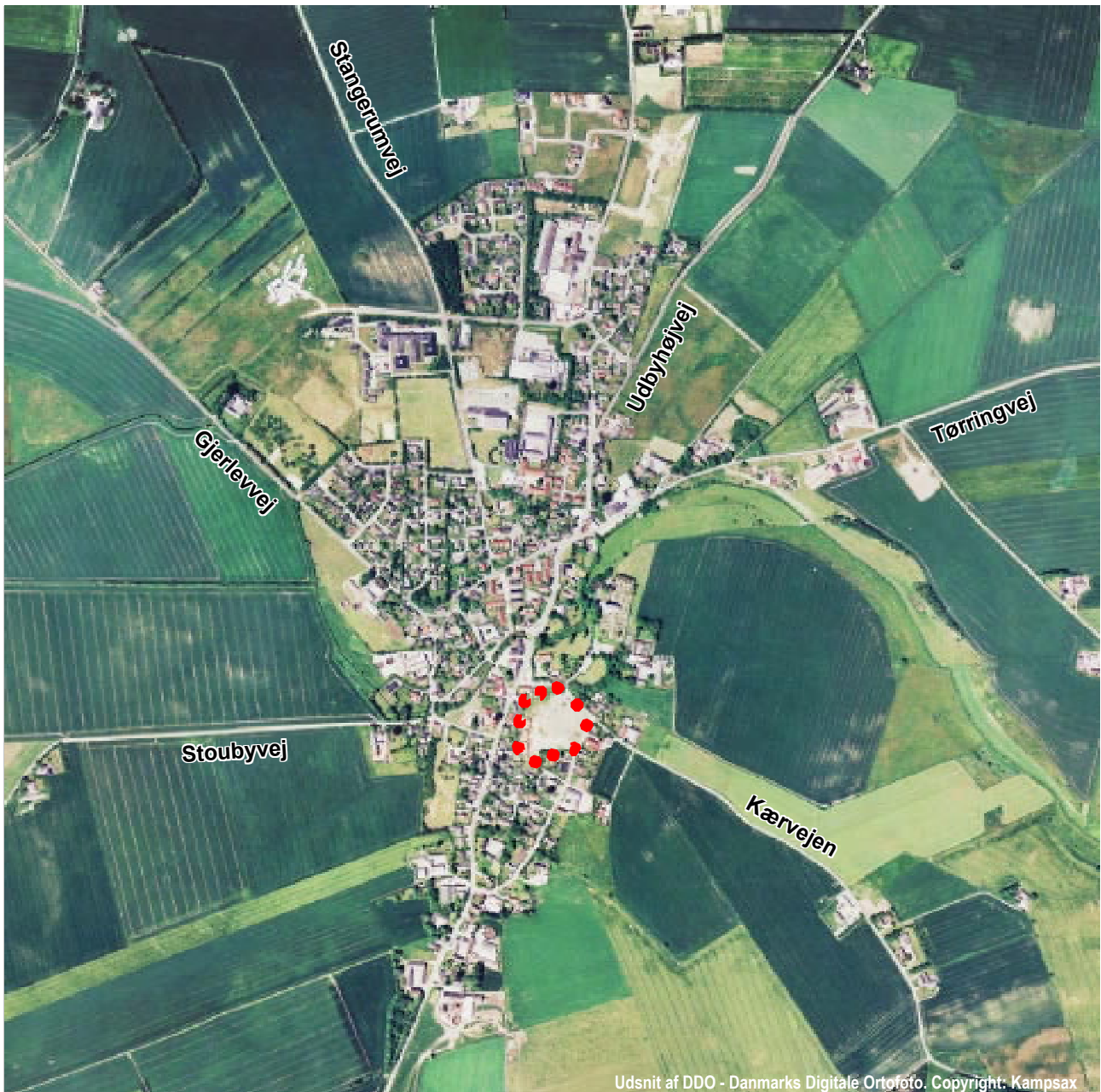




Nørhald Kommune
JULI 2006

Lokalplan nr. 81

FOR BOLIGOMRÅDET VED GRØNVANGEN I ØSTER TØRSLEV



Udsnit af DDO - Danmarks Digitale Ortofoto. Copyright: Kampsax

Nørhald Kommune

Juli 2006

Fremlagt i offentlig debat fra den 23. august til 18. oktober 2006

Endeligt vedtaget i Byrådet den 9. november 2006

Offentliggjort den 22. november 2006

Nørhald Kommune,
Teknik- og Miljøafd.
Udbyhøjvej 483, Tvede
8900 Randers
Tlf.nr. 82 40 24 00
www.noerhald.dk

Yderligere information:
Teknik- og Miljøafd.
Tlf: 82 40 24 53
E-mail: rcj@noerhald.dk

Planloven forpligter kommunen til at udarbejde dels en overordnet kommuneplan, dels lokalplaner for den detaljerede fysiske planlægning.

En lokalplan må ikke stride mod kommuneplanen. Kommuneplanen skal løbende revideres og ajourføres. Byrådet har i marts 2006 vedtaget en kommuneplan for perioden 2005 - 2017.

HVAD ER EN KOMMUNEPLAN?

Kommuneplanen er en plan for hele kommunens udvikling. Planen er desuden en arealoversigt over, hvor der i kommunen skal være boliger, erhverv, centerområder, grønne områder, nye veje osv.

