

NØRHALD KOMMUNE

LOKALPLAN

NR. 12

FOR ET BOLIGOMRADE I ØSTER TØRSLEV

AUGUST 1986

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 - 13
Kortbilag 1	- 14
Kortbilag 2	- 15

REDAKTIONELLE BEMÆRKNINGER

Lokalplanen er udarbejdet af arkitekt dpa. Mogens Hansen, Vangvejen 30, Harridslev, 8900 Randers, tlf. 06 44 24 44 i samarbejde med Nørhald Kommune, Teknisk Forvaltning, Udbyhøjvej 483, Tvede, 8900 Randers, tlf. 06 44 12 00.

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 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 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 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 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

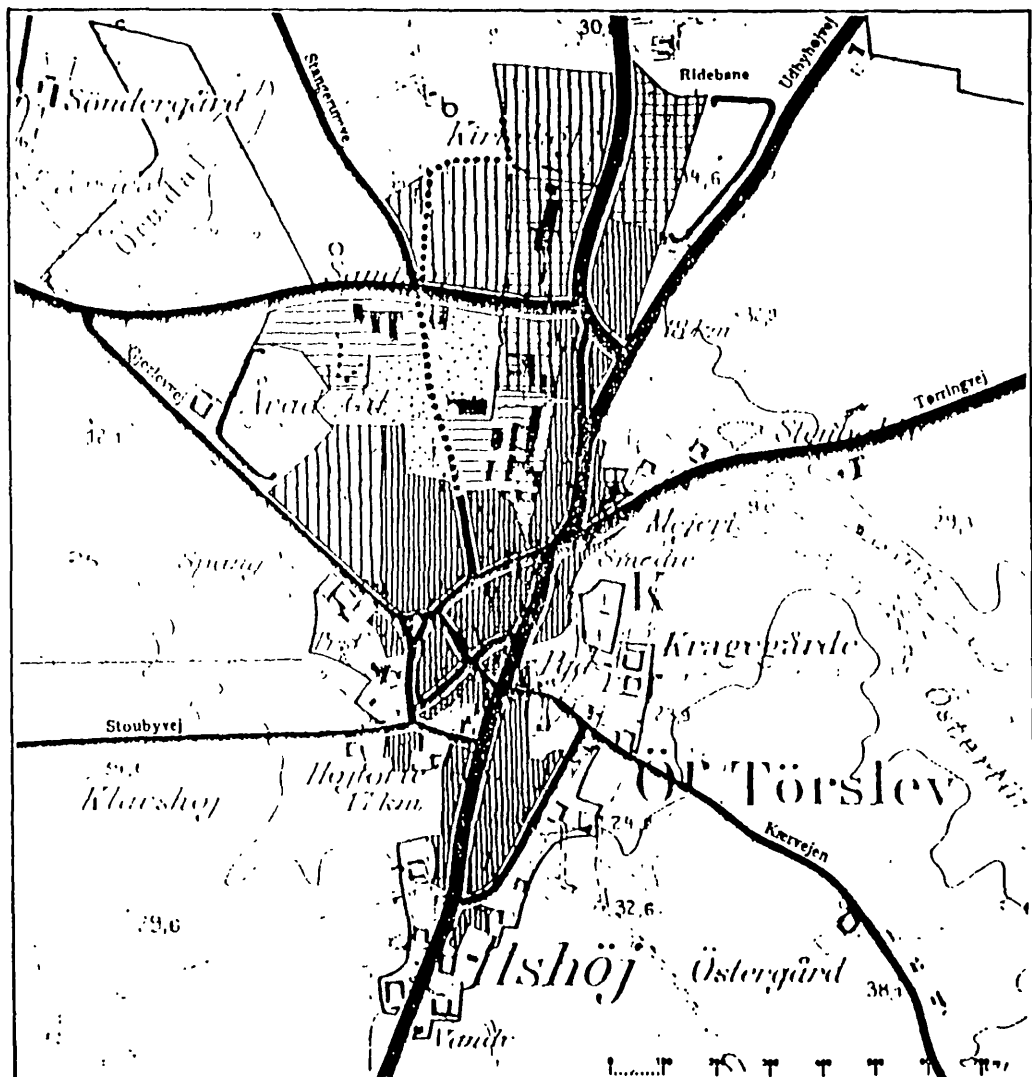
søges skabt eller fastholdt ved lokalplanen.
Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan
kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny
lokalplan.

