

Lokalplan nr. 68

samt kommuneplantillæg nr. 21

- for et område til boligformål i Udbyhøj



Nørhald Kommune

Fremlagt til offentlig debat fra den 16. marts til den 11. maj 2005.

Endelig vedtaget i Byrådet d. 12. januar 2006

Offentliggjort d. 1. februar 2006

Januar 2005

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

Yderligere Information:
Teknik- og Miljøafd.
Rene Jensen
Tlf.nr. 8240 2453
E-mail: rcj@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.

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.

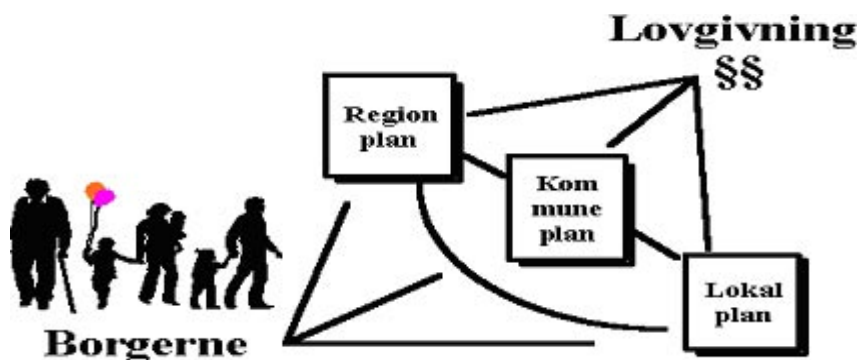
Kommuneplanens rammedel fastlægger de overordnede bestemmelser for indholdet af den fremtidige lokalplanlægning. Kommuneplanen skal være udarbejdet inden for rammerne af en godkendt regionplan, der er udarbejdet af amtet.

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 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.

INDHOLDFORTEGNELSE

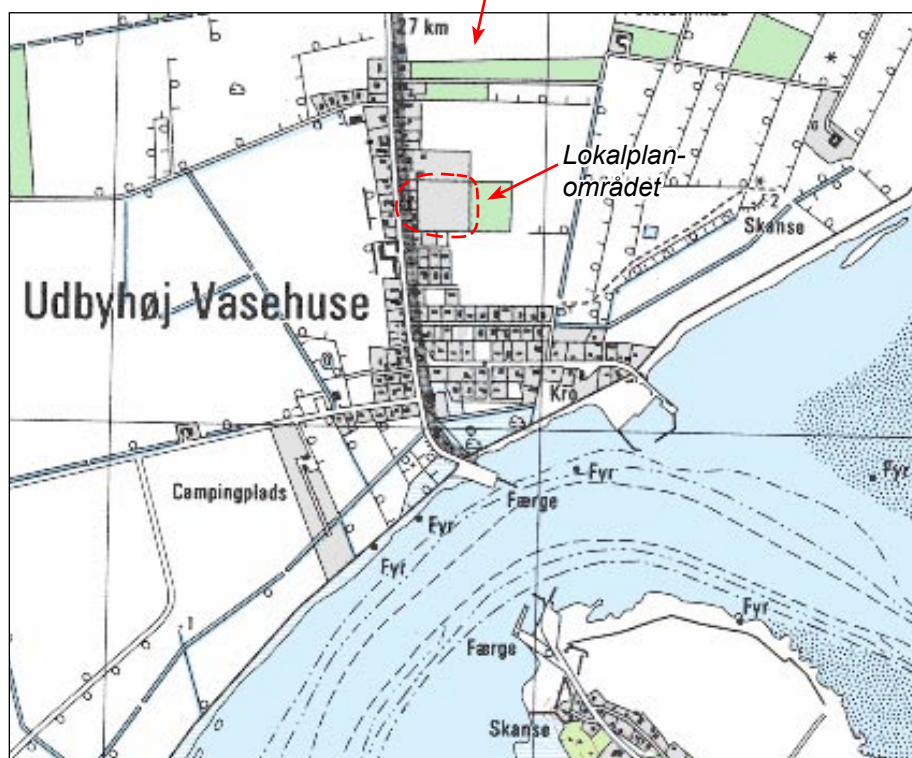
Lokalplanens redegørelse	
Lokalplanområdet	4
Lokalplanens baggrund og formål	5
Eksisterende forhold	5
Lokalplanens indhold	5
Forhold til anden planlægning	7
Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	10
Godkendelsesprocedure	11
Lokalplanens bestemmelser	
§1 Lokalplanens formål	12
§2 Afgrænsning og zonestatus	12
§3 Områdets anvendelse	12
§4 Udstykninger	13
§5 Vej- og stiforhold	13
§6 Parkering	13
§7 Bebyggelsens omfang og placering	13
§8 Bebyggelsens ydre fremtræden	13
§9 Ledningsanlæg og antenner	14
§10 Ubebyggede arealer og beplantning	14
§11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	15
§12 Grundejerforening	15
§13 Ophævelse af bygningsvedtægt	15
§14 Støj	15
§15 Påtaleret	15
Vedtagelsespåtegning	16
Kommuneplantillæg nr. 21	
Nyt rammetilæg	17
Vedtagelsespåtegning	17
Rammekort med det nye rammeområde 9.B2	18
Kort nr. 1 Lokalplanens afgrænsning	19
Kort nr. 2 Lokalplanens bestemmelser	20
Kort nr. 3 Illustrationsplan	21

