

NØRHALD KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 21

FOR ET BOLIGOMRÅDE VED BÆKKEVEJ I HARRIDSLEV.

AUGUST 1989

INDHOLD

Indledning	Side 2 - 4
Offentlig fremlæggelse og frist for indsigelser	- 5
Hovedstruktur for Harridslev	- 5
Rammebestemmelser for Harridslev	- 6 - 7
Rammer for områder i Harridslev	- 8
Lokalplanens indhold	- 9 - 10
Lokalplanbestemmelser	- 11 - 13
Kortbilag 1	- 14
Kortbilag 2	- 15

REDAKTIONELLE BEMÆRKNINGER

Lokalplanen er udarbejdet af
arkitekt dpa Mogens Hansen
i samarbejde med
Nørhald kommune,
Teknisk forvaltning.

INDLEDNING

Lidt om lokalplaner og deres virkninger

På side 2, 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?

I kommuneplanloven 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.

Hvad er en lokalplan?

I en lokalplan, som kommunalbestyrelsen 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 bestemmelser 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 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 kommuneplanloven. Bl.a. skal offentligheden, ikke mindst ejere og lejere i det område, der berøres af lokalplanen, have adgang til at tage stilling til planen og fremkomme med eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Når lokalplanen er endeligt behandlet af kommunalbestyrelsen, og der eventuelt er foretaget ændringer efter forslag fra befolkningen, fra amtskommunen eller fra andre myndigheder, vedtages lokalplanen endeligt af kommunalbestyrelsen. 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 også i virkeligheden forløber 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 den sikrer på samme tid den enkelte beboer friest mulige vilkår samtidsig med at yde ham 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 virkning 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.

Hvilke virkninger har lokalplanen?

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, gælder nogle midlertidige retsvirkninger, og når lokalplanen er endeligt vedtaget, indtræder lokalplanens varige retsvirkninger.

De midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder således et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelse (kommuneplanlovens § 22). Den eksisterende, lovlige anvendelse af ejendommene kan derimod fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslaget er udløbet, kan kommunalbestyrelsen give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget. En forudsætning herfor er, at kommuneplanlovens bestemmelser om mindste grundstørrelse, om maksimal bebyggelsesprocent og om maksimal bebyggelseshøjde og etageantal overholdes. Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for forslagets offentliggørelse, og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil et år efter offentliggørelsen.

Lokalplanens varige retsvirkninger

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31 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 krav om etablering af de anlæg mv., der er indeholdt i planen.

