

NØRHALD KOMMUNE

LOKALPLAN

NR. 14

FOR ET BOLIGOMRADE I HALD

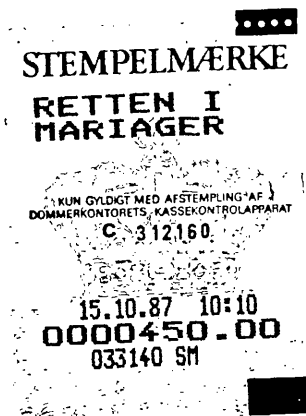
APRIL 1987

Stempel kr.

Akt: Skab nr.
(Udfyldes af dommerkontoret)

Matr. nr. 44.a., 44.f. og
(Ejerlejlighedsnr.) parcel 1 af 17.a.
Hald by, Hald
Gade og husnr.
15. OKT. 1987 * 008539

Anmelder:
Nørhald kommune
Udbyhøjvej 483, Tvede
8900 Randers.



N Ø R H A L D K O M M U N E

L O K A L P L A N N R. 14

for et boligområde i Hald.

INDHOLD

Indledning	Side 2 - 4
Offentlig fremlæggelse og frist for indsigelser	- 5
Hovedstruktur for Hald	- 5
Rammebestemmelser for Hald	- 6
Rammer for områder i Hald	- 7
Lokalplanens indhold	- 8 - 9
Lokalplanbestemmelser	- 10 - 13
Kortbilag I	- 14
Kortbilag II	- 15

REDAKTIONELLE BEMÆRKNINGER

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

INDLEDNING

Lidt om lokalplaner og deres virkninger

På side 2, 3 og 4 fortælles lidt om, hvad en lokalplan er, og hvilken betydning den har for grundejere og beboere m.fl. - Den, der i forvejen kender til lokalplaner, kan springe disse sider over og alene læse de følgende sider, der handler om selve lokalplanen og dens indhold.

Hvorfor udarbejdes en lokalplan? Hvad er en lokalplan?

I kommuneplanloven er det bestemt, at der skal udarbejdes en lokalplan, når man ønsker at gennemføre udstykninger af et vist omfang, og når der skal gennemføres større bygge- og anlægsarbejder. Hensigten hermed er at sikre, at disse dispositioner får en rimelig udformning, og at der bliver god sammenhæng med allerede eksisterende bebyggelse og anlæg samt med kommunens planer i øvrigt.

I en lokalplan, som kommunalbestyrelsen altså er forpligtet til at udarbejde - eventuelt i samarbejde med en bygherre eller anden interesseret part - kan man fastlægge de fremtidige forhold meget detaljeret. En lokalplan kan f.eks. indeholde bestemmelser om, hvad et område skal benyttes til, hvor store de enkelte parceller skal være, hvordan vej- og stisystemer skal udformes, hvordan bebyggelsen skal udformes og hvilket omfang den må have, hvorledes friarealerne skal tilrettelægges, hvordan tekniske anlæg skal udformes og placeres - og en lang række andre forhold. Lokalplanen behøver ikke i alle tilfælde være så detaljeret, men hvor der er behov for det, kan man således meget nøje fastlægge kvarterets fremtidige benyttelse og udseende.

Lokalplanen skal behandles efter en bestemt fremgangsmåde, der er fastsat i kommuneplanloven.

Bl.a. skal offentligheden ikke mindst ejere og lejere i det område, der berøres af lokalplanen have adgang til at tage stilling til planen og fremkomme med eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Når lokalplanen er endeligt behandlet af kommunalbestyrelsen, og der eventuelt er foretaget ændringer efter forslag fra befolkningen, fra amtskommunen eller fra andre myndigheder, vedtages lokalplanen endeligt af kommunalbestyrelsen. Den er hermed bindende for de enkelte grundejere m.fl. Planen bliver desuden tinglyst på hver enkelt ejendom i det område, planen omfatter. Man opnår dermed sikkerhed for, at planen er kendt af de berørte parter, og at den fremtidige udvikling i kvarteret også i virkeligheden forløber i overensstemmelse med planen.