Lokalplanen er udarbejdet af Sven Allan Jensen as, i samarbejde med Nørhald Kommune, Teknik- og Miljøafdelingen, i november og december 2004. Miljøscreeningen er udarbejdet i samarbejde med Miljøcenter Østjylland i januar 2005. Kort fra Kort & Matrikelstyrelsen og Kampsax er gengivet med tilladelse. Skråfotos fra sommeren 2004 er taget af MAS-AIR Luftfoto.

Redegørelse

Lokalplanområdets beliggenhed

I den nordlige del af Nørhald Kommune ligger Udbyhøj Vasehuse. I daglig tale også benævnt "Udbyhøj Nord", eller "Udbyhøj". Byen ligger ved havet, på de lave engområder af hævet stenalderhavbund, ved Randers Fjords udmunding i Kattegat.



Lokalplanen omfatter et ca 1,6 ha stort areal i Udbyhøj. Området afgrænses mod vest af eksisterende boliger og Færgevej, mod øst er der skov og åbent land, mod syd ligger den eksisterende by og mod nord grænser området op til eksisterende boliger og skov.

En del af lokalplanområdet grænser op til byzoneområdet Udbyhøj. Den del af lokalplanområdet vil derfor blive overført til byzone med denne lokalplan.



Lokalplanområdets beliggenhed i Udbyhøj. Luftfoto fra sommeren 2004.

Lokalplanens baggrund og formål

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

Lokalplanens formål er at udlægge arealet til tæt-lav boligbyggeri i form af dobbelthuse og at fastlægge bestemmelser om byggeriets placering, beplantning mm, der sikrer et boligområde af høj kvalitet.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet omfatter et ubebygget areal. Arealet fremstår med græs og afgrænset med skov mod nord og øst.

Lokalplanens indhold

Områdets anvendelse

Lokalplanen fastlægger, at området kan anvendes til tæt-lav boligbebyggelse. Desuden fastlægges et areal til fælles opholdsareal og beplantning. Se Kort nr. 2.

Zonestatus

En lille del af lokalplanområdet (arealet ud mod Færgevej) ligger i dag i byzone. Ved lokalplanens endelige vedtagelse vil hele lokalplanområdet blive overført til byzone.

Udstykninger

Lokalplanen fastlægger, at yderligere udstykning af området kun må ske med kommunens tilladelse i hver enkelt tilfælde.

Etaper

Lokalplanområdet udbygges etapevis, således at den vestlige del tættest på byen udbygges først. Den østlige del påbegyndes, når hovedparten af den vestlige del er udbygget.

Vej- og stiforhold

Lokalplanen fastlægger vejadgang fra Færgevej. Internt i området udlægges areal til en vest-øst gående fordelingsvej, som midtvejs brydes af en plads og som afsluttes i en parkeringsplads.

Der udlægges areal til en stiforbindelse fra Færgevej, som forløber langs områdets sydlige afgrænsning. Stien ender i områdets fælles friareal.

Bebyggelsens omfang og placering

Lokalplanområdet udlægges til tæt-lav bebyggelse til boligformål i form af 21 dobbelthuse, det vil sige 42 boliger i alt. Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 35, og bygningshøjden over terræn må ikke være mere end 8,5 meter. Bebyggelse af området skal ske i overensstemmelse med princippet som vist på illustrationsplanen side 8 og Kort nr. 3.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Ydervægge skal fremstå med blank eller pudset mur eller med et vand-skuret udtryk. Ydervægge på mindre bygninger som redskabsskure og carporte/depotrum kan udføres af imprægneret eller naturligt imprægneret træ. I den østlige del af området (delområde 2) kan der tillige opføres træhuse. Se Kort nr. 2.

Udvendige bygningssider, herunder tage, døre, vinduesrammer og lignende mindre bygningsdele, må kun fremtræde i materialernes naturfarve, sort, hvid eller jordfarver.

Tage skal udformes som symmetriske saddeltage med en taghældning på mellem 30 og 45 grader og dækkes med tegl. Tage på mindre bygningsdele som kviste og lignende må dækkes med tagpap, zink eller lignende.

Tage på mindre bygninger som redskabsskure og carporte/depotrum kan udføres med flade tage dækket med tagpap, zink eller lignende.