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

OFFENTLIG FREMLÆGGELSE OG FRIST FOR INDSIGELSER

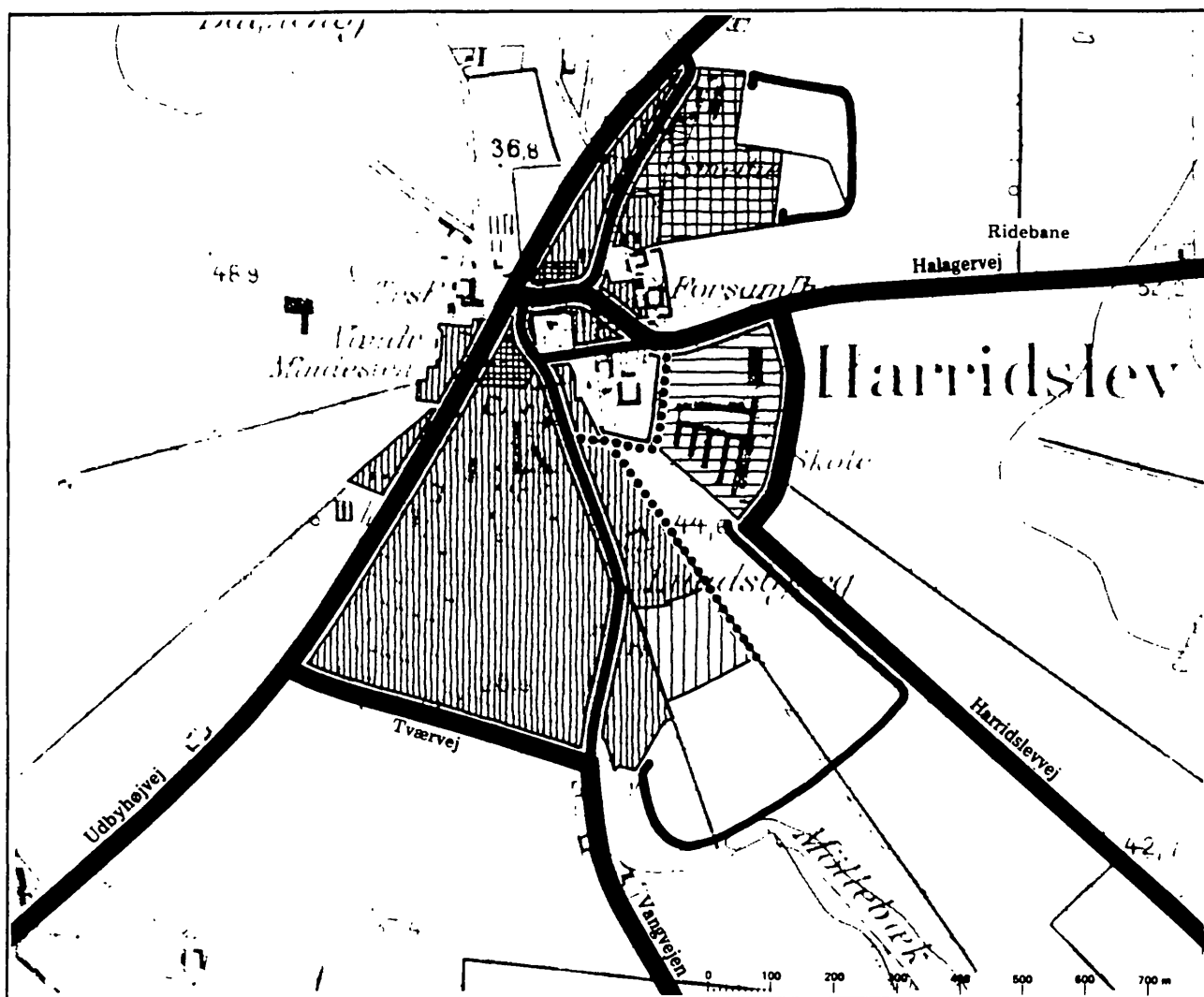
Fremlæggelsesperiode

Forslaget er fremlagt i 8 uger fra den 18.10.1989 til den 13.12.1989. Derefter vil kommunalbestyrelsen tage endelig stilling til lokalplanen med henblik på en evt. endelig vedtagelse.













Deres mulighed

Hvis De har indsigelser imod eller ændringer til forslaget, skal disse være Nørhald kommune, Teknisk forvaltning, Udbyhøjvej 483, Tvede, 8900 Randers i hænde senest den 13.12.1989.

HOVEDSTRUKTUR HARRIDSLEV



HOVEDSTRUKTUR HARRIDSLEV

	Omr. til boligformål		Omr. til offentlige formål		Mulige byomr. efter 1992
	Omr. til bolig-, erhvervs- og centerformål		Omr. til fritidsform. m.v.		Overordnede veje
	Omr. til erhvervsformål		Omr. til sommerhusform.		Lokale veje
	Omr. til centerformål		Landsbyomr. i landzone		Hovedstiforbindelser