OFFENTLIG FREMLÆGGELSE OG FRIST FOR INDSIGELSER













Fremlæggelsesperiode

Forslaget har været fremlagt i 8 uger fra den 12.11. 1986 til den 07.01.1987.

HOVEDSTRUKTUR ØSTER TØRSLEV



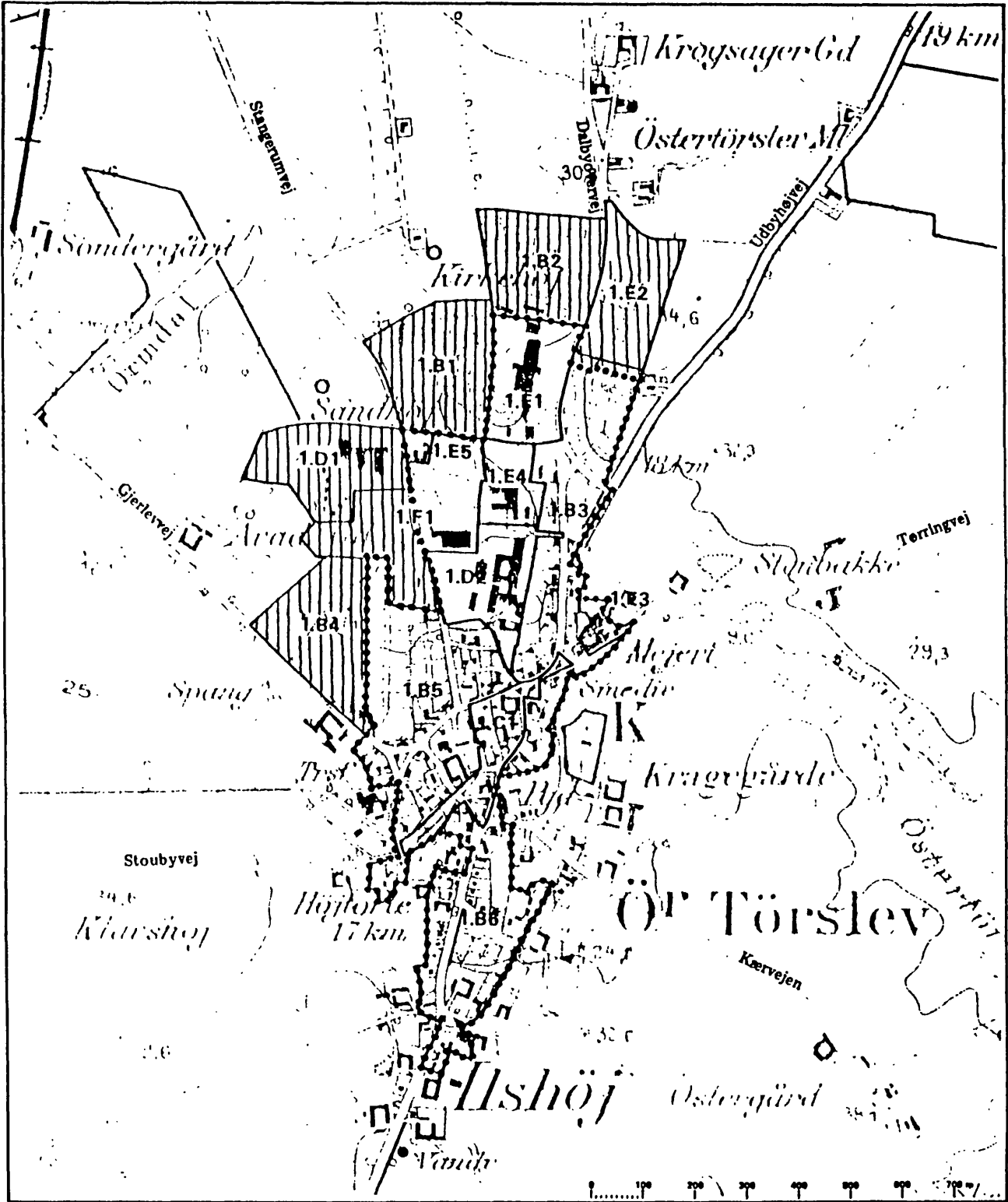
HOVEDSTRUKTUR ØSTER TØRSLEV

	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.B1	1.B2	1.B3
Benævnelse:			
Zonestatus pr. 1.6.1985 Gældende byplanvedtægter og lokalplaner	Byzone Lokalplan 1.	Byzone Lokalplan 6.	Landzone. (Dele af 1.B3 er i byzone) Dele af 1.B3 er omfattet af lokalplan 2.
Fremtidig anvendelse	BOLIGFORMAL Offentlig service - institutioner til betjening af kvarteret Liberale erhverv.	BOLIGFORMAL Offentlig service - institutioner til betjening af kvarteret Liberale erhverv.	BOLIGFORMAL Offentlig service - institutioner til betjening af kvarteret Butikker til kvarterets daglige forsyning Erhvervsformål - erhverv uden genevirkning for kvarteret Liberale erhverv.
Bebyggelsens art	Lav boligbebyggelse Institutionsbebyggelse.	Lav boligbebyggelse Institutionsbebyggelse.	Lav boligbebyggelse Institutionsbebyggelse Erhvervsbebyggelse (håndværk, butikker m.v.).
Max. bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom	25.	30 for åben, lav boligbebyggelse og 35 for tæt, lav boligbebyggelse.	25.
Max. antal etager	Een etage med udnyttet tagetage.	Een etage med udnyttet tagetage.	Een etage med udnyttet tagetage.
Max. bygningshøjde	8,5 m.	8,5 m.	8,5 m.
Min. opholdsareal			
Min. antal parkeringspladser	2 pr. bolig.	2 pr. bolig for åben, lav boligbebyggelse, 1 1/2 pr. bolig for tæt, lav boligbebyggelse.	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.
Andet	Min. 5 % af området udlægges til større samlede friarealer. 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. 1985-92 |
| C Omr. til centerformål | F Omr. for fritidsformål | |
| D Omr. til offentlige formål |  Byzonearealer pr. 1.1.1985 | |

LOKALPLANENS INDHOLD

§ 2o Redegørelse.

Lokalplanområdets afgrænsning	Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag. Mod nord og syd afgrænses området af eksisterende bebyggelse med blandet boliger og erhverv. Mod øst grænser området til Udbyhøjvej og mod vest til Grønhøjskolen og Øster Tørslev vandværk.
Eksisterende forhold	Området er en del af en landbrugsejendom, hvor driftsbygningerne er nedrevet. Stuehuset er beliggende i den sydlige del af området og har vejadgang fra Udbyhøjvej. Den øvrige del af området er ubebygget. 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, evt. som andelsboliger og åben/lav boligbebyggelse. Området skal udlægges med vej og fælles parkeringsareal, ligesom der skal sikres vejadgang til Øster Tørslev vandværk.
Lokalplanens opdeling	Lokalplanområdet opdeles i følgende områder: I: Tæt/lav boligbebyggelse II: Åben/lav boligbebyggelse
Zonestatus	Lokalplanen overfører området fra landzone til byzone.
Regionplanen	I overensstemmelse med regionplanens retningslinier udlægges Øster Tørslev som lokalcenterlandsby i byzone. Lokalplanen respekterer regionplanens retningslinier om boligthed i nye byområder svarende til mindst 15 områder pr. ha (inkl. tilhørende veje, men uden boligorienteret service og fælles friarealer).
Kommuneplanen	Kommunalbestyrelsen har den 8. januar 1987 endelig godkendt "Kommuneplan 1985-92". Lokalplanen omfatter del af enkeltområde 1.B3. Kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen fremgår af skemaet. Herudover er følgende af kommuneplanens generelle rammer af betydning for lokalplanen: - Boligtthed. 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 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 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

I forbindelse med lokalplanens fremlæggelse har Aarhus Amtsråd krævet, at der i denne redegørelse indsættes et afsnit om kommunens nærmere vurdering af støjforholdene i forhold til omgivelserne set ud fra regionplanens krav (45/40/35) til boligområder. Nørhald kommune har herefter foretaget følgende vurdering.

Lokalplan 12 er som omtalt beliggende mellem Udbyhøjvej og Grønhøjskolen og i henhold til kommuneplanen med et boligområde både nord og syd for lokalplanen. Nærmeste erhvervsområde er l.E 4, der er beliggende ca. 100 m nord for nordlige grænse af lokalplan 12.

Støjen til lokalplanens område vil således kunne komme fra enten erhvervsområde l.E 4 eller fra Udbyhøjvej. Støjen fra erhvervsområdet skal i givet fald passere andet (eksisterende) boligområde før den når frem til lokalplan 12's område. Det vurderes således, at der ikke kan komme en støjbelastning fra erhvervsområdet. Støjen fra Udbyhøjvej skal ifølge amtets målinger af trafikbelastninger sættes lavt, og vil således heller ikke belaste lokalplanens område.

Det er således Nørhald kommunes vurdering, at regionplanens krav om støj i boligområde kan overholdes, og da der ikke må forekomme støjende virksomhed i lokalplanens område, optages der ikke i lokalplansbestemmelserne nogen paragraf om støj.

LOKALPLANBESTEMMELSER

Nørhald kommune
Lokalplan nr. 12
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 det af lokalplanen omfattede område anvendes til boligformål,
- at det eksisterende stuehus nedrives,
- at området bebygges med tæt/lav og åben/lav boligbebyggelse,
- at der i området udlægges areal til 12 boliger,
- at der udformes et sikkert fungerende vejanlæg.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 28 b, Øster Tørslev by, Øster Tørslev.

2.2 Lokalplanen opdeles i områderne:
I - område for tæt/lav boligbebyggelse
II - område for åben/lav boligbebyggelse
Jf. kortbilag 2.

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

2.4 Der er ikke landbæugspligt på matr. nr. 28 b, Øster Tørslev by, Øster Tørslev.

§ 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: 8 boliger
II: 4 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 beboelsejendom ikke forandres (herunder ved skiltning o.lign.), kvarterets præg af boligkvarter ikke brydes eller virksomheden ikke fremkalder behov for parke-

ringsmuligheder, som ikke er til stede i området.

§ 4 Udstykninger

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

§ 5 Vejforhold

5.1 Der udlægges areal til følgende nye veje: Vejene A-B og C-D i en bredde på 6 m med en kørebanebredde på 4 - 5 m.

Vejen C - D skal udformes efter de retningslinier, der er gældende i medfør af færdselslovens § 40 (lovbekendtgørelse nr. 287 af 10. juni 1976). Det forudsættes, at vejen skal anvendes som lege- og opholdsareal.

5.2 Der skal sikres vejadgang fra vej C - D til Øster Tørslev vandværk.

5.3 Vejadgang til området fra Udbyhøjvej må kun etableres ved pkt. A.

5.4 Der skal udlægges areal til parkeringspladser svarende til 1 1/2 bilplads pr. bolig inden for område I og 2 bilpladser pr. bolig inden for område II.

5.5 Langs vej A - B skal bebyggelsen respektere en 5 m byggelinie, regnet fra skel imod vej *)

§ 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 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 II må kun ske i overensstemmelse med en af kommunalbestyrelsen godkendt helhedsplan for hvert enkelt område. 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.

*) Det skal bemærkes, at der er en eksisterende deklaration af 19. september 1940 om byggelinie mod Udbyhøjvej.

§ 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. 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 for hvert enkelt område I og II.

9.2 Hegn mod sti, vej, fællesareal og nabogrund skal være levende hegn.

9.3 Hegn mod nabogrund kan med naboens godkendelse etableres som fast hegn, mur, plankeværk og lign.

§ 10 Forudsætning for i-brugtagning 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 23. oktober 1986


