

Lokalplan nr. 100



MØLLERSMINDEVEJ 16-26, RASK MØLLE

Tørring-Uldum Kommune



Indholdsfortegnelse

Redegørelse

Baggrund og formål med lokalplanen	2
Eksisterende forhold	2
Forhold til regionplanlægning	3
Forhold til kommuneplanlægning.....	3
Øvrige forhold	3
Kortbilag nr. 1	4
Lokalplanens retsvirkninger	5

Lokalplan nr. 100

Lokalplanbestemmelser	6
Kortbilag nr. 2	10
Bilag nr. 3 – Beplantningsbælte.....	12



Udsigt fra Kirkeskov Bakke mod den nordligste del af lokalplanområdet

REDEGØRELSE

Baggrund og formål med lokalplanen

Lokalplan nr. 100 skal sikre færdiggørelsen og afrundingen af et mindre erhvervsområde ved Møllersmindevej i Rask Mølle.

Lokalplanen sikrer således, at det eksisterende erhvervsområde (område 5.E.2 syd for Møllersmindevej) udvides med et område umiddelbart syd for dette (se kortbilag nr. 1).

Den nordlige del af området (Møllersmindevej 14 og 28) er omfattet af en ældre lokalplan, Lokalplan nr. 33.

Lokalplan nr. 100 omfatter et område på 1,8 ha syd for det eksisterende erhvervsområde. Med lokalplanen foreslås det, at der udstykes 6 grunde med vejadgang fra en forlængelse mod syd af den eksisterende vej i området.

Området vil blive omfattet af kommuneplannens rammer med den endelige vedtagelse af Forslag til Kommuneplantillæg nr. 18, som fremlægges sideløbende med dette lokalplanforslag.

Eksisterende forhold

Hele området omfatter 1,8 ha, der i dag dyrkes landbrugsmæssigt.

Området er en del af et meget kuperet landskab med højeste punkt på Kirkeskov Bakke mod sydvest.



Terrænmodel

Herfra er der i højdekote 74 en storslået udsigt over Rask Mølle by mod nord og det åbne land resten af horisonten rundt (se foto nedenfor).

Vest for området ligger et grønt område med regnvandssø i tilknytning til boligområdet Stenkærgård.

Syd for området er der et beskyttet moseområde.

Området afgrænses imod øst af et lille beskyttet vandløb og det åbne land.



Udsigt mod sydøst fra toppen af Kirkeskov bakke

Forhold til regionplanlægningen

Lokalplanområdet er medtaget som byudviklingsområde i Regionplan 2005.

Der er særlige drikkevandsinteresser i sydvest for området, idet lokalplanområdet dog ikke berøres heraf.

Umiddelbart syd for lokalplanområdet ligger et område med beskyttet natur (en mose med bevoksning, som er beskyttet efter § 3 i Naturbeskyttelsesloven.) og i forbindelse med mosen er der i Regionplanen udlagt et mindre areal til ny natur.

Imod øst grænser området op til et beskyttet vandløb, som skal bevares samt et område, der i Regionplan 2005 er udlagt som en del af et større kulturlandskab med bl.a. mange eksisterende og overpløjede gravhøje. Lokalplanen ses ikke at påvirke dette område væsentligt.

Bortset herfra er der ikke regionplansinteresser i området.

Forhold til kommuneplanlægningen

Området vil blive omfattet af kommuneplanens rammedel ved den endelige vedtagelse af det forslag til Kommuneplantillæg nr. 18, som fremlægges sideløbende med nærværende lokalplanforslag.

I Kommuneplan tillæg nr. 18 udvides et mindre erhvervsområde benævnt 5.E.2 imod syd. I samme plan udvides boligområdet Stenkærgård samtidig imod syd

Øvrige forhold

Hele lokalplanområdet ligger i landzone men vil blive overført til byzone ved den endelige vedtagelse af Lokalplan nr. 100.

Området er omfattet af kommunens spildevandsplan.

Der er tilslutningspligt til naturgasforsyningen i området.

På kortbilag nr. 1 er lokalplanområdet vist i forhold til de øvrige delområder i Rask Mølle.

