

# NØRHALD KOMMUNE

## LOKALPLAN NR. 18

FOR ET BOLIGOMRÅDE I ØSTER TØRSLEV

JUNI 1989

03.NOV.1989\*006653

1

## INDHOLD



Indledning	Side 2 - 4
Offentlig fremlæggelse og frist for indsigelser	- 5
Hovedstruktur for Øster Tørslev	- 5
Rammebestemmelser for Øster Tørslev	- 6
Rammer for områder i Øster Tørslev	- 7
Lokalplanens indhold	- 8 - 9
Lokalplanbestemmelser	- 10 - 12
Kortbilag 1	- 13
Kortbilag 2	- 14

### 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?

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 kommunalplan, som kommunalbestyrelsen altså er forpligtet til at udarbejde - eventuelt i samarbejde med en byherre 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 samtidsvis 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

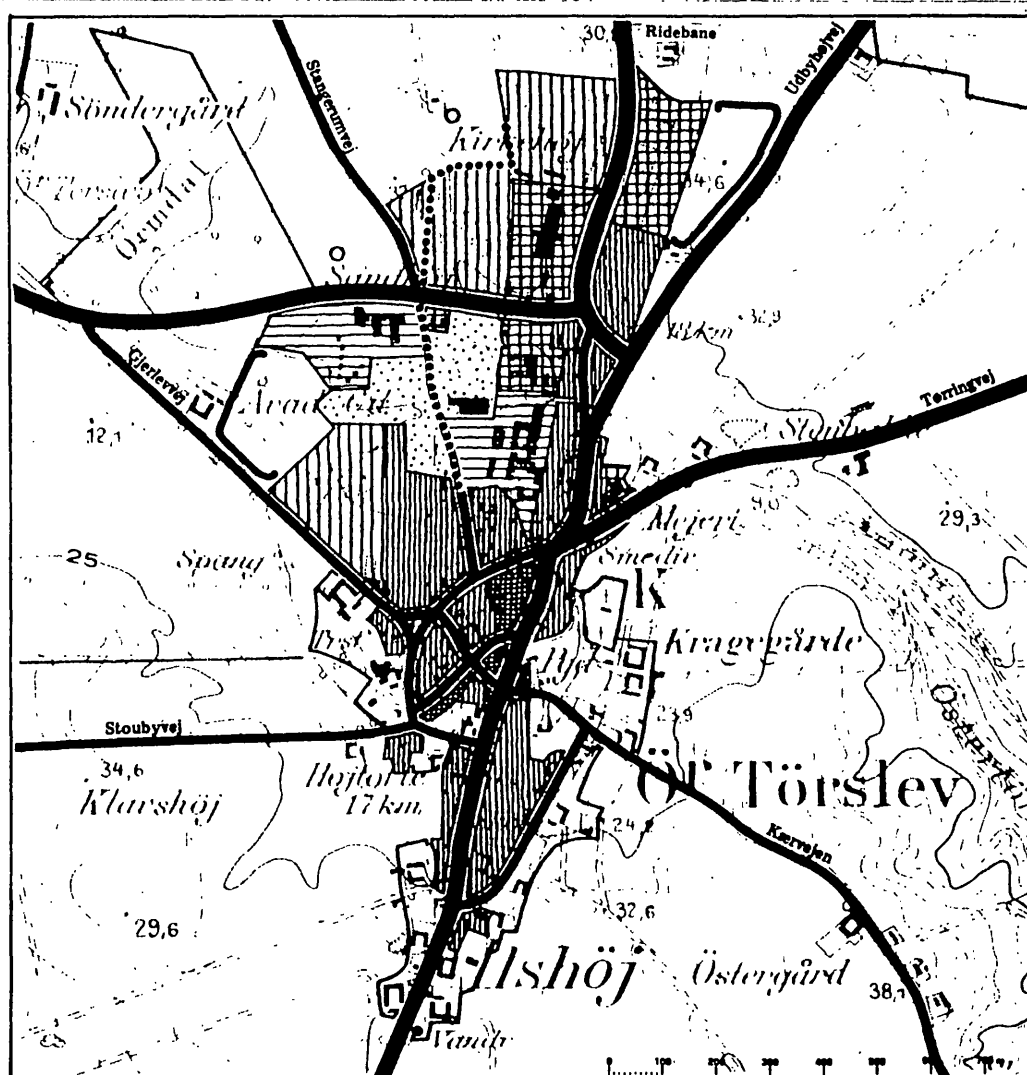
### Fremlæggelsesperiode

Forslaget er fremlagt i 8 uger fra den 26.07.1989 til den 20.09.1989. 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 13.09.1989.

