

Lokalplan nr. 62

samt kommuneplantillæg nr. 16

- for en gårdbebyggelse på Nedre Vej 24 i Vestrup



Nørhald kommune

August 2003

Fremlagt i offentlig debat fra 17. september til 12. november 2003.

Endeligt vedtaget af byrådet den 11. december 2003.

Offentliggjort den 17. december 2003.

VEJLEDNING

Yderligere information:

Nørhald kommune,
Teknik- og Miljøafd.
Udbyhøjvej 483, Tvede
8900 Randers
Tlf.nr. 8777 0700
www.noerhald.dk
E-mail: tm@noerhald.dk

Thomas Djernæs
Tlf.nr. 8777 0753
E-mail: td@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 skal i løbet af de kommende år revideres.

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.

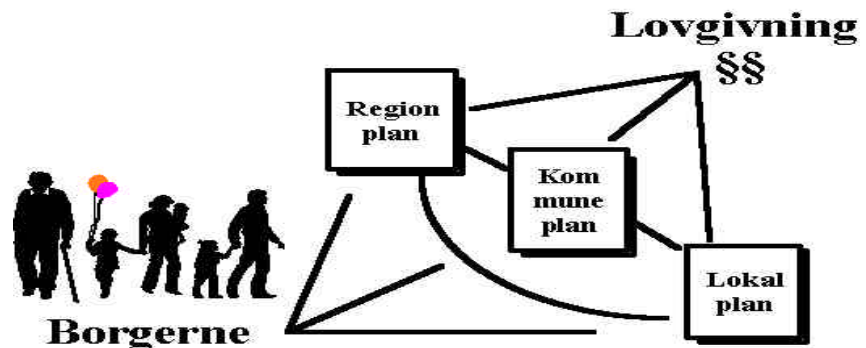
Borgernes indflydelse

Lokalplanforslag fremlægges offentligt i mindst 8 uger, hvor alle har mulighed for at fremsætte bemærkninger, ændringsforslag eller indsigelser. Der er visse grænser for, hvor meget et lokalplanforslag kan ændres, før der skal fremlægges et nyt lokalplanforslag.

Kommunalbestyrelsen er forpligtet til at behandle indsigelser og ændringsforslag, inden lokalplanen vedtages endeligt, men er ikke forpligtet til at efterkomme disse.

Som en konsekvens heraf kan der ikke klages over, at kommunalbestyrelsen efter borgernes mening burde have truffet en anden planmæssig afgørelse, dvs. om planen og dens indhold og bestemmelser er hensigtsmæssige.

Kun retlige spørgsmål kan påklages. Det vil sige man kan klage over den endeligt vedtagne lokalplan, hvis man mener, at kommunalbestyrelsen ikke har haft hjemmel til at fastsætte bestemmelser eller hvis man mener planen strider imod lovgivningen.



Hvad er by- og landzone?

Hele landet er i henhold til planloven opdelt i byzone, sommerhusområde og landzone. Byzoner er områder, der er udlagt til bymæssig bebyggelse eller offentlige formål. Sommerhusområder er udlagt til sommerhusbebyggelse. Landzone er de øvrige områder, der anvendes til f.eks. landbrug, skovbrug eller fiskeri.

Kommunens arealadministration

Nørhald kommune administrerer arealer i byzone og sommerhusområder, der er omfattet af en godkendt lokalplan samt arealer i landsbyer, der i kommuneplanen er entydigt afgrænset. Fra 1. september 2002 er administrationen af planlovens bestemmelser i landzone overgået fra amtet til kommunen. Dette betyder, at kommunen også har zonekompetencen i landzoner og kan give tilladelse til udstykninger, byggeri og ændret anvendelse af bygninger og arealer i landzone.

Indholdsfortegnelse

	Side
Lokalplanens redegørelse	
Planlægningens baggrund og formål	4
Planlægningens område og indhold	4
Planens forhold til anden planlægning	8
Lokalplanens bestemmelser	
§ 1 Lokalplanens formål	10
§ 2 Afgrænsning	10
§ 3 Lokalplanens område og zonestatus	10
§ 4 Områdets anvendelse	10
§ 5 Vej-, sti-, og parkeringsforhold	10
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	11
§ 7 Bebyggelsens udseende	11
§ 8 Ubebyggede arealer	11
§ 9 Miljø	12
§ 10 Landzonetilladelser	12
§ 11 Lokalplanens retsvirkninger	12
§ 12 Påtaleret	13
Vedtagelsespåtegninger	13
Kommuneplantillæg	
Bestemmelser	14
Vedtagelsespåtegninger	14
Rammekort	15
Lokalplanens bilag:	
Kortbilag nr. 1, lokalplanafgrænsning	16
Kortbilag nr. 2, lokalplanens bestemmelser	17
Kortbilag nr. 3, eksempel på anvendelse	18
Kortbilag nr. 4, visualiseringer	19

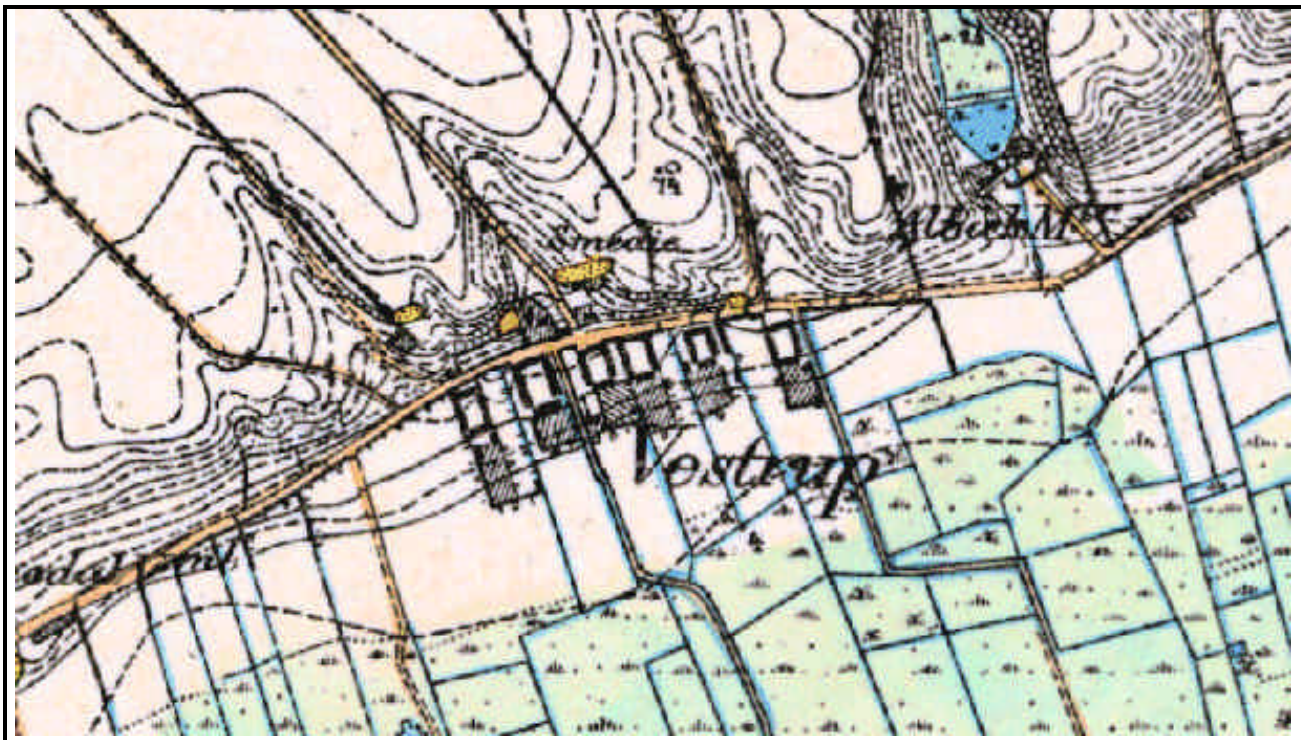
Lokalplanen er udarbejdet af Nørhald kommune, Teknik- og Miljøafdelingen, i samarbejde med Sven Allan Jensen as i august 2003. Kort fra Kort & Matrikelstyrelsen og Kampsax er gengivet med tilladelse.

