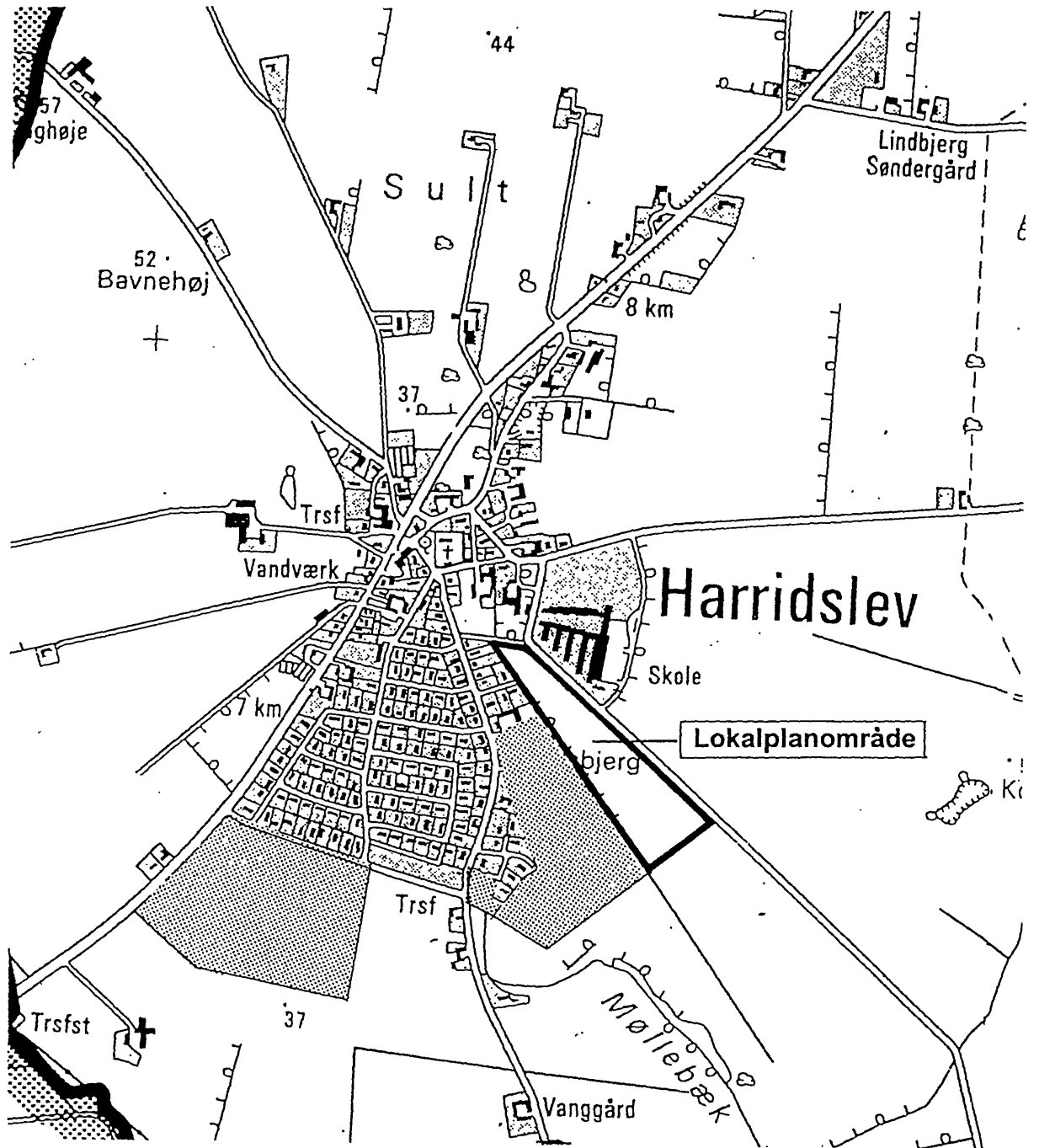


3365



STEMPELMÆRKE



RET TEN I  
MARI TAGER



08.05.01 10:56  
001400.00  
306204 SM 01

# NØRHALD KOMMUNE

## Lokalplan nr. 49

For et boligområde i Harridslev

August 2000

UDBYHØJVEJ 483, TVEDE, 8900 RANDERS. TELEFON 87 77 07 00 FAX 86 44 25 70

## INDHOLD

Indledning	Side	2 - 3
Offentlig fremlæggelse og frist for indsigelser	Side	4
Hovedstruktur for Harridslev	Side	4
Rammebestemmelser for Harridslev	Side	5 - 7
Rammer for områder i Harridslev	Side	8
Lokalplanens indhold	Side	9 - 10
Lokalplanbestemmelser	Side	11 - 13
Kortbilag 1	Side	14
Kortbilag 2	Side	15