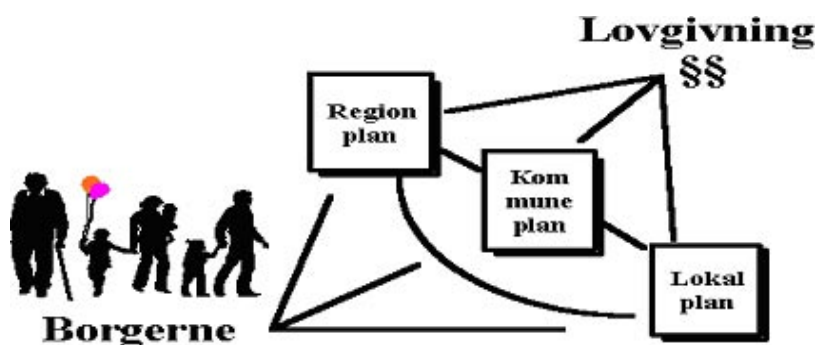
Kommuneplanens rammedel fastlægger de overordnede bestemmelser for indholdet af den fremtidige lokalplanlægning. Kommuneplanen skal være udarbejdet inden for rammerne af en godkendt regionplan, der er udarbejdet af amtet.

HVAD ER EN LOKALPLAN?

Lokalplaner er detaljerede planer, der fastlægger bindende bestemmelser for, hvad der må, kan og skal foregå i de enkelte områder i kommunen.

Der er lokalplanpligt, hvis der gennemføres større udstykninger og større bygge- og anlægsarbejder, herunder større nedrivninger. Vedtagne lokalplaner tinglyses og er juridisk bindende for grundejere, lejere og brugere af fast ejendom beliggende inden for lokalplanens område.

Pligten til at udarbejde lokalplaner skal sikre en sammenhæng i den kommunale planlægning, og desuden være en garanti for, at kommunens borgere får indsigt i og får mulighed for at øve indflydelse på planlægningen, inden den vedtages.



HVAD ER BY- OG LANDZONE?

Hele landet er i henhold til planloven opdelt i byzoner, sommerhusområder og landzoner.

Byzoner er områder, der er udlagt til bymæssig bebyggelse eller offentlige formål. Sommerhusområder er udlagt til sommerhusbebyggelse. Landzone er øvrige områder, der anvendes til fx landbrug, skovbrug eller fiskeri.

KOMMUNENS AREALADMINISTRATION

Nørhald Kommune administrerer arealer i byzone og sommerhusområder. Siden 1. september 2002 har kommunen også haft zonekompetencen i landzone. Det betyder, at kommunen også kan give tilladelse til udstykninger, byggeri og ændret anvendelse af bygninger og arealer i landzone.

INDHOLD

INDLEDNING

Lokalplanens baggrund.....	4
Tekstens opbygning.....	4
Lokalplanområdets størrelse og beliggenhed.....	5

REDEGØRELSE

Lidt om Øster Tørslevs historie.....	6
Lokalplanområdet.....	6
Lokalplanens indhold.....	6
Forhold til anden planlægning og lovgivning.....	7
Teknisk forsyning.....	8
Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.....	8
Godkendelsesprocedure.....	9
Annoncering.....	9

BESTEMMELSER

§ 1	Lokalplanens formål.....	10
§ 2	Lokalplanens område, opdeling og zonestatus.....	10
§ 3	Områdets anvendelse.....	10
§ 4	Udstykninger.....	11
§ 5	Veje, stier og parkering.....	11
§ 6	Tekniske anlæg.....	12
§ 7	Byggelinjer.....	12
§ 8	Bebyggelsens omfang og placering.....	12
§ 9	Bebyggelsens ydre fremtræden.....	13
§ 10	Ubebyggede arealer og beplantning.....	13
§ 11	Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse.....	14
§ 12	Servitutter og tidligere lokalplan.....	14
§ 13	Grundejerforening.....	14
§ 14	Lokalplanens retsvirkninger.....	15
§ 15	Vedtægelsespåtegninger.....	17
§ 16	Offentlig bekendtgørelse og tinglysningsbegæring.....	17

KORTBILAG

Kort nr. 1 Lokalplanens afgrænsning.....	18
Kort nr. 2 Delområder, byggelinjer og byggefeltter.....	19
Kort nr. 3 Veje, stier og beplantning.....	20

Denne lokalplan er udarbejdet af Teknik- og Miljøafdelingen i Nørhald Kommune i januar 2006.

Anvendte kort og luftfotos er gengivet med tilladelse fra Kort- og Matrikelstyrelsen og Kampsax.

INDLEDNING

LOKALPLANENS BAGGRUND



Bagest i billedet ses de allerede opførte boliger i lokalplanområdet. Stien er etableret og fører fra Kærvejen ind i området.

Øster Tørslev er den næst største by i Nørhald Kommune, og er netop udpeget til Kommunecenter i Kommuneplan 2005-2017.

Positionen skyldes byens beliggenhed i midten af kommunen og den relative korte afstand til Randers på 15-16 km.

Byens funktion som kommunecenter og bosætningsby forudses at blive forstærket i de kommende år.

Næværende lokalplan omfatter et areal ved Grønvangen og umiddelbart syd for Kærvejen og øst for Østergade.

