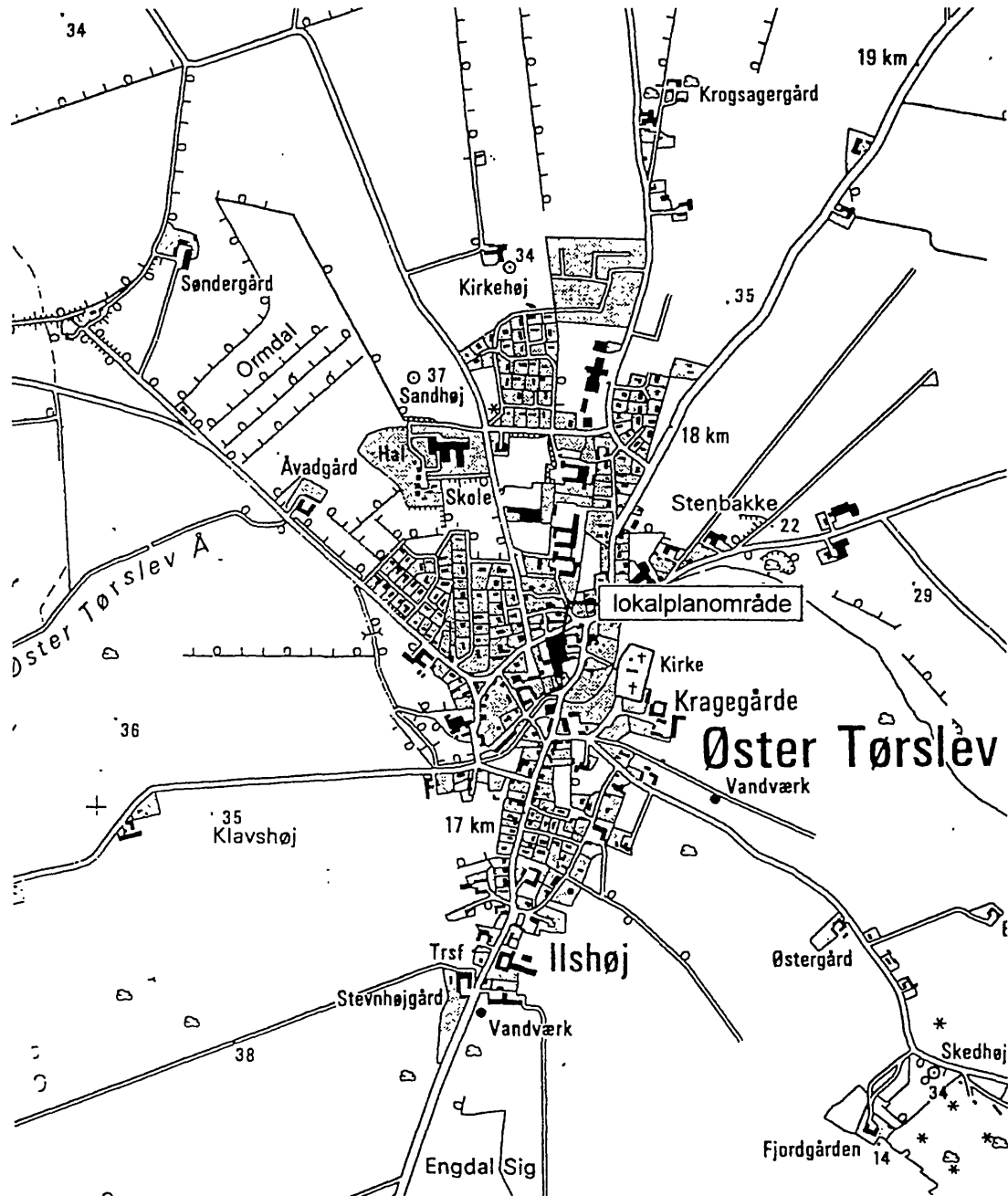


469
470



NØRHALD KOMMUNE

Lokalplan nr. 50

STEMPELMÆRKE

RETTEEN I
MARIAGER

FOR ET BOLIGOMRÅDE I Ø.TØRSLEV

MAJ 2000

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT

106345

18.01.01 10:18
0001400.00
304175 SH 01

INDHOLD

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

REDAKTIONELLE BEMÆRKNINGER

Lokalplanen er udarbejdet af
Nørhald Kommune.
Teknik- og Miljøafdelingen.

