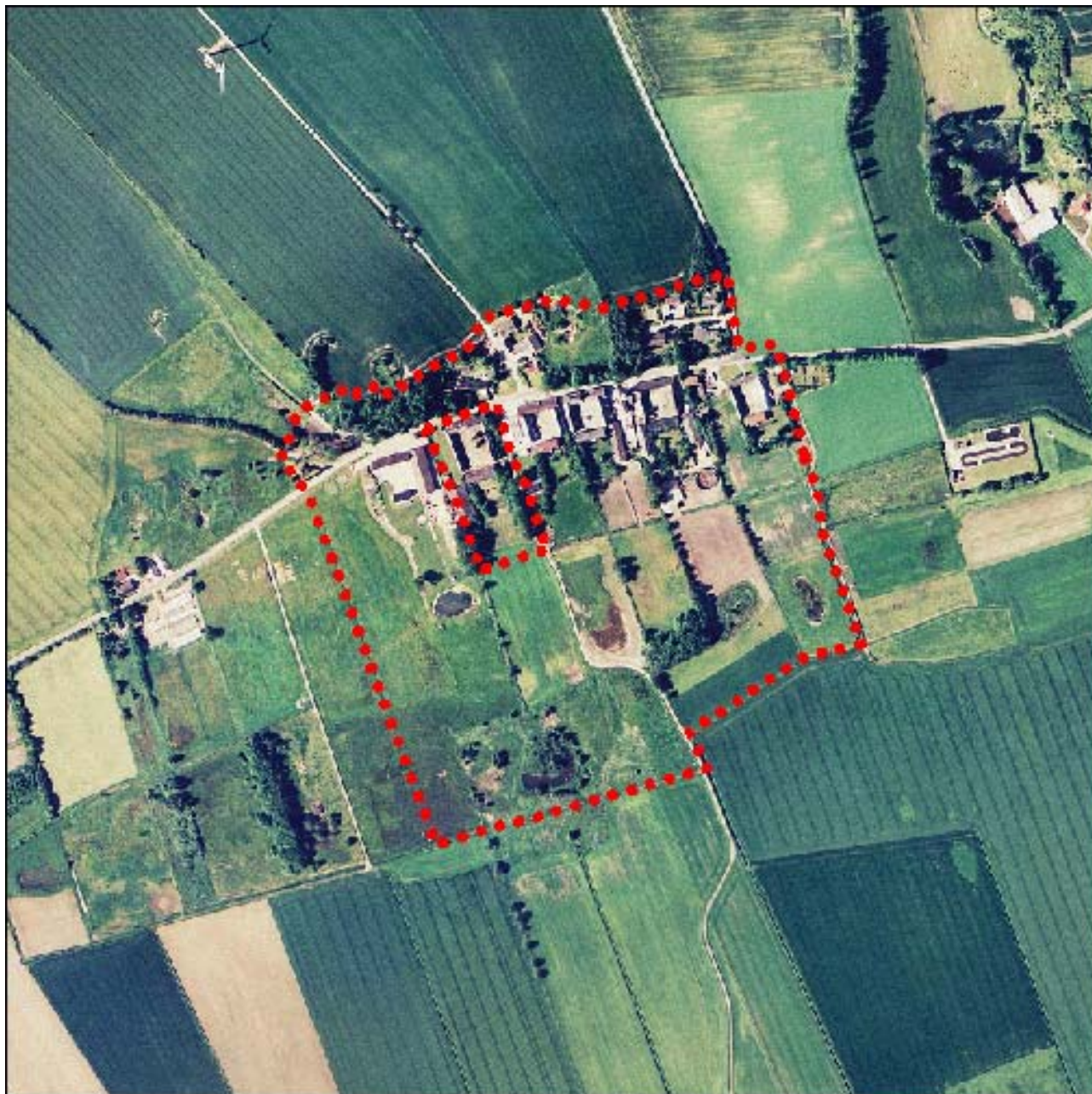


Lokalplan nr. 79

samt kommuneplantillæg nr. 2
- lokalplan for Vestrup



Nørhald Kommune

Fremlagt i offentlig debat fra den 19. april til 14. juni 2006
Endeligt vedtaget i byrådet den 14. september 2006
Offentliggjort den 27. september 2006

December 2005

Nørhald Kommune,
Teknik- og Miljøafd.
Udbyhøjvej 483, Tvede
8900 Randers
Tlf.nr. 8240 2400
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 marts 2006 vedtaget en kommuneplan for perioden 2005 - 2017.

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.