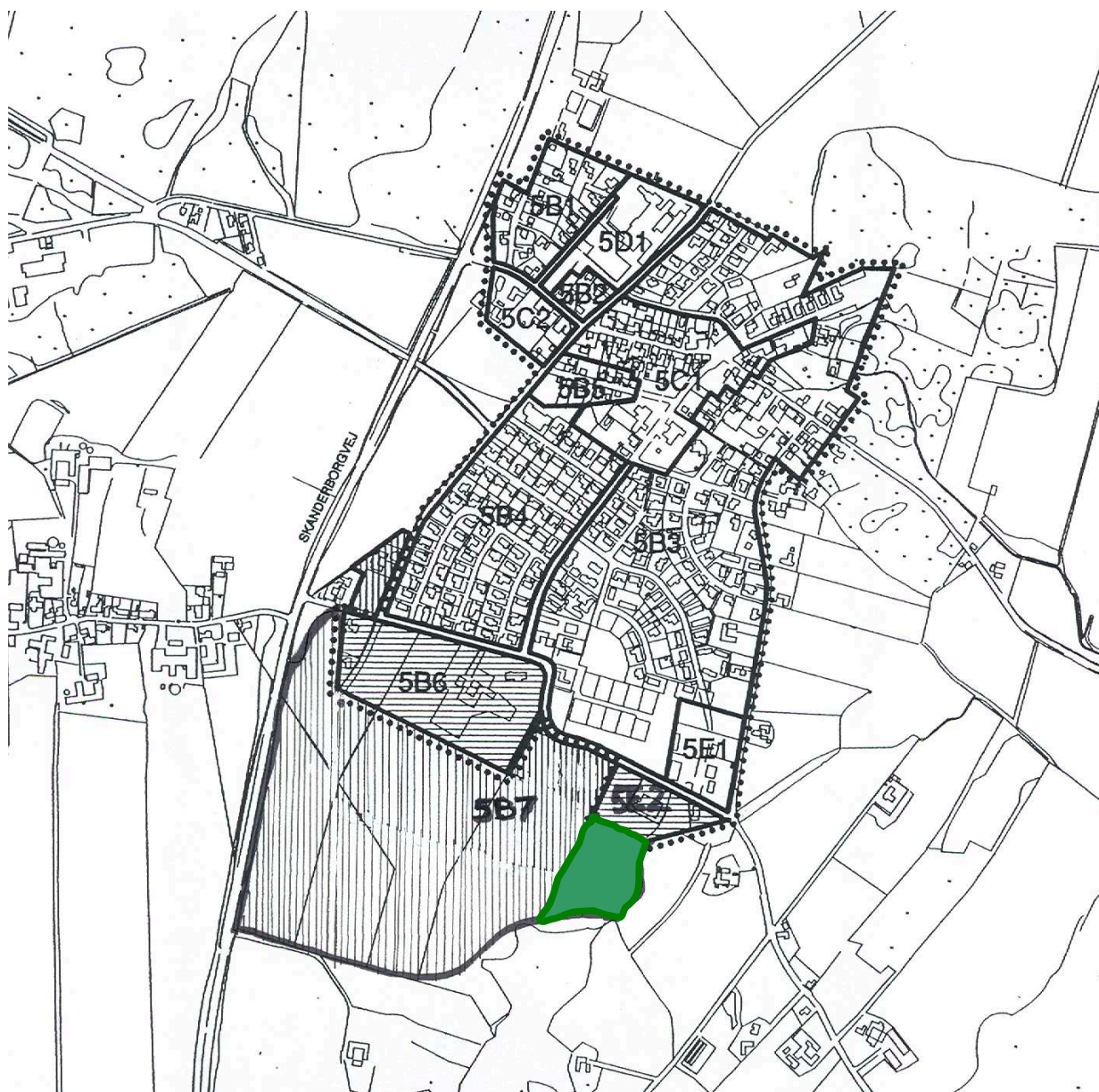
Miljøvurdering

Der er foretaget screening af Kommuneplantillæg nr. 18 og Lokalplan nr. 100 i h.t. Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer.

I screeningen er det vurderet hvorvidt planerne har væsentlig indvirkning på miljøet på en række områder (kulturarv, arkitektonisk arv, arkæologisk arv, materielle goder m.m.).

Screeningen viser, at miljøpåvirkningen fra dette planforslag og det tilhørende kommuneplantillæg er uvæsentlig.