## HOVEDSTRUKTUR ØSTER TØRSLEV



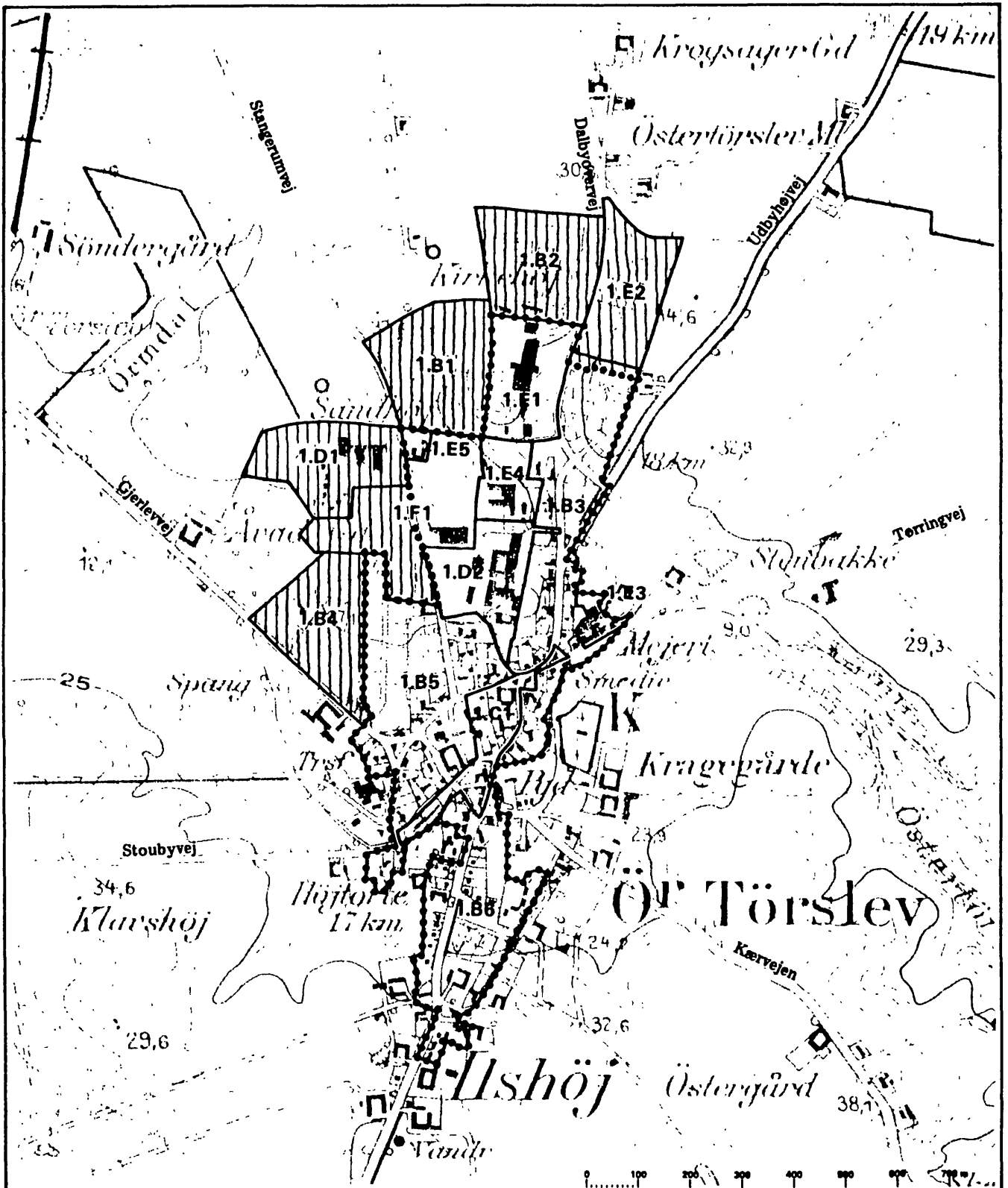
### HOVEDSTRUKTUR ØSTER TØRSLEV

	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 ØSTER TØRSLEV

Enkeltområde:	1.C1	1.D1	1.D2
Benævnelse:			
Zonestatus pr. 1.6.1985 Gældende byplanvedtægter og lokalplaner	Landzone.	Byzone Partiel byplanvedtægt nr. 1.	Landzone.
Fremtidig anvendelse	<b>CENTERFORMAL</b> - butikker, privat service, parkering Erhvervsformål - erhverv uden genevirkning for området, liberale erhverv Offentlige formål - institutioner, administration, offentlig service Boligformål.	<b>OFFENTLIGE FORMAL</b> - plejehjem - offentlige og private institutioner af almennyttig karakter - beskyttede boliger - funktionærboliger.	<b>OFFENTLIGE FORMAL</b> - skole - sportsanlæg - offentlige og private institutioner af almennyttig karakter - funktionærboliger.
Bebyggelsens art	Butiksbebyggelse Erhvervsbebyggelse Boligbebyggelse Institutioner og administrationsbebyggelse.	Institutionsbebyggelse med funktionærboliger Beskyttede boliger.	Undervisningsbygninger Institutionsbebyggelse Funktionærboliger.