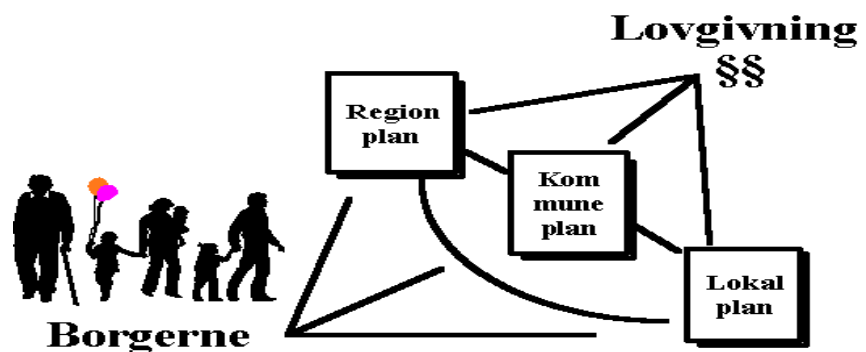
Kommuneplanens rammedel fastlægger de overordnede bestemmelser for indholdet af den fremtidige lokalplanlægning. Kommuneplanen skal være udarbejdet inden for rammerne af en godkendt regionplan, der er udarbejdet af amtet.

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.

INDHOLDSFORTEGNELSE

Indledning

Ideen med landsbylokalplaner i Nørhald	4
Formål og indhold for redegørelsesdelen	5
Formål og indhold for strategidelen	5
Formål og indhold for lokalplanbestemmelserne	5
Formål og indhold for vejledningsdelen	6

Vestrup – en landsby med historie og potentialer

De nedre byer og landskabet	6
Byernes historie og udvikling	8
De store gårde	9
Den øvrige bebyggelse	11

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Retsvirkninger

Strategi for den levende landsby Vestrup

Vestrupborgernes vision for Vestrup	14
-------------------------------------	----

Lokalplanens bestemmelser

§ 1 Lokalplanens formål	23
§ 2 Område og zonestatus	23
§ 3 Områdets anvendelse	23
§ 4 Udstykning	24
§ 5 Skiltning og antenner	24
§ 6 Bevaringsbestemmelser for bebyggelse	24
§ 7 Bevaringsbestemmelser for haver, adgangsarealer m.v.	25
§ 8 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	25
§ 9 Servitutter	26
§ 10 Lokalplanens retsvirkninger	26
§ 11 Påtaleret	26
Vedtagelsespåtegninger	27

Kommuneplantillæg

Rammetillæg nr. 2	28
Vedtagelsespåtegninger	28
Rammekort	29

Lokalplanens bilag:

Kortbilag nr. 1: Lokalplanens afgrænsning
Kortbilag nr. 2: Bevaringsværdige bygninger
Kortbilag nr. 3: Bevaringsværdige landskaber
Kortbilag nr. 4: Bevaringsværdige haver og træer m.v.

Lokalplanen er udarbejdet af Nørhald Kommune, Teknik- og Miljøafdelingen i samarbejde med Advance/1 i oktober 2005 – august 2006. Kort fra Naturgas MidtNord, Kort & Matrikelstyrelsen og COWI er gengivet med tilladelse.

Indledning

Landsbylokalplaner i Nørhald Kommune

Siden 2002 har Nørhald Kommune arbejdet aktivt sammen med borgere, virksomheder og organisationer om at fremme en positiv og dynamisk udvikling i.h.t. Nørhald Kommunes Landdistriktspolitik, som blev vedtaget december 2002. Kommunens Landdistrikts- og Erhvervs politik sætter fokus på en række konkrete indsatsområder, herunder bosætning, erhvervsudvikling, kultur og turisme.

I de forløbne 2-3 år er der taget vigtige skridt i arbejdet med at forbedre landsbyernes eksisterende kvaliteter og styrke en videre udvikling på beboernes egne præmisser.

Udvikling kan sagtens gå hånd i hånd med bevaring. Bevaring af landsbyernes miljø og bygningskultur har været på dagsordenen. Med Landdistrikts- og Erhvervs politikken som grundlag lykkedes det kommunen at få RealDania og Randersegnens Boligforening interesseret i at sætte gang i en restaureringen af en af de markante bevaringsværdige gårde i Vestrup, Skjødtgaarden. Der er kommet en meget vellykket renovering ud af dette. Indretningen til lejeboliger er et nyt element og et forsøg på skabe et bredere befolkningsgrundlag. Kommunen ville gerne kunne tilbyde alternativer til beboere, som ønsker at afhænde deres ejerboliger, men fortsat gerne ville bo i naturskønne omgivelser.

