

Nørhald Kommune

Lokalplan nr. 48

For jordbrugsparceller i Øster Tørslev
Oktober 2001

INDHOLD

Indledning 2

Lokalplanområdet 4

Redegørelse

Lokalplanområdets beliggenhed 5

Eksisterende forhold 5

Lokalplanens indhold 5

Forhold til anden planlægning

Kommuneplaner 5

Varmeforsyning 5

Elforsyning 6

Vandforsyning 6

Kommunens spildevandsplan 6

Støjtavurdering 6

Lokalplanbestemmelser

1 Lokalplanens formål 6

2 Lokalplanområdets afgrænsning og zonestatus 6

3 Områdets anvendelse 7

4 Udstykninger 7

5 Vej-, sti- og parkeringsforhold 7

6 Ledningsanlæg 7

7 Bebyggelsens omfang og placering 8

8 Bebyggelsens ydre fremtræden 8

9 Ubebyggede arealer og beplantning 8

10 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse 8

11 Grundejerforening 9

12 Lokalplanens retsvirkninger 9

13 Vedtagelsespåtegning 9

Bilag

1. Lokalplanområdets afgrænsning 10

2. Illustrationsplan 11

3. Lokalplanens bestemmelser 12

4. Vej- og stiprofil 13

Lokalplanen er udarbejdet af DAI Gruppen A/S
I samarbejde med Nørhald Kommune. Teknik- og Miljøafdelingen

Indledning

Lidt om lokalplaner og deres virkninger

På side 3 og 4 fortælles lidt om, hvad en lokalplan er, og hvilken betydning den har for grundejere og beboere m. fl. – Den der i forvejen kender til lokalplaner, kan springe disse sider over og alene læse de følgende sider, der handler om selve lokalplanen og dens indhold.

Hvorfor udarbejdes en lokalplan ? Hvad er en lokalplan ?

I Lov om planlægning er det bestemt, at der skal udarbejdes en lokalplan, når man ønsker at gennemføre udstykninger af et vist omfang, og når der skal gennemføres større bygge- og anlægsarbejder.

Hensigten hermed er at sikre, at disse dispositioner får en rimelig udformning, og at der bliver god sammenhæng med allerede eksisterende bebyggelse og anlæg samt med kommunens planer i øvrigt.

I en lokalplan, som byrådet altså er forpligtet til at udarbejde – eventuelt i samarbejde med en bygherre eller anden interesseret part – kan man fastlægge de fremtidige forhold meget detaljeret. En lokalplan kan f.eks. indeholde bestemmelse om, hvad et område skal benyttes til, hvor store de enkelte parceller skal være, hvordan vej- og stisystemer skal udformes, hvordan bebyggelsen skal udformes og hvilket omfang den må have, hvorledes friarealerne skal tilrettelægges, hvordan tekniske anlæg skal udformes og placeres – og en lang række andre forhold. Lokalplanen behøver ikke i alle tilfælde være så detaljeret, men hvor der er behov for det, kan man således meget nøje fastlægge kvarterets fremtidige benyttelse og udseende.

Lokalplanen skal behandles efter en bestemt fremgangsmåde, der er fastsat i planloven. Bl.a. skal offentligheden og ikke mindst ejere af ejendomme/grunde indenfor lokalplanområdet have adgang til at tage stilling til planen og fremkomme med eventuelle indsigelser og ændringsforslag.

Når lokalplanen er endeligt behandlet af byrådet, og der eventuelt er foretaget ændringer efter forslag fra borgerne, fra amtskommunen eller fra andre myndigheder, vedtages lokalplanen endeligt af byrådet. Den er hermed bindende for de enkelte grundejere m.fl. Planen bliver desuden tinglyst på hver enkelt ejendom i det område, planen omfatter. Man opnår dermed sikkerhed for, at planen er kendt af de berørte parter, og at den fremtidige udvikling i kvarteret forbliver i overensstemmelse med planen.