Ubebyggede arealer

I området skal indrettes et nord-sydgående grønt fælles friareal, hvor i der skal etableres legeplads og andre faciliteter til fælles brug.

Ubebyggede arealer i øvrigt skal anlægges og vedligeholdes som haver. I friarealets vestlige grænse til boligerne skal der etableres en lav beplantet jordvold eller et stendige.

Beplantning

Mod nord og øst - langs grænsen til det åbne land - etableres et beplantningsbælte. I dag findes beplantning af træer i lokalplanområdets østlig og nordlige afgrænsninger.

Forhold til anden planlægning

Regionplanen

Da Udbyhøj efter gældende planlægning ligger i byzone, skal nye boligområder i Udbyhøj, i følge Regionplan 2001, også udlægges som byzone. Lokalplanområdet er i regionplanen markeret som et område, der er godkendt til byzoneformål.

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet er beliggende indenfor et område, der i regionplanen er markeret som kystnærhedszone. På denne baggrund er der på lokalplanens nedenfor redegjort for den visuelle påvirkning af kystlandskabet.

Lokalplanområdet ligger bagved den eksisterende bebyggelse i Udbyhøj by set fra kysten og det skønnes, at ny bebyggelse indenfor området kun vil påvirke landskabet i meget lille omfang.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger i et område som i regionplanen er betegnet "område med begrænsede drikkevandsinteresser". Boligbyggeri i området vil ikke udgøre nogen trussel mod grundvandet.

