

# NØRHALD KOMMUNE

## LOKALPLAN NR. 23

FOR EN LYSTBÅDEHAVN I UDBYHØJ

DECEMBER 1994

# INDHOLD

Indledning	Side 2 - 3
Offentlig fremlæggelse og frist for indsigelser	Side 4
Hovedstruktur for Udbyhøj	Side 4
Rammebestemmelser for Udbyhøj	Side 5
Rammer for områder i Udbyhøj	Side 6
Lokalplanens indhold	Side 7 - 8
Lokalplanbestemmelser	Side 9 - 12
Kortbilag 1	Side 13
Kortbilag 2	Side 14
Kortbilag 3	Side 15

## REDAKTIONELLE BEMÆRKNINGER

Lokalplanen er udarbejdet af Arkitektfirmaet Mogens Hansen i samarbejde med Nørhald kommune, Teknik- og Miljøafdelingen.

## INDLEDNING

Lidt om lokalplaner og deres virkning

På side 2 og 3 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 bekendtgørelse af lov om planlægning, lov nr. 383 af 14.06.1993, 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 udførelse, 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 bestemmelser om, hvad et område skal benyttes til, hvordan vej- og stisystemer skal udformes, hvordan evt. bebyggelse og øvrige anlæg skal udformes, hvilket omfang de 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 områdets fremtidige benyttelse og udseende.

Lokalplanen skal behandles efter en bestemt fremgangsmåde, der er fastsat i bekendtgørelse af lov om planlægning, lov nr. 383 af 14.06.1993. 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 byrådet, og der eventuelt er foretaget ændringer efter forslag fra befolkningen, 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 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. Planen sikrer, at der opstår harmoniske forhold, og den sikrer på samme tid den enkelte friest mulige vilkår. 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 området.

Hvilke virkninger har lokalplanen? Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af byrådet, gælder nogle midlertidige retsvirkninger, og når lokalplanen er endeligt vedtaget, indtræder lokalplanens varige retsvirkninger.

De midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet, 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 (bekendtgørelse af lov om planlægning, lov nr. 383 af 14.06.1993, § 17). Den eksisterende, lovlige anvendelse af ejendommene kan derimod fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget. En forudsætning herfor er, at bekendtgørelse af lov om planlægning lov nr. 383 af 14.06.1993's bestemmelser overholdes.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for forslagens offentliggørelse, og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil et år efter offentliggørelsen.

Lokalplanens varige retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge bekendtgørelse af lov om planlægning, lov nr. 383 af 14.06.1993's § 18 kun 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.