Lokalplanens baggrund og formål

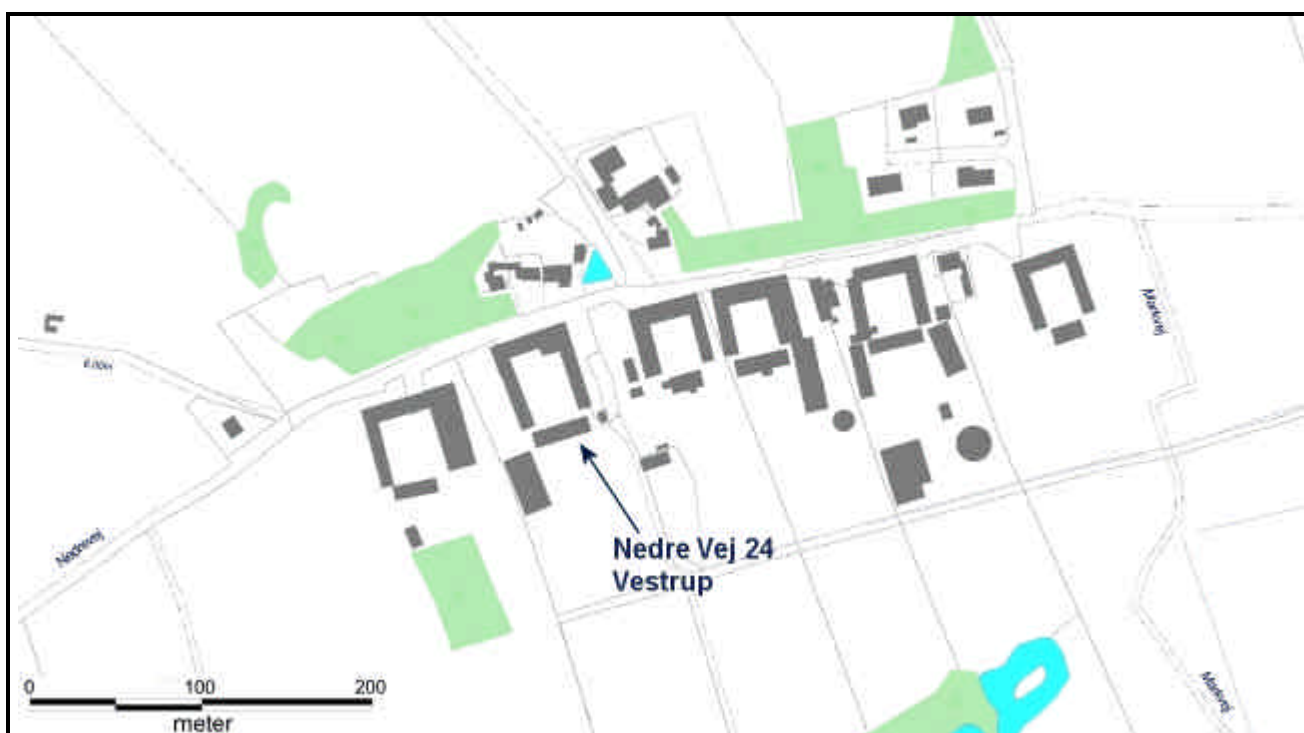
Baggrund	<p>Landsbyerne i Nørhald kommune er kendetegnet ved at være præget af mange bevaringsværdier og smukke bygninger. Eksempler er de mange stråttækte huse, de store gårde, som ofte ligger midt i landsbyen, samt de oprindelige, bugtede vejforløb, som mange steder er bevarede. Det skaber spændende bymiljøer i vore mange landsbyer.</p> <p>Landbrugsdriften er ophørt på et antal af de gamle gårde, der nu står tomme. Byrådet ønsker derfor at arbejde for, at de gamle gårde genanvendes til andre formål, fx beboelse. Det er et vigtigt element i kommunens landdistrikts- og erhvervs politik.</p> <p>Derfor har Nørhald kommune i samarbejde med Fonden Realdania og Randers-egnens boligforening udarbejdet et konkret forslag til et demonstrationsprojekt på en gård i Vestrup. Byrådet ønsker med lokalplanen at muliggøre gennemførelsen af projektet, idet der er lagt vægt på at projektet skal medvirke til bevaring af landsbyens struktur, og være et aktiv og en kilde for inspiration for lokalsamfundet. Projektet lægger således op til at gennemføre en omdannelse af gården, der respektterer og understreger landsbyens bevaringsværdige struktur.</p> <p>Det er byrådets intention efterfølgende at udarbejde en bevarende lokalplan for hele Vestrup, som skal sikre landsbyens unikke struktur og kulturhistoriske miljø på kanten af strandengene nord for Randers Fjord. Det vil være naturligt at beboerne indgår aktivt i arbejdet med en bevarende lokalplan, og byrådet har derfor valgt at lade arbejdet med den bevarende lokalplan følge en særskilt proces i forlængelse af forsøgsbyggeriet.</p>
Kommuneplanens rammeområde	Vestrup har status af landsby i Kommuneplan 1992-2004. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.
Lokalplan	Området er ikke omfattet af en gældende lokalplan eller byplanvedtægt.
Zonestatus	Lokalplanens område er beliggende i landzone.

Lokalplanens område og indhold

Planområdet: Beliggenhed og vejadgang	<p>Lokalplanområdet er beliggende i den vestlige del af Vestrup, og dækker ejendommen Nedre Vej 24, matr. nr. 2-A, 13 og 20 Vestrup By, Albæk. Lokalplanområdet har et samlet areal på ca. 13.000 m².</p> <p>Området vejbetjenes som hidtil fra Nedre Vej.</p>
Naboarealer	<p>Lokalplanområdet afgrænses således:</p> <ul style="list-style-type: none">• Mod nord grænser området op til et eksisterende, mindre boligområde i landsbyen, på den modsatte side af Nedre Vej. Mod nordøst findes desuden enkelte, mindre virksomheder og værksteder.• Mod øst og vest grænser området op til eksisterende landbrugsejendomme.• Mod syd grænser området op til landbrugsarealer og strandengen nord for Randers Fjord. <p>Der vurderes ikke at være landbrugsmæssig drift i Vestrup af et omfang, der kan medføre miljøkonflikter i forhold til den planlagte bebyggelse.</p>



Oversigtskort – Vestrup i anden halvdel af 1800-tallet.



