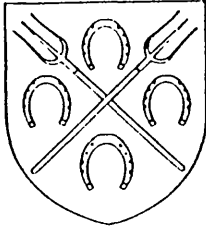
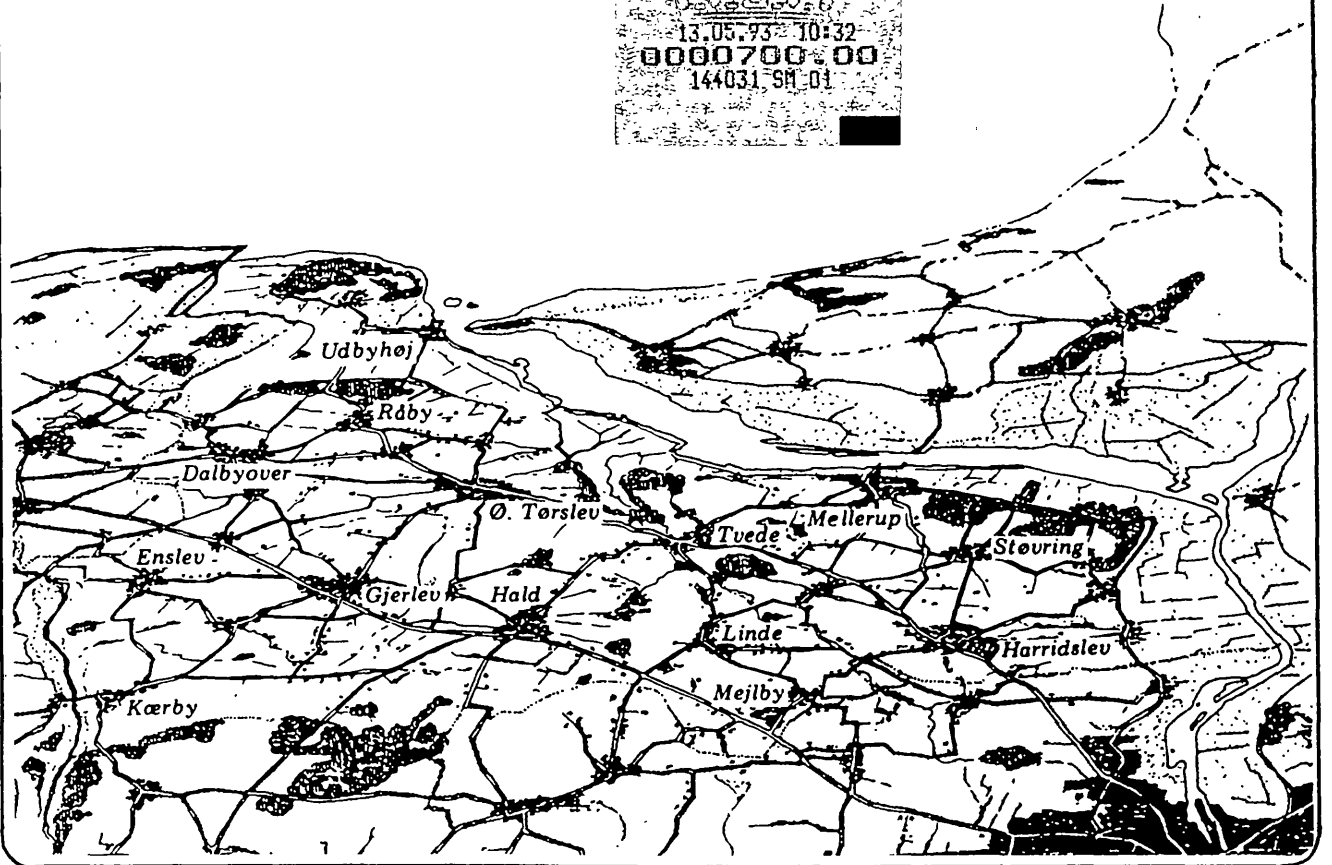


41b, 41g Hald.



13.MAJ1993*002969



NØRHALD KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 29

FOR ET BOLIGOMRÅDE I HALD.

DECEMBER 1992.