Lokalplanen udarbejdes dog ikke blot, fordi det er en fremgangsmåde, kommunen efter loven er forpligtet til at følge. Man bør være opmærksom på at planen først og fremmest er et planlægningsredskab, der er af værdi for den enkelte beboer i området. Planen sikrer, at der opstår harmoniske bebyggelsesforhold, og sikrer på samme tid den enkelte beboer de frieste mulige vilkår samtidig med at yde beskyttelse mod, at naboens udfoldelser udvikler sig til gener. Dette betyder i praksis, at man, når man udarbejder planen, må søge at finde det balancepunkt, hvor de begrænsninger, der pålægges den enkelte, føles rimelige, fordi de også har karakter af beskyttelsesforanstaltninger mod en uønsket udvikling i kvarteret.

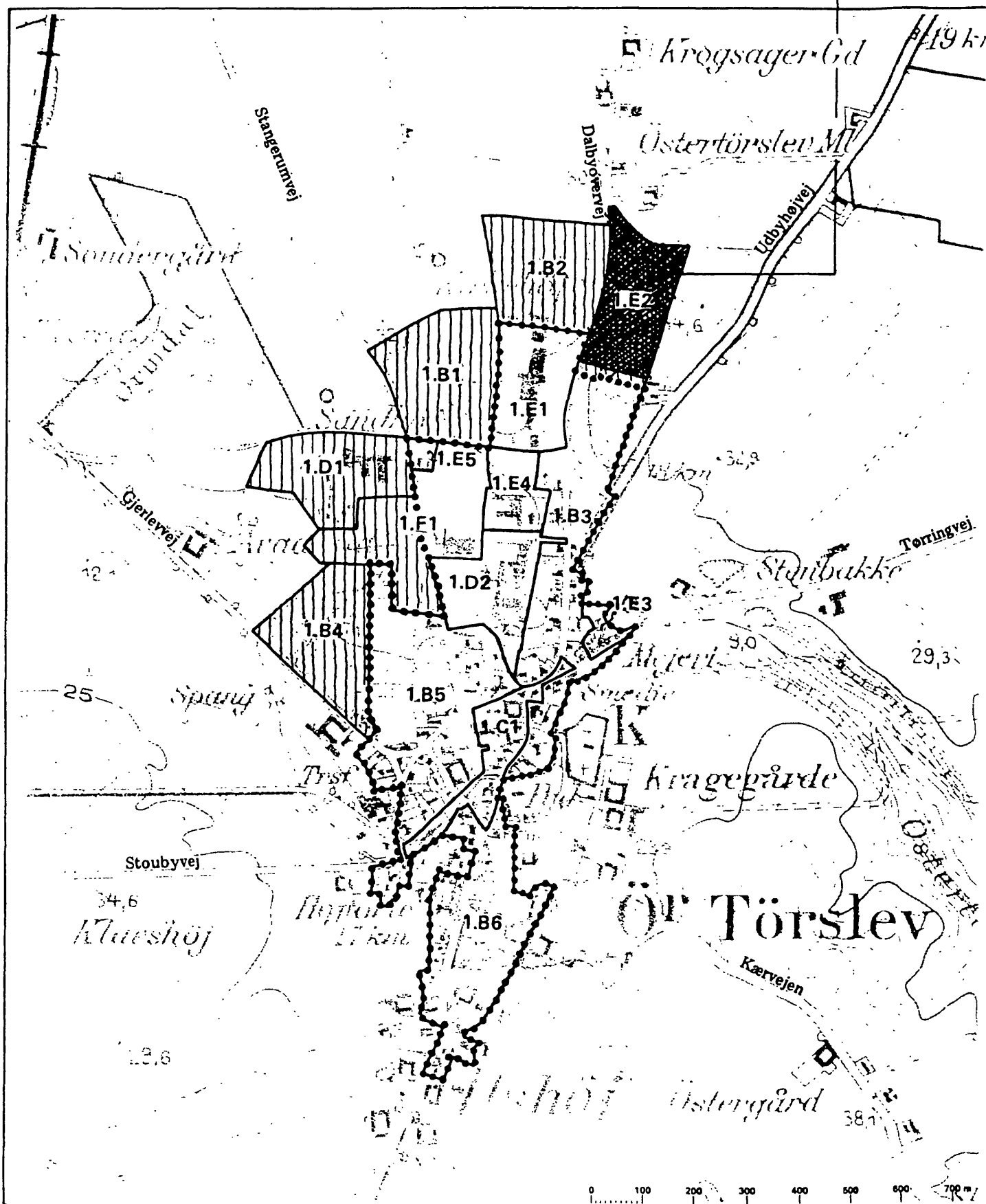
Ligesom en lokalplan er et nødvendigt middel, hvor der skal planlægges helt nye kvarterer, kan den være værdifuld i allerede eksisterende byområder – hvad enten planen skal sikre gennemførelse af større ændringer, eller den blot skal sikre, at alle de mange småændringer, der til stadighed sker, foregår på en harmonisk måde.

