 1.2	60	60	60	60

Spildevand	Området er omfattet af godkendt spildevandsplan. Det kan nævnes, at der i henhold til denne plan påregnes etableret regnvandsbassin sydøst for Sandballevej, altså uden for lokalplanområdet.
Varmeforsyning	For lokalplanområdet foreligger der ingen kommunal varmforsyningsplan. Lokalplanen pålægger fjernvarmforsyning af ny bebyggelse i området.
Vejtrafikstøj	Det skønnes ikke, at støjniveauet hidrørende fra Nørregade, Ryomvej og Sandballevej vil belaste området.
Landbrugspligt	Ophævelse af landbrugspligten sker i forbindelse med Kort og Matrikelstyrelsens godkendelse af udstykning.
Fredskov	Størstedelen af lokalplanområdet er beplantet med skov, og dette skovområde har fredskovspligt (dog ikke matr. 7n og 7ar). Der fremskaffes vederlagsareal i henhold til skovlovens § 14.
Skovbyggelinie	Der søges om ophævelse af skovbyggelinien inden for lokalplanens område samtidig med lokalplanforslagets fremlæggelse.

TILLÆG NR. 3 (1992) TIL RØNDE KOMMUNEPLAN 89

- vedrørende ændringer i bestemmelser for bebyggelse og beplantning i erhvervsområde 2.E.1, Thorsager.



TILLÆG TIL RØNDE KOMMUNEPLAN 89 – NR. 3
MÅL 1:10.000

Rammer for lokalplanlægnings

Lokalplanlægningen for området skal sikre:

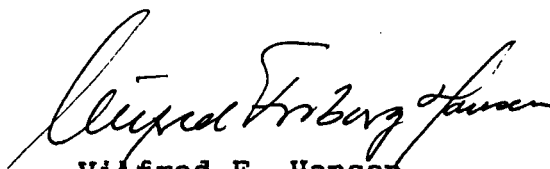
- at områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål såsom lettere industri, lager- og værkstedsvirksomheder herunder service- og forretningsvirksomhed.
- at der i den del af området beliggende syd/vest for Nørregade, kan opføres enkelte boliger (bestyrer-, portnerbolig o.lign.) i tilknytning til den pågældende virksomhed, samt at der kun kan opføres virksomheder eller anlæg, som ikke medfører særlige gener i form af forurening.
- at den del af området, beliggende nord/øst for Nørregade, udlægges til industriareal med forbud mod boliger, som ikke er nødvendige for den pågældende virksomheds forsvarlige drift, samt at der kan opføres virksomheder eller anlæg, som medfører en mindre påvirkning af omgivelserne.
- at bebyggelsesprocenten på hver enkelt ejendom ikke overstiger 40.
- at bygningshøjden ikke overstiger 8,5 m. I den del af området, der er omfattet af lokalplan nr. 23 (Thorsager Fjernvarmeværk) må bygningshøjden blive op til 13 m og skorstene op til 25 m.
- at støjhensyn følger regionplanens retningslinier (Miljøstyrelsens vejledninger).
- at den del af området, som ligger i landzone, overføres til byzone.
- at der for den del, der ikke er i byzone, fremskaffes erstatningsareal for fredskov.
- at der for den del af området, beliggende nord/øst for Nørregade, skal etableres, vedligeholdes og fornyes et beplantningsbælte - gående fra grøft til vejbyggelinie - ved overførsel til byzone.

Vedtagelsespåtegninger

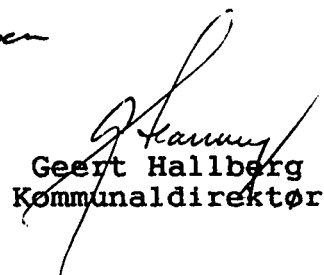
Forslaget er i henhold til lov om Planlægning § 24

