

NØRHALD KOMMUNE

LOKALPLAN

NR. **10**

FOR ET BOLIGOMRÅDE I HARRIDSLEV

OKTOBER 1986

Indhold

	Side
Indledning	2
Offentlig fremlæggelse og frist for indsigelser	3
Lokalplanens indhold	4
Lokalplanens forhold til anden planlægning	5
Lokalplanbestemmelser	8
Kortbilag	1:1.000

Redaktionelle bemærkninger

Lokalplanen er udarbejdet af Ib Andersen & Juul Møller, byplankonsulenter, arkitekter M.A.A. i samarbejde med Nørhald Kommune, teknisk forvaltning.

Indledning

Lidt om lokalplaner og deres virkninger

På denne side 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 denne side 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 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 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 - 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 kommunalbestyrel-

sen, 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 foreløber 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 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 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 bebyggeshøjde og etageantal 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 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 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.

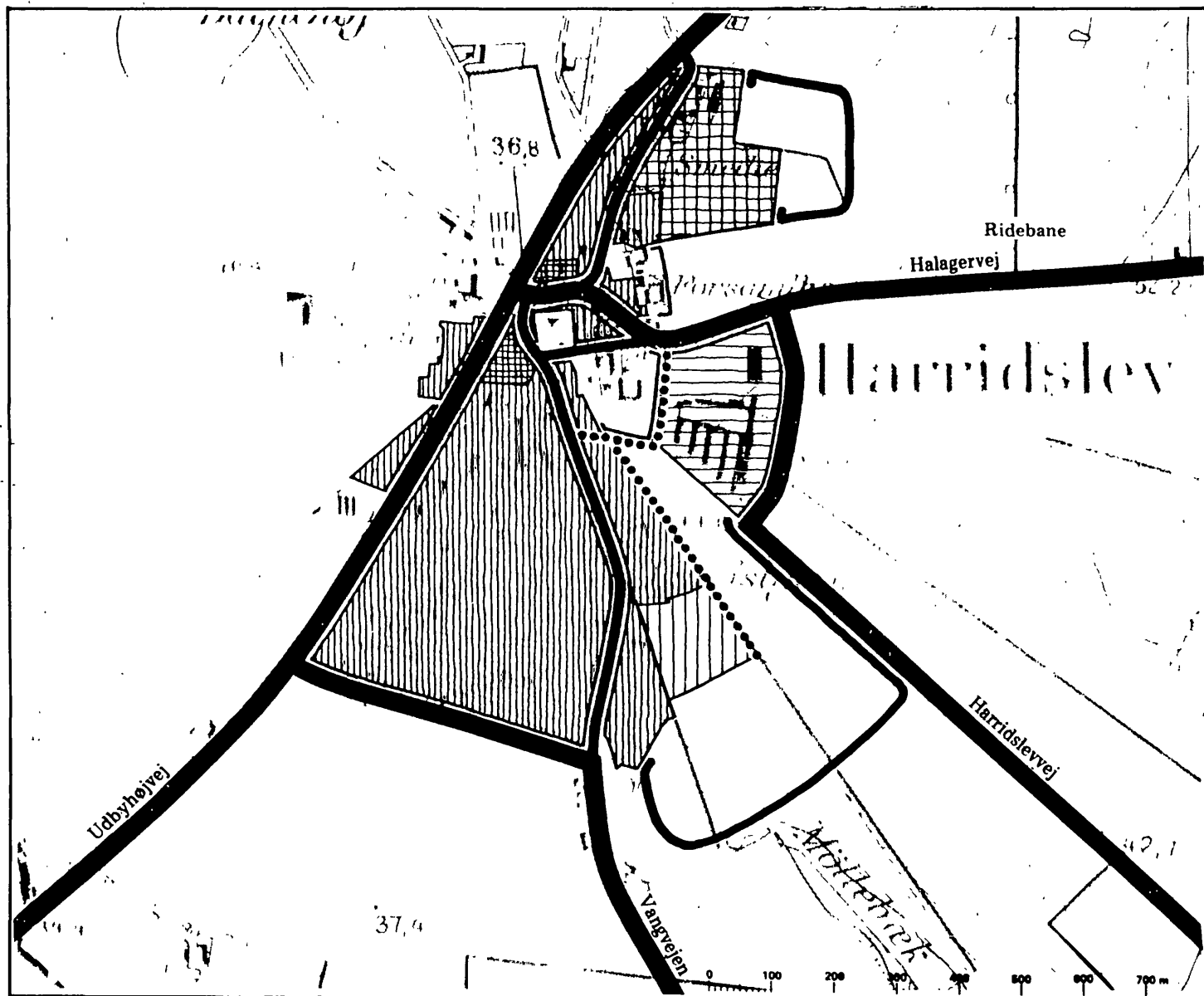
Offentlig fremlæggelse og frist for indsigelser