Max. bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom	35 for boligbebyggelse, 50 for anden anvendelse.	30.	25.
Max. antal etager	Een etage med udnyttet tagetage.	For boliger 1 1/2, for institutionsbebyggelse 2.	2.
Max. bygningshøjde	8,5 m.	8,5 m.	8,5 m.
Min. opholdsareal	50 % af boligetagearealet, 25 % af erhvervsetagearealet.	50 % af etagearealet.	50 % af etagearealet.
Min. antal parkeringspladser	2 pr. bolig i åben, lav bebyggelse, 1 1/2 pr. bolig i tæt, lav bebyggelse, 1 pr. 50 m <sup>2</sup> erhvervsetageareal.	Dækning af eget parkeringsbehov.	Dækning af eget parkeringsbehov.
Andet	Kirkefredningsbestemmelser Området overføres til byzone Området rummer bevaringsværdige bymiljøer (hovedstruktur, side . . .) Generelle rammer.	Generelle rammer.	Kirkefredningsbestemmelser Området overføres til byzone Generelle rammer.

## RAMMER FOR OMRÅDER I ØSTER TØRSLEV



## 1. RAMMER FOR OMRÅDER I ØSTER TØRSLEV

<b>B</b>	Omr. til boligformål	<b>E</b>	Omr. for erhvervsformål		Max. byzoneudvid. 1985-92
<b>C</b>	Omr. til centerformål	<b>F</b>	Omr. for fritidsformål		Byzonearealer pr. 1.1.1985
<b>D</b>	Omr. til offentlige formål				



## LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanområdets afgrænsning	Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag. Mod nord afgrænses området af Gjerlevvej og mod øst af Udbyhøjvej. Mod syd grænser området til eksisterende bebyggelse med boliger. Mod vest og nordøst grænser området mod eksisterende bebyggelse med blandet boliger og erhverv.
Eksisterende forhold	Området er en del af en tidligere landbrugsejendom. Området er beliggende inden for det i kommuneplanen omfattede område for centerformål. Se kortbilag 1.
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 tæt/lav boligbebyggelse.  Området skal udlægges med fælles vej og parkeringsareal.
Lokalplanområdets anvendelse	Lokalplanområdet anvendes til tæt/lav boligbebyggelse.
Zonestatus	Lokalplanen overfører området fra landzone til byzone.
Regionplanen	I overensstemmelse med regionplanens retningslinier udlægges Øster Tørslev som lokalcenterlandsby med industriområde 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 del af enkeltområde 1.C1. Kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen fremgår af skemaet.  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 boligthed 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,
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.
- Lokalplan 18 er beliggende umiddelbart op til et eksisterende boligområde og område for erhverv uden genevirkning, hvor der ikke er givet tilladelse til nogen form for støjende virksomhed. Det er kommunens hensigt, at området omkring lokalplan 18 skal være boligområde, og derfor kan regionplanens krav til boligområder holdes.

## LOKALPLANBESTEMMELSER

Nørhald kommune  
Lokalplan nr. 18  
for et boligområde i Øster Tørslev.

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 tæt/lav boligbebyggelse,  
- at der i området udlægges areal til 10 boliger,  
- at der i boligområdet etableres et sikkert fungerende vejanlæg med tilhørende P-arealer.

### § 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 12 f og 14 a, Øster Tørslev by, Øster Tørslev.

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

2.3 Der er ikke landbrugspligt på matr. nr. 12 f og 14 a, Øster Tørslev by, Øster Tørslev.

### § 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 beboelsesthus, 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 m<sup>2</sup>.

### § 5 Vejforhold

5.1 Der udlægges areal til følgende nye veje, som vist på kortbilag 2. Vejen A-B i en bredde af 4 m.

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 kommunalbestyrelsen godkendt helhedsplan for hele området. Eventuelt som vist på illustrationsplan, kortbilag 2.

§ 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 Kommunalbestyrelsen skal i hvert enkelt tilfælde godkende opvarmningsformen. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før denne godkendelse har fundet sted.

§ 11 Grundejerforening

11.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanens område.

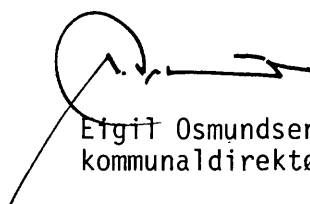
11.2 Grundejerforeningen skal oprettes, når kommunalbestyrelsen kræver det.

11.3 Grundejerforeningen skal forestå anlæg, drift og vedligeholdelse af områdets veje m.m., med mindre disse forpligtelser helt eller delvist overtages af kommunen.

11.4 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.


