
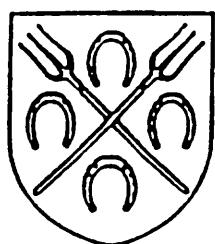




STEMPELMÆRKE
MARIAGER


 KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
 DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT
 0-307-104
 15.10.98 10:22
 0001250.00
 258528 SM 01



NØRHALD KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 45

FOR ET BOLIGOMRÅDE I ALBÆK
August 1998

Indhold

Indledning 3

Redegørelse

Lokalplanområdets beliggenhed 5

Eksisterende forhold 5

Lokalplanens indhold 5

Illustrationsplan 7

Forhold til anden planlægning 8

Lokalplanens bestemmelser

1.0 Formål 11

2.0 Afgrænsning og zonestatus 11

3.0 Områdets anvendelse 11

4.0 Udstykninger 12

5.0 Vej-, og stiforhold 12

6.0 Parkering 12

7.0 Bebyggelsens omfang og placering 12

8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden 12

9.0 Ledningsanlæg og antenner 13

10.0 Ubebyggede arealer og beplantning 13

11.0 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse 14

12.0 Grundejerforening 14

13.0 Lokalplanens retsvirkninger 14

14.0 Vedtagelsespåtegning 15

Kort nr 1, Områdets afgrænsning

Kort nr 2, Lokalplanens bestemmelser

Kort nr 3, Vej- og stiprofiler mm

Lokalplanen er udarbejdet af Møller & Grønborg, Arkitekter og Planlæggere AS i samarbejde med Nørhald Kommune, Teknik- og Miljøafdelingen.

Indledning

Lidt om lokalplaner og deres virkninger

På side 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 Lov om kommuneplanlægning 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 ejendomme/ grunde indenfor lokalplanområdet 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 friest mulige vilkår samtidig med at yde 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.

Redegørelse

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet ligger i landsbyen Albæk og afgrænses af Østrupvej mod nord, landbrugsarealer mod øst og vest og et eksisterende parcelhusområde mod syd.

Albæk er i forbindelse med fredningsplanlægningen i Århus Amt udpeget som én af amtets 11 særligt værdifulde landsbyer med flere smukke gårde.

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

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 ses de fri vandflader i Grund Fjord.

Lokalplanområdet har et smukt og stærkt skrånende terræn, som fra nordvest til sydøst falder fra kote 31 til kote 10.

Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at udlægge arealet til boligformål, samt at fastlægge bestemmelser om byggeriets placering og højde, beplantning mm, der sikrer et boligområde af høj kvalitet, der respekterer det smukke fjordlandskab.

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 med frugttræer mellem de enkelte parceller.

Lokalplanens indhold

Områdets anvendelse

Lokalplanen fastlægger, at området kan anvendes til åben- lav boligbebyggelse. Desuden fastlægges et areal til fælles opholdsareal.

Zonestatus

Lokalplanområdet forbliver i landzone.

Udstykninger

Lokalplanen fastlægger hvordan udstykningen skal foregå.

Vej- og stiforhold

Lokalplanen udlægger areal til en vej, der betjener samtlige grunde. Desuden udlægges areal til en sti langs området's østskel.

Bebyggelsens omfang og placering

For at sikre udsigten fra fordelingsvejen og fra grundene nord for denne, fastlægges bebyggelsens placering på grundene syd for adgangsvejen. For at sikre udsigt fra Østrupvej og begrænse byggeriets synlighed set fra fjorden fastlægges bygningernes maksimale højde i forhold til Østrupvej og til terræn.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Det skal tilstræbes, 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 30°.

Ubebyggede arealer

Der udlægges et fælles opholdsareal centralt i bebyggelsen. I forbindelse med dette placeres en grøn sti mellem Østrupvej og lokalplanområdet's sydøstlige hjørne med forbindelse til en belagt sti langs området's østlige skel.

Endvidere er der et fælles grønt areal ved adgangsvejens østlige del.

