

# Lokalplan nr. 2.43

For et område til boligformål ved Tingbakken i Gjern By (Etape II).



**Gjern Kommune**  
Teknisk Afdeling

September 2006

# Lokalplan nr. 2.43

---

## ORDLISTE

### BY- OG LANDZONE

Hele landet er opdelt i landzone, byzone og sommerhusområder.

- Byzone er et areal, hvor der er by eller hvor der i fremtiden skal bygges by ifølge kommuneplanen
- Landzone er et areal, der hovedsageligt benyttes til landbrug, skovbrug og fiskeri
- Sommerhusområder er områder, hvor der må forefindes sommerhuse til fritidsbrug (I Gjern kommune er der 6 sommerhusområder i Svostrup og i Truust)

### BYPLANVEDTÆGT

Byplanvedtægter modsvares efter planlovenes ikrafttræden af lokalplaner. Eksisterende byplanvedtægter vil med tiden blive afløst af lokalplaner. Byplanvedtægter er ligesom lokalplaner tinglyst på de enkelte ejendomme.

### PLANLOVEN

Loven trådte i kraft 1. januar 1992, og erstatter bl.a. lovene fra 1969-75 om by- og landzone, region- og kommuneplaner. Loven opstiller blandt andet regler om udarbejdelse af landsplandirektiver, Region-, Kommune- og lokalplaner.

Den nugældende Planlov er: Bekendtgørelse af lov om planlægning LBK nr. 883 af 18/08/2004 med senere ændringer.

### KOMMUNEPLAN

Kommuneplanen er en plan for hele kommunens udvikling. Planen er desuden en oversigt over, hvor der skal være boliger, erhverv, center, grønne områder, veje o.s.v.. Kommuneplanen fastlægger rammerne for indholdet i de mere detaljerede lokalplaner. Kommuneplanen udarbejdes inden for rammerne af en godkendt regionplan, som igen udarbejdes efter rammerne opstillet i Landsplandirektivet.

Byrådet skal arbejde for kommuneplanens gennemførelse.

Gjern byråd vedtog 27. juni 1985 den første Kommuneplan for Gjern Kommune: "Kommu-

neplan 1984". Planen er revideret i 1988, 1993 og 1997.

Den 11. maj 2006 godkendte byrådet den gældende Kommuneplan 2005-2016, der nu indeholder de bestemmelser, som lokalplaner skal udarbejdes efter frem til 2016.

Kommuneplanen skal revideres hver 4. år.

### LOKALPLAN

Lokalplanen er den detaljerede plan, der fortæller, hvad der må ske i de enkelte områder i kommunen, f.eks. om arealers anvendelse, bygningers placering osv. Lokalplanerne skal udarbejdes efter de retningslinier som findes i kommuneplanens rammedel og i øvrigt være i overensstemmelse med kommuneplanen. Vedtagne lokalplaner er bindende for alle, på samme måde som en lov.

Kommunen har altid ret og undertiden pligt til at udarbejde en lokalplan. Kommunen har pligt til at udarbejde en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder større nedrivninger. Pligten til at udarbejde lokalplaner skal sikre en sammenhæng i den kommunale planlægning samt borgernes indsig og indflydelse på planlægningen.

Kommunen kan bruge sin ret til at udarbejde en lokalplan, når byrådet ønsker at inddrage borgerne i de ændringer, der skal ske og dermed få informeret og engageret borgerne.

Byrådet kan således høre borgernes synspunkter, ændringsforslag og gode ideer, inden lokalplanen vedtages endeligt.

Endvidere vil det i nogle tilfælde være nødvendigt at udarbejde en lokalplan. F.eks. i områder, hvor de eksisterende bestemmelser ikke i tilstrækkelig grad sikrer etableringen af rimelige miljøkvaliteter og udfoldelsesmuligheder, eller beskytter det allerede eksisterende miljøes karakter.