I N D H O L D

Indledning	Side 2 - 4
Offentlig fremlæggelse og frist for indsigelser	- 5
Hovedstruktur for Hald	- 5
Rammebestemmelser for Hald	- 6
Rammer for områder i Hald	- 7
Lokalplanens indhold	- 8 - 10
Lokalplanbestemmelser	- 11 - 15
Kortbilag 1	- 16
Kortbilag 2	- 17

REDAKTIONELLE BEMÆRKNINGER

Lokalplanen er udarbejdet af
Nørhald kommunes
Teknik- og Miljøafdeling

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 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 kvarterets fremtidige benyttelse og udseende.

Lokalplanen skal behandles efter en bestemt fremgangsmåde, der er fastsat i planloven. 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 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 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 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 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 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 indholdt 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.

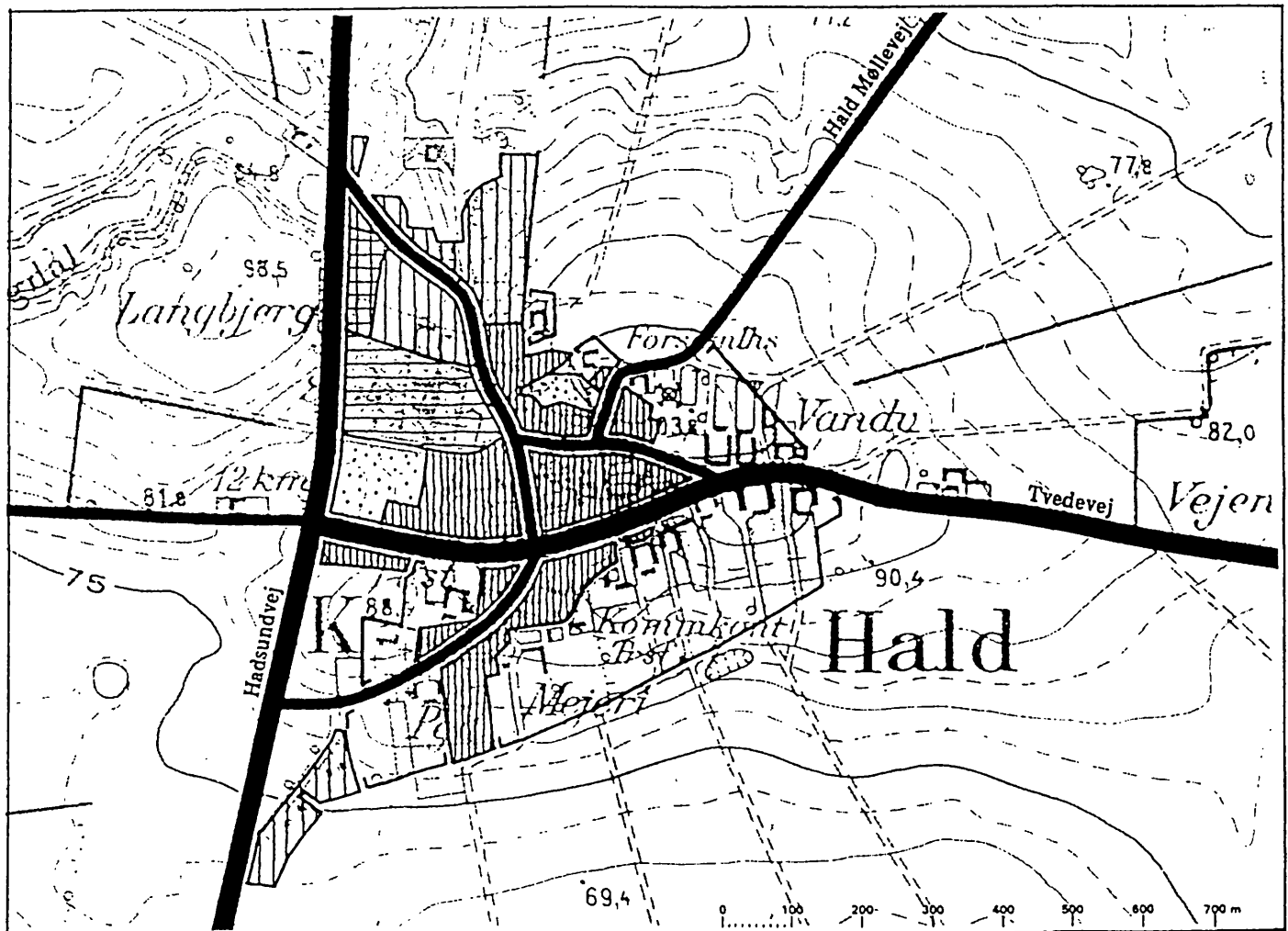
OFFENTLIG FREMLÆGGELSE OG FRIST FOR INDSIGELSER.