INDLEDNING.

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 Lov om kommuneplanlægning 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 kvartets 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 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 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 byrådet, gælder nogle midlertidige retsvirkninger, og når lokalplanen er endelig vedtaget, indtræder lokalplanens varige retsvirkninger.

De midlertidige retsvirkninger.

Indtil forslaget er endelig 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 anvendelsen (planlovens § 17). Den eksisterende, lovlige anvendelse af ejendommene kan derimod fortsættes 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 bestemmelserne om mindste grundstørrelse, om maksimal bebyggelsesprocent og om maksimal bebyggelseshøjde og etageareal overholdes. Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for forslagens offentliggørelse, og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst et år efter offentliggørelsen.

Lokalplanens varige retsvirkninger.

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 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 m.v., 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

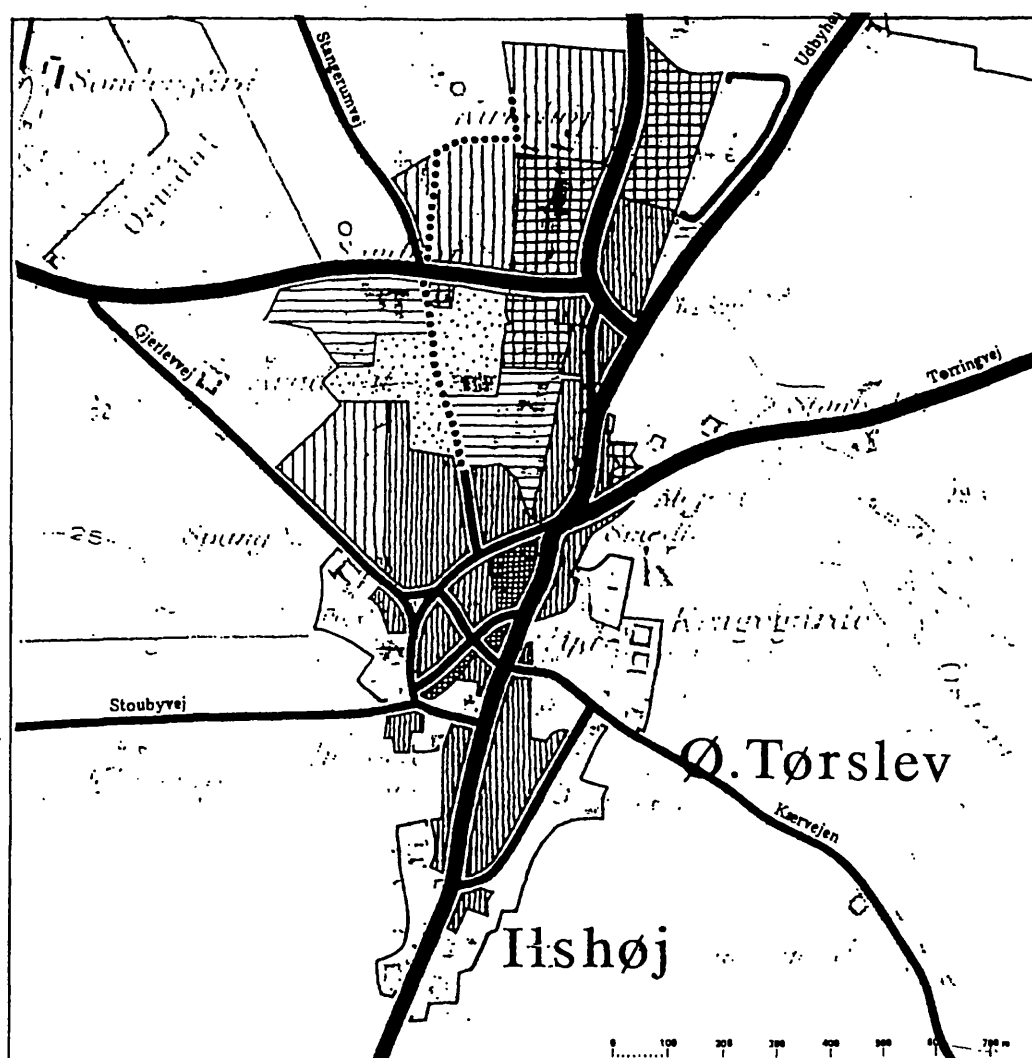
Fremlæggelsesperiode.

