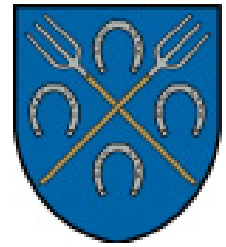


Lokalplan nr. 63

samt kommuneplantillæg nr. 18
- for et nyt boligområde i Albæk



Nørhald Kommune

December 2003

Fremlagt til offentlig debat fra den 21. januar til den 17. marts 2004.

Endeligt vedtaget af byrådet den 13. maj 2004.

Offentliggjort den 18. maj 2004.

Nørhald Kommune,
Teknik- og Miljøafd.
Udbyhøjvej 483, Tvede
8900 Randers
Tlf.nr. 8777 0700
www.noerhald.dk

Yderligere Information:
Teknik- og Miljøafd.
Thomas Djernæs
Tlf.nr. 8777 0753
E-mail: tm@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 1995 vedtaget en kommuneplan for perioden 1992 - 2004. Denne kommuneplan skal i løbet af de kommende måneder revideres.

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.

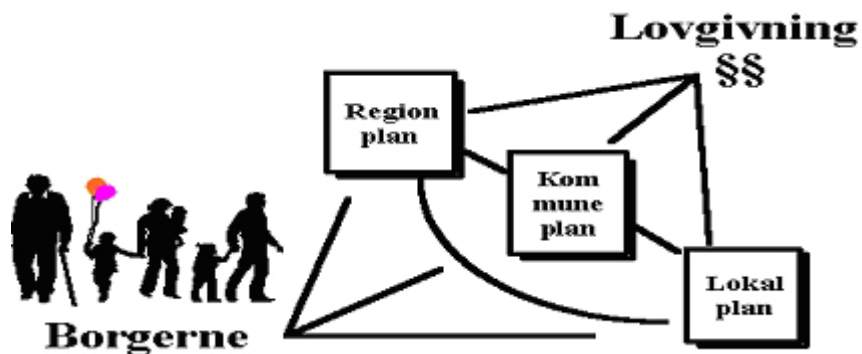
Kommuneplanens rammedel fastlægger de overordnede bestemmelser for indholdet af den fremtidige lokalplanlægning. Kommuneplanen skal være udarbejdet inden for rammerne af en godkendt regionplan, der er udarbejdet af amtet.

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 f.eks. landbrug, skovbrug eller fiskeri.

Kommunens arealadministration

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

Indholdsfortegnelse

Lokalplanens redegørelse

- Lokalplanområdet, side 4
- Lokalplanens baggrund og formål, side 4
- Eksisterende forhold, side 4
- Lokalplanens indhold, side 6
- Forhold til anden planlægning, side 8
- Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder, side 11
- Godkendelsesprocedure, side 12

Lokalplanens bestemmelser

- §1 Lokalplanens formål, side 13
- §2 Afgrænsning og zonestatus, side 13
- §3 Områdets anvendelse, side 13
- §4 Udstykninger, side 14
- §5 Vej- og stiforhold, side 14
- §6 Parkering, side 14
- §7 Bebyggelsens omfang og placering, side 14
- §8 Bebyggelsens ydre fremtræden, side 15
- §9 Ledningsanlæg og antenner, side 15
- §10 Ubebyggede arealer og beplantning, side 15
- §11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse, side 16
- §12 Grundejerforening, side 16
- §13 Lokalplanens retsvirkninger, side 17
- §14 Vedtagelsespåtegning, side 18

Kommuneplantillæg nr. 18

- Nyt rammetilæg, side 19
- Vedtagelsespåtegning, side 20
- Rammekort med det nye rammeområde 9. B4, side 21