således vedtaget af Rønde byråd

Rønde d. *16. 12. 92*



Vilfred F. Hansen
Borgmester



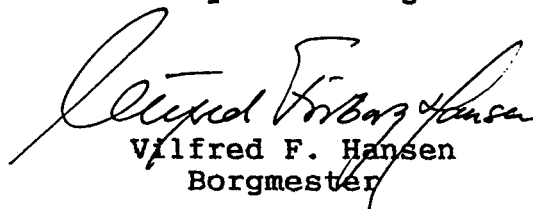
Geert Hallberg
Kommunaldirektør

Kommuneplantillægget er i henhold til lov om Planlægning § 27

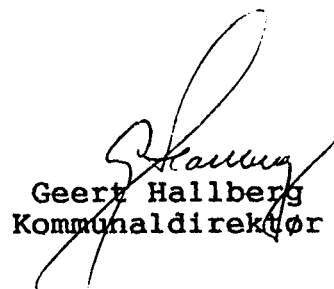
således endeligt vedtaget af Rønde byråd

Rønde den *16. juni 1993*

På byrådets vegne



Vilfred F. Hansen
Borgmester



Geert Hallberg
Kommunaldirektør

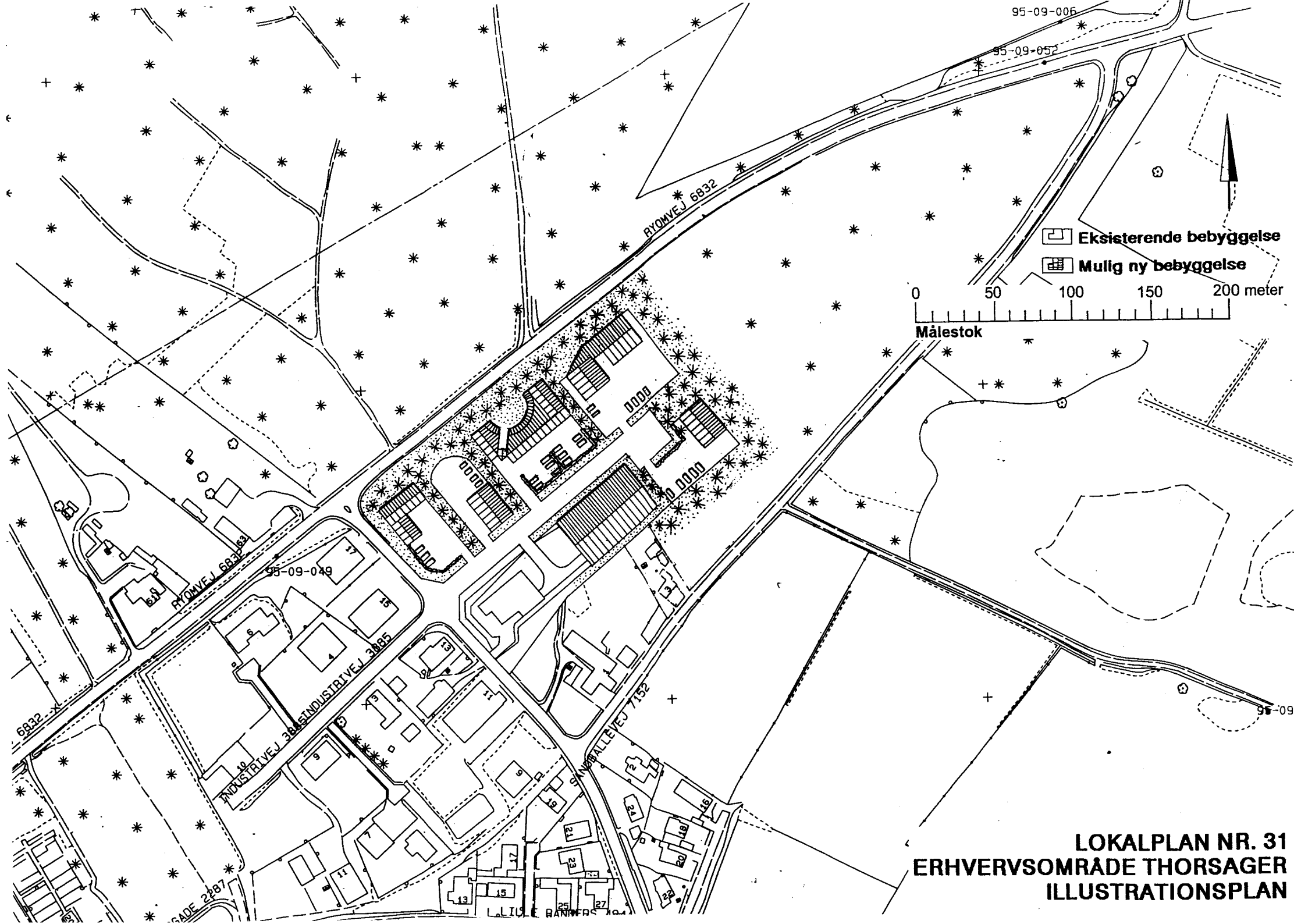
A

Matrikelnr: 7 AE m.fl.
Thorsager
Retten i Århus
Indført den 5/8-1993
Lyst under nr. 44930

*På matr. nr. 7ae, 7ar, 7vi og 8a
Thorsager by, Thorsager.*



CC.



LOKALPLAN NR. 31
ERHVERVSOMRÅDE THORSAGER
ILLUSTRATIONSPLAN

2. RETNINGSLINIER FOR ERHVERVSOMRÅDE THORSAGER

Indledning

I dette afsnit beskrives, hvilke kvaliteter og muligheder, der er i Erhvervsområde Thorsager, og som bør fremmes ved den fremtidige planlægning.

I udbygningsstrategien for Erhvervsområde Thorsager beskrives, hvilke landskabelige træk, der er vigtige for området og hvilke fysiske strukturer, der kan gøre området til et velfungerende erhvervsområde

