

# Lokalplan nr. 73

samt kommuneplantillæg nr. 24  
- for et boligområde i Harridslev



## Nørhald Kommune

Fremlagt i offentlig debat fra den 25. maj til 20. juli 2005  
Endeligt vedtaget i byrådet den 8. september 2005  
Offentliggjort den 14. september 2005

**April 2005**

**Nørhald Kommune**  
Udbyhøjvej 483, Tvede  
8900 Randers  
Tlf.nr. 87 77 07 00  
www.noerhald.dk

**Yderligere information:**  
Teknik & Miljø  
Tlf.nr. 87 77 07 53  
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 for tiden under revision. Et forslag til ny kommuneplan 2005 - 2017 er vedtaget af byrådet den 9. december 2004, og har været i offentlig høring fra den 12. januar til den 6. april 2005.

### Hvad er en kommuneplan?

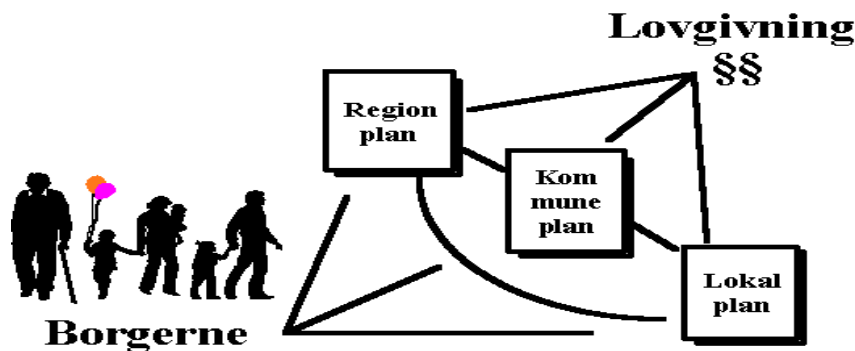
Kommuneplanen er en plan for hele kommunens udvikling. Planen er desuden en arealoversigt over, hvor der i kommunen skal være boliger, erhverv, center- områder, grønne områder, nye veje osv. Kommuneplanens rammedel fastlægger de overordnede bestemmelser for indholdet af den fremtidige lokalplanlægning. 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.



## INDHOLDSFORTEGNELSE

**Lokalplanens redegørelse**

Lokalplanens formål	4
Lokalplanens område og indhold	4
Lokalplanens forhold til anden planlægning	9
Retsvirkninger	10
Godkendelsesprocedure	10

**Lokalplanens bestemmelser**

§ 1 Lokalplanens formål	11
§ 2 Afgrænsning og opdeling	11
§ 3 Område og zonestatus	11
§ 4 Områdets anvendelse	11
§ 5 Udstykning	11
§ 6 Vej- og stiforhold	11
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	12
§ 8 Bebyggelsens udseende	12
§ 9 Udformning, anvendelse mv. af ubebyggede arealer	12
§ 10 Påtaleret	13
Vedtagelsespåtegninger	14

**Kommuneplan**

Rammetillæg nr. 24	15
Vedtagelsespåtegninger	15
Rammekort	16

**Lokalplanens bilag:**

Kortbilag nr. 1: Lokalplanens afgrænsninger	17
Kortbilag nr. 2: Lokalplanens bestemmelser	18

Lokalplanen er udarbejdet af Nørhald Kommune, Teknik- og Miljø., Thomas Djernæs Secher, i samarbejde med Arkitektfirmaet Mogens Hansen i april 2005. Kort fra Naturgas MidtNord, Kort & Matrikelstyrelsen og COWI er gengivet med tilladelse. Skråfotos fra sommeren 2004 er taget af MAS-AIR Luftfoto.

### Lokalplanens formål

#### Formål

At sikre områdets udbygning med tæt-lav boligbebyggelse af høj arkitektonisk kvalitet, gode interne stiforbindelser til tidligere opførte almene boliger og lokalcenter samt grønne fællesområder i bebyggelsen.

### Lokalplanens område og indhold

#### Beliggenhed

Lokalplanområdet er beliggende i den centrale del af Harridslev og begrænses af Kastanievej og Vangvejen.

Området ligger ved kirken, ældrecentret, skolen og tæt ved indkøbsmuligheder.

Området omfatter matr. nr. 8-A, 25-B, 25-C, 31-A, 31-B og del af vejarealet matr. nr. 75 samt del af vejarealet litra e Harridslev By, Harridslev.

Lokalplanområdet har et samlet areal på ca. 3.370 m<sup>2</sup>.

#### Vejbetjening

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Kastanievej.

Det eksisterende stiforløb udbygges, så der skabes forbindelse fra Kastanievej og Vangvejen til boligområdet ved ældrecentret på Kastanievej.

#### Naboarealer

Lokalplanområdet afgrænses således:

- Mod syd og øst grænser området op til eksisterende boligområder.
- Mod nord og vest afgrænses området af Kastanievej.