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

# OFFENTLIG FREMLÆGGELSE OG FRIST FOR INDSIGELSER

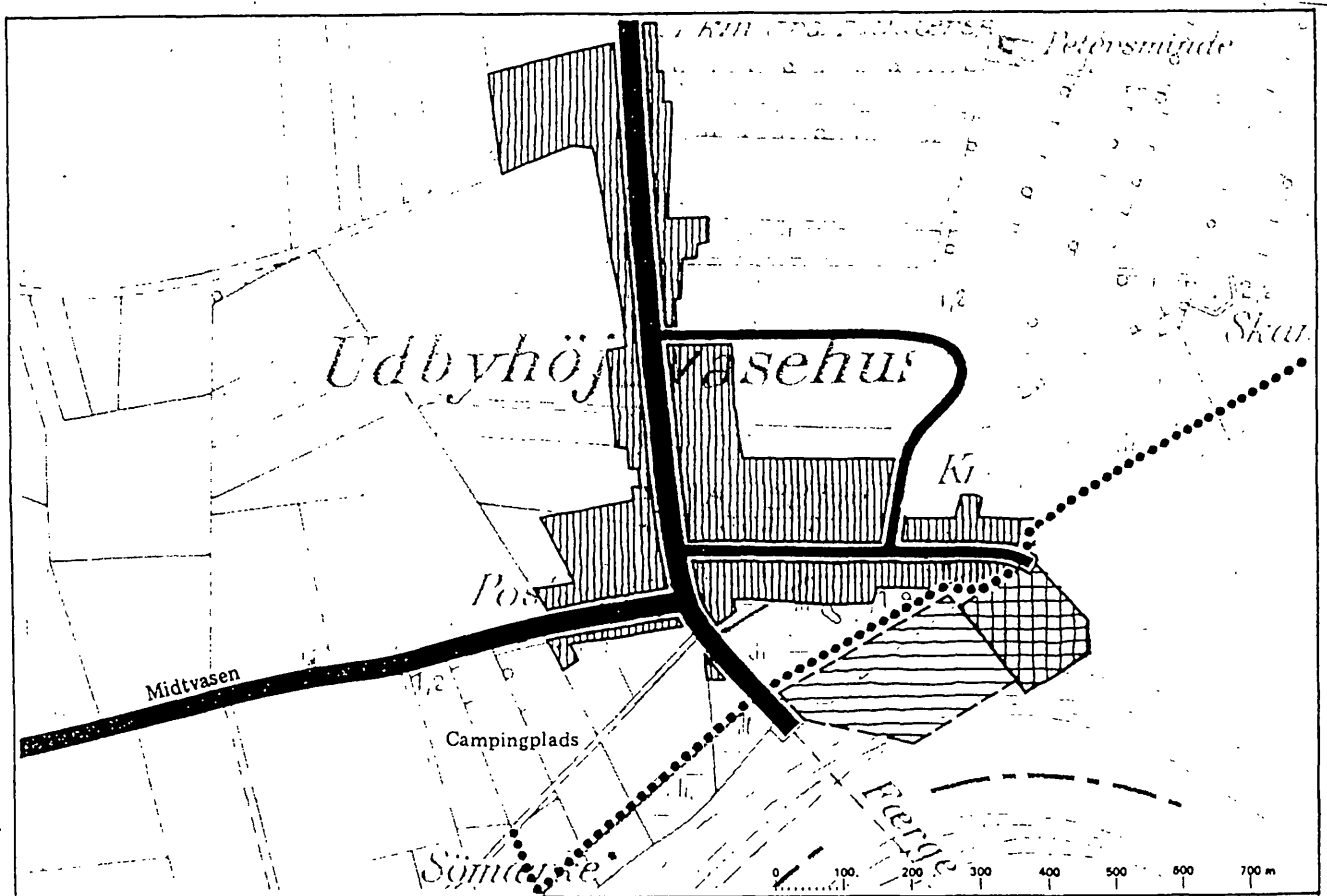
Fremlæggelsesperiode

Forslaget er fremlagt i 8 uger fra den 21.09.1994 til den 23.11.1994. 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, Teknik- og miljøafdelingen, Udbyhøjvej 483, Tvede, 8900 Randers i hænde senest den 23.11.1994.