Retningslinierne giver konkrete anvisninger på områdets fysiske udformning. Retningslinierne er ikke retsligt bindende for grundejerne, men skal forstås som idéer, eksempler og inspiration for den fremtidige lokalplanlægning og udbygning af området.

Områdets topografi og landskab



Området er let kuperet med et terrænspring på 1,5 m fra den syd/østlige del ved Sandballevej til den nord/vestlige del ved Ryomvej.

Jordbunden består af sandjord, og området er tilplantet med gran- og fyrretræer.

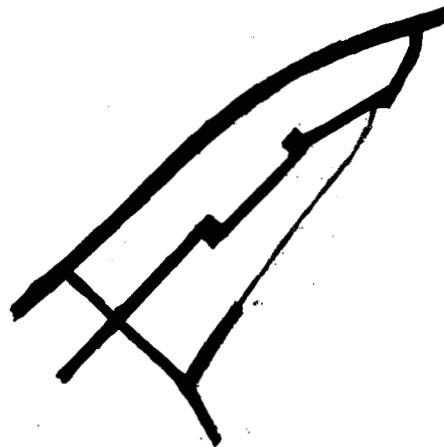
I områdets østlige del mod Sandballevej består beplantningen hovedsagligt af egetræer.

Områdets silhuet



Bebyggelsens silhuet bør underordnes skovbeplantningen, således at områdets karakter af at være et erhvervsområde i et skovbryn fremstår klart og tydeligt. Derfor bør der ikke bygges højt i området.

Områdets fysiske struktur Vejnettet



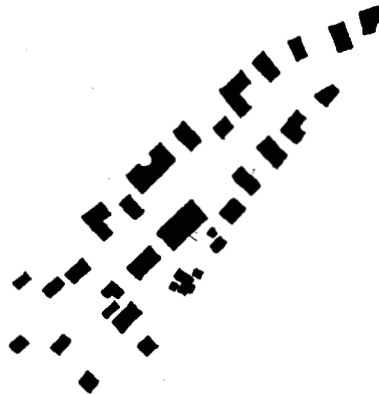
Områdets placering ved Ryomvej giver erhvervsvirksomhederne gode tilkørselsforhold til det overordnede vejnet.

Den fremtidige vejstruktur udbygges med udgangspunkt i den nord/vestgående Nørregade, der munder ud i en hovedtrafikåre (den nord/østgående Ryomvej).