#### Lokalplanområdet i dag

Lokalplanområdet er på nuværende tidspunkt bebygget med forskellige ældre enfamiliehuse.

#### Terræn/undergrund

Terrænet skråner let fra sydøst mod nordvest.

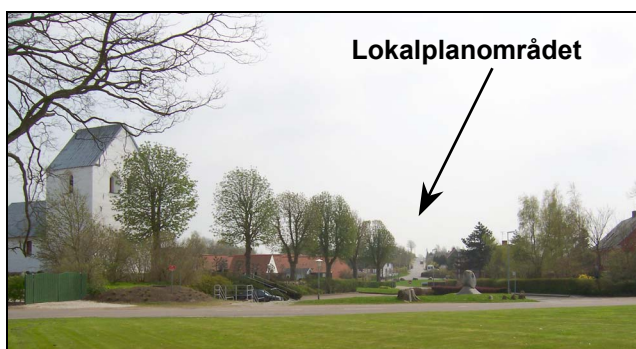
Der er en terrænforskel inden for lokalplanområdet på op til 1,5 meter.

#### Trafik

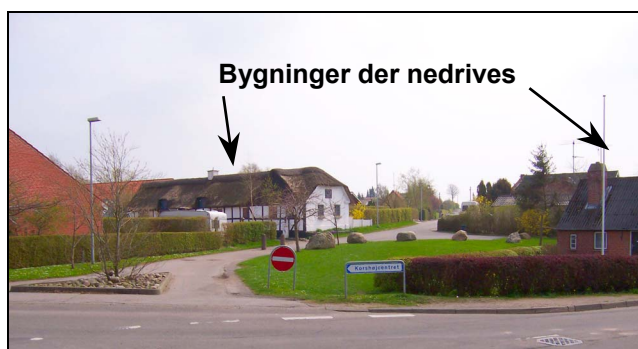
Adgangen til området skal foregå fra Kastanievej med parkeringsplads og fra Vangvejen med vendeplads og stiforbindelse.



Luffoto af den centrale del af Haradislev, taget i sommeren 2004.



Lokalplanområdet set fra nord mod syd, fra krydset mellem Udbyhøjvej og Dr. Madsensvej.



Lokalplanområdet set fra nord mod syd, fra krydset mellem Vangvejen og Kastanievej.



## Lokalplanens redegørelse



En beboelsesbygning på Vangvejen 3 fra år 1800, som nedrives i forbindelse med projektet.



En beboelsesbygning på Kastanievej 9 fra år 1900 som nedrives i forbindelse med projektet. Tilsvarende bygninger på Kastanievej 11 og 13 er allerede nedrevet i december 2004.



Indsigten til Harridslev Kirke fra lokalplanområdet, set fra den nordlige ende af Vangvejen, mod nord. Kirken ligger en del højere end lokalplanområdet. Indsigten til kirken fra Vangvejen vil ikke blive forringet af det planlagte byggeri.

## Lokalplanens redegørelse

### Lokalplanens bestemmelser

Området i lokalplanen udlægges til tæt-lav boligbyggeri i én etage.

Lokalplanområdet overføres fra landzone til byzone.

Bebyggelsesprocenten for området sættes til maks. 35 %

Bygningshøjden over terræn sættes til maks. 8,5 meter.

Vejadgangen til området sker fra Kastanievej, hvor der anlægges et parkeringsområde med 14 parkeringspladser.

I parkeringsområdet placeres et fælles udhus.

For enden af Vangvejen anlægges en vendeplads, hvorfra der er stiadgang til området og til Kastanievej

Langs Kastanievej plantes træer af ahorn eller løn samt busk-/hækbeplantning.

Facader skal være med blank mur, træ, stål og glas samt diverse kombinationer af disse materialer.

Farveholdningen er et spekter af teglrød, hvid, koksgrå samt ubehandlet træ.

Tagene kan være med en tosidig hældning, vandret og udføres i tegl og tagpap.