Nørhald Byråd har ønsket at forbedre mulighederne for boligbebyggelse i området.

Området er allerede omfattet af lokalplan nr. 53, men det er ønsket at ændre den gældende plan for området på baggrund af et konkret forslag til bebyggelse fra Randersegnens Boligforening.

TEKSTENS OPBYGNING

Lokalplanen er opbygget i 2 hovedafsnit:

1. Redegørelse, side 6 – 9

I dette hovedafsnit omtales forhold af betydning for lokalplanens tilblivelse og udformning.

Lokalplanområdet i dag omtales, og det beskrives hvordan boligområdet er tænkt at komme til at se ud og fungere efter lokalplanens virkeliggørelse.

Endvidere omfatter afsnittet en belysning af lokalplanen set i forhold til overordnet planlægning, herunder regionplanen og kommuneplanen. Også forholdet til anden lovgivning beskrives.

Det gennemgås hvilke tilladelser fra andre myndigheder end kommunen, der er nødvendige for at realisere lokalplanen.

2. Lokalplanens bestemmelser, side 10 – 17

Dette afsnit indeholder bestemmelserne for områdets bebyggelse, veje, stier og beplantning m.v.

Såvel teksten til de enkelte paragraffer som de tilhørende kortbilag (matrikelkort og lokalplankort) er juridisk bindende.

LOKALPLANOMRÅDETS STØRRELSE OG BELIGGENHED

Lokalplanområdet ligger centralt i Øster Tørslev, og afgrænses mod nord af Kærvejen, mod øst af Østergade, mod syd og vest af eksist. parcelhusområde. Lokalplanen omfatter et ca. 1,5 ha stort område.

Området er byzone, og forbliver byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.

Det nye boligområde er en naturlig huludfyldning i Øster Tørslev.

Beboerne i det kommende boligområde vil nyde godt af den udbyggede offentlige og private service i Øster Tørslev.

Byen er med sin størrelse, institutioner, servicetilbud, trafikforbindelser og centrale beliggenhed det naturlige kommunecenter i Nørhald Kommune. Byen har over 1.000 indbyggere, 12% af kommunens befolkning, og har bl.a. en større folkeskole, Grønhøjsskolen.

Ved skolen ligger idrætsanlæg med sportshal. Endvidere er kommune største ældrecenter, Åbakken, placeret i Øster Tørslev og der er gode busforbindelser til og fra byen.

Centralt i byen ligger en dagligvareforretning.



Lokalplanområdets beliggenhed i Øster Tørslev. Byen ses fra sydøst.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

LOKALPLANOMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet ligger centralt i Øster Tørslev tæt ved off. transportmidler, bogbus, kirke og dagligvarebutik, og afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag, mod nord af Kærvejen, mod øst af Østergade, mod syd og vest af eksist. parcelhusområde.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet ligger i byzone.

Størstedelen af grundene i planområdet er ejet af kommunen. Grunden med den eksisterende bebyggelse er ejet af Randersegnens Boligforening.

Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at udlægge området til boligformål.

Lokalplanen skal endvidere sikre områder til fælles anvendelse samt en hensigtsmæssig udformning af veje, stier og beplantning, endvidere fastlægge bestemmelser om bygningers placering og højde.

Lokalplanens indhold

Områdets anvendelse

Lokalplanen fastlægger, at området kan anvendes til åben-lav samt tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende fælleshus og fællesarealer.

Zonestatus

Området forbliver i byzone.

Udstykninger

Lokalplanen fastlægger, hvordan udstykninger skal foregå.

Vej- parkerings- og stiforhold

Lokalplanen udlægger arealer til vej og parkering. Desuden udlægges areal til sti fra vejens nordlige del til Kærvejen.



Lokalplanområdet og eksisterende bebyggelse i området set fra Østergade.

Ubebyggede arealer

Mellem åben-lav og tæt-lav bebyggelse udlægges fælles friareal. Der udlægges fælles opholdsarealer på torveplads ved fælleshus. Ubebyggede arealer i øvrigt anlægges og vedligeholdes som haver.

Beplantning

I skel mod Kærvejen og Østergade plantes frugttræer. På fælles friareal mellem åben-lav og tæt-lav bebyggelse kan der plantes træer, frugttræer og buske i græs. I vejareal til tæt-lav bebyggelse etableres træplantning i græs. Afgrænsning af de enkelte haver udføres som klippede hække.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING**Regionplanen**

Gældende amtslige plan er Regionplan 2005 for Århus Amt. Ifølge regionplanen skal arealer til byformål normalt udlægges inden for byzoner og de mulige byvækstområder.

Lokalplanområdet ligger i sin helhed i byzone.

Kommuneplanen

Nørhald Byråd har i marts 2006 endeligt vedtaget Kommuneplan 2005-2017 for Nørhald Kommune.

Lokalplanen er i overensstemmelse med gældende kommuneplan.

Arkæologiske forhold

Lokalplanforslaget tilsendes Kulturhistorisk Museum i Randers med henblik på, at der foretages en arkivalsk kontrol og en besigtigelse af lokalplanområdet for en vurdering af, om der er spor efter fortidsminder inden for lokalplanområdet.

Støjforhold

Ifølge Miljøstyrelsens vejledning om støj skal det tilstræbes, at arealudlæg til boligområder indrettes således, at støjniveauet fra eksisterende og planlagte veje ikke overstiger 55 dB(A).