Oversigtskort - eksisterende forhold i dag.

Lokalplanområdet i dag

Lokalplanområdet henligger i dag som en ubeboet landbrugsejendom, der ikke længere er i landbrugsmæssig drift.

Terræn/undergrund

Gården ligger umiddelbart neden for en skråning, på kanten af strandengene. Terrænet skræner let fra nord mod syd.

Trafik

Adgangen til området skal foregå fra Nedre Vej. Trafikken til og fra lokalplanområdet vurderes ved fuld udnyttelse af lokalplanens muligheder at udgøre ca. 50 biler/døgn, og vil således ikke give anledning til gener. Trafikken på Nedre Vej vurderes ligeledes ikke at give anledning til støjgener i lokalplanområdet.

Planens indhold:

Lokalplanens bestemmelser

Området udlægges i lokalplanen til boliger, samt fælles faciliteter for beboerne på ejendommen. Der gives desuden mulighed for at indrette lokaler til salg af egne produkter fra fx keramikfremstilling, eller produkter til områdets lokale forsyning. Bruttoetagearealet til detailhandel må maksimalt udgøre 200 m².

Forsøgsprojektet sigter mod så vidt muligt at bevare den oprindelige bygningsmasse, men på grund af et fremskredent forfald vil væsentlige dele af bygningen sandsynligvis blive nedrevet og genopført. Lokalplanen fastlægger således, at ny bebyggelse skal opføres i samme struktur som den eksisterende gård.

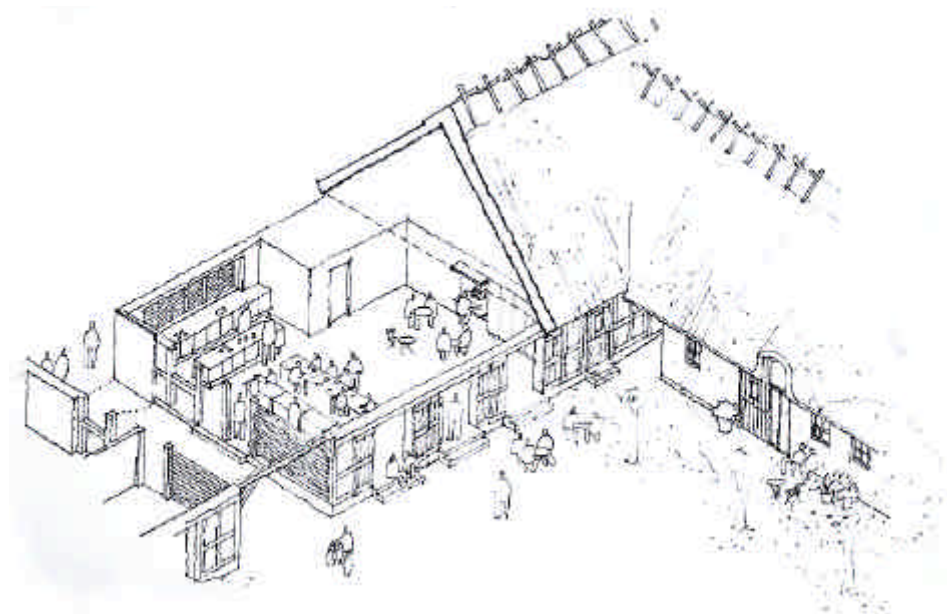
En nyere ladebygning i den sydvestlige del af lokalplanområdet forudsættes nedrevet.

Lokalplanen giver mulighed for at indrette det firelængede gårdbyggeri med op til 16 boliger og fælles faciliteter som f. eks. fælleslokale, café, mindre butik og værksteder.

Lokalplanen fastlægger endvidere hvordan tilkørslen til området skal ske. Parkering etableres primært langs skel i områdets østlige og vestlige dele, som angivet på kortbilag nr. 2.

Bygningshøjden fastsættes til maks. 8,5 meter. Byggeri må opføres i 1 etage med udnyttelig tagetage, og bebyggelsesprocenten må ikke overskride 40. Der må ikke etableres bygninger syd for det nuværende stuehus, bortset fra redskabsskure mv., hvis højde ikke må ikke overstige 3 meter.

Lokalplanen sikrer, at bebyggelsen overholder landsbyens grundlæggende struktur med de firelængede gårdanlæg syd for Nedre Vej, og det åbne kig gennem portåbningen ind mod gården. Byggeriet skal falde naturligt ind i landsbyens byggestil. Der henvises til publikationen "Bedre Byggeskik for Nørhald kommune". Som eksempel på hvordan lokalplanområdet kan anvendes, henvises til lokalplanens kortbilag nr. 3, på side 19.



Principskitse, som viser hvordan en del af bebyggelsen kan indrettes.



Stuehuset, Nedre Vej 24, Vestrup.



Udsigt fra strandengen mod Nedre Vej 24.



De firlængede gårde, der ligger som perler på en snor, er vigtige elementer for Vestrups særlige miljø.

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 landsplandi-rektiver besluttet af Miljøministeren.
Kommuneplanlægning	Lokalplanen er ikke omfattet af boligudlæggene i Kommuneplan 1992-2004. Derfor er der sammen med denne lokalplan udarbejdet et kommuneplantillæg.
Regionplanlægning	<p>Regionplan 2001 fastlægger, at byggetakten i landzonebyer som Vestrup normalt ikke må overstige 10 boliger over 4 år. Lokalplanen giver mulighed for en bygge-mulighed på ca. 16 boliger. Der er imidlertid tale om et "omdannelsesprojekt", der finder sted inden for landsbyens eksisterende afgrænsning, og den samlede byg-ningsmassen øges derfor ikke, eller kun i ubetydeligt omfang.</p> <p>Vestrup er desuden i regionplanen udpeget som bevaringsværdigt kulturmiljø. Her skal inddragelse af areal til formål, der kan forringe bevaringsværdige kulturværdi-er, så vidt muligt undgås. Inden for områder udpeget som bevaringsværdige kul-turmiljøer må der normalt ikke etableres anlæg og bebyggelse, der forringer kul-turmiljøets tilstand eller oplevelsesværdi, og byggeri og anlæg skal placeres og udformes under særlig hensyntagen til de kulturhistoriske interesser. I det forsøgs-projektet i lokalplanområdet har til formål at medvirke til bevaring af det historiske landsbymiljø forventes projektet at medvirke til realisering af regionplanens mål for kulturmiljøerne.</p> <p>Området ligger indenfor kystnærhedszonen, og i et område af særlig landskabelig interesse og geologisk interesseområde (strandengene langs Randers Fjord). Om-rådet umiddelbart syd for lokalplanområdet er desuden udpeget som naturområde. Lokalplanen sikrer, at ny bebyggelse ikke må have en højde der overstiger 8,5 m, og at ny bebyggelse skal opføres hvor den nuværende bebyggelse ligger, og i øv-rikt ikke medfører væsentlige ændringer i lokalområdets samlede karakter. Det vurderes således, at lokalplanens virkeliggørelse ikke eller kun ubetydeligt vil på-virke kysten visuelt. Bebyggelsen er visualiseret på kortbilag 4, på side 20, efter reglerne i planlovens § 16, stk. 3.</p> <p>Lokalplanområdet ligger i et område af særlig landskabelig interesse. Det betyder, at bygninger skal udføres under hensyntagen til landskabets særlige karakter. Lo-kalplanen giver udelukkende mulighed for bebyggelse i samme omfang og struktur som den eksisterende gård, og lokalplanen er derfor ikke i strid med regionpla-nens retningslinier for områder af særlig landskabelig interesse.</p> <p>Regionplanen fastlægger desuden, at der i landsbyer udelukkende kan etableres mindre arealer til butikker, der alene skal betjene landsbyen, samt arealer til min-dre butikker til salg af egne produkter i tilknytning til en virksomheds produktions-lokaler. Lokalplanen sikrer, at retningslinierne overholdes ved at fastsætte et mak-simalt bruttoetageareal på 200 m² for butiksareal til salg af egne produkter eller til lokal forsyning.</p>
Spildevandsplanlægning	Lokalplanområdet tilsluttes offentlig kloak i henhold til Spildevandsplan 1999-2005 for Nørhald kommune.
Varmeplanlægning	Der er ikke fjernvarmeforsyning i området.
Vandforsyningsplanlægning	I henhold til Vandforsyningsplan 1996-2001 forsynes området med vand fra egen boring.
Elforsyning	Området hører under ELRO's forsyningsområde.
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 anlægsar-bejder konstateres tegn på jordforurening, skal kommunens miljøafdeling kontak-tes.