Fremlæggelsesperiode. Forslaget er fremlagt i 8 uger fra den 22. DEC. 1992 til den 16. FEB. 1993. 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 16. FEB. 1993.

HOVEDSTRUKTUR HALD.



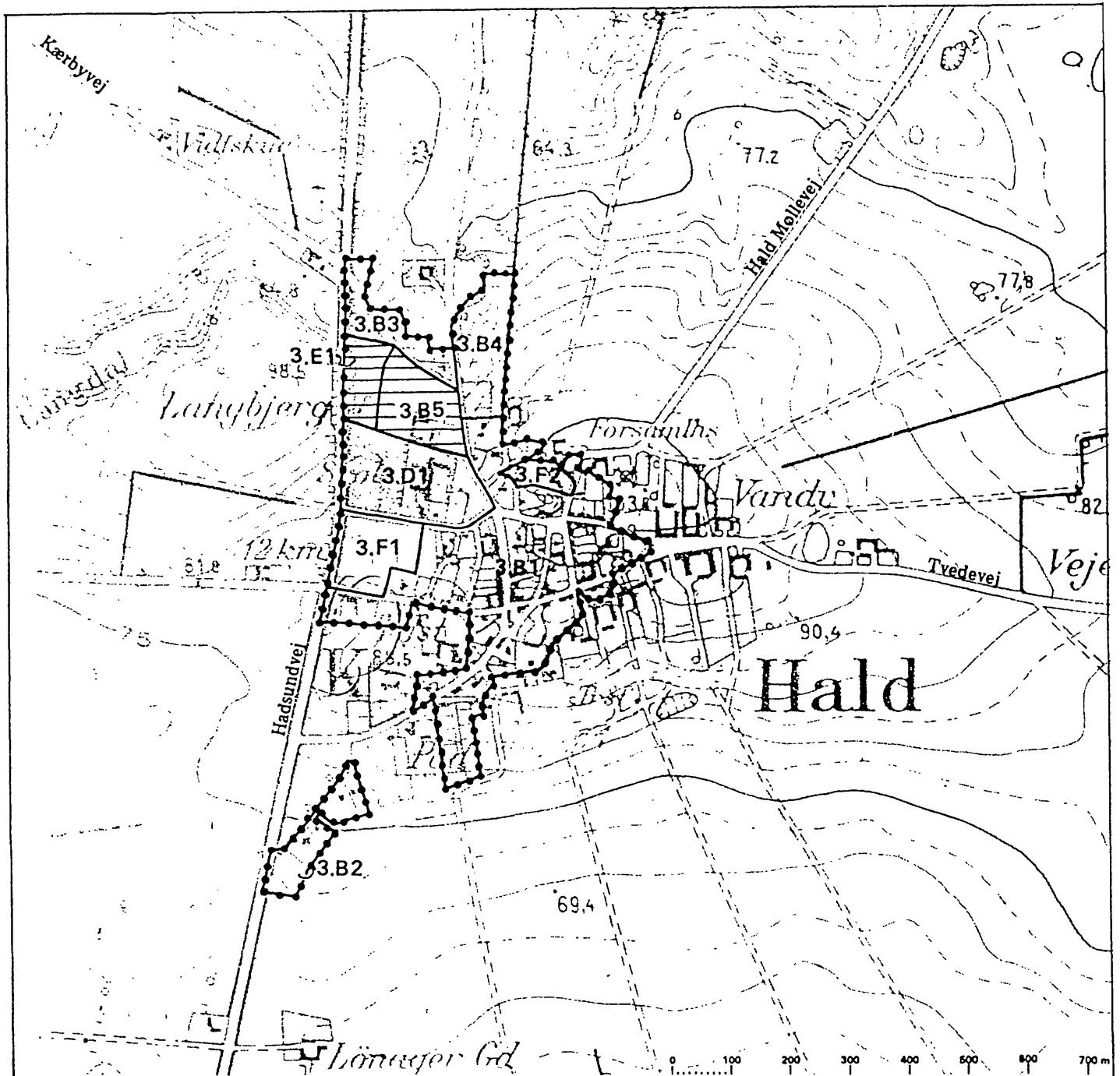
HOVEDSTRUKTUR HALD

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



RAMMEBESTEMMELSER FOR HALD.

Enkeltområde:	3.B1	3.B2	3.F1
Benævnelse:			
Zonestatus pr. 1.6.1985 Gældende byplanvedtægter og lokalplaner	Landzone.	Landzone.	Landzone.
Fremtidig anvendelse	BOLIGFORMAL Offentlig service - institutioner til betjening af landsby og opland Butikker til landsbyen og foplandets forsyning Erhvervsformål - erhverv uden genevirkning for kvarteret Liberale erhverv.	BOLIGFORMAL Offentlig service - institutioner til betjening af kvarteret Liberale erhverv.	OFFENTLIGE FORMAL - sportsanlæg - offentlige og private institutioner af almennyttig karakter - funktionærboliger.
Bebyggelsens art	Lav boligbebyggelse Institutionsbebyggelse Erhvervsbebyggelse (håndværk, butikker m.v.).	Lav boligbebyggelse Institutionsbebyggelse.	Sportshaller Institutionsbebyggelse Funktionærboliger.
Max. bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom	25.	25.	25.
Max. antal etager	Een etage med udnyttet tagetage.	Een etage med udnyttet tagetage.	2.
Max. bygningshøjde	8,5 m.	8,5 m.	8,5 m.
Min. opholdsareal			50 % af etagearealet.
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.	Dækning af eget parkeringsbehov.
Andet	Kirkefredningsbestemmelser Området rummer bevaringsværdige bymiljøer.	Kirkefredningsbestemmelser Området overføres til byzone Generelle rammer.	Kirkefredningsbestemmelser Området overføres til byzone Generelle rammer.