Lokalplanen udarbejdes dog ikke blot, fordi det er en fremgangsmåde, kommunen efter loven er forpligtet til at følge. Man bør være opmærksom på, at planen først og fremmest er et planlægningsredskab, der er af værdi for den enkelte beboer i

området. Planen sikrer, at der opstår harmoniske bebyggelsesforhold, og den sikrer på samme tid den enkelte beboer de friest mulige vilkår samtidig med at yde ham beskyttelse mod, at naboens udfoldelser udvikler sig til gener. Dette betyder i praksis, at man, når man udarbejder planen, må søge at finde det balancepunkt, hvor de begrænsninger, der pålægges den enkelte, føles rimelige, fordi de også har karakter af beskyttelsesforanstaltninger mod en uønsket udvikling i kvarteret. Ligesom en lokalplan er et nødvendigt middel, hvor der skal planlægges helt nye kvarterer, kan den være værdifuld i allerede eksisterende byområder - hvad enten planen skal sikre gennemførelse af større ændringer, eller den blot skal sikre, at alle de mange småændringer der til stadighed sker, foregår på en harmonisk måde.

Hvilke virkninger har lokalplanen?

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, gælder nogle midlertidige retsvirkninger, og når lokalplanen er endeligt vedtaget, indtræder lokalplanens varige retsvirkninger.

De midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder således et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen (kommuneplanlovens § 22). Den eksisterende, lovlige anvendelse af ejendommene kan derimod fortsættes som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan kommunalbestyrelsen give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget. En forudsætning herfor er, at kommuneplanlovens bestemmelser om mindste grundstørrelse, om maksimal bebyggelsesprocent og om maksimal bebyggeshøjde og etageantal overholdes. Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for forslagets offentliggørelse, og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil et år efter offentliggørelsen

Lokalplanens varige retsvirkninger

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg mv., der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation for mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser, under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der

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

OFFENTLIG FREMLÆGGELSE OG FRIST FOR INDSIGELSER.

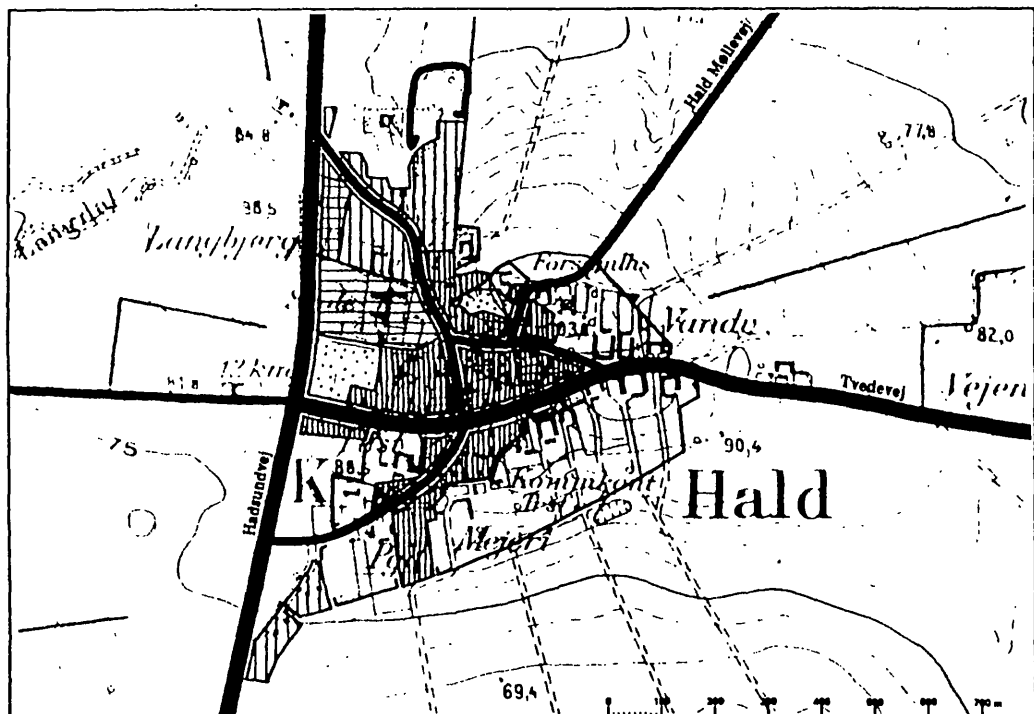
Fremlæggelsesperiode

Forslaget er fremlagt i 8 uger fra den 24. juni 1987 til den 18. august 1987. Derefter vil kommunalbestyrelsen 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, Teknisk forvaltning, Udbyhøjvej 483, Tvede, 8900 Randers i hænde senest den 18. august 1987.