### REDAKTIONELLE BEMÆRKNINGER

Lokalplanen er udarbejdet af  
Arkitektfirmaet Mogens Hansen  
i samråd med Nørhald kommune

## INDLEDNING

Lidt om lokalplaner,  
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 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 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 frieste 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 byrådet, gælder nogle midlertidige retsvirkninger, og når lokalplanen er endelig vedtaget, indtræder lokalplanens varige retsvirkninger.

De midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endelig 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 fortsætte 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 etageareal 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, bygges 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.

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.

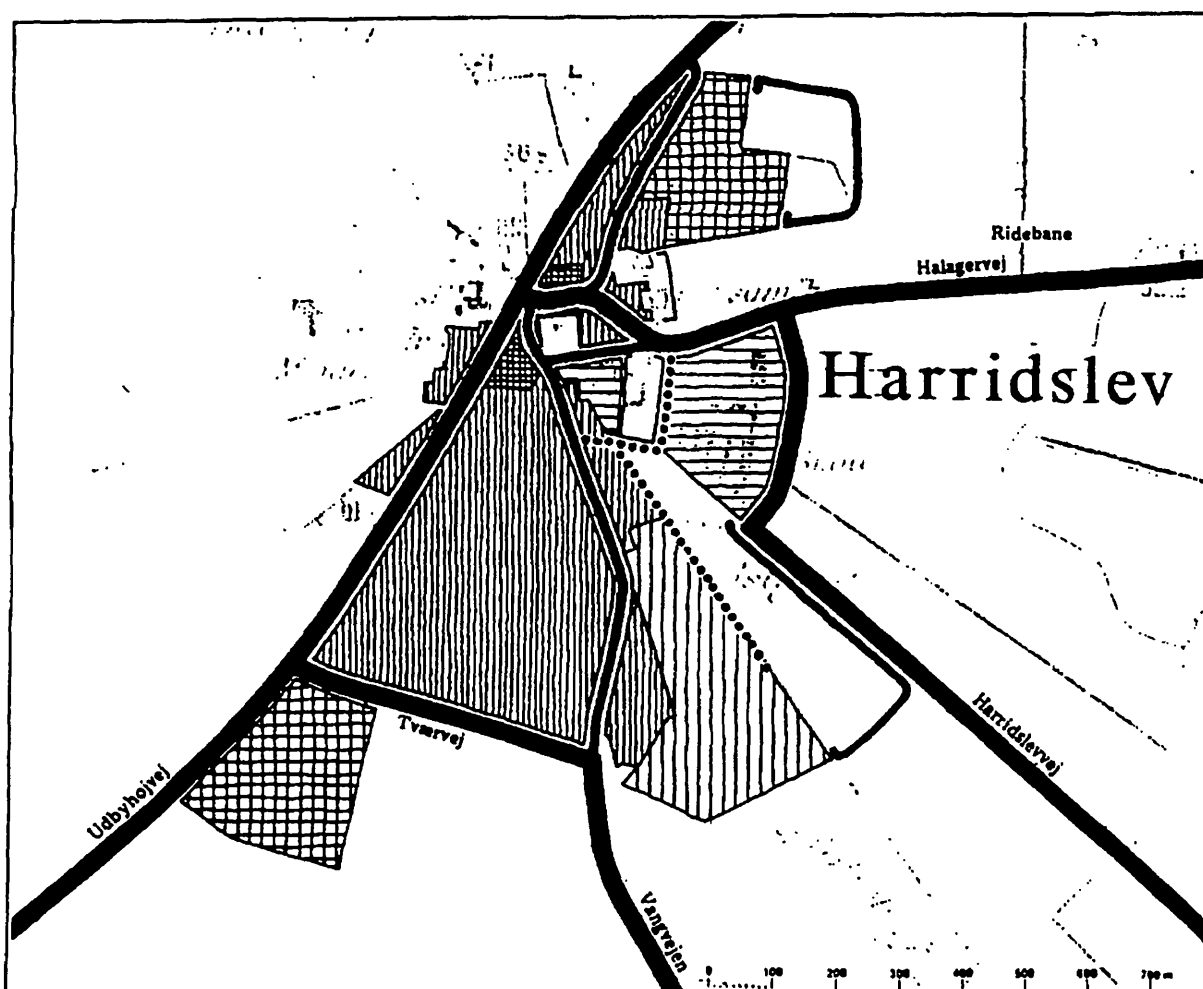
# OFFENTLIG FREMLÆGGELSE OG FRIST FOR INDSIGELSER

Fremlæggelsesperiode

Forslaget er fremlagt i 8 uger fra 4/10 – 29/11 2000. 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 29/11 - 2000.