Fremlæggelsesperiode













Forslaget er fremlagt i 8 uger fra den 25.6.1986 til den 20.8.1986. 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 20.8.1986.



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 |

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag. Mod nord og vest afgrænses lokalplanområdet af eksisterende byområder omkring Vangvejen. Mod øst og mod syd grænser lokalplanområdet til nuværende jordbrugsområder.

Eksisterende forhold

Den nordlige og den midterste del af arealet er under bebyggelse.

Mod vest er opført 10 ejerboliger, rækkehuse, mens arealet øst for disse endnu er ubebygget. Den midterste del af lokalplanområdet er udstykket, og en del af de kommende parcelhuse er under opførelse.

Den sydlige del af lokalplanområdet er ubebygget.

Lokalplanens formål

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

Arealet skal udformes, så der skabes en varieret boligsammensætning, tæt/lav boligbebyggelse (ejerboliger på små parceller, andelsboliger) og åben/lav boligbebyggelse (haveboliger).

Området skal sikres et godt fungerende vej- og stinet, ligesom der

skal udlægges arealer til friområder for områdets beboere.

Lokalplanområdets opdeling og anvendelse

Lokalplanområdet opdeles i følgende områder:

- I - tæt/lav boligbebyggelse,
- II - åben/lav boligbebyggelse,
- III - tæt/lav boligbebyggelse.

Lokalplanens indhold

Lokalplanens boligområde udgør en del af den samlede boligudbygning for Harridslev for arealerne imellem Harridslevvej og Vangvejen.

Lokalplanen fastlægger et vej- og stinet i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur for Harridslev. På langt sigt opbygges en ny stiforbindelse fra Møllebækken i syd til landsbykernen og skolen. Området betjenes af korte og blinde boligveje for at sikre mod gennemkørende trafik.

Planen skal medvirke til at sikre en varieret boligsammensætning med forskellige boligtyper. De tæt/lave boligbebyggelser inden for planen påregnes udbygget med andelsboliger, mens det åben/lave boligområde udbygges med traditionelle parcelhuse.

Planen fastlægger retningslinier for udlæg af grønne områder for områdets beboere.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Zonestatus

Lokalplanen overfører området fra landzone til byzone.

Regionplanen

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

Et kommuneplanforslag er fremlagt og ventes endeligt godkendt medio 1986. Lokalplanen omfatter del af enkeltområde 4.B2 og hele enkeltområde 4.B3. Kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen fremgår af skemaet. Herudover er følgende af kommuneplanens generelle rammer af betydning for lokalplanen:

- Boligtæthed. I overensstemmelse med regionplanens retningslinier skal boligthed i nye boligområder i byzone med tilhørende veje, men uden boligorienteret service og fælles friarealer i gen-

nemsnit 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 m.v. Uanset rammebestemmelserne vedr. 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, fællesantennemaster, uanset bestem-

melserne i pkt. 1 og 2 kan gives den teknisk set fornødne højde.

Tillæg nr. 4 til

Nørhald Kommunes § 15-rammer

Da en endelig vedtagelse af lokalplan 10 sker inden kommuneplanforslagets vedtagelse, og da området ikke er omfattet af de godkendte § 15-rammer for Nørhald Kommune, er der i forbindelse med lokalplanens gennemførelse søgt om et tillæg til de godkendte § 15-rammer. Tillægget, som er godkendt af Planstyrelsen den 25. september 1986, har en ordlyd svarende til kommuneplanforslagets rammebestemmelser.

