

5792

bed til Gjesing

E 630



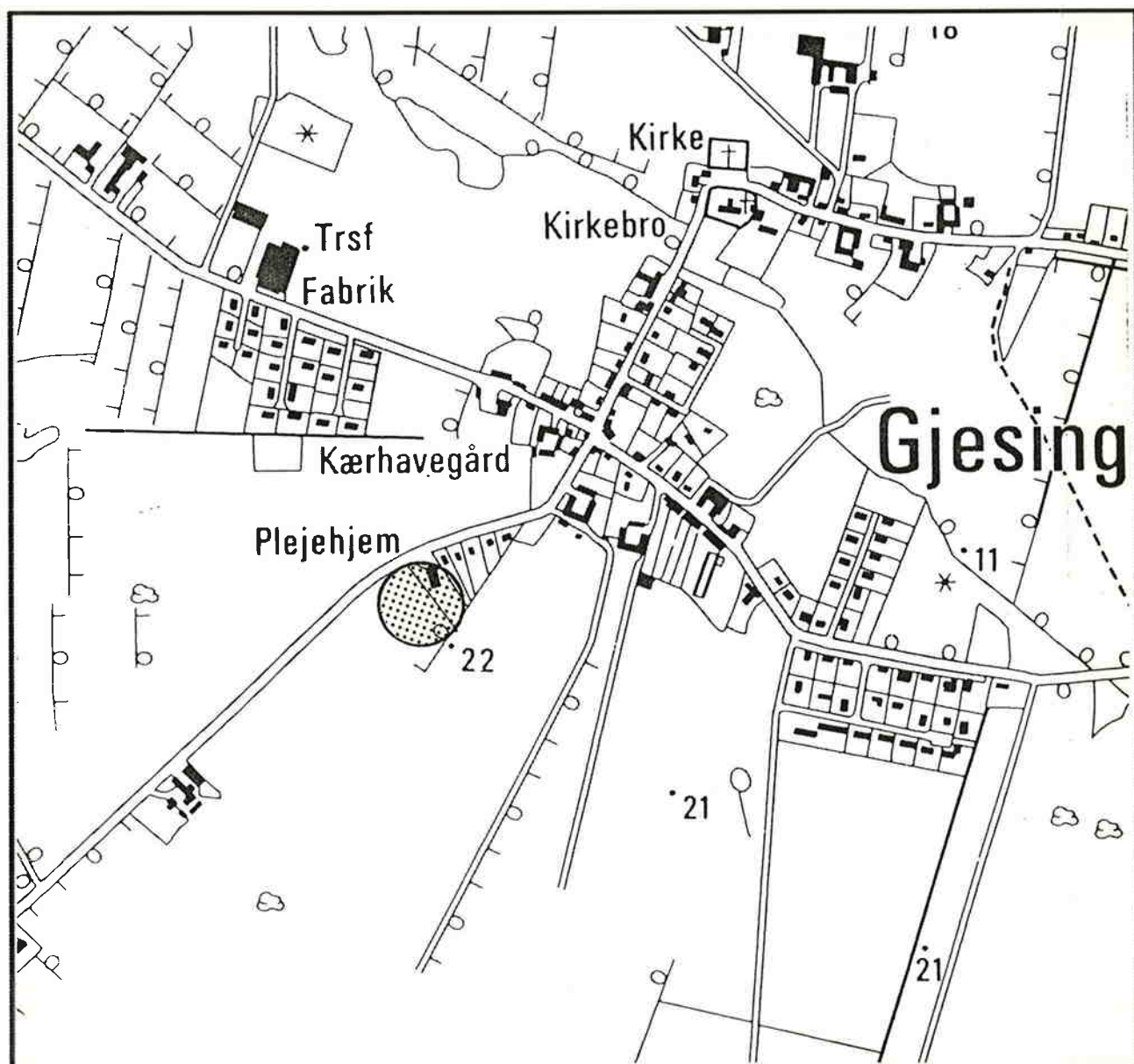
STEMPELMÆRKE  
RETEN I  
RANDERS

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF  
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT  
F 789876