HOVEDSTRUKTUR HARRIDSLEV					
	Omr. til boligformål		Omr. til offentlige formål		Mulige byomr. efter 2004
	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
Benævneelse:			
Zonestatus pr. 16.1993 Gældende byplanvedtægter og lokalplaner	Landzone.	Landzone. (Dele af 4.B2 er i byzone) Dele af 4.B3 er omfattet af lokalplan 17 og 19	Byzone Lokalplan 17.
Fremtidig anvendelse	<b>BOLIGFORMAL</b> Offentlig service - institutioner til betjening af kvarteret Butikker til kvarterets daglige forsyning Erhvervsformål - erhverv uden genevirkning for kvarteret Liberale erhverv.	<b>BOLIGFORMAL</b> Offentlig service - institutioner til betjening af kvarteret Butikker til kvarterets daglige forsyning Erhvervsformål - erhverv uden genevirkning for kvarteret Liberale erhverv.	<b>BOLIGFORMAL</b> 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.

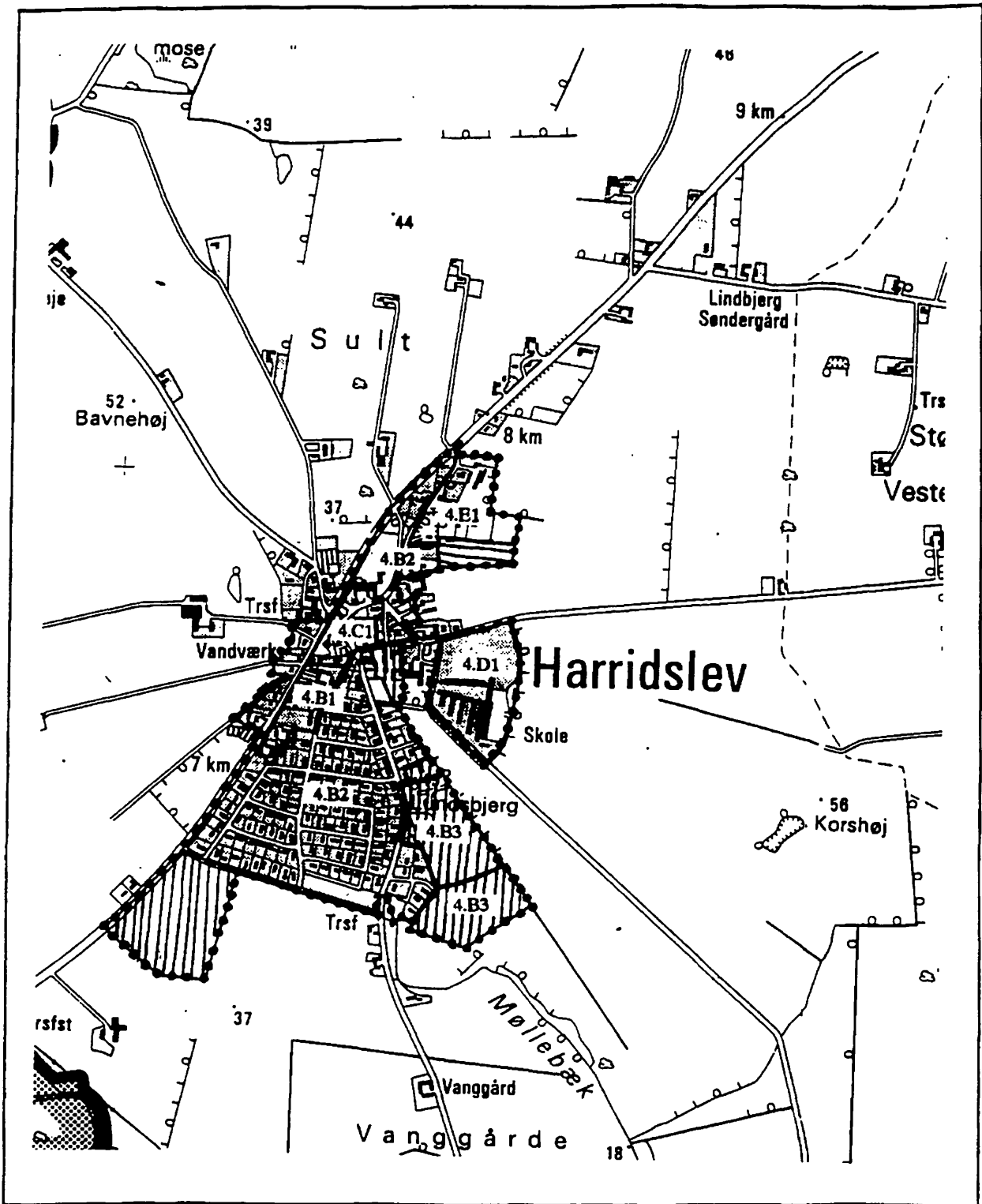
RAMMEBESTEMMELSER FOR HARRIDSLEV

Enkeltområde:	4.B4	4.B5	4.E2
Benævnelse:			
Zonestatus pr. 1.6.1993 Gældende byplanved- tægter og lokalplaner	Byzone Lokalplan nr. 21.	Byzone Lokalplan nr. 19.	Byzone Lokalplan nr. 25.
Fremtidig anvendelse	BOLIGFORMAL Offentlig service Liberale erhverv.	BOLIGFORMAL Offentlig service - institutioner til betjening af kvarteret	ERHVERVSFORMAL M.V. - værkstedsfunktioner - fremstillingsvirksomhed - salg - administration - udstilling og lager - boliger.
Bebyggelsens art	Lav boligbebyggelse	Lav boligbebyggelse Institutionsbebyggelse.	Erhvervsbygninger med driftsanlæg Administrationsbygninger Boliger.
Max. bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom	25.	35 %	Max. 2 m <sup>3</sup> pr. m <sup>2</sup> . Max. be- bygget areal 35 % af samlet grundareal.
Max. antal etager	Een etage med udnyttet tag- etage.	Een etage med udnyttet tag- etage.	2.
Max. bygningshøjde	8,5 m.	8,5 m.	8,5 m bortset fra enkelte bygn. og bygningsdele, såfremt særlige hensyn til virksomhedens drift nødvendiggør dette.
Min. opholdsareal			
Min. antal parkerings- pladser	2 pr. bolig	2 pr. bolig i åben, lav bebyg- gelse, 1 1/2 pr. bolig i tæt, lav bebyggelse For butikker, erhverv m.v. dækning af eget p-behov.	Dækning af eget parkerings- behov.