Forslaget er fremlagt i 8 uger fra den 19. juli 2000 til den 13. sept. 2000. 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 13. sept. 2000.

Hovedstruktur Øster Tørslev

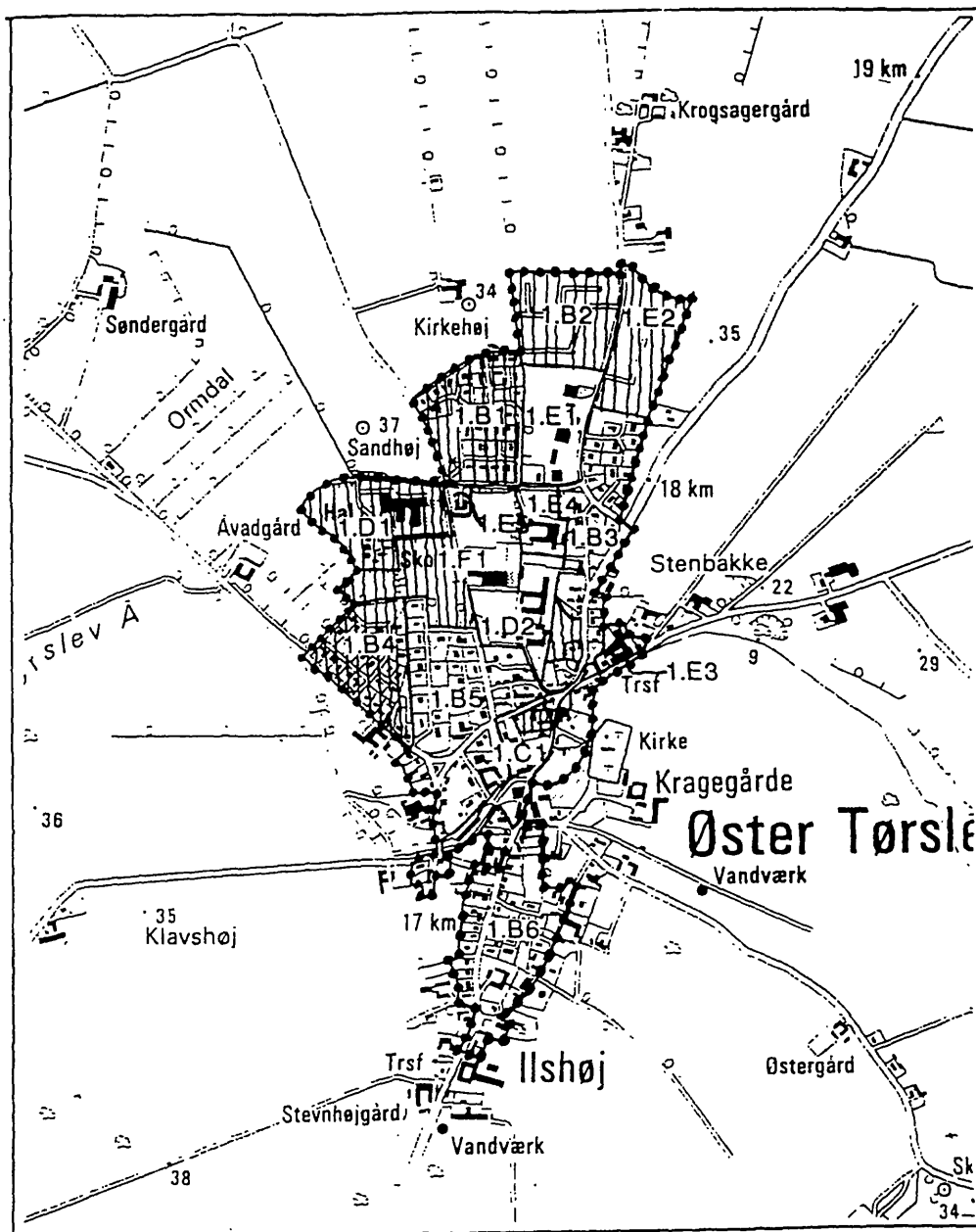


HOVEDSTRUKTUR ØSTER TØRSLEV					
	Omr. til boligformål		Omr. til offentlige formål		Mulige byomr. efter 2004
	Omr. til bolig-, erhvervs- og centerformål		Omr. til fritidsform. m.v.		Overordnede veje
	Omr. til erhvervsformål		Omr. til sommerhusform.		Lokale veje
	Omr. til centerformål		Landsbyomr. i landzone		Hovedstiforbindelser



RAMMEBESTEMMELSER FOR ØSTER TØRSLEV

Enkeltområde:	1.C1	1.D1	1.D2
Benævnelse:			
Zonestatus pr. 1.6.1993 Gældende byplanvedtægter og lokalplaner	Landzone. (Dele af 1.C1 er i byzone) Dele af 1.C1 er omfattet af lokalplan 18	Byzone Partiel byplanvedtægt nr. 1.	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 - plejehjem - offentlige og private institutioner af almennyttig karakter - beskyttede boliger - funktionærboliger.	OFFENTLIGE FORMAL - 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 erhvervetagearealet.	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 ² erhvervetageareal.	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	Omr. til boligformål	E	Omr. for erhvervsformål		Max. byzoneudvid. 1992-2004
C	Omr. til centerformål	F	Omr. for fritidsformål		Byzonearealer pr. 1.6.1993.
D	Omr. til offentlige formål				

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanområdets afgrænsning.	Lokalplanområdets afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag. Mod vest og nordøst op til arealer, der er bebygget med rækkehuse i lighed med det ansøgte. Mod nord afgrænses området mod Gjerlevvej og mod syd til eksisterende bebyggelse med boliger.
Eksisterende forhold.	Lokalplanområdet omfatter et ubebygget nedlagt erhvervsområde, hvor der tidligere var savværk.