11.05.92 10:14  
0000700.00  
195939 SM 02

## LOKALPLAN NR. 55-206

Område til offentlige  
formål i Gjesing



Rougsø kommune

december 1991

# Lokalplan nr. 55-206

## Område til offentlige formål i Gjesing

---

	side
<b>Redegørelse</b>	
: Indledning	1
: Forholdet til anden planlægning	2
: Lokalplanens retsvirkninger	3
: Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	4
<b>Lokalplanens bestemmelser</b>	
: §1 Lokalplanens formål	5
: §2 Område og zonestatus	-
: §3 Områdets anvendelse	-
: §4 Vej- & stiforhold	-
: §5 Ledningsanlæg	6
: §6 Bebyggelsens omfang, højde og placering	-
: §7 Bebyggelsens ydre fremtræden	-
: §8 Ubebyggede arealer	-
: §9 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	7
Vedtagelsespåtegning	-
<b>Kortbilag</b>	
: Områdets afgrænsning 1:4000	
<b>Tillæg</b>	
: Tillæg nr. 15 til kommuneplanen	9

# Redegørelse

## Indledning

Denne lokalplan nr. 55-206 er udarbejdet på baggrund af kommunalbestyrelsens ønske om at modernisere og omlægge ældreplejen i Rougsø kommune.

Lokalplanen omfatter til- og ombygning af det eksisterende plejehjem til 27 ældreboliger med tilhørende fællesfaciliteter.

Området omfattet af lokalplanens bestemmelser er vist på kortbilag 1. Området er beliggende dels i byzone og dels i landzone. Ved lokalplanens endelige vedtagelse overføres det i landzone beliggende areal til byzone.

Adgang til lokalplanområdet sker fra Auningvej.

Området omfattet af lokalplanen udgør godt 1 ha..

### Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- at overføre den del af området, som ligger i landzone, til byzone, og
- at udlægge området til offentlige formål, herunder plejehjem og ældreboliger.

### Lokalplanens indhold

Indenfor området omfattet af lokalplanen må bebyggelsesprocenten ikke overstige 25.

Der må kun opføres bygninger, der naturligt hører sammen med ældreplejen.

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 1/2 etage. Højden skal endvidere være i harmoni med omkringliggende bygninger, og må ikke overstige 8,5 m.

## Forholdet til anden planlægning

### Kommuneplan

Området omfattet af lokalplanen udgør delområde 206 i kommuneplanen, der har flg. rammebestemmelser:

**Område nr. 203, 204, 205, 206 og 207, eksisterende boligområder**

### Områdernes status

Områderne indeholder overvejende fritliggende boliger (parcelhuse) foruden et plejehjem i omr. 206 og 8 pensionistboliger (rækkehuse) i område 205.

Der er ved kommuneplanens vedtagelse 3 ledige parcelhusgrunde i område 207. Den østlige del af område 207 er omfattet af lokalplan nr. 5.08.

### Målsætning for områderne

Områderne skal fortsat overvejende anvendes til boliger. Dagligvarebutikker bør ikke placeres i disse områder.

### Områdernes anvendelse

Områdernes anvendelse fastlægges til boligbebyggelse samt mindre butikker til områdernes daglige forsyning eller mindre erhvervsvirksomheder, der kan indpasses uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Område 205 og 206 kan endvidere anvendes til offentlige formål, herunder beskyttede boliger, plejehjem og lign..

### Bebyggelsens art

Åben-lav og tæt-lav.