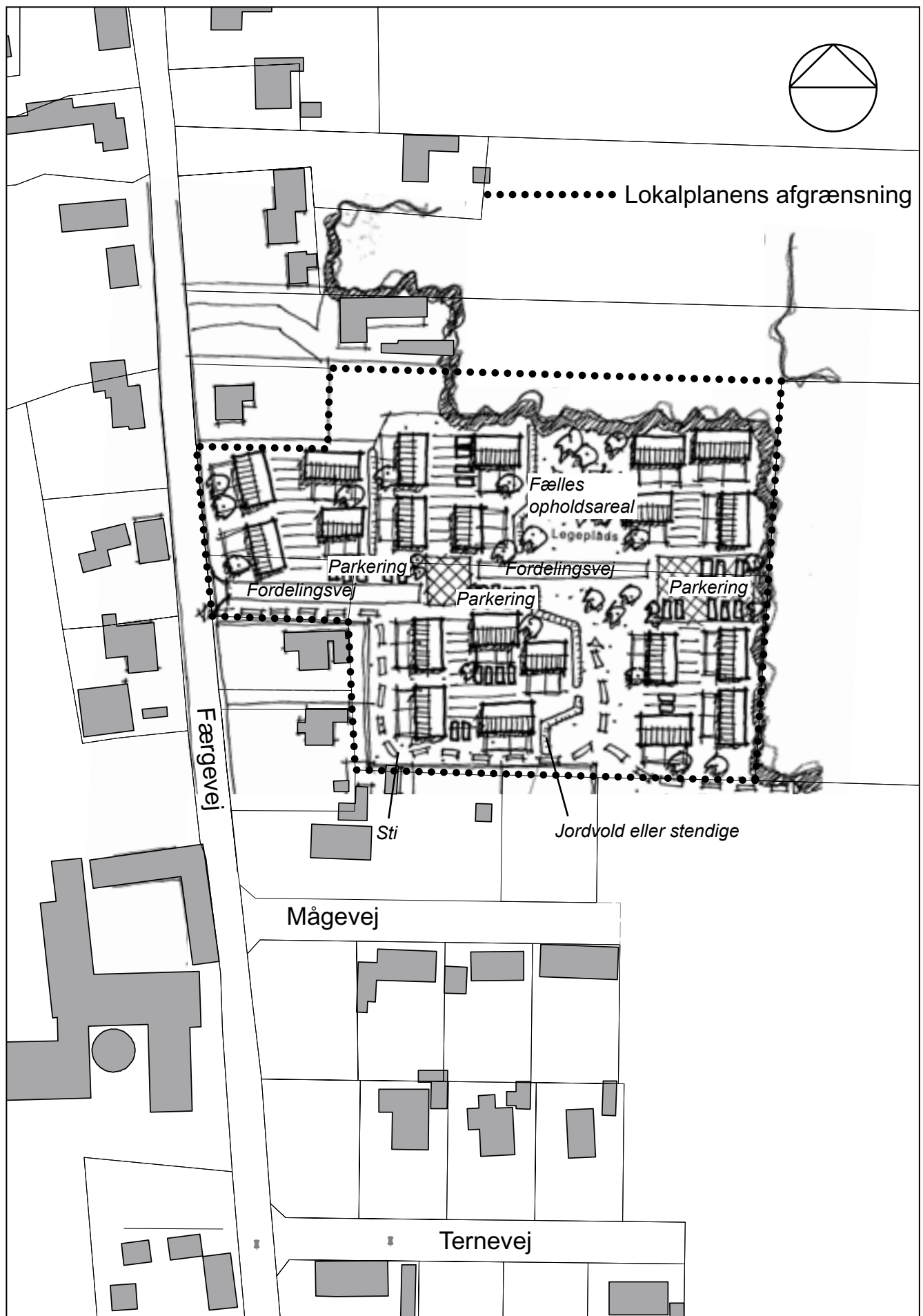
Miljøscreening

Som følge af lov om miljøvurdering af planer og programmer fra d. 21. juli 2004, skal bl.a. kommune- og lokalplaner, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes. Som følge heraf er denne lokalplan "screenet" for at undersøge, om en egentlig miljøvurdering er nødvendig.

Lokalplanen omfatter et mindre boligområde, og er derfor ikke underlagt lovens bilag 3 eller 4.

En undersøgelse af Århus Amts GIS-data og regionplan viser, at området ikke er en del af et internationalt naturbeskyttelsesområde, hvorfor der slutteligt skal vurderes, om planen i øvrigt kan få en væsentlig indvirkning på miljøet i det hele taget.

Et andet aspekt, der skal tages med i screeningen er, at lokalplanom-



Illustrationsplan. Målførhold: 1:1500

rådet ligger overvejende udenfor byzonegrænsen, men er indeholdt i et rammeområde til boligbyggeri i den gældende kommuneplan 1992-2004, hvorfor området allerede er udlagt til boligbyggeri samt er lokalplanområdet ifølge regionplanen for Århus Amt planlagt overført til byzone. Se kortet side 8.

Lokalplanen påvirker et forholdsvist lille område, hvis primære funktion vil være af boligmæssig karakter. Adgang til området sker af en eksisterende vej, og bebyggelsen i området vurderes ikke at ville genere andre mht. udsyn over landskabet. Derfor vurderes det, at lokalplanen ikke vil have nogen væsentlig indvirkning på miljøet, hvorfor en egentlig miljøvurdering ikke er nødvendig.

Kommuneplanen

Udbyhøj er i Kommuneplan 1992-2004 en landsby uden for den regionale bystruktur. Lokalplanområdet ligger i rammeområdet 8.B1, som omfatter størstedelen af landsbyen. Området 8.B1 er udlagt til boligformål, offentlig service, erhvervsformål og butikker til landsbyen og oplandets daglige forsyning.

Kommuneplanen tillader en bebyggelsesprocent på 25 og bygningshøjder på 8,5 meter. En realisering af denne lokalplan kræver derfor, at der udarbejdes et kommuneplantillæg, som tillader en bebyggelsesprocent på 35 for tæt-lav boliger, for at sikre bebyggelsesplanens intentioner. Dette kommuneplantillæg, som er indsat i denne lokalplan, er i overensstemmelse med forslag til kommuneplan 2005-2017, som er vedtaget af byrådet den 9. december 2004.

Eksisterende lokalplan

Udbyhøj landsby er omfattet af "Bygningsvedtægt nr. 1 for Udbyhøj m.v." fra januar 1971. Lokalplanområdet ligger overvejende uden for bygningsvedtægt nr.1's område med undtagelse af et mindre areal mod Færgevej. Ved den endelig vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen ophæves bygningsvedtægt nr.1 for så vidt gælder lokalplanområdet.

Varmeforsyning

Individuel varmforsyning.

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 Udbyhøj Vandværk.

Kommunens spildevandsplan

Arealet, der er omfattet af lokalplanen, skal tilsluttes det eksisterende

spildevandsnet. Se herom i 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

Der er ikke noteret landbrugspligt på ejendomme indenfor lokalplanområdet.

Støjvurdering

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

Lokalplanområdet er beliggende umiddelbart syd, nord og øst for eksisterende boligområder, hvor der ikke er givet tilladelse til nogen form for støjende virksomhed. Lokalplanområdet grænser mod øst op til landbrugsområde. Det vurderes derfor, at der ikke vil blive påført det nye boligområde betydelige støjgener.

Kollektiv trafik

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

Deklarationer

På ejendommen 21-A Sødring By, Sødring er lyst :

- 18.09 1940 Dok om byggelinier mv.
- 04.04 1967 Afvandingskommissionskendelse, Prioritet forud for pantegæld, Tillige lyst pantstiftende.
- 28.07 1971 Landvæsenskommissionskendelse.
- 23.12.2002 Beslutningsdokument om byfornyelse, jfr lov 135/2001, vedr 21A, 21C.

På ejendomme 21-C Sødring By, Sødring er lyst :

- 18.09 1940 Dok om byggelinier mv.
- 04.04 1967 Afvandingskommissionskendelse, Prioritet forud for pantegæld, Tillige lyst pantstiftende.
- 28.07 1971 Landvæsenskommissionskendelse.
- 23.12 2002 Beslutningsdokument om byfornyelse, jfr lov 135/2001, vedr 21A, 21C.