# Lokalplan nr. 2.43

---

## LOKALPLAN FOR ET OMRÅDE TIL BOLIGFORMÅL VED TINGBAKKEN I GJERN BY (ETAPE II).

### Indholdsfortegnelse

	Side
Ordliste .....	2
Indholdsfortegnelse .....	3
Planområde .....	4
<b>Redegørelse</b>	
Lokalplanens formål og indhold .....	5
Indsigelser mod lokalplanforslaget .....	6
Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning for området .....	6
<b>Lokalplanen</b>	
§ 1: Lokalplanens formål .....	9
§ 2: Lokalplanens område og zonestatus .....	9
§ 3: Områdets anvendelse .....	10
§ 4: Udstykninger .....	10
§ 5: Vej- sti- og parkeringsforhold .....	11
§ 6: Tekniske anlæg .....	12
§ 7: Bebyggelsens omfang og placering .....	12
§ 8: Bebyggelsens ydre fremtræden .....	13
§ 9: Ubebyggede arealer .....	14
§ 10: Grundejerforening .....	15
§ 11: Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse .....	15
§ 12: Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder .....	16
§ 13: Ophævelse af ældre lokalplaner .....	16
§ 14: Lokalplanens retsvirkninger .....	16
<b>Vedtægelsespåtegning .....</b>	<b>18</b>
<b>Bilag:</b>	
1) Planområde .....	4
2) Matrikulære forhold .....	19
3) Delområder .....	20
4) Udstykninger .....	21



# Lokalplan nr. 2.43

---

## REDEGØRELSE

### LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD

Lokalplanens formål er:

- at fastlægge de fysiske rammer for et boligområde til åben/lav boligbebyggelse, herunder fastlægge områdets udformning med placering af fælles fri- og opholdsarealer, veje, stier samt parceller m.v.
- at overføre et område fra landzone til byzone.

### Afgrænsning

Lokalplanområdet er beliggende i den nordlige udkant af Gjern By.

Mod øst, nord og vest grænser lokalplanområdet op til åbne landbrugsarealer mens det mod syd grænser op til det eksisterende boligområde "Tingbakken".

Lokalplanområdet udgør samlet ca. 3,4 ha, som i hele sin udstrækning er beliggende i landzone. Hele området overføres ved planens endelige vedtagelse til byzone.

### Baggrund

Lokalplanen er udarbejdet idet der er aktuel mangel på ledige byggegrunde i Gjern By og idet det er Byrådets målsætning, at der fortsat sikres ledige og byggemodnede parceller til boligbebyggelse i kommunens 5 lokalcentre.

### Lokalplanens indhold

Lokalplanen muliggør 2. etape på udstykningen ved Tingbakken.

I lokalplanen fastlægges bestemmelser for hvordan området skal udstykkes til 26 boligparceller. Området skal vejbetjenes via 2 nye boligveje som er tilknyttet Tingbakken. Der bygges herudover videre på den eksisterende stistruktur som findes i området. Endeligt foretages der udvidelse af det eksisterende grønne område som er udlagt i Lokalplan nr. 2.38 umiddelbart vest for Tingbakken.

I lokalplanen er herudover fastlagt en række bebyggelsesregulerende bestemmelser mht. bygningers etageantal, højde, afstand til veje osv. Disse bestemmelser svarer til de bestemmelser som er gældende i den nordlige del af lokalplanområde nr. 2.38.

# Lokalplan nr. 2.43

---

Der er tillige indarbejdet bestemmelser om medlemskab i en grundejerforening, samt om tilslutning til fjernvarme og fællesantenneanlæg. Det forudsættes hermed, at der etableres en samlet grundejerforening for hele Tingbakken, herunder tillige for de ejendomme som er omfattet af lokalplan nr. 2.38.

## INDSIGELSER MOD LOKALPLANFORSLAGET

Der blev ikke gjort indsigelser til lokalplanforslaget.

## LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN ØVRIGE- PLANLÆGNING FOR OMRÅDET

### **Regionplanlægningen**

Lokalplanområdet er i Regionplan 2005 for Århus Amt udlagt til landzone udenfor regionplanens mulige byvækstområder.

Århus Amt har dog i forbindelse med vedtagelsen af Kommuneplan 2005-2016 godkendt, at arealet indarbejdes i kommuneplanen til boligformål som afrunding af Gjern by.

### **Kommuneplanlægningen**

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2005-2016 omfattet af rammeområde 2.B.11 som fastlægger områdets anvendelse til boligformål.

Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplanen.