Områdets vejstruktur kan på længere sigt udbygges som vist på ovenstående skitse, hvor erhvervstrafikken fordeles fra Nørregade via vej A-A og dennes forlængelse. Vejen løber parallelt med Ryomvej og Sandballevej og skal fungere, som adgangsvej til alle virksomheder i området.

Lokalplanforslaget fastlægger kun vejforløb i en mindre del af området, og vejføringerne uden for lokalplanområdet kan udbygges på andre måder end den skitserede.

Bebbyggelse



Bebbyggelsen kommer til at bestå af enkeltstående bygninger.

Mange erhvervsområder virker udflydende og usammenhængende, fordi den enkelte ejendom bygges uden tanke for den helhed den indgår i. For at styrke områdets karakter og identitet bør grundejerne opmuntres til at orientere bygningerne mod Ryomvej så erhvervsområdet fremstår med en attraktiv facade.

Beplantning



Den eksisterende skovbeplantning er en af områdets store kvaliteter. Skovbeplantningen kan i høj grad være med til at give erhvervsområdet struktur og identitet.

Dette karakterfulde "grønne præg" bør indarbejdes i planlægningen af området, således at dele af skovbeplantningen bevares som beplantningsbælter og levende hegn.

Rumdannelser

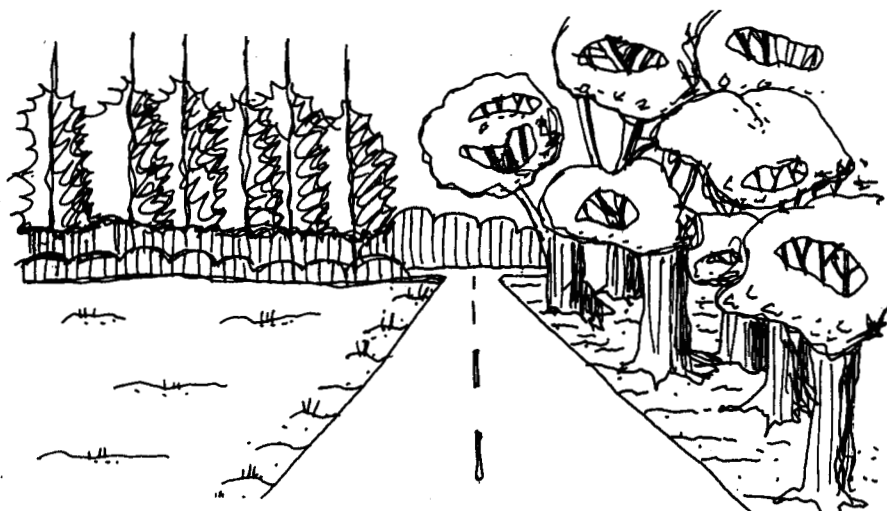
Ryomvej



Ryomvej fremstår i dag som en vej gennem skoven. Dette karaktertræk bør bevares, selv om området syd/øst for vejen omdannes til erhvervsområde. Dette kan gøres ved at bevare skovbeplantningen som et gran- og fyrretræsbælte på byggeliniearealet ud mod Ryomvej.

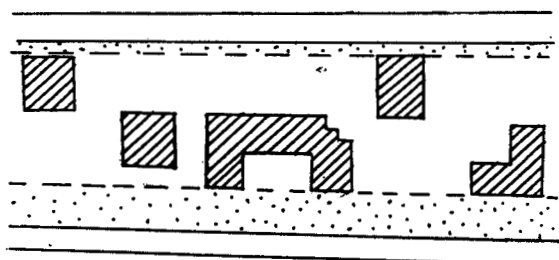
Fornemmelsen af at køre gennem en skov bevares samtidig med at den kommende erhvervsbebyggelse indrammes smukt, og tydeligt ses mellem træerne.

Sandballevej



Langs Sandballevej mødes i dag skoven og det åbne land mod syd/øst. Ind mod det kommende erhvervsområde består skovplantningen af store egetræer. Disse bør bevares som et beplantningsbælte ud mod vejen. Herved afsluttes og afgrænses erhvervsområdet på smukkeste vis.