Tidligere planlægning i området

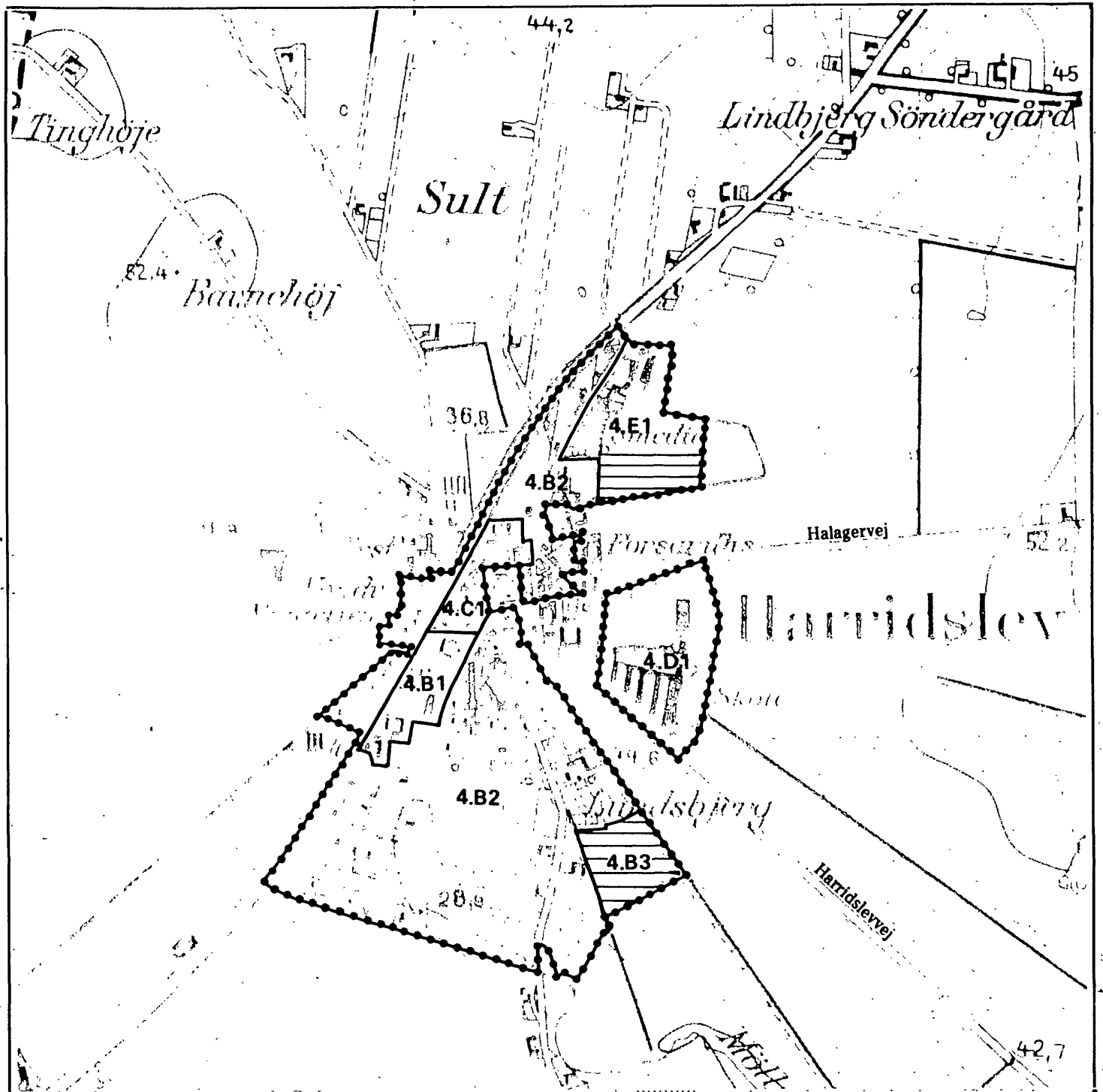
I begyndelsen af 80'erne er der opført 10 boliger i den nordvestlige del af arealet, ligesom der inden lokalplanens tilvejebringelse er gennemført en delvis udstykning af område II.