### Bebyggelsens omfang og højde

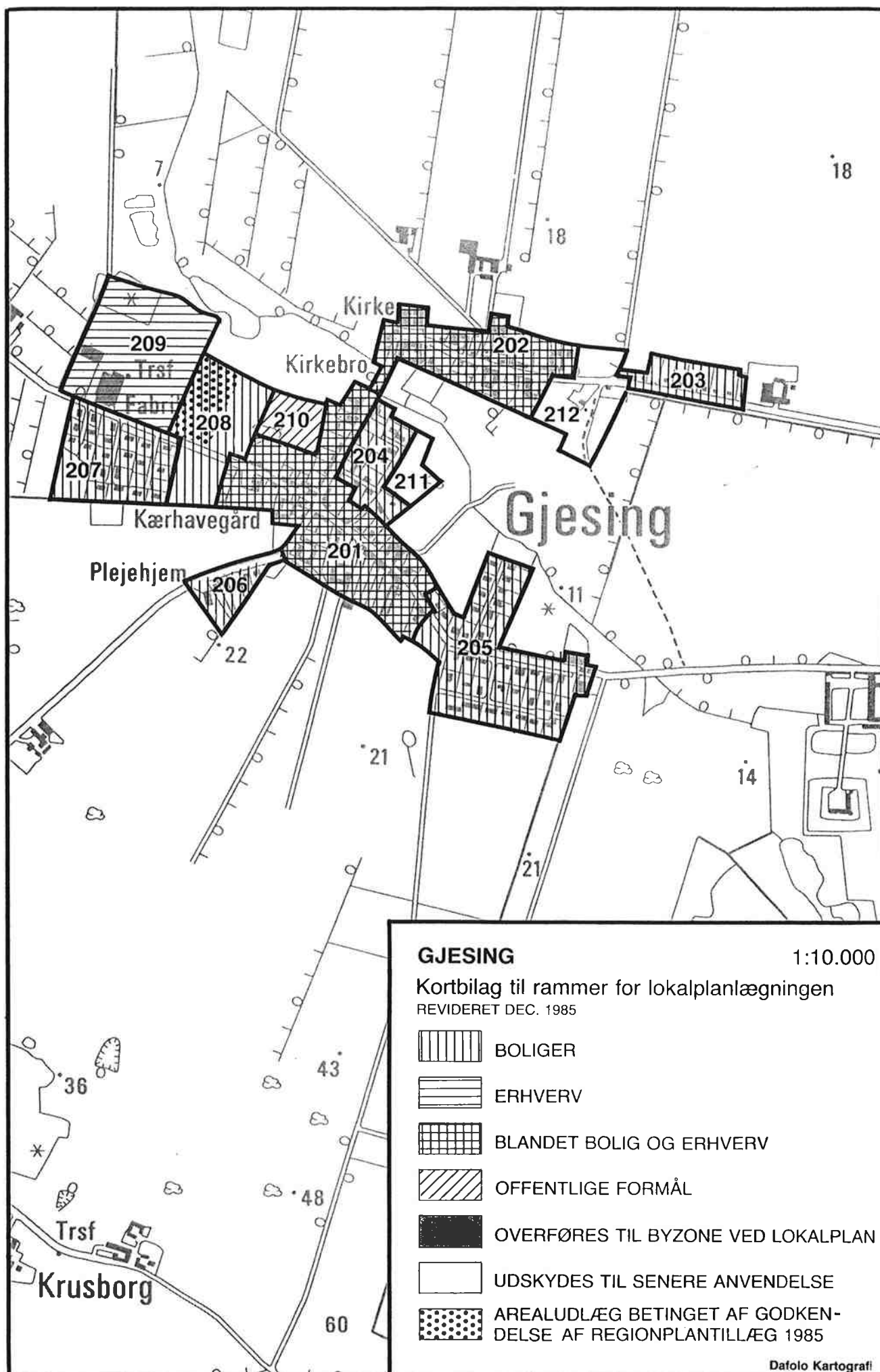
Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for åben-lav og 40 for anden bebyggelse.

Ved bebyggelse af et ubebygget areal må bebyggelsesprocenten for det pågældende areal under et ikke overstige 25.

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1 1/2 etage og må ikke være højere end 8,5 m. over terræn.

### Bebyggelsens ydre fremtræden

Ny bebyggelse skal indordne sig under eksisterende byggeskik, materialevalg, farver m.v..



Opholdsarealer

Ved hver enkelt bolig skal der være et opholdsareal (udendørs opholdsareal), som er mindst lige så stort som boligernes etageareal.

Vandforsyning

Ældreboligerne tilsluttes Gjesing Vandværk.

Spildevand

Området er beliggende indenfor spildevandsplanens delområde nr. A 8.

Varme

Valg af opvarmningskilde er frit.

Da lokalplanens bestemmelser vedr. antal etager ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for området, og en del af lokalplanens område er beliggende i landzone forudsætter godkendelse af denne lokalplan en godkendelse af tillæg nr. 15 til kommuneplanen. Tillægget er indsat bagest i denne lokalplan.