Landbrugspligt	Lokalplanområdet er en del af et landbrug på 55,4 ha. Realisering af lokalplanen forudsætter derfor, at lokalplanområdet på ca. 1,3 ha frastykkes, og at dyrkningsjorden afhændes, samt at landbrugspligten ophæves inden for lokalplanområdet.
Deklarationer	<p>Nedenstående er en liste over tinglyste deklamationer på de lokalplan-børte matrikelnumre. En lokalplan kan indeholde bestemmelser om ophør af udtrykkeligt angivne tilstandsservitutter, hvis servituttens opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål. Se herom i planlovens § 15, stk. 2, nr. 16.</p> <p>Samtlige servitutter er undersøgt. Der er ikke fundet tilstandsservitutter, som skal aflyses i forbindelse med lokalplanen.</p> <p>Iflg. tingbogsoplysning, dateret 21. august 2003, er der tinglyst følgende deklamationer på det 55,4 ha store landbrug matr. nr. 2-A Vestrup By, Albæk m.fl., der også omfatter matr. nr. 13 Vestrup By, Albæk:</p> <p>29.12.1950: Afvandingskommissionskendelse. 29.12.1950: Dok. om færdselsret mv. 08.10.1973: Dok. om elledninger mv. 17.12.1974: Landvæsenskommissionskendelse. 02.03.1988: Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv. 03.11.1989: Dok. om vindmøller mv. 10.07.1995: Dok. om transformerstation/anlæg mv.</p> <p>Der er pr. 21. august 2003 ikke tinglyst deklamationer på matr. nr. 20 Vestrup By, Albæk.</p>
Bonusvirkning	Lokalplanområdet er beliggende i landzone. Lokalplanen vil erstatte de landzone-tilladelser, som er nødvendige for planens virkeliggørelse.

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

Færdselsloven	Der kan ikke uden samtykke fra politiet 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 anlægsarbejde tilladelse fra Århus Amt. Se herom i Lov om forurenede jord.

Lokalplanbestemmelser

For Nedre Vej 24, Vestrup

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002) fastsættes herved følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i § 2:

§ 1 – Lokalplanens formål

Formål	Byrådets formål med lokalplanen:
1.1	At udlægge lokalplanområdet til boliger med tilhørende, fælles faciliteter samt værksteder, butiksområder til butikker til salg af egne produkter eller områdets lokale forsyning.
1.2	At fastlægge principper for bebyggelse i lokalplanområdet.
1.3	At sikre, at ny bebyggelse opføres under hensyntagen til området natur- og kulturhistoriske værdier.
1.4	At sikre, at ny bebyggelse i princippet opføres efter samme struktur som den eksisterende, firelængede gård.
1.5	At sikre, at der ikke opføres bebyggelse eller tekniske anlæg, som forringer kvaliteten af det kystnære landskab.

§ 2 – Afgrænsning

2.1 Afgrænsning	Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1, og omfatter del af matr. nr. 2-A, 13 og 20 Vestrup, Albæk, som vist på kortbilag nr. 1.
--------------------	--

§ 3 – Område og zonestatus

3.1 Zonestatus	Lokalplanområdet skal forblive i landzone.
-------------------	--

§ 4 – Områdets anvendelse

4.1	Lokalplanområdet anvendes til boliger, herunder fælles faciliteter samt værksteder og butiksområder til salg af egne produkter og områdets lokale forsyning o. lign.
4.2	Der kan etableres butiksområder med et samlet bruttoetageareal på op til 200 m ² .
4.3	Området syd for linien mellem punkt A og B på kortbilag nr. 2 må kun anvendes til rekreative formål. Her må udelukkende opføres mindre bygninger som fx udhuse, redskabsskure, bygninger til mindre dyrehold o.lign.
4.4	Det eksisterende udhus, der ligger langs ejendomsskellet mellem matr. nr. 2-A og 1-A Vestrup By, Albæk, kan erstattes med vognly til brug for parkering af biler. Se kortbilag 2.
4.5	I tilknytning til ovennævnte vognly, kan der opføres udhuse/deporum for affald.

§ 5 - Vej- og stiforhold

5.1 Vejadgang	Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Nedre Vej som vist på kortbilag nr. 2. Der fastlægges tre vejadgange, de eksisterende (a og b) samt en ny (c).
5.2 Parkering	Parkeringspladser må kun anlægges i tilknytning til vejadgang fra Nedre Vej som vist på kortbilag nr. 2.

§ 6 – Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Bebyggelsesprocent Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40.
- 6.2 Antal etager Bebyggelsen må opføres i op til 1 etage med udnyttelig tagetage.
- 6.3 Bebyggelsens placering Tilbygninger og ombygninger nord for linien mellem A og B (se kortbilag nr. 2) skal placeres inden for byggefelterne, der omfatter den eksisterende gårdbebyggelse. Indenfor byggefelterne skal bebyggelsen opføres som sluttet bebyggelse, der kun adskilles af en port (se kortbilag nr. 2) samt eventuelt mindre portgennemgange med en bredde på maksimalt 3 meter.
- Bebyggelsen indenfor byggefelterne skal være dækket af gennemgående tag uden afbrydelser. Udenfor byggefelterne kan der på bebyggelsens yderside etableres karnapper med en maksimal størrelse på 1 meter målt vinkelret på bygningen og 3 meter målt langs bygningen.
- Området syd for linien mellem A og B friholdes for bebyggelse udover udhuse, skure, mindre bygninger til husdyrhold og lignende, og som ikke overstiger 40 m² pr. bygning.
- 6.4 Bygningshøjde Den maksimale bygningshøjde er 8,5 meter, målt fra terræn. Se herom i bygningsreglementet.
- Syd for en linie mellem punkt A og B, som vist på kortbilag nr. 2, er den maksimale bygningshøjde 3 meter, målt fra terræn. Se herom i bygningsreglementet.
- 6.5 Nedrivning Eksisterende bebyggelse kan nedrives. Karakteristiske bygningsdetaljer skal bevares eller genetableres. En ladebygning markeret på kortbilag nr. 2 kan nedrives og må ikke genopføres.