OFFENTLIG FREMLÆGGELSE OG FRIST FOR INDSIGELSER

Forslaget er fremlagt i 8 uger fra 24/5 – 19/7 - 2000. Derefter vil Byrådet tage endelig stilling til lokalplanen med henblik på en evt. endelig vedtagelse.

Hvis De har indsigelser imod eller ændringer til forslaget skal disse være Nørhald Kommune , Teknik- og Miljøafdelingen, Udbyhøjvej 483, Tvede 8900 Randers i hænde senest den 19/7 – 2000.

Lokalplanområde ændres til landzone



Redegørelse

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet ligger i Øster Tørslev, og afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag. Mod nord af fremtidigt vejudlæg til forbindelse af Dalbyovervej og Udbyhøjvej, mod øst af landbrugsarealer, mod syd af eksisterende parcelhusområde og mod vest af Dalbyovervej.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger i byzone og er for nuværende omfattet af lokalplan nr. 2. Terræn er stærkt skrående mod vest (Dalbyovervej).

Lokalplanens indhold

Lokalplanens formål

Planen har til hensigt at erstatte delområde 1 i lokalplan nr. 2 og ændre anvendelse fra erhvervsområde for lettere industri- og værkstedsvirksomheder til 7 jordbrugsparceller med tilhørende boliger.

Lokalplanen skal endvidere sikre en hensigtsmæssig udformning af veje, stier og beplantning, samt fastlægge bestemmelser om bygningers placering og højde.

Zonestatus

Området overføres fra byzone til landzone.

Områdets anvendelse

Lokalplanen fastlægger, at området kan anvendes til åben/lav boligbebyggelse med tilhørende faciliteter for jordbrugsparceller.

Udstykninger

Lokalplanen fastlægger hvordan udstykninger skal foregå.

Vej- og stiforhold

Lokalplanen udlægger arealer til vej, der betjener samtlige grunde.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplaner

Lokalplanen omfatter et område, som i kommuneplanen er udlagt til erhvervsformål m.v. i byzone og benævnt 1.E2.

Der udarbejdes tillæg til kommuneplanen hvor lokalplanområdet overføres fra byzone til landzone.

Varmeforsyning

Ny opvarmet bebyggelse kan ikke uden byrådets tilladelse tages i brug, før der er etableret en varmforsyning i overensstemmelse med kommunens varmeplanlægning.

Lokalplanområdet skal forsynes med naturgas.

Elforsyning

Arealet der omfattes af lokalplanen, tilsluttes det eksisterende el-net, der ejes og drives af ELRO.

Vandforsyning

Arealet der er omfattet af lokalplanen, forsynes med vand fra Øster Tørslev vandværk.

Kommende anlæg og aktiviteter skal indrettes og udføres på en måde, som mindsker risikoen for forurening af grundvandet.

Kommunens spildevandsplan

Arealet der omfattes af lokalplanen, skal tilsluttes det eksist. spildevandsnet jf. spildevandsplanen.

Støjvurdering

Ud fra regionsplanens krav om støjforhold i relation til omgivelserne har Nørhald kommune foretaget følgende vurdering: Lokalplanområdet er beliggende umiddelbart nord fra et eksisterende boligområde, hvor der ikke er givet tilladelse til nogen form for støjende virksomhed.

Lokalplanbestemmelser

Nørhald kommune.