Kommunens spildevandsplan



Arealet, der omfattes af lokalplanen, kan tilsluttes det eksisterende spildevandsnet, jf. spildevandsplanen.

RAMMEBESTEMMELSER FOR HARRIDSLEV

Enkeltområde:		4.B2	4.B3
Benævnelse:			
Zonestatus pr. 1.6.1985 Gældende byplanvedtægter og lokalplaner		Landzone Dele af området er omfattet af deklARATIONER 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 Liberale erhverv.
Bebyggelsens art		Lav boligbebyggelse Institutionsbebyggelse Erhvervsbebyggelse (håndværk, butikker m.v.).	Lav boligbebyggelse Institutionsbebyggelse.
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.	2 pr. bolig i åben, lav bebyggelse, 1 1/2 pr. bolig i tæt, lav bebyggelse.
Andet		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.



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

Lokalplanbestemmelser

Nørhald Kommune

Lokalplan nr. 10 for et boligområde i Harridslev

I henhold til lov om kommuneplanlægning (lovbekendtgørelse nr. 391 af 22.7.1985) fastlægges herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1. Lokalplanens formål

- 1.1 Lokalplanen har til formål at sikre,
- at det af lokalplanen omfattede område anvendes til boligformål,
 - at området bebygges med tæt/lav og åben/lav boligbebyggelse,
 - at der i området i alt udlægges areal til 44 boliger,
 - at der udformes et sikkert fungerende vej- og stinet samt grønne fællesarealer for beboerne.

§ 2. Områdets afgrænsning og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter følgende matr.nr.e.: 7 y, 7 z, 7 æ, 7 ø, 7 aa, 7 ab, 7 ac, 7 ad, 7 ae, 7 af, 7 ag, 7 ah, 7 ai, 7 ak, 7 al, dele af matr.nr. 7 p, Harridslev by, Harridslev samt alle parceller, der efter den 1. maj 1986 udstykkes fra nævnte ejendomme.
- 2.2 Lokalplanen opdeles i områderne:
I og III - områder for tæt/lav boligbebyggelse,
II - område for åben/lav boligbebyggelse.
- 2.3 Med kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres det under stk. 1 nævnte område fra landzone til byzone.
- 2.4 Matr.nr. 7 p Harridslev by, Harridslev er undergivet landbrugspligt. Landbrugspligten skal dog ikke være til hinder for, at kommunalbestyrelsen kan tillade, at arealerne eller dele heraf tages i brug til det i lokalplanen angivne formål, men indtil da skal arealerne drives jordbrugsmæssigt efter landbrugslovens regler. x)

x) Ophævelse af landbrugspligten sker i forbindelse med landbrugsministeriets godkendelse af udstykning. Der kan i forbindelse med ophævelse af landbrugspligten stilles betingelser i medfør af § 4, stk. 2 og/eller stk. 3 i landbrugsloven.

§ 3. Områdets anvendelse

- 3.1 Området må kun anvendes til boligformål.
Inden for de enkelte områder skal der udlægges areal til følgende antal boliger:
I : 20 boliger,
II : 16 boliger,
III: 8 boliger.
- 3.2 Inden for område II må på hver ejendom kun opføres eller indrettes een bolig.
- 3.3 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 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 ulemper for omkringboende eller fremkalder behov for parkeringsmuligheder, som ikke er til stede i området.
- 3.4 Uanset foranstående bestemmelser kan der inden for lokalplanens område opføres en transformerstation til områdets forsyning, når den ikke har mere end 20 m² bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 3 m over terræn, og når den udføres i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