Andet	Generelle rammer.	Kirkefredningsbestemmelser Generelle rammer.	Generelle rammer.

RAMMEBESTEMMELSER FOR HARRIDSLEV

Enkeltområde:	4.C1	4.D1	4.E1
Bensevneelse:			
Zonestatus pr. 16.1993 Gældende byplanvedtægter og lokalplaner	Landzone.	Landzone.	Landzone.
Fremtidig anvendelse	<b>CENTERFORMAL</b> - butikker, privat service, parkering <b>Erhvervsformål</b> - erhverv uden genevirkning for området, liberale erhverv <b>Offentlige formål</b> - institutioner, administration, offentlig service <b>Boligformål.</b>	<b>OFFENTLIGE FORMAL</b> - skole - sportsanlæg - offentlige og private institutioner af almennyttig karakter - funktionærboliger.	<b>ERHVERVSFORMAL M.V.</b> - værkstedsfunktioner - fremstillingsvirksomhed - salg - administration - udstilling og lager - boliger.
Bebyggelsens art	Butiksbebyggelse Erhvervsbebyggelse Boligbebyggelse Institutions- og administrationsbebyggelse.	Undervisningsbygninger Institutionsbebyggelse Funktionærboliger Sportahaller.	Erhvervsbygninger med driftaanlæg Administrationsbygninger Boliger.
Max. bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom	35 for boligbebyggelse, 50 for anden anvendelse.	25.	Max. 2 m <sup>3</sup> pr. m <sup>2</sup> . Max. bygget areal 35 % af samlet grundareal.
Max. antal etager	Een etage med udnyttet tagetage.	2.	2.
Max. bygningshøjde	8,5 m.	12 m.	8,5 m bortset fra enkelte bygninger og bygningsdele, såfremt særlige hensyn til virksomhedens drift nødvendiggør dette.
Min. opholdsareal	50 % af boligetagearealet, 25 % af erhvervsetagearealet.	50 % af etagearealet.	10 % af erhvervsetagearealet, 80 % af boligetagearealet.
Min. antal parkeringspladser	2 pr. bolig i åben, lav bebyggelse, 1 1/2 pr. bolig i tæt, lav bebyggelse og 1 pr. 50 m <sup>2</sup> erhvervsetageareal.	Dækning af eget parkeringsbehov.	Dækning af eget parkeringsbehov.
Andet	Kirkefredningsbestemmelser Området indeholder bevaringsværdige bymiljøer. Området overføres til byzone Generelle rammer.	Kirkefredningsbestemmelser Området overføres til byzone Generelle rammer.	Kirkefredningsbestemmelser Området overføres til byzone Generelle rammer.