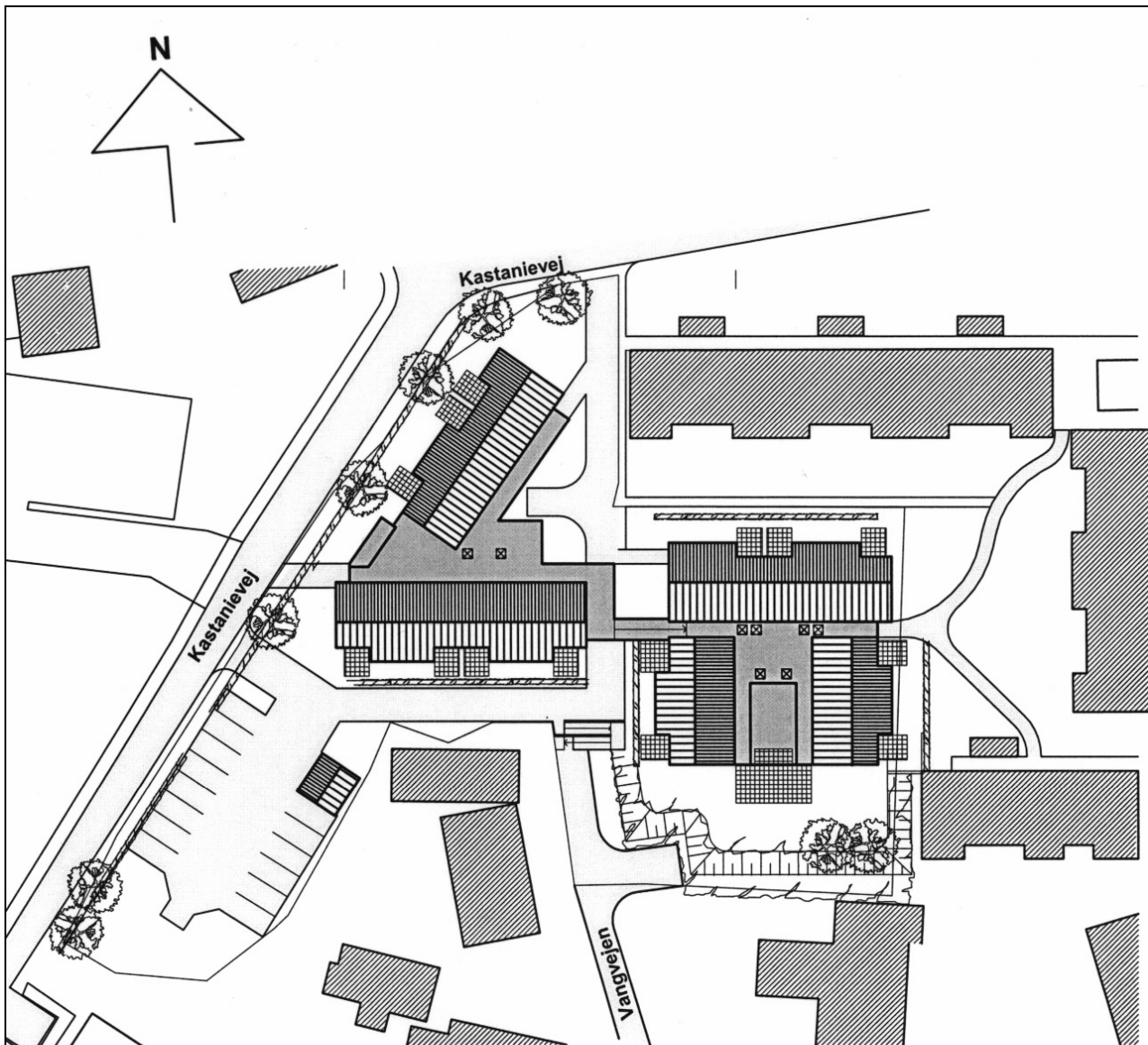
Bygningerne skal fremstå med en ensartet arkitektur, uden at de dog behøver at være helt ens.

Til hver bolig anlægges en privat have, som i hovedregelen vender mod sydvest.

Adgangen til boligerne sker modsat haverne efter principperne i bebyggelsesplanen. Adgangsarealet belægges med belægningssten.

Øvrige arealer er græsklædte fællesarealer med grupper af træer som vist på bebyggelsesplanen og kortbilag 2.

Trægrupperne langs Kastanievej fungerer som afskærmning til trafikken.



Facade mod syd  
Målforhold 1:400

ARKITEKTFIRMAET  
MOGENS HANSEN

Lokalplan nr. 73 for almene boliger i Harridslev  
**BEBYGGELSESPÅN FOR OMRÅDET**

Målforhold 1:750

Dato: 26.04.2005



### Lokalplanens forhold til anden planlægning

#### Overordnet planlægning

Lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af, at planen ikke strider mod kommuneplanen, regionplanens retningslinier for arealudlæg m.v. samt mod landsplandirektiver besluttet af Miljøministeren.

#### Regionplanlægning

Harridslev er i Regionplan 2001 udpeget som lokalcenter. Det betyder, at der kan foregå egentlig byvækst, som denne lokalplan åbner mulighed for. Harridslev er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser. Der må ikke etableres aktiviteter som medfører risiko for grundvandsforurening. Da området udlægges til rene boligformål opfylder lokalplanen dette krav.