## Lokalplanens retsvirkninger

Når kommunalbestyrelsen har vedtaget denne lokalplan endeligt, offentliggøres planen. Herefter kan en ejendom, der er omfattet af planen, udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Vedtagelsen af lokalplanen medfører ikke noget krav om etablering af de anlæg m.v. der er beskrevet i planen.

Derimod må der ikke foretages dispositioner, -hverken faktiske eller retslige- som strider imod planens bestemmelser (ifølge § 31 i kommuneplanloven).

Planen griber ikke ind i eksisterende forhold, så en eksisterende anvendelse af en ejendom kan ske som før.

Kommunalbestyrelsen kan give dispensation til mindre lempelser af lokalplanens bestemmelser.

Dispensationer må dog kun gives, hvis de ikke bryder væsentligt med de principper,

som er lagt til grund i planen.

Drejer det sig om større ændringer, kræver dette udarbejdelse af en ny lokalplan. Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter (d.v.s. servitutter som giver ret til at kræve opretholdt en vis tilstand på en andens ejendom), vil af sig selv falde bort, hvis det ikke er muligt at opfylde bestemmelserne både i lokalplanen og de private servitutter.

## Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

I tiden indtil forslaget vedtages endeligt, gælder der et forbud mod udstykning, bebyggelse eller ændring af anvendelse af de ejendomme, der er omfattet af forslag til lokalplan.

Ejendomme må iøvrigt ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan (omtalt i kommuneplanlovens § 22).

En eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom kan ske som før.

De nævnte midlertidige retsvirkninger gælder fra forslagets offentliggørelse den 14. januar 1992.

Virkningerne ophører, når planen vedtages endeligt, hvorefter de erstattes af den endelige plans retsvirkninger.

Virkningerne ophører dog altid senest 1 år efter forslagets offentliggørelse, d.v.s. den 14. januar 1993.

Fristen for indsigelser og ændringsforslag udløber den 10. marts 1992. Herefter kan kommunalbestyrelsen tillade, at en ejendom udnyttes som bestemt i lokalplanforslaget.

# Lokalplanens bestemmelser

I henhold til kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr. 918 af 22. december 1989) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område.

## §1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at :

1.1 Inddrage den del af arealet, der er beliggende i landzone, til byzone, og

1.2 at fastlægge områdets anvendelse til offentlige formål, herunder ældrecenter.

## §2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 6 ad, 6 af og del af 6 a, Sønder Gjesing by, Gjesing samt alle matr. nr. der efter den 14. jan. 1992 udstykkes herfra.

2.2 Med kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres del af matr. nr. 6 a i byzone, således at hele lokalplanens område er beliggende i byzone.

## §3 Områdets anvendelse

3.1. Indenfor lokalplanens område må der kun opføres bygninger, der har en naturlig sammenhæng med områdets anvendelse til ældrecenter.

## §4 Vej- & stiforhold

4.1 Vejadgang til og fra området sker fra Auningvej.

4.2. Indenfor området skal der anlægges p-pladser der svarer til min. 1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> boligareal og 1 p-plads pr. 75 m<sup>2</sup> dagcenterareal.



## §5 Ledningsanlæg

5.1 El-ledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene fremføres som jordkabler.

## §6 Bebyggelsens omfang, højde og placering

6.1 Indenfor området må bebyggelsesprocenten ikke overstige 25.

6.2 Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 1/2 etage. Højden skal endvidere være i harmoni med omliggende bygninger, og må ikke være mere end 8,5 m. over terræn.

## §7 Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

7.2 Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.

7.3 Før noget byggeri påbegyndes, eller en ejendoms hidtidige anvendelse ændres, skal der forelægges udstyknings- og bebyggelsesplan, der viser:

- grunden og dens omgivelser
- bygningernes beliggenhed på grunden
- deres størrelse
- fremtræden, herunder materialer, form og indretning
- ligesom den påtænkte anvendelse af bygningerne og grund skal oplyses, således at kommunalbestyrelsen kan påse overensstemmelse med lokalplanen.

## §8 Ubebyggede arealer

8.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning eller lign. gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.