§ 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 med en beliggenhed som vist på vedhæftede kortbilag:
Vejene A-B, B-D og B-E i en bredde af 12 m.
Vejen E-F i en bredde af 10 m.
Stien a-b i en bredde af 4 m.
Stien c-d i en bredde af 3 m.
Stien e-f i en bredde af 6 m.
Langs vejen A-D anlægges fortov med en bredde af 2 m.
- 5.2 Vejadgang til område I må kun etableres ved pkt. C.
Vejadgang til parceller inden for område II må kun etableres fra vejene A-B, B-E og E-F.
Vejadgang til område III må kun etableres ved pkt. G.
Stiadgang til område I kan etableres ved pkt. g.
Stiadgang til område II skal etableres ved pkt.erne h og c.
Stiadgang til område III kan etableres ved pkt. f.
- 5.3 Der skal udlægges areal til parkeringspladser svarende til 1 1/2 bilplads pr. bolig inden for område I og III, 2 bilpladser pr. bolig inden for område II.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

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

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom inden for område II og III må ikke overstige 25.

- 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 Bygninger må ikke opføres i mere end een etage med udnyttelig tagetage.
- 6.4 Bebyggelse af område I og område III må kun ske i overensstemmelse med en af kommunalbestyrelsen godkendt helhedsplan for hvert enkelt område.

§ 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 El-ledninger, 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. Fællesantennemaster kan dog uanset bestemmelsen i pkt. 1 gives den teknisk set fornødne højde.

§ 9. Ubebyggede arealer

- 9.1 De med priksignatur på kortbilaget viste arealer må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles opholdsarealer for bebyggelsen.
- 9.2 Beplantningen for områdets fælles vejarealer og friarealer samt etablering af belysning må kun ske i overensstemmelse med en af kommunalbestyrelsen godkendt helhedsplan for hvert enkelt område I, II og III.
- 9.3 Hegn mod sti, vej, fællesareal og nabogrund skal være levende hegn.
- 9.4 Hegn mod nabogrund kan dog med naboens godkendelse etableres som fast hegn, mur plankeværk o.lign.

§ 10. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter kommunalbestyrelsens anvisning.

§ 11. Grundejerforening

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

- 11.2 Området for den enkelte grundejerforenings udstrækning skal godkendes af kommunalbestyrelsen, idet der tages hensyn til bebyggelseskategoriens specielle karakter.
- 11.3 Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 50 % af de udstykkede grunde er solgt, og kommunalbestyrelsen kræver det.
- 11.4 Grundejerforeningen skal forestå anlæg, drift og vedligeholdelse af områdets fællesarealer og veje m.m., med mindre disse forpligtelser helt eller delvis overtages af kommunen.
- 11.5 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Således vedtaget af Nørhald kommunalbestyrelse, den 12. juni 1986

Herluf Skjøtt
 Herluf Skjøtt
 Borgmester

Jan Henriksen
 Jan Henriksen
 Kommuneingeniør

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

Nørhald kommunalbestyrelse, den 9. oktober 1986

Herluf Skjøtt
 Herluf Skjøtt
 Borgmester

Preben Pedersen
 Preben Pedersen
 kærner

Dato for ikrafttræden af planens retsvirkninger: Den 22.10.1986.