HOVEDSTRUKTUR HALD



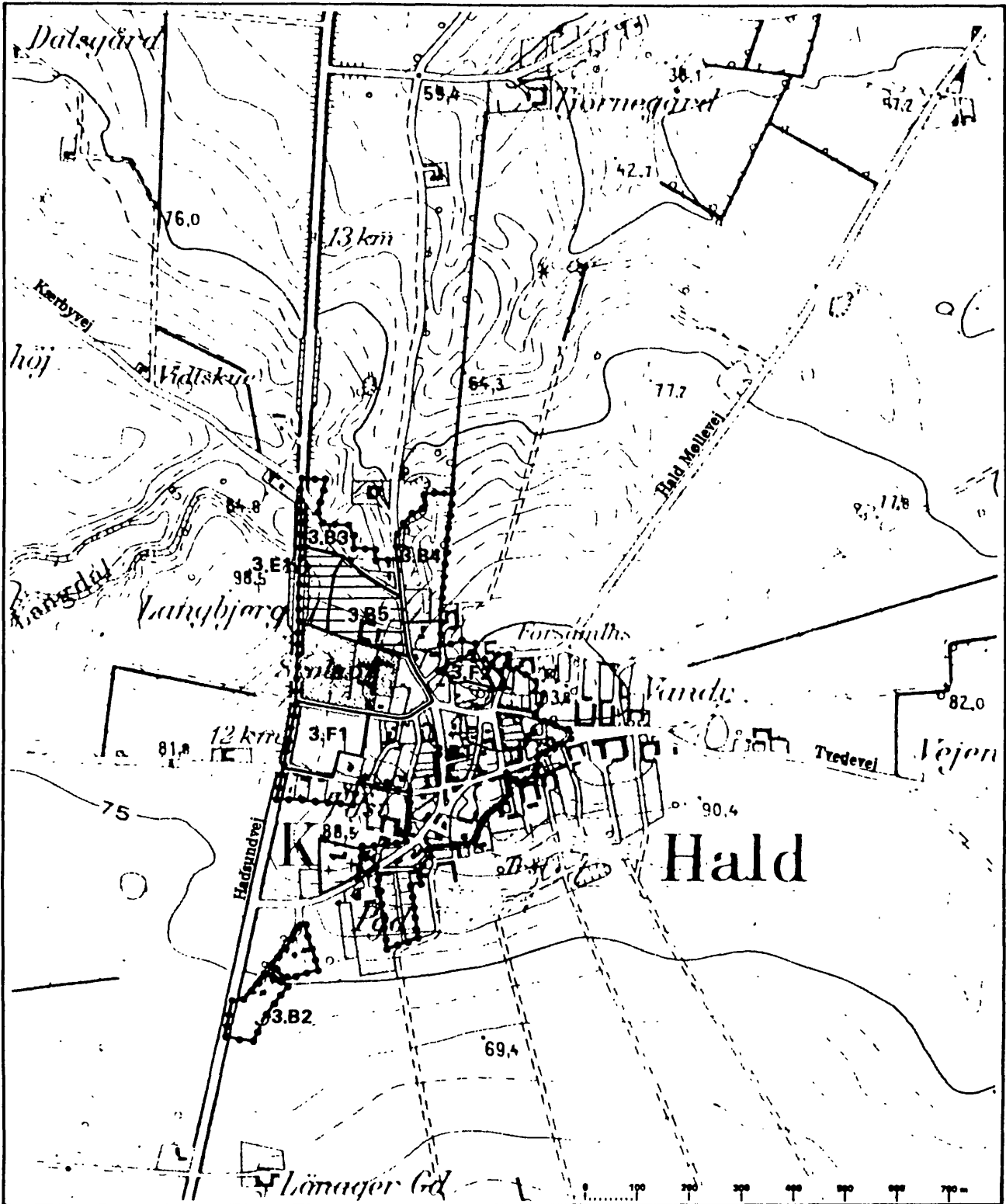
HOVEDSTRUKTUR HALD

	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 HALD

Enkeltområde:	3.B1	3.B2	3.B3
Benævnelse:			
Zonestatus pr. 1.6.1985 Gældende byplanved- tægter og lokalplaner	Landzone.	Landzone.	Landzone.
Fremtidig anvendelse	BOLIGFORMAL Offentlig service - institutioner til betjening af landsby og opland Butikker til landsbyen og foplandets forsyning Erhvervsformål - erhverv uden genevirkning for kvarteret Liberale erhverv.	BOLIGFORMAL Offentlig service - institutioner til betjening af kvarteret Liberale erhverv.	BOLIGFORMAL Offentlig service - institutioner til betjening af kvarteret Liberale erhverv.
Bebyggelsens art	Lav boligbebyggelse Institutionsbebyggelse Erhvervsbebyggelse (hånd- værk, butikker m.v.).	Lav boligbebyggelse Institutionsbebyggelse.	Lav boligbebyggelse Institutionsbebyggelse.
Max. bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom	25.	25.	25.
Max. antal etager	Een etage med udnyttet tag- etage.	Een etage med udnyttet tag- etage.	Een etage med udnyttet tag- etage.
Max. bygningshøjde	8,5 m.	8,5 m.	8,5 m.
Min. opholdsareal			
Min. antal parkerings- pladser	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.	2 pr. bolig i åben, lav bebyg- gelse, 1 1/2 pr. bolig i tæt, lav bebyggelse.	2 pr. bolig i åben, lav bebyg- gelse, 1 1/2 pr. bolig i tæt, lav bebyggelse.
Andet	Kirkefredningsbestemmelser Området rummer bevarings- værdige bymiljøer (hoved- struktur, side . . .).	Kirkefredningsbestemmelser Området overføres til byzone Generelle rammer.	Kirkefredningsbestemmelser Området overføres til byzone Generelle rammer.

RAMMER FOR OMRÅDER I HALD



3. RAMMER FOR OMRÅDER I HALD

- | | | |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| B Omr. til boligformål | E Omr. for erhvervsformål |  Nye byområder 1985-92 |
| C Omr. til centerformål | F Omr. for fritidsformål | |
| D Omr. til offentlige formål |  Max. byzoneudvid. 1985-92 | |

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanområdets afgrænsning	Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag. Mod øst afgrænses området af Haldvej. Mod nord, vest og syd afgrænses området af eksisterende bebyggelse med boliger.