8.2 Der må overalt i området kun anvendes levende hegn eller hegn af naturprodukter.

## §9 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

Før ny bebyggelse i området tages i brug skal:

9.1 De nødvendige p-pladser være etableret,

9.2 Beplantning i skel skal være etableret senest ved det samlede byggeris afslutning.

### Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Rougsø kommunalbestyrelse den 7. januar 1992.



Henning Poulsen  
borgmester



Tøste Baun  
forvaltningschef

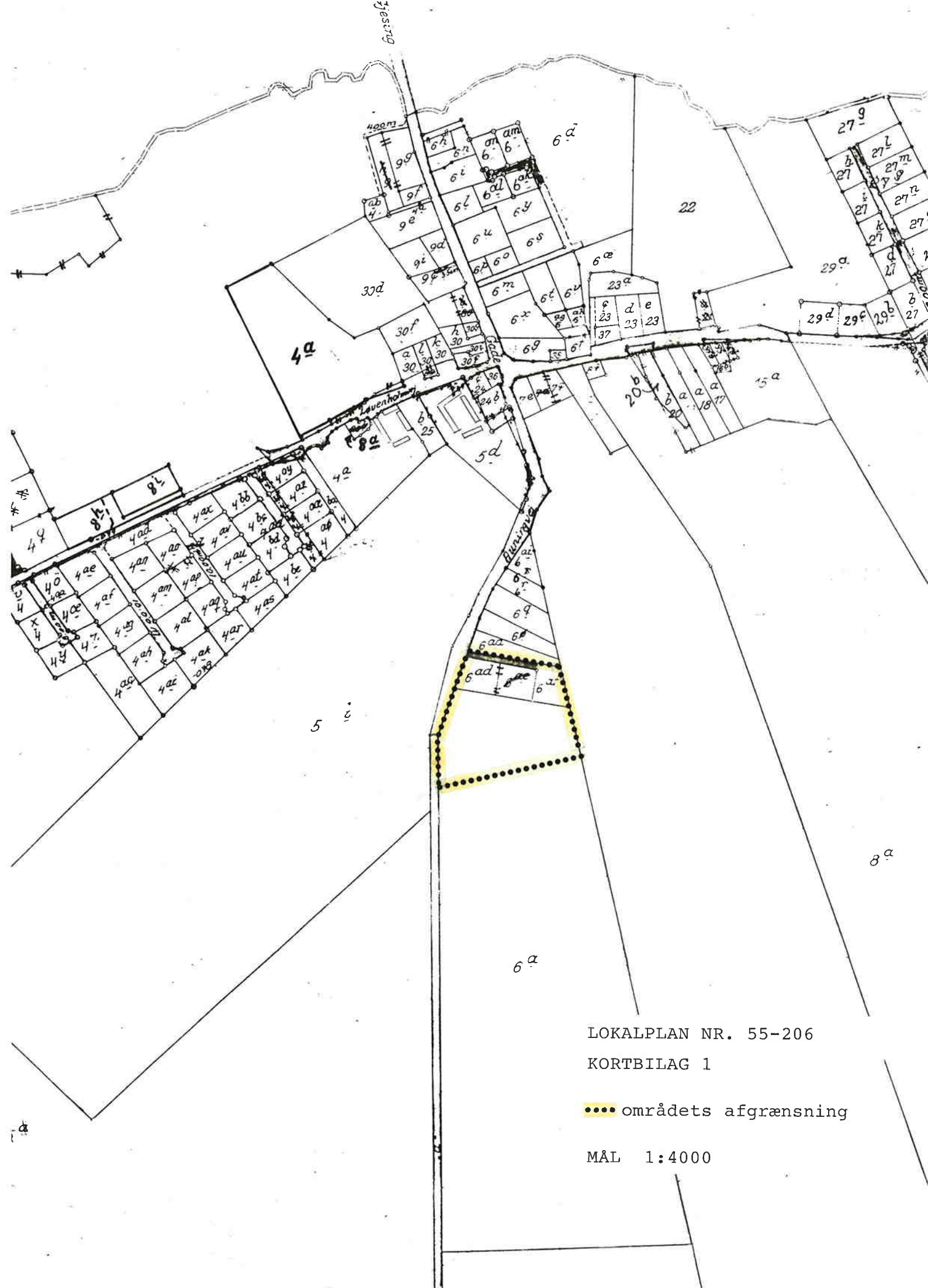
Således vedtaget endeligt i henhold til kommuneplanlovens § 27 af Rougsø kommunalbestyrelse den 8. april 1992



Erik Jensen  
udv. formand



Tøste Baun  
forvaltningschef



LOKALPLAN NR. 55-206

KORTBILAG 1

.... områdets afgrænsning

MÅL 1:4000

I henhold til § 30 stk. 3 i kommuneplanloven begæres lokalplan nr. 55-206 tinglyst på matr. nr. 6 ad, 6 af og del af 6 a, Sønder Gjesing by, Gjesing.

