

NØRHALD KOMMUNE

LOKALPLAN

NR. 31

FOR ET BOLIG- OG ERHVERVSOMRÅDE I HARRIDSLEV.

JANUAR 1995.

I N D H O L D

Indledning	Side 2 - 4
Offentlig fremlæggelse og frist for indsigelser	- 5
Hovedstruktur for Harridslev	- 5
Rammebestemmelser for Harridslev	- 6
Rammer for områder i Harridslev	- 7
Lokalplanens indhold	8 - 10
Lokalplanbestemmelser	11 - 14
Kortbilag 1	15
Kortbilag 2	16

REDAKTIONELLE BEMÆRKNINGER

Lokalplanen er udarbejdet af
Nørhald kommunes
Teknik- og Miljøafdeling



Lidt om lokalplaner
deres virkninger.

Hvorfor udarbejdes en
lokalplan ?
Hvad er en lokalplan ?

I N D L E D N I N G .

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.

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 byherre 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 naboen 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 bebyggeshøjde 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.

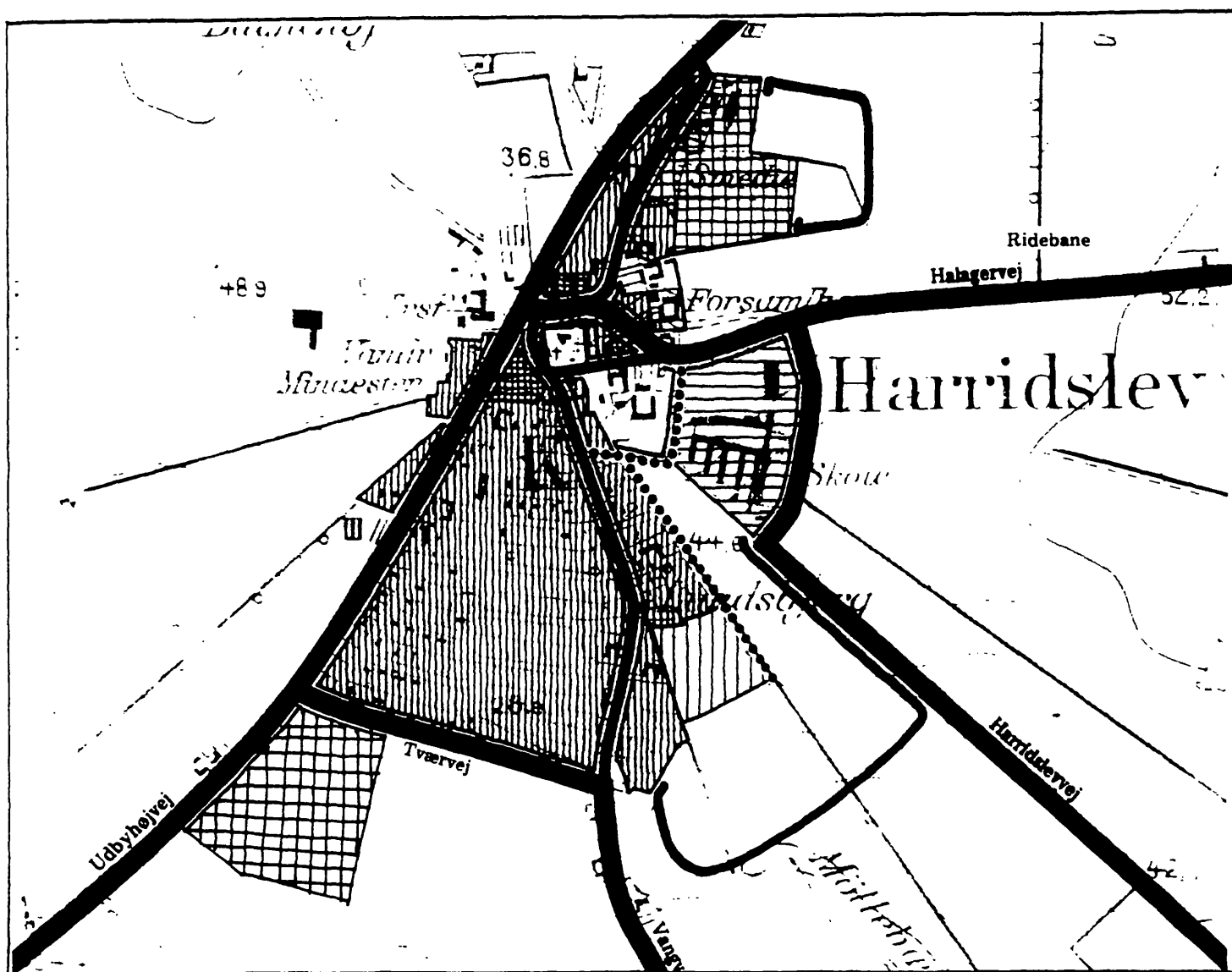
Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

OFFENTLIG FREMLÆGGELSE OG FRIST FOR INDSIGELSER.