§ 7 – Bebyggelsens udseende

- 7.1 Ydervægge Ny bebyggelse skal opføres under hensyntagen til eksisterende bebyggelse, således at der sikres helhed i den samlede bebyggelse. Ydervægge opføres i tegl eller bindingsværk og tegl.
- Redskabsskure, mindre bygninger til dyrehold og lignende kan opføres i træ.
- 7.2 Tage Tage må udføres med en hældning mellem 30 og 45 grader, og skal dækkes med tagsten af tegl, stål eller strå. Redskabsskure, stalde, karnapper og lignende kan dækkes med andre tagmaterialer, og er ikke underlagt bestemmelser om taghældning. Der må ikke anvendes reflekterende tagmaterialer.
- 7.3 Antenner Antenner, herunder satellitantenner, må ikke opsættes på taget, på facade mod vej eller arealet mellem facade og vej.
- 7.4 Solfangere Solfangere må ikke placeres så de er synlige fra strandengene og fjorden syd for lokalplanområdet.

§ 8 – Udformning, anvendelse mv. af ubebyggede arealer

- 8.1 Friareal Området syd for linien mellem punkt A og B på kortbilag nr. 2 udlægges som friareal for hele lokalplanområdet. Det fælles friareal må ikke bruges til permanent oplag eller parkering.
- 8.2 Ubebyggede færdselsarealer Færdels- og parkeringsarealer skal udføres med belægning af grus, chaussésten eller pigsten (små marksten).

- 8.3 Beplantning Langs områdets vestlige og østlige side udlægges areal til et beplantningsbælte, som vist på kortbilag nr. 2
- 8.4 Opstilling af skilte Der må ikke opsættes skilte i lokalplanområdet, bortset fra mindre informations-skilte. Skilte må maksimalt være 0,5 m², og må ikke være opsat højere end skæringen mellem ydervæg og tag.
- 8.5 Hegn mod vej og naboskel skal etableres som levende hegn.
- 8.6 Jordvold I ejendomsskellet mellem matr. nr. 2-A Vestrup By, Albæk, og matr. nr. 1-A Vestrup By, Albæk, kan der etableres en jordvold med en højde på maks. 1,5 m. Formålet med jordvolden er at forebygge støjgener fra en entreprenørvirksomhed på matr. nr. 1-A Vestrup By, Albæk.

§ 9 – Miljø

- 9.1 Støj fra trafik Ved ny bebyggelse skal det sikres, at støjniveauet fra trafik ikke overstiger gældende grænseværdier for den pågældende anvendelse.
- 9.2 Grundvandsbeskyttelse Der må ikke etableres grundvandstruende anlæg eller aktiviteter i lokalplanområdet.

§ 10 – Landzonetilladelser

- 10.1 Landzonetilladelser Lokalplanen erstatter landzonetilladelser efter planlovens § 35, stk 1, for så vidt angår opførelse af nybyggeri og omdannelse af eksisterende byggeri til boliger, butik, værksteder mv, opførelse af mindre udhuse, skure, anlæg af parkeringspladser og lignende, som beskrevet i lokalplanen.

§ 11 – Lokalplanens retsvirkninger

- 11.1 Forslagets midlertidige retsvirkninger Indtil forslaget er endeligt 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 efter planlovens § 17, stk. 1, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.
- Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan der eventuelt efter planlovens § 17, stk. 2, opnås tilladelse til at udnytte en ejendom i overensstemmelse med forslaget.
- Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 17. september 2003 (dato for forslagets offentliggørelse) og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil den 17. september 2004 (et år efter offentliggørelsen).
- 11.2 Endelige retsvirkninger Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme der er omfattet af planen ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg der er indeholdt i planen.
- 11.3 Dispensation Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.
- Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer mfl., medmindre Byrådet skønner at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende. (Se herom i planlovens §§ 19 og 20)

§ 12 Påtaleret

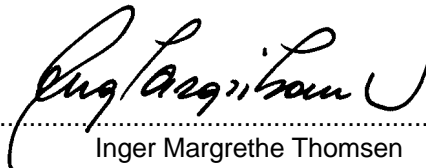
12.1 Påtaleret vedrørende overholdelse af nærværende lokalplan har alene Nørhald
Påtaleret kommune.

Vedtagelsespåtegninger

Forslag til lokalplan nr. 62 er vedtaget af Nørhald byråd den 11. september 2003.



Anders Buhl-Christensen
Borgmester

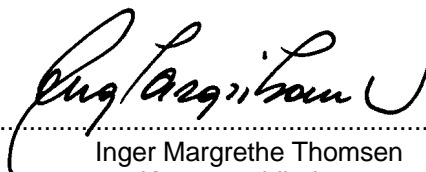


Inger Margrethe Thomsen
Kommunaldirektør

Lokalplan nr. 62 er endeligt vedtaget af Nørhald byråd den 11. december 2003.



Anders Buhl-Christensen
Borgmester



Inger Margrethe Thomsen
Kommunaldirektør

Den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 62 er annonceres i Mariager Avis den 17. december 2003.

Kommuneplan 1992-2004, Nørhald kommune

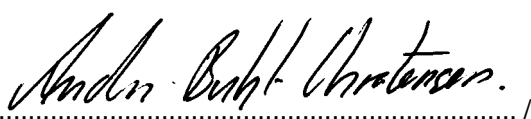
Rammetillæg nr. 16

Ny rammebestemmelse for et område til boligformål i Vestrup:

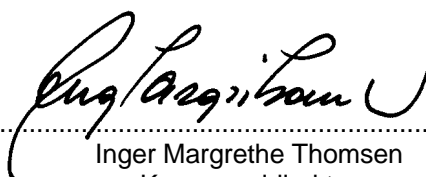
Formål	Formålet fremgår af forslag til lokalplan nr. 62, som sendes i offentlig høring sideløbende med dette forslag til kommuneplantillæg.
Lokalplanlægning	Området er ikke tidligere lokalplanlagt.
Zonestatus	Området er beliggende i landzone og skal ved fremtidig lokalplanlægning forblive i landzone.
Anvendelse	<ul style="list-style-type: none">• Boligformål.• Liberale erhverv.• Butikker på tilsammen max. 200 m², til salg af egne produkter eller til lokal forsyning.
Bebyggelsens art	Gårdbebyggelse, opført som en firelænget gård.
- omfang	Max. 40%.
- byggehøjde	Bygningshøjde max. 8,5 m.
- antal etager	Én etage med udnyttelig tagetage.
P-pladser	Min. 1½ pr. bolig.
Afgrænsning	Se rammekortet i målforhold 1:4.000, på næste side.

Vedtagelsespåtegninger

Forslag til kommuneplantillæg nr. 16 er vedtaget af Nørhald byråd den 11. september 2003.