Allingåbro den 8. april 1992



Henning Poulsen  
Borgmester



Tøste Baun  
forvaltningschef

INDFØRT I DAGBOGEN FOR  
RETTEN I RANGERS

11.05.92 05792 B

LYST

*Efter anmelders begæring lyst på hele lokalet.*



Inge Thomsen  
kt.leder.

## Tillæg nr. 15 til kommuneplanen

### f. Rougsø kommune.

---

Kommuneplanens delområde nr. 206 udvides med ca. 8000 m<sup>2</sup>. Følgende rammebestemmelser gælder for området:

**Område nr. 203, 204, 205, 206 og 207, eksisterende boligområder**

---

**Områdernes status**

Områderne indeholder overvejende fritliggende boliger (parcelhuse) foruden et plejehjem i omr. 206 og 8 pensionistboliger (rækkehuse) i område 205. Der er ved kommuneplanens vedtagelse 3 ledige parcelhusgrunde i område 207. Den østlige del af område 207 er omfattet af lokalplan nr. 5.08.

**Målsætning for områderne**

Områderne skal fortsat overvejende anvendes til boliger. Dagligvarebutikker bør ikke placeres i disse områder.

**Områdernes anvendelse**

Områdernes anvendelse fastlægges til boligbebyggelse samt mindre butikker til områdernes daglige forsyning eller mindre erhvervsvirksomheder, der kan indpasses uden genevirkninger i forhold til omgivelserne. Område 205 og 206 kan endvidere anvendes til offentlige formål, herunder beskyttede boliger, plejehjem og lign..

**Bebyggelsens art**

Åben-lav og tæt-lav.

**Bebyggelsens omfang og højde**

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for åben-lav og 40 for anden bebyggelse. Ved bebyggelse af et ubebygget areal må bebyggelsesprocenten for det pågældende areal under et ikke overstige 25. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 1/2 etage og må ikke være højere end 8,5 m. over terræn.

**Bebyggelsens**  
**ydre fremtræden**

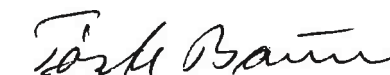
Ny bebyggelse skal indordne sig under eksisterende byggeskik, materialevalg, farver m.v..

**Opholdsarealer**

Ved hver enkelt bolig skal der være et opholdsareal, som er mindst lige så stort som boligernes etageareal.


Således vedtaget af Rougsø kommunalbestyrelse den 7. januar 1992.