Kortbilag

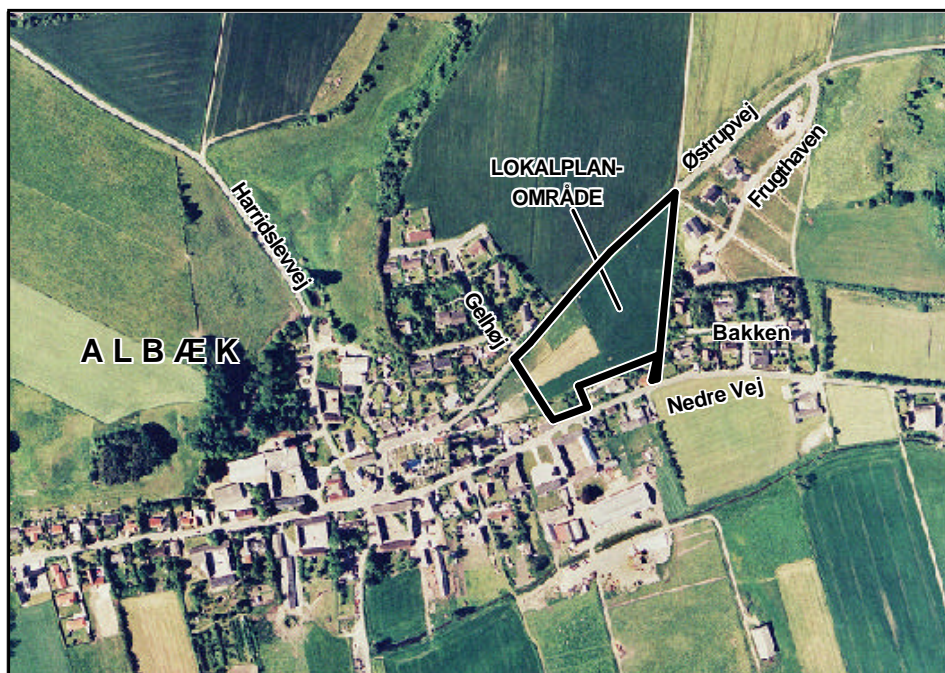
- Kort nr. 1. Lokalplanens afgrænsning, side 22
- Kort nr. 2. Lokalplanens bestemmelser, side 23
- Kort nr. 3. Vej- og stiprofiler, side 24

Lokalplanen er udarbejdet af Møller & Grønborg, Arkitekter og Planlæggere AS i samarbejde med Nørhald Kommune, i november og december 2003. Den endelige lokalplan er færdigbehandlet af Teknik- og Miljøafd. i maj 2004. Fotos er taget af Teknik- og Miljøafd., Thomas Djernæs, den 17. maj 2004. Kort fra Kort & Matrikelstyrelsen og COWI er gengivet med tilladelse.

Redegørelse

Lokalplanområdet

Lokalplanen omfatter et ca 2 ha stort areal der ligger i landsbyen Albæk. Området afgrænses af Østrupvej mod nord, af boligområdet Frugthaven mod øst, af Nedrevej og eksisterende boliger langs denne mod syd og af Albæk by mod vest.



Lokalplanområdets beliggenhed i landsbyen Albæk

Lokalplanens baggrund og formål

Baggrunden for at udarbejde en lokalplan er, at der er stor interesse for at bosætte sig i Albæk. Nørhald Kommune ønsker derfor at muliggøre en udstykning af arealet.

Lokalplanens formål er at udlægge arealet til åben lavt boligbyggeri og at fastlægge bestemmelser om byggeriets placering, beplantning m.m., der sikrer et boligområde af høj kvalitet.

Der lægges særligt vægt på at sikre størsteparten af udsigten fra lokalplanområdet og fra Østrupvej. Endvidere søges det smukke terræn beskyttet mod unødigt terrænregulering, og der etableres en markant beplantning af frugttræer og -buske samt Sergent æble mellem de enkelte parceller.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet omfatter et ubebygget landbrugsareal. Området er karakteristisk ved sin usædvanligt smukke panoramaudsigt over engene og den modstående dalside mod sydvest, syd og sydøst. Mod øst kan de fri vandflader i Randers Fjord og Grund Fjord ses.

Lokalplanområdet har et smukt og skrånende terræn, som fra nordøst ved Østrupvej falder fra kote 30,5 til kote 3,0 ved Nedre Vej i områdets sydvestlige hjørne.

Landsbyen er placeret i randen af store morænebakker ved de udstrakte marker og enge omkring den afvandede del af Randers Fjord.



Lokalplanområdet set fra nordøst mod Albæk i sydvest.



Lokalplanområdet set fra nordvest mod fjorden i sydøst.

Lokalplanens indhold

Områdets anvendelse

Lokalplanen fastlægger, at området kan anvendes til åben- lav boligbebyggelse. Desuden fastlægges et areal til fælles opholdsareal og beplantning. Se illustrationsplan side 7.