#### Kommuneplanlægning

Harridslev er i Kommuneplan 1992-2004 og Forslag til Kommuneplan 2005-2017 udpeget som lokalcenter. Lokalplanområdet er omfattet af den gældende kommuneplans rammebestemmelser for område 4.B2 der tillader en bebyggelsesprocent på maks. 25 % og bygningshøjder på maks. 8,5 meter. For at sikre bebyggelsesplanens intentioner, kræver denne lokalplan, at der udarbejdes et kommuneplantillæg, som hæver bebyggelsesprocenten til 35 %. (Se herom i kommuneplantillæg nr. 24 på side 15).

#### Lokalplanlægning

Størstedelen af lokalplanområdet er ikke tidligere lokalplanlagt.

En lille del af lokalplanområdet (en del af matr. nr. 20-K) er allerede omfattet af lokalplan nr. 19. Derfor aflyses lokalplan nr. 19 for denne lille del, samtidig med at lokalplan nr. 73 vedtages.

#### Spildevandsplanlægning

Lokalplanområdet tilsluttes offentlig kloak i henhold til Spildevandsplan 1999-2005 for Nørhald Kommune.

#### Varmeplanlægning

Lokalplanområdet varmforsynes i henhold til Varmeplan for Nørhald Kommune med naturgas, eventuelt via et decentralt naturgasdrevet kraftvarmeværk.

#### Vandforsyningsplanlægning

I henhold til Vandforsyningsplan 1996-2001 forsynes området med vand fra Harridslev Vandværk.

#### Elforsyning

Området hører under ELRO's forsyningsområde.

#### Affaldsdepoter

Der er ikke inden for 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 Teknik- og Miljøafdeling kontaktes.

#### Kirkeindsigtsområde

Lokalplanområdet ligger inden for et område, der i regionplanen er markeret som et kirkeindsigtsområde, hvor der skal tages særlige hensyn til indsigten til kirken i Harridslev.

## Lokalplanens redegørelse

### Landbrugspligt

Der er ikke noteret landbrugspligt på lokalplanområdet.

### Servitutter

Der er ingen servitutter på lokalplanområdet. På den del af lokalplanområdet, som er omfattet af lokalplan nr. 19, aflyses lokalplan nr. 19 ved den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 73.

### Naturbeskyttelse

Hele lokalplanområdet er omfattet af kirkebyggelinie efter Naturbeskyttelseslovens § 19. Der må således ikke opføres bebyggelse med en højde over 8,5 m inden for en afstand af 300 m fra Harridslev kirke.

### Miljøvurdering

Det vurderes, at lokalplan nr. 73 ikke vil have væsentlig indflydelse på miljøet, idet områdets anvendelse som boligområde ikke ændres. Der foretages derfor ikke en miljøvurdering af planen.

## Retsvirkninger

### Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes efter planens bestemmelser. Se herom i planlovens § 18. Eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom kan dog fortsætte som hidtil.

### Dispensation

Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper. Se herom i planlovens § 19.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan. Hvor en dispensationssag berører naboer, brugere eller andre, skal de pågældende have underretning om dispensationsansøgningen. Se herom i planlovens § 20.

Inden for en frist på mindst 2 uger er der mulighed for at komme med bemærkninger til dispensationen. Først herefter kan byrådet meddele dispensation.

## Godkendelsesprocedure

### Procedure

Teknisk Udvalg	06.05.2005	Forslag til lokalplan.
Økonomiudvalg	09.05.2005	Forslag til lokalplan.
Byrådet	12.05.2005	Forslag til lokalplan.
Offentliggørelse	25.05.2005	8 ugers offentlighedsperiode indtil
	20.07.2005	
Teknisk Udvalg	22.08.2005	Endelig vedtagelse af lokalplan.
Økonomiudvalg	29.08.2005	Endelig vedtagelse af lokalplan.
Byrådet	08.09.2005	Endelig vedtagelse af lokalplan.
Offentliggørelse	14.09.2005	Lokalplanens retsvirkninger træder i kraft.
Tinglysning	September 2005	Lokalplanen tinglyses.

### Annoncering

Offentliggørelse af planforslag og de endeligt vedtagne planer, sker ved annoncering i Mariager Avis, som husstandsomdeles gratis i kommunen hver onsdag.

## LOKALPLANBESTEMMELSER

### For boligområde i Harridslev

Med hjemmel i lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes herved følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i § 2:

#### §1 Lokalplanens formål

Byrådet ønsker med denne lokalplan:

- 1.1 At udlægge lokalplanområdet til tæt-lav boligbyggeri.
- 1.2 At fastlægge principper for bebyggelse og beplantning, vejanlæg, stier og parkering i lokalplanområdet.
- 1.3 At sikre, at ny bebyggelse tilpasses den eksisterende bymæssige bebyggelse.
- 1.4 At sikre, at ny bebyggelse tilpasses det eksisterende terræn.

#### § 2 Afgrænsning og opdeling

##### 2.1 Afgrænsning

Lokalplanen omfatter matr. nr. 8-A, 25-B, 25-C, 31-A, 31-B og del af 75 og "e" Harridslev By, Harridslev og afgrænses som vist på kortbilag nr. 1.