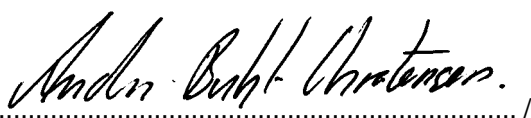


Anders Buhl-Christensen
Borgmester

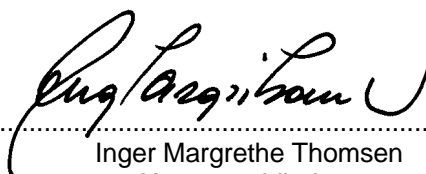


Inger Margrethe Thomsen
Kommunaldirektør

Kommuneplantillæg nr. 16 er endeligt vedtaget af Nørhald byråd den 11. december 2003.



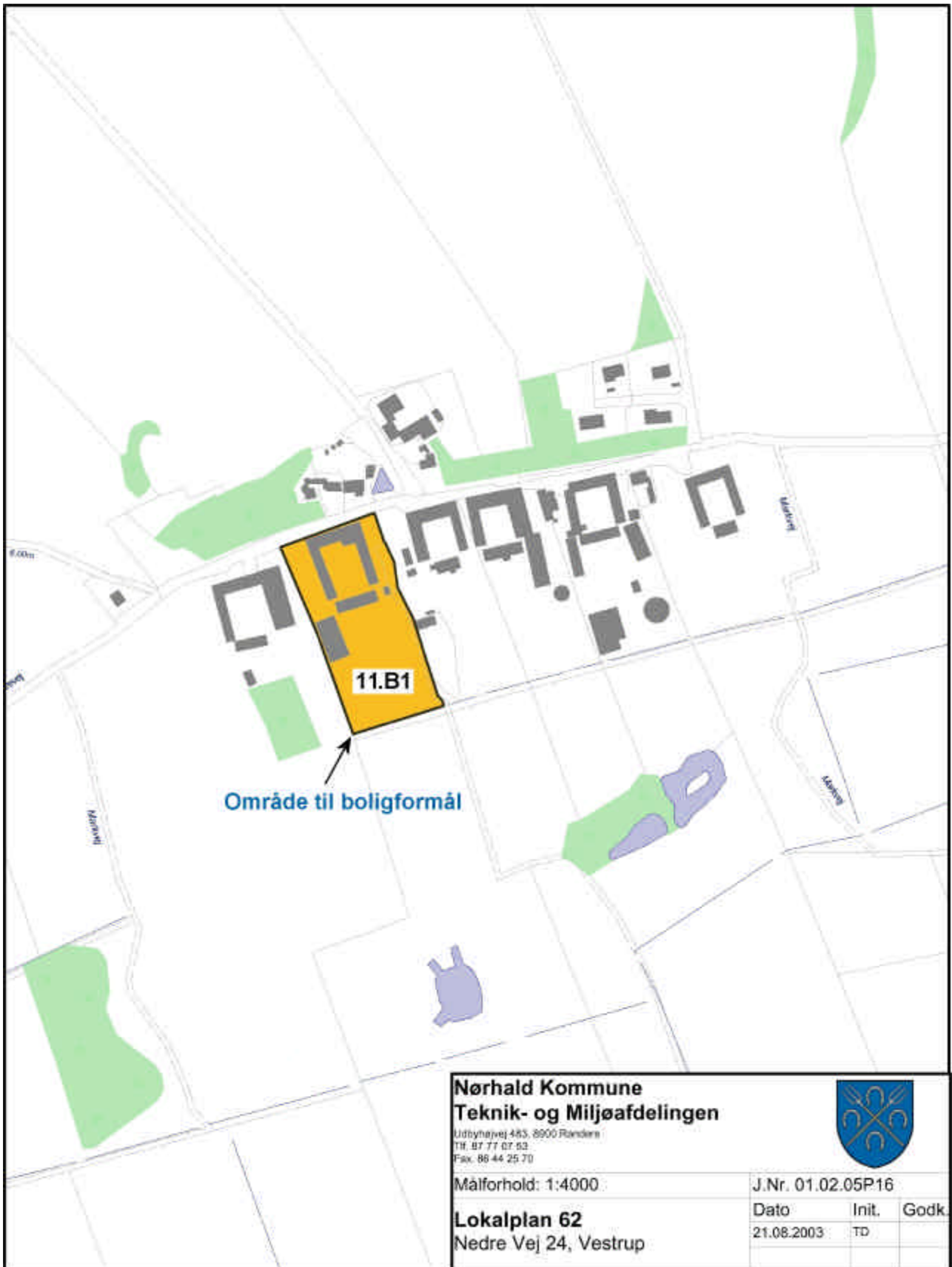
Anders Buhl-Christensen
Borgmester



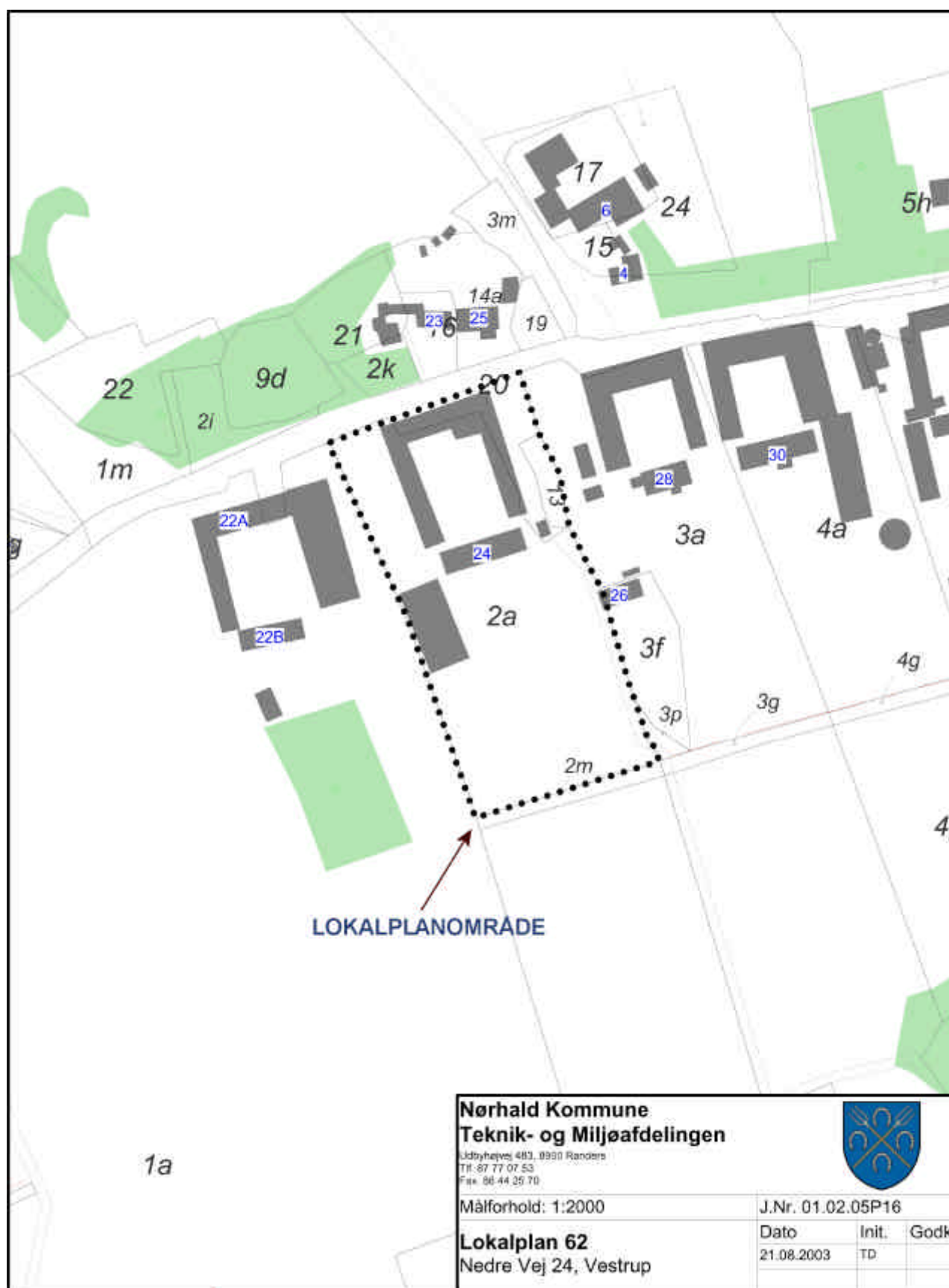
Inger Margrethe Thomsen
Kommunaldirektør