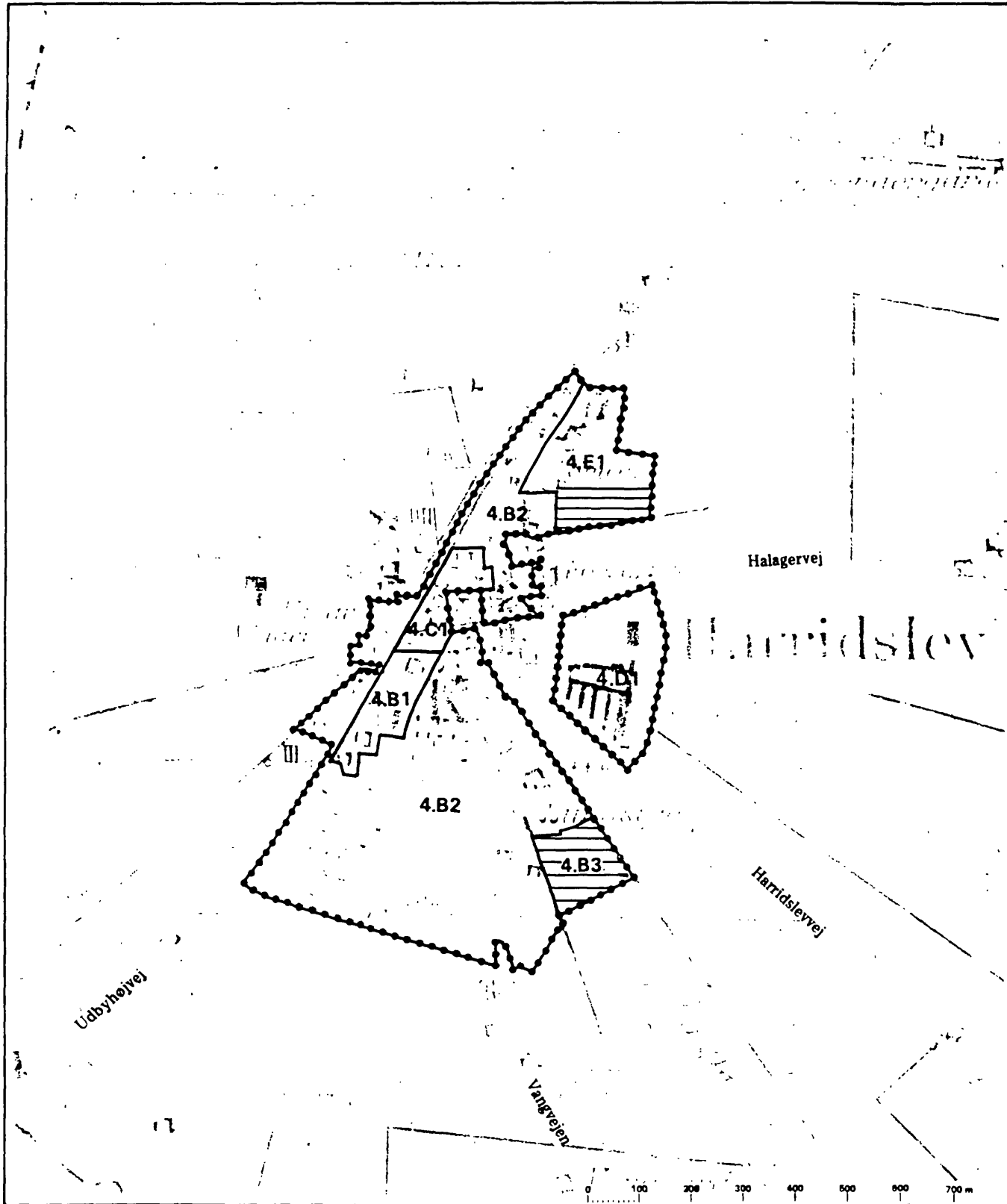
RAMMEBESTEMMELSER FOR HARRIDSLEV

Enkeltområde:	4.B1	4.B2	4.B3
Benævnelse:			
Zonestatus pr. 1.6.1985 Gældende byplanvedtægter og lokalplaner	Landzone.	Landzone Dele af området er omfattet af deklarerationer for parceller udstykket fra matr.nr. 9e, 8ax m.f., 10w m.f. og 8cx m.f.	Landzone.
Fremtidig anvendelse	BOLIGFORMAL Offentlig service - institutioner til betjening af kvarteret Butikker til kvarterets daglige forsyning Erhvervsformål - erhverv uden genevirkning for kvarteret Liberale erhverv.	BOLIGFORMAL Offentlig service - institutioner til betjening af kvarteret Butikker til kvarterets daglige forsyning Erhvervsformål - erhverv uden genevirkning for kvarteret Liberale erhverv.	BOLIGFORMAL Offentlig service - institutioner til betjening af kvarteret Liberale erhverv.
Bebyggelsens art	Lav boligbebyggelse Institutionsbebyggelse Erhvervsbebyggelse (håndværk, butikker m.v.).	Lav boligbebyggelse Institutionsbebyggelse Erhvervsbebyggelse (håndværk, butikker m.v.).	Lav boligbebyggelse Institutionsbebyggelse.
Max. bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom	25.	25.	25.
Max. antal etager	Een etage med udnyttet tagetage.	Een etage med udnyttet tagetage.	Een etage med udnyttet tagetage.
Max. bygningshøjde	8,5 m.	8,5 m.	8,5 m.
Min. opholdsareal			
Min. antal parkeringspladser	2 pr. bolig i åben, lav bebyggelse, 1 1/2 pr. bolig i tæt, lav bebyggelse For butikker, erhverv m.v. dækning af eget p-behov.	2 pr. bolig i åben, lav bebyggelse, 1 1/2 pr. bolig i tæt, lav bebyggelse For butikker, erhverv m.v. dækning af eget p-behov.	2 pr. bolig i åben, lav bebyggelse, 1 1/2 pr. bolig i tæt, lav bebyggelse.
Andet	Kirkefredningsbestemmelser Området overføres til byzone Generelle rammer.	Kirkefredningsbestemmelser Området indeholder bevaringsværdige bymiljøer (hovedstruktur, side . . .) Området overføres til byzone Generelle rammer.	Min. 5 % af området udlægges til større samlede friarealer Området overføres til byzone Generelle rammer.