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.
Lokalplanområdets anvendelse.	Lokalplanområdet anvendes til tæt/lav boligbebyggelse.
Zonestatus.	Lokalplanen overfører området fra landzone til byzone.
Regionplan.	I overensstemmelse med regionplanens retningslinier udlægges Ø. Tørslev som lokalcenterlandsby med industriområde i byzone.
Kommuneplanen.	Byrådet har den 9. marts 1995 endelig godkendt Kommuneplan 1992 - 2004. Lokalplanen er omfattet af enkeltområde 1.C1. Kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen fremgår af skemaet (se side 6).
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 varmforsynes 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 Ø. Tørslev Vandværk.

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 tekniske 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 og fællesantennemaster, uanset bestemmelserne i punkt 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 nr. 50 er beliggende umiddelbart op til eksisterende boligområde, hvor der ikke er givet tilladelse til nogen form for støjende virksomhed.

Det er kommunens hensigt, at området i lokalplan 50 fortsat skal være boligområde, og derfor kan regionplanens støjkrav til boligområder overholdes.

LOKALPLANBESTEMMELSER

Nørhald Kommune

Lokalplan nr. 50

for et boligområde i Ø. 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

- 1.1. Lokalplanen har til formål at sikre,
- at området bebygges med tæt/lav boligbebyggelse,
 - at der i området udlægges areal til 6 boliger,
 - at der i boligområdet etableres et sikkert fungerende vejanlæg med tilhørende P-arealer.

§ 2 Lokalplanområdets afgrænsning og zonestatus.

2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter del af matr.nr. 11.e og del af matr. nr. 13.h, Ø. Tørslev By, Ø.Tørslev.