## HOVEDSTRUKTUR UDBYHØJ



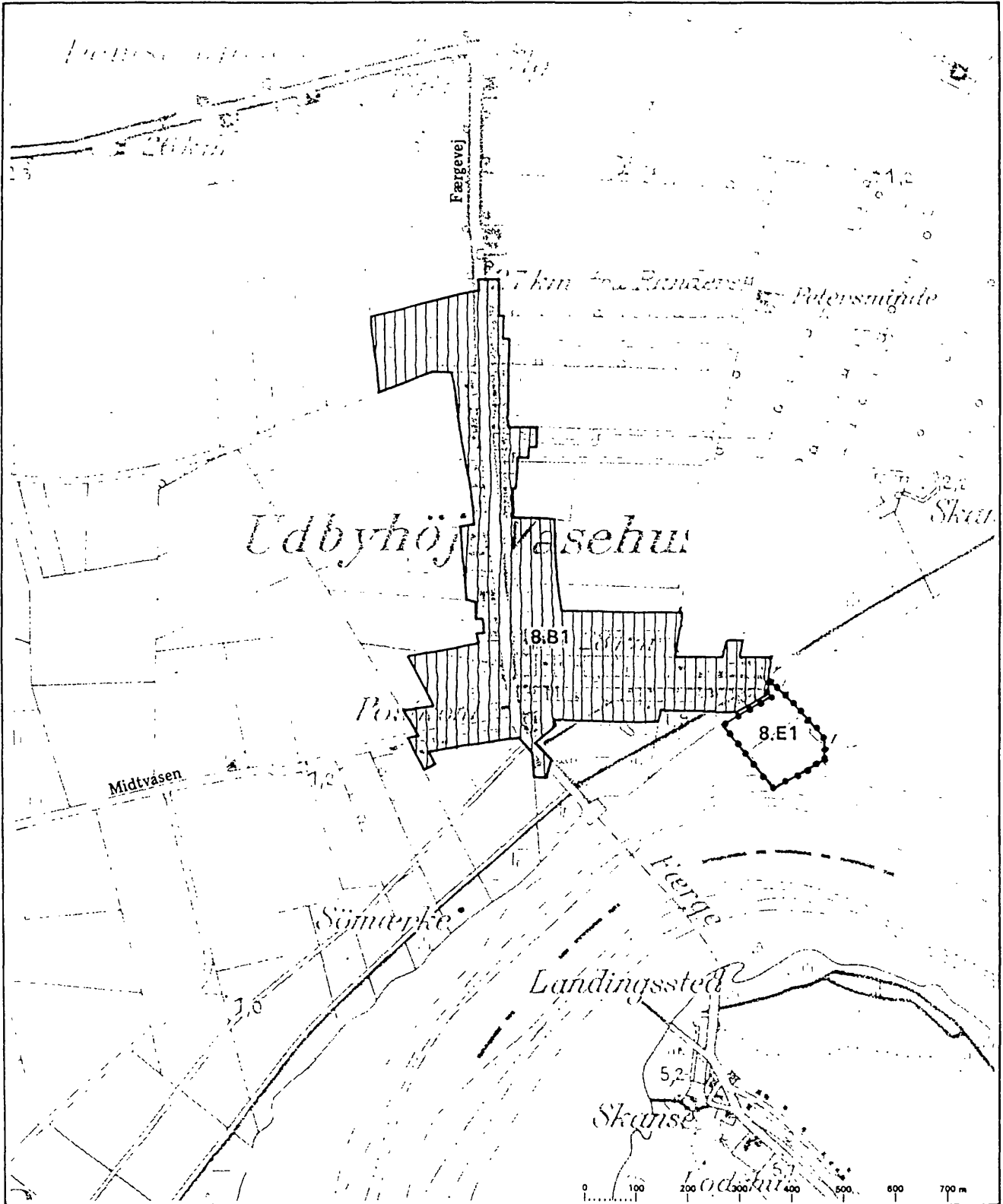
### HOVEDSTRUKTUR UDBYHØJ

	Omr. til boligformål		Omr. til offentlige formål		Alt. placeringer af lystbådehavne
	Omr. til bolig-, erhvervs- og centerformål		Omr. til fritidsform. m.v.		Overordnede veje
	Omr. til erhvervsformål		Landsbyomr. i landzone		Lokale veje
	Omr. til centerformål				Hovedstiforbindelser



# RAMMEBESTEMMELSER FOR UDBYHØJ

Enkeltområde:	8.B1	8.E1
Benævnelse:		
Zonestatus pr. 1.6.1985 Gældende byplanvedtægter og lokalplaner	Byzone.	Landzone.
Fremtidig anvendelse	BOLIGFORMAL Offentlig service - institutioner til betjening af landsby og opland Butikker til landsbyen og oplandets daglige forsyning Erhvervsformål - erhverv uden genevirkning for kvarteret Liberale erhverv.	HAVNE- OG ERHVERVSFORMAL Fiskerihavn.
Bebyggelsens art	Lav boligbebyggelse Institutionsbebyggelse Erhvervsbebyggelse (håndværk, butikker m.v.).	Byggeri i tilknytning til fiskerierhvervet.
Max. bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom	25.	25.
Max. antal etager	Een etage med udnyttet tagetage.	Een etage med udnyttet tagetage.
Max. bygningshøjde	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.	Dækning af eget parkeringsbehov.
Andet	Generelle rammer.	Området overføres til byzone Generelle rammer.

