



Nørhald Kommune
JANUAR 2006

Lokalplan nr. 80

FOR BOLIGOMRÅDET TVÆRVEJ I HARRIDSLEV



Nørhald Kommune

Fremlagt i offentlig debat fra den 15. februar til 12. april 2006

Endeligt vedtaget i Byrådet d. 18. maj 2006

Offentliggjort d. 31. maj 2006

Januar 2006

Nørhald Kommune,
 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.

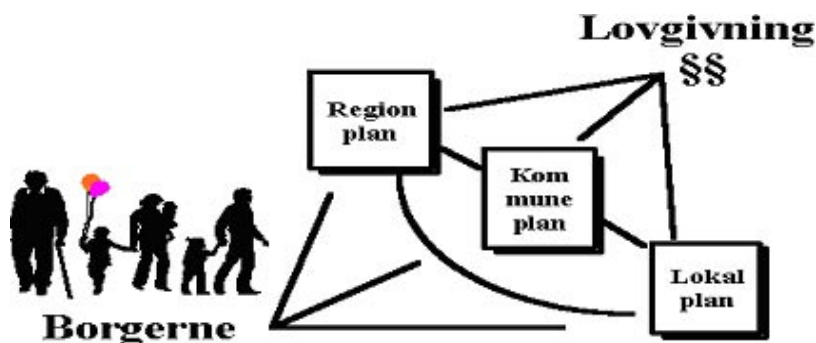
Kommuneplanens rammedel fastlægger de overordnede bestemmelser for indholdet af den fremtidige lokalplanlægning. Kommuneplanen skal være udarbejdet inden for rammerne af en godkendt regionplan, der er udarbejdet af amtet.

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 Harridslevs historie.....	6
Lokalplanområdet.....	6
Lokalplanens indhold.....	6
Illustrationsplan.....	8
Forhold til anden planlægning og lovgivning.....	10
Teknisk forsyning.....	12
Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.....	13
Godkendelsesprocedure.....	13
Annoncering.....	13

BESTEMMELSER

§ 1	Lokalplanens formål.....	14
§ 2	Lokalplanens område og zonestatus.....	14
§ 3	Områdets anvendelse.....	14
§ 4	Udstykninger.....	15
§ 5	Veje, stier og parkering.....	15
§ 6	Tekniske anlæg.....	16
§ 7	Bebyggelsens omfang og placering.....	16
§ 8	Bebyggelsens ydre fremtræden.....	17
§ 9	Ubebyggede arealer.....	17
§ 10	Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse.....	17
§ 11	Servitutter og tidligere lokalplan.....	18
§ 12	Grundejerforening.....	18
§ 13	Lokalplanens retsvirkninger.....	19
§ 14	Vedtægelsespåtegninger.....	20
§ 15	Offentlig bekendtgørelse og tinglysningsbegæring.....	20

KORTBILAG

Kort nr. 1 Lokalplanens afgrænsning.....	21
Kort nr. 2 Lokalplanens bestemmelser.....	22

Denne lokalplan er udarbejdet af Plankonsulenterne Lindgaard i samarbejde med 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

Harridslev er den største og den hastigst voksende by i Nørhald Kommune.

Positionen skyldes uden tvivl den korte afstand til Randers på kun 7-8 km.

Byens funktion som forstad til Randers kan i takt med grundprisernes himmelflugt i de større byer forudses at blive forstærket i de kommende år.

Nørhald Byråd har ønsket at forberede fremtiden gennem udarbejdelsen af en helhedsplan for en boligudbygning syd for byen.

Byrådet har således i sommeren 2005 ladet udarbejde en dispositionsplan for et ca. 30 ha område (se side 8-9), så de kommende års efterspørgsel efter bosætning kan imødekommes efter en samlet plan.

Denne helhedsplan følges nu op af lokalplaner. Næværende lokalplan omfatter et areal umiddelbart syd for Tværvej.



Bagest i billedet ses lokalplanområdet, som på en stor del af arealet er plantet til med nåletræer.

TEKSTENS OPBYGNING

Lokalplanen er opbygget i 2 hovedafsnit:

1. Redegørelse, side 6 – 13

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. Der bringes en illustration, som viser en af de måder området kan udnyttes på under iagttagelse af lokalplanens juridiske bestemmelser.

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 14 – 23

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.

Kommuneplan

Lokalplanen er i overensstemmelse med gældende Kommuneplan 2005 - 2017, som blev vedtaget af Nørhald Byråd marts 2006.

LOKALPLANOMRÅDETS STØRRELSE OG BELIGGENHED

Lokalplanen omfatter et ca. 2,5 ha stort område syd for Harridslev lige op til Tværvvej. I området indgår bygningsparcellen for 1 eksisterende ejendom. Fratrækkes størrelsen af denne parcel resterer ca. 2,3 ha til den nye boligudbygning.

Området er landzone, men overføres med lokalplanens godkendelse til byzone.