Lokalplan nr. 48 for et bolig- og jordbrugsområde i Øster Tørslev.

I henhold til Lov om planlægning (lov nr. 746 af 16. august 1994) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er bl.a.:

at der udlægges areal til 7 jordbrugsparceller indeholdende en bolig samt faciliteter til mindre husdyrhold.

at fastlægge vej- og stiforbindelser i området.

at sikre træbeplantning i vej og beplantningsbælter.

§ 2 Lokalplanrådets afgrænsning og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matr. nre. 28bæ, 28bz, 28by, 12ak, 28bx, 28bv, 28bu, 28bt, 28bs, 28br, 28bq, 28r Øster Tørslev By, Øster Tørslev. ✓
- 2.2 Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan ændres Nørhald Kommunes zonetilstands-kompetence for området fra byzone til landzone.
- 2.3 Udstykning og bebyggelse af lokalplanområdet efter bestemmelserne i lokalplanen kræver ikke tilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 (landzonetilladelse).

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Området udlægges til jordbrugsparceller og må kun anvendes som sådan samt til boligformål.
- 3.2 Derudover må der på hver parcel opføres eller indrettes mindre udhuse udnyttet som garage, udhus eller staldbygning.
- 3.3 På hver ejendom må kun opføres eller indrettes 1 bolig.
- 3.4 Udover almindeligt havebrug er der mulighed for enten en mere speciel dyrkning af jorden, f.eks. med frugttræer og grøntsager eller dyrehold, f.eks. heste, geder, får, kaniner, høns eller lignende i få eksemplarer som hobbybrug.
Kvæg, svin og pelsdyr må ikke forefindes.
- 3.5 Gældende regler for dyrehold og bestemmelser af sundheds- og miljømæssig karakter skal overholdes, og enhver anvisning fra kommunen skal straks efterkommes.
- 3.6 Retten til at holde dyr kan fratages, dersom det medfører gener for de omkringboende, eller forureningsfarer som følge af manglende pasning og renholdelse. Håndhæves efter miljøbeskyttelsesloven.
- 3.7 Byrådet kan tillade, at der på hver ejendom drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i boligområder under forudsætning af,
at virksomheden drives af dem, der bebor den pågældende bolig.
at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at boligens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning og lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes.
at virksomheder ikke medfører ulemper for de omkringboende samt,
at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.
at udendørs oplag, uden relation til dyrehold, kun må etableres med Byrådets tilladelse.
- 3.8 Der vil tillige kunne opføres eller indrettes bygninger til offentlige formål og kollektive anlæg, der kan indpasses uden at områdets karakter af boligområde brydes.

§ 4 Udstykninger

- 4.1 Udstykninger må kun foretages i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 3 viste retningsgivende udstykningsplan.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

- 5.1 Vejadgang til området må kun ske fra Dalbyovervej.
- 5.2 Vejen A – B (Bryggervænget) indlægges som privat fællesvej i en bredde af 12 meter befæstet med asfalt i 6 meters bredde og græsrabatter, for enden af vej etableres vendeplads.
Vej- og vendeplads udføres i princippet som vist på kortbilag 3 og 4.
Byrådet skal godkende vejens detaljerede indretning.
- 5.3 Der skal indrettes parkeringspladser svarende til min. 2 biler pr. beboelse. Pladserne skal etableres på hver ejendom.

§ 6 Ledningsanlæg

- 6.1 El-ledninger, herunder til vej- og stibelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men alene udføres som jordkabler.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Boligbebyggelse skal placeres inden for de på kortbilag 3 angivne byggefelter.
Carporte, garager, drivhuse etc. må dog opføres i henhold til bestemmelserne i bygningsreglement for småhuse (BR-S 98).
- 7.2 På hver ejendom må der foruden de i § 7.1 nævnte bebyggelser, opføres stald eller lignende bygning til husdyr, i overensstemmelse med bestemmelser i BR-S 98, på max. 50 m² jf. dog § 7.3.
- 7.3 Staldbygninger og bygninger til dyr i øvrigt skal placeres min. 2,5 m fra skel og min. 10 m fra boligbebyggelse, og må kun opføres eller indrettes efter godkendelse af Nørhald Kommune.
- 7.4 Affald fra husdyrhold placeres i lukket container, min. 5 m fra skel og 10 m til boligbebyggelse, og må kun opstilles efter godkendelse af Nørhald Kommune.
- 7.5 Boligbebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttelig tagetage, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 7.6 Tage på boligbebyggelser skal udføres som sadeltage med taghældning på mellem 25 og 50° .
- 7.7 Øvrig bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage, og bygningshøjden må ikke overstige 5 meter over terræn.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter Byrådets skøn virker skæmmende.
- 8.2 Skiltning og reklamering må kun finde sted med Byrådets særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 9 Ubebyggede arealer og beplantning