Indiørt i dagbogen for Retten i Mariager,

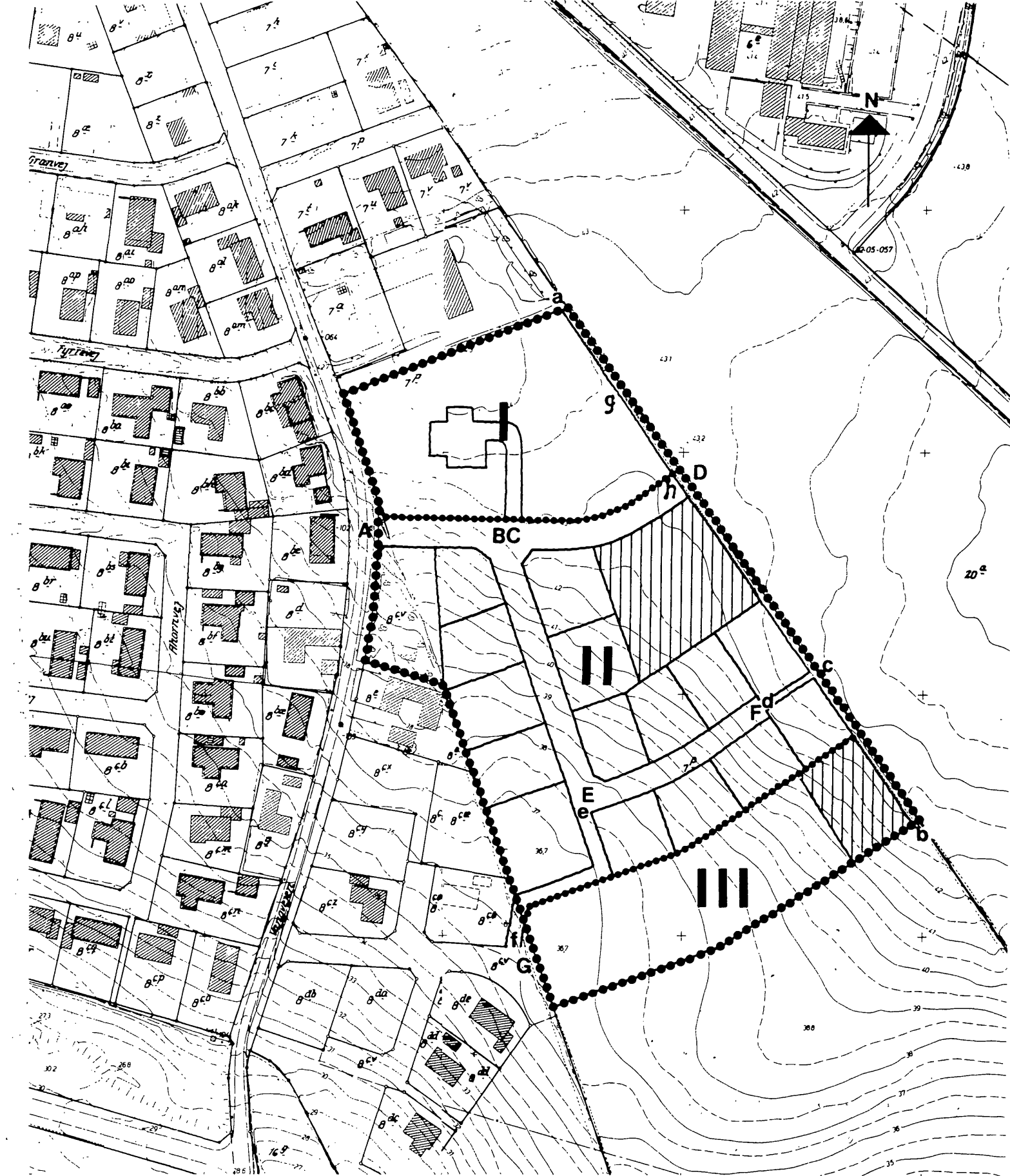
den 23. FEB. 1987* 01599 J. 269.
 Lyst bl. 7p akt.

*7y, 7z, 7a, 7aa, 7ab, 7ac - 7as, samt de der 13/2-1987
 fra 7p udstykning: 7at - 7ba.*

Lids udskrift.

U. Christensen
 ass.

Christensen



- Lokalplangrænse
- Områdegrænse
- Vej
- ==== Sti
- ||||| Fælles opholdsareal

Nørhald Kommune
 Lokalplan nr. 10
 Mål 1:1.000

Kortbilag
 Oktober 1986

23.FEB.1987* 01599

Stempel kr.

Akt: Skab nr. 320
(Udfyldes af dommerkontoret)

Matr. nr. 7.y, 7.z, 7.æ, 7.aa, 7.ab, 7.ae, 7.af, + 7.ag
(Ejerlejlighedsnr.) 7.ah, 7.ai, 7.ak, 7.al, 7.am, 7.an,
7.ao, 7.ap, 7.aq, 7.ar, 7.as og 7.p.

Gade og husnr. Harridslev by, Harridslev.

Anmelder:

Nørhald kommune

Udbyhøjvej 483, Tvede

8900 Randers.



N Ø R H A L D K O M M U N E

L O K A L P L A N N R. 10

for et boligområde i Harridslev.