Bestræbelserne er videreført i kommuneplanlægningen. Her forpligter Nørhald Kommune sig til – sammen med landsbyernes borgere og erhvervsdrivende - at udarbejde landsbypolitikker, herunder eksempelvis lokalplaner, som omfatter emner som bygningskultur, landskaber, turisme, fritid, infrastruktur, erhverv samt relationer til landbruget m.v. De 4 byer, som i første omgang, er udtaget til at få udarbejdet en landsbypolitik, er Vestrup, Mellerup, Øster Tørslev og Støvring.

Kommunen ønsker, at lokalplaner for landsbyerne skal være et godt instrument for både de indbyggere, som ejer fast ejendom, men også andre, som bruger faciliteterne. En lokalplan skal sikre, at man øger opmærksomheden omkring de historiske træk, som er værd at være stolte over og at bevare. De skal også skabe rammer for eksisterende landbrugserhverv, således at de fortsat kan drives hensigtsmæssigt. Samtidig skal planerne angive nogle udviklingsretninger for fornyelse og videreudvikling. Det er især vigtigt at åbne nogle muligheder for en hensigtsmæssig genanvendelse af overflødiggjorte landbrugsbygninger, så de ikke forfalder.

En velbevaret landsby, hvor beboerne hæger om historiske og landskabelige værdier, er ikke i modstrid men en moderne udvikling. Tværtimod. Tingene går ikke i stå, når man vil bevare. Når ejendomme og omgivelserne holdes rigtigt ved lige, styrker det hele landsbyens attraktivitet. Hvis en landsby er omfattet af en lokalplan er det med til at sikre, at de som ønsker at afhænde deres ejendomme, kan finde købere og opnå gode priser.

Formål og indhold for redegørelsesdelen

En lokalplan indeholder flere dele. Redegørelsesdelen beskriver det geografiske område, som lokalplanen dækker. Formålet er at give en samlet fremstilling af områdets historie og udvikling. I de lokalplaner for områder med historie og traditioner er det ikke mindst hensigten at redegøre for bevaringsværdierne og særlige kendetegn, som planen skal være med til at sikre for fremtiden og videreudvikle. Både bygninger, landskabstræk og andre elementer af betydning indgår i redegørelsen.

Endvidere gennemgås de planlægningsbestemmelser, som gælder for området. Det drejer sig om bestemmelser, som fremgår af regionplanen, kommuneplanen og andre planer.

Formål og indhold for strategidelen

Nørhald Kommune ønsker, at så mange borgere og erhvervsdrivende som muligt tager del i processerne. Holdningen er, at dette er af stor betydning for kvaliteten og bæredygtigheden af planerne. Når man har været med i processen, får man mere lyst til føre dem ud i livet. Nørhald Kommune har gode erfaringer med at mobilisere borgerne til at tage del i debatten om udviklingen af deres bysamfund.

Strategidelen i denne lokalplan er blevet til sammen med en gruppe borgere i Vestrup. Projektet blev igangsat ved et borgermøde i august 2005. Her blev der lejlighed til at give de første synspunkter og ideer til byens fremtid. Der blev nedsat en arbejdsgruppe på 12 personer, som skulle gå videre og komme frem med konkrete forslag. Gruppens arbejde danner udgangspunkt for strategien.

Formålet er at skabe en vision om Vestrup, som borgerne og byråd kan stå inde for. Det er endvidere intentionen at udpege en række områder, hvor der er brug for en aktiv indsats. Endelig er det formålet at foreslå konkrete handlinger, som kan være med til at sætte gang i den udvikling, som borgerne ønsker. Sigtet er med andre ord at medvirke til, at lokalplanen ikke bare blive en passiv regulering, men at den bliver et dynamisk instrument for borgere og kommune.

Strategiplanen beskriver et sæt af mål og hensigtserklæringer. Den er vejledende og retningsgivende for kommune og borgere.

Formål og indhold for lokalplanbestemmelserne

Lokalplan indeholder en række bestemmelser, som er bindende for ejerne af ejendomme i Vestrup.

Formålet med bestemmelserne er at sikre, at når ejerne vælger at foretage ændringer på deres ejendom, så sker dette ud fra en helhedsbetragtning. Der er fokus på, at de bevaringsværdige bygninger også fremover bliver en del af bybilledet, og at ændringer sker på måder, så værdierne så vidt muligt øges, samtidig med, at en moderne anvendelse ikke hindres.