Fremlæggelsesperiode. Forslaget er fremlagt i 8 uger fra den 22.feb.-1995 til den 19.apr.-1995. 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 19. apr.-1995.

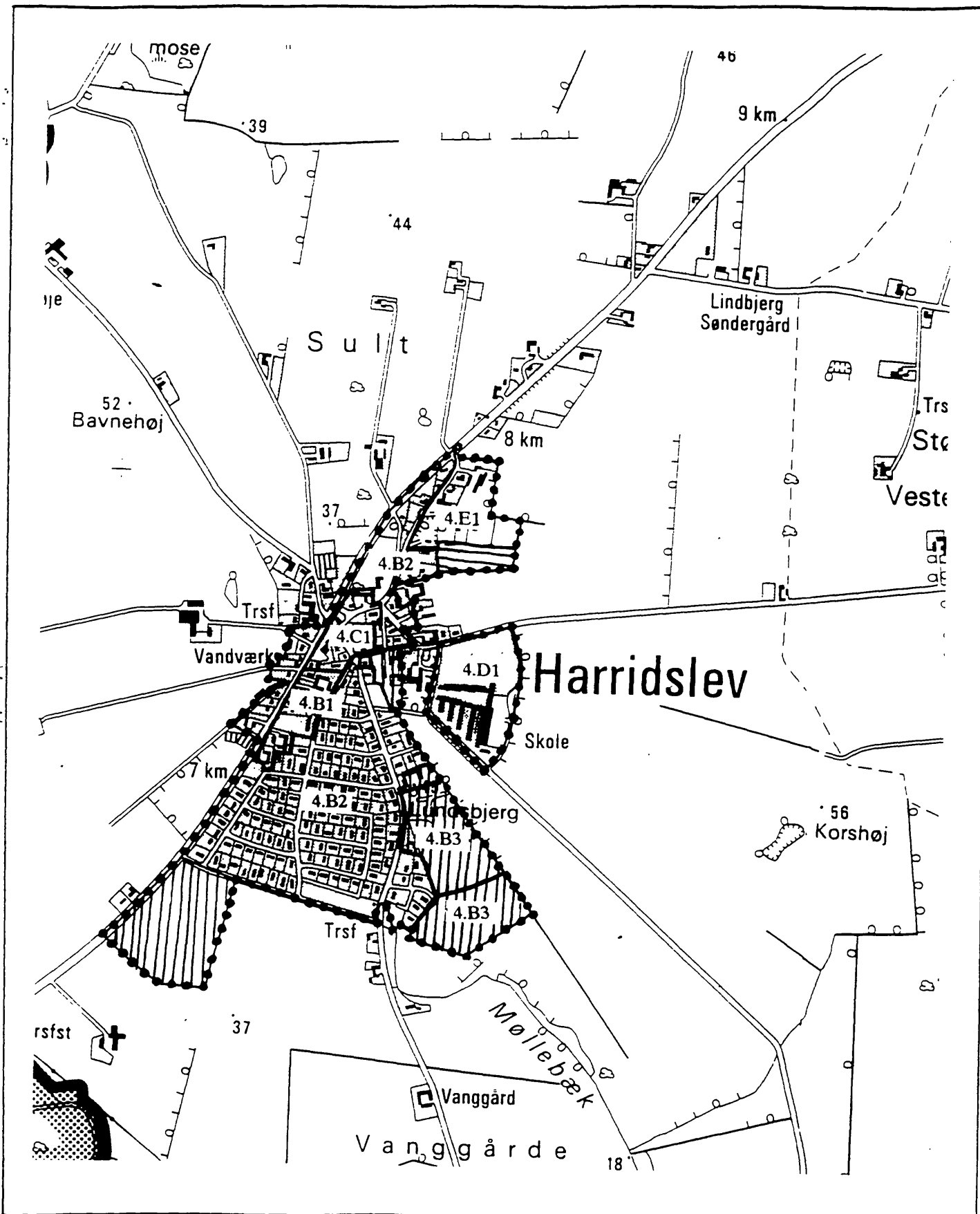


HOVEDSTRUKTUR HARRIDSLEV

- | | | | | | |
|---|--|---|----------------------------|---|--------------------------|
|  | Omr. til boligformål |  | Omr. til offentlige formål |  | Mulige byomr. efter 1992 |
|  | Omr. til bolig-, erhvervs- og centerformål |  | Omr. til fritidsform. m.v. |  | Overordnede veje |
|  | Omr. til erhvervsformål |  | Omr. til sommerhusform. |  | Lokale veje |
|  | Omr. til centerformål |  | Landsbyomr. i landzone |  | Hovedstiforbindelser |

RAMMEBESTEMMELSER FOR HARRIDSLEV

Enkeltområde:	4.B1	4.B2	4.B3
Benævnelse:			
Zonestatus pr. 1.6.1985 Gældende byplanvedtægter og lokalplaner	Landzone.	Landzone Dele af området er omfattet af deklarerationer for parceller udstykket fra matr.nr. 9e, 8ax m.f., 10w m.f. og 8cx m.f.	Landzone.
Fremtidig anvendelse	BOLIGFORMAL Offentlig service - institutioner til betjening af kvarteret Butikker til kvarterets daglige forsyning Erhvervsformål - erhverv uden genevirkning for kvarteret Liberale erhverv.	BOLIGFORMAL Offentlig service - institutioner til betjening af kvarteret Butikker til kvarterets daglige forsyning Erhvervsformål - erhverv uden genevirkning for kvarteret Liberale erhverv.	BOLIGFORMAL Offentlig service - institutioner til betjening af kvarteret Liberale erhverv.
Bebyggelsens art	Lav boligbebyggelse Institutionsbebyggelse Erhvervsbebyggelse (håndværk, butikker m.v.).	Lav boligbebyggelse Institutionsbebyggelse Erhvervsbebyggelse (håndværk, butikker m.v.).	Lav boligbebyggelse Institutionsbebyggelse.
Max. bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom	25.	25.	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 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 For butikker, erhverv m.v. dækning af eget p-behov.	2 pr. bolig i åben, lav bebyggelse, 1 1/2 pr. bolig i tæt, lav bebyggelse.