Zonestatus

Lokalplanområdet ligger i dag i landzone og skal med denne lokalplan forblive i landzone.

Udstykninger

Lokalplanen fastlægger, hvordan udstykningen til 10 grunde kan foregå.

Vej- og stiforhold

Lokalplanen fastlægger en vejadgang fra Østrupvej overfor Gelhøj og udlægger areal til en boligvej, der betjener samtlige grunde inden for lokalplanområdet. Vejen udlægges så den så vidt muligt følger terrænet. Vejrummet indrettes så der i begge vejsider er mulighed for gæsteparkering.

Desuden udlægges areal til udvidelse af eksisterende sti, der løber langs lokalplanområdets østskel. Stien løber videre i en sti, der i dag forbinder boligområdet ved Bakken med Nedre Vej. Fra lokalplanens boligvej udlægges desuden en stiforbindelse via det fælles opholdsareal til Nedre Vej.

Bebyggelsens omfang og placering

For at sikre udsigten fra boligvejen og fra grundene nord for denne, fastlægges begrænsninger i forhold til bebyggelsens placering på grundene syd for boligvejen.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Lokalplanen tilstræber, at al bebyggelse tilpasses det skrånende terræn. Bebyggelsen skal gives en ydre fremtoning, der respekterer, at bebyggelsen vil være synlig fra stor afstand. Der må kun anvendes jordfarver samt sort farve. Taghældninger må maksimalt være 25°.

Ubebyggede arealer

Der udlægges et fælles opholdsareal på arealet ned mod Nedre Vej. Desuden udlægges der fællesareal øst for indkørslen fra Østrupvej. Ubebyggede arealer i øvrigt skal anlægges og vedligeholdes som haver.

Beplantning

Langs Østrupvej og langs bebyggelsens vestgrænse mod Albæk etableres et lavt beplantningsbælte. Mod syd langs grænsen mod de eksisterende boliger etableres et mellemhøjt beplantningsbælte.



Illustrationsplan. Målforhold: ca. 1:1000

Forhold til anden planlægning

Regionplanen

Boligudbygning i Albæk finder sted i overensstemmelse med regionplanens retningslinier for byggeri i landzone.

Kystnærhedszonen / Landskabelig interesseområde

Lokalplanområdet er beliggende indenfor et område der i Regionplan 2001 er markeret som kystnærhedszone og særligt landskabeligt interesssområde. På denne baggrund er der på lokalplanens side 9 redegjort for den visuelle påvirkning af kystlandskabet.

Lokalplanområdet ligger ind mod Albæk by, med eksisterende bebyggelse øst, syd og delvist nord for området. Lokalplanen sikrer, at ny bebyggelse ikke må overstige en højde på 6,0 m. Det skønnes, at ny bebyggelse indenfor området kun vil påvirke landskabet i meget begrænset omfang.

Geologiske interesser

Lokalplanen er tillige omfattet af regionplanens registreringer af geologiske interesseområder. Lokalplanen indeholder derfor restriktive bestemmelser om terrænændringer. Desuden udstykkes området i store grunde med beplantning af landskabelig karakter. Det skønnes således, at der med lokalplanen er taget hensyn til de geologiske interesser i området.

Udbygningstakt

Regionplanen fastlægger også, at byggetakten i landzonebyer, som Albæk, normalt ikke må overstige 10 boliger over 4 år. Lokalplan nr. 63 giver mulighed for at bygge 10 boliger. Den hidtidige udbygning af Frugthaven har ligget på 8 boliger over de sidste 4 år, og det forventes ikke, at byggetakten med denne lokalplan vil overstige dette niveau.

Skovbyggelinie, 300 m

Skovbyggelinien fra Østrup Skov strejfer lokalplanområdets nordøstlige hjørne. Bebyggelsen inden for lokalplanområdet skønnes dog ikke at kunne få nogen betydning for skovbrynet langs Østrup Skov. Kommunen søger derfor Skov- og Naturstyrelsen om ophævelse af skovbyggelinien inden for lokalplanområdet. Se herom i naturbeskyttelseslovens §§ 17 og 69, stk. 1.