- 9.1 Omkring området etableres et 5 meter bredt plantebælte.
- 9.2 I skel mellem de enkelte matrikler etableres levende, uklippet hegn af syrener frem til byggefelter. Disse vedligeholdes af de enkelte grundejere.
- 9.3 Hegn mod vej og skel ved boliger udføres som klippet hæk og vedligeholdes af de enkelte grundejere.
- 9.4 Afgrænsning mellem fold og vejudlæg kan udføres som raftehegn eller elhegn.
- 9.5 Langs boligvej og på vendeplads plantes vindfaste træer.
- 9.6 Plantebælte og vejtræer må kun etableres i overensstemmelse med en af Byrådet godkendt helhedsplan for området. Vedligeholdelse henhører under grundejerforeningen jf. pkt. 11.
- 9.7 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse el. lign. gives et ordentlig udseende, ligesom oplagring af materialer, affald og lignende ikke må finde sted.

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke uden byrådets tilladelse tages i brug, før der er etableret de i § 5 nævnte veje og stier, tilsluttet naturgasnettet, samt de i § 9.6 omtalte beplantninger og belysning.

§ 11 Grundejerforening

- 11.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanområdet.
- 11.2 Grundejerforeningens formål er at varetage medlemmernes fælles interesser i forbindelse med de opgaver der henhøre under foreningens område, herunder administration, drift og vedligeholdelse af vej, stier fælles græs- og plantearealer.
- 11.3 Grundejerforeningen skal oprettes, når byrådet kræver det.
- 11.4 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

§ 12 Lokalplanens retsvirkninger

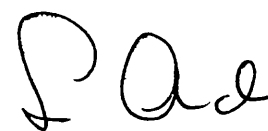
- 12.1 Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen iflg. Planlovens § 18 kun udstykkes, bebyggelse eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 12.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v.. der er indeholdt i planen.
- 12.3 Byrådet kan meddele dispensation for 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 planen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres v. tilvejebringelse af ny lokalplan.

§ 13 Vedtagelsepåtegning

Således vedtaget af Nørhald Byråd

Den 11. maj 2000

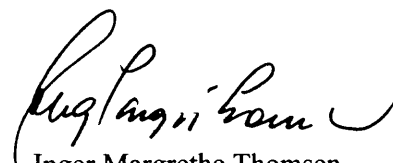

Herluf Skjøtt
Borgmester


Lene Andersen
Forvaltningschef

Lokalplanen er i henhold til § 27 i Lov om planlægning endeligt vedtaget af Byrådet