Herluf Skjøtt
borgmester


Preben Pedersen
kæmner

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

Nørhald kommunalbestyrelse, den 12. marts 1987


Herluf Skjøtt
borgmester

/

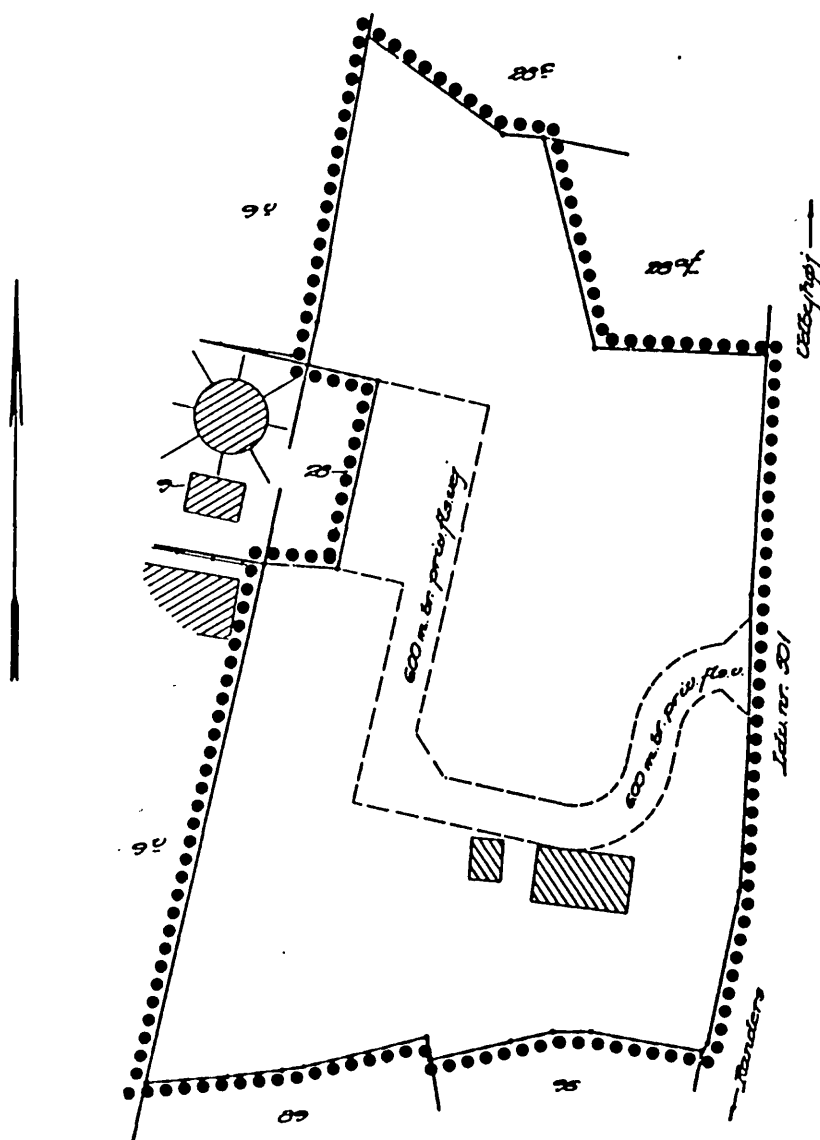

Preben Pedersen
kæmner

Indført i dagbogen for Retten i Marlaget,

den 29. APR. 1987* 03423

Lyst bl. 286 akt. A. 586.


U. Christensen
ass.



Matr. nr. 20^b

Øster-Torslev By, Øster-Torslev

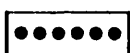
Nørhald kommune, Århus amt.

Udfærdiget 1 juli 1986 af landinspektørfa.

BJØRN CHRISTIANSEN, Jordmønstret 2, 8900 Randers.

Ole Rohde Andersen
Ole Rohde Andersen
Landinspektør.