### **Lokalplanlægning**

Lokalplanområdet er herudover ikke omfattet af eksisterende lokalplaner eller byplanvedtægter

### **Varmeplanlægningen**

Lokalplanområdet er omfattet af forsyningspligt fra fjernvarmeanlægget for Gjern by. Elopvarmning tillades ikke.

Der kan dog forventes dispensation fra tilslutningspligten, såfremt de nyopførte huse kan betragtes som lavenergihuse. Ved lavenergihuse forstås enfamiliehuse, hvortil det kan dokumenteres, at de opfylder klassifikationsskravene i afsnit 5.3 i Tillæg 9 til Bygningsreglementet for småhuse 1998, jf. bekendtgørelse om tilslutning mv. til kollektive varmforsyningsanlæg som ændret ved bekendtgørelse nr. 1526 af 17. december 2004 og bekendtgørelse nr. 39 af 23. januar 2006 (om dispensation for lavenergihuse).

# Lokalplan nr. 2.43

---

## **Spildevandsplan**

Spildevandet fra lokalplanområdet skal ledes til separat kloaknet tilsluttet rensesanlæg.

## **Affaldsplanlægning**

For området gælder den for Gjern Kommune og I/S Reno-Syv vedtagne Affaldsplan 2005-2016. Al affald skal bortskaffes i henhold til gældende regulativer for affaldsbortskaffelse.

## **Vandforsyningsplanlægning**

Drikkevandsforsyning af området sker fra Gjern Vandværk.

## **Vejplanlægning**

Området vejbetjenes fra Hornvej via Tingbakken.

Lokalplanen muliggør at der kan ske udvidelse af Tingbakken således, at vejen forløber i samme udlægsbredde igennem hele lokalplanområdet.

Området tilsluttes herudover det eksisterende stisystem i bydelen.

## **Naturbeskyttelse**

Inden for lokalplanområdet findes ikke fredninger, beskyttelseslinier eller beskyttede naturtyper i henhold til Naturbeskyttelsesloven.

## **Støjforhold**

Kommuneplanen fastlægger, at der ved udlæg af nye boligområder og ved bebyggelse i eksisterende områder skal sikres et tilfredsstillende støjniveau, der ikke overstiger grænseværdierne, som anført i Miljøstyrelsens vejledninger.

Disse støjhensyn anses at være tilgodeset i nærværende lokalplan.

## **Skovloven**

Der findes ikke fredskovpligtige arealer inden for lokalplanområdet.

## **Zoneforhold**

Lokalplanområdet er beliggende i landzone. Hele området overføres ved lokalplanens endelige vedtagelse til byzone.

## **Museumsloven**

Der er ikke på forhånd registreret fund eller fortidsminder indenfor lokalplanområdet, men beliggenheden på kanten af det let skrånende

# Lokalplan nr. 2.43

---

moræneplateau, umiddelbart ovenfor engarealerne langs Gjern Å og Nørbækken er typisk for såvel bronzealderens som jernalderens bosættelser i Midtjylland.

## **Landbrugsloven**

Der er ingen landbrugspligtige arealer indenfor lokalplanområdet, idet landbrugspligten på matr. nr. 1v Gjern by, Gjern m. fl. er ophævet den 18. juni 2004.

Matr. nr. 1v er omfattet af deklARATIONEN i henhold til landbrugsloven, hvorefter ejendommen skal drives landbrugsmæssigt indtil arealerne tages i brug til bymæssige formål. Endvidere er der genafhændelsespligt for arealer der ikke er taget i brug til byformål inden den 1. marts 2009.

Sidstnævnte vil dog kun være gældende for arealer beliggende udenfor lokalplanområdet, når lokalplanen er endeligt vedtaget.

## **Miljøvurdering**

Ifølge Lov om Miljøvurdering af planer og programmer, Lov nr. 316 af den 5. maj 2004, skal planer og programmer som tilvejebringes af offentlige myndigheder, vurderes med henblik på behovet for en konkret miljøvurdering for den pågældende plan eller program.