Andet	Kirkefredningsbestemmelser Området overføres til byzone Generelle rammer.	Kirkefredningsbestemmelser Området indeholder bevaringsværdige bymiljøer (hovedstruktur, side . . .) Området overføres til byzone Generelle rammer.	Min. 5 % af området udlægges til større samlede friarealer Området overføres til byzone Generelle rammer.



4. RAMMER FOR OMRÅDER I HARRIDSLEV

- | | | | |
|---|----------------------------|--|-----------------------------|
| B | Omr. til boligformål | E | Omr. for erhvervsformål |
| C | Omr. til centerformål | | Max. byzoneudvid. 1992-2004 |
| D | Omr. til offentlige formål | | Nye byområder 1992-2004 |
| | | | Byzonearealer pr. 1.6.1993. |

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanområdets afgrænsning.

Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag. Mod vest afgrænses området af Udbyhøjvej og mod øst Kastanievej. Mod nord og syd af bebygget boligområde.

Eksisterende forhold.

Området er beliggende indenfor det i kommuneplanen anførte område 4.B1 omfattende:

4.B1, - landzoneområde, bestemt for offentlig service, institutionsbebyggelse, til betjening af kvarteret, butikker til kvarterets daglige forsyning, erhverv uden genevirkninger for kvarteret, samt liberale erhverv.

Lokalplanens formål.

Lokalplanens formål er at udlægge området til bolig- og erhvervsområde.

Arealet skal udformes således, at der kan opføres 10 stk. ældreboliger, samt erhvervsområde for liberalt erhverv.

Endvidere skal planen sikre mulighed for gode adgangsforhold samt parkeringsarealer i tilknytning til ny bebyggelse, samt allerede opført bebyggelse.

Lokalplanområdets anvendelse.

Lokalplanområdet opdeles i 2 områder,

- område A, - liberalt erhverv, kontorbyggeri og
- område B, - tæt-lav boligbebyggelse, ældreboliger.

Zonestatus.

Området overføres til byzone.

Regionplan.

I overensstemmelse med regionplanens retningslinier udlægges Harridslev som lokalcenter.

Kommuneplanen.

Byrådet har den 8. januar 1987 endelig godkendt Kommuneplan 1985-92. Lokalplanen omfatter et område, som grænser op mod enkeltområde 4.C1. og 4.D2. 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 områdes 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.