EKSISTERENDE FORHOLD, MÅL 1:1000

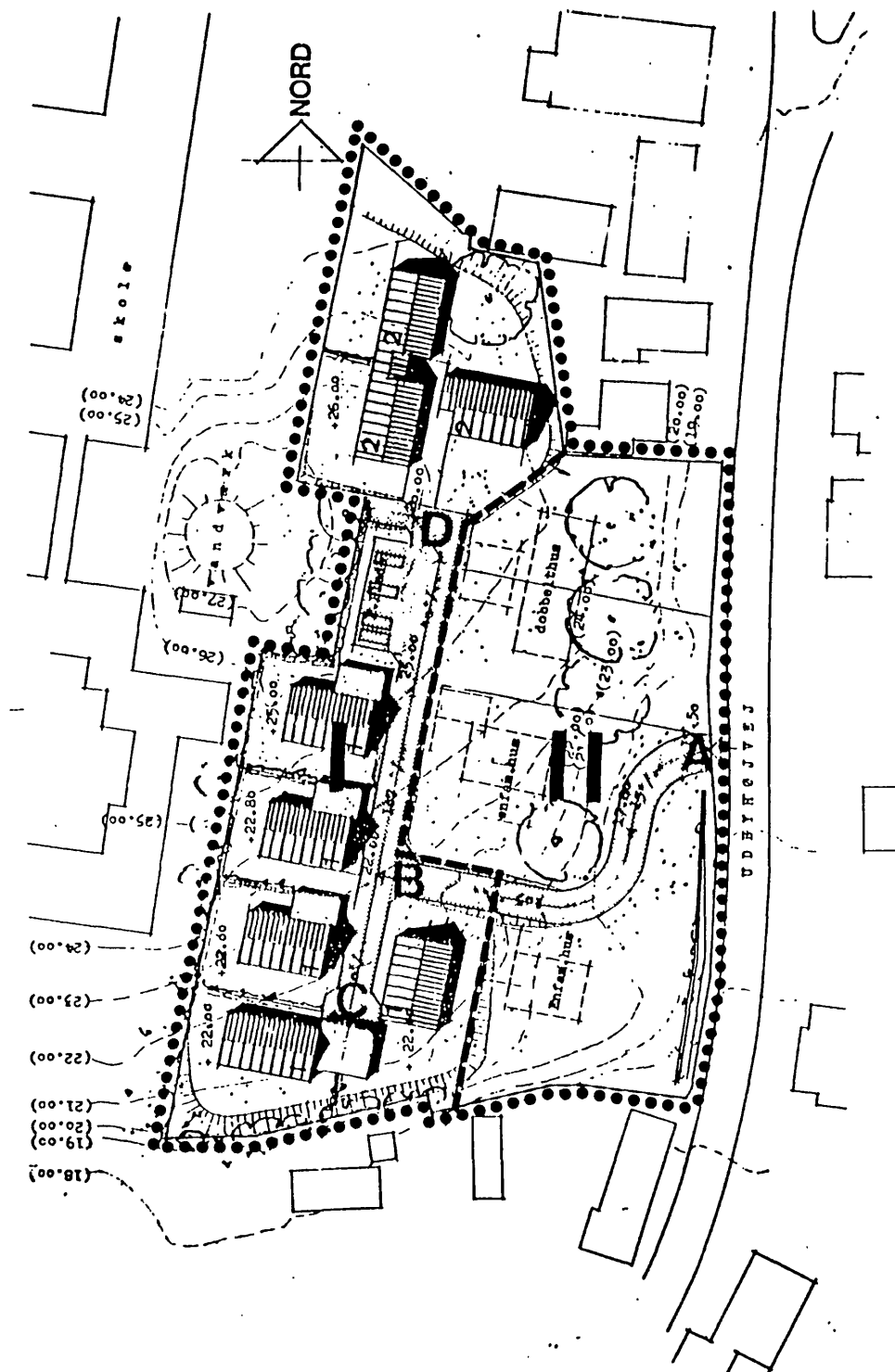


LOKALPLANGRENSE

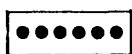
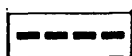

NØRHALD KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 12

KORTBILAG 1

AUGUST 1986



FREMTIDIGE FORHOLD, MAL 1:1000

- 
LOKALPLANGRÆNSE
- 
OMRÅDEGRÆNSE
- 
VEJ- OG PARKERINGSAREAL

NØRHOLD KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 12

KORTBILAG 2

AUGUST 1986

Stempel kr.

Akt: Skab nr.
(Udfyldes af dommerkontoret)

Matr. nr. 28.b.

(Ejerlejlighedsnr.) Øster Tørslev by, Øster Tørslev

Gade og husnr.

Anmelder:

Nørhald kommune

Udbyhøjvej 483, Tvede

8900 Randers.

29. APR. 1987* 03423



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. 12

for et boligområde i Øster Tørslev.