Bebyggelsens placering



Der bør ikke pålægges faste facadebygge-linier i området. Erhvervsbebyggelsen kan i hovedreglen placeres frit på grunden.

Nogle vil ønske at placere bygninger bagerst på grunden ud mod Ryomvej og Sandballevej, så virksomheden "viser sit ansigt". Andre vil ønske at lokalisere sig forrest på grunden med direkte kontakt til vej A-A og dennes forlængelse af rationelle årsager.

3. LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til lov om Planlægning's § 15 (Lov nr. 388 af 6. juni 1991) bestemmes følgende for det i § 2 nævnte område.

§ 1.0

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er:

- at sikre der kan anvises grunde til erhvervsbyggeri i lokalcenter Thorsager.
- at minimere de miljømæssige gener overfor naboområderne.
- at sikre at dele af skoven bevares som beplantningsbælter og levende hegn, der giver området karakter og sammenhæng med det omgivende landskab.

§ 2.0

OMRADE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter del af matrikel nr. 7ae, 7ar, 7n og 8a Thorsager, Thorsager by samt alle parceller, der udstykkes fra ovennævnte dele af ejendommene.
- 2.2 Lokalplanområdet opdeles i udstykningsområderne 1.1 og 1.2. (Se kortbilag nr. 2).
- 2.3 Med Rønde kommunes offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres det på kortbilag nr. 1 viste område fra landzone til byzone.
- 2.4 En del af lokalplanens område (del af matr. nr. 7n) er undergivet landbrugspligt. Landbrugspligten er dog ikke til hinder for at Rønde kommune kan tillade, at arealet tages i brug til det i lokalplanen angivne formål.

§ 3.0

OMRADETS ANVENDELSE

Inden for hvert af udstykningsområderne må der kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves erhverv som følger:

- 3.1 Udstykningsområde 1.1
 Liberale erhverv, kontorer, mindre produktionsvirksomheder, småværksteder med tilhørende forretningsvirksomhed, lettere industri, lager, håndværk, værkstedsvirksomheder og reparation.
 Virksomhederne hører til i klasse 1-4 i "Håndbog om Miljø og Planlægning" fra Planstyrelsen og Miljøstyrelsen, december 1991.
- 3.2 Inden for område 1.1 må der udøves virksomhed, der udelukkende kræver miljøgodkendelse af Rønne kommune, og som kommunen skønner ikke belaster omgivelserne nævneværdigt.
- 3.3 Inden for område 1.1 må der ikke udøves virksomhed, hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening må stilles betydelige afstandskrav eller andre særlige beliggenhedskrav i henhold til miljøbeskyttelseslovens kapitel 5.
- 3.4 Udstykningsområde 1.2
 Området må kun anvendes til udvidelse af fjernvarmecentral.
- 3.5 Udstykningsområde 1.1 og 1.2
 Der må ikke opføres eller indrettes boliger i lokalplanområdet.
- 3.6 Støjbelastningen fra erhvervsvirksomheder inden for områderne må med undtagelse af virksomhedens egen grund, ikke belaste området med mere end 60 dB(A) om dagen, 60 dB(A) om aftenen og 60 dB(A) om natten, ligesom grænseværdierne i nabo-områderne skal overholdes.
- 3.7 Der må ikke drives handel med dagligvarer inden for lokalplanområdet.
- § 4.0 UDSTYKNINGER**
- 4.1 Inden for området må der ikke udstykkes grunde, der er mindre end 2000 m².
- § 5.0 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD**
- 5.1 Der udlægges areal til følgende nye veje:

Forlængelse af vej A-A i en bredde af 12 m.

Etablering af vendeplads i en bredde af 25 m.

Tværsnittet indrettes som vist på bilag 3.

Vejadgang til området etableres i princippet som vist på kortbilag nr.2.