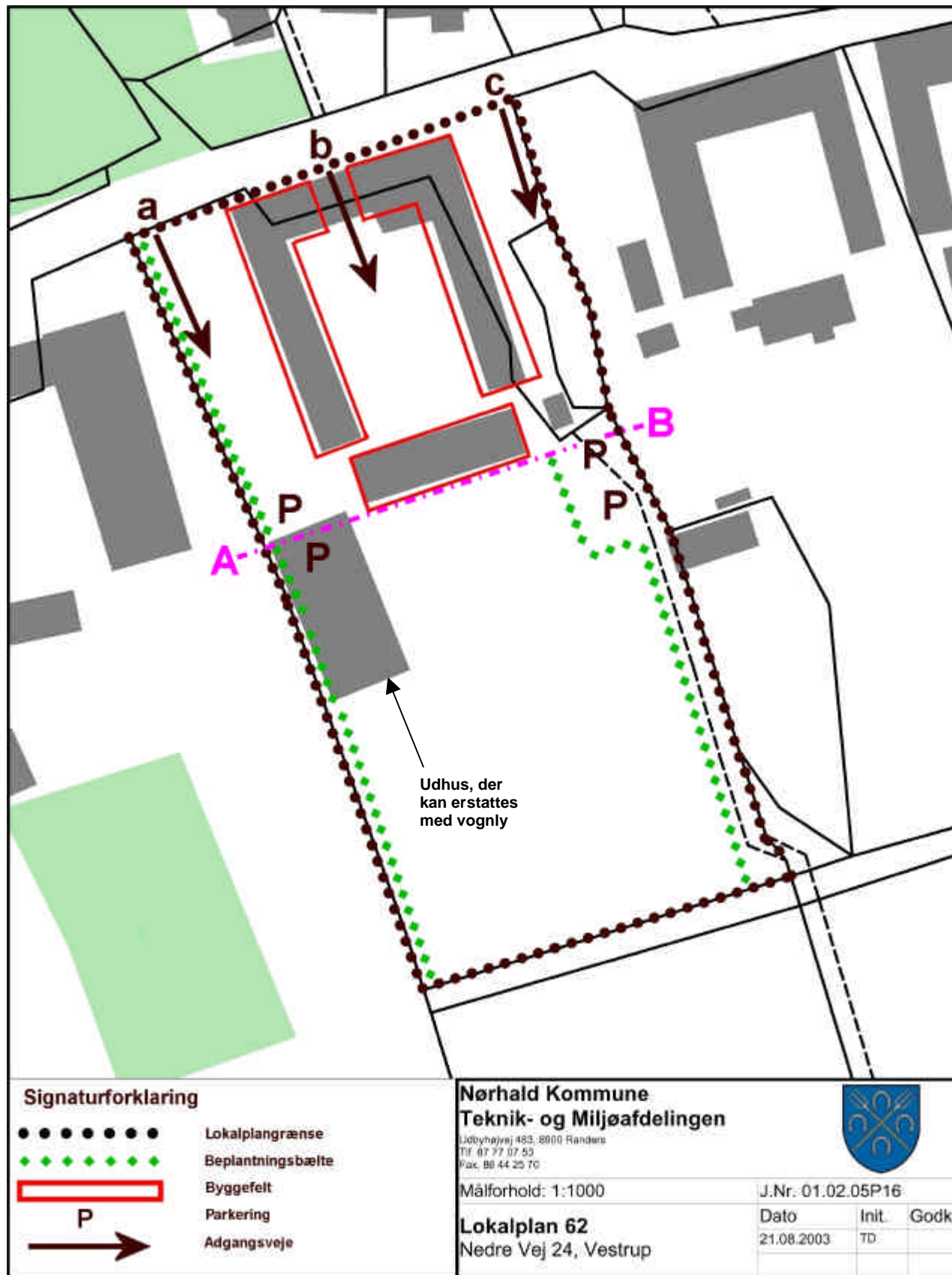
Den endelige vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 16 annonceres i Mariager Avis den 17. december 2003.

Rammekort. 1:4.000.