#### § 3 Område og zonestatus

##### 3.1 Zonestatus

Lokalplanområdet overføres fra landzone til byzone ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan.

#### § 4 Områdets anvendelse

- 4.1 Lokalplanområdet anvendes til tæt-lav boligbebyggelse.

#### § 5 Udstykning

- 5.1 Udstykning kan kun ske efter godkendelse fra Nørhald Kommune.

#### § 6 Vej- og stiforhold

##### 6.1 Vejadgang

Området vejbetjenes fra Kastanievej.  
Ved indkørslen til området, hvor vejen skærer fortovet, etableres en overkørsel i form af en sænket flade.  
Vejene udlægges med 4,50 / 3,50 m kørebanebredde.

##### 6.2 Parkering

Parkeringspladser anlægges som vist på kortbilag 2, i et antal svarende til 1,0 pr. bolig.



## Lokalplanens bestemmelser

---

- 6.3 **Stiforhold**  
Der udlægges nye offentlige stier, som vist på kortbilag 2, med stiforbindelse fra Kastanievej til eksisterende almene boliger og ældrecentret.

### § 7 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 **Bebyggelsesprocent**  
Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 35% for området som helhed.
- 7.2 **Antal etager**  
Bebyggelsen må opføres i maks. en etage.
- 7.3 **Bebyggelsens placering**  
Bebyggelsen etableres indenfor de viste byggefelter. Se kortbilag 2.
- 7.4 **Bygningshøjde**  
Den maksimale bygningshøjde er 8,5 meter, målt fra terræn. Se herom i bygningsreglementet.
- 7.5 **Terrænregulering**  
Der må ikke i forbindelse med byggeri foretages terrænregulering der overstiger 1,5 meters højde over eller under eksisterende terræn.
- 7.6 **Antal boliger**  
Der kan opføres op til 14 boliger i området.

### § 8 Bebyggelsens udseende

- 8.1 **Ydervægge**  
Bebyggelsen opføres i blank mur, stål (eventuelt galvaniseret) og glas. Der kan desuden anvendes felter af træ.  
  
Mod haverne kan der anvendes større glaspartier eller egentlige glasfacader.
- 8.2 **Farver**  
Farverne skal ligge i et spekter af teglrød, grå og hvid. Felter med træbeklædning skal stå ubehandlet, og der skal vælges træ som med tiden bliver sølvgrå. Bebyggelsen skal have et samlet udtryk.
- 8.3 **Tage**  
Tage udføres med ensidig hældning eller med symmetrisk saddeltag med hældninger mellem 25-35 grader. Materialevalget skal være i overensstemmelse med facadeudtrykket, og kan være tegl og tagpap.
- 8.4 **Antenner**  
Antenner, herunder satellitantenner, må ikke opsættes. Der kan etableres fællesantenne for områdets boliger.

### § 9 Udformning, anvendelse mv. af ubebyggede arealer

- 9.1 **Friareal**  
Friarealer tilsås med græs. Trægrupper kan etableres efter principperne i § 9.6.

- 9.2 **Adgangsarealer**  
Adgang til boligerne etableres efter principperne på kortbilag 2. De primære adgangsarealer udføres med belægningssten, mens sekundære opholds- og stiarealer udføres med stenmel. Der anvendes kantninger af granit. Fordelingen mellem primære og sekundære adgangs- og stiarealer er vist på kortbilag 2.
- 9.3 **Haver**  
For hver bolig etableres et areal til private haver indenfor haveområderne, som er vist på kortbilag 2. Haverne kan afgrænses med hækbeplantning, stakit eller hegn af træ med en maksimal højde på 1,20 meter, stigende til 1,80 meter tættest ved boligen.
- 9.4 **Ubebyggede færdselsarealer**  
Veje udføres med belægning af asfalt.  
Parkerings- og tilkørselsarealer udføres med belægningssten i beton.  
Stier udføres med belægningssten eller stenmel. Der kan anvendes kantninger af granit eller beton.
- 9.5 **Forbud mod parkering af lastbiler og campingvogne**  
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 1. oktober til 1. april.
- 9.6 **Beplantning**  
Ved Kastanievej beplantes med ahorntræer eller løn i regelmæssige intervaller som vist på bebyggelsesplan og kortbilag 2. Der vælges en art med rødt efterårsløv, og udvokset højde på maksimalt 5,0 meter. Alternativt beskæres træerne til 5,0 meters højde. Ved etableringen anvendes træer udvokset til mindst 2,5 meters højde.
- I de grønne fællesarealer er udlagt beplantningszoner, som kan tilplantes med træer og buske. Der skal stræbes efter en sammensætning af arter, som giver afvekslende oplevelser af former og farver i området.
- I haver, jf. bebyggelsesplan og kortbilag 2, må træer og buske ikke overstige 3,0 meters højde.
- 9.7 **Opstilling af skilte**  
Der må ikke opstilles skilte i lokalplanområdet, bortset fra mindre informationsskilte.
- Skilte må maksimalt være 0,5 m<sup>2</sup>, og skiltets overkant må ikke være højere end 1,80 m over terræn.
- 9.8 **Hegn mod skel**  
Der må ikke etableres hegn udover det, som er beskrevet i § 9.3.