På ejendomme 21-D Sødring By, Sødring er lyst :

- 18.09 1940 Dok om byggelinier mv.
- 04.04 1967 Afvandingskommissionskendelse, Prioritet forud for

24.10 2001 pantegæld, Tillige lyst pantstiftende.
Byfornyelsesbeslutning, iht § 9 i lovbekg 135/2001.

Der er ikke lyst deklARATIONER i lokalplanområdet, som strider i mod planens bestemmelser.

Tilladelser eller dispensation fra andre myndigheder

Færdselsloven

Der kan ikke uden samtykke fra politiet, Amt 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 21.02.2005. Forslag til lokalplan.
Økonomiudvalg 28.02.2005. Forslag til lokalplan.
Byrådet 10.03.2005. Forslag til lokalplan.
Offentliggørelse 16.03.2005. 8 ugers offentlighedsperiode indtil 11.05.2005.

Teknisk Udvalg 12.12.2005. Endelig vedtagelse af lokalplan.
Økonomiudvalg 02.01.2006. Endelig vedtagelse af lokalplan.
Byrådet 12.01.2006. Endelig vedtagelse af lokalplan.
Offentliggørelse 01.02.2006. Lokalplanens retsvirkninger træder i kraft.
Tinglysning Februar 2006. Lokalplanen tinglyses.

Annoncering

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

Lokalplanens bestemmelser

Med hjemmel i planloven (lovbkg. nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes herved følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i § 2:

§ 1 Lokalplanens formål

1.1 Formålet med lokalplanen er:

- at** sikre, at området kan anvendes til boligformål,
- at** fastlægge en stiforbindelse gennem området,
- at** sikre arealer til fælles ophold,
- at** sikre beplantningsbælter langs områdets nordlige og østlige afgrænsninger og
- at** sikre, at områdets vestlige del udbygges før den østlige del.

§ 2 Afgrænsning, inddeling og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på Kort nr. 1 og omfatter matr. nr. 21-A , 21-C og 21-D Sødring By, Sødring samt alle ejendomme, der efter den 16. marts 2005 udstykkes fra de ovenfor nævnte matrikelnumre indenfor lokalplanområdet.
- 2.2. Lokalplanområdet inddeles i to delområder. Delområde I og delområde II. Se Kort nr. 2. Delområde II må først bebygges, når hovedparten af delområde I er bebygget.
- 2.3 Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den endelig vedtagne lokalplan samt tillæg nr. 21 til kommuneplan 1992-2004 overføres hele lokalplanens område til byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål, nærmere bestemt til tæt-lav bebyggelse i form af dobbelthuse.

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.

Indenfor området kan der kun etableres virksomheder, der ligger indenfor miljøklasse 1, som beskrevet i forslag til kommuneplan 2005-2017.

§ 4 Udstykninger

- 4.1 Yderligere udstykning kan kun ske efter godkendelse fra Nørhald Kommune i hver enkelt tilfælde.

§ 5 Vej- og stiforhold

- 5.1 Vejadgang til området skal ske som vist på Kort nr. 2.
- 5.2 Der udlægges areal til vej A-B i en bredde af 9 m, som vist på vedhæftede Kort nr. 2.
- 5.3 Stiadgang til området skal ske som vist på Kort nr. 2. Der udlægges areal til sti a-b i en bredde fra 1-2 m, som vist på vedhæftede Kort nr. 2.

§ 6 Parkering

- 6.1 Parkeringspladser skal anlægges som vist på Kort nr. 2, i et antal svarende til 1,5 pr. bolig.
- 6.2 Lastvogne og lignende må ikke parkeres inden for lokalplanens område. Af- og pålæsning er dog tilladt.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 35% for området som helhed.
- 7.2 Bebyggelsen skal tilpasses eksisterende terræn.
- 7.3 Den maksimale bygningshøjde fastsættes til 8,5 meter, målt fra terræn jf. bygningsreglementet.
- 7.4 Max. etagehøjde fastsættes til 1½ etager.
- 7.5 Der kan opføres op til 42 boliger i området.
- 7.6 Området skal bebygges i overensstemmelse med principperne som vist på Kort nr. 3.
- 7.7 Beholdere til dagrenovation, postkasser og lignende skal anbringes i tilknytning til garager eller carporte.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

Område I og II

- 8.1 Al bebyggelse skal fremtræde i god håndværksmæssig og arkitektonisk kvalitet.
- 8.2 Ydervægge skal fremstå med blank eller pudset mur eller med et vandskuret udtryk. Ydervægge på mindre bygninger som redskabskure og carporte/depotrum kan udføres af imprægneret eller naturligt imprægneret træ.
- 8.3 Udvendige bygningssider, herunder tage, døre, vinduesrammer og lignende mindre bygningsdele, må kun fremtræde i materialernes naturfarve, sort, hvid eller jordfarver.