RAMMER FOR OMRÅDER I HALD.



3. RAMMER FOR OMRÅDER I HALD

B	Omr. til boligformål	E	Omr. for erhvervsformål		Nye byområder 1985-92
C	Omr. til centerformål	F	Omr. for fritidsformål		
D	Omr. til offentlige formål		Max. byzoneudvid. 1985-92		

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanområdets afgrænsning.

Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag. Mod nord, øst og syd afgrænses området af eksisterende bebyggelse. Mod vest grænser lokalplanområdet til nuværende rammeområde 3.F1, bestemmelse for offentlig formål.

Eksisterende forhold.

Området er beliggende indenfor de i kommuneplanen anførte områder 3.F1 og 3.B1 omfattende henholdsvis:

3.F1, - landzoneområde, bestemt for offentlige formål, - sportshal, institutionsbebyggelse og funktionærboliger.

3.B1, - landzoneområde, bestemt for boligformål, lav boligbebyggelse, institutionsbebyggelse og håndværk, butik m.v.

Lokalplanens formål.

Lokalplanens formål er at udlægge området til boligformål, -tæt, lav boligbebyggelse. Arealet skal udformes, så der kan opføres 4 stk. udlejningsboliger i tilknytning til 5 stk. allerede opførte boliger.

Endvidere skal planen sikre mulighed for en evt. yderligere udbygning af tilgrænsende areal.

Lokalplanområdets anvendelse.

Lokalplanområdet anvendes til boligformål.

Zonestatus.

Området overføres til byzone.

Regionplan.

I overensstemmelse med regionplanens retningslinier udlægges Hald som lokalcenter.

Kommuneplanen.