Lokalplanen indeholder bestemmelser for en relativ beskeden udvidelse af et eksisterende byområde i Gjern. Området indeholder ikke fredninger, beskyttelseslinier eller særlige naturbeskyttelsesinteresser. Den planlagte bebyggelse skønnes ej heller at ville udgøre nogen risiko i forhold til beskyttelsesinteresser eller til byområder beliggende udenfor lokalplanområdet.

Ved en indledende screening af lokalplanforslaget vurderes det derfor, at det ikke er sandsynligt, at lokalplanen vil have væsentlig indvirkning på miljøet, herunder den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskaber, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser samt arkitektonisk og arkæologisk arv og det indbyrdes forhold mellem samtlige disse faktorer.

Der er gennemført forudgående høring af offentlige myndigheder, ved skrivelse af den 23. maj 2006. Der er i denne forbindelse ikke rejst ønske om udarbejdelse af en miljøvurdering fra de adspurgte myndigheder. Afgørelsen blev offentliggjort i sammenhæng med lokalplanforslaget.

# Lokalplan nr. 2.43

---

## LOKALPLANEN

Lokalplan nr. 2.43 for et område til boligformål på Tingbakken i Gjern by (Etape II).

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004 med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det område der er vist på kortbilag 1 (planområde).

### § 1: LOKALPLANENS FORMÅL

#### 1.1

Lokalplanens formål er:

- at fastlægge de fysiske rammer for et boligområde til åben/lav boligbebyggelse, herunder fastlægge områdets udformning med placering af fælles fri- og opholdsarealer, veje, stier samt parceller m.v.
- at overføre et område fra landzone til byzone.

### § 2: LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS

#### 2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 2 (matrikulære forhold) og omfatter en del af matr.nr. 1v Gjern By, Gjern, samt alle parceller, der er udstykket fra ovennævnte ejendom efter den 1. maj 2006.

#### 2.2

Det på kortbilag 1, med særlig signatur angivende areal overføres med planens endelige vedtagelse fra landzone til byzone.

#### 2.3

Området opdeles som vist på kortbilag 3 i delområderne:

Delområde A: Boligområde

Delområde B og C: Stam- og boligveje

Delområde D Fælles friareal

# Lokalplan nr. 2.43

---

## § 3: OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1

### **Delområde A**

Delområde A må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben/lav bebyggelse.

I delområde A må der kun opføres eller indrettes én bolig på hver ejendom.

3.2

### **Delområde B og C**

Delområde B og C må kun anvendes til vejformål.

3.3

### **Delområde D**

Delområde D må kun anvendes til fælles friareal.

3.4

### **Fællesbestemmelser**

Byrådet kan tillade, at der på ejendommen drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af:

- at virksomheden drives af den, der bebor ejendommen,
- at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke herved forandres (herunder ved skiltning eller lignende) og at områdets karakter af boligområde ikke brydes,
- at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende, og
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom,

Herudover må ejendommene ikke anvendes til nogen form for erhvervsvirksomhed i lokalplanområdet.

3.5

I lokalplanområdet kan der med Byrådets godkendelse opføres bygninger til områdets tekniske forsyning, når de ikke har mere end 10 m<sup>2</sup> bebygget areal, ikke er højere end 2½ m over terræn, og når de udformes i harmoni med den øvrige bebyggelse.

## § 4: Udstykninger

4.1

Udstykninger må kun foretages i overensstemmelse med den, på kortbilag 4, viste retningsgivende udstykningsplan.

# Lokalplan nr. 2.43

---

## 4.2

Grunde må i delområde A, ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 700 m<sup>2</sup>.

## 4.3

Der må ikke foretages yderligere udstykning i lokalplanområdet.

## § 5: VEJ- STI- OG PARKERINGSFORHOLD

### Vejforhold

#### 5.1

Der udlægges areal til følgende veje og stier med en beliggenhed som vist på kortbilag 3:

Stamvejen, delområde B, udlægges med en bredde på 10 m og har tilslutning til Tingbakken.

Boligvejene, delområde C, udlægges med en bredde på 8 m og er tilsluttet delområde B.

Ved tilslutning af veje skal sikres passende oversigtsarealer.

*Note: Boligvejen beliggende øst for stamvejen, delområde B, kan senere indgå i en eventuel udbygning af boligområdet mod nord.*

#### 5.2

I delområde A må der kun etableres overkørsel fra den enkelte boligparcel til boligveje.