- 8.4 Tage skal udformes som symmetriske saddeltage med en taghældning på mellem 30 og 45 grader og dækkes med tegl. Tage på mindre bygningsdele som kviste og lignende må dækkes med tagpap, zink eller lignende.
- 8.5 Tage på mindre bygninger som redskabskure og carporte/depotrum kan udføres som flade tage dækket med tagpap, zink eller lignende.
- 8.6 Der må ikke opsættes skilte på facaderne, bortset fra mindre orienteringsskilte umiddelbart ved siden af dørene. Der må ikke opsættes lysskilte.

Område II

- 8.7 Der må tillige opføres dobbelthuse af træ i område II.

§ 9 Ledningsanlæg og antenner

- 9.1 El-ledninger, 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 1,00 m over terræn.
- 9.3 Boliger indenfor lokalplanområdet skal tilkobles et fælles antenneanlæg, som skal etableres inden for lokalplanområdet.

§ 10 Ubebyggede arealer og beplantning

- 10.1 Ubebyggede arealer skal holdes i ordentlig stand.
- 10.2 Der udlægges et fælles friareal til områdets beboere, som vist på Kort nr. 2. På det fælles friareal skal der etableres en legeplads.
- 10.3 Ved udformningen af det i 10.2 nævnte fælles friareal skal andelen af befæstede arealer begrænses mest muligt. Det fælles friareal skal beplantes med grupper af træer og buske som vist i princippet på Kort nr. 3.
- 10.4 For hver bolig skal der etableres et areal til privat have som vist i princippet på Kort nr. 3. Haverne kan afgrænses med hækbeplantning, stakit eller hegn af træ med en maksimal højde på 1,20 m, stigende til max. 1,80 m tættest ved boligen.
- 10.5 Der skal etableres et beplantningsbælte som vist på Kort nr. 2.
- 10.6 Beplantningsbæltet jf. 10.5 er frit voksende, bortset fra almindelig beskæring, udtynding og fornyelse.
- 10.7 Der skal etableres enten en beplantet jordvold eller et stendige som vist på Kort nr. 2. Jordvolden / stendiget skal have en højde på 1,50 m.
- 10.8 Der må ikke etableres hegn udover som beskrevet i §10.4.
- 10.9 Udendørs oplag må ikke finde sted.
- 10.10 Belysning af veje, stier og opholdsarealer skal udføres således, der opnås en god helhedsvirkning inden for lokalplanens område.

§ 11 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

- 11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:
- De i §§5-6 nævnte veje, stier og parkeringspladser er anlagt,
 - Det i §10.3 nævnte fælles friareal er etableret,
 - Den i §10.5 nævnte beplantningsbælte er etableret,
 - Spildevands- og regnvandsafledning er erklæret i overensstemmelse med spildevandsplanen,
 - Varmeforsyningen er erklæret i overensstemmelse med varmeplanen,
 - Vandforsyningen er erklæret i overensstemmelse med vandforsyningsplanen,

§ 12 Grundejerforening

- 12.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanens område.
- 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.
- 12.5 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af byrådet.

§ 13 Ophævelse af bygningsvedtægt

- 13.1 Denne lokalplan ophæver Bygningsvedtægt nr. 1 for så vidt gælder lokalplanområdet.

§14 Støj

- 14.1 Ved ny bebyggelse skal det sikres, at støjniveauet fra trafik ikke overstiger 30 dB(A) i sove- og opholdsrum. Støjniveauet fra trafik må ikke overstige 55 dB(A) på udendørs opholdsarealer.


§ 15 Påtaleret

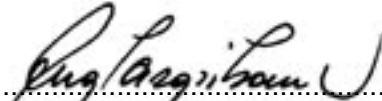
- 15.1 Påtaleret vedrørende overholdelse af nærværende lokalplan har alene Nørhald Kommune.

Vedtagelsespåtegninger

Nørhald Byråd har vedtaget forslaget til lokalplan nr. 68 til offentliggørelse.


Tvede, den 10. marts 2005.



Anders Buhl-Christensen
Borgmester


Inger Margrethe Thomsen
Kommunaldirektør

Nørhald Byråd har vedtaget lokalplan nr. 68 endeligt.

Tvede, den 12. januar 2006.


Anders Buhl-Christensen
Borgmester


Inger Margrethe Thomsen
Kommunaldirektør

Kommuneplan 1992-2004, Nørhald Kommune Rammetillæg nr. 21.

Nyt rammeområde, 9.B2, til boligformål i Udbyhøj:

Formål

Formålet fremgår af forslag til lokalplan nr. 68, som sendes i offentlig høring sideløbende med dette forslag til kommuneplantillæg.