Ubebyggede arealer i øvrigt skal anlægges og vedligeholdes som haver.

Beplantning

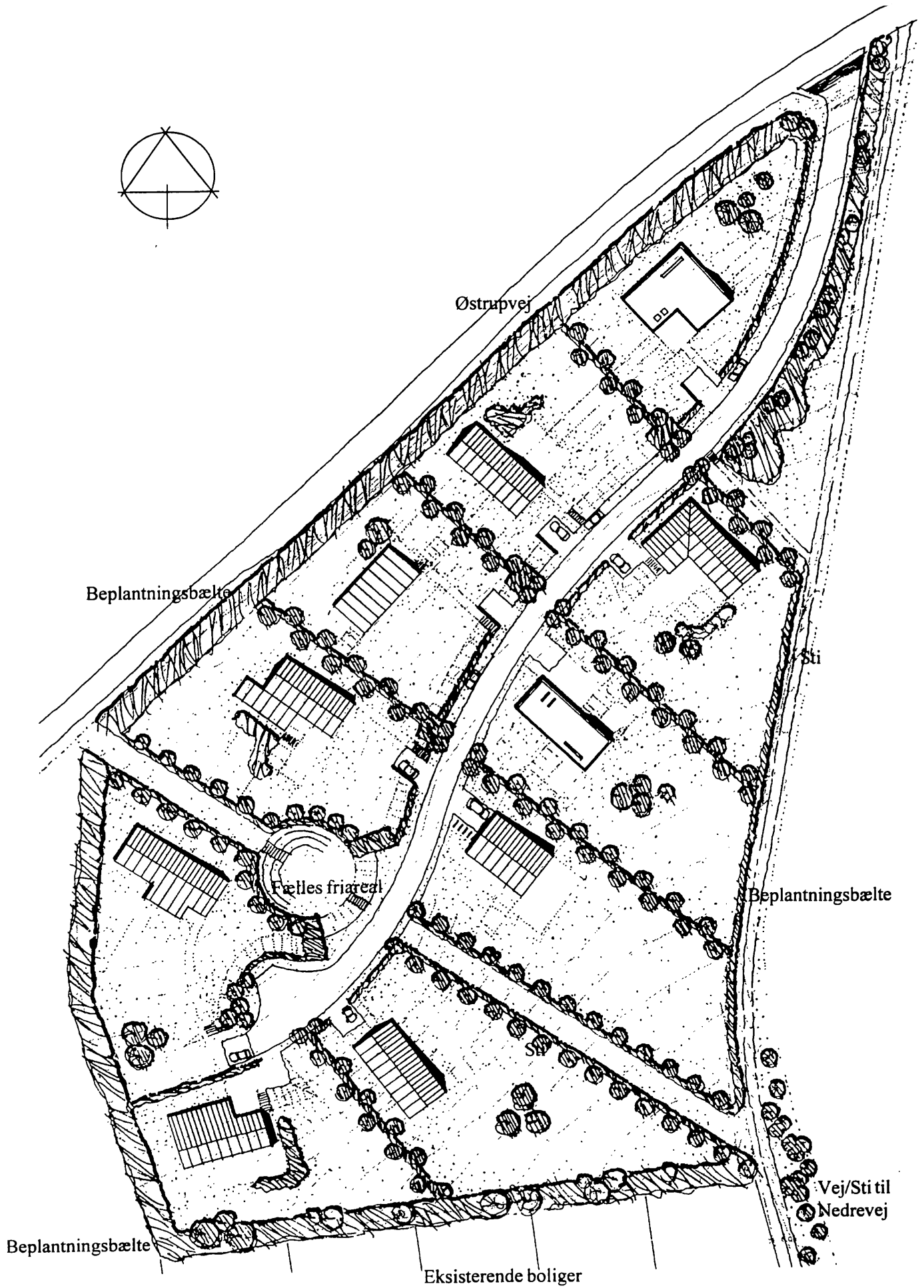
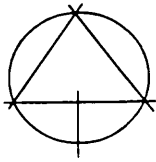
Langs området's nord- og vestskele etableres et lavt beplantningsbælte. Langs sydskele mod det eksisterende parcelhusområde etableres et mellemhøjt beplantningsbælte.