Lokalplanbestemmelserne skal endvidere sikre, at eksisterende lovlig anvendelse kan videreføres, herunder at landbrugserhvervet kan fungere hensigtsmæssigt. Endelig skal lokalplanen være med til at sikre, at værdien af ejendomme i Vestrup ikke sænkes, fordi naboerne foretager "uheldige" dispositioner, for eksempel ved at opføre bygninger i udsigtslinier, sætte skæmmende skilte op eller fjerne markant beplantning. En lokalplan er med at bevare et godt naboskab, også når der kommer nye naboer til.

Formål og indhold for vejledningsdelen

Alle ejendomme skal løbende vedligeholdes. Mange ejere står også overfor med mellemrum at skulle tage stilling til, hvordan man bedst griber en byggeopgave an. Hvis man ønsker at skifte anvendelse af bygninger og omgivelser, skal ejerne bestræbe sig på både at opnå en funktionalitet og at sikre, at vigtige kendetegn ved bebyggelsen bevares. Det er især vigtigt, at genanvendelsen af overflødiggjorte landbrugsbrugsbygninger kan finde sted bedst muligt og med bevaring af de historiske hovedtræk.

Der er i denne lokalplan lagt en vejledningsdel ind. Formålet er at beskrive nogle typiske bygningstyper og bygningsdetaljer i Vestrup. Det er også formålet kortfattet at anbefale, hvordan man bedst vedligeholder og genanvender bygninger, bygningsdele samt haver og landskaber, således at Vestrups særligt attraktive kendetegn kan bevares for eftertiden. Vejledningsdelen skal illustrere, at det kan ses uden, at hensynet til moderne anvendelse ikke nødvendigvis lider skade. De forslag til bygningsdetaljer, som vejledningen foreslår, kan udføres af de fleste professionelle håndværkere, og de er ikke nødvendigvis dyrere end andre løsninger.



Skjødtgården er et nyt vartegn for Vestrup. Den er renoveret af Randers-egnens Boligforening med støtte fra Realdania Fonden. Gården er et godt eksempel på, at bevaring og udvikling kan forenes.

Vestrup – en landsby med historie og potentialer

De nedre byer og landskabet

Rækken af landsbyer, som ligger på nordsiden af Randers Fjords øst-vestgående del kaldes De Nedre Byer. Det drejer sig om Tjærby, Vestrup og Albæk. Den første ligger i Randers Kommune, de to sidste i Nørhald Kommune. Alle tre ligger meget præcist i landskabet, i læ nedenfor morænebakken og lidt hævet over de foranliggende våde enge, som strakte sig fra landsbyerne og ned til fjorden.



Fra bakkerne anes fjorden og landskabet syd for.

En både hensigtsmæssig og ældgammel placering af bebyggelsen mellem ager og eng. Afgrøder, først og fremmest korn, blev dyrket på bakken og bakkefladen, og køer og heste gik på græs på engfladen.

Engene er præget af fugle- og dyreliv, som i forbindelse med en mere ekstensiv landbrugsmæssig udnyttelse er blevet mere rigt.

Morænebakken er meget vandrig med mange kildevæld langs bakkefoden. Med jævne mellemrum har større vandløb skåret sig ned i terrænet i V-formede erosionsdale. Både øst og vest for Vestrup er åløbene stemmet op, og højdeforskellen udnyttet til møllevirksomhed – Bunkedal Mølle og Albæk Mølle. Som et kuriosum kan nævnes, at det naturlige vandtryk har givet anledning til opførelse af springvand på gårdspladsen i mange af gårdene.



Vandkunstens sølve spyr vand ud af munden.

Den stejleste områder på morænebakkerne er i dag bevokset med skov og krat, og dette er med til at give Vestrup sin helt særlige karakter.

Vejen gennem byen ligger netop på grænsen mellem morænelandskabet og det flade englandskab. På grund af bevoksning og bebyggelse får vejen en helt særlig "hulvejs" karakter. Når man bevæger sig gennem landsbyen, kan man få kig op mod bakken og det bagvedliggende agerland, samt ned mod engene mellem gårdene på vejens sydside.



Morænelandskabet rejser sig over Vestrup. Vindmøllerne er et eksempel på, at hensynet til landskabet bevaring og udvikling godt kan forenes.