Kirkebyggelinie, 300 m

Ifølge naturbeskyttelsesloven må der ikke uden dispensation opføres bebyggelse med en højde på mere end 8,5 m, inden for 300 m fra kirker. Da lokalplanen ikke tillader bygningshøjder på mere end 6,0 m, er kirkebyggelinien overholdt. Se herom i naturbeskyttelseslovens § 19.



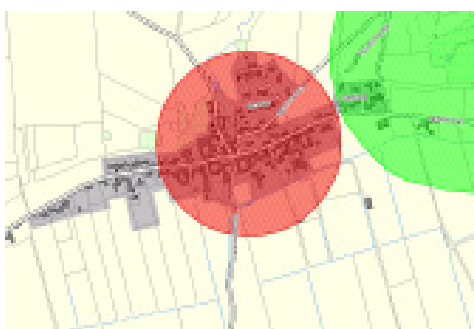
Kystnærhedszone (et bælte på 3 km langs kysten)



Særligt landskabeligt interesseområde



Geologiske interesser



Kirkebyggelinie og skovbyggelinie

Den visuelle påvirkning af landskabet

Albæks ældste del består primært af firelængede gårde, placeret ved foden af morænebakkerne, på kanten af engene. Boligbebyggelser fra begyndelsen og midten af dette århundrede er placeret på begge sider af den øst-vest gående vej, de fleste vest for de gamle gårde. Boliger fra og med 1950'erne er lokaliseret på dalsiden, hvor udsigten over engene er bedre. Bebyggelserne nord for kirken og øst for lokalplanområdet er eksempler på dette. Den foreslåede nye udstykning er placeret efter samme princip og er ikke højere beliggende end disse boliger.

Den nye bebyggelse vil forbinde boligområdet Frugthaven og Bakken mod øst med Albæk by mod vest, og dermed blive en naturlig del af Albæk by.



Lokalplanområdet set fra sydøst



Lokalplanområdet set fra sydøst, med den nye bebyggelse skitseret ind

Varmeforsyning

Varmeforsyning sker med individuel opvarmning.

Elforsyning

Arealet, der omfattes af lokalplanen, tilsluttes det eksisterende elnet, der ejes og drives af ELRO.

Vandforsyning

I henhold til Vandforsyningsplan 2001 - 2004 forsynes området med vand fra Albæk Vandværk.

Kommunens spildevandsplan

Arealet, der er omfattet af lokalplanen, kan tilsluttes det eksisterende spildevandsnet. Se herom Spildevandsplan 1999-2005 for Nørhald Kommune.

Dagrenovation

Affaldsstativer skal placeres efter Arbejdstilsynets bestemmelser, det vil sige tæt ved vejarealet. Lokalplanen fastlægger, at affaldsstativer skal integreres i garager eller carporte, der ligger i skel mod vej,

Affaldsdepoter

Der er ikke indenfor lokalplanområdet kendskab til aktiviteter, der kan have givet anledning til forurening af jorden. Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder konstateres tegn på jordforurening, skal kommunens miljøafdeling kontaktes.

Landbrugspligt

Lokalplanområdet er en del af et landbrug på 24.394 m². Realisering af lokalplanen forudsætter derfor, at lokalplanområdet på ca. 2 ha frastykkes, og dyrkningsjorden afhændes, samt at landbrugspligten ophæves inden for lokalplanområdet.

Støjvurdering

Ud fra regionplanens krav om støjforhold i relation til omgivelserne har Nørhald Kommune foretaget følgende vurdering:

Lokalplanområdet er beliggende umiddelbart syd og vest for eksisterende boligområder, hvor der ikke er givet tilladelse til nogen form for støjende virksomhed. Lokalplanområdet grænser mod nord op til landbrugsområde.

Kollektiv trafik

Der er kollektiv trafik i form af busruter fra Albæk til Randers og Udbyhøj.

Deklarationer

Følgende deklamationer er tinglyst på lokalplanområdet:

1. 19.12.1901: Dok om færdselsret mv.
2. 20.02.1979: Landvæsenskommissionskendelse.

Vedr. 1. Denne deklamation omfatter en ret for ejeren af matr. nr. 4-C Albæk By, Albæk, til færdsel over et hjørne af matr. nr. 21-A Albæk By, Albæk. Denne deklamation aflyses og erstattes af denne lokalplans § 10.10, som giver ejeren af matr. nr. 4-C samme færdselsret som hidtil.