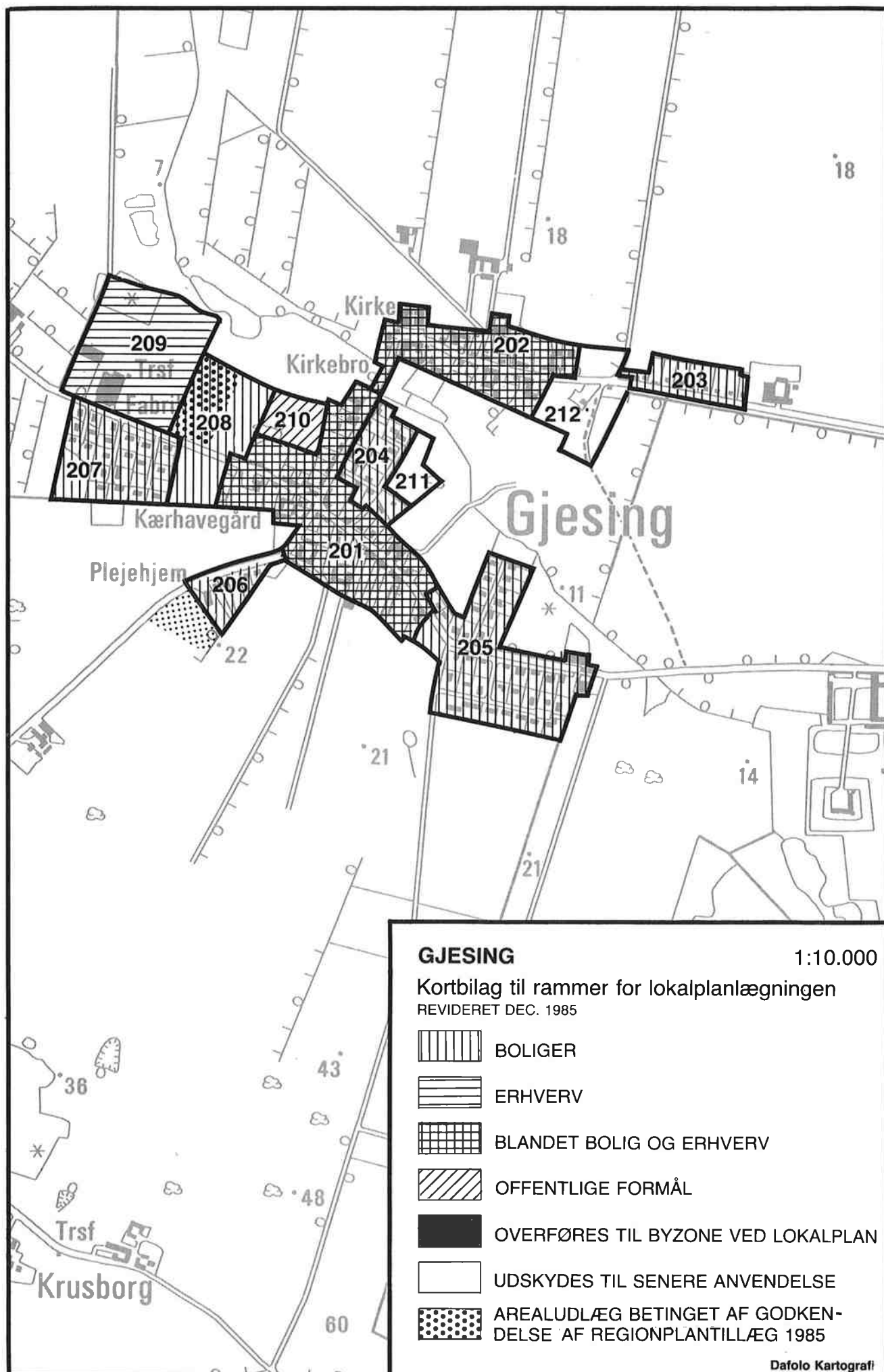
  
Henning Poulsen  
borgmester

  
Tøste Baun  
forvaltningschef

Således vedtaget endeligt af Rougsø kommunalbestyrelse den 8. april 1992.

  
Erik Jensen  
udv. formand

  
Tøste Baun  
forvaltningschef



Lokalplan nr. 55-206 er udarbejdet af Rougsø kommunes tekniske forvaltning i december 1992.

Lokalplanen er fremlagt i perioden fra den 14. januar 1992 til den 10. marts 1992 på følgende steder:

Rådhuset, Kirkestien 1, 8961 Allingåbro

Åben mandag-onsdag kl. 8.00 - 15.30

Torsdag kl. 8.00 - 17.00

Fredag kl. 8.00 - 12.00

Ørsted Bibliotek, Lillegade 26, 8950 Ørsted.

Åben mandag og onsdag kl. 14.00 - 19.00

Torsdag kl. 13.00 - 16.00

Fredag kl. 12.00 - 16.00

Gjesing Bageri, Løvenholmvej 27, 8963

Auning

Åben tirsdag-fredag kl. 6.30 - 17.30

Lørdag-søndag kl. 6.30 - 12.00

Har De forslag til ændringer eller indsigelser mod lokalplanen, skal De inden den 10. marts 1992 skriftligt gøre kommunalbestyrelsen opmærksom herpå.

Spørgsmål vedrørende lokalplanen kan rettes til Teknisk forvaltning  
tlf. 86 48 12 22