Det nye boligområde er en naturlig videreudbygning af Harridslev.

Områdets nordgrænse udgøres af Tværvvej og grænsen mod øst er Vangvejen. Mod syd grænser lokalplanområdet op til landbrugsareal, planlagt til boligudbygning i lokalplanforslag nr. 78 Vangvejen, og området grænser mod vest op til en amtslig institution.

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

Byen har en større folkeskole, Korshøjskolen, med 500 elever fordelt på 0-9.klasse, ligesom kommunens 10. klasses center holder til her. Ved skolen ligger idrætsanlæg med sportshal.

Der findes i byen børnehave og ældrecenter, Korshøjcentret (dagcenter), samt kirke.

Centralt i byen ligger en større dagligvareforretning.



Lokalplanområdets beliggenhed i Harridslev. Byen ses fra sydøst.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

LIDT OM HARRIDSLEVS HISTORIE



En klynge gårde (KMS Gamle kort 1867-1879)

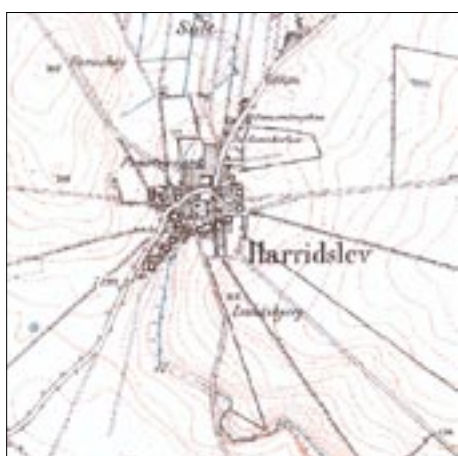
Byen Harridslev kan spores tilbage til middelalderen. Kirken er fra 1200-årene.

I sin nuværende form er Harridslev en ny by med de store parcelhusudbygninger fra 1960'erne og 1970'erne. Før den tid var Harridslev en klynge gårde.

Karakteristisk for byen er stjerneformen, som de nye udstykninger har underordnet sig.

Stjerneformen dannes af vejforløbene, Udbyhøjvej, Vangvejen, Harridslevvej og Halagervej, men også af jorddiger fra omkring udskiftningen i 1780 og markskel/matrikelskel. Især syd for byen er disse historiske spor tydelige.

Der bygges i dispositionsplanen og dermed i nærværende lokalplan videre på denne struktur.



Den udtalte stjernestruktur (KMS Gamle kort 1930)

LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanområdets terræn falder svagt mod nordøst med ca. 5 meter; fra kote 34 i det sydvestlige hjørne til knap kote 30 i den østlige grænse.

Øst for lokalplanområdet, dog adskilt af Vangvejen, ligger den øverste del af en grøn slugt. Der er tale om et morænelandskab, som blev dannet af den seneste istid. Slugten er en smeltevandskløft, dannet i slutningen af istiden. Smeltevandet banede sig her vej til Randers Fjord. I dag findes i bunden af slugten en mindre bæk.

Selve lokalplanområdet er altovervejende beplantet med nåletræer, som øjen synlig er en halv snes år gamle eller endnu ældre.



Lokalplanområdet afgrænses mod nord af Tvæervej.

Lokalplanområdet udgøres af 1 ejendom, Vangvejen 44, samt af en 20 meter bred bræmme syd for. Denne bræmme er en del af ejendommen, Vangvejen 48. Bygningsparcellen til Vangvejen 44 ligger i den østlige del af området. Ejendomme er noteret som en landbrugsejendom.

Lokalplanområdet er privat ejet.

LOKALPLANENS INDHOLD

Næromgivelserne er præget af den grønne slugt, som skyder sig ind i byen fra sydøst.

Fra det nye boligområde kan der skabes nærhed og tilgængelighed til denne grønne slugt.

Det tilføres med lokalplanen det nye boligområde nogle markante bybygnings- og beplantningselementer, så det kommer til at fremstå med en egen identitet.

Grøn struktur

Hovedidéen i dispositionsplanen fra sommeren 2005 er at føre en bred grønning ind i de nye boligområder syd for Harridslev ved at etablere en sammenhængende kile fra Vangvejen/Albæk Møllebæk ud mod Udbyhøjvej.

Kilen giver beboerne et større samlet rekreativt areal frem for mange små, ligesom den afføder nogle attraktive boligbeliggenheder ud imod dette åbne, grønne areal. Det gælder også bebyggelsen i nærværende lokalplanområde.

Med beplantninger vinkelret på den grønne kile, bl.a. i form af en allé af lind, understreges Harridslevs stjerneform.

Lindealléen udgør lokalplanområdets vestgrænse.

Veje og stier

Boligområdet vejbetjenes fra Tværvej.

Der er et udbredt stisystem. Både i form af et hovedstisystem med cykel- og gangstier i den grønne kile og i form af en natursti i lindealléen op til udsigtspunkt og videre ad stier der forløber langs dispositionsplanområdets sydgrænse.