Kærvejen, Østergade og Grønvangen er trafikeret i et sådant omfang, at det vurderes, at støjbelastningen ved de nærmeste boliger ligger under 55 dB(A).

Der er ikke støjende virksomheder i nærheden af lokalplanområdet.

Miljøscreening

Nørhald Kommune har foretaget en screening af planforslaget i henhold til Lov om Miljøvurdering.

Lokalplanområdet ligger i Øster Tørslev by med folkeskole, idrætsanlæg og børneinstitutioner. Der er således tale om en minimering af ressourceforbruget ved de kommende beboeres anvendelse af disse servicefunktioner.

Lokalplanens bebyggelse beslaglægger ikke et værdifuldt landskab.

På den samlede baggrund er konkluderet, at etablering af boligområdet ikke

kræver udarbejdelse af miljøvurdering.

Der henvises i øvrigt til miljøvurderingslovens § 3 stk. 2, hvori det hedder: "Hvis planerfastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan.....skal der kun gennemføres en miljøvurdering, hvis de må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet".

Nærværende lokalplan får ikke væsentlig indvirkning på miljøet.

TEKNISK FORSYNING

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplan 1999-2005 for Nørhald Kommune. Spildevandsplanen er p.t. ved at blive revideret. Spildevand ledes til offentlig kloak med rensning i Råby Kær.

Vandforsyning

Drikkevandsforsyning sker fra det almene, private Øster Tørslev Vandværk, da lokalplanområdet ligger i vandværkets forsyningsområde. Vandværket har kapacitet hertil.

Varmeforsyning

Ny bebyggelse inden for lokalplanens område skal i henhold til Varmeplan for Nørhald Kommune forsynes med og anvende naturgas til opvarmning. Der er forbud mod elopvarmning.

Elforsyning

Elforsyningen varetages af elforsyningsselskabet ELRO.

Dagrenovation

Affaldsstativer skal placeres efter Arbejdstilsynets bestemmelser; det vil sige tæt på vejarealet.

TILLADELSER ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Museumsloven

Findes der i forbindelse med jordarbejder grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang det berører fortidsmindet, og fundet skal straks meddeles til rigsantikvaren.

Jordforurening

Såfremt der fastslås jordforurening i lokalplanområdet, må arealet ikke tages i anvendelse til boliger, rekreativt område m.v. forinden der foreligger tilladelse fra Århus Amt efter Lov om Jordforurening.

GODKENDELSESPROCEDURE

Teknisk Udvalg	31. juli 2006	Forslag til lokalplan
Økonomiudvalg	31. juli 2006	Forslag til lokalplan
Byrådet	10. aug. 2006	Forslag til lokalplan
Offentliggørelse	23. aug. 2006 indtil 18. okt. 2006	8 ugers offentlighedsperiode
Teknisk Udvalg	30. okt. 2006	Endelig vedtagelse af lokalplan
Økonomiudvalg	30. okt. 2006	Endelig vedtagelse af lokalplan
Byrådet	09. nov. 2006	Endelig vedtagelse af lokalplan
Offentliggørelse	22. nov. 2006	Lokalplanens retsvirkninger træder i kraft
Tinglysning	December 2006	Lokalplanen tinglyses

Hvis der rettidigt er fremsat indsigelser m.v. mod lokalplanforslaget, kan den endelige vedtagelse af planen tidligst ske 4 uger efter udløbet af indsigelsesfristen, jfr. planlovens § 27, stk. 1.

ANNONCERING

Offentliggørelse af planforslag og den endeligt vedtagne plan, sker ved annoncering i Mariager Avis, som husstandsomdeles gratis i kommunen hver onsdag.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 81 for boligområdet ved Grønvangen i Øster Tørslev

I henhold til Lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. August 2004) fastlægges følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Formålet med lokalplanen er:

- at området kan anvendes til boligformål
- at sikre arealer til fælles grønt område
- at sikre arealer til fælles ophold
- at fastlægge vej- og stiforbindelser i området
- at sikre træbeplantning i området samt hækplantninger omkring de enkelte grunde.

§ 2 LOKALPLANENS OMRÅDE, OPDELING OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på matrikelkortet (kort nr. 1) og omfatter matr. nr. 18aa, 18ab, 18ac, 18ad, 18ae, 18af, 18ag, 18ah, 18ai, 18ak, 18al, 18b, 18z, 18æ, 18ø og del af 46b Øster Tørslev By, Øster Tørslev samt alle parceller, der efter den 25. juli 2006 udstykkes fra disse ejendomme inden for lokalplanens afgrænsning.
- 2.2 Lokalplanområdet er opdelt i 4 delområder som vist på lokalplankortet (kort nr. 2).
- 2.3 Lokalplanområdet er byzone. Området forbliver i byzone ved planens endelige godkendelse.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- Delområde I:
- 3.1 Området må kun anvendes til boligformål i form af fritliggende parcelhuse på små grunde.
- 3.2 På hver grund må der kun opføres eller indrettes en bolig.
- Delområde II og III:
- 3.3 Området må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse.
- Delområde IV:
- 3.4 Indenfor det på kortbilag 4 viste fællesareal, kan opføres bygninger og faciliteter til fælles formål, som eksempelvis beboerhus med køkkenfaciliteter, gæsteværelser, hobbyværksted el. lign.
- 3.5 I tilknytning til fælleshus kan anlægges fælles torveplads samt lege- og opholdsarealer.
- 3.6 Det fælles friareal kan beplantes med træer, frugttræer samt buske og

tilsås med græs.

Fællesbestemmelser

- 3.7** Det er tilladt fra boligerne i lokalplanområdet at drive en type virksomhed, som almindeligvis kan drives i et boligområde, under forudsætning af:
- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,
 - at virksomheden efter Nørhald Kommunes skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
 - at virksomheden ikke medfører ulemper for de omkringboende,
 - at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke kan imødekommes på ejendommen, og
 - at virksomheden ikke omfatter detailhandel, herunder salg af dagligvarer og udvalgsvarer.
- 3.8** Der vil tillige kunne opføres eller indrettes bygninger til offentlige formål og kollektive anlæg, der kan indpasses uden at områdets karakter af boligområde brydes.
- 3.9** Parkering af lastbiler påhængsvogne og større varevogne (totalvægt over 3.500 kg), samt oplagring eller opbevaring af større fritidsbåde og uindregistrerede køretøjer, herunder uindregistrerede campingvogne, må ikke finde sted inden for lokalplanens område.

§ 4 UDSTYKNINGER

- 4.1** Udstykninger må kun foretages i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 2 viste retningsgivende udstykningsplan.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

- 5.1** Vejadgang til området må kun ske fra Østergade.
- 5.2** Vejen A – B udlægges som privat fællesvej i variabel bredde befæstet i h.h.v. 5 og 4 meters bredde med rabatter af græs/græsarmering. På vej etableres vendeplads.
Vej- og vendeplads udføres i princippet som vist på kortbilag 3.
Byrådet skal godkende vejens detaljerede indretning.
- 5.3** I delområde I skal der indrettes parkeringspladser svarende til min. 2 biler pr. beboelse. Pladserne skal etableres på hver ejendom.
- 5.4** I delområde II og III etableres min. én parkeringsplads på hver grund. Langs vej anlægges resterende p-pladser, så hver grund råder over min. 1,5 p-plads.
- 5.5** Stien a-b etableres som privat fællessti og med beliggenhed og udførelse som vist på kortbilag 3. Stien udlægges i en bredde af 4 meter og befæstet i 2 meters bredde.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

- 6.1 Alle former for data- og elledninger, herunder til vej- og stibelysning, skal fremføres som jordkabler.
- 6.2 Der må ikke anbringes udvendige antenner over tagryggens niveau. Paraboler må kun opstilles i en højde af 1 m over terræn.

§ 7 BYGGELINJER

Delområde I:

- 7.1 Langs Kærvejen og Østergade pålægges der byggelinjer på 5 meter målt fra vejskel jf. kortbilag 2.
- 7.2 Arealet mellem vejskel og byggelinje må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.

Delområde II:

- 7.3 Langs vejskel pålægges byggelinje på 5,5 meter jf. kortbilag 2. Mellem vejskel og byggelinje må garager, udhuse o.l. opføres efter bygningsreglementets bestemmelser.

Delområde III:

- 7.4 Mod fælles friareal og delområde II kan bygges i skel. Mod øvrige naboskel 2,5 meter fra skel.

Fællesbestemmelser:

- 7.5 Boligbebyggelse skal opføres i byggeudgangslinjen jf. kortbilag 2.

§ 8 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Delområde I:

- 8.1 Bebyggelsen indenfor området må kun opføres som åben-lav bebyggelse.
- 8.2 Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 25 %.
- 8.3 Boligbebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttelig tagetage. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter, målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 8.4 Tage skal udformes som saddeltage med en taghældning på mellem 25° og 50°, for de to grunde ud mod Østergade må taghældning ikke være større end 30° og ingen udnyttbar tagetage.

Delområde II:

- 8.5 Boligbebyggelsen indenfor området må kun opføres som tæt-lav bebyggelse.
- 8.6 Bebyggelsesprocenten må på den enkelte grund ikke overstige 35 %.
- 8.7 Boligbebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage.

- 8.8** Tage skal udformes som saddeltage med taghældning på max. 35°.
- Delområde III:
- 8.9** Boligbebyggelsen må indenfor området kun opføres som tæt-lav bebyggelse.
- 8.10** Bebyggelsesprocenten må på den enkelte grund ikke overstige 35 %.
- 8.11** Boligbebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage.
- 8.12** Tage skal udformes som pyramidetage med taghældning på max. 20°.
- Fællesbestemmelser for delområde I, II og III:
- 8.13** Boligbebyggelse skal placeres med facade eller gavl i byggelinje indenfor de angivne byggefelter. Carporte og garager må dog opføres i naboskel i h.t. bygningsreglementets bestemmelser.
- 8.14** På hver grund må der foruden de §8.13 nævnte bebyggelser opføres udhuse, drivhuse o.l. i overensstemmelse med bygningsreglementets bestemmelser (BR-S 98) for småhuse. Undtaget er dog arealer i delområde I afgrænset af vejskel og byggelinje, dette område må ikke bebygges med nogen form for bebyggelse.
- Delområde IV:
- 8.15** Evt. fælleshus skal opføres indenfor det angivne byggefelt.
- 8.16** Bygningen må ikke opføres med mere end 1 etage.
- 8.17** Tag skal udformes som pyramidetag med taghældning på max. 35°.