Der er således ikke krav om udarbejdelse af en miljøvurdering i h.t. Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer.



Område 5 – Rask Mølle

Udsnit af kort fra Kommuneplan 1996-2004, del 2, rammer for lokalplanlægningen



Lokalplanområdets placering i forhold til øvrige enkeltområder i Rask Mølle

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Planens midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen, må ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet i den endelige plan.

Der gælder efter planlovens §17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse, hvis der dermed skabes risiko for en forgrivelse af den endelige plans indhold. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Kommunalbestyrelsen give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder frem til planens endelige vedtagelse, dog højst i et år.

Planens endelige retsvirkninger

Dette afsnit beskriver de retsvirkninger som opstår, når en lokalplan vedtages endeligt af kommunalbestyrelsen og offentliggøres

Ifølge planlovens §18 gælder lokalplanens bestemmelser fra den dag, Kommunalbestyrelsen har offentliggjort, at planen er endeligt vedtaget. Herefter må ejendomme i lokalplanområdet kun bebygges, udstykkes og i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planen.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke krav om etablering af de anlæg mv., der er indeholdt i planen.

Der er således ikke en pligt til at handle. Men hvis man agter at handle, det vil sige f.eks. opføre et nyt byggeri, ændre anvendelse eller udstykke sin ejendom eller lignende, så skal det ske efter retningslinierne og bestemmelserne i lokalplanen.

Kommunalbestyrelsen kan ekspropriere fast ejendom, der tilhører private eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen, jfr. planlovens §47.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Til principperne hører normalt planens formåls- og anvendelsesbestemmelser. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Når en eventuel dispensation berører ombodens interesser, skal disse underrettes om den påtænkte dispensation, og der skal gives mindst 14 dages frist til at fremkomme med eventuelle bemærkninger herom. Først efter udløbet af denne frist kan Kommunalbestyrelsen jfr. §19 i planloven meddele dispensationen.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen fortrænges af denne, og andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlige betydning for virkeliggørelsen af planen, jfr. planlovens §18.

Såfremt et forhold ikke særskilt er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven.

TØRRING-ULDUM KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 100 for en udvidelse af det eksisterende erhvervsområde ved Møllersmindevej i Rask Mølle

I henhold til lov om planlægning (lov nr. 388 af 6. juni 1991 med senere ændringer) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område i Rask Mølle.

- § 1. Lokalplanens formål**
- Formålet med denne lokalplan er at sikre, at der tilvebringes flere erhvervsgrunde i Rask Mølle. Med hensyn til erhvervsgrunde tænkes her på mindre værksteds- og håndværkervirksomheder samt forretningsvirksomheder, alle med mulighed for at opføre bolig for ejer eller bestyrer i tilknytning til virksomheden. Lokalplanens formål er ligeledes at sikre, at dagligdagen i området kan foregå uden trafikale eller miljømæssige problemer.
- § 2. Lokalplanens område- og zonestatus**
- 2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag nr. 2 og omfatter del matr. nr.31 b Boring by, Hvirring, samt alle parceller, der efter den 1. juni 2006 udstykes herfra.
- 2.2 Området, der hidtil har været dyrket landbrugsmæssigt, er beliggende i landzone og overføres til byzone med denne lokalplans endelige vedtagelse.
- § 3 Områdets anvendelse**
- 3.1 Området må kun anvendes til erhvervsformål, nemlig let produktion, værksteds- og håndværkervirksomhed, kontor- og forretningsvirksomhed eller anden virksomhed, som efter kommunalbestyrelsens skøn kan indpasses i området.
- 3.2 Der må kun udøves virksomhed som ikke medfører gener i form af støj, luftforurening eller lugt.
- 3.3 I lokalplanens område må det udendørs støjniveau ikke overstige
- 55 dB(A) om dagen (kl. 6-18),
 - 45 dB(A) om aftenen (kl. 18-22) og
 - 40 dB(A) om natten (kl. 22-6).
- 3.4 Der kan i området på hver ejendom opføres eller indrettes én bolig for ejer eller bestyrer.