5.2 Fra Ryomvej og Nørregade må der ikke være direkte adgang til de tilgrænsende ejendomme.

5.3 Der etableres oversigtsarealer ved vejtilslutninger efter Rønde kommunes nærmere anvisning.

5.4 Der skal på den enkelte grund reserveres arealer til parkering beregnet efter følgende normer:

1 P-plads pr. 50 m² forretningsareal og kontorareal.

1 P-plads pr 100 m² værksted, produktion og lagerareal.

Dog skal der altid etableres min. 1 P-plads pr. ansat og min. 5 pladser pr. grund.

§ 6.0 TEKNISKE ANLÆG

6.1 Områdets tekniske forsyninger sker på de til enhver tid gældende leveringsbetingelser fra de pågældende selskaber.

6.2 Ny bebyggelse skal varmforsynes fra Thorsager Fjernvarmeværk.

§ 7.0 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

7.1 Bebyggelsen må kun placeres inden for de på kortbilag nr. 2 viste byggeområder.

7.2 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40 %. Bebyggelse må opføres i indtil 2 etager.

7.3 Produktions-, lager- og værkstedsbygninger må opføres i et omfang svarende til 3 m³ pr. m² grundareal. Undtaget fra bestemmelsen er bebyggelse i delområde 1.2.

- 7.4 Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m, bortset fra skorstene og lignende bygningsdele, der er nødvendige for en bygnings eller et anlægs drift.
- 7.5 Mod Ryomvej må ingen bygninger placeres nærmere vejmidte end 20 m.
- Mod vej A-A og dennes forlængelse må ingen bygninger placeres nærmere vejmidte end 11 m.
- Mod vendepladsen må ingen bygninger placeres nærmere dennes midte end 17,5 m.
- 7.6 Terrænreguleringer må kun foretages efter en af Rønde kommune godkendt terrænplan. Regulering på indtil +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn eller til et i forbindelse med byggemodningen reguleret terræn og ikke nærmere skel end 0,5 m kan dog finde sted uden tilladelse.

§ 8.0 BEBYGGELENS YDRE FREMTRÆDEN

- 8.1 Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende.

§ 9.0 UBEBYGGEDE AREALER

- 9.1 Der udlægges areal til beplantningsbælte mod Ryomvej som vist på lokalplankortet, kortbilag nr. 2. Bæltet hører til den enkelte ejendom.
- Ejerne er pligtige til at etablere og vedligeholde beplantningsbæltet. Det er placeret uden for vejarealet fra grøft til vejbyggelinie.
- 9.2 Beplantningsbæltet må ikke anvendes til oplagring eller parkering.
- Beplantningsbæltet skal bestå af 75% gran- og fyrretræer og af 25% egetræer.
- 9.3 Mod vej A-A og dennes forlængelse udlægges et 5 m bredt imageareal uden for vejareal.

Mod Nørregade udlægges et 5 m bredt imageareal uden for vejarealet.

- 9.4 Imagearealet skal tilsås med græs. Der kan plantes grupper af buske samt solitære træer og anlægges bede.
- 9.5 Imageareal må ikke anvendes til oplagring eller parkering.
- 9.6 Ejere er ved køb af grund pligtige til at afgrænse denne med et 2,5 m bredt levende hegn langs grundens nord/østlige skel samt at stå for vedligeholdelsen.
- De levende hegn kan bestå af rækker af 75% gran- og fyrretræer samt af 25% egetræer fra den eksisterende skovbeplantning.
- Nyplantede levende hegn skal bestå af 75% gran- og fyrretræer samt af 25% egetræer.
- 9.7 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignede skal overholdes.

§ 10.0 TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER

- 10.1 Lokalplanens virkeliggørelse afhænger af følgende tilladelser:
- Århus amtsråds godkendelse af tillæg nr. 3 til Rønne kommuneplan 89.
- Skov og Naturstyrelsens tilladelse til ophævelse af fredskovspligten jf. skovlovens § 10.
- Skov- og Naturstyrelsens ophævelse af skovbyggelinien jf. Lov om Naturbeskyttelse § 65.