Vedr. 2. Denne deklamation omfatter et bælte omkring en kloakledning, der løber langs lokalplanområdets vestskel. Deklamationen er ikke i strid med denne lokalplan.

Bonusvirkning

Lokalplanområdet forbliver i landzone. Lokalplanen erstatter de landzonetilladelser efter planlovens § 35, stk. 1, som er nødvendige for planens virkeliggørelse.

Tilladelser eller dispensation fra andre myndigheder

Færdselsloven

Der kan ikke uden samtykke fra politiet og Nørhald Kommune gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdsels sikkerhed og afvikling.

Jordforureningsloven

Århus Amt har pt. ikke konstateret jordforurening på området. Hvis der kortlægges forurenede jord i lokalplanområdet, kræver påbegyndelsen af et hvert bygge- og anlægsarbejdetilladelse fra Århus Amt. Se herom i Lov om forurenede jord.

Godkendelsesprocedure

Procedure

Teknisk Udvalg	15.12.2003	Forslag til lokalplan.
Økonomiudvalg	08.01.2004	Forslag til lokalplan.
Byrådet	15.01.2004	Forslag til lokalplan.
Offentliggørelse	21.01.2004	8 ugers offentlighedsperiode indtil 17.03.2004.
Teknisk Udvalg	26.04.2004	Endelig vedtagelse af lokalplan.
Økonomiudvalg	03.05.2004	Endelig vedtagelse af lokalplan.
Byrådet	13.05.2004	Endelig vedtagelse af lokalplan.
Offentliggørelse	18.05.2004	Lokalplanens retsvirkninger træder i kraft.
Tinglysning	Maj 2004	Lokalplanen tinglyses.
Aflysning	Maj 2004	Deklaration af 19/12-1901 aflyses.

Annoncering

Offentliggørelse af lokalplanen og kommuneplantillæget sker ved annoncering i Mariager Avis, som husstandsomdeles gratis i kommunen.

Lokalplanens bestemmelser

§ 1 Lokalplanens formål

1.1 Formålet med lokalplanen er:

- at** området kan anvendes til boligformål,
- at** fastlægge stiforbindelser gennem området,
- at** sikre arealer til fælles grønt område,
- at** sikre at bebyggelse og beplantning placeres, så udsigten bevares,
- at** sikre beplantningsbælter langs områdets nord, vest og sydskel og mellem de enkelte parceller, og
- at** sikre at bebyggelsens visuelle påvirkning af det kystnære landskab minimeres.

§ 2 Afgrænsning og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på Kort nr. 1 og omfatter del af matr. nr. 21-A Albæk By, Albæk, og del af matr. nr. 3-AC Albæk By, Albæk samt alle parceller, der efter den 18. maj 2004 udstykkes fra matr. nr. 21-A og 3-AC Albæk By, Albæk, indenfor lokalplanområdets grænse.
- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i landzone, og skal forblive i landzone.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Området opdeles i Område I og Område II.

Område I

- 3.2 Området må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav bebyggelse.

Byrådet kan tillade, at der på ejendommen drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af

- at** virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,
- at** virksomheden efter byrådets 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 omboende,
- at** virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

- 3.3 På hver ejendom må kun opføres eller indrettes én bolig.

Område II

- 3.4 Områdets anvendelse fastlægges til fælles opholdsareal, stiarealer og beplantningsbælter.

§ 4 Udstykninger

- 4.1 Udstykninger må kun foretages som angivet på vedhæftede Kort nr. 2.

§ 5 Vej- og stiforhold

- 5.1 Der udlægges areal til vej A-B i en bredde af 9 m, som vist på vedhæftede Kort nr. 2 og Kort nr. 3.
- 5.2 Der udlægges areal til sti a-b i en bredde fra 4-9 m og sti c-d i en bredde fra 4-7 m, som vist på vedhæftede Kort nr. 2 og Kort nr. 3.