Der må ikke etableres mere end én overkørsel fra hver ejendom.

### Stiforhold

#### 5.3

De på kortbilag 3 viste stier udlægges i en bredde af 3 m.

#### 5.4

Til stierne må der kun være adgang for gående og cyklende færdsel.

### Parkeringsforhold

#### 5.5

Der skal etableres mindst 2 bilparkeringspladser på hver ejendom i delområde A.

### Fællesbestemmelser

#### 5.6

Veje, stier, parkeringspladser og fællesarealer skal udføres handicapegnede i medfør af retningslinierne i Vejdirektoratet vejledning om "Færdsel-

# Lokalplan nr. 2.43

---

sarealer for alle - håndbog i tilgængelighed“.

5.7

Parkering af både, lastbiler, campingvogne og uindregistrerede biler må ikke finde sted indenfor lokalplanområdet.

## § 6: TEKNISKE ANLÆG

6.1

Alle elledninger, herunder til vejbelysning, må alene udføres som jordkabler.

6.2

Bebyggelse skal tilsluttes fjernvarmeanlægget for Gjern by.

6.3

Samtlige boliger skal tilsluttes et fælles antenneanlæg til modtagelse af TV-signaler.

6.4

Såfremt det af teknisk/økonomiske grunde viser sig nødvendigt at etablere ledninger til kloak, vand, varme, el, telefon eller fællesantenne mv. over parcellerne, er grundejerne pligtige til uden vederlag at tåle dette i det omfang, det kan ske uden indskrænkning i mulighederne for opførelse af bebyggelse på den enkelte grund.

6.5

De til el- og telefonforsyning nødvendige kabelskabe kan anbringes bag skellinien mod vej, hvilket skal respekteres af de respektive grundejere.

## § 7: BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

7.1

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom i delområde A må ikke overstige 25.

7.3

Bygninger i delområde A må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttelig tagetage.

*Note: Det er tilladt at lave kælder.*

7.4

I Delområde A må intet punkt af en bygningsydervæg eller tagflade være hævet mere end 7,5 m over terræn (Der afsættes et højdefikspunkt på den enkelte grund, som angiver det niveauplan bygningshøjden beregnes ud fra).

# Lokalplan nr. 2.43

---

## 7.5

Før noget byggeri påbegyndes, skal tegninger, der redegør for placering af garage og/eller carport forelægges kommunen.

## 7.6

Langs veje pålægges en byggelinie på 2,5 m. Arealet mellem byggelinien og vejskellet må ikke benyttes til nogen form for bygning. Dog kan bestemmelserne i Bygningsreglementet 1998/BS-S 98 benyttes, dvs tagudhæng kan udføres 0,5 m udover byggelinien.

## 7.7

Byrådet kan ved behandling af projekter med udnyttet tagetage, eller ved udnyttelig tagetage, forlange disse bygningers placering på grunden ændret, hvis det skønnes, at den projekterede bygnings placering bliver til gene for de omkringboende.

## 7.8

Terrænregulering på mere end +/- 1 m i forhold til eksisterende terræn, og nærmere 1 m fra skel, må kun foretages med byrådets tilladelse.

## § 8: BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

### 8.1

Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert tilfælde.

### 8.2

Skilte må principielt kun anbringes på husmur. Dog må skilte, der henviser til husnumre, placeres på galger med en højde over terræn på op til 1 m.

### 8.3

Udvendige bygningssider, skal fremtræde i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarver.

### 8.4

Blanke og reflekterende tagmaterialer må kun anvendes i forbindelse med etablering af anlæg til indvinding af solenergi. Såfremt der etableres et sådant anlæg, skal det indgå som en del af tagfladen eller en del af ejendommens øvrige ydervægge. Glaserede tagsten kan anvendes i området.

Der kan på drivhuse, udestuer og lignende anvendes glasmaterialer.

### 8.5

Ved opsætning af antenner, herunder satellitantenner, skal placering, størrelse og farvevalg ske således, at der tages hensyn til den omgivende bebyggelse så antennerne skæmmer mindst muligt. Satellitantenner må

# Lokalplan nr. 2.43

---

ikke placeres højere end den omgivende bebyggelse.