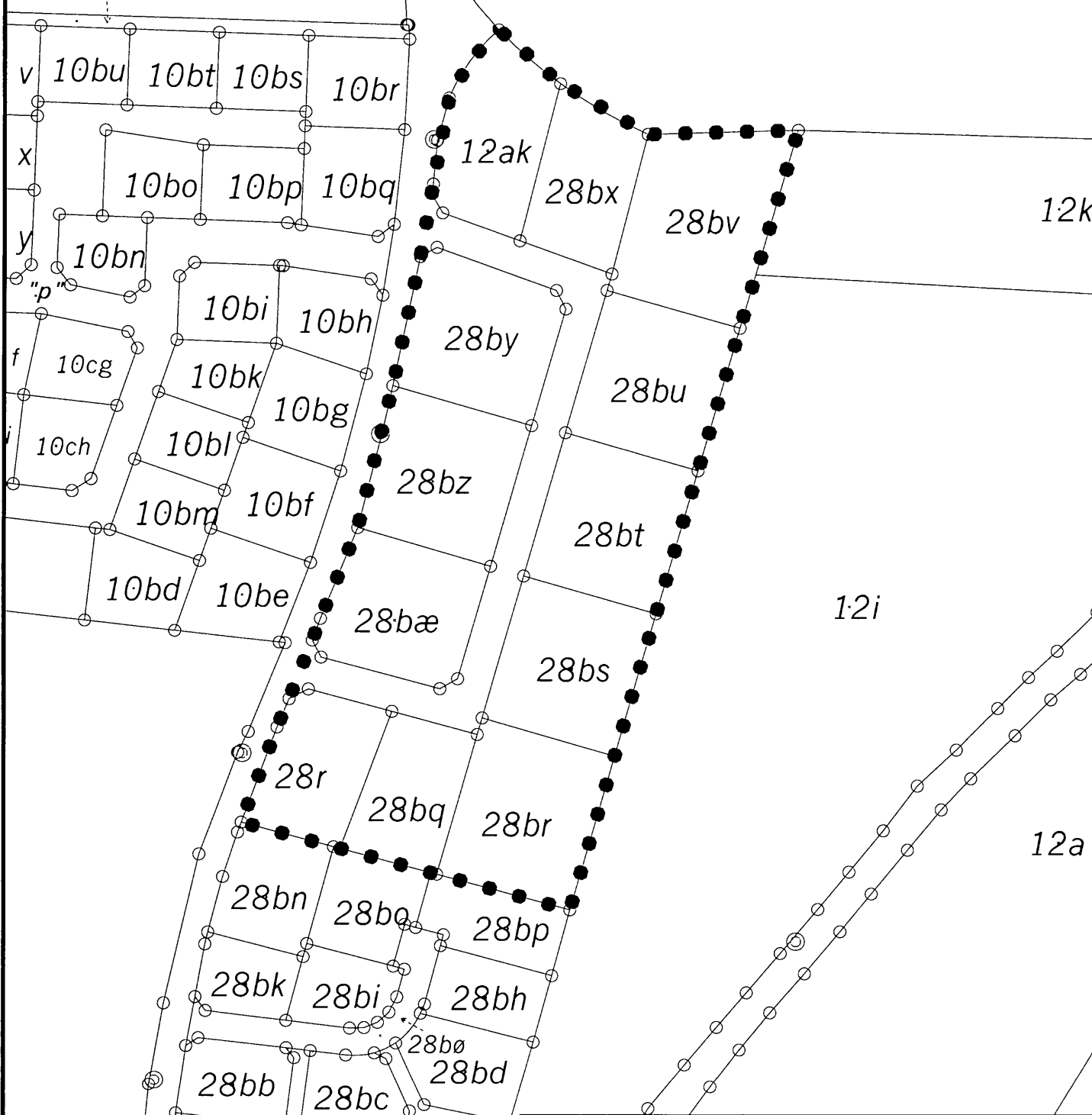
Den 8. november 2001


Herluf Skjøtt
Borgmester


Inger Margrethe Thomsen
Kommunaldirektør

12s

102



Nørhald Kommune
Teknik- & Miljøafdelingen

Udbyhøjvej 483, Tvede, 8900 Randers
 Tlf 87 77 07 00
 Fax 86 44 25 70



Målforhold: 1:2000

J.Nr.

Bilag 1
 Lokalplanområdets afgrænsning

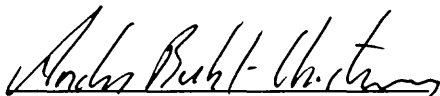
Dato	Init.	Godk.
25.09.2001		

Lokalplan nr. 48 for jordbrugsparcer i Øster Tørslev er endeligt vedtaget af Nørhald byråd den 8. november 2001. Lokalplan nr. 48 bedes hermed tinglyst.