# RAMMER FOR OMRÅDER I UDBYHØJ



## 8. RAMMER FOR OMRÅDER I UDBYHØJ

- |                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| <b>B</b> Omr. til boligformål       | <b>S</b> Omr. for sommerhusformål  |
| <b>D</b> Omr. til offentlige formål |  Byzonearealer pr. 1.1.1985 |
| <b>E</b> Omr. for erhvervsformål    |  Max. byzoneudvid. 1985-92  |

## LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanområdets afgrænsning	Lokalplanområdets afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag. Mod nord afgrænses området dels af nordside af digeforløbet, parcelhusgrunde samt Havnevej. Mod øst afgrænses langs østskel af kroens areal (matr. nr. 19v, Udbyhøj) og den eksisterende fiskerihavn. Mod vest mod færgehavnens parkeringsplads og mod syd langs forløbet mod fjorden.
Eksisterende forhold	Lokalplanområdet er delvis fjordområde, lavtliggende arealer indenfor dæmning samt dæmningen. Området er beliggende i landzone og ikke udlagt til lystbådehavn i kommuneplanen.
Lokalplanens formål	Lokalplanens formål er at udlægge arealet til lystbådehavn med tilhørende bagland. Arealet skal udformes således, at der kan etableres ca. 100 permanente bådepladser i vandet, opføres fritidshytter samt servicebygning.
Lokalplanområdets anvendelse	Lokalplanområdet anvendes til lystbådehavn.
Zonestatus	Området forbliver i landzone.
Regionplanen	Regionplanen giver mulighed for at anlægge en ny lystbådehavn ved Udbyhøj med alle nødvendige sejlsportsfaciliteter samt dertil hørende overnatningsmuligheder.
Kommuneplanen	Lokalplanen omfatter en del af det område, som i kommuneplanen er udlagt som mulig lystbådehavn. Kommuneplanens rammer for lokalplanlægning fremgår af skemaet side 5 med tilhørende kort på side 6. Idet området ikke er udlagt til lystbådehavn 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:
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 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,

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.

Lokalplanområdet er beliggende i et område mellem boligbebyggelse og fjordområde samt fiskerihavn uden støjende virksomheder, hvorfor regionplanens krav til støjgrænser i bebyggelse i rekreative områder holdes.

Tilladelse fra andre myndigheder

Lokalplanområdet er omfattet af strandbeskyttelseslinie, jf. naturbeskyttelseslovens § 15, der administreres af amtsrådet.

Anlægsarbejder kræver tilladelse fra Trafikministeriet.

Udlejning af fritidshytterne kræver tilladelse fra Miljøministeriet efter sommerhusloven.



## LOKALPLANBESTEMMELSER

Nørhald kommune  
Lokalplan nr. 23  
for en lystbådehavn i Udbyhøj.

I henhold til bekendtgørelse af lov om planlægning, lov nr. 383 af 14.06.1993 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 lystbådehavn med alle nødvendige sejlsportsfaciliteter
- at der i området udlægges et areal til min 30 fritidshytter
- at der etableres vandareal med ca. 100 faste fortøjningspladser
- at der etableres sikre adgangsveje og stiforbindelser.

### § 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 1 og omfatter en del af matr. nr. 19 bf og 19 v, Sødring by, Sødring samt fjordområdet udenfor dækningen mellem fiskerihavnen og færgehavnen.

Dette gælder dog ikke søterritoriet. Ved eventuel opfyldning på søterritoriet overføres arealet til byzone, efterhånden som det opfyldes.

### § 3 Områdets anvendelse

3.1 Området må kun anvendes til etablering af lystbådehavn.

Området omfatter dels landarealer, dels vandarealer med faste fortøjningspladser til ca. 100 både. Bådebroer må etableres i princippet som vist på vedhæftede kortbilag nr. 3.

På landarealet bag dæmningen må der kun etableres areal til fritidshytter. Arealet er angivet på vedhæftede kortbilag nr. 2 og 3.