Byrådet har den 8. januar 1987 endelig godkendt Kommuneplan 1985-92. Lokalplanen omfatter et område, som grænser op mod enkeltområde 3.F1. Kommuneplanens rammer for kommuneplanlægning fremgår af skemaet.

Herudover er følgende af kommuneplanens generelle rammer 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 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 områdets 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.

Udfra regionplanens krav om støjforhold i relation til omgivelserne, har Nørhald kommune foretaget følgende vurdering.

Lokalplan 29 er beliggende i eksisterende bebygget område, hvor der ikke er givet tilladelse til støjende virksomhed.

Det er kommunens hensigt, at der ikke i området omkring lokalplan 29 vil blive givet tilladelse til støjende virksomheder, og derfor kan regionplanens krav til støj i området, overholdes.

LOKALPLANBESTEMMELSER.

Nørhald kommune.

Lokalplan nr. 29.

for et boligområde i Hald.

I henhold til lov om planlægning nr. (lov nr. 388 af 6. juni 1991) fastlægges herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

1. Lokalplanens formål.

1.1. Lokalplanen har til formål at sikre,

- at området udlægges til boligområde,

- tæt, lav boligbebyggelse.

- at der bliver god sammenhæng mellem lokalplanområdet og den eksisterende bebyggelse samt at der etableres et sikkert fungerende vej- og stianlæg med tilhørende P-arealer.

2. Områdets afgrænsning og zonestatus.

2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter matr.nr. 41.h. Hald by, Hald samt del af matr.nr. 41.g. samme sted.

2.2. Lokalplanområdet overføres til byzone.

3. Områdets anvendelse.

3.1. Området må kun anvendes til boligformål.

3.2. Uanset bestemmelsern i 3.1. kan der på ejendommen drives sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelseslejligheder eller beboelsehuse, 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 beboelsejendom 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. Vej, sti og parkeringsforhold.

4.1. Der udlægges areal til følgende nye stier med en beliggenhed som vist på vedhæftede kort:

Stien a-b i en bredde af 1 m

4.2. Vejen A-B i en bredde fra Salbakken på 5 m og med udlæg på 4 m mod syd for videre forløb i forbindelse med yderligere bebyggelse.

4.3. Der skal i eller i umiddelbar tilknytning til lokalplanområdet anlægges P-areal, samlet antal 12.

5. Bebyggelsens omfang og placering.

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

5.2. 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.

5.3. Bygninger må ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttelig tagetage.

5.4. Bebyggelse må kun ske i overensstemmelse med en af Byrådet godkendt helhedsplan for hele området. Evt. som vist på illustrationsplan, bilag 2.

5.5. Grunde indenfor lokalplanområdet kan udstykkes med mindre grundstørrelse end 700 m².

6. Bebyggelsens ydre fremtræsen.

- 6.1. Til udvendige bygnings sider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter Byrådets skøn virker skæmmende.
- 6.2. Skiltning og reklamering må kun finde sted med Byrådets særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

7. Ledningsanlæg og antenner.

- 7.1. Elledninger, herunder vej- og stibelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.
- 7.2. 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.

8. Ubebyggede arealer.

- 8.1. Beplantning, områdets fælles arealer samt etablering af belysning må kun ske i overensstemmelse med en af Byrådet godkendt helhedsplan.
- 8.2. Hegn mod vej og nabogrund skal være levende hegn.
- 8.3. Hegn mod nabogrund kan dog med naboens godkendelse etableres som fast hegn, mur, plankeværk o.lign.

9. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse.

- 9.1. Ny bebyggelse må ikke uden Byrådets særlige tilladelse tages i brug, før der er etableret de i § 4 nævnte veje og stier, samt anlagt det krævede antal P-pladser.
- 9.2. 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.

10.Vedtagelsespåtegning:

Forslaget er vedtaget af Nørhald
Byråd


den 10. dec. 1992.


Herluf Skjøtt Eigil Øsmundsen
borgmester / kommunaldirektør

Lokalplanen er i henhold til § 27 i
lov om kommuneplanlægning endelig
vedtaget af byrådet

den 15. april 1993.