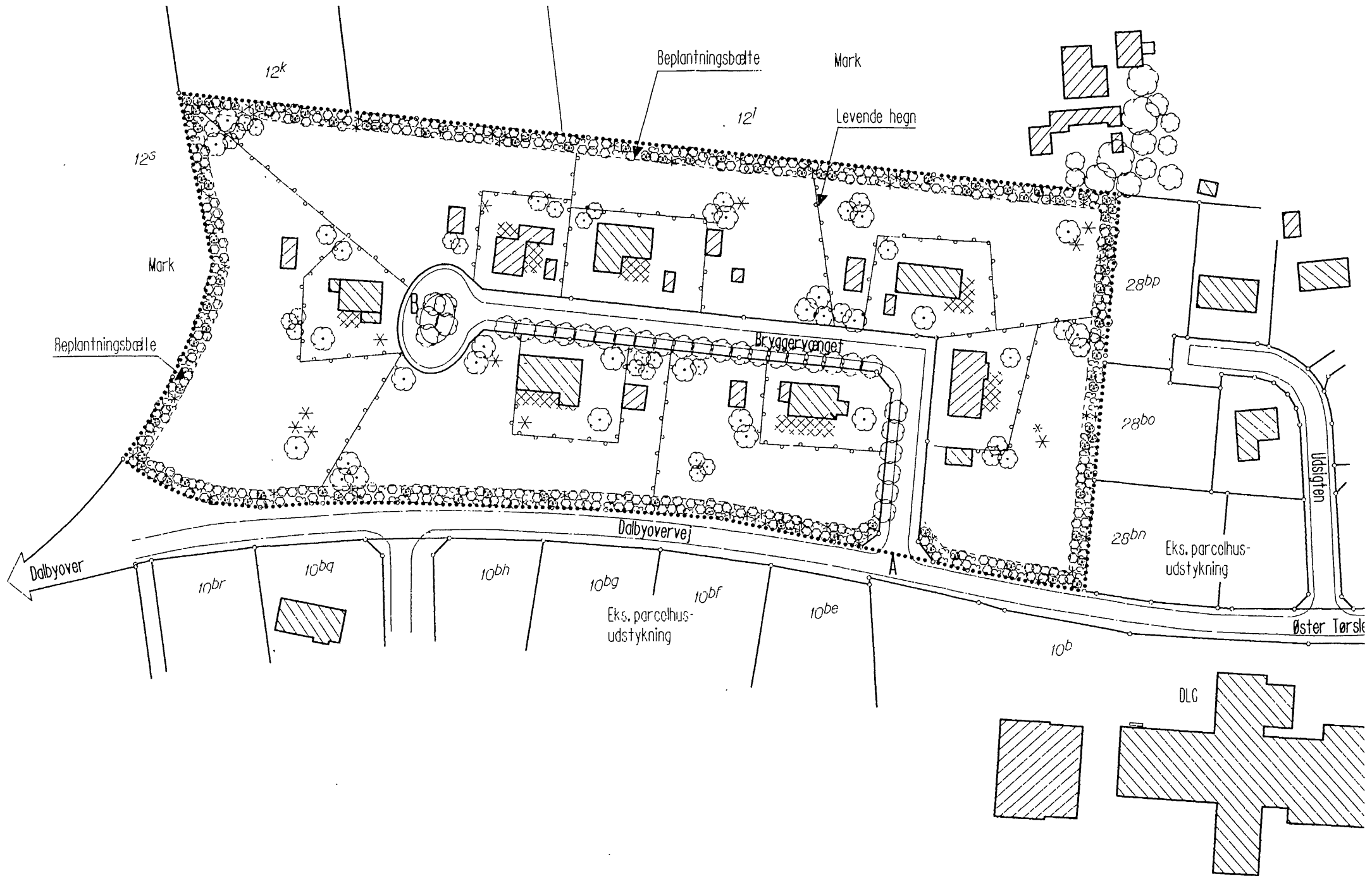
På side 6 (pkt. 2.1) i lokalplanen fremgår, hvilke matr.nre. lokalplanen skal tinglyses på.