Eksisterende forhold	Området er en del af en landbrugsejendom, hvor driftsbygningerne nedrives. Stuehuset til ejendommen er beliggende umiddelbart nord for lokalplangrænsen. Den øvrige del af området er ubebygget. Se kortbilag 1. Området er beliggende inden for et område, som i kommuneplanen er betegnet som værende bevaringsværdigt for landsbyen.
Lokalplanens formål	Lokalplanens formål er at udlægge arealet til boligformål samt at sikre arealets overførsel fra landzone til byzone. Arealet skal udformes, så der kan opføres tæt/lav boligbebyggelse, evt. som andelsboliger og ejerboliger. Området skal udlægges med vej og fælles parkeringsareal.
Lokalplanens opdeling	Lokalplanområdet opdeles i følgende områder: I: Tæt/lav boligbebyggelse, andelsboliger II: Tæt/lav boligbebyggelse, ejerboliger.
Zonestatus	Lokalplanen overfører området fra landzone til byzone.
Regionplanen	I overensstemmelse med regionplanens retningslinier udlægges Hald som lokalcenterlandsby i byzone. Lokalplanen respekterer regionplanens retningslinier om boligthed i nye byområder svarende til mindst 15 boliger pr. ha (inkl. tilhørende veje, men uden boligorienteret service og fælles friarealer).
Kommuneplanen	Lokalplanen omfatter del af enkeltområde 3.B1. Kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen fremgår af skemaet. Herudover er følgende af kommuneplanens generelle rammer af betydning for lokalplanen: - Boligtthed. I overensstemmelse med regionplanens retningslinier skal boligthed i nye boligområder i byzone med tilhørende veje, men uden boligorienteret service og fælles friarealer i gennemsnit være min. 15 boliger pr. ha. - Varmeforsyning. Lokalplaner for et område, hvor der placeres ny bebyggelse skal sikre, at bebyggelsen ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse må tages i brug, før der er etableret en varmforsyning i overensstemmelse med kommunens varmeplanlægning. - Antennemaster, skorstene mv. Uanset rammebestemmelserne vedr. bygningshøjder gælder følgen-