På Byrådets vegne

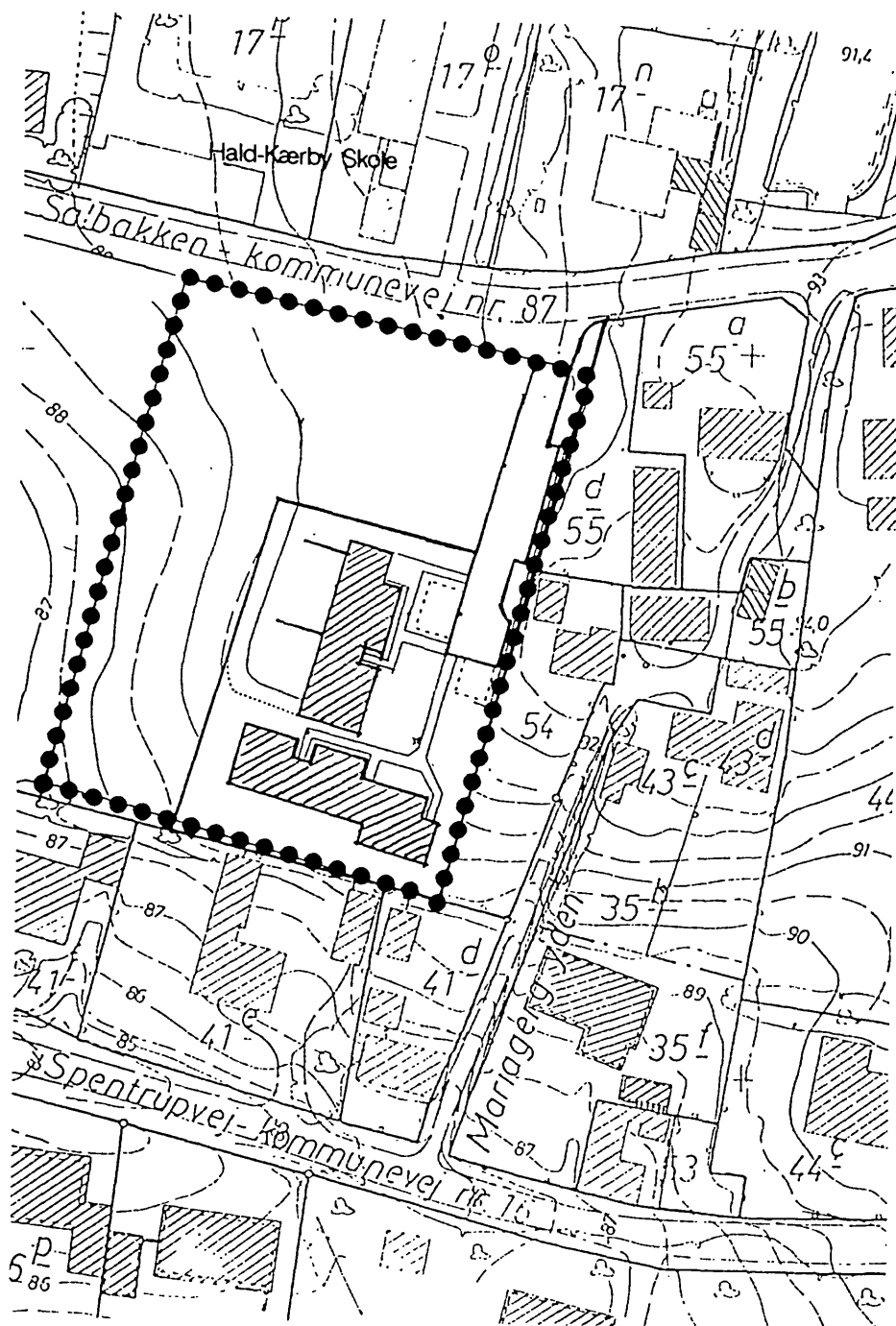

Herluf Skjøtt Eigil Øsmundsen
borgmester / kommunaldirektør

Indført i dagbogen for Retten i Mariager,
den 13.MAJ1993*002969

Lyt

bl. 41g skt. 8. 2. 96


U. Christensen
0.ass.



Eksisterende forhold.