Byernes historie og udvikling

Vestrup betyder en bebyggelse eller gård, som ligger mod vest. Endelsen '-rup' fortæller os, at der er tale om en udflytterby, der er grundlagt i slutningen af vikingetiden. Oftest er bynavnets første stavelse et mansnavn, hvor der skiftevis har været tale om navne af nordisk og kristen oprindelse. For Vestrups vedkommende indikerer bynavnet, at der er tale om en bebyggelse, der ligger vest for den oprindelige bebyggelse eller moderlandsbyen. Det skulle i givet fald være Albæk, der er moderlandsbyen, hvorfra udflytningen har fundet sted. Tilstedeværelsen af landsbyen Østrup, i nogenlunde samme afstand øst for Albæk, synes at underbygge denne tanke.

At Albæk er moderlandsbyen underbygges endvidere af, at kirken er opført her, og at både Vestrup og Østrup ligger i Albæk Sogn. Albæk er da også langt den største af de tre byer og med en noget mere kompliceret bystruktur end de to øvrige. Albæk har antagelig været en fortelandsby, dvs en by hvor gårdene lå omkring en fælles plads, forten. Vestrup og Østrup har været mere simple landevejsbyer.

Østrup ligger imidlertid ikke på samme måde i landskabet som de øvrige nedre byer. Tværtimod er Østrup beliggende højt oppe på bakken. Forklaringen herpå kan være, at der tidligere har ligget en større gård, som af forsvarshensyn har valgt en højere beliggenhed. Tilstedeværelsen af det gamle voldsted og de store gårde Østrupgaard og Christianesminde sandsynliggør denne tanke. Byer, som er baseret på produktion eller handel, er ofte beliggende lavt i terrænet af økologiske og trafikale grunde. Hvorimod byer, der har forsvarsmæssige eller religiøse forudsætninger ofte ligger højt i landskabet, hvor overblik og udsyn har været afgørende.

De store gårde

Vestrup består først og fremmest af de seks store gårde, der ligger på rad og række, tæt ved siden af hinanden, syd for vejen. Flere af gårdene har navne, der fortæller om deres baggrund, således Vestergaard, Skjødtgaard, Tornholt og Buggesholm. Gårdene har ikke altid set ud, som de gør i dag. Frem til midten af 1850'erne har der givetvis været tale om mindre, helt lukkede, firlængede anlæg, hvor bygningerne var opført i bindingsværk og taget tækket med strå.



Gårdene ligger tæt i Vestrup. Nogle steder får man et kig mellem gårdene og ud i landskabet.

I anden halvdel af 1800-årene voksede bøndernes indflydelse på samfundet. Høstudbyttet steg med nye dyrkningsmetoder, og kravet om mere plads til opbevaring af høsten øgedes. Ladebygningerne blev større, mens også avlsbygningerne voksede i størrelse, ligesom velstanden satte sit præg på stuehusene.

De grundmurede huse bredte sig fra Slesvig op gennem landet. Først blev stuehusene opført af grundmur, mens avlslængerne stadig opførtes af bindingsværk. Senere blev hele gården grundmuret. Husene var symmetrisk opbygget med en taktfast rytme af vinduer og murpiller. Loftet var ikke beboet, hvorfor tagfladerne stort set var uden vinduer, mens der i tagryggen sad to, tre eller fire skorstenspiber. Tagbeklædningen skiftede fra strå til røde vingetegl eller skifer, og støbejernet vandt indpas i avlslængernes vinduer.



Fra ladeporten åbenbares det sluttede gårdrum med stuehusets regelmæssige vinduesfacade.

Omkring 1870'erne stagnerede afsætningsmulighederne for korn imidlertid, hvorfor landbruget sadlede om til husdyrbrug. Med industrialisering og voksende byer øgedes behovet for smør, mælk, bacon, kød osv. Fra 1880'erne steg den animalske produktion markant, og en række andelselskaber i form af mejerier og slagterier skød op overalt i landet. Fremgangen i produktionen og bøndernes voksende selvværd satte sig tydelige spor i byggeriet. Stuehusene opførtes nu med frontgavle og forskellige dekorative detaljer i form af kunstfærdige gesimser, lisener og stik.

Denne periode var Vestrups og de øvrige nedre byers storhedsperiode. De våde enge ned mod fjorden og nærheden til Randers befordrede helt usædvanlige gode vilkår for dyrehold og afsætning. Opdræt af den jyske hingst som en speciel trækdyrsrace, har sit udgangspunkt her i de nedre byer.