§ 9 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 9.1** Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter Byrådets skøn virker skæmmende.
- 9.2** Skiltning og reklamering må kun finde sted med Byrådets særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 10 UBEBYGGEDE AREALER OG BEPLANTNING

- Delområde I:
- 10.1** Der udføres træplantning af paradisæbler i vejskel mod Kærvejen og Østergade.
- 10.2** Afgrænsning i skel udføres som klippede hække af bøg. Fra vejskel til byggelinje i en max. højde af 80 cm. Fra byggelinje rundt omkring den enkelte grund max. 180 cm.

Delområde II og III:

- 10.3 Der udføres træplantning af paradisæbler i græsrabat langs boligvej.
- 10.4 Omkring parkeringspladser tilplantes med lave til mellemhøje blomstrende og bærbærende buske.
- 10.5 Afgrænsning i skel udføres som klippede hække af bøg, max. højde 180 cm.

Delområde IV:

- 10.6 Fælles friareal udlægges i græs og kan beplantes med træer, frugtræer og buske.
- 10.7 Omkring fælleshus etableres fælles torveplads.
- Fællesbestemmelser:
- 10.8 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lign. gives et ordentligt udseende, ligesom oplagring af materialer, affald og lign. ikke må finde sted.
- 10.9 Fællesarealer, træplantninger og belysning må kun etableres i overensstemmelse med en af Byrådet godkendt helhedsplan for området. Vedligeholdelse henhører under grundejerforeningen jf. § 13.

§ 11 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

- 11.1 Ny bebyggelse må ikke uden byrådets tilladelse tages i brug, før der er etableret de i § 5 nævnte veje og stier, tilsluttet naturgasnettet, samt etableret vej- og stibelysning.
- 11.2 Kommunalbestyrelsen skal dispensere fra lokalplanens bestemmelse om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergihus jf. Bygningsreglement for småhuse 1998.

§ 12 SERVITUTTER OG TIDLIGERE LOKALPLAN

- 12.1 Med vedtagelse af nærværende lokalplan aflyses lokalplan nr. 53, som er tinglyst d. 3. januar 2002 på matr.nr. 18aa, 18ab, 18ac, 18ad, 18ae, 18af, 18ag, 18ah, 18ai, 18ak, 18al, 18b, 18z, 18æ, 18ø samt del af 46b Øster Tørslev By, Øster Tørslev.
- 12.2 Der er ikke tinglyst tilstandsservitutter på arealerne inden for lokalplanområdet, som er i konflikt med planens bestemmelser. Lokalplanen fortrænger således ingen gældende servitutter.

§ 13 GRUNDEJERFORENING

- 13.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanens område. Foreningen skal varetage medlemmernes fælles interesser i forbindelse med

de ejendomme, der hører under foreningens område.

- 13.2** Grundejerforeningen skal oprettes, når Nørhald Byråd træffer beslutning herom.
- 13.3** Fælles arealer for lokalplanområdets beboere skal vederlagsfrit tilskødes grundejerforeningen, som er pligtig at tage skøde på arealerne.
- 13.4** Grundejerforeningen skal således forestå drift og vedligeholdelse af de i § 5.2 nævnte veje og stier, og af fællesarealer og beplantninger.
- Derudover udføres de opgaver, som i medfør af lovgivningen kan henlægges til foreningen.
- 13.5** Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver, samt at kræve fornøden sikkerhed herfor.
- 13.6** Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Byrådet.

§ 14 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Lokalplanens varige retsvirkninger

- 14.1** Efter offentliggørelse af en endelig vedtaget lokalplan må der ifølge § 18 i "Lov om planlægning" ikke retligt eller faktisk etableres forhold indenfor lokalplanområdet, som er i strid med planens bestemmelser.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at dispensationen ikke er i strid med planens principper.

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

Når en lokalplan har udlagt en ejendom til offentlige formål kan ejeren efter § 48 forlange ejendommen overtaget af kommunen, mod erstatning.

I henhold til § 47 i "Lov om planlægning", kan der foretages ekspropriation af privates ejendom eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af denne.

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen.

Byrådets afgørelser om forhold, der er omfattet af "lov om planlægning"

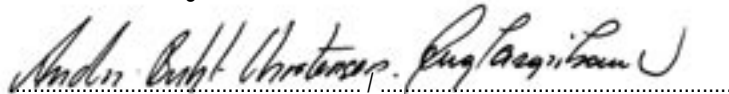
ning", kan påklages til Naturklagenævnet under Miljøministeret, for så vidt angår retlige klager, ekspropriationsklager og landzoneklager, jf. § 58.

Klager skal være indgivet skriftligt inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt, jfr. § 60.

§ 15 VEDTAGELSESPÅTEGNINGER

Nørhald Byråd har vedtaget forslag til lokalplan nr. 81 til offentliggørelse.

Tvede, den 10. august 2006



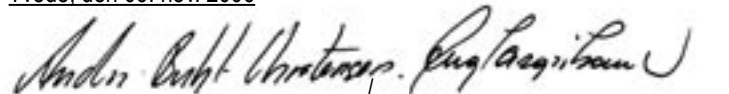
Anders Buhl-Christensen
Borgmester

Inger Margrethe Thomsen
Kommunaldirektør

Forslaget annonceres den 23. august 2006 i Mariager Avis

Byrådet har vedtaget lokalplan nr. 81 endeligt.