## 8.6

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

## 8.7

Skilte må kun anbringes på husmur. Dog må skilte, der henviser til husnumre, placeres på galger med en højde over terræn på op til 1 m.

## § 9: UBEBYGGEDE AREALER

### 9.1

I hele lokalplanområdet må skæmmende oplag ikke finde sted.

### 9.2

Ubebyggede arealer, der ikke benyttes til vej eller have, skal anlægges og vedligeholdes som have.

Delområde D udlægges som fælles opholdsareal for bebyggelsen i lokalplanområdet.

### 9.3

Indenfor delområde D må der efter byrådets nærmere godkendelse etableres anlæg til kollektiv betjening af de under grundejerforeningen hørende ejendomme, som f.eks. legeplads, boldbaner, bålplads og lignende.

### 9.4

Hegn i naboskel må kun etableres som levende hegn.

### 9.5

Hegning mod de på lokalplankortet viste veje og stier må kun finde sted som levende hegn. Beplantning skal finde sted på egen grund og mindst 0,4 m fra skel.

### 9.6

Der etableres langs stamvejen, delområde B, solitære træer bestående af løvfældende træer som Acer campestre 'Queen Elisabeth'.

# Lokalplan nr. 2.43

---

## § 10: GRUNDEJERFORENING

### 10.1

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor lokalplanens delområde A. Foreningen skal oprettes senest når der er solgt 10 grunde indenfor lokalplanområdet.

### 10.2

Grundejerforeningen har til formål at varetage medlemmernes fælles interesser i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningens område.

### 10.3

Grundejerforeningen skal efter krav fra byrådet optage medlemmer og/eller sammenslutte sig med en eller flere grundejerforeninger for tilgrænsende områder, eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

### 10.4

Grundejerforeningen skal stå for vedligeholdelse af veje, stier og grønne områder i lokalplanens delområde B, C og D. Desuden skal grundejerforeningen udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til den.

### 10.5

Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.

### 10.6

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af byrådet.

### 10.7

Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på de veje, stier, fællesarealer og fællesanlæg som er beliggende i lokalplanområdet.

*Note: Byrådet beholder normalt ejendomsretten til veje og stier.*

## § 11: FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

### 11.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den i §§ 6.2 og 6.3 omhandlende tilslutning til fjernvarme og fællesantenneanlæg har fundet sted.

# Lokalplan nr. 2.43

---

## 11.2

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før de i § 5.5 nævnte parkeringspladser er etableret.

## § 12: TILLADELSER ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

### 12.1

Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse hertil fra:

Århus Amt om godkendelse af lokalplanen i henhold til regionplanlægningen. (Tilladelse indhentet ved skrivelse af 14. august 2006)

## §13: OPHÆVELSE AF ÆLDRE SERVITUTTER MV.

### 13.1

Der er ingen gældende lokalplaner for området.

## §14: LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

### 14.1

Lokalplanforslaget bortfalder, hvis det ikke er endeligt vedtaget inden 3 år efter offentliggørelsen.

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.

### 14.2

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

### 14.3

Lokalplanen indeholder i § 2.2 bestemmelser om, at en del af området overføres fra land- til byzone.

# Lokalplan nr. 2.43

---

## 14.4

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

Når en eventuel dispensation berører omboendes interesser, skal disse underrettes om den påtænkte dispensation, og der skal gives mindst 14 dages frist til at fremkomme med eventuelle bemærkninger herom. Først herefter kan byrådet ifølge § 19 i lov om planlægning give dispensation.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

## 14.5

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jvf. planlovens § 18.

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jvf. ovenfor.

## 14.6

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven.

# Lokalplan nr. 2.43

---

## VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget er vedtaget af Gjern byråd, den 15. juni 2006.

**Ella Porskær**  
**Borgmester**

**Leif Sønderup**  
**Kommunaldirektør**

Lokalplanen er i henhold til §27 i lov om planlægning vedtaget endeligt af Gjern Byråd, den 31. august 2006.