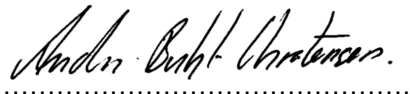
## § 10 Påtaleret

- 10.1 Påtaleret vedrørende overholdelse af nærværende lokalplan har alene Nørhald Kommune.


## Lokalplanens bestemmelser

### Vedtagelsespåtegninger

Lokalplan nr. 73 er vedtaget af Nørhald Byråd den 8. september 2005.



Anders Buhl-Christensen  
Borgmester



Inger Margrethe Thomsen  
Kommunaldirektør

Lokalplanen annonceres den 14. september 2005 i Mariager Avis.



## Kommuneplan 1992-2004, Nørhald Kommune

### Rammetillæg nr. 24


#### Rammeområde, nr. 4-B5, til boligformål i Harridslev:

---

Formål	Formålet fremgår af lokalplan 73.
Lokalplanlægning	Området er ikke tidligere lokalplanlagt.
Zonestatus	Området er beliggende i landzone og skal ved fremtidig lokalplanlægning overføres til byzone.
Anvendelse	Boligformål.
Bebyggelsens art	Tæt lav boligbebyggelse.
Omfang	Max. 35%
Byggehøjde	Bygningshøjde max. 8,5 m.
Antal etager	Én med udnyttelig tagetage.
P-pladser	Min. 1 pr. bolig.
Afgrænsning	Se rammekortet på næste side.

### Vedtagelsespåtegninger

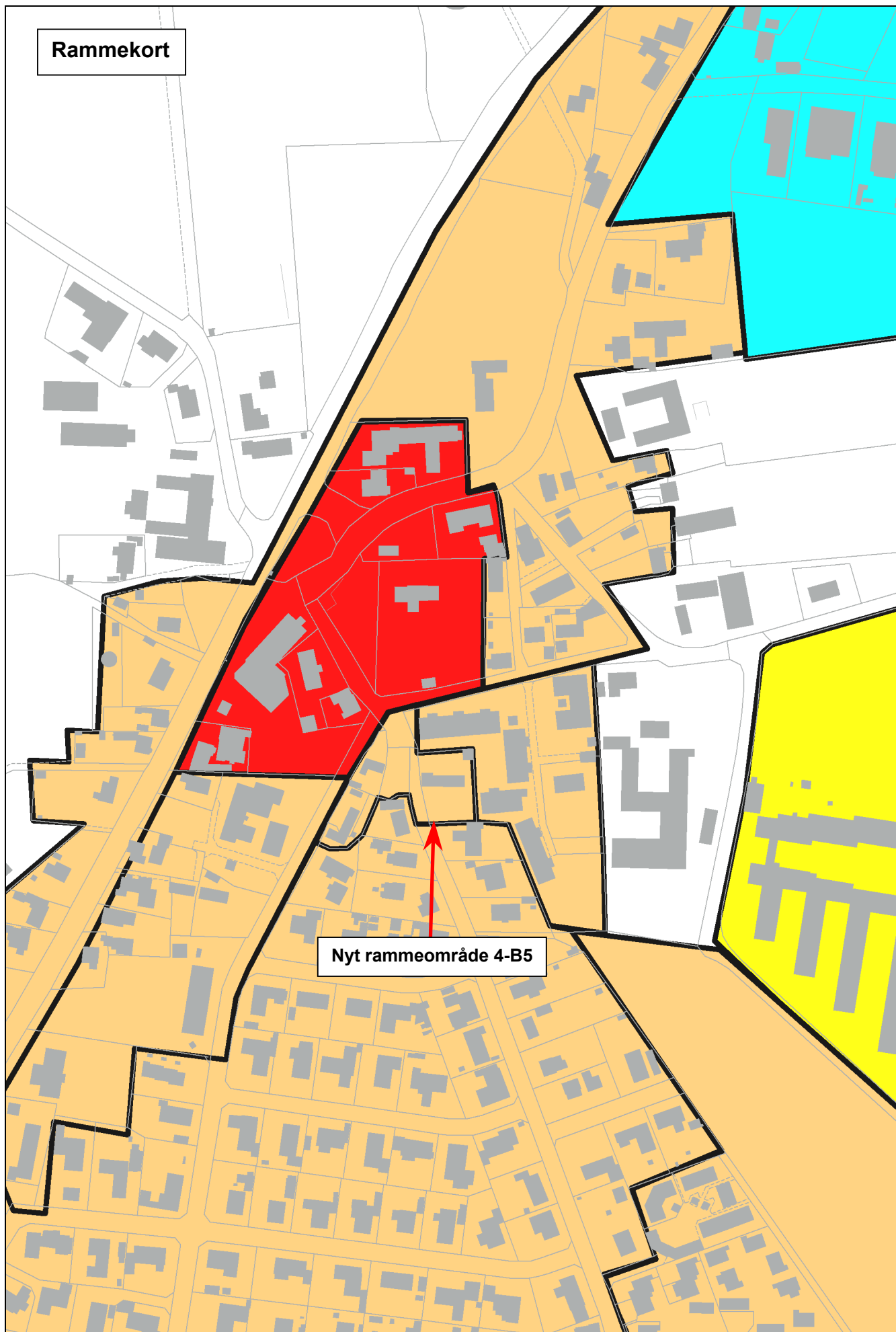
Kommuneplantillæg nr. 24 er vedtaget af Nørhald Byråd den 8. september 2005.