Tvede, den 09. nov. 2006



Anders Buhl-Christensen
Borgmester

Inger Margrethe Thomsen
Kommunaldirektør

§ 16 OFFENTLIG BEKENDTGØRELSE OG TINGLYSNINGSBEGÆRING

Den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort den 22.11.2006

Tinglysning

Lokalplan nr. 81 for Nørhald Kommune begæres tinglyst servituthæftende på følgende parceller:

18aa, 18ab, 18ac, 18ad, 18ae, 18af, 18ag, 18ah, 18ai, 18ak, 18al, 18b, 18z, 18æ, 18ø samt del af 46b Øster Tørslev By, Øster Tørslev.

KORTBILAG

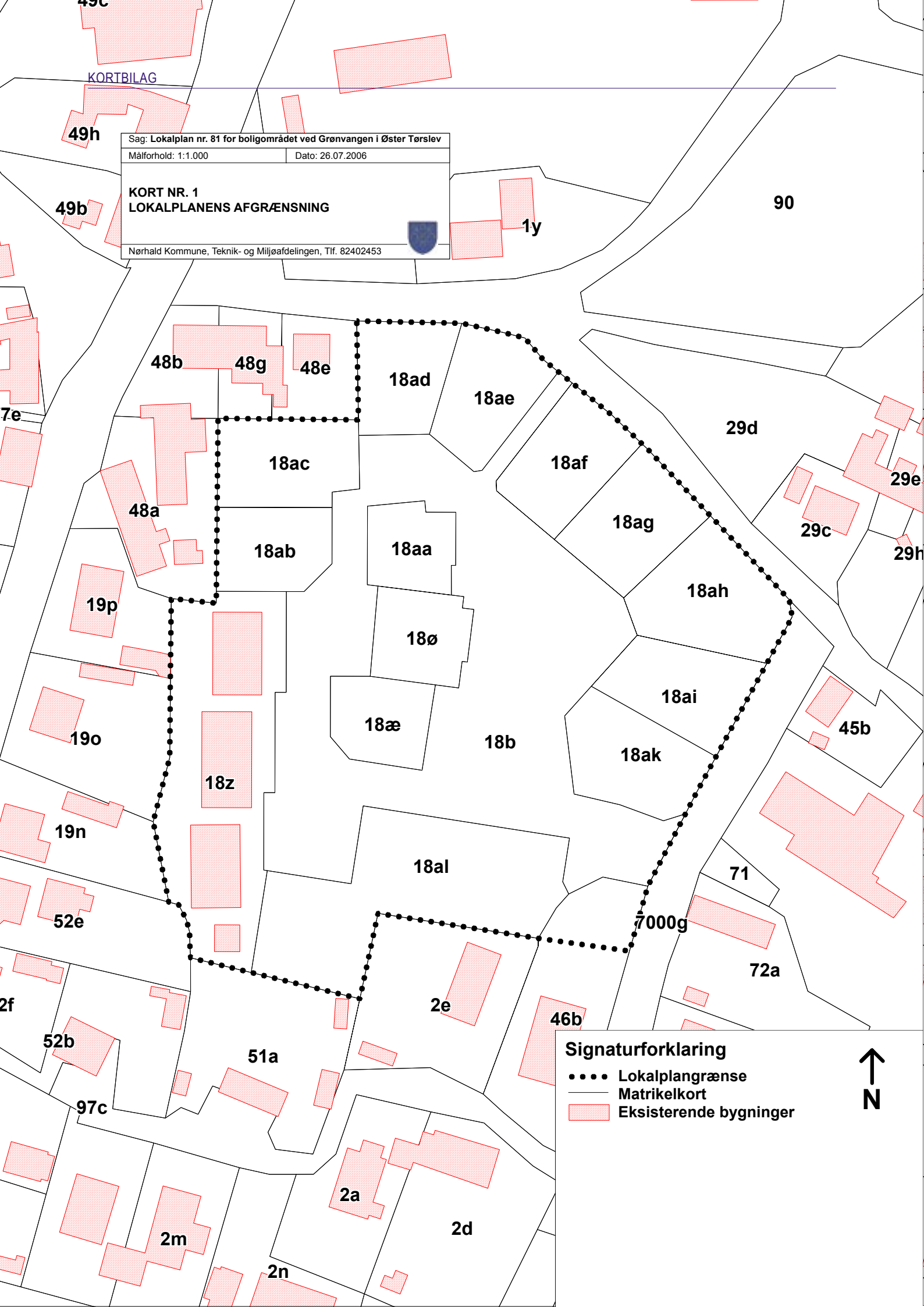
Sag: Lokalplan nr. 81 for boligområdet ved Grønvangen i Øster Tørslev