Lokalplanlægning: Området er ikke tidligere lokalplanlagt, med undtagelse af et mindre areal mod Færgevej.

Zonestatus: Området er beliggende i landzone og skal ved fremtidig lokalplanlægning overføres til byzone.

Anvendelse: Boligformål.

Bebyggelsens art: Tæt-lav boligbebyggelse.

Omfang: Maks. bebyggelsesprocent for området som helhed er på 35 %.

Byggehøjde: Maks. 8,5 m.

Antal etager: Én etage med udnyttelig tagetage.


P-pladser: Min. 1½ pr. bolig i tæt-lav bebyggelse.

Afgrænsning: Se rammekortet på næste side.

Vedtagelsespåtegninger

Nørhald Byråd har vedtaget forslaget til kommuneplantillæg til offentliggørelse.

Tvede, den 10. marts 2005.

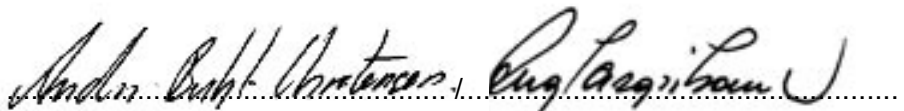


Anders Buhl-Christensen
Borgmester

Inger Margrethe Thomsen
Kommunaldirektør

Nørhald Byråd har vedtaget kommuneplantillægget endeligt.

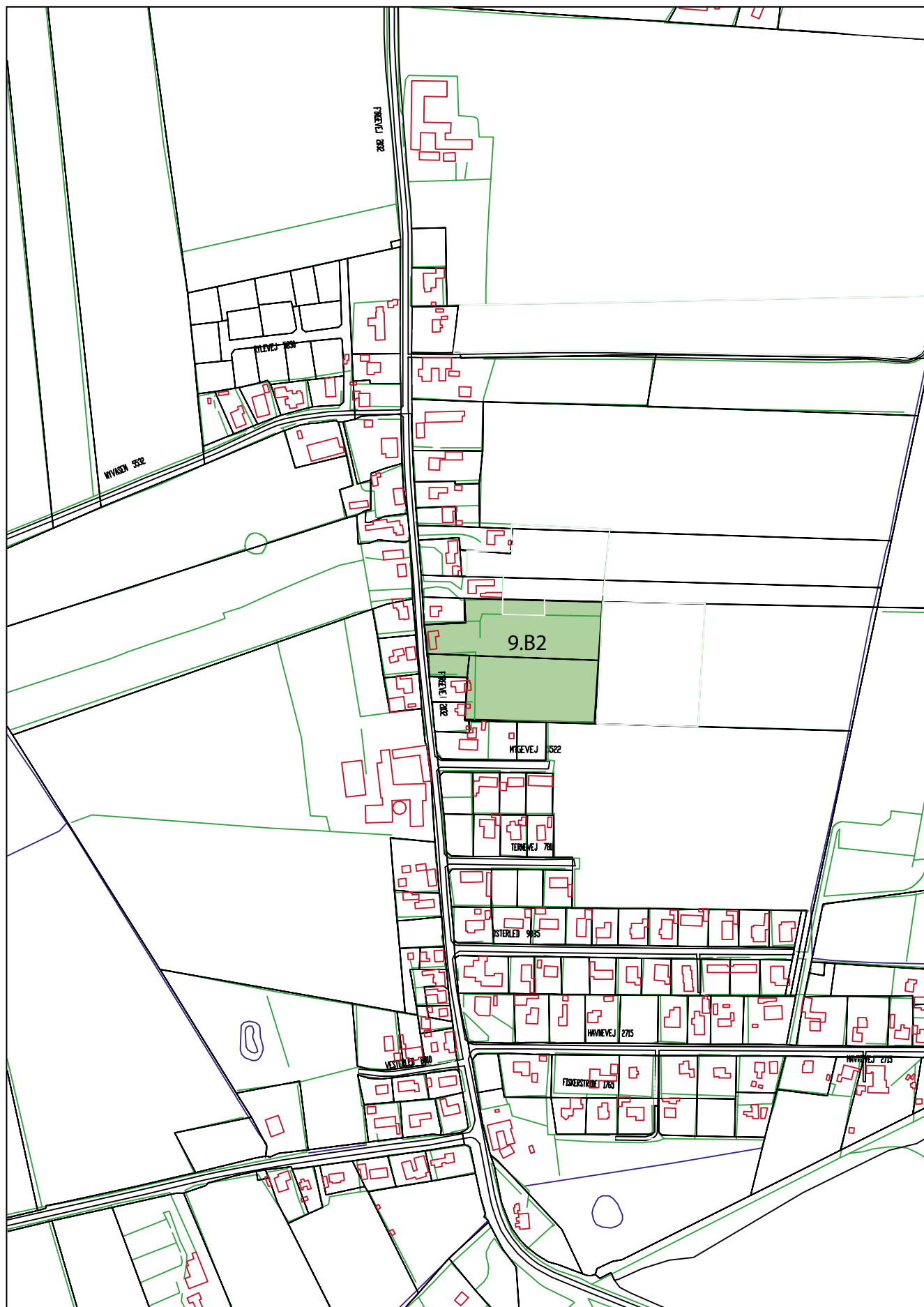
Tvede, den 12. januar 2006.