§ 11.0 SERVITUTTER

- 11.1 Med lokalplanens offentlige bekendtgørelse ophæves tilstandsservitutter som er uforenelige med lokalplanens bestemmelser.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Forslaget er vedtaget fremlagt af

Rønde byråd den. *16. 12. 1992*

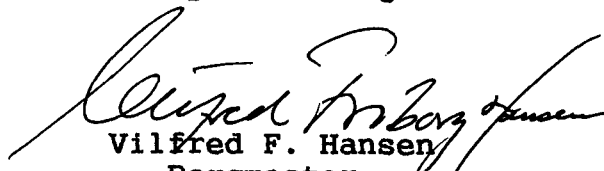

Vilfred F. Hansen
Borgmester


Geert Hallberg
Kommunaldirektør

Lokalplan er i henhold til § 27 i lov om
kommuneplanlægning endeligt vedtaget af

Rønde byråd den. *16. juni 1993*

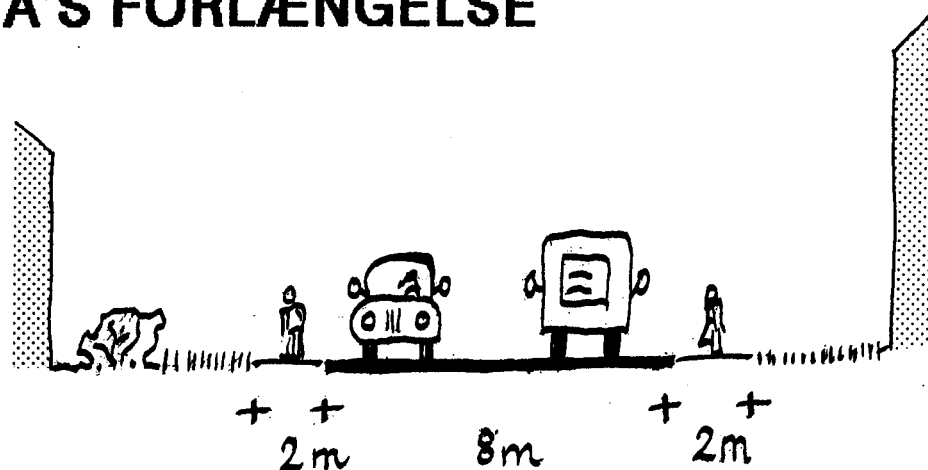
På byrådets vegne


Vilfred F. Hansen
Borgmester

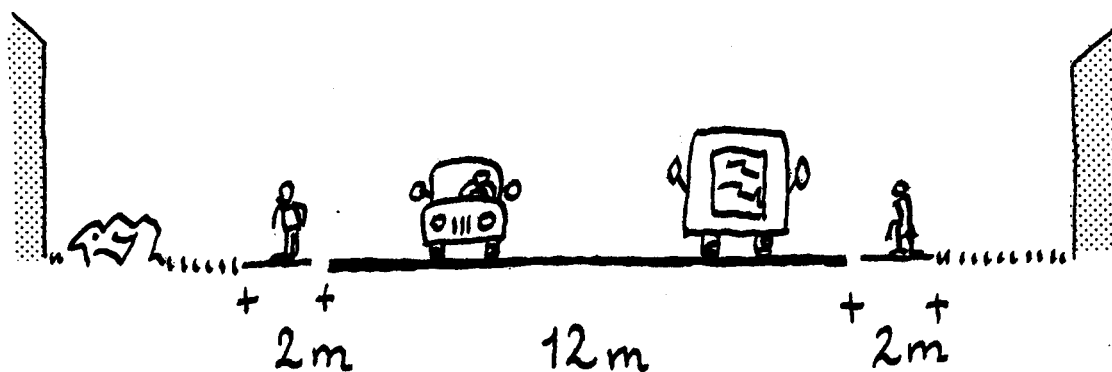

Geert Hallberg
Kommunaldirektør



VEJ A – A'S FORLÆNGELSE



VENDEPLADS



LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

- 1) Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 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 heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

- 2) Rønde byråd 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

Når en eventuel dispensation berører omboendes interesser, skal disse underrettes om den påtænkte dispensation og have mindst 14 dages frist til at komme med eventuelle bemærkninger til den. Først derefter kan kommunen give dispensation.

- 3) Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jf. planlovens § 15.
- 4) Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven.