

NØRHALD KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 19

FOR ET BOLIG- OG INSTITUTIONSOMRÅDE I HARRIDSLEV

JULI 1990



I N D H O L D

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	- 9-11
Lokalplanbestemmelser	- 12-15
Kortbilag 1	- 16
Kortbilag 2	- 17

REDAKTIONELLE BEMÆRKNINGER

Lokalplanen er udarbejdet af
Nørhald kommunes
tekniske forvaltning.

I N D L E D N I N G.

**Lidt om lokalplaner
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 ?
Hvad er 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.

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 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 kommuneplanloven. Bl.a. skal offentligheden og 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 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 den sikrer på samme tid den enkelte beboer de friest mulige vilkår samtidig med at yde ham beskyttelse mod, at naboenes 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.

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 anvendelsen (kommuneplanlovens § 22). Den eksisterende, lovlige anvendelse af ejendommene kan derimod fortsættes 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.

En forudsætning herfor er, at kommuneplanlovens bestemmelser om mindste grundstørrelse, om maksimal bebyggelsesprocent og om maksimal bebyggelsehøjde og etageantal overholdes. Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for forslagets offentliggørelse, og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst 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, bygges 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 m.v., der er indholdt 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.

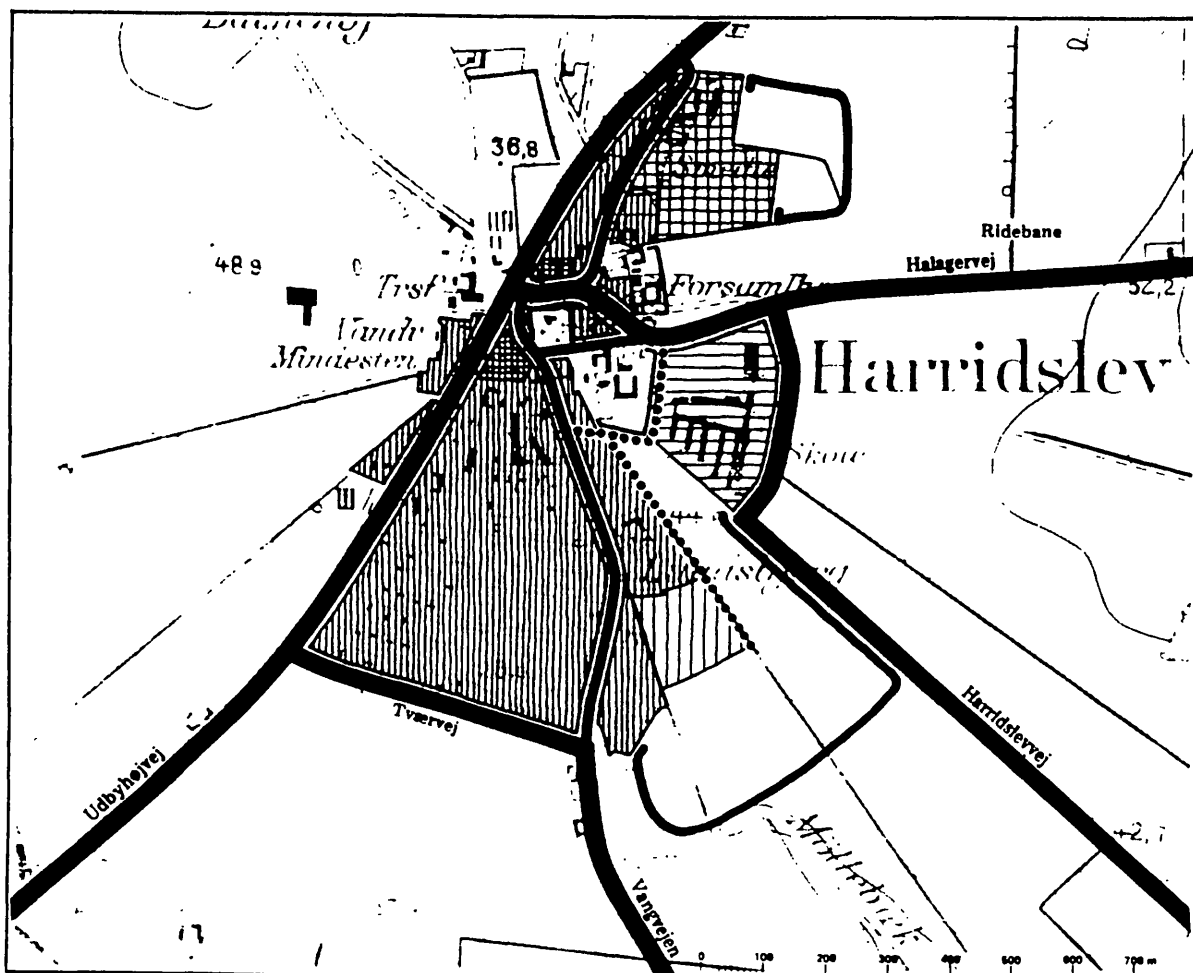
OFFENTLIG FREMLÆGGELSE OG FRIST FOR INDSIGELSER.

Fremlæggelsesperiode. Forslaget er fremlagt i 8 uger fra den 25.07.1990 til den 19.09.1990. Derefter vil byrådet 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 19.09.1990

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 |

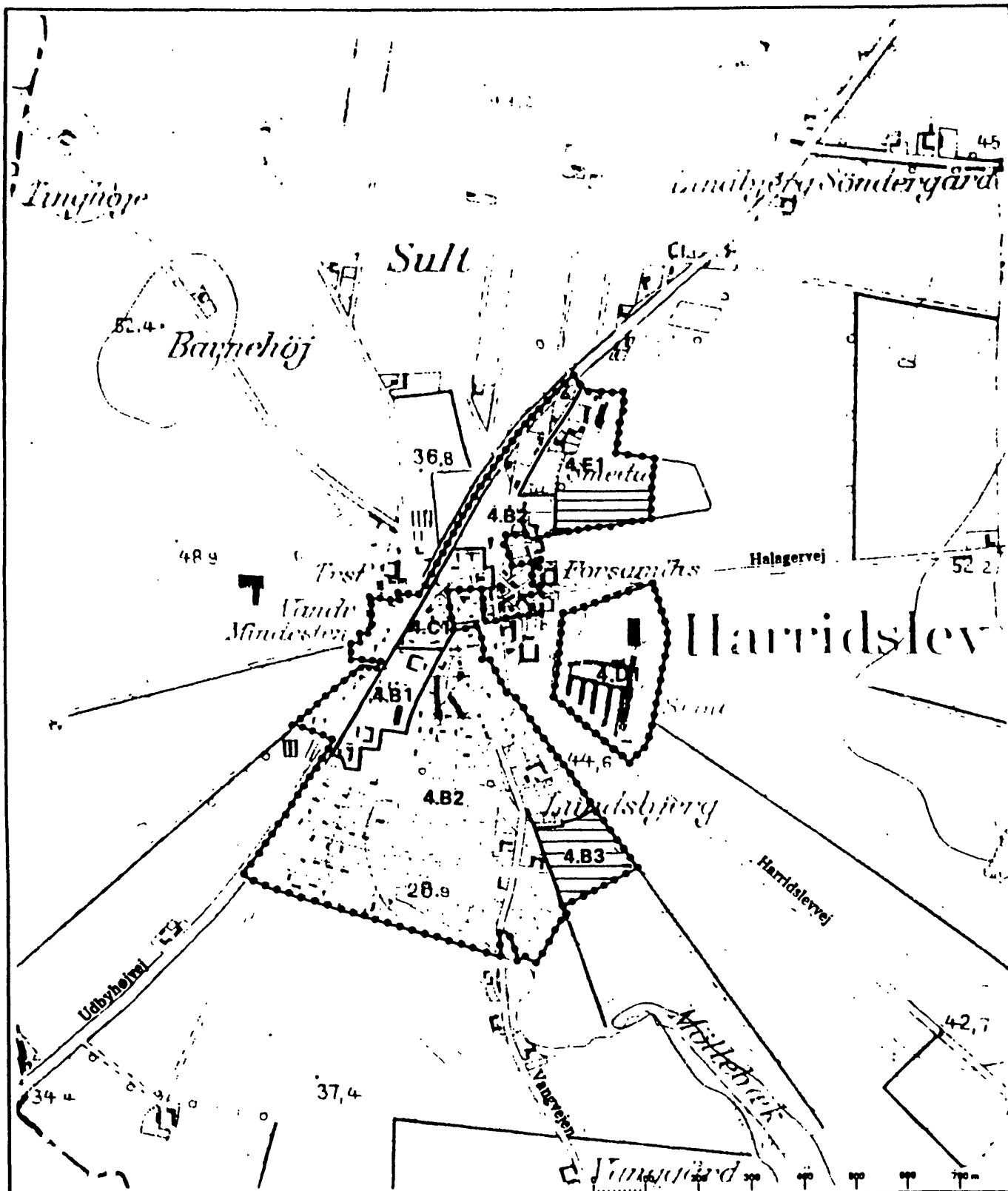
RAMMEBESTEMMELSER FOR HARRIDSLEV

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 Sportahaller.	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

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanområdets afgrænsning.

Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag. Mod nord afgrænses området af Kastanievej. Mod vest af eksisterende bebyggelse med boliger, samt Vangvejen. Mod øst af eksisterende landbrugsbygninger. Mod syd grænser lokalplanområdet til en skolesti og landbrugsområde, samt boligområde. Et 10 m bredt bælte mod Kastanievej er pålagt kirkeomgivelsesfredning.

Eksisterende forhold.

Lokalplanområdet omfattes dels af en del af en landbrugsejendom, som ikke er udlagt til boligformål i kommuneplanen, samt en boligparcel omfattet af kommuneplanens rammebestemmelser 4.B2 for Harriidslev.

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 ældreboliger som tæt/lav boligbebyggelse samt evt. centerfaciliteter.

Området skal udlægges med fælles vej og parkeringsareal.

Lokalplanområdets anvendelse.

Lokalplanområdet anvendes til ældreboliger og evt. centerfaciliteter for do.

Lokalplanområdets opdeling.

Lokalplanområdet opdeles i følgende områder:

Delområde I: Tæt/lav bebyggelse med ældreboliger samt evt. centerfaciliteter i forbindelse med boligerne.

Delområde II: Privat bolig med tilhørende grundareal.

- Zonestatus.** Lokalplanen overfører området fra landzone til byzone.
- Regionplanen.** I overensstemmelse med regionplanens retningslinier udlægges Harridslev som lokalcenterby 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 kun en del af området er udlagt til boligformål i kommuneplanen, forudsætter nærværende lokalplans gennemførelse, at der udarbejdes et forslag til tillæg til kommuneplanen med ændring af arealudlæg anført.
- Varmeforsyning.** Lokalplaner for et område, hvor der placeres ny bebyggelse, skal sikre, at bebyggelsen ikke uden Byrådets tilladelse må tages i brug, før der er etableret varmforsyning i overensstemmelse med kommunens varmeplanlægning.
- Antennemaster, skorstene m.v.** Uanset rammebestemmelserne vedrørende 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,
1. at højden af et sådant anlæg i områder til boligformål ikke overstiger 20 m,

2. at højden i områder til centerformål m.v., 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, jfr. spildevandsplanen.

Støjvurdering.

Ud fra regionplanens krav om støjforhold i relation til omgivelserne har Nørhald kommune foretaget følgende vurdering.

Lokalplan 19 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 19 skal være boligområde, og derfor kan regionsplanens krav til boligområder holdes.

LOKALPLANBESTEMMELSER.

Nørhald kommune.

Lokalplan nr. 19.

for et bolig- og institutionsområde 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 anvendes til bolig- og institutionsformål,
- at åbne mulighed for tæt/lav bebyggelse med 19 ældreboliger efter en samlet plan og
- at etablere evt. centerfaciliteter for boligerne. |
| 2. Områdets afgrænsning og zonestatus. | 2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 58.b. Harridslev by, Harridslev samt en del af matr.nr. 20.a. Harridslev by, Harridslev.

2.2. Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan samt tillæg til kommuneplanen overføres delområde I i det under stk. 1 nævnte område fra landzone til byzone.

2.3. Lokalplanen opdeles i områderne:

I - område for tæt/lav boligbebyggelse med ældreboliger samt evt. centerfaciliteter for boligerne og

II- område for privat bolig med tilhørende grundareal. |

3. Områdets anvendelse.

3.1. Området anvendes til bolig- og institutionsformål. Indenfor delområde I skal der udlægges areal til 19 ældreboliger samt evt. centerfaciliteter med mulighed for placering af de 16 boliger, som vist på kortbilag 2, side 17.

Resterende boliger samt evt. centerbebyggelse placeres indenfor byggefelt mrk.★

Den eksisterende bolig i delområde II skal med byrådets tilladelse kunne overgå til anvendelse i forbindelse med område I.

4. Udstykninger.

4.1. Eventuelle nye udstykninger skal foretages efter en af byrådet godkendt beliggenheds- og udstykningsplan.

5. Vej- og stiforhold.

5.1. Der udlægges areal til følgende nye veje og stier, som vist på kortbilag 2.

Vejen A-B med kørebanebredde på 4 m.

Stien C-D i en bredde af 1,5 m med tilslutning til skolesti syd for området.

5.2. Der skal udlægges areal til parkeringspladser svarende til 1 1/2 bilplads pr. bolig.

6. Bebyggelsens omfang og placering.

6.1. Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 35 % for området som helhed.

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.

6.4. Bebyggelsen må kun ske i overensstemmelse med en af byrådet godkendt helhedsplan for hele området. Eventuelt som vist på illustrationsplan, kortbilag 2.

6.5. Bebyggelsen kan opdeles i 2 etaper.
1. etape kan opføres og ibrugtages forinden 2. etape igangsættes.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden.

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

7.2. Ud over almindelig skiltning med navne- og offentlig skiltning må reklameskiltning og lign. kun finde sted med byrådets 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 en u-dendørs 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 byrådet godkendt helhedsplan.

9.2. Hegn mod vej og nabogrund skal være levende hegn.

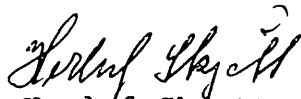
9.3. Hegn mod nabogrund kan dog med naboens godkendelse etableres som fast hegn, mur, plankeværk, o.lign.

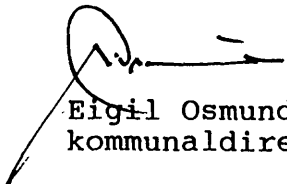
10. Forudsætning for
ibrugtagning af
ny bebyggelse.

10.1. Ny bebyggelse må ikke uden byrådets 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.

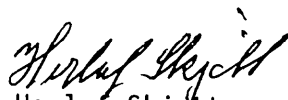
Således vedtaget af Nørhald byråd den 12. juli 1990.

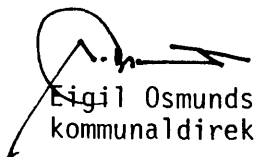

Herluf Skjøtt
borgmester


Eigil Osmundsen
kommunaldirektør

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

Nørhald byråd. 8. nov. 1990.


Herluf Skjøtt
borgmester


Eigil Osmundsen
kommunaldirektør

indført i dagbogen for Retten i Mariager,

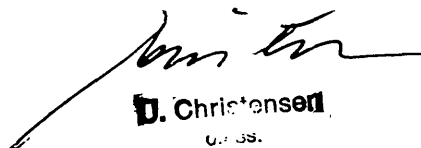
den 20. NOV. 1990 * 007072

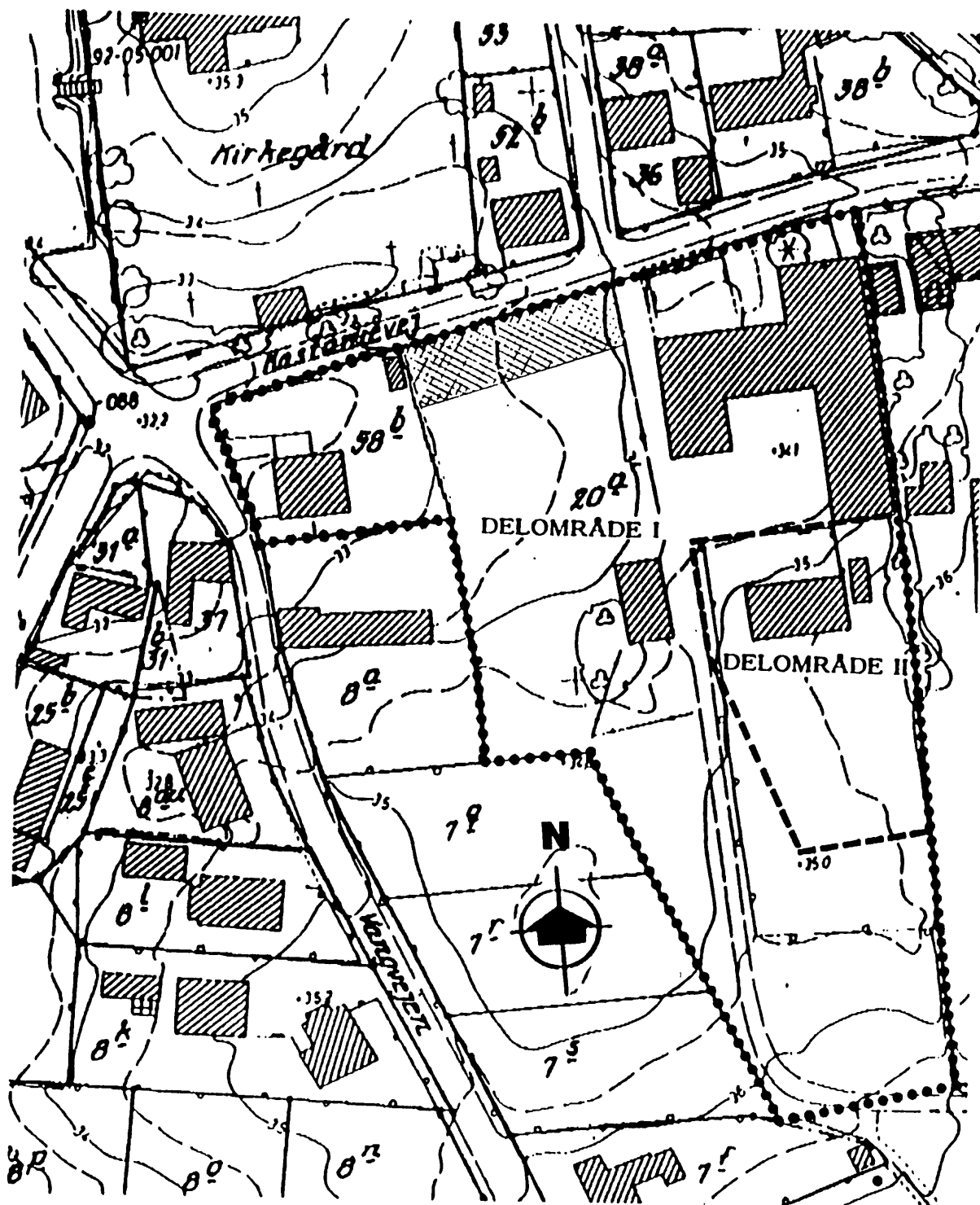
Lyst

bl. 20 a akt.


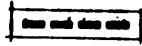

2 422.

SBH


J. Christensen
U. 35.



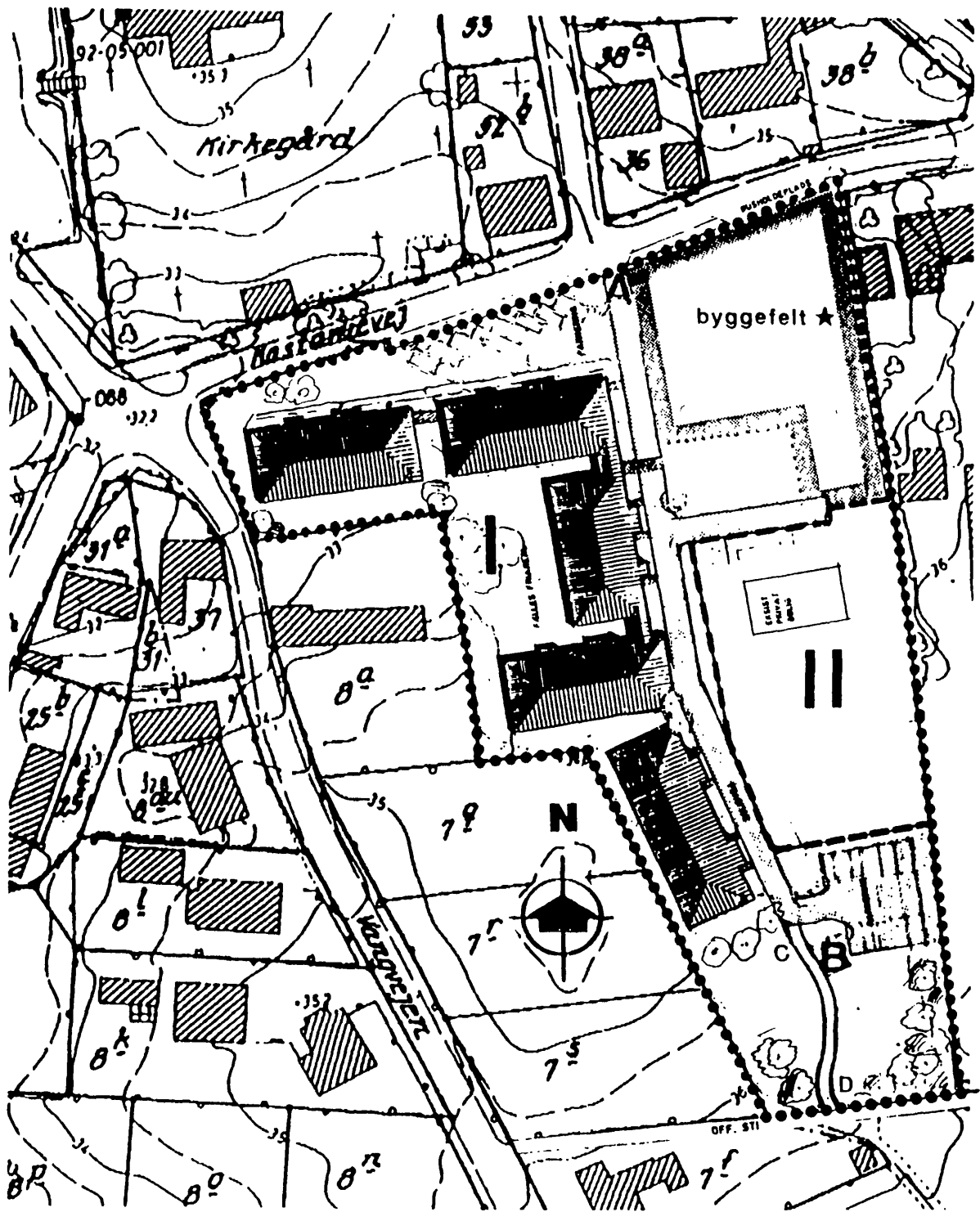
EKSISTERENDE FORHOLD, MÅL 1:1000

-  LOKALPLANGRÆNSE
-  OMRÅDEGRÆNSE
-  AREAL PÅLAGT KIRKE-OMGIVELSESFREDNING


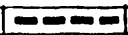

NØRHALD KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 19

KORTBILAG 1

JULI 1990.



FREMTIDIGE FORHOLD, MÅL 1:1000

-  LOKALPLANGRÆNSE
-  OMRÅDEGRÆNSE
-  VEJ- OG PARKERINGSAREAL

NØRHALD KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 19

KORTBILAG 2

JULI 1990.