Indtil årene umiddelbart efter 2. Verdenskrig blev landbruget hovedsageligt drevet med dyrehold. Men siden er der sket igen et totalt skifte tilbage til kornavl. Gårdenes avlsbygninger har derfor ikke længere kunnet følge med de nye tider, og behovet for at vedligeholde dem i deres oprindelige skikkelse har ikke været tilstede. Den øgede mekanisering og automatisering af produktionen har herudover fjernet grundlaget for hesteopdrættet, hvor avlen i dag kun tjener nostalgiske formål. Langs fjorden er der bygget diger og pumpeværker, så engene kan holdes fri for oversvømmelser. Herefter har det været muligt at grøfte og dræne vandet ud i fjorden med det resultat, at de tidligere våde og naturligt gødede enge er blevet til tørre marker, der er velegnet til kornavl. Det oprindelige næringsrige græs kan ikke længere trives, fordi der er sket varige ændringer i jordbunden, hvor det oprindelige ca. en meter tykke humuslag er 'brændt sammen' og overfladen sunket.

Skal den enestående kultur- og arkitekturarv, som de store gårde og de fortættede landsbysamfund udgør, have en fremtid, er det nødvendigt at tænke i nye baner. Randersegnens Boligselskabs indretning af Skjødtgaarden til en almen boligbebyggelse er et godt eksempel på en sådan alternativ anvendelse.

Den øvrige bebyggelse

På den gennemgående vejs nordside finder man en række mindre huse (samt et enkelt på sydsiden). Disse huse er overvejende opført i perioden 1900-1930. Formentlig er nogle etableret som aftægtsboliger, andre som led i serviceforsyningen til landbruget. Smedens værksted er stadig i funktion. Husene på nordsiden er prunkløse, og nogle af dem har med tiden undergået ombygninger og ændringer, som slører den oprindelige byggestil. Men der er meget fine eksempler på velholdte haver, hvor valget af planter og træer passer godt til landsbyens historie og traditioner.

I Vestrups østlige udkant er der i 1960'erne etableret en lille parcelhusudstykning, Knotten. Her ligger fire huse, og der er to ledige grunde. Husene er velbeliggende i forhold til udsigten over engene og fjorden. Arkitekturen er tidstypisk, og et par af dem er velbevarede eksempler netop på den periodes byggestil. Haverne bærer også præg af deres opførelsesperiode, for eksempel med brug af formationer af stedsegrønne planter.



I parcelhusområdet "Knotten" finder man en nyere byggestil. Dette hus er et fint og velbevaret eksempel på 1960'ernes parcelhusbyggeri. Det har også de helt karakteristiske omgivelser: grus på forarealerne og en ret stor have, som blandt andet præges af græsarealer og stedsegrønne vækster.

I Vestrups vestlige udkast findes et gartneri – et udtryk for, at Vestrup er begunstiget af nærheden til en større by. Der er for nylig sket en udbygning af væksthusearealet.

Vestrup ligger i noget, man på mange måder kan kalde et "brugslandskab", som forandrer sig i takt med, at behovene ændrer sig. Mellem Knotten og Smedens værksted finder man en grusgrav, som dog ikke længere anvendes. Der er også et vandværk. Op ad bakken branddammen får man i sit synsfelt et antal vindmøller, som igen fortæller om en ny periodes arealanvendelse.

Branddammen er et markant træk i midt i byen, og den modtager vand fra vandtrykket fra bakken. Dammen ligger i forbindelse med et areal, som fra gammel tid var landsbyens fælles samlingssted.

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

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

Vestrup er i Regionplan 2001 udpeget som en landsby uden centerstatus. Det betyder, at byvæksten er begrænset. Vestrup er beliggende i et område med landskabelige interesser. Det betyder, at byggeri og udvikling skal finde sted under særlige hensyntagen til bevaring af landskaberne.

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er beliggende i landzone og derfor ikke omfattet af kommuneplanens rammebestemmelser. Om landzonebyerne anføres i Kommuneplan 2005-2017 for Nørhald Kommune: "Byrådet ønsker, at landsbyerne skal bevare deres nuværende størrelse og afgrænsning mod det åbne land. Landsbyernes rolle i bymønsterplanen er at give bosætningsmuligheder i eksisterende bebyggelse i de små landsbymiljøer". Omdannelse af eksisterende bebyggelse til bolig eller erhverv kan dog finde sted i et vist omfang ved gennemførelse af en lokalplan. Tillige må ubebyggede arealer inde i den enkelte landsby udnyttes til ny bebyggelse (huludfyldning), såfremt det ikke strider mod hensynet til at friholde grønne områder eller bevare landsbymiljøet.

Lokalplanlægning

Området har ikke tidligere været lokalplanlagt.