### § 4 Udstykninger

4.1 Udstykninger indenfor lokalplanområdet kan kun ske under overholdelse af de til enhver tid gældende regler.

4.2 Arealet til samt fritidshusene skal tilhøre samme ejer.

§ 5 Vej- og stiforhold, bådeplads og strand

5.1 Adgangsvejen A-B til fritidshytter udlægges i 6 m's bredde fra Havnevej til punkt B.

5.2 Stien C-D fra Færgevej til punkt D ved fiskerihavnen anlægges som en 1,5 m bred grussti på toppen af dæmningen.

5.3 Stien E-F fra kroens areal til havnearealet anlægges i 1,5's bredde med trappeløb på begge sider af dæmningen.

5.4 Adgang til lystbådehavnen sker over den eksisterende vinteropbevaringsplads på fiskerihavnen, som har adgang fra Havnevej.

5.5 Der etableres sandstrand som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2 og 3.

§ 6 Bebyggelsens og anlæggets omfang og placering

6.1 Havneanlægget skal i princippet udformes og placeres som vist på vedhæftede bilag nr. 2 og 3. Anlægsbroerne skal etableres med 3 - 3,5 m's vanddybde.

6.2 Servicebygningen skal have naturlig tilknytning til lystbådehavnen, som f.eks. klubhus, toiletter el. lign. Servicebygningen skal placeres indenfor det på bilag 2 viste byggefelt.

6.3 Fritidshytterne skal placeres som angivet på vedhæftede bilag 3 og indenfor det på bilag 2 viste byggefelt.

6.4 Mindre bebyggelser, f.eks. skure og lignende til oplag af grej m.m., kan placeres udenfor de markerede byggefelter.

6.5 Byrådet skal i hvert enkelt tilfælde godkende bebyggelsens omfang og art.

6.6 Al bebyggelse skal fremtræde med samme præg.

6.7 Intet punkt på servicebygningens ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over det for grunden fastsatte niveauplan målt efter reglerne i bygningsreglementet.

6.8 Servicebygningen må ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttet tagetage.

6.9 Fritidshytterne må opføres i 1 etage uden udnyttet tagetage.

6.10 Fritidshytterne må ikke være større end 16 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden 7.1 Udvendige bygningssider skal være beklædt med træ og skal fremstå i jordfarver, evt. svenskrød.

Tage skal i princippet udformes som sadeltag. Taghældning i forhold til vandret plan skal være mellem 15° og 35°. Tage skal dækkes med materialer, som f.eks. tagpap med farverne mørkgrå eller sort, rød tegl eller eternit.

7.2 Fritidshytterne skal i princippet være ens med samme facadehøjde og taghældning samt samme udvendige væg- og tagbeklædninger.

7.3 Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets 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 bygning 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 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.

Således vedtaget af Nørhald byråd den 08.09.1994.

  
Herluf Skjøtt  
Borgmester

f/  
Eigil Osmundsen  
Kommunaldirektør

  
Kurt K. Kristensen  
Sekretariatschef

Byrådet har i forbindelse med den endelige vedtagelse besluttet at tilføje følgende bemærkning efter henvendelse fra Råby-Tørring enges landvindingslag:

Såfremt projektet kommer til udførelse, er byrådet indforstået med

at Nørhald kommune skal overtage vedligeholdelsen af diget med banketareal på strækningen fra Færgevej til Havnevejen, og  
at digelauget skal deltage i et møde vedrørende de detaljerede tekniske problemer senest ved igangsættelsen af arbejdet.

I henhold til § 27 i bekendtgørelse af lov om planlægning, lov nr. 383 af 14.06.1993 vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Nørhald byråd den 12. januar 1995.