- § 4 Udstykninger**
- 4.1 Udstykning af området skal i princippet ske som vist på kortbilag nr. 2.
- 4.2 Der må ikke udstykkes grunde mindre end 2.000 m².
- § 5 Vejforhold**
- 5.1 Den eksisterende sidevej til Møllersmindevej forlænges imod syd med vej A-B.
- 5.2 Der må kun etableres én overkørsel i en bredde af 6 m til hver ejendom i området. Kommunalbestyrelsen kan dog i særlige tilfælde dispensere fra denne bestemmelse.
- 5.4 Langs vej A-B pålægges der en byggelinie på 5.
- § 6 Bebyggelsens omfang og placering**
- 6.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 på den enkelte ejendom.
- 6.2 Bygninger må opføres i op til 2 etager.
- 6.3 Bebyggelsen må ikke opføres med en større højde end 8,5 m over terræn.
- § 7 Bebyggelsens ydre fremtræden**
- 7.1 På erhvervsbebyggelsen skal skiltning og reklamering ske i sædvanligt omfang for erhverv af den pågældende art.
- 7.2 Der må ikke anvende bygningsmaterialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn kan virke skæmmende i området.
- § 8 Ubebyggede arealer**
- 8.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, og en passende orden skal overholdes på arealet.
- 8.2 Udendørs oplagring må som en hovedregel ikke finde sted uden særskilt tilladelse fra kommunalbestyrelsen.
- 8.3 På de enkelte grunde skal der etableres det på kortbilag nr. 2 viste beplantningsbælte på 10 m og efter beplantningsplan med angivelse af plantearter som vist på bilag nr. 3 .
- 8.4 Beplantningsbæltet skal vedligeholdes af den enkelte grundejer og må ikke nedbringes til en højde af under 2,5 m.

8.5 Det beskyttede vandløb i lokalplanens østlige skel skal bevares i h.t. naturbeskyttelseslovens regler herom.

§ 9 Varmeforsyning

9.1 Al ny bebyggelse i området har tilslutningspligt til naturgasforsyningen.

Vedtagelsespåtegninger

Således vedtaget af Tørring-Uldum kommunalbestyrelse den 30. maj 2006.

Kirsten Terkilsen
borgmester

Jesper Thyrring Møller
kommunaldirektør

I henhold til lov om planlægning § 27 er nærværende Lokalplan nr. 100 vedtaget endeligt af Tørring-Uldum Kommunalbestyrelse den 31. oktober 2006.