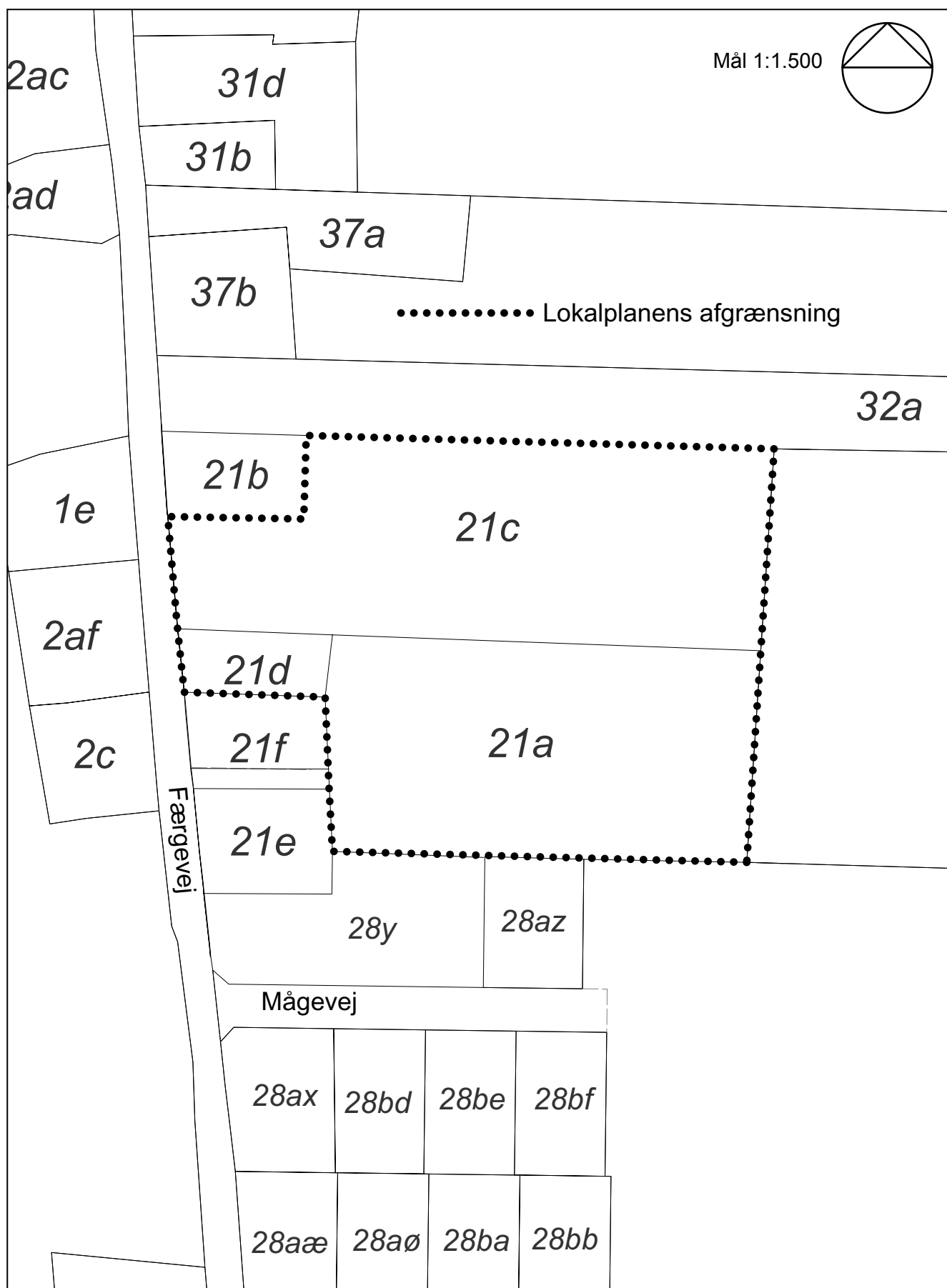
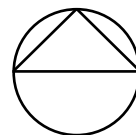
Anders Buhl-Christensen
Borgmester

Inger Margrethe Thomsen
Kommunaldirektør

Rammekort: Nyt rammeområde, nr. 9.B2.



Mål 1:1.500



Nørhald Kommune
Lokalplan nr. 68

Kort nr. 1
Lokalplanens afgrænsning