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

2.3. Der er ikke landbrugspligt på matr.nr. 11.e og 13.h, Ø. Tørslev By, Ø. Tørslev.

§ 3 Områdets anvendelse.

3.1. Området må kun anvendes til boligformål.

3.2. Uanset bestemmelsen i 3.1. kan der på ejendommene drives sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelseslejligheder eller beboelseshuse, når virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom, og når virksomheden efter Byrådets 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 Udstykning.

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

§ 5 Vejforhold

5.1 Eksisterende allerede etablerede stamvej (Borups Vænge) bibeholdes i hele sin udstrækning som adgangs vej til lokalplanområdet.

5.2 Der skal udlægges areal til parkeringspladser svarende til 1 ½ bilplads pr. bolig. Et passende antal af disse skal udformes, så de kan anvendes af personer, som er funktionshandicappede.

5.3 Adgang til de enkelte parceller kan ske af 4m brede fælles adgangsveje.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering.

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

6.2. Intet punkt af 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. Bygningerne må ikke opføres i mere end en etage.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden.

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

7.2. 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.

§ 9 Ubebyggede arealer.

9.1. Beplantning for områdets fælles vej og friarealer samt etablering af belysning må kun ske i overensstemmelse med en af Byrådet godkendt helhedsplan for området.

9.2. Hegn mod sti, vej, fællesarealer og nabogrund skal være levende hegn, som plantes og vedligeholdes i overensstemmelse med hegnslovens regler. Hegn mod nabogrund kan dog med naboens tilladelse rejses som fast hegn, som mur, plankeværk og lignende.

9.3 Vejarealer eller parkeringsarealer må ikke af beboerne eller beskæftigede på ejendommene anvendes til

varig holdeplads eller landtidsparkering for motorkøretøjer, påhængsvogne eller lignende – herunder campingvogne.

9.4 Parkeringspladserne må ikke uden Byrådets godkendelse stilles til fast rådighed for andre end hjemmehørende beboere inden for området. I området må kun køretøjer indtil 2500 kg totalvægt være hjemmehørende eller til stadighed henstillet på eller ved de enkelte parceller.

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse.

10.1. Ny bebyggelse i lokalplanområdet skal i henhold til varmeplanen naturgasopvarmes og må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.

§ 11 Udstykning.

11.1 Byrådet kan tillade, at grunde udstykkes med en mindre størrelse end 700m²

§ 12 Grundejerforening.

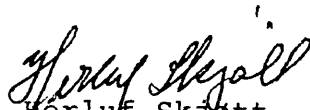
12.1 Ejere af grunde i lokalplanområdet er pligtige at være medlem af den grundejerforening der stiftet i forbindelse med opførelse af tæt-lav bebyggelse på naboejendommene langs den private fællesvej Borups Vænge

12.2 Snerydning og vedligeholdelse af vej- og stiarealer indenfor området påhviler grundejerforeningen.

12.3 Ejere af grunde i lokalplanområdet er ikke pligtige til at medvirke til ved drift og vedligeholdelse af fællesarealer vest for Borupsvænge, men kun fælles arealer inden for lokalplanens område.

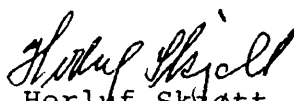
§ 13 Vedtagelsespåtegning


Forslaget er vedtaget af Nørhald Byråd den 3. juli 2000.