  
.....  
Anders Buhl-Christensen  
Borgmester

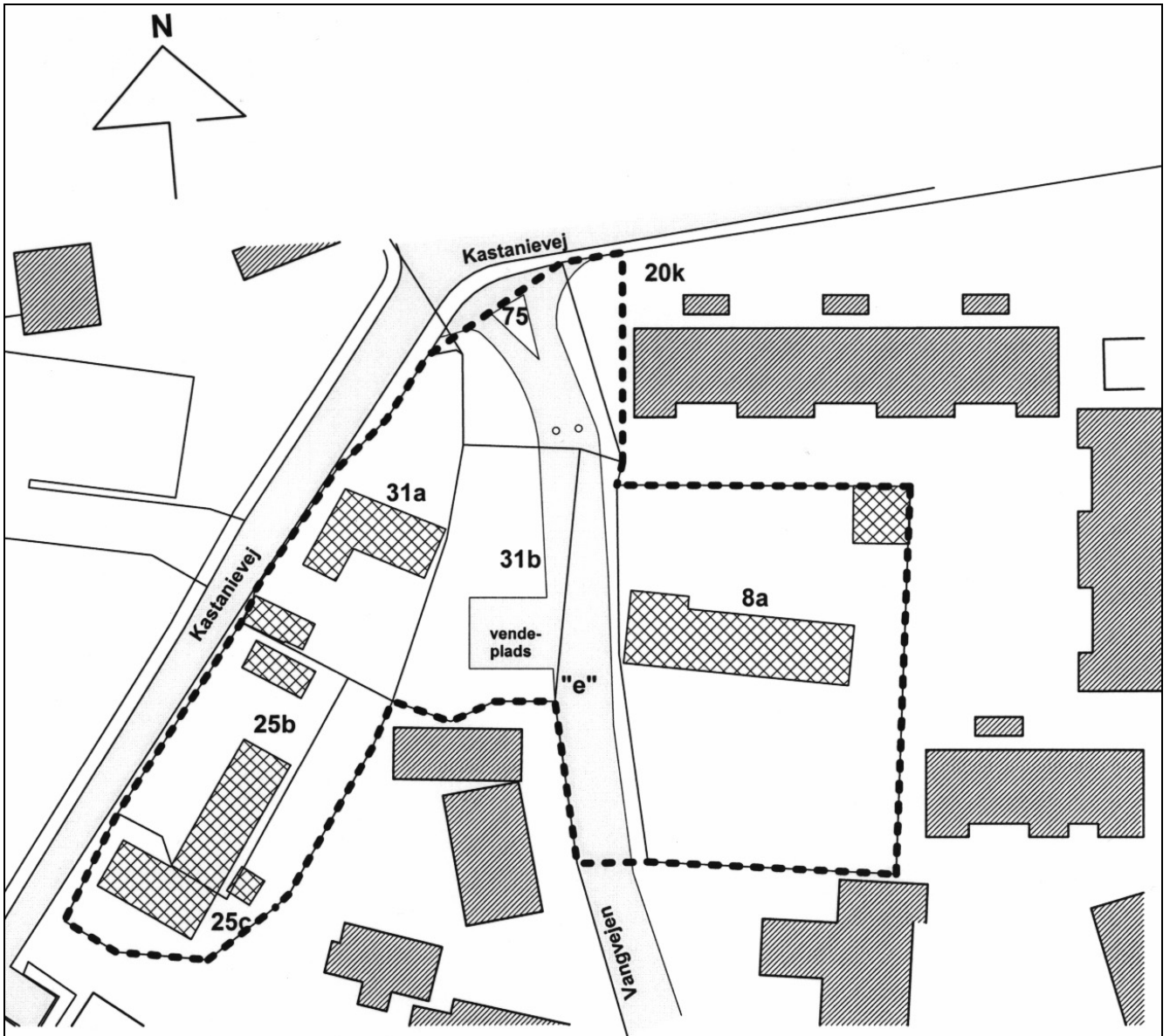
  
.....  
Inger Margrethe Thomsen  
Kommunaldirektør

Kommuneplantillæget annonceres 14. september 2005 i Mariager Avis.