de: Lokalplaner for et område, hvor der ønskes mulighed for etablering af fritstående skorsten, antennemast eller lignende tekniske anlæg, der naturligt hører hjemme i området, eller er et led i områdets tekniske forsyning, skal sikre:

- 1) at højden af et sådant anlæg i områder til boligformål ikke overstiger 20 m,
- 2) at højden i områder til centerformål mv., offentlige formål, erhvervsformål eller fritidsformål afpasses efter det enkelte områdes særlige karakter, men dog ikke overstiger 50 m,
- 3) at højspændingsmaster, fællesantennemaster, uanset bestemmelserne i pkt. 1 og 2 kan gives den teknisk set fornødne højde.

Kommunens spildevandsplan

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

LOKALPLANBESTEMMELSER

Nørhald kommune
Lokalplan nr. 14
for et boligområde i Hald.

I henhold til lov om kommuneplanlægning (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastlægges herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanen har til formål at sikre, at det af lokalplanen omfattede område anvendes til boligformål,
- at de eksisterende driftsbygninger nedrives,
- at området bebygges med tæt/lav boligbebyggelse,
- at der i området udlægges areal til 10 boliger,
- at der udformes et sikkert fungerende vejanlæg,
- at de bestående bevaringsværdige kvaliteter respekteres.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 44 a, 44 f og pc. 1 af matr. nr. 17 a, Hald By, Hald.

2.2 Lokalplanen opdeles i områderne:

- I - område for tæt/lav boligbebyggelse, andelsboliger
- II - område for tæt/lav boligbebyggelse, ejerboliger.

Jf. kortbilag 2.

2.3 Med kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres området fra landzone til byzone.

2.4 Matr. nr. 17 a Hald By, Hald er undergivet landbrugspligt. Landbrugspligten skal dog ikke være til hinder, for at kommunalbestyrelsen kan tillade, at området tages i brug til det i lokalplanen angivne formål.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1 Området må kun anvendes til boligformål.

Inden for de enkelte områder skal der udlægges areal til følgende antal boliger:

- I: 8 boliger
- II: 2 boliger

3.2 Inden for område II må på hver ejendom kun opføres eller indrettes een bolig.

3.3 Uanset bestemmelsen i 3.1 kan der på ejendommene drives sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelseslejligheder eller beboelseshuse, når virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom og når virksomheden efter kom-

munalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning o.lign.), kvarterets præg af boligkvarter ikke brydes eller virksomheden ikke fremkalder behov for parkeringsmuligheder, som ikke er til stede i området.

§ 4 Udstykninger

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

§ 5 Vejforhold

5.1 Der udlægges areal til følgende ny vej:
Vejen A - B i en bredde på 6 m med en kørebanebredde på 4 - 5 m.
Vejen A - B skal udformes efter de retningslinier, der er gældende i medfør af færdselslovens § 40 (lovbekendtgørelse nr. 287 af 10. juni 1976). Det forudsættes, at vejen skal anvendes som lege- og opholdsareal.

5.2 Vejadgang til området fra Haldvej må kun etableres ved pkt. A.

5.3 Der skal udlægges areal til parkeringspladser svarende til 1 1/2 bilplads pr. bolig.

5.4 Langs Haldvej skal bebyggelsen respektere en 10 m byggelinie, regnet fra midte vej.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 35 % for området som helhed.

6.2 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over det for grunden fastsatte niveauplan målt efter reglerne i bygningsreglementet.

6.3 Bygninger må ikke opføres i mere end een etage med udnyttelig tagetage.

6.4 Bebyggelse af område I og område II må kun ske i overensstemmelse med en af kommunalbestyrelsen godkendt helhedsplan for hvert enkelt område. Eventuelt som vist på illustrationsplan, kortbilag 2.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Til udvendige bygnings sider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.