RAMMEBESTEMMELSER FOR HARRIDSLEV

Enkeltområde:	4.C1	4.D1	4.E1
Benævnelse:			
Zonestatus pr. 1.6.1985 Gældende byplanvedtægter og lokalplaner	Landzone.	Landzone.	Landzone.
Fremtidig anvendelse	CENTERFORMAL - butikker, privat service, parkering Erhvervsformål - erhverv uden genevirkning for området, liberale erhverv Offentlige formål - institutioner, administration, offentlig service Boligformål.	OFFENTLIGE FORMAL - skole - sportsanlæg - offentlige og private institutioner af almennyttig karakter - funktionærboliger.	ERHVERVSFORMAL M.V. - værkstedsfunktioner - fremstillingsvirksomhed - salg - administration - udstilling og lager - boliger.
Bebyggelsens art	Butiksbebyggelse Erhvervsbebyggelse Boligbebyggelse Institutions- og administrationsbebyggelse.	Undervisningsbygninger Institutionsbebyggelse Funktionærboliger Sportshaller.	Erhvervsbygninger med driftsanlæg Administrationsbygninger Boliger.
Max. bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom	35 for boligbebyggelse, 50 for anden anvendelse.	25.	Max. 2 m ³ pr. m ² . Max. bebygget areal 35 % af samlet grundareal.
Max. antal etager	Een etage med udnyttet tagetage.	2.	2.
Max. bygningshøjde	8,5 m.	12 m.	8,5 m bortset fra enkelte bygn. og bygningsdele, såfremt særlige hensyn til virksomhedens drift nødvendiggør dette.
Min. opholdsareal	50 % af boligetagearealet, 25 % af erhvervsetagearealet.	50 % af etagearealet.	10 % af erhvervsetagearealet, 80 % af boligetagearealet.
Min. antal parkeringspladser	2 pr. bolig i åben, lav bebyggelse, 1 1/2 pr. bolig i tæt, lav bebyggelse og 1 pr. 50 m ² erhvervsetageareal.	Dækning af eget parkeringsbehov.	Dækning af eget parkeringsbehov.
Andet	Kirkefredningsbestemmelser Området indeholder bevaringsværdige bymiljøer. Området overføres til byzone Generelle rammer.	Kirkefredningsbestemmelser Området overføres til byzone Generelle rammer.	Kirkefredningsbestemmelser Området overføres til byzone Generelle rammer.

RAMMER FOR OMRÅDER I HARRIDSLEV



4. RAMMER FOR OMRÅDER I HARRIDSLEV

B	Omr. til boligformål	E	Omr. for erhvervsformål
C	Omr. til centerformål		Max. byzoneudvid. 1985-92
D	Omr. til offentlige formål		Nye byområder 1985-92

STEMPELMÆRKE

RETIEM I
HARRISLEV

KUN GYLDIGT MED AFTJENING/AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT

E-305565

15.03.90 09:45

0000550-00

086066 SM

Lokalplanrådets
afgrænsning

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag. Mod nord og vest afgrænses området af eksisterende bebyggelse med boliger - Bækkevej. Mod øst og syd grænser lokalplanområdet til nuværende landbrugsområde.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet er en del af en landbrugsejendom. Området er beliggende i landzone og er ikke udlagt til boligformål i kommuneplanen.

Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at udlægge arealet til boligformål samt at sikre arealets overførsel fra landzone til byzone.

Arealet skal udformes, så der kan opføres boligbebyggelse.

Området skal udlægges med fælles vej og stiforbindelser.

Lokalplanrådets anvendelse

Lokalplanområdet anvendes til boligbebyggelse.

Zonestatus

Lokalplanen overfører området fra landzone til byzone.

Regionplanen

I overensstemmelse med regionplanens retningslinier udlægges Harridslev som lokalcenterlandsby i byzone. Lokalplanen respekterer regionplanens retningslinier om boligthed i nye byområder svarende til mindst 15 boliger pr. ha (inkl. tilhørende veje, men uden boligorienteret service og fælles friarealer).

Kommuneplanen

Lokalplanen omfatter en del af det område, som i kommuneplanen er udlagt som muligt byområde efter 1992. Kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen fremgår af skemaet på side 6 og 7 med tilhørende kort på side 8. Idet området ikke er udlagt til boligformål i kommuneplanen, forudsætter nærværende lokalplans gennemførelse, at der udarbejdes et forslag til tillæg til kommuneplanen med ændring af arealudlæg anført. Nævnte tillæg fremlægges til offentlig høring sideløbende med nærværende lokalplan.

Herudover er følgende af kommuneplanens generelle ramme af betydning for lokalplanen:

Række- og kædehusbebyggelse mv. i eksisterende og nyudlagte boligområder

I eksisterende og nyudlagte parcelhusområder og lignende kan der åbnes mulighed for opførelse af samlede bebyggelser i form af række- og kædehuse og anden samlet bebyggelse.

Bebyggelsesprocenten beregnes da for den pågældende del af området under et og må maks. andrage 35.

Boligtæthed	I overensstemmelse med regionplanens retningslinier skal boligtætheden i nye boligområder i byzone med tilhørende veje, men uden boligorienteret service og fælles friarealer i gennemsnit være min 15 boliger pr. ha.
Varmeforsyning	Lokalplaner, for et område hvor der placeres ny bebyggelse, skal sikre, at bebyggelsen ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse må tages i brug, før der er etableret en varmforsyning i overensstemmelse med kommunens varmeplanlægning.
Antennemaster, skorstene mv.	Uanset rammebestemmelserne vedr. bygningshøjder gælder følgende: Lokalplaner for et område, hvor der ønskes mulighed for etablering af fritstående skorsten, antennemast eller lignende teknisk anlæg, der naturligt hører hjemme i området, eller er et led i områdets tekniske forsyning, skal sikre, <ol style="list-style-type: none"> 1. at højden af et sådant anlæg i områder til boligformål ikke overstiger 20 m, 2. at højden i områder til centerformål mv., offentlige formål, erhvervsformål eller fritidsformål afpasses efter det enkelte områdes særlige karakter, men dog ikke overstiger 50 m, 3. at højspændingsmaster, fællesantennemaster, uanset bestemmelserne i pkt. 1 og 2 kan gives den teknisk set fornødne højde.
Kommunens spildevandsplan	Arealet, der omfattes af lokalplanen, kan tilsluttes det eksisterende spildevandsnet, jf. spildevandsplanen.
Støjvurdering	Ud fra regionplanens krav om støjforhold i relation til omgivelserne har Nørhald kommune foretaget følgende vurdering. <p>Lokalplan 21 er beliggende umiddelbart op til et eksisterende boligområde, hvor der ikke er givet tilladelse til nogen form for støjende virksomhed. Det er kommunens hensigt, at området omkring lokalplan 21 skal være boligområde, og derfor kan regionplanens krav til boligområder holdes.</p>

LOKALPLANBESTEMMELSER

Nørhald kommune
Lokalplan nr. 21
for et boligområde i Harridslev.

I henhold til lov om kommuneplanlægning (lov nr. 391 af 22. juli 1985) fastlægges herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 Lokalplanens formål

- 1.1 Lokalplanen har til formål at sikre,
- at området bebygges med boligbebyggelse,
- at der i området udlægges areal til min. 26 boliger,
- at der i boligområdet etableres et sikkert fungerende vej- og stianlæg.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 1 og omfatter parcel af matr. nr. 7 p, Harridslev by, Harridslev.

2.2 Med kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres det under stk. 1 nævnte område fra landzone til byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1 Området må kun anvendes til boligformål.

3.2 Uanset bestemmelsen i 3.1 kan der på ejendomme drives sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelseslejligheder eller beboelseshuse, når virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom og når virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning o.lign.), kvarterets præg af boligkvarter ikke brydes eller virksomheden ikke fremkalder behov for parkeringsmuligheder, som ikke er til stede i området.

§ 4 Udstykninger

4.1 Kommunalbestyrelsen kan tillade, at grunde udstykkes med en mindre størrelse end 700 m².

§ 5 Vej- og stiforhold

5.1 Der udlægges areal til følgende nye veje og stier, som vist på kortbilag 2.
Vejen A-B i en bredde af 6 m med kørebanebredde på 4 m.
Stien C-D i en bredde af 6 m med belægning på 1,5 m.
Stien E-F i en bredde af 1,5 m med tilslutning til den offentlige sti vest for området.

5.2 Der skal udlægges areal til parkeringspladser svarende til 2 bilpladser pr. bolig.


- § 6 Bebyggelsens omfang og placering
- 6.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25 %.
- 6.2 Intet punkt på en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over det for grunden fastsatte niveauplan målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 6.3 Bygninger må ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttet tagetage.
- § 7 Bebyggelsens ydre fremtræden
- 7.1 Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.
- 7.2 Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- § 8 Ledningsanlæg og antenner
- 8.1 Elledninger, herunder til vej- og stibelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.
- 8.2 Inden for lokalplanens område må på hver parcel kun anbringes een udendørs antenne på taget. Fællesantennemaster kan dog uanset bestemmelsen i pkt. 1 gives den teknisk set fornødne højde.
- § 9 Ubebyggede arealer
- 9.1 Beplantning for områdets fælles vejarealer samt etablering af belysning må kun ske i overensstemmelse med en af kommunalbestyrelsen godkendt helhedsplan.
- 9.2 Hegn mod vej og nabogrund skal være levende hegn.
- 9.3 Hegn mod nabogrund kan dog med naboens godkendelse etableres som fast hegn, mur, plankeværk o. lign.
- § 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse
- 10.1 Ny bebyggelse må ikke uden kommunalbestyrelsens særlige tilladelse tages i brug før der er etableret de i § 5 nævnte veje.
- 10.2 Ny bebyggelse i lokalplanområdet skal i henhold til varmeplanen naturgasopvarmes og tilsluttes naturgasnettet. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.
- § 11 Grundejerforening
- 11.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanens område.

11.2 Grundejerforeningen skal oprettes, når kommunalbestyrelsen kræver det.

11.3 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.


Således vedtaget af Nørhald kommunalbestyrelse den 12. OKT. 1989.

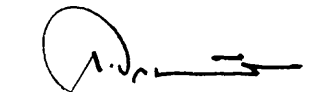

Herluf Skjøtt
borgmester


Eigil Osmundsen
kommunaldirektør

I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Nørhald kommunalbestyrelse den 8. FEB. 1990.


Herluf Skjøtt
borgmester


Eigil Osmundsen
kommunaldirektør

Indført i dagbogen for Retten i Marager,

den
Lyst

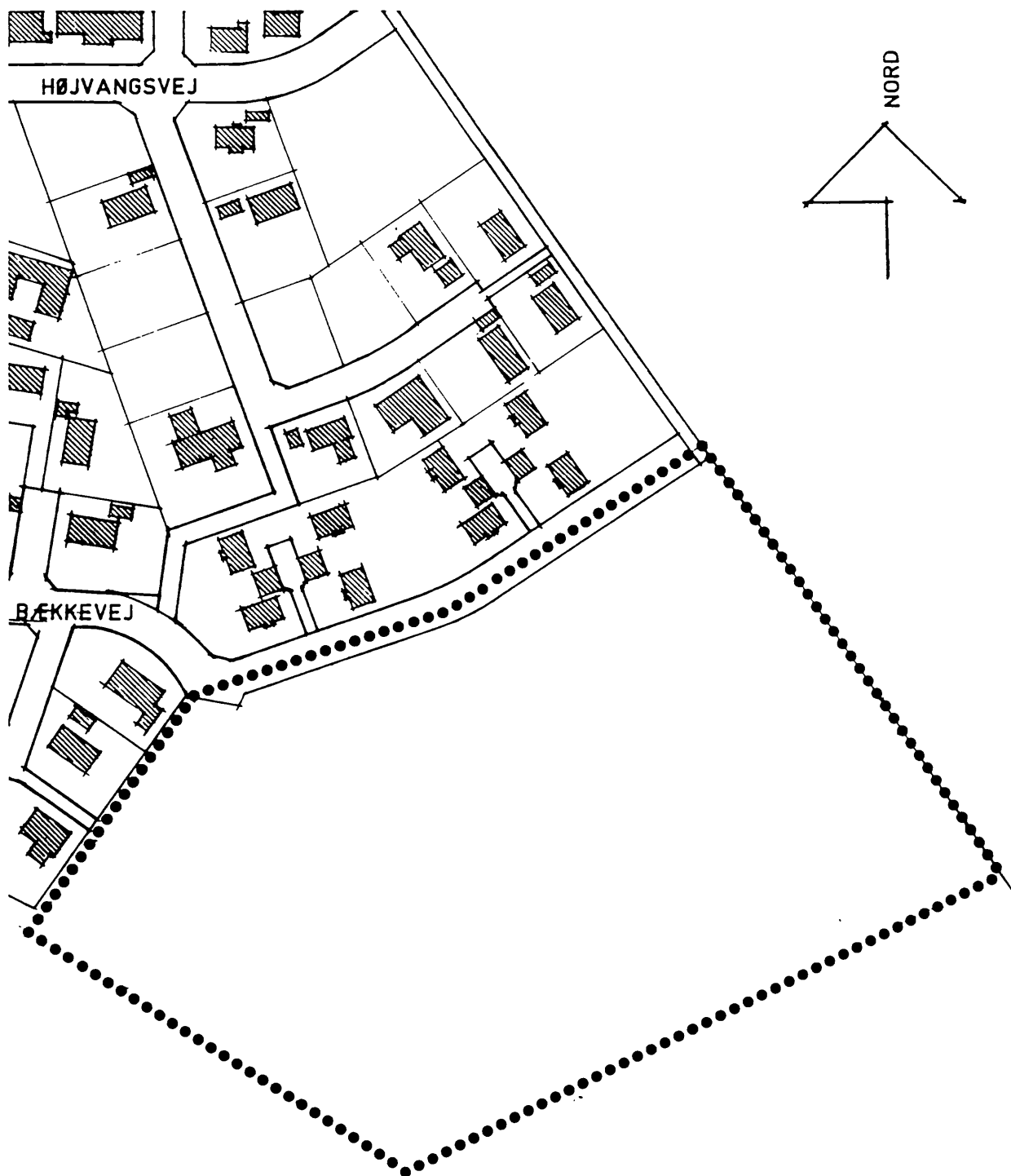
15. MAR 1990 * 001 625

bl. 72

akt.

2 269.


U. Osmundsen



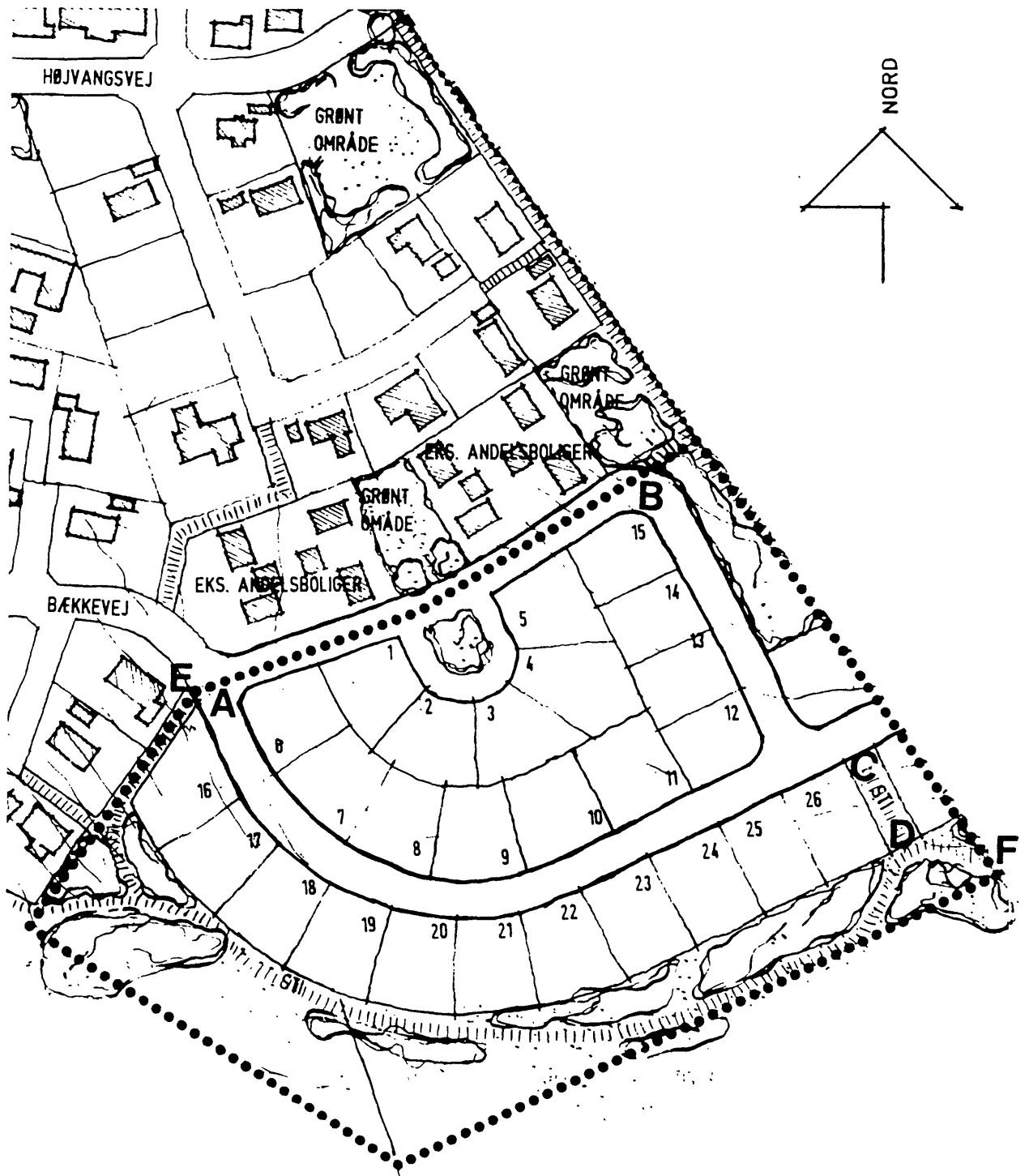
EKSISTERENDE FORHOLD, MÅL 1:2000

 LOKALPLANGRÆNSE

NØRHALD KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 21

KORTBILAG 1

AUGUST 1989



FREMTIDIGE FORHOLD, MÅL 1:2000

●●●●● LOKALPLANGRÆNSE

NØRHOLD KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 21

KORTBILAG 2

AUGUST 1989