**4. RAMMER FOR OMRÅDER I HARRIDSLEV**

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

## LOKALPLANENS INDHOLD

Områdets afgrænsning	Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag. Mod øst afgrænses området mod Harridslevvej, mod vest et eksisterende boligområde og mod syd af et landbrugsareal.
Eksisterende forhold	Lokalplanområdet omfatter et ubebygget landbrugsareal beliggende vest for Harridslevvej og i umiddelbar nærhed af skole og idrætsområde
Lokalplanens formål	Lokalplanens formål er at udlægge arealet til boligformål samt at sikre at arealet overføres fra landzone til byzone.
Områdets anvendelse	Lokalplanområdet anvendes til boliger opført som tæt-lav/åben-lav bebyggelse
Zonestatus	Lokalplanen overfører området fra landzone til byzone.
Regionplanen	I overensstemmelse med regionplanens retningslinier er Harridslev udlagt til lokalcenter i byzone.
Kommuneplanen	Lokalplanen omfatter et område, som i kommuneplanen er udlagt som landbrugsområde i landzone. Kommuneplanens rammer for lokalplanlægning fremgår af skemaet på side 6, 7 og 8 med tilhørende kort på side 9. Idet området ikke er udlagt til boligformål i lokalplanen, forudsætter nærværende lokalplans gennemførelse, at der udarbejdes et forslag til tillæg til kommuneplanen med ændring af arealudlæg anført. Nævnte tillæg fremlægges til offentlig høring sideløbende med nærværende lokalplan.
Varmeforsyning	Ny opvarmet bebyggelse kan ikke uden byrådets tilladelse tages i brug, før der er etableret en varmforsyning i overensstemmelse med kommunens varmeplanlægning. Lokalplanområdet kan evt. varmforsynes fra et decentralt naturgasdrevet kraftvarmeværk, som placeres inden for lokalplanområdet.
Elforsyning	Arealet, der er omfattet af lokalplanen, tilsluttes det eksisterende elnet, der ejes og drives af ELRO.
Vandforsyning	Arealet, der er omfattet af lokalplanen, forsynes med vand fra Harridslev vandværk. Arealet, der er omfattet af lokalplanen, er udlagt som område for særlig drikkevandsinteresse. Kommende anlæg og aktiviteter skal indrettes og udføres på en måde, som mindsker risikoen for forureningsudslip til undergrunden.

Antennemaster, skorstone mv.

1. 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 20m.

2. at højspændingsmaster og fællesantennemaster, uanset bestemmelserne i punkt 1, kan gives den teknisk set fornødne højde.

Kommunens spildevandsplan

Arealet, der omfattes af lokalplanen, tilsluttes det eksisterende spildevandsnet, jf. spildevandsplanen.

Støjforhold

Ud fra regionplanens krav om støjforhold i relation til omgivelserne har Nørhald kommune foretaget følgende vurdering. Lokalplanområdet er beliggende øst for det eksisterende boligområde, hvor der ikke er givet tilladelse til nogen form for støjende virksomhed. Området er samtidig beliggende vest for skole- og idrætsområdet. På de øvrige sider grænser det op mod landbrugsområder.

Der etableres et 10 m bredt beplantningsbælte mod lokalplanområdet.