Rammekort





Nyt rammeområde 4-B5

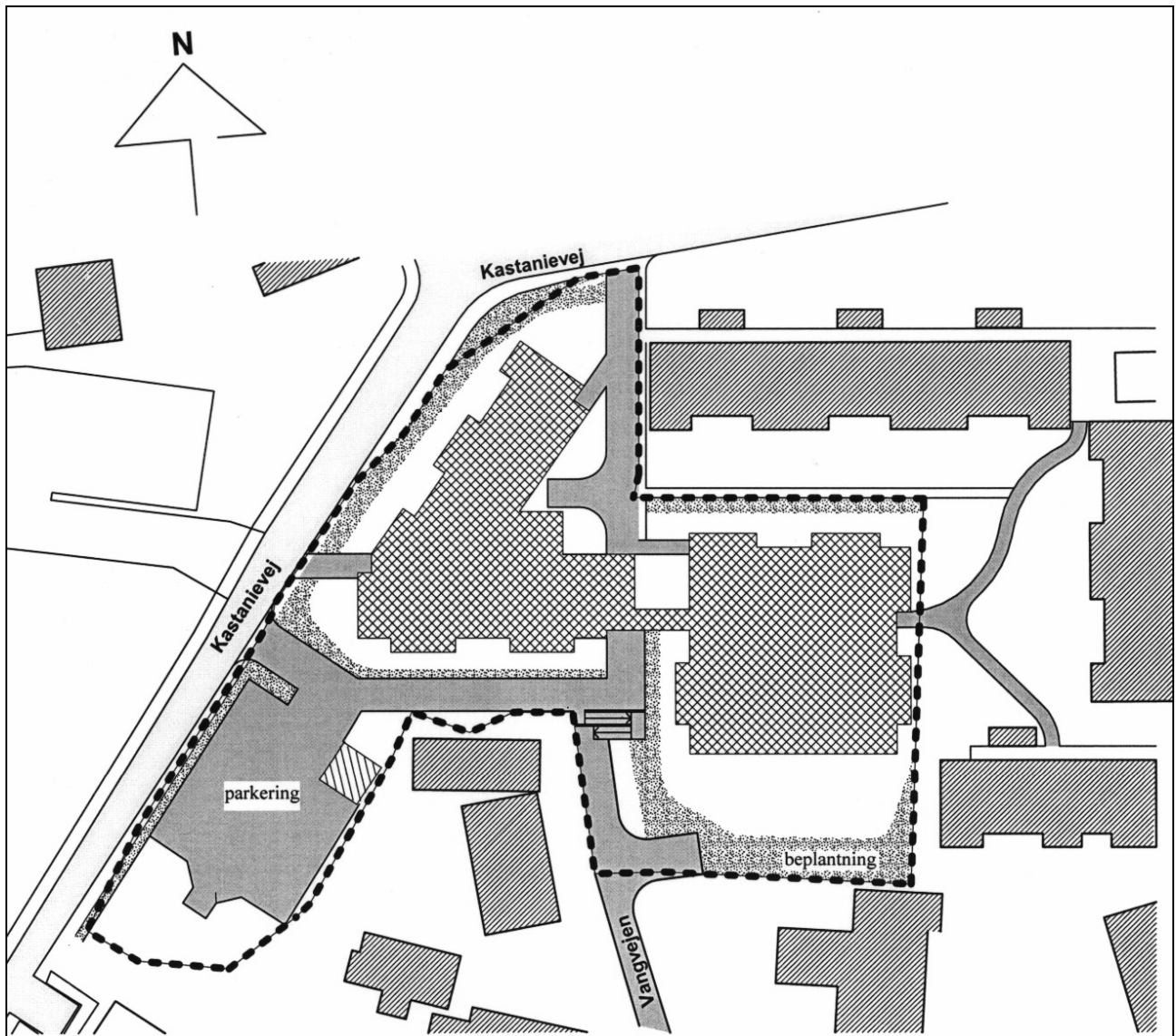


Lokalplan nr. 73 for almene boliger i Harridslev

**KORT 1  
LOKALPLANENS AFGRÆNSNING**

-  Lokalplangrænse
  -  Huse der nedrives
- Målforhold 1:750





Lokalplan nr. 73 for almene boliger i Harridslev

**KORT 2  
LOKALPLANENS BESTEMMELSER**

-  Lokalplangrænse
-  Byggefelt - almene boliger
-  Byggefelt - fælles udhus
-  Vej-, sti- og parkeringsarealer
-  Beplantning

Målforhold 1:750

Dato: 26.04.2005