Desuden etableres en hegnsbeplantning af frugttræer og bærbuske mellem de enkelte parceller.

Beplantningen, som er inspireret af frugtplantagernes plantesystemer, skal give området en markant grøn struktur, der understreger de eksisterende terrænformer, uden at udsigten forringes væsentligt. Desuden skal beplantningen bidrage til at området får en karakterfuld og harmonisk fjernvirkning.

Lokalplanen indeholder bestemmelser til sikring af frugttræernes vækst mv, herunder beskyttelse mod strukturskader i jorden.

Endvidere bestemmes, at der ikke må være høj og/eller masiv bevoksning, der væsentligt begrænser udsigten fra parcellerne og fra Østrupvej.



Illustrationsplan, mål 1:1.000

Forhold til anden planlægning

Naturbeskyttelsesloven

Byrådet søger Skov- og Naturstyrelsen om ophævelse af skovbyggelinien omkring Østrup Skov for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan.

Regionplanen

Boligudbygning i Albæk er i overensstemmelse med regionplanens retningslinier for byggeri i landzone.

Da arealet er beliggende inden for et område af særlig landskabelig interesse og kystnærhedszonen, jfr. regionsplanens punkt 2.8 og 2.11, skal der i det følgende redegøres for den visuelle påvirkning af landskabet.



Lokalplanområdet set fra Nedrevej mod nordvest



Skitse af området med ny bebyggelse

Albæks ældste del består af oftest fire-længede gårde, placeret for foden af morænebakkerne, på kanten af engene. Boligbebyggelse 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 syd for nærværende lokalplanområde er eksempler på dette. Den foreslåede nye udstykning er placeret efter samme princip og er ikke højere beliggende end boligerne nord for kirken.

Set fra stor afstand vil den nye bebyggelse derfor virke som en naturlig udbygning af Albæk, og husene vil holde sig under den terrænlínie, som dannes af de bagved liggende bakkedrag. De markante plantninger med frugttræer vil give et positivt bidrag til det i forvejen rigt facetterede fjordlandskab.

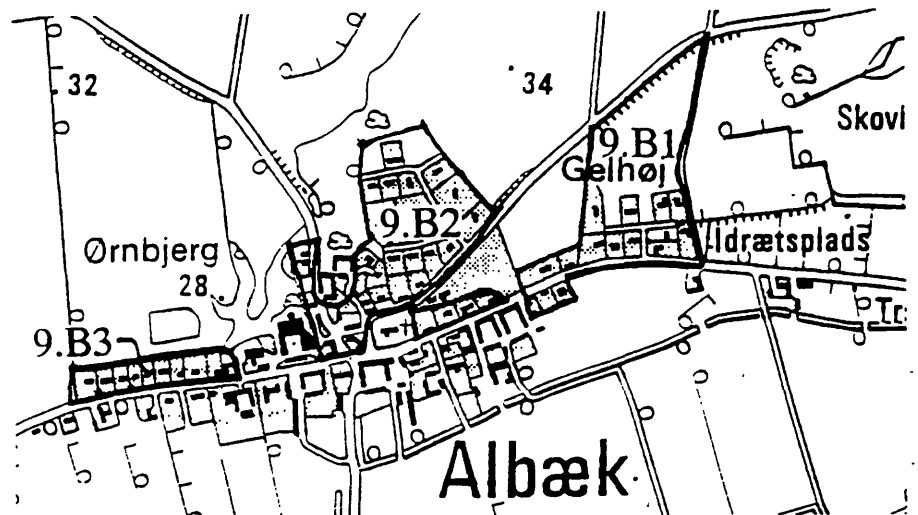
På nært hold opleves bebyggelsen kun fra Østrupvej og fra Nedrevej. Lokalplanens bestemmelser om bygningshøjder og bevoksning sikrer, at udsigten fra Østrupvej over fjordlandskabet delvist bevares. Fra en kort strækning af Nedrevej vil bebyggelsen være meget synlig set mod nordvest. Se foto og tegning nedenfor. Fra denne vinkel kan i dag ses det øverste af vindmøllerne nord for Albæk.