Spildevandsplanlægning

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

Varmeplanlægning

Lokalplanområdet varmforsynes med individuelle varme anlæg.

Vandforsyningsplanlægning

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

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.

Landbrugspligt

Der er landbrugspligt for dele af arealer i lokalplanområdet.

Miljøvurdering

Nørhald Kommune har foretaget en screening i henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og programmer" (lov nr. 316 af 5.5.2004) og vurderet, at planforslaget ikke er omfattet af lovens krav om, at der skal foretages en miljøvurdering.

Retsvirkninger

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger

Når forslaget til lokalplanen er offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af lokalplanens indhold.

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	27.03.2006	Forslag til lokalplan
Økonomiudvalg	27.03.2006	Forslag til lokalplan
Byrådet	06.04.2006	Forslag til lokalplan
Offentliggørelse	19.04.2006 14.06.2006	8 ugers offentlighedsperiode indtil
Teknisk Udvalg	04.09.2006	Endelig vedtagelse af lokalplan
Økonomiudvalg	04.09.2006	Endelig vedtagelse af lokalplan
Byrådet	14.09.2006	Endelig vedtagelse af lokalplan
Offentliggørelse	27.09.2006	Lokalplanens retsvirkninger træder i kraft
Tinglysning	oktober 2006	Lokalplanen tinglyses

Hvis der rettidigt er fremsat indsigelser mv. mod lokalplanforslaget, kan den endelige vedtagelse af planen tidligst ske 4 uger efter udløbet af indsigelsesfristen. Se herom i planlovens § 27, stk. 1.

Annoncering

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

Strategi for den levende landsby Vestrup

Strategien for Vestrup er udarbejdet af en arbejdsgruppe med repræsentation fra Vestrup og fra Nørhald Kommune. Den beskriver, hvordan beboerne gerne ser fremtiden for Vestrup, og hvordan man ønsker at løse nogle af de vigtige opgaver og problemer i byen.

Vestrupborgernes vision for Vestrup

"Det er vores vision, at Vestrup bliver et levende og velfungerende landsbysamfund for både nye og gamle indbyggere.

Det er vores vision, at alle respekterer de særlige bygningsmæssige og landskabelige kvaliteter og bidrager til at videreudvikle disse med nyt formål og indhold, således at de kan bevares og blive til gavn og glæde for både nuværende og kommende generationer.

Det er vores vision, at vores eget sammenhold og vores samarbejde med kommunen og andre eksterne samarbejdspartnere bidrager til at sætte gang i en hurtig og effektiv udvikling mod de mål, som er vigtige for os som indbyggere."

Mål 1: Vi vil bevare og forskønne i Vestrup, og vi vil koordinere det med løsningen af vores trafikproblemer

Baggrund

Bygninger og landskaber i og omkring Vestrup er værd at bevare. Men tidens tand, ombygninger og ændringer gør, at der også er noget at rette op på og forbedre.

Nedre Vej, som er Vestrups hovedfærdselsåre, er ret trafikeret. Den skal rumme trafik til og fra Randers og en række af de byer, som er beliggende ved Randers Fjord. Vejen tjener også som færdselsåre for landbrugsmaskiner. Betingelserne for fodgængerne – herunder ikke mindst børnene - er ikke særlig gode. Der er fortov nogle steder. Men vedligeholdelse og farbarhed vil kunne forbedres.

Dette vil vi gøre for at nå målet:

Bevaring af de lukkede gårdmiljøer:

Hvis der er planer om nedrivning, skal dette anmeldes til Kommune, som så kan give en nedrivningstilladelse. De lukkede gårdmiljøer bør bevares, men senere tilkomne lader, maskinhuse og andre bygninger kan i reglen tillades fjernet. Kommunen tilbyder en konkret rådgivning i det enkelte tilfælde af bygningsændringer.



Årene omkring 1900 var en velstandsperiode for Vestrup. Her stammer mange af de fine bygningsdetaljer fra. Dem vil byen gerne bevare. Her en murværksdetalje.

Ny vejprofil:

Kommunen ansøger om bistand fra en professionel rådgiver til at komme med forslag til en ny vejprofil, som tager stilling til vej, fortovsarealer, fællesarealer og sammenhængene med de private arealer. Det skal sikres, at farten dæmpes, og at vejen bliver pænere og mere attraktiv på måder, som landbruget også kan leve med. Forslaget drøftes med indbyggerne. Kommunen udarbejder en plan for gennemførelse, eventuelt med en ekstern finansiering som demonstrationsprojekt.