Det tilgrænsende landskab er vel forsynet med trampestier fra projekt "Spor i landskabet", således en sti i møllebækslugten.

Der er således gode muligheder for gåture af forskellig længde i naturen.

Boliger

Lokalplanen fastlægger, at området udnyttes til tæt-lav boligbebyggelse, enten i form af lejeboliger eller ejerboliger.

Området kan udnyttes som 2 storparceller. Det er illustreret, at den østlige storparcel kan anvendes til en 2-etages rækkehusbebyggelse, som er orienteret nord-syd og som skyder sine gavle ud i den grønne kile mod syd.

Den vestlige storparcel kan f.eks anvendes til 1-etages pyramidehuse.



Sådan kunne den to-etages rækkehusbebyggelse se ud (Dianas Have, Hørsholm)







Foto fra dalslugten ved Albæk Møllebæk

Begge boligbebyggelser kommer til at ligge attraktivt med nærhed og let adgang til både byens faciliteter og til natur og landskab.

Lokalplanen bestemmer, at bebyggelserne inden for den enkelte storparcel skal opføres efter en samlet plan, så området fremtræder med en fælles, harmonisk arkitektur. Tage og facader inden for storparcellen skal udføres i ensartede materialer.

Der vurderes at være plads til i alt omkring 50 boliger i området. Den maximale bebyggelsesprocent er fastsat til 35.

Grundejerforening

Der skal stiftes en grundejerforening til at varetage grundejernes fælles interesser i lokalplanområdet. Foreningens rettigheder og pligter fremgår af lokalplanens § 12. Grundejerforeningen skal bl.a. stå for vedligeholdelse af de fælles friarealer.

I samarbejde med tilgrænsende grundejerforeninger skal foreningen forestå drift og vedligeholdelse af sti og allé til udsigtspunkt, samt af udstyr på fælles arealet syd for bebyggelsen.

ILLUSTRATIONSPLAN

Illustrationsplanen (side 8-9) viser et eksempel på, hvordan området kan bebygges under iagttagelse af lokalplanens juridiske bestemmelser.

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 de mulige byvækstområder.

Lokalplanområdet ligger i sin helhed i muligt byvækstområde.

Lokalplanlægningen og udbygningen af området sikrer at boligudbygningen syd for Harridslev sker på en sådan måde at byen bliver sammenhængende.

Kommuneplanen

Lokalplanen er i overensstemmelse med den gældende Kommuneplan 2005-2017, som er vedtaget af Byrådet i marts 2006.