Kommuneplanen

Lokalplanen omfatter et område, som i Kommuneplanen er udlagt som boligområde i landzone og benævnt område 9.B1. Se nedenstående kort. For område 9.B1 gælder følgende rammer for lokalplanlægning

Fremtidig anvendelse

Boligformål, offentlig service herunder institutioner til at betjene kvarteret samt liberale erhverv.



Bebyggelsens art

Lav boligbebyggelse, Institutionsbebyggelse

Max bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom er 25.

Max antal etager er én etage med udnyttet tagetage.

Max bygningshøjde 8,5 m

Min antal parkeringspladser 2 pr bolig i åben lav bebyggelse, 1½ pr bolig i tæt lav bebyggelse.

Varmeforsyning

Varmeforsyning sker med individuel opvarmning.

Elforsyning

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

Vandforsyning

Arealet, der er omfattet af lokalplanen, forsynes med vand fra Albæk Vandværk.

Kommunens spildevandsplan

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

Støjvurdering

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

Lokalplanområdet er beliggende umiddelbart nord for et eksisterende boligområde, hvor der ikke er givet tilladelse til nogen form for støjende virksomhed. Lokalplanområdet grænser på de øvrige sider op til landbrugsområder.

Lokalplanens bestemmelser

1.0 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.
- at sikre at bebyggelsens visuelle påvirkning af det kystnære landskab minimeres.

2.0 Afgrænsning og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på Kort nr 1 og omfatter matr. nr. 3^{ac} af Albæk By, Albæk samt del af umatrikuleret vejareal ved Østrupvej.

2.2 Lokalplanområdet er beliggende i landzone, og forbliver sådan.

3.0 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.

4.0 Udstykninger

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

5.0 Vej- og stiforhold

- 5.1 Der udlægges areal til vej A-B i en bredde af 8,5 m, som vist på vedhæftede Kort nr 2.
- 5.2 Der udlægges areal til sti a-b i en bredde af 5 m, som vist på vedhæftede Kort nr 2.

I lokalplanens område II, reserveres areal til en stiforbindelse fra c-d .

6.0 Parkering

- 6.1 Der skal udlægges areal til parkeringspladser svarende til 2 bilpladser pr. bolig. Pladserne kan være i garager eller carporte.

7.0 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25%.
- 7.2 Bebyggelsen skal placeres indenfor de på Kort nr 2 angivne byggefelter. På parceller uden byggefelt skal bebyggelsen placeres min 2,5 m fra vejskel og min 5 m fra øvrige skel.
- 7.3 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 anlæggelse af adgangsvejen. Se også 10.3.
- 7.4 Ingen del af en bygning må overstige 8,5 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. Ydervæg eller tag må ikke være højere end 1,5 m over Østrupvejs sydlige asfaltkant, målt vinkelret ud fra vejlinien.
- 7.5 Bygninger må opføres i ét plan med udnyttet tagetage eller trempel.
- 7.6 Garager og carporte skal placeres i henhold til pkt 7.2. Dog tillades garager og carporte placeret i vejskel.

8.0 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 være i jordfarver eller i sort. Vinduer kan også være hvide.
- 8.4 Tages hældning må ikke overstige 30°.
- 8.5 Garager og carporte skal udformes med samme taghældning og materialer som parcellens boligbebyggelse.

9.0 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 m over terræn.