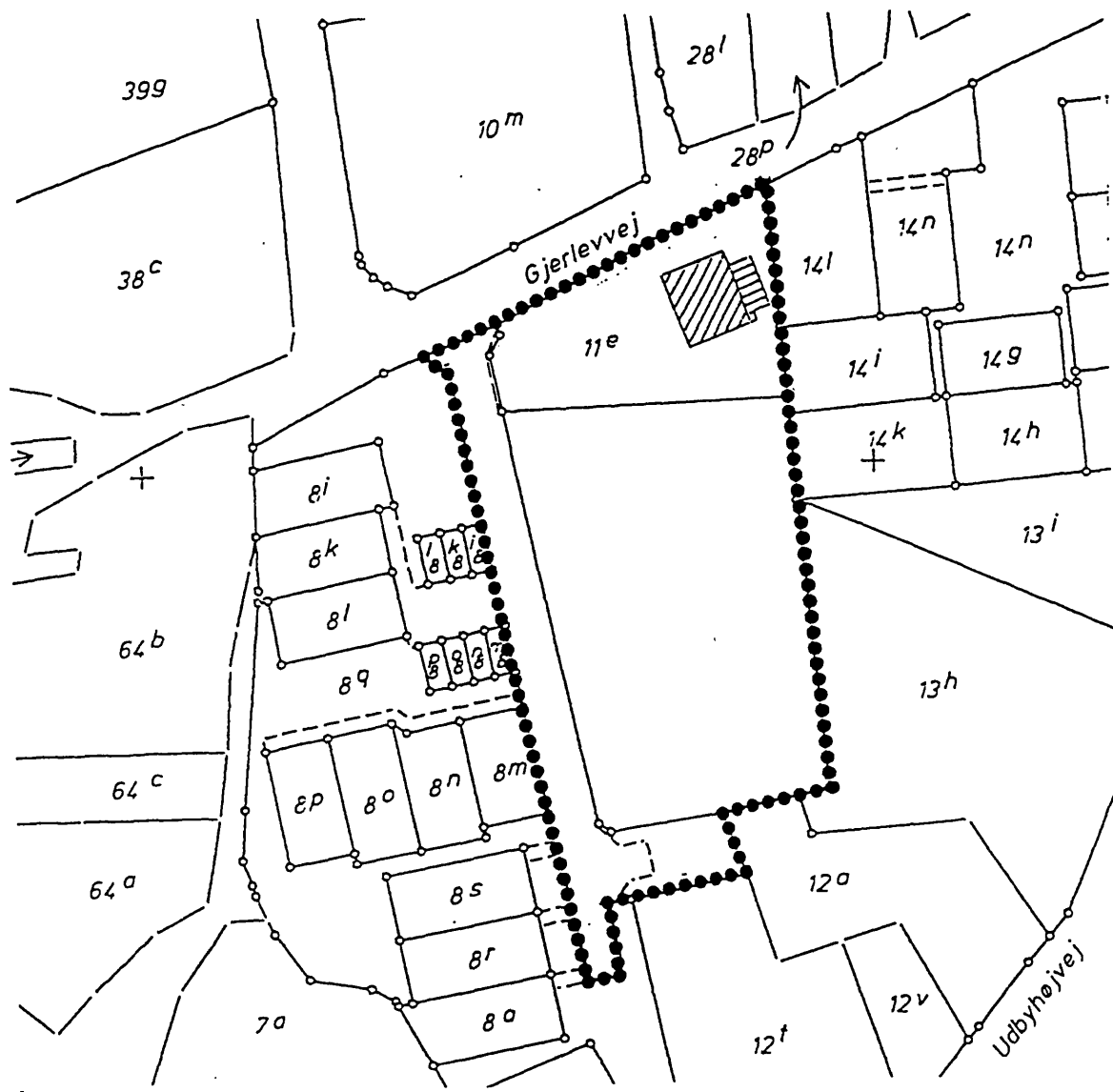

Herluf Skjøtt
Borgmester


Lene Andersen
Forvaltningschef

Lokalplanen er i henhold til § 27 i lov om planlægning
endelig vedtaget af Nørhald Byråd den 12. okt. 2000


Herluf Skjøtt
Borgmester


Lene Andersen
Forvaltningschef



EKSISTERENDE FORHOLD, MÅLFORHOLD: 1:1000

●●●●● LOKALPLANGRÆNSE

**NØRHOLD KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 50**

KORTBILAG 1

MAJ 2000



FREMTIDIGE FORHOLD, MÅLFORHOLD: 1:1000

●●●● LOKALPLANGRÆNSE

▬*▬ NYE SKEL

NØRHALD KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 50

KORTBILAG 2

MAJ 2000