Ud fra regionplanens krav om støjforhold i relation til omgivelserne har Nørhald kommune foretaget følgende vurdering.

Lokalplan nr. 31 er beliggende umiddelbart op til eksisterende boligområde og mod nord til et område bestemt for centerformål, hvor der er beliggende et mindre autoværksted samt større butiksenhed, dog uden genevirkninger for området.

Regionplanens krav til støj forudsættes opfyldt, idet boligerne placeres længst væk fra Udbyhøjvej med bygningen for liberalt erhverv imellem.

Endvidere er der 60 km hastighedsbegrænsning på pågældende vejstrækning.

Ud fra ovennævnte forudsættes det, at regionplanens krav til boligområder overholdes.

LOKALPLANBESTEMMELSER.

Nørhald kommune.

Lokalplan nr. 31.

for et bolig- og erhvervsområde i
Harridslev.

I henhold til lov om planlægning (lov
bek. nr. 746 af 16. august 1994 fastlæg-
ges herved følgende bestemmelser for det
i § 2 nævnte område:

1. Lokalplanens formål.

1.1. Lokalplanen har til formål,

- at sikre områdets anvendelse til bolig- og erhvervsområde (liberalt erhverv - kontorbygning)
- sikre mulighed for tæt-lav bebyggelse af 10 ældreboliger efter en samlet plan.
- sikre, at der etableres velfungerende vej- og tilkørselsforhold samt fornødent P-areal for området.
- at fastlægge retningslinier for de ubebyggede arealers udformning og evt. beplantning.

2. Områdets afgrænsning og zonestatus.

2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter matr.nr. 12.e. Harridslev by, Harridslev.

2.2. Lokalplanområdet overføres til byzone.

3. Områdets anvendelse.

3.1. Lokalplanområdet opdeles i et

Område A, - til liberalt erhverv, kontorbyggeri,

Område B, - tæt-lav boligbebyggelse, - 10 stk. ældreboliger.

3.2. Der må på området opføres mindre bygninger, som f.eks. skure og udhuse efter byrådets nærmere godkendelse.

4 Udstykning

- 4.1. Evt. nye udstykninger skal foretages efter en af byrådet godkendt bebyggelses- og udstykningsplan.

5. Vej, sti og parkeringsforhold.

- 5.1. Der udlægges areal til følgende nye veje og stier, som vist på kortbilag 2.

Vejen A - B med en kørebanebredde på 5 m.

Vejen C - D, adgangsvej til matr. nr. 12.d. Harridslev by, Harridslev med en kørebanebredde på 3 m.

Stien E - F, adgangssti til ældreboliger med en bredde på 2,50 m

- 5.2. Der skal for område B etableres stiforbindelse for gående færdsel til Udbyhøjvej over område A. Stibredde min. 1,5 m, placering og udformning efter Byrådets nærmere godkendelse af bebyggelsesplan for område A.

- 5.3. Der skal for område A anlægges 10 stk. P-pladser.

For område B skal der udlægges $1\frac{1}{2}$ plads pr. bolig med anlæg af 12 P-pladser, når bebyggelsen tages i brug.

P-areal ved kontorbygning i område A må kun have mulighed for gående trafik til område B.

6. Bebyggelsens omfang og placering.

- 6.1. Bebyggelsesprocenten for begge områder skal være 25 %.

- 6.2. Bebyggelsen i lokalplanområdet må opføres i een etage med udnyttet tagetage.

- 6.3. 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.

- 6.4. Til udvendige bygnings sider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter Byrådets skøn virker skæmmende.
- 6.5. Kontorbygningen skal min. placeres i en afstand fra Udbyhøjvej's tinglyst byggelinie på 10 m fra landevejens midte, excl. et eventuelt højde- og passagetillæg på 1,5 gange højdeforskellen i terræn + 1 m.
- 6.6. Skiltning og reklamering må kun finde sted med Byrådets særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
7. Ledningsanlæg og antenner.
- 7.1. Inden for lokalplanområdet må på hver parcel kun anbringes en udenørs antenne på taget. Fællesantennemast kan uanset bestemmelsen i pkt. 1 gives den teknisk set fornødne højde.
8. Ubebyggede arealer.
- 8.1. Hegn mod vej og naboskel skal etableres som levende hegn, men kan dog med naboens tilladelse etableres som fast hegn, mur, plankeværk o.lign.
9. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse.
- 9.1. 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 9. feb.-1995.