10.0 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 Surbær (*Aronia melanocarpa* 'Aron') og frugtbuske. Beplantningen hører til de enkelte grunde, og skal ren- og vedligeholdes af grundejeren.
- 10.3 I henhold til Kort nr 2 må der i en afstand af 3 m fra skel mellem parcellerne og mod fællesarealer ikke udføres terrænregulering, og færdsel med tunge maskiner, der kan ødelægge jordstrukturen omkring beplantningsbælterne, er ikke tilladt.
- 10.4 Den på Kort nr 2 i Område II viste beplantning langs Østrupvej og langs vestskellet består af tjørn, rosa multiflora og bærmispel (*Amelanchier spicata*). Beplantningsbælterne langs Østrupvej holdes i en maksimal højde af 1.5 m over Østrupvejs sydlige asfalkant. Beplantningsbæltet langs sydskellet mod det eksisterende parcelhusområde består af de samme plantearter, suppleret med bærmispel (*Amelanchier canadensis*), hassel og mirabel. Beplantningsbæltet er frit voksende, bortset fra almindelig beskæring, udynding og fornyelse.

- 10.5 Alle beplantninger i Område II skal ren- og vedligeholdes af grundejerforeningen jvf. §12.
- 10.6 Beplantning langs skel mod fælles adgangsvej må udføres som uklipede hække placeret mindst 0,5 m fra skel. Hækkene må ikke overstige 1,5 m i højden.
- 10.7 Bevoksninger på grundene, ud over de ovenfor nævnte plantebælter, må ikke væsentligt hindre udsigt mod sydøst fra Østrupvej eller fra den fælles adgangsvej. Bevoksning over 5 m skal fjernes, hvis de er til gene for beboere eller trafikanter.

11.0 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.

12.0 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 Grundejerforeningen skal oprettes, når byrådet kræver det.
- 12.4 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

13.0 Lokalplanens retsvirkninger

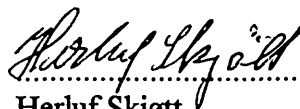
- 13.1 Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 13.2 Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte 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.