Målforhold: 1:1.000

Dato: 26.07.2006

**KORT NR. 1
LOKALPLANENS AFGRÆNSNING**

Nørhald Kommune, Teknik- og Miljøafdelingen, Tlf. 82402453



Signaturforklaring

- Lokalplangrænse
- Matrikelkort
- █ Eksisterende bygninger



Sag: Lokalplan nr. 81 for boligområdet ved Grønvangen i Øster Tørslev

Målforhold: 1:1.000

Dato: 26.07.2006

**KORT NR. 2
DELOMRÅDER, BYGGELINJER OG BYGGEFELTER**

Nørhald Kommune, Teknik- og Miljøafdelingen, Tlf. 82402453

**Signaturforklaring**

- Lokalplangrænse
- Afgrænsningen af delområder
- I Åben-lav bebyggelse
- II Tæt-lav bebyggelse, dobbelthuse
- III Tæt-lav bebyggelse, fritliggende huse
- Byggefelt
- - - Byggeudgangslinje
- Fremtidig matrikelskel
- Eksisterende bygninger



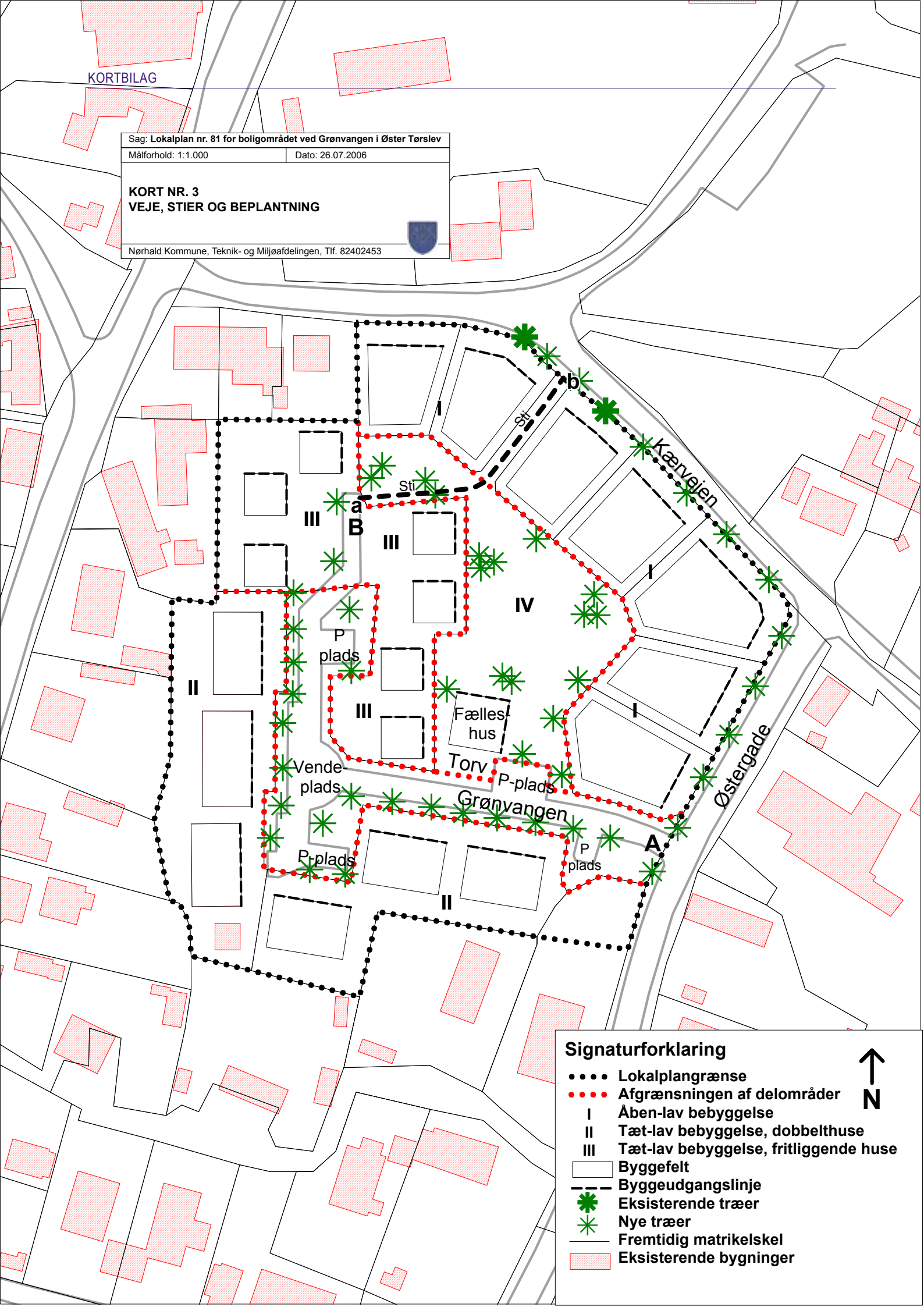
Sag: Lokalplan nr. 81 for boligområdet ved Grønvangen i Øster Tørslev

Målforhold: 1:1.000

Dato: 26.07.2006

**KORT NR. 3
VEJE, STIER OG BEPLANTNING**

Nørhald Kommune, Teknik- og Miljøafdelingen, Tlf. 82402453



Signaturforklaring

- Lokalplangrænse
- Afgrænsningen af delområder
- I Åben-lav bebyggelse
- II Tæt-lav bebyggelse, dobbelthuse
- III Tæt-lav bebyggelse, fritliggende huse
- Byggefelt
- Byggeudgangslinje
- ✱ Eksisterende træer
- ✱ Nye træer
- Fremtidig matrikelskel
- Eksisterende bygninger