Herluf Skjøtt / *Kurt K. Kristensen*
 Herluf Skjøtt / Kurt K. Kristensen
 borgmester / sekretariatschef

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

den 11. maj-1995.

På Byrådets vegne


Herluf Skjøtt
borgmester


Kurt K. Kristensen
sekretariatschef

Matr: 12 A .

Harridslev By, Harridslev

Retten i : Mariager
Indført den : 30.05.1995
~~Lyst under nr.:~~ 4903

A

Afvist efter anmelders begæring



U. CHRISTENSEN
ktfm.

Matr: 12 E .

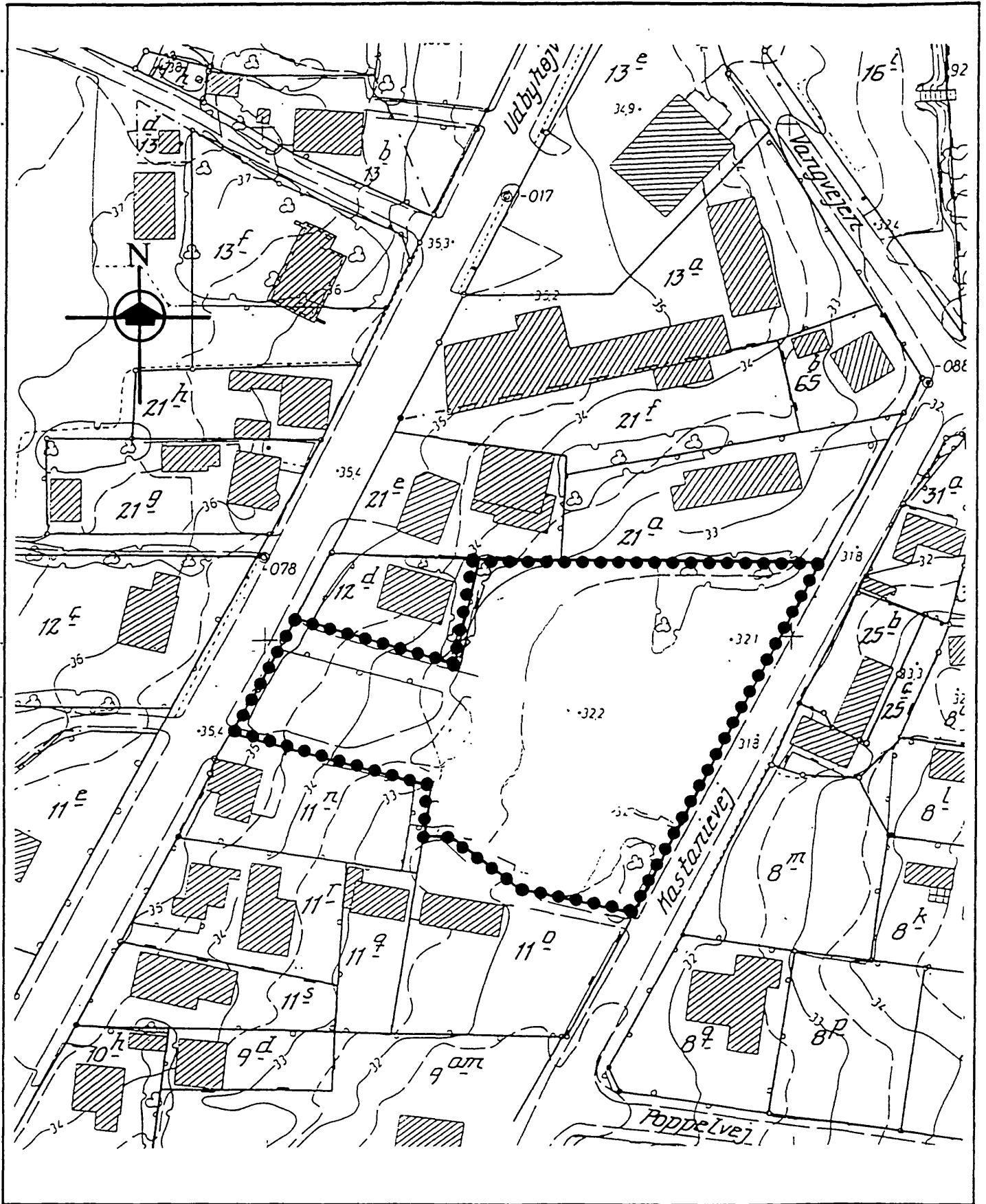
Harridslev By, Harridslev

Retten i : Mariager
Indført den : 13.06.1995
Lyst under nr.: 5373

A



U. CHRISTENSEN
ktfm.



Eksisterende forhold.