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

14.0 Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Nørhald Byråd

den 11. juni 1998

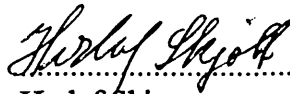


Herluf Skjøtt
Borgmester

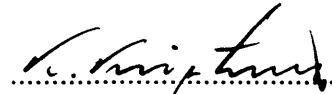


Kurt K. Kristensen
sekreteriatschef

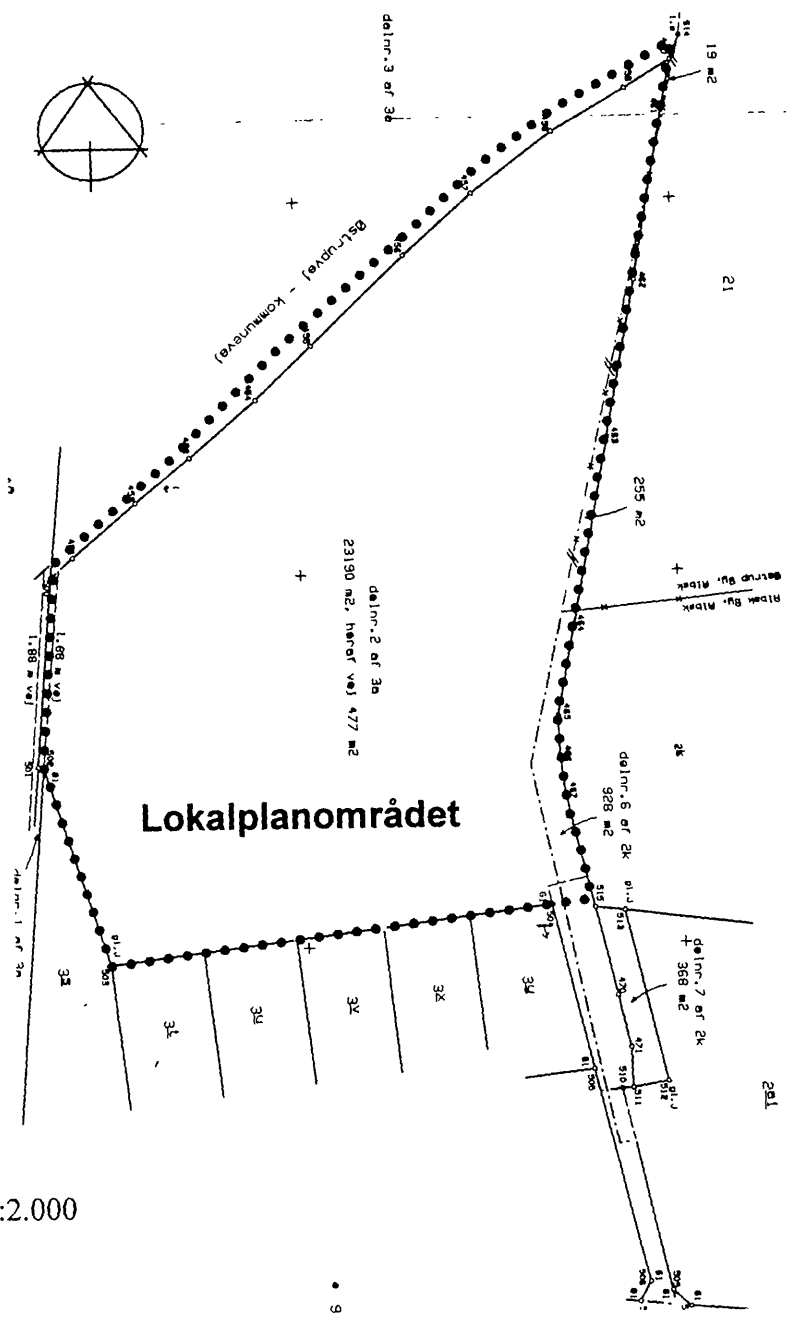
Lokalplanen er i henhold til § 27 i Lov om planlægning endeligt vedtaget af Byrådet den 10. september 1998.



Herluf Skjøtt
Borgmester







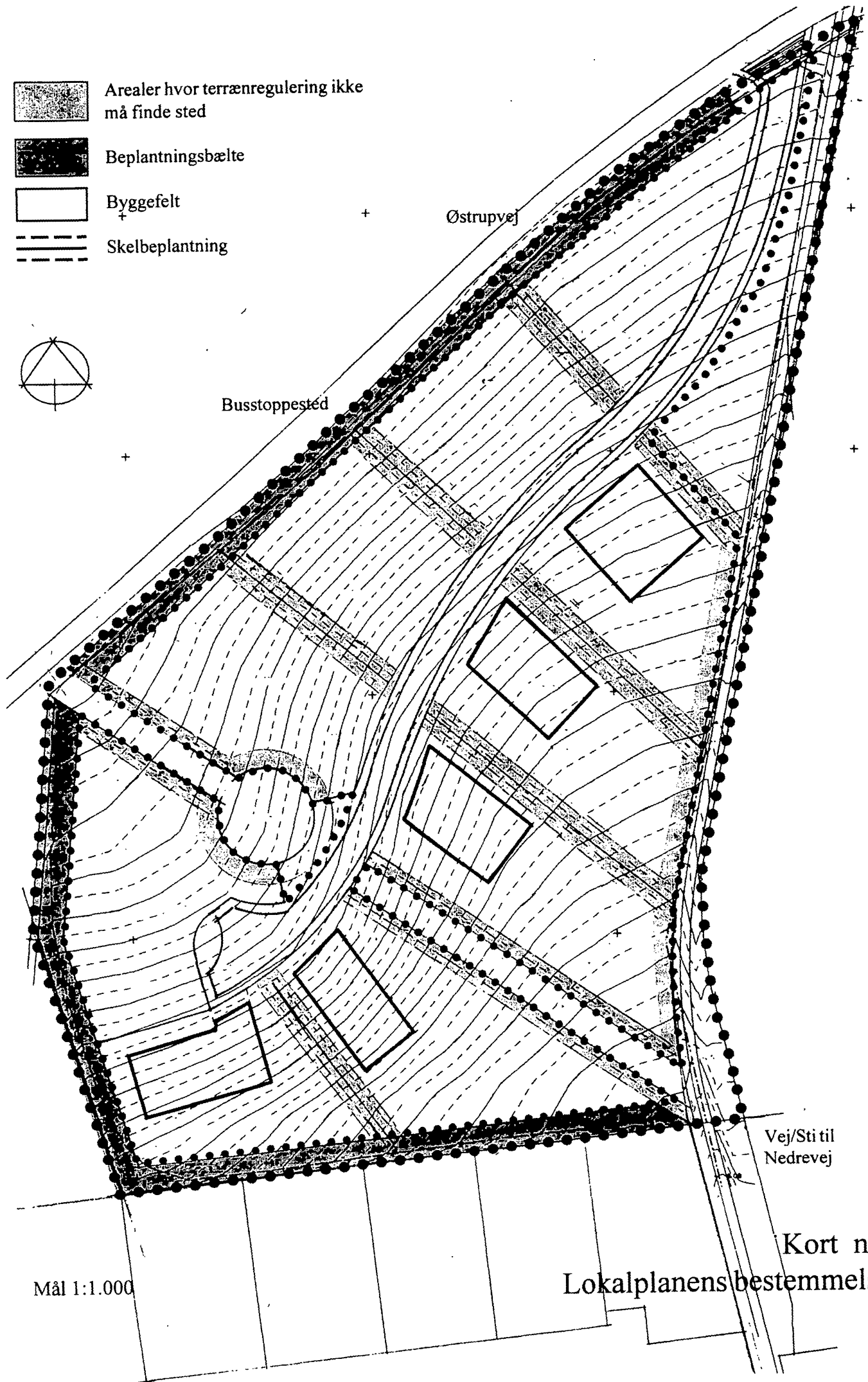
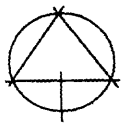
Kurt K. Kristensen
sekretariatschef