På Byrådets vegne

**Ella Porskær**  
**Borgmester**

**Leif Sønderup**  
**Kommunaldirektør**

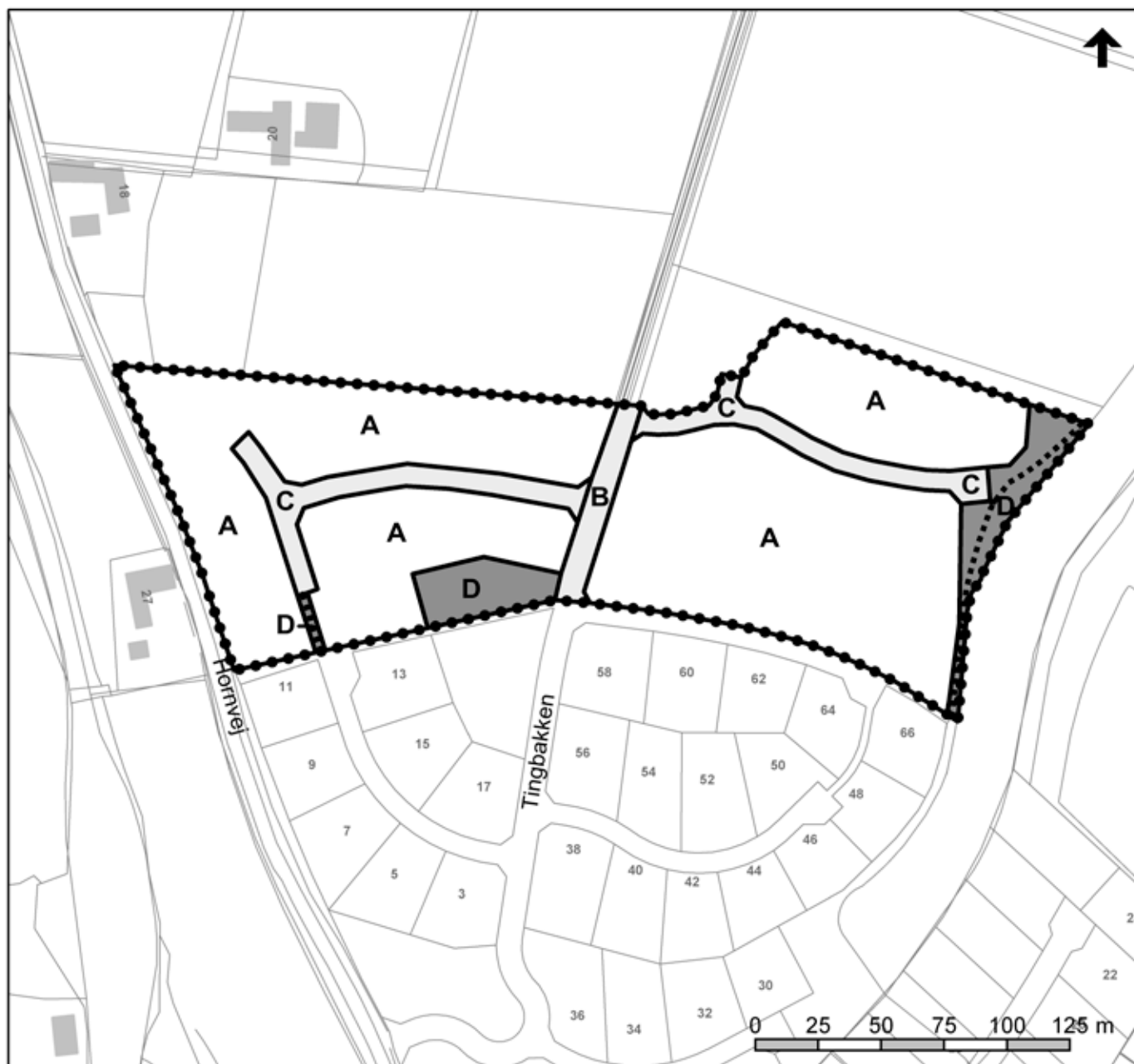
Lokalplanens endelige vedtagelse er offentliggjort i Folkebladet, Gjern den 13. september 2006.