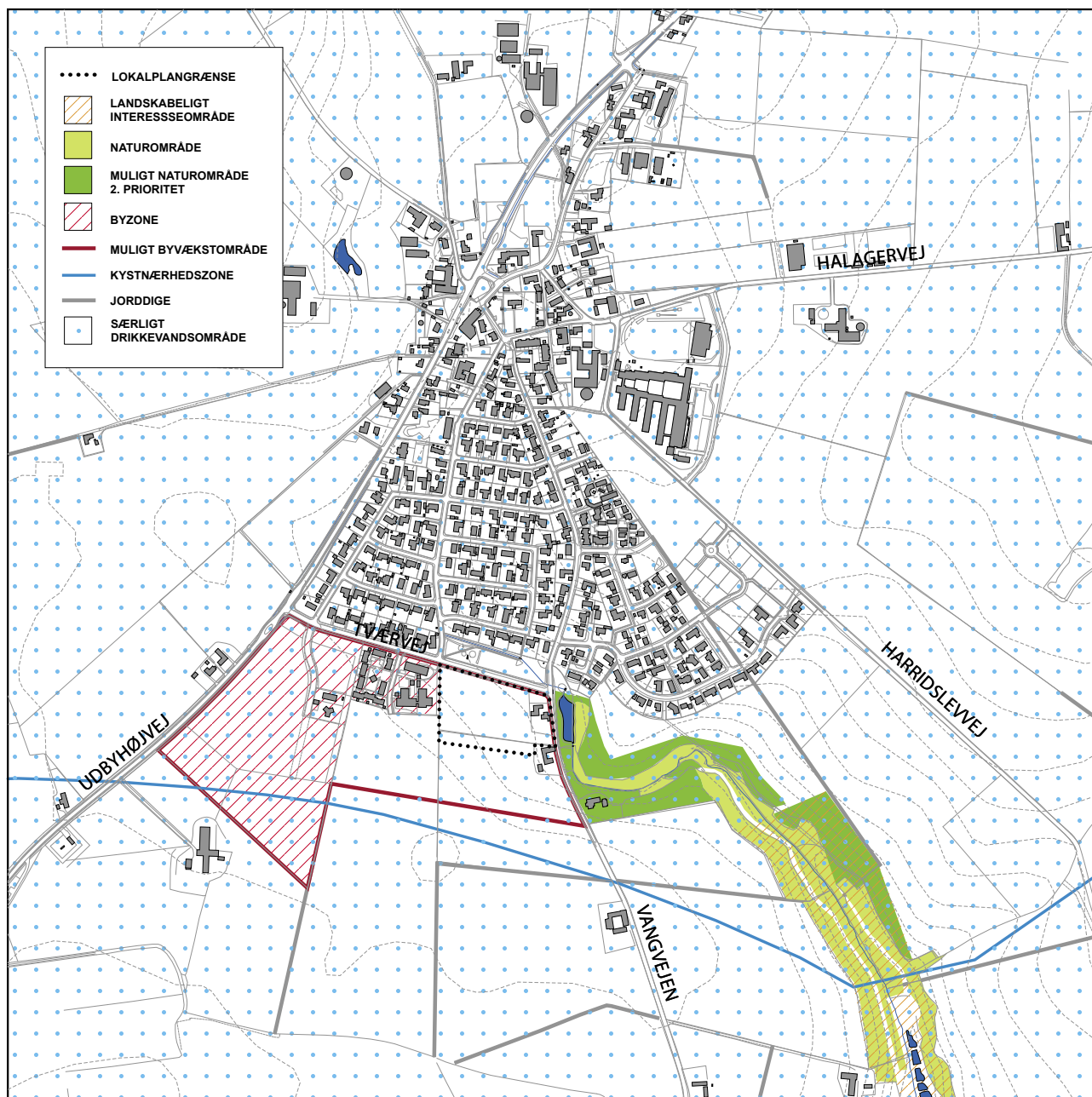
Særligt drikkevandsområde

Harridslev-området ligger i sin helhed inden for et "særligt drikkevandsområde" i henhold til gældende regionplan. Efter regionplanens retningslinje 3.5 stk. 2 "Generel grundvandsbeskyttelse", skal grundvandet inden for sådanne områder beskyttes mod forurening.

Derfor pålægges ejendommene en deklaration om at der ikke må anvendes sprøjtegifte i lokalplanområdet.

Arkæologiske forhold

Lokalplanforslaget tilsendes Kulturhistorisk Museum i Randers med henblik på,



Planbindinger

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).

Tværvej 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 lige op til Harridslev 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. Spildevand ledes til offentlig kloak med rensning i Vestrup.

Vandforsyning

Drikkevandsforsyning sker fra det almene, private Harridslev Vandværk I/S, 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 elforsyningselskabet ELRO.

Antenneforhold

Bebyggelsen inden for lokalplanområdet skal tilsluttes et fælles antenneanlæg. Derfor føres jordkabler frem til skel ved den enkelte ejendom.

Dagrenovation

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

TILLADELSER ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER**Landbrugsloven**

Lokalplanens område er undergivet landbrugspligt efter landbrugslovens § 2. Det er således en forudsætning for lokalplanens gennemførelse, at Jordbrugs-kommissionen for Århus Amt meddeler tilladelse til at landbrugspligten ophæves.

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	9. febr. 2006	Forslag til lokalplan
Økonomiudvalg	9. febr. 2006	Forslag til lokalplan
Byrådet	9. febr. 2006	Forslag til lokalplan
Offentliggørelse	15. febr. 2006 indtil 12. april 2006	8 ugers offentlighedsperiode
Teknisk Udvalg	24. apr. 2006	Endelig vedtagelse af lokalplan
Økonomiudvalg	1. maj. 2006	Endelig vedtagelse af lokalplan
Byrådet	18. maj. 2006	Endelig vedtagelse af lokalplan
Offentliggørelse	31. maj. 2006	Lokalplanens retsvirkninger træder i kraft
Tinglysning	Juni 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. 80 for boligområdet TVÆRVEJ i Harridslev

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 anvendes til tæt-lav boligbebyggelse og udbygges efter en helhedsplan
- at beboerne får let adgang til opholds- og legearealer og til naturstier

§ 2 LOKALPLANENS OMRÅDE, OPDELING OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på matrikelkortet (kort nr. 1), og omfatter matr. nr. 16 e i sin helhed samt del af matr. nr. 16 a, begge Harridslev By, Harridslev samt alle parceller, der efter den 31. januar 2006 udstykkes fra disse ejendomme inden for lokalplanens afgrænsning.
- 2.2 Lokalplanområdet er opdelt i 3 delområder som vist på lokalplankortet (kort nr. 2)
- 2.3 Lokalplanområdet er landzone. Området overføres med planens godkendelse til byzone.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Delområde I og II
Området må kun anvendes til helårsboliger i form af tæt-lav bebyggelse samt til boligvej, parkering og friarealer.
- 3.2 Delområde III
Delområdet omfatter bygningsparcellen fra 1 landbrugsejendom. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål. Der må kun opføres og indrettes 1 bolig på ejendommen. Nuværende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil.
- 3.3 Fællesbestemmelser
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.

3.4 Fællesbestemmelser

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 Realiseringen af bebyggelserne i delområderne I og II sker på storparceller, der udstykkes efter delområdegrænserne som vist på kort nr. 2.

Ved evt. yderligere udstykning af ejerboliger inden for storparcellen skal grundstørrelsen være min. 200 m² og max. 400 m².

- 4.2 Der må ikke finde udstykning sted inden for delområde III.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

- 5.1 Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Tværvvej (jfr. kort nr. 2)

- 5.2 Der udlægges areal til følgende ny vej og stier med en beliggenhed som vist på lokalplankortet (kort nr. 2) og vejen anlægges som vist på hosstående vejprofiler:

Vej A (fordelingsvej) i en bredde på.....10,0 m
 Hovedstier i en bredde på.....3,0 m
 Rekreative stier i en bredde på.....3,0 m

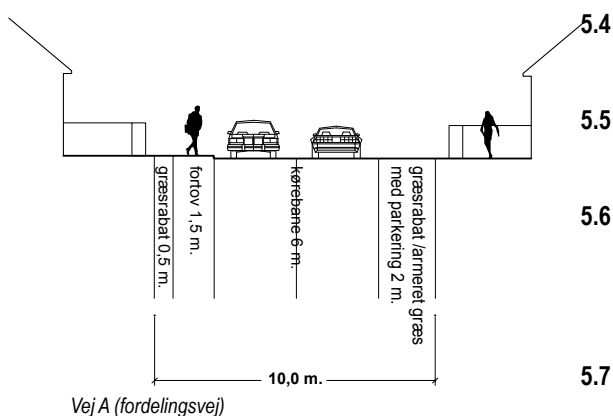
- 5.3 På østsiden af vej A (fordelingsvej) etableres p-lommer på græsarmering.

- 5.4 Overkørslerne til bebyggelserne i delområderne I og II skal etableres efter en helhedsplan, som skal godkendes af Nørhald Kommune.

- 5.5 Der skal anlægges minimum 2 parkeringspladser pr. bolig i delområderne I og II.

- 5.6 Ved fordelingsvejens tilslutning til Tværvvej skal der sikres areal til 5 meter hjørneafskæringer uden høj beplantning. Hjørneafskæringer kan anlægges inden for vejprofilen, hvis der er plads til dette.

- 5.7 Fordelingsvejens tilslutning til Tværvvej skal udformes trafiksikkert. Der kan evt. opereres med belægningskift og hævet vejbane.



- 5.8 I bebyggelsesplanen for storparcellerne skal udlægges stier, så der etableres direkte adgang fra bebyggelserne til lindealléen og til Tvæervej.
- 5.9 Stierne grusbelægges.
- 5.10 Adskillelsen mellem kørebanearealet og rabat/fortove udføres med en skråstillet brostenskant.

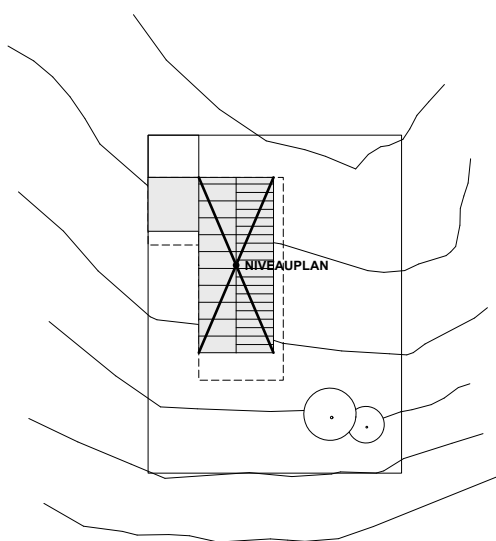
§ 6 TEKNISKE ANLÆG

- 6.1 Alle former for data- og elledninger, herunder til vej- og stibelysning, skal fremføres som jordkabler.
- 6.2 Paraboler samt synlige antenner på den enkelte ejendom må ikke forekomme.
- 6.3 Der etableres lysarmaturer på høje master langs fordelingsvejen og på lave standere langs vejene inde på storparcellerne. Armaturtypen skal være den samme i det samlede dispositionsplanområde, jf. Dispositionsplan for boligudbygning syd for Harridslev, sommeren 2005.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Fællesbestemmelser for delområderne I og II

- 7.1 Udstykningen, husenes placering, udformning og udseende skal ske efter en samlet plan for hver af storparcellerne. Planen skal godkendes af Nørhald Kommune.
- 7.2 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 35. Hvis området udstykkes i mindre grunde jfr. § 4.1 kan andel af det fælles friareal inden for storparcellen medregnes efter bestemmelserne i bygningsreglementet ved beregning af bebyggelsesprocent.
- 7.3 Nørhald Kommune fastlægger niveauplan (= 0,1 meter under færdigt stuegulv) i forhold til eksisterende terræn.
- 7.4 Facadehøjden på garager, carporte og udhuse, der ikke er integreret i beboelsesbygningen, må ikke overstige 2,5 meter. Den samlede højde på garager, carporte og udhuse må ikke overstige 4 meter.
- 7.5 Der må kun etableres lodrette lejlighedsskel i bebyggelserne.
- 7.6 Ved placering af bebyggelse internt på storparcellerne kan der ses bort fra bygningsreglementet og småhusreglementets bestemmelser om højder og afstande, både hvad angår boligerne indbyrdes og i forhold til veje og friarealer.
- 7.7 Udbygningen af storparcellerne kan ske i etaper, dog således at hver etape omfatter mindst 8 boliger.



Niveauplanen kan fastlægges som naturligt terræn-koten i diagonalskæringspunktet for linierne mellem hushjørnerne eller som koten ved det hushjørne, hvor terrænet er højest

Delområde I

- 7.8** Beboelsesbygningerne må opføres i 1½ etage med udnyttet tagetage. Intet punkt på en bygnings tagflade må gives en højde, der overstiger 7,0 meter målt fra det fastlagte niveauplan.

Delområde II

- 7.9** Bebyggelsen skal i princippet udformes og placeres som vist på illustrationsplanen på side 8-9. Således skal bygningslængerne være orienteret nord-syd og skyde sig ud i grøn kile mod syd.
- 7.10** Beboelsesbygningerne må opføres i 2 etager. Intet punkt på en bygnings tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 meter målt fra det fastlagte niveauplan.

§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDENDelområde I og II

- 8.1** Materialevalget, der skal være det samme for alle huse inden for en storparcel, skal fremgå af en samlet plan, som skal godkendes af Nørhald Kommune.

Fællesbestemmelser

- 8.2** Skiltning og reklamering inden for lokalplanens område må ikke finde sted.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

- 9.1** Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, og der må ikke henstilles genstande, henlægges affald og lignende.
- 9.2** Som lokalplanområdets del af allè mod udsigtspunkt etableres en træække af lind langs området vestgrænse.
- 9.3** Mod veje, stier og fællesarealer skal hegn udføres med hækplanter af almindelig bøg med grønt løv. Bestemmelsen gælder også hegningen i delområde III for afgrænsningen mellem bygningsparcellen og storparcellen.

Afgrænsende beplantning mod Tværvæg kan eventuelt bevares.

- 9.4** Der må ikke ske regulering af terrænet på mere end + / - 0,50 meter.

§ 10 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

- 10.1** Ny bebyggelse må ikke tages i brug før tilhørende veje og parkeringspladser er anlagt.

§ 11 SERVITUTTER OG TIDLIGERE LOKALPLAN

- 11.1** Servitut om oversigtsareal på matrikel 16 e Harridslev By, Harridslev tinglyst den 7. August 1972, ved Tværvejs udmunding i Vangvejen opretholdes. Der er tale om en 15x15 meter afskæring med forbud mod beplantning og genstande højere end 1 meter.
- 11.2** Ejendommene i lokalplanområdet pålægges en deklaration om, at der ikke må anvendes kemiske ukrudtsbekæmpelsesmidler, herunder sprøjtegifte m.v.
- 11.3** Forsåvidt angår den del af lokalplanens areal, som hører til ejendommen matr. nr. 16 a Harridslev By, Harridslev, så erstatter bestemmelserne i nærværende lokalplan nr. 80 de bestemmelser, der er i lokalplan nr. 78 for dette areal.

§ 12 GRUNDEJERFORENING

- 12.1** 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.
- 12.2** Grundejerforeningen skal oprettes, når Nørhald Byråd træffer beslutning herom.
- 12.3** Fælles arealer for lokalplanområdets beboere skal vederlagsfrit tilskødes grundejerforeningen, som er pligtig at tage skøde på arealerne.
- 12.4** Grundejerforeningen skal således forestå drift og vedligeholdelse af de i § 5.2 nævnte veje og stier, og af fællesarealer og beplantninger.

Sammen med de tilgrænsende grundejerforeninger og ejere skal grundejerforeningen forestå drift og vedligeholdelse af sti og allé fra Tværvej til udsigtspunkt.

Foreningen skal endvidere sammen med tilgrænsende grundejerforeninger forestå etablering, drift og vedligeholdelse af legepladser med udstyr samt andet udstyr på det fælles opholdsareal syd for bebyggelsen. Legepladser skal godkendes af Nørhald Kommune før anlæg.

Derudover udføres de opgaver, som i medfør af lovgivningen kan henlægges til foreningen.

- 12.5** 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.
- 12.6** Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af byrådet.

§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Lokalplanens varige retsvirkninger

- 13.1** Efter offentliggørelse af en endelig vedtaget lokalplan må der ifølge § 18 i "Lov om planlægning" ikke retsligt 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", kan påklages til Naturklagenævnet under Miljøministeret, for så vidt angår retslige klager, ekspropriationsklager og landzoneklager, jf. § 58.

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

§ 14 VEDTAGELSESPÅTEGNINGER

Nørhald Byråd har vedtaget forslag til lokalplan nr. 80 til offentliggørelse.

Tvede, den 9. februar 2006



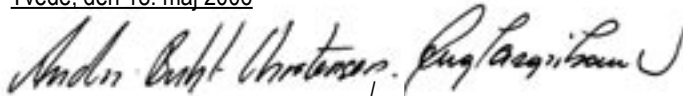
Anders Buhl-Christensen
Borgmester

Inger Margrethe Thomsen
Kommunaldirektør

Forslaget annonceres den 15. februar 2006 i Mariager Avis

Byrådet har vedtaget lokalplan nr. 80 endeligt.

Tvede, den 18. maj 2006



Anders Buhl-Christensen
Borgmester

Inger Margrethe Thomsen
Kommunaldirektør

§ 15 OFFENTLIG BEKENDTGØRELSE OG TINGLYSNINGSBEGÆRING

Den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort den 31.05.2006

Tinglysning

Lokalplan nr. 80 for Nørhald Kommune begæres tinglyst servituthæftende på følgende parceller:

16 a og 16 e, begge Harridslev By, Harridslev

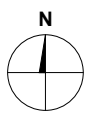
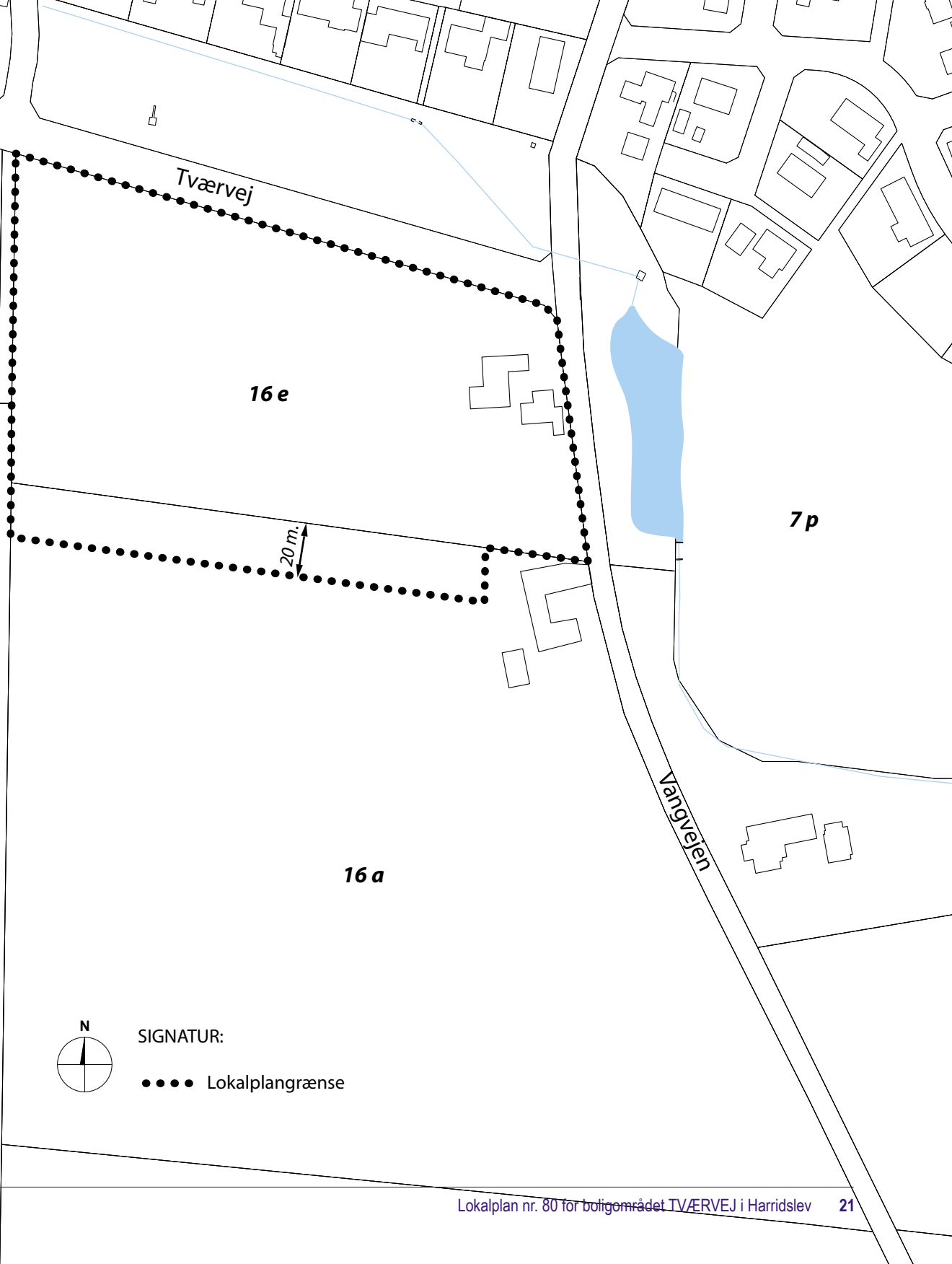
Sag: Lokalplan nr. 80 for boligområdet TVÆRVEJ i Harridslev

Målförhold: 1:2.000

Dato: 01.02.2006

**KORT NR. 1
LOKALPLANENS AFGRÆNSNING**

Nørhald Kommune, Teknik- og Miljøafdelingen, Tlf. 87770753



SIGNATUR:

●●●● Lokalplangrænse

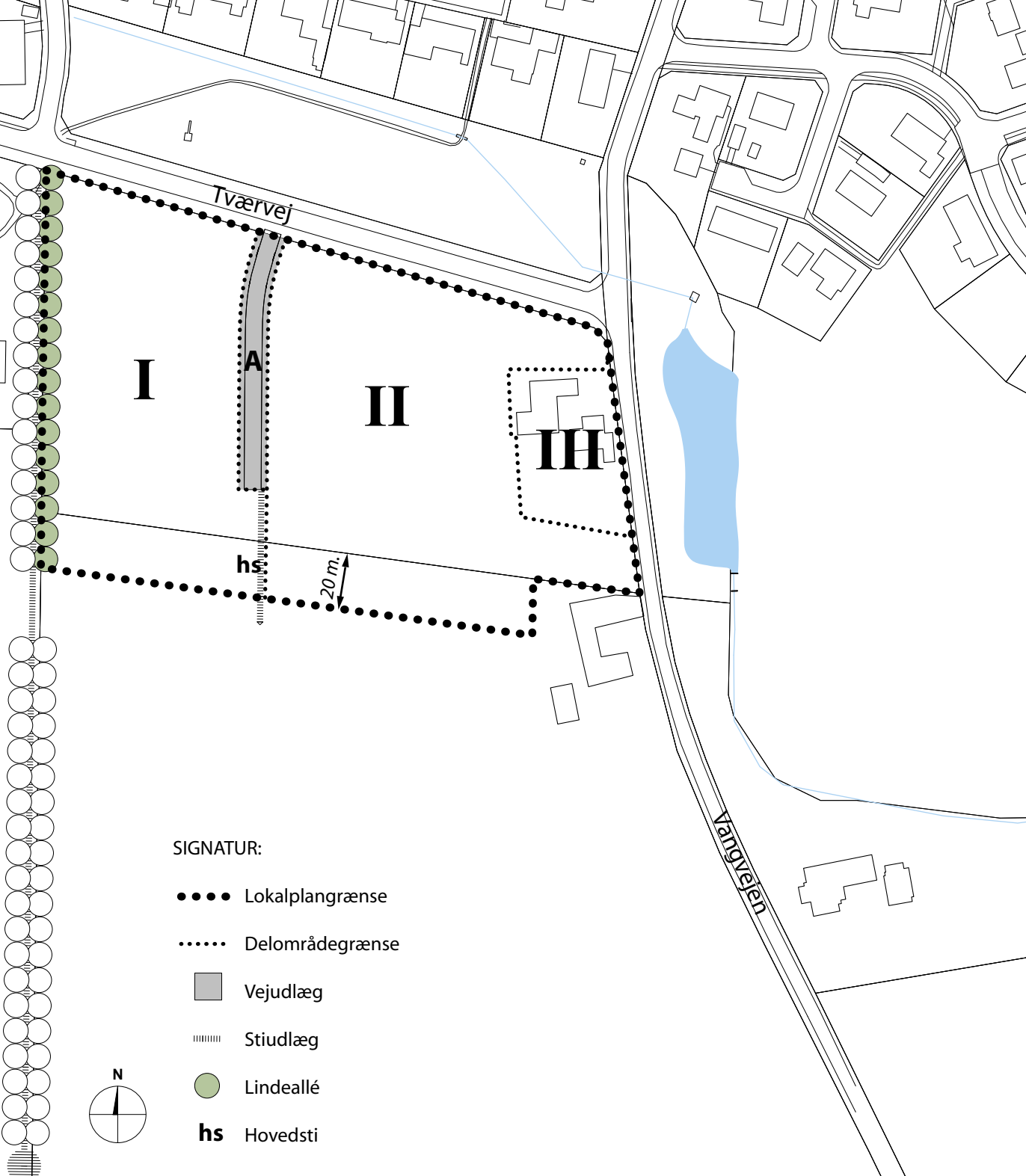
Sag: Lokalplan nr. 80 for boligområdet TVÆRVEJ i Harridslev

Målförhold: 1:2.000

Dato: 01.02.2006

**KORT NR. 2
LOKALPLANENS BESTEMMELSER**

Nørhald Kommune, Teknik- og Miljøafdelingen, Tlf. 87770753



SIGNATUR:

- Lokalplangrænse
- Delområdegrense
- Vejudlæg
- ||||| Stiudlæg
- Lindeallé
- hs Hovedsti