Mål 1:2.000

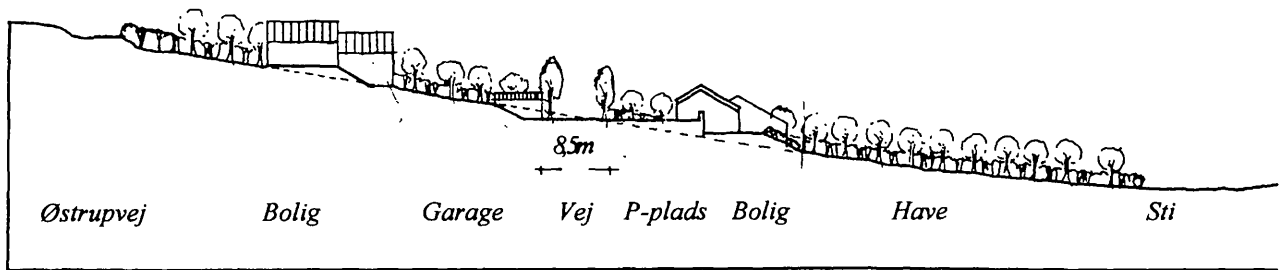
Kort nr 1
Lokalplanområdets afgrænsning

-  Arealer hvor terrænregulering ikke må finde sted
-  Beplantningsbælte
-  Byggefelt
-  Skelbeplantning