Tvede, den 5 12 2002

Nørhald kommune v/


Anders Buhl-Christensen
Borgmester

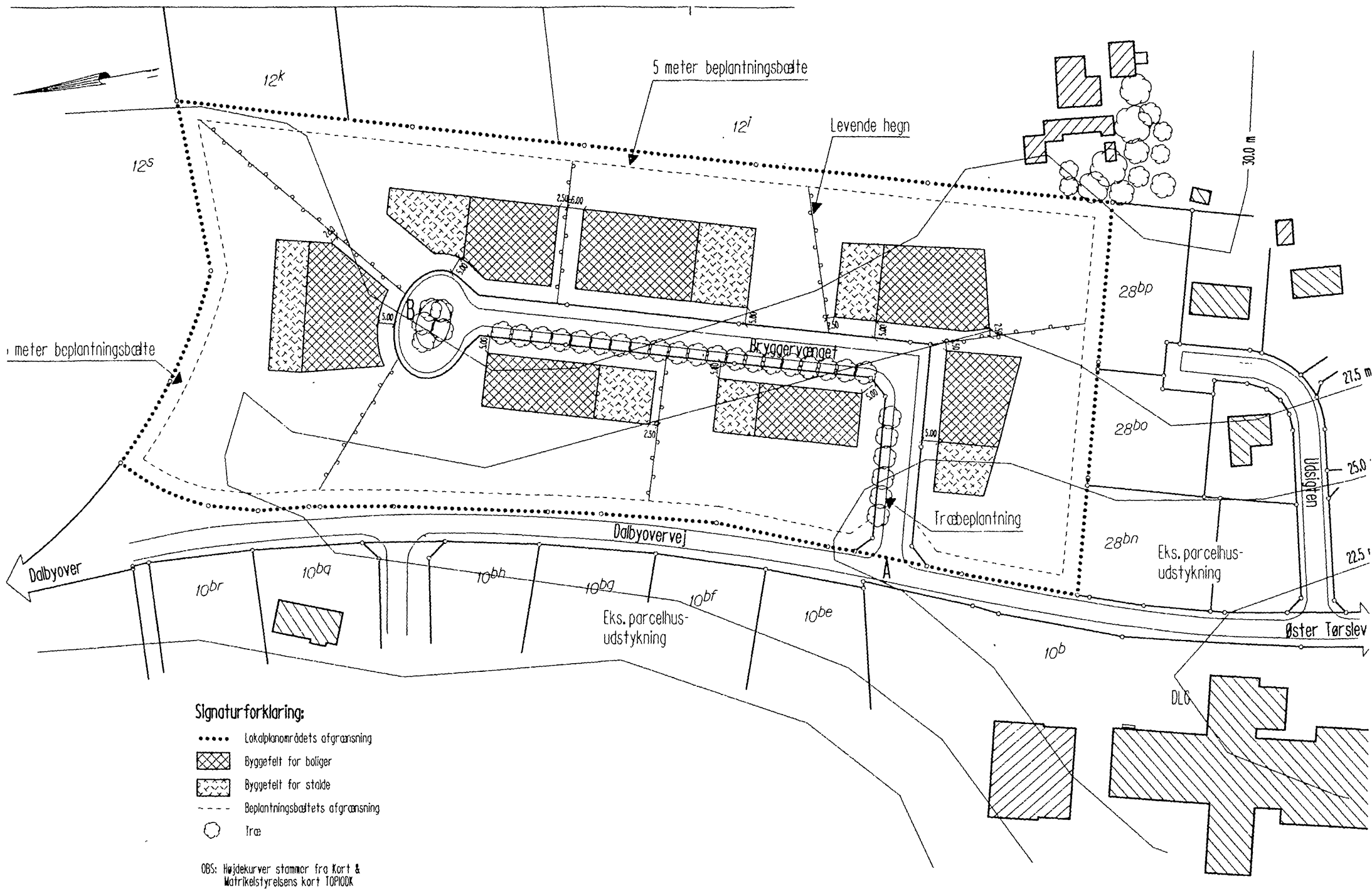

Inger Margrethe Thomsen
Kommunaldirektør



Illustrationsplan

Målförhold 1:1000

Bilag 2



Lokalplanens bestemmelser

Målforshold 1:1000

Bilag 3