# LOKALPLANBESTEMMELSER

Nørhald kommune

Lokalplan nr. 49 for et boligområde i Harridslev

I henhold til lov om kommuneplanlægning (lov nr. 746 af 16. august 1994) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

## § 1 Lokalplanens formål

Stk. 1.1. Lokalplanen har til formål at sikre,

- at området kan anvendes til boligformål
- at åbne mulighed for opførelse af boliger som tæt-lav bebyggelse
- at åbne mulighed for opførelse af boliger som åben-lav bebyggelse
- at sikre arealer til fælles grønt område
- at sikre at bebyggelsen tilpasses eksisterende terræn

## § 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

Stk. 2.1. Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 1 og omfatter en del af matr. nr. 20a, Harridslev by, Harridslev.

Stk. 2.2. Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan samt tillæg til kommuneplanen overføres området fra landzone til byzone.

## § 3 Områdets anvendelse

Stk. 3.1. Lokalplanområdet anvendes til boligområde

Området opdeles i Område I og Område II

Stk. 3.2. Område I må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav bebyggelse (parcelhuse).

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 beboer 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

Stk. 3.3 På hver ejendom må kun opføres eller indrettes en bolig.

Stk. 3.4. Område II må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse.

## § 4 Udstykninger

Stk. 4.1. Evt. udstykning skal kunne foretages efter en af byrådet godkendt udstykningsplan.

I forbindelse med udstykning vil der for de med N mærkede grunde blive fastsat et niveauplan.

## § 5 Vej- og stiforhold

Stk. 5.1. Der udlægges areal til følgende nye veje og sti som vist på kortbilag 2.

Stikvejene udlægges i en bredde på 12 m.

Sti udlægges i en bredde på 4 m og tilsluttes eksisterende stisystem.

Stk. 5.2. Der skal udlægges areal til parkeringspladser svarende til 2 bilpladser pr. bolig.

Stk. 5.3. Bækkevej udføres som stillevej og føres helt igennem til Harridslevvej.

## § 6 Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 6.1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte parcel i lokalplanområde I må ikke overstige 25 %.

Stk. 6.2. Bebyggelsesprocenten for lokalplanområde II må ikke overstige 35 %.

Stk. 6.3. Bebyggelsen skal tilpasses eksisterende terræn. Evt. ændringer i terrænhøjder over  $\pm 0,50$  m skal godkendes af byrådet.

Stk. 6.4. Bygninger må ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttet tagetage.

## § 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 7.1. Ud over almindelig skiltning med navne- og offentlig skiltning må reklameskiltning og lign. kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

## § 8 Ledningsanlæg og antenner

Stk. 8.1. Elledninger, herunder til vej- og stibelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.

Stk. 8.2. Inden for henholdsvis område I og område II må der kun anbringes een udendørs antenne. Fælles antennemast kan gives den teknisk set fornødne højde.

## § 9 Ubebyggede arealer

Stk. 9.1. Ubebyggede arealer skal holdes i ordentlig stand.

Stk. 9.2. Eventuelt hegn mod vej og naboskel skal etableres som levende hegn.

Stk. 9.3. Alle levende hegn må suppleres med trådhegn, der dog ikke må være højere end det levende, når dette har nået den ønskede højde.

## § 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

Stk. 10.1. Ny bebyggelse må ikke uden byrådets tilladelse tages i brug, før der er etableret de i § 5 nævnte veje.

Stk. 10.2. Ny bebyggelse i lokalplanområdet skal i henhold til varmeplanen naturgasopvarmes, evt. via et naturgasdrevet decentral kraftvarmeværk. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.

## § 11 Grundejerforening

Stk. 11.1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanens område.

Stk. 11.2. Grundejerforeningen skal oprettes, når byrådet kræver det.

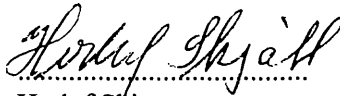
Stk. 11.3. Grundejerforeningens formål er at varetage medlemmernes fælles interesser i forbindelse med de opgaver der henhører under foreningens område, herunder administration,

drift og vedligeholdelse af vej, stier samt fælles græs- og plantearaler.

Stk. 11.4. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

§12 Vedtagelsespåtegning

Forslaget er vedtaget af Nørhald byråd den 14/9-2000.



Herluf Skjøtt  
borgmester



Lene Andersen  
forvaltningschef

Lokalplanen er i henhold til § 27 i lov om planlægning endeligt vedtaget af byrådet den 11/1-2001



Herluf Skjøtt  
borgmester



Lene Andersen  
forvaltningschef