§ 6 Parkering

- 6.1 På den enkelte grund skal der udlægges areal til parkeringspladser svarende til 2 bilpladser. Pladserne kan være i garager eller carporte.
- 6.2 Lastvogne og lignende må ikke parkeres inden for lokalplanens område. Af og pålæsning er dog tilladt. Campingvogne og både må ikke parkeres inden for området i perioden fra den 1. oktober til den 1. april.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25%.
- 7.2 Boligbebyggelsen på parceller mærket „L1“ skal placeres med længderetningen i de på Kort nr. 2 viste påbudte byggelinier, således at den nordlige facade ligger på linien „L1“. Bebyggelse placeres min. 5,0 m fra naboskel.
- 7.3 Boligbebyggelse på parceller mærket „L2“ skal placeres med facade eller gavl parallelt med naboskel og skal rykkes frem mod den på Kort nr. 2 angivne påbudte byggelinie. Bygninger må højst gives en længde på 10,0 m i koten ved den påbudte byggelinie, øvrig del af bygning skal placeres lavere i terrænet. Bebyggelsen placeres min 5,0 m fra naboskel.
- 7.4 Bebyggelsen skal tilpasses eksisterende terræn. Der må maksimalt afgraves 2,5 m og påfyldes 1,5 m i forhold til eksisterende terræn. Undtaget herfra er nødvendig regulering i forbindelse med anlæg-gelse af boligvejen. Se også 10.3.
- 7.5 Ingen del af en bygning må overstige 6,0 m i forhold til den pågældende grunds niveauplan, der defineres i forbindelse med byggemodningen. Ingen bygning må noget sted være højere end 7,5 m over færdigt terræn. Skæring mellem ydervæg og tagflade må ikke være højere end 5,0 m over færdigt terræn.

- 7.6 Bygninger må opføres i ét plan med kælder.
- 7.7 Garager og carporte skal placeres ud til den på Kort nr. 2 angivne byggelinie mod vej, og skal ligge parallelt med grundens skel mod nabo.
- 7.8 Beholdere til dagrenovation, postkasser og lignende skal anbringes i tilknytning til garager eller carporte.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Al bebyggelse skal fremtræde i god håndværksmæssig og arkitektonisk kvalitet.
- 8.2 Byrådet skal ved godkendelse af byggetilladelser sikre, at huset er udformet under særlig hensyntagen til områdets synlighed set fra fjordlandskabet. Høje ubrudte gavle skal undgås, eksempelvis ved tilbagerykning af overetagen, etablering af læmure i husets materialer og ved skærmende beplantning syd og øst for bygningen.
- 8.3 Facader, tage og støbte terrænmure skal fremstå i jordfarver eller sort. Vinduer kan også være hvide.
- 8.4 Tages hældning må ikke overstige 25°.
- 8.5 Garager og carporte skal udformes med samme taghældning og materialer som parcellens boligbebyggelse.

§ 9 Ledningsanlæg og antenner

- 9.1 Elledninger, herunder til vej og stibelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.
- 9.2 Der må ikke anbringes udvendige antenner. Paraboler må kun opstilles i en højde af 1,0 m over terræn.

§ 10 Ubebyggede arealer og beplantning

- 10.1 Ubebyggede arealer skal holdes i ordentlig stand.
- 10.2 Den på Kort nr. 2 viste beplantning i Område I består af moderat til kraftigt voksende frugttræer med underplantning af Sargent æble og frugtbuske. Beplantningen hører til de enkelte grunde, og skal ren- og vedligeholdes af grundejeren.
- 10.3 I en afstand af 3,0 m fra skel mellem parcellerne og mod fællesarealer må der ikke udføres terrænregulering, og der må ikke køres med tunge maskiner, der kan ødelægge jordstrukturen omkring beplantningsbælterne.

- 10.4 Den på Kort nr. 2 i Område II viste beplantning langs Østrupvej og langs vestskellet mod Albæk består af tjørn, rosa multiflora og bærmispel (*Amelanchier spicata*). Den på Kort nr. 2 viste beplantning langs sydskellet mod matr. nr. 21-B Albæk By, Albæk og 4-C Albæk By, Albæk, består af de samme plantearter, suppleret med bærmispel (*Amelanchier canadensis*), hassel og mirabel.
- 10.5 Beplantningsbælterne er frit voksende, bortset fra almindelig beskæring, udtynding og fornyelse.
- 10.6 Alle beplantninger i Område II skal ren- og vedligeholdes af grundejerforeningen jvf. §12.
- 10.7 Beplantning langs skel mod boligvejen må udføres som uklippede hække placeret 0,5 m fra skel. Hækkene må ikke overstige 1,5 m i højden.
- 10.8 Bevoksninger på grundene, ud over de ovenfor nævnte plantebælter, må ikke væsentligt hindre udsigten fra Østrupvej eller fra den fælles boligvej. Bevoksning over 5,0 m skal fjernes, hvis de er til gene for beboere eller trafikanter.