7.2 Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 8 Ledningsanlæg og antenner

8.1 Elledninger, herunder til vej- og stibelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må

alene udføres som jordkabler.

8.2 Inden for lokalplanens område må på hver parcel kun anbringes een udendørs antenne. Fællesantennemaster kan dog uanset bestemmelsen i pkt. 1 gives den teknisk set fornødne højde.

§ 9 Ubebyggede arealer

9.1 Beplantning for områdets fælles vejarealer samt etablering af belysning må kun ske i overensstemmelse med en af kommunalbestyrelsen godkendt helhedsplan.

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

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

§ 10 Forudsætning for i-brugtagning af ny bebyggelse

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

10.2 Bebyggelser skal gasopvarmes fra kollektiv forsyningsanlæg.

§ 11 Grundejerforening

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


11.2 Grundejerforeningen skal oprettes, når kommunalbestyrelsen kræver det.

11.3 Grundejerforeningen skal forestå anlæg, drift og vedligeholdelse af områdets veje m.m., med mindre disse forpligtelser helt eller delvist overtages af kommunen.

11.4 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Således vedtaget af Nørhald kommunalbestyrelse, den 27. maj 1987


Herluf Skjøtt
Borgmester


Preben Pedersen
Kæmner

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

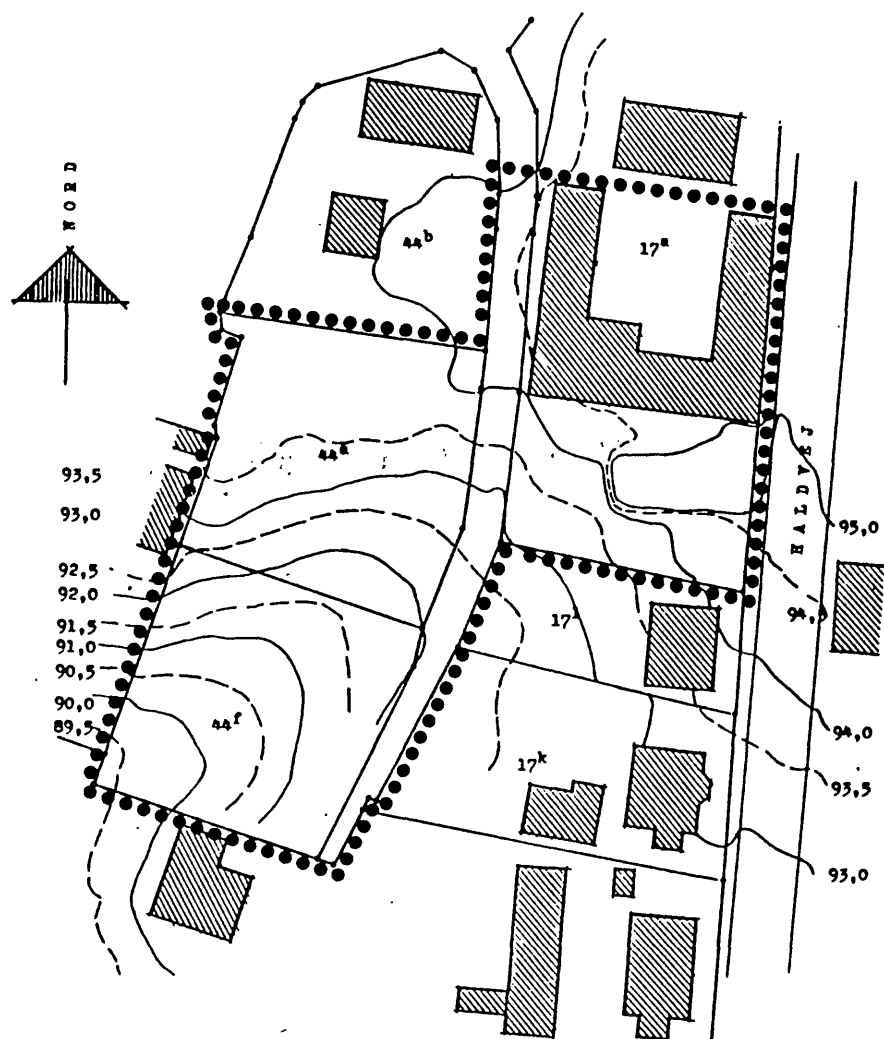
Nørhald kommunalbestyrelse, den 24. 09.1987