# Lokalplan nr. 2.43

BILAG 3

DELOMRÅDER



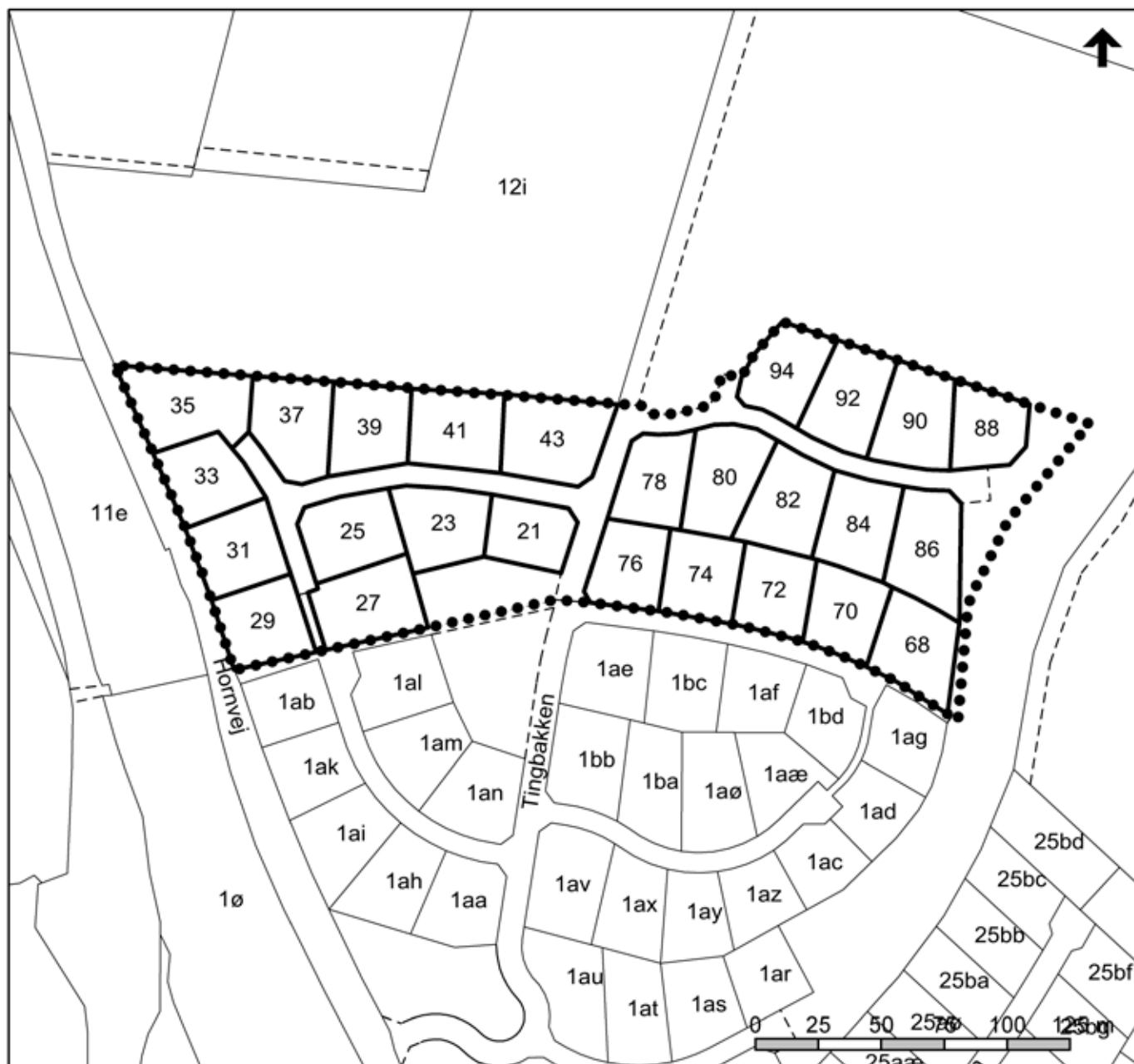
## Signaturforklaring

-  Lokalplanområde
-  Delområde A: Boligformål
-  Delområde B og C: Vejformål
-  Delområde D: Fælles friareal
-  Stier

# Lokalplan nr. 2.43

BILAG 4

UDSTYKNINGER



## Signaturforklaring



Lokalplanområde

Udstykningsplan