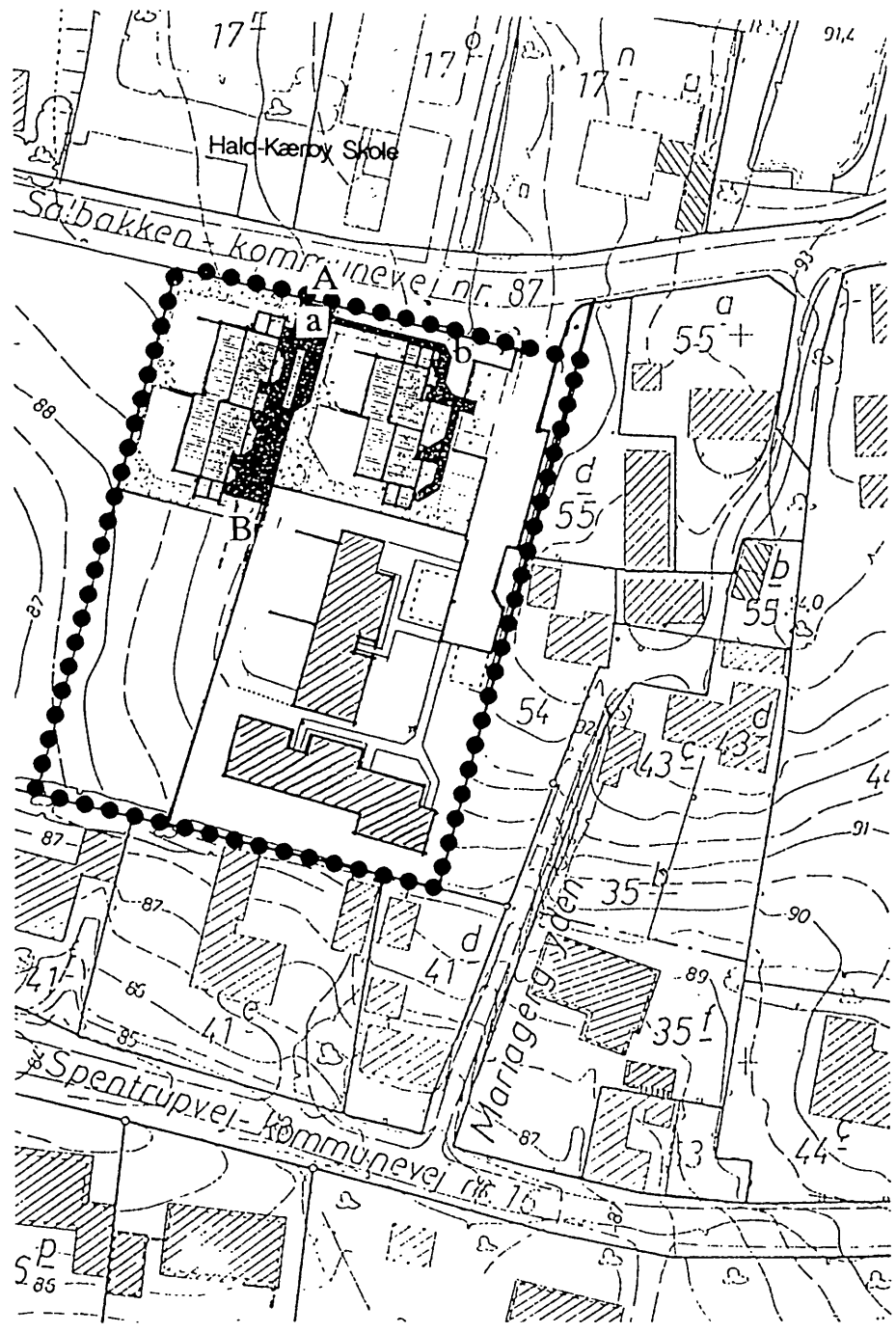
Mål 1:1000.

●●●●● Lokalplangrænse.

NØRHALD KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 29.

KORTBILAG 1.



Fremtidige forhold.

Mål 1:1000.

- Lokalplangrænse.
- ▨ Vej- og parkeringsareal.

NØRHALD KOMMUNE
 LOKALPLAN NR. 29.
 KORTBILAG 2.