Herluf Skjøtt
Herluf Skjøtt
borgmester


Preben Pedersen
Preben Pedersen
kommunaldirektør

Indført i dagbogen for Retten i Mariager,
den 15. OKT. 1987 *008539
Lyst bl. 44a akt. 1.108.

17a.
U. Christensen
U. Christensen
ass.



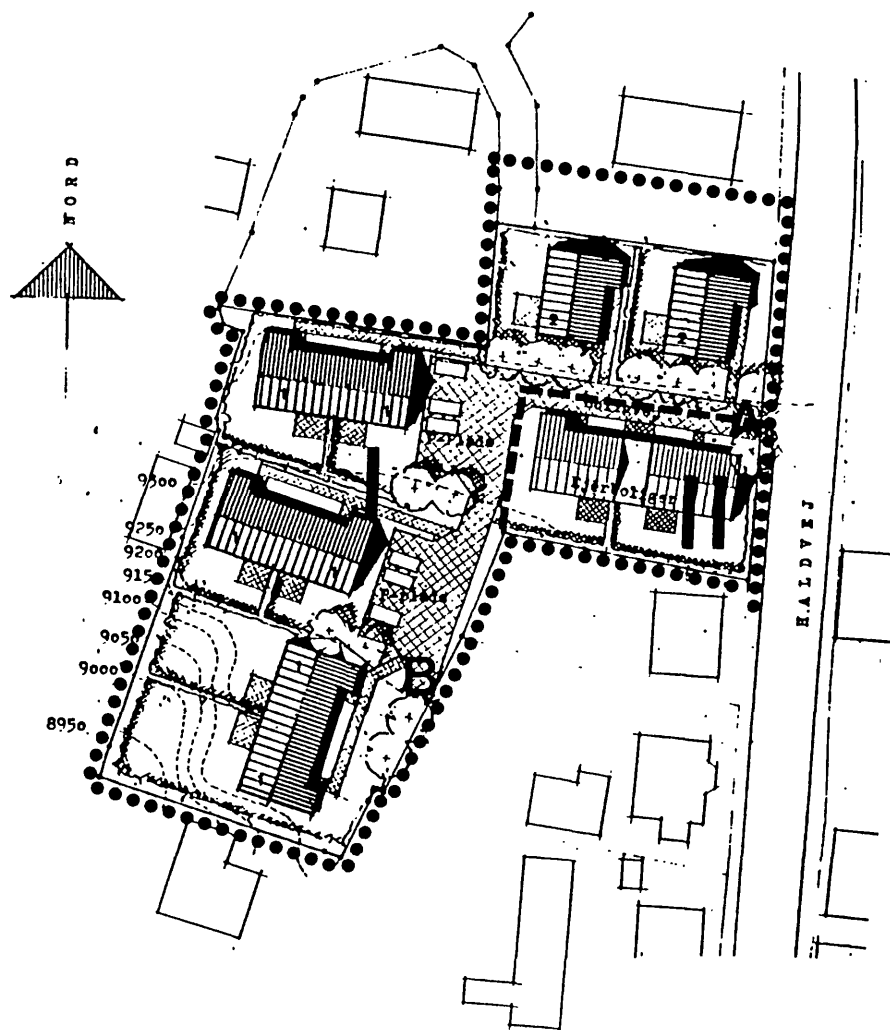
EKSISTERENDE FORHOLD, MAL 1:1000


 LOKALPLANGRENSE

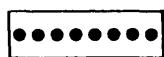
NØRHALD KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 14

KORTBILAG 1

APRIL 1987



FREMTIDIGE FORHOLD, MÅL 1:1000



LOKALPLANGRÆNSE



OMRÅDEGRÆNSE



VEJ- OG PARKERINGSAREAL

NØRHALD KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 14

KORTBILAG 2

APRIL 1987