●●●●●● Lokalplangrænse.

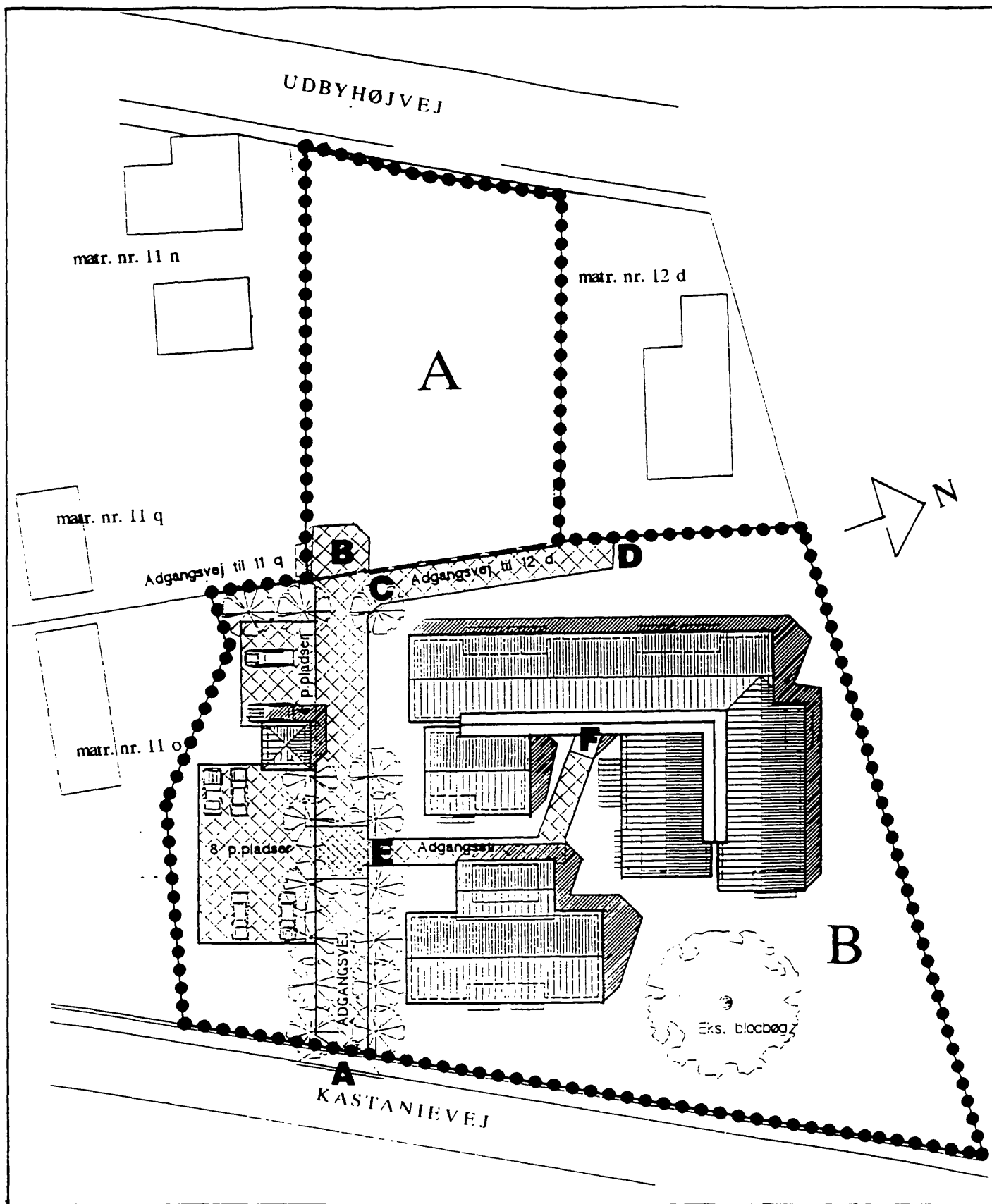
Mål 1:1000.

NØRHALD KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 31.

KORTBILAG 1.

JANUAR 1995.



Fremtidige forhold.

●●●●●● Lokalplangrænse.

— — — — — Områdegænse.

Mål 1:500.

NØRHALD KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 31.

KORTBILAG 2.

JANUAR 1995.