*Herluf Skjøtt*  
Herluf Skjøtt  
borgmester

*K. Kristensen*  
Kurt K. Kristensen  
sekretariatschef

Matr: 19 BF

Sødring by, Sødring  
Retten i Mariager  
Indført den 25.01.1995

Lyst under nr.: 796

A

Matr: 19 V

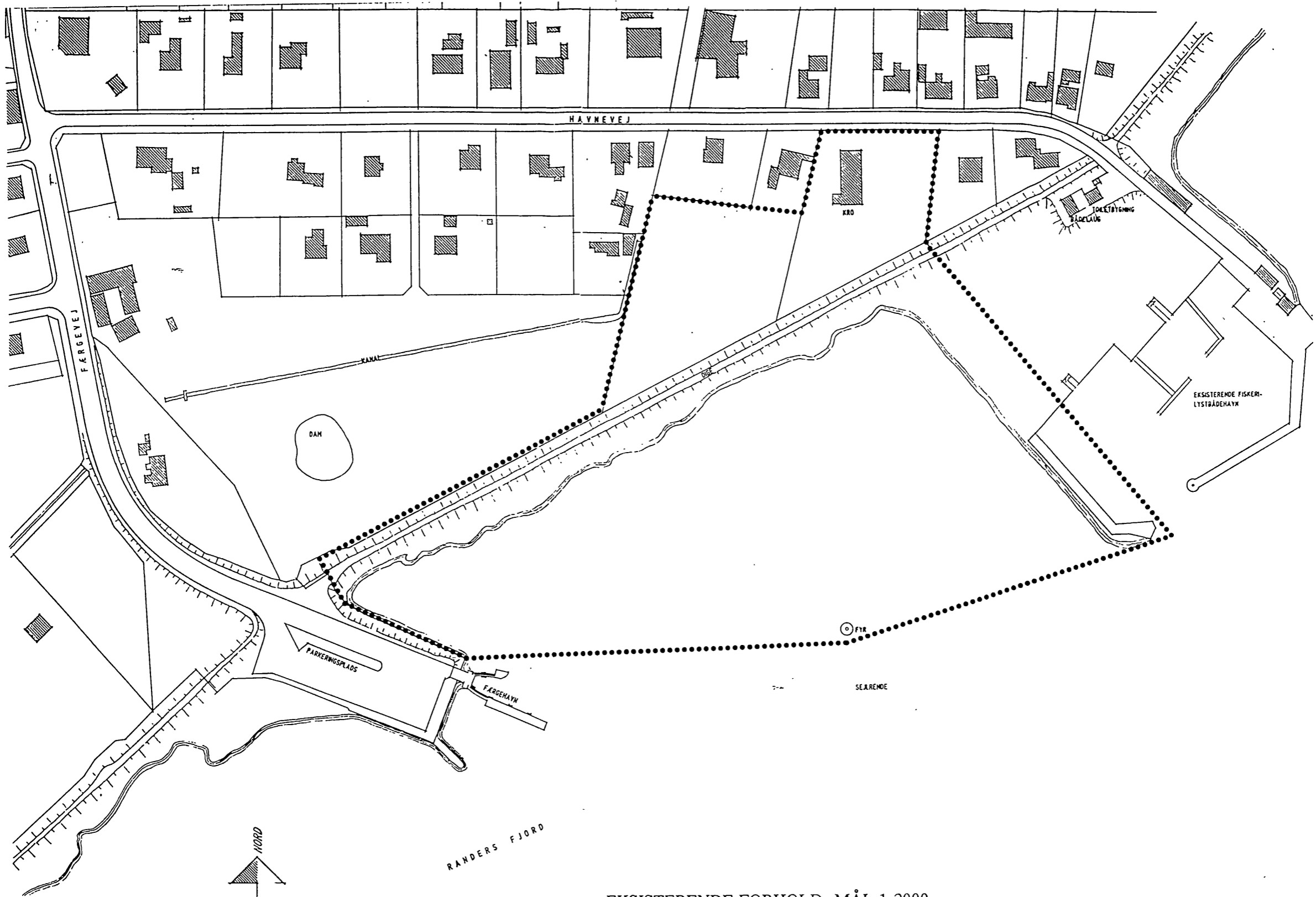
Sødring by, Sødring  
Retten i Mariager  
Indført den 25.01.1995

Lyst under nr.: 797

A

*Byråts vedhæftes*

*I. Eskildsen*  
I. Eskildsen  
ass.