Færdselsret

- 10.9 Ejeren af matr. nr. 21-A Albæk By, Albæk, skal tillades færdsel over fællesarealet mod Nedre Vej, som vist på Kort nr. 2.
- 10.10 Ejeren af matr. nr. 4-C Albæk By, Albæk, skal tillades færdsel over stien mod Nedre Vej, som vist på Kort nr. 2.

§ 11 Forudsætninger for ibrugtagen 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, og de i § 10 nævnte beplantninger i Område II, samt den på Kort nr. 2 viste skelbeplantning.

§ 12 Grundejerforening

- 12.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanens område. Dog har ejere af ubebyggede grunde ikke medlemspligt.
- 12.2 Grundejerforeningens formål er at varetage medlemmernes fælles interesser i forbindelse med de opgaver, der hører under foreningens område, herunder administration, drift og vedligeholdelse af vej, stier og fælles friarealer.
- 12.3 Såfremt byrådet kræver det, har grundejerforeningen pligt til at optage ejere af grunde udenfor lokalplanområdet eller pligt til sammenslutning med anden grundejerforening.

- 12.4 Grundejerforeningen skal oprettes, når byrådet kræver det eller når halvdelen af grundene er solgt.
- 12.5 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af byrådet.

§ 13 Lokalplanens retsvirkninger

- 13.1 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.
- 13.2 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 indeholdt i planen.
- 13.3 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. Se herom i planlovens §§ 19 og 20.

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

Vedtagelsespåtegninger

Byrådet har vedtaget forslag til lokalplan nr. 63 til offentliggørelse.

Tvede, den 15. januar 2004.



Anders Buhl-Christensen
Borgmester

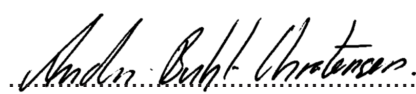


Inger Margrethe Thomsen
Kommunaldirektør

Forslaget er annonceret den 21. januar 2004 i Mariager Avis.

Byrådet har vedtaget lokalplan nr. 63 til offentliggørelse.

Tvede, den 13. maj 2004.



Anders Buhl-Christensen
Borgmester



Inger Margrethe Thomsen
Kommunaldirektør

Lokalplanen annonceres den 18. maj 2004 i Mariager Avis.

Kommuneplan 1992-2004, Nørhald kommune

Rammetillæg nr. 18.

Nyt rammeområde, 9.B4, til boligformål i Albæk:

Formål:	Formålet fremgår lokalplan nr. 63, som er endeligt vedtaget sammen med dette kommuneplantillæg.
Lokalplanlægning:	Området er ikke tidligere lokalplanlagt.
Zonestatus:	Området er beliggende i landzone og skal forblive i landzone.
Anvendelse:	Boligformål, offentlig service herunder institutioner til at betjene kvarteret samt liberale erhverv.
Bebyggelsens art:	Lav boligbebyggelse, institutionsbebyggelse.
Omfang:	Maks. bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom er på 25 %.
Byggehøjde:	Maks. 8,5 m.
Antal etager:	Én etage med udnyttelig tagetage.
P-pladser:	Min. 2 pr. bolig i åben lav bebyggelse, og min. 1½ pr. bolig i tæt-lav bebyggelse.
Afgrænsning:	Se rammekortet på side 21.

Vedtagelsespåtegninger

Byrådet har vedtaget forslag til kommuneplantillæg nr. 18 til offentliggørelse.

Tvede, den 15. januar 2004.



Anders Buhl-Christensen
Borgmester




Inger Margrethe Thomsen
Kommunaldirektør

Forslaget er annonceret den 21. januar 2004 i Mariager Avis.

Byrådet har vedtaget kommuneplantillæg nr. 18 til offentliggørelse.

Tvede, den 13. maj 2004.