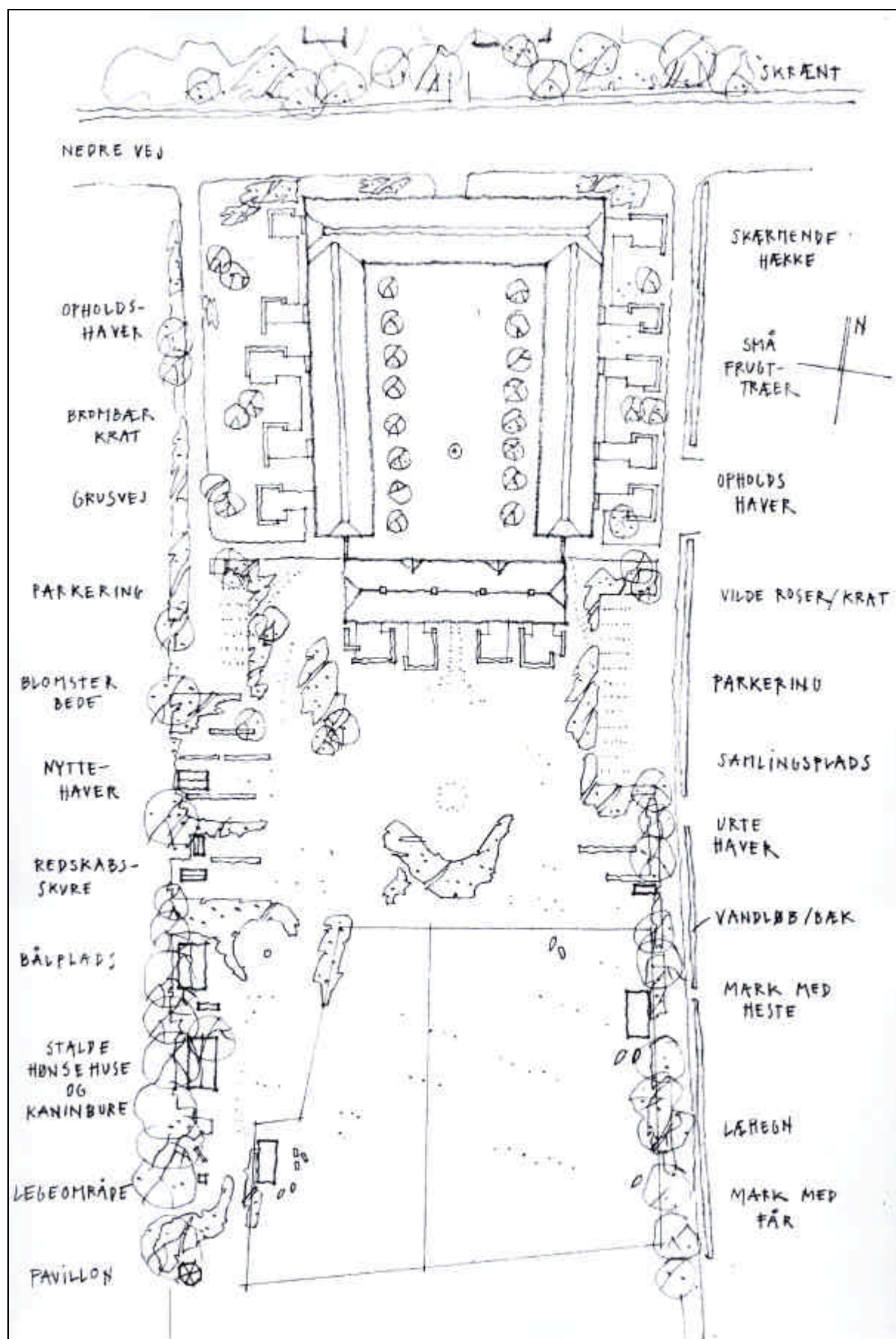


Kortbilag nr. 1: Lokalplanafgrænsning, 1:2.000.

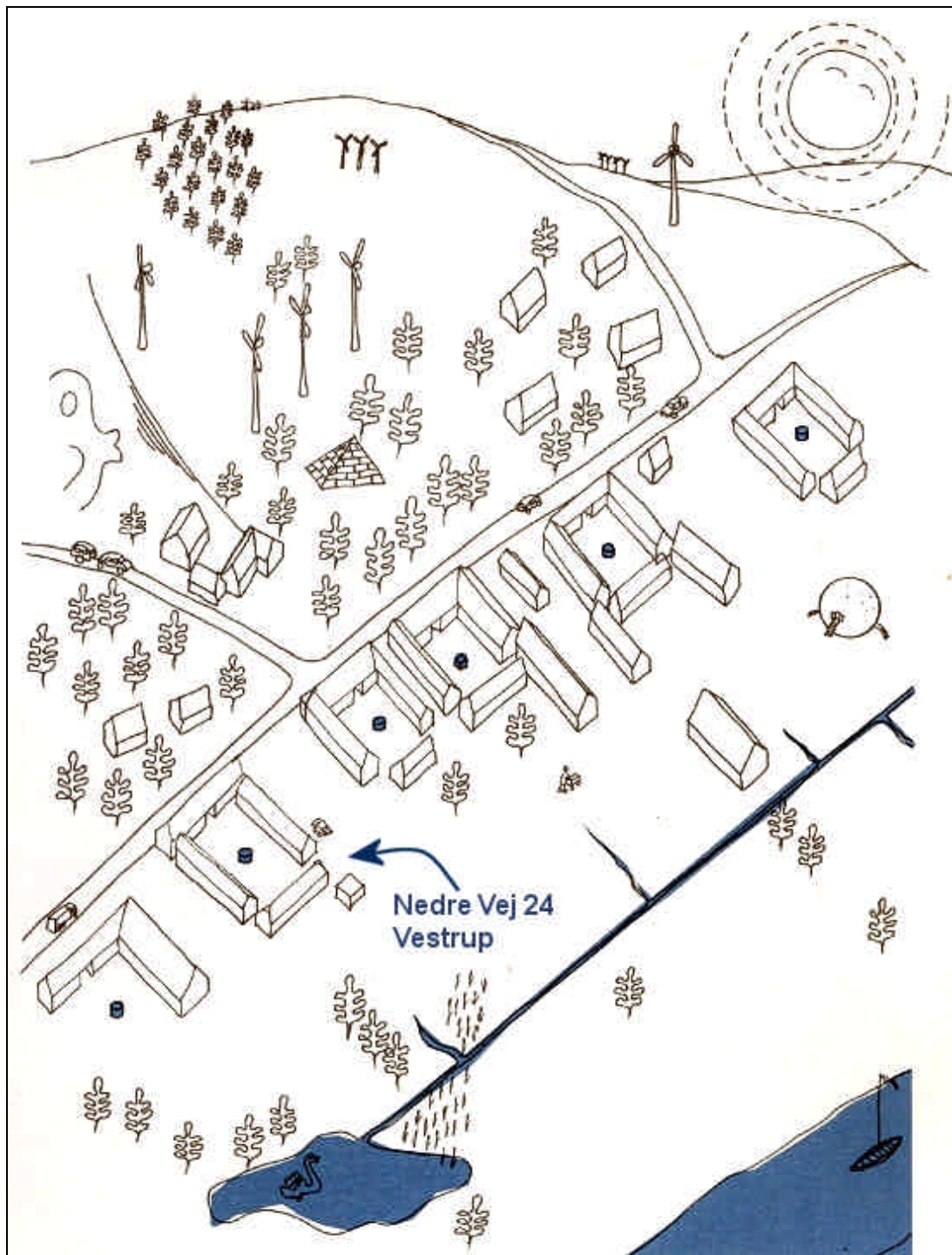




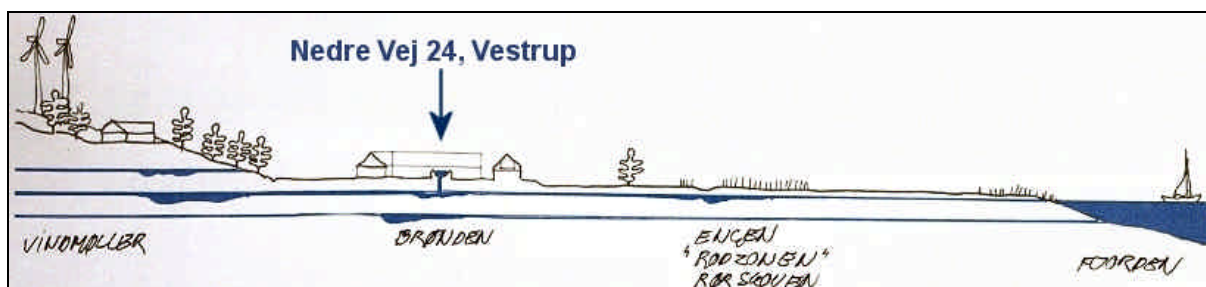
Kortbilag nr. 3: Eksempel på hvordan lokalplanområdet kan anvendes.



Kortbilag nr. 4: Visualiseringer.



Visualisering af Vestrup, med bebyggelsen på Nedre Vej 24.



Profil af landskabet omkring Vestrup