Således vedtaget af Nørhald kommunalbestyrelse den 13. juli 1989

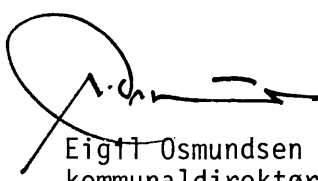
  
Herluf Skjøtt  
borgmester

  
Eigitt Osmundsen  
kommunaldirektør

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

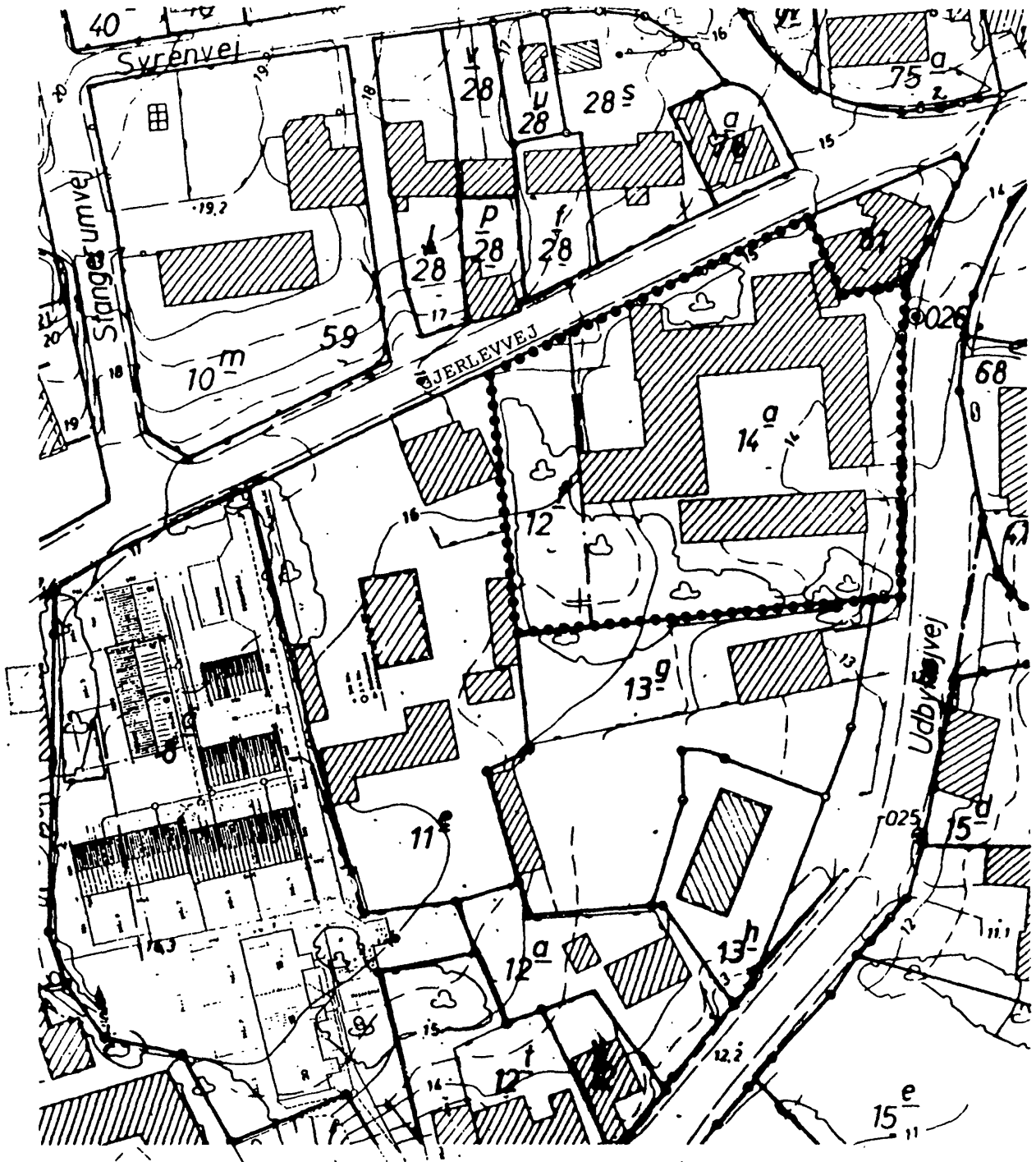
Nørhald kommunalbestyrelse den 12. oktober 1989.

  
Herluf Skjøtt  
borgmester

  
Eigitt Osmundsen  
kommunaldirektør

indført i dagbogen for Retten i Mariager,  
den 03. NOV. 1989 \*006653  
Lyst bl. 12 f akt. D102

  
J. Posorski  
ass.



EKSISTERENDE FORHOLD, MÅL 1:1000

●●●●● LOKALPLANGRÆNSE

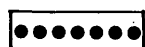
NØRHALD KOMMUNE  
LOKALPLAN NR. 18

KORTBILAG 1

JUNI 1989



FREMTIDIGE FORHOLD, MÅL 1:1000



LOKALPLANGRÆNSE



VEJ- OG PARKERINGSAREAL

NØRHOLD KOMMUNE  
LOKALPLAN NR. 18

KORTBILAG 2

JUNI 1989