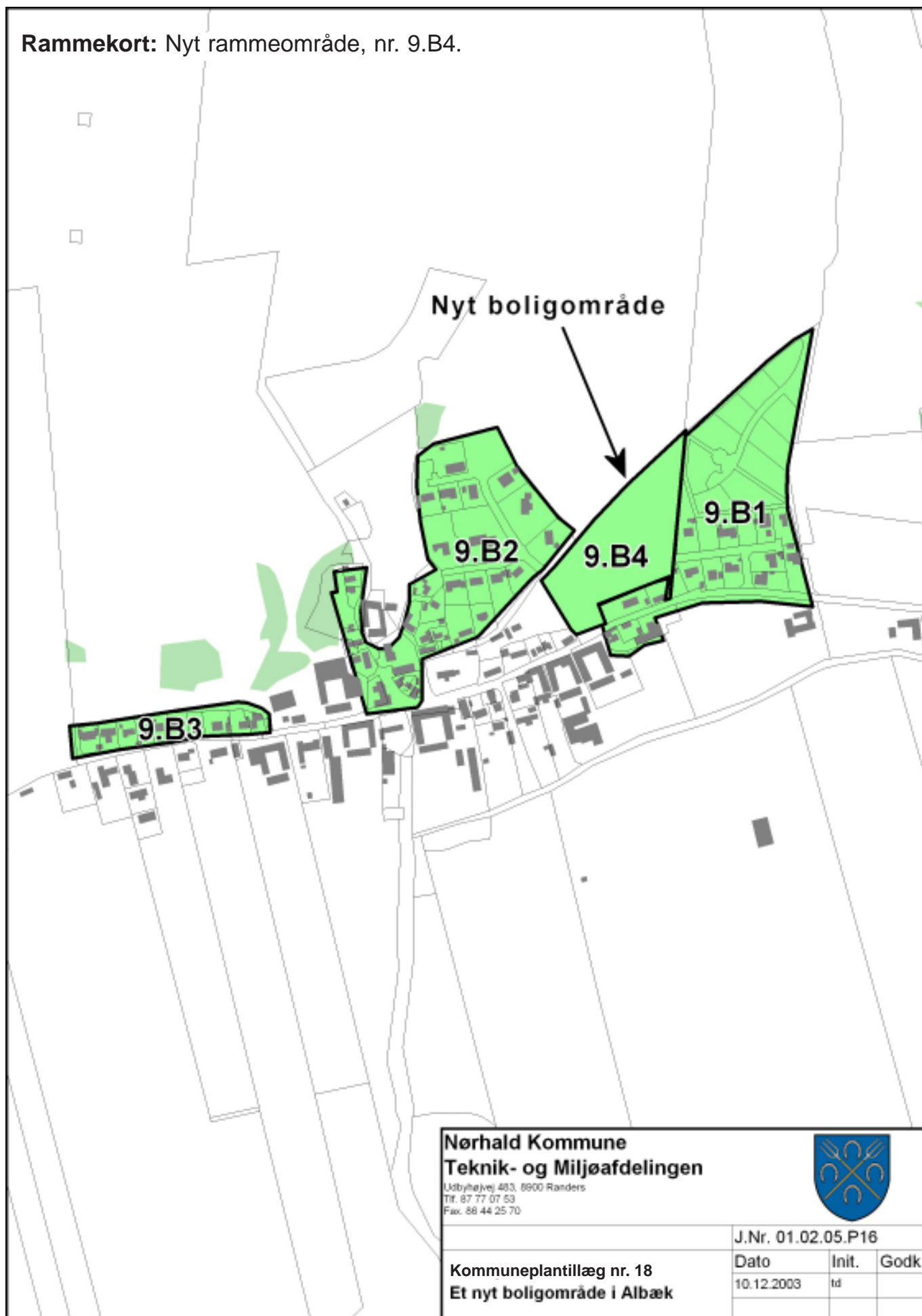
Anders Buhl-Christensen
Borgmester



Inger Margrethe Thomsen
Kommunaldirektør

Kommuneplantillæget annonceres den 18. maj 2004 i Mariager Avis.

Rammekort: Nyt rammeområde, nr. 9.B4.



Nørhald Kommune
Teknik- og Miljøafdelingen

Udbylhøjvej 403, 8900 Randers
 Tlf. 87 77 07 53
 Fax: 86 44 25 70



J.Nr. 01.02.05.P16

Kommuneplantillæg nr. 18
 Et nyt boligområde i Albæk

Dato	Init.	Godk.
10.12.2003	td	