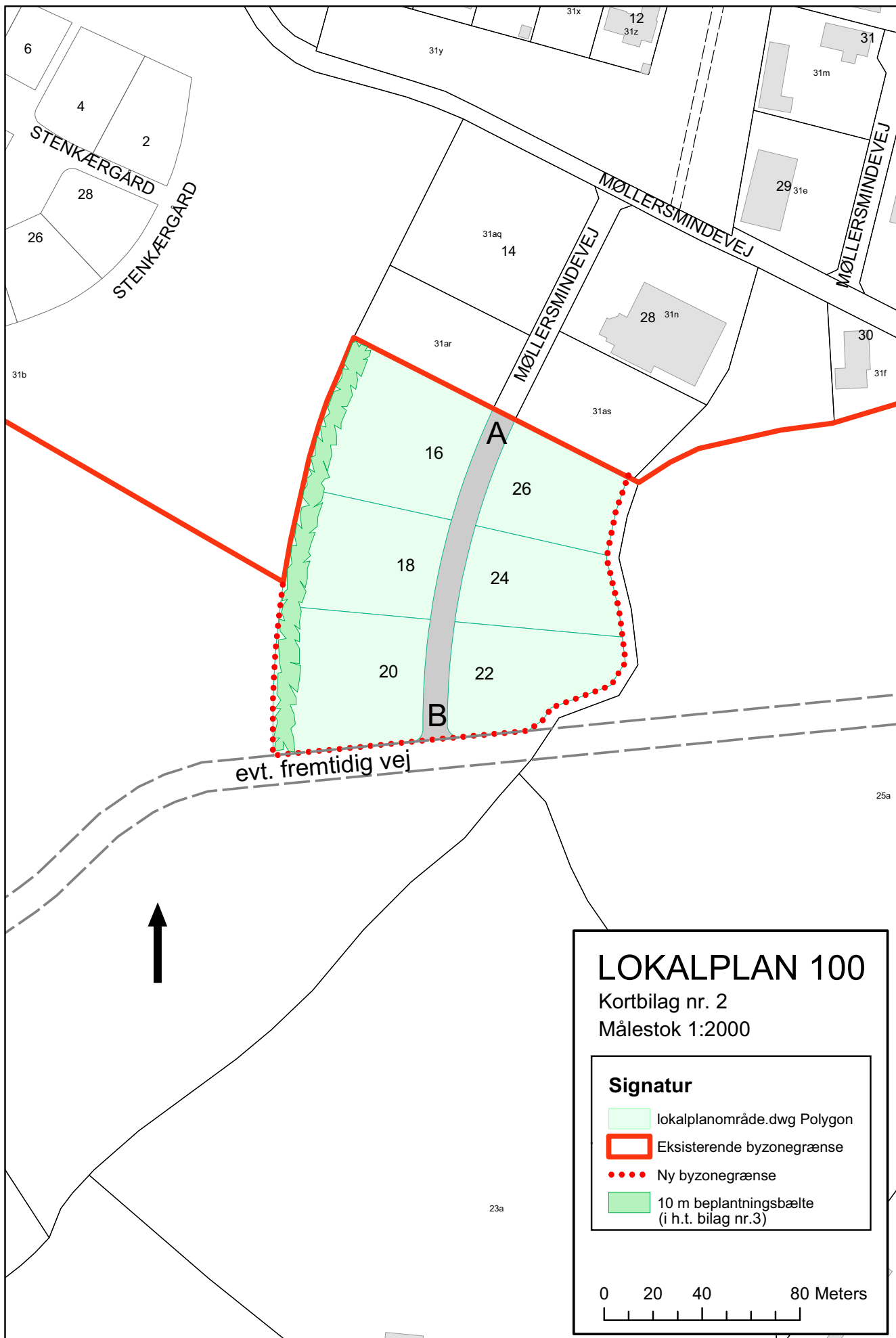
Kirsten Terkilsen
borgmester

Jesper Thyrring Møller
kommunaldirektør

Nærværende lokalplan begæres tinglyst på matr. nr. 31 b Boring By, Hvirring samt alle parceller, der efter den 1. juni 2006 udstykkes herfra. .

Kirsten Terkilsen
borgmester

Jesper Thyrring Møller
kommunaldirektør



LOKALPLAN 100

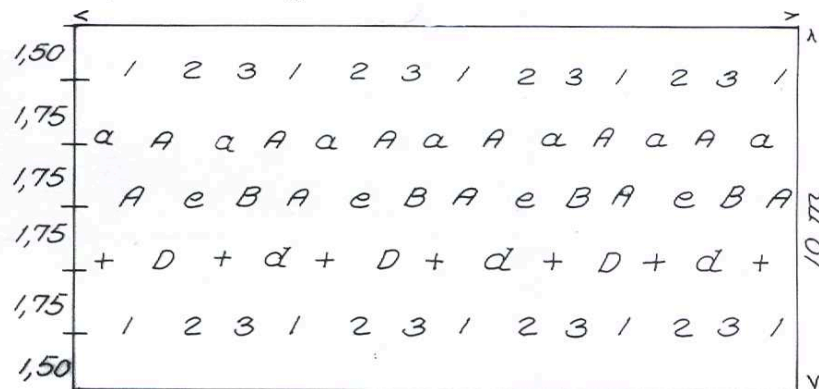
Kortbilag nr. 2
Målestok 1:2000

Signatur

- lokalplanområde.dwg Polygon
- Eksisterende byzonegrænse
- Ny byzonegrænse
- 10 m beplantningsbælte (i h.t. bilag nr.3)

0 20 40 80 Meters

Beplantning



PLANTELISTE

1.	Rosa virginia	(rose)
2.	Prunus spinosa	(slåen)
3.	Malus sargentii	(paradisæble)
a.	Crataegus manogyna	(tjørn)
A.	Quercus robur	(stilkeg)
e.	Syringa vulgaris	(syren)
B.	Fraxinus excelsior	(ask)
+	Alnus glutinosa	(rødel)
E.	Acer campestre	(aur)
f.	Ribes alpinum	(fjeldrøbs)

Lokalplan nr. 100

Bilag nr. 3

Beplantningsplan for beplantningsbælte imod vest