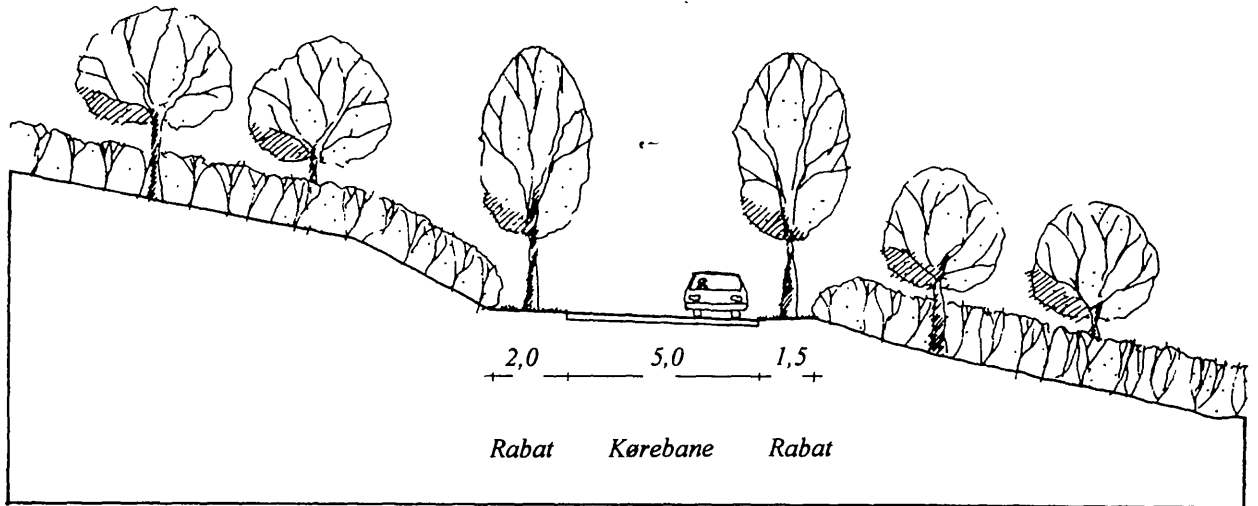


Mål 1:1.000

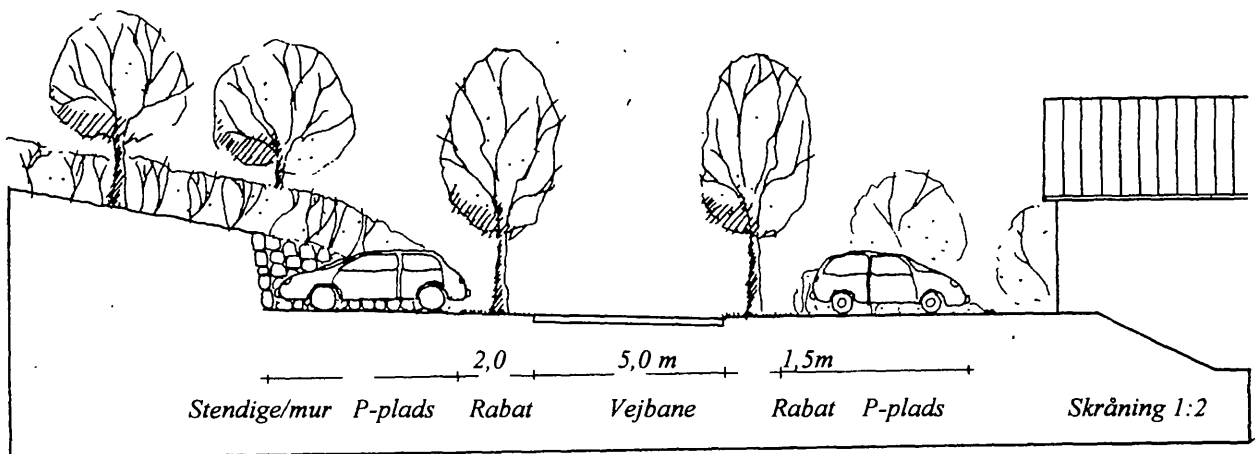
Kort nr 2
Lokalplanens bestemmelser



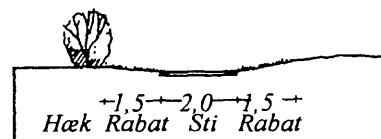
Snit i terræn, mål 1:1.000



Snit i adgangsvej ved plantebælte, mål 1:200



Snit i adgangsvej ved bolig, mål 1:200



Snit i sti, mål 1:200

Kort nr 3
Vej- og stiprofiler mm