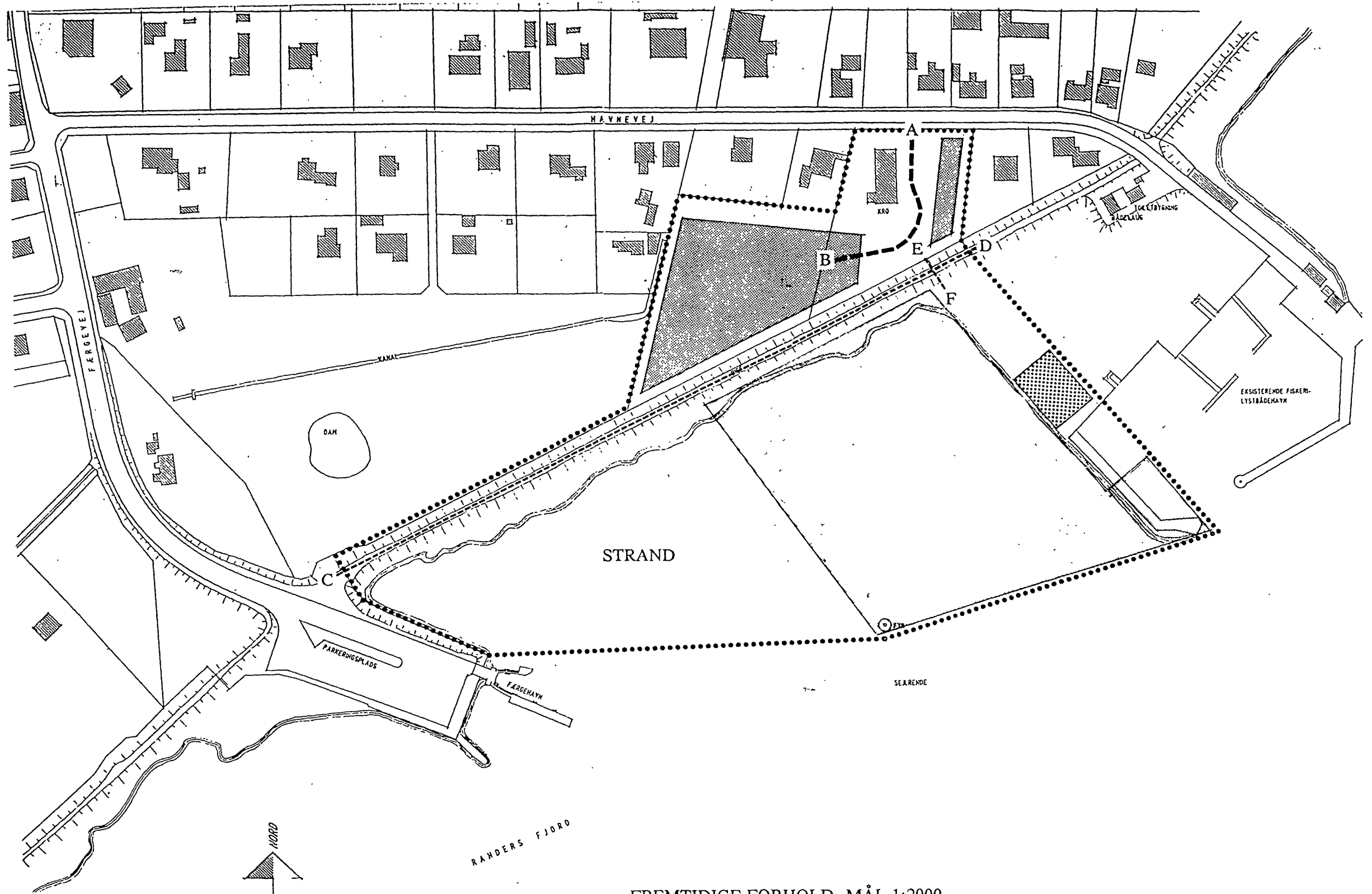
EKSISTERENDE FORHOLD, MÅL 1:2000

..... LOKALPLANGRÆNSE

**NØRHOLD KOMMUNE  
LOKALPLAN NR. 23**

**KORTBILAG 1**

AUGUST 1994



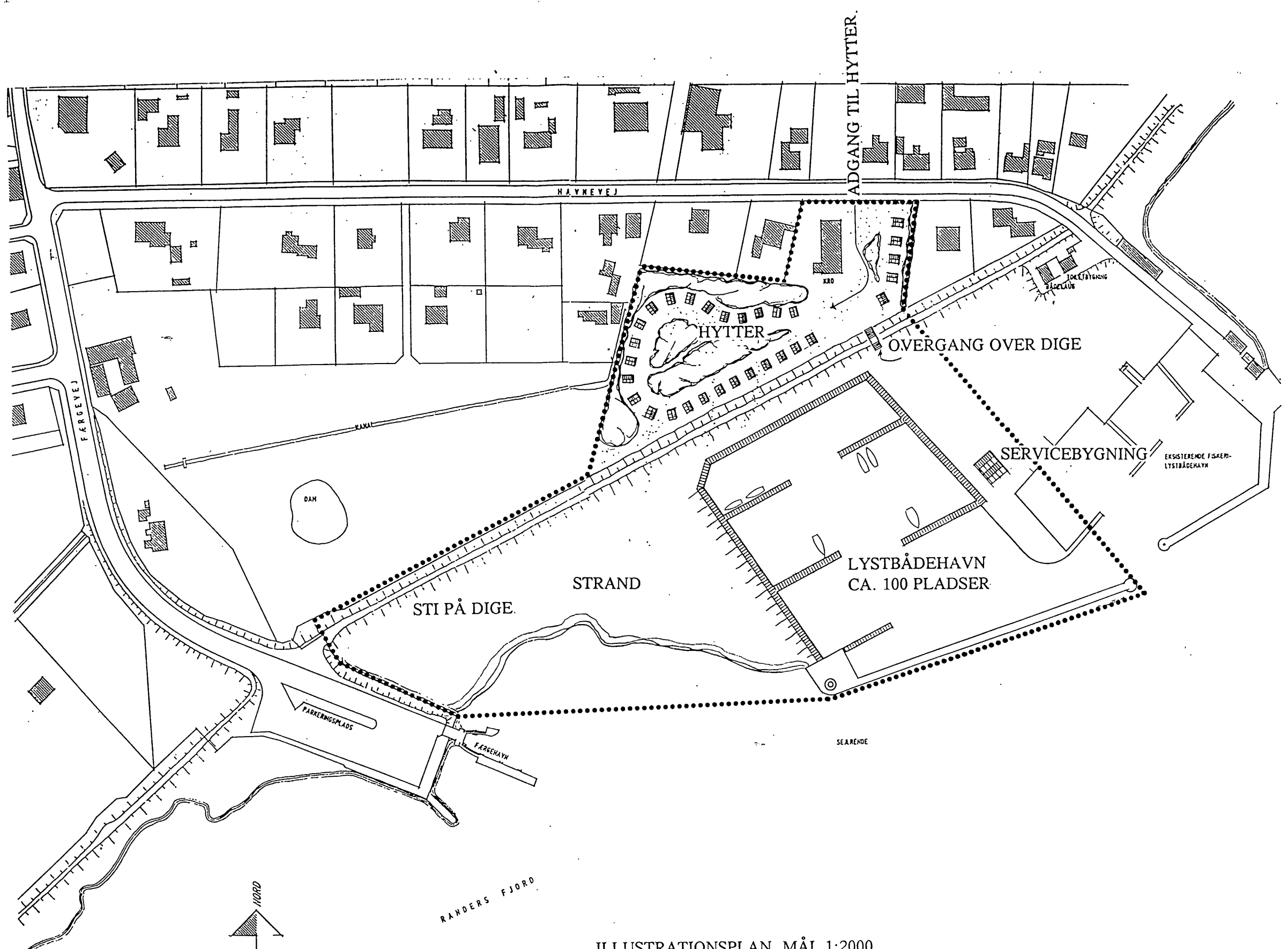
FREMTIDIGE FORHOLD, MÅL 1:2000

- ..... LOKALPLANGRÆNSE
- ADGANGSVEJ TIL HYTTER
- STI
- ██████████ BYGGEFELT TIL HYTTER
- ▤▤▤▤▤▤ BYGGEFELT TIL SERVICEBYGNING
- HAVNEANLÆG

NØRHALD KOMMUNE  
LOKALPLAN NR. 23

KORTBILAG 2

AUGUST 1994



ILLUSTRATIONSPLAN, MÅL 1:2000

..... LOKALPLANGRÆNSE

**NØRHOLD KOMMUNE  
LOKALPLAN NR. 23**

**KORTBILAG 3**

AUGUST 1994