På grund af beplantning og bebyggelse er Nedre Vej en slags "hulvej". Det giver en meget fortættet stemning i byen, og det er med til at styrke byns særpræg. Ofte kører bilerne for stærkt, og beboerne vil gerne have dæmpet hastigheden. Det skal ske på en måde, så det understøtter andre bevaringshensyn.

Belysningsplan:

Sammen med planlægningen af en ny vejprofil udarbejdes en belysningsplan for byen. Den beskriver en kommende gadebelysning, og den foresætter også anbefalinger til ejerne af ejendommene om valg af armatur, lyskilder og placering ved adgangsarealer m.v., så Vestrups samlede belysning fremstår som en helhed.

Naturskønt område i byen:

Der udarbejdes også et forslag til, hvordan branddamsområdet kan genetableres som et naturskønt område i byen.



Branddammen er et naturskønt område i Vestrup. Den får frisk vand fra morænebakkens vandtryk, og den er dermed et vigtigt element i landsbyens udnyttelse af de naturgivne betingelser på stedet. Beboerne ønsker, at dammen og arealerne omkring den bliver renoveret.

Landskabet:

Landskabet omkring Vestrup er helt specielt og er med til at give byen sin helt egen karakter. For at bevare og forbedre landskabet kan kommunen sammen med borgerne undersøge mulighederne for at gennemføre større naturgenopretninger i området. Eksempelvis en udvidelse af Mølleåmunding kunne styrke dyrelivet og de rekreative muligheder samt etablering af nye vandhuller, oprensning af eksisterende. Det skal undersøges, om der er muligheder for at få fondsstøtte eller EU-støtte til sådanne større integrerede projekter.

Mål 2: Vi vil at arbejde på at finde nye funktioner til de bevaringsværdige landbrugsbygninger. Vi vil medvirke til, at Vestrup kan blive rammen om moderne, ikke miljøbelastende erhverv

Baggrund

Hvis ikke der findes økonomisk rentable funktioner til landbrugsbygningerne, kan det blive meget vanskeligt at vedligeholde og bevare dem. Derfor er det afgørende at overveje, hvordan de fortsat kan benyttes, uden det går ud over bevaringskvaliteterne.

Erhvervsudviklingen går i retning af flere serviceerhverv. Mange mennesker ønsker at kunne arbejde hjemmefra i landlige omgivelser. Vestrup har kvaliteter og bygningsressourcer at tilbyde, og byen er begunstiget af at ligge tæt ved Randers.

Dette vil vi gøre for at nå målet:

Positivliste og videreformidling af gode eksempler:

Der skal i denne lokalplan indgå bestemmelser om, hvilke former for andre anvendelser, som man tillade i de overflødiggjorte landbrugsbygninger. Kommunen vil i sin sagsbehandling arbejde for gøre det så let som muligt at lade landbrugsbygninger overgå til andre formål. Ejerne bør undersøge eventuelle tilskudsmuligheder.

Moderne infrastruktur:

Kommunen vil løbende sikre, at Vestrup er "med på linien", dvs at der er de bedst mulige bredbåndsforbindelser og anden teknisk infrastruktur til byen.

Godt naboskab:

Det er vigtigt, at borgerne i Vestrup har fælles forventninger til miljøet og områdets anvendelse til både boligformål og erhvervsformål. Ved at der skabes en fælles forståelse for livet i landsbyen, kan mange gensidige ge-ner udgås. Det er vigtigt, at også nye beboere får forståelse for, at lands-byen både anvendes til bosætning og til erhverv.



Landbrug, entreprenør og smedevirksomhed er de eneste erhverv i landsbyen. Men det er ønskeligt, at bygninger, som allerede er ophørt med at blive brugt til landbrugsmæssige formål eller som i de kommende år overflødiggøres, kan anvendes til andre formål. Vestrup vil arbejde aktivt på, at finde anvendelsesmuligheder, som både ejerne og de øvrige landsbyboere kan være tjent med. Her er smedens værksted.

Liste over ideer til genanvendelse af landbrugsbygninger:

Seniorboliger
Ungdomsboliger
Forskerboliger
Kontorhotel
Vandrehjem
Lagerhotel
Torvehandelsplads
Gårdbutik
Børnelejr for udsatte børn/særlige målgrupper af børn
Genbrugsbutik
Kontorer for liberale erhverv og serviceerhverv
Privat ældrehjem
Sportsfisker-faciliteter
Læringscenter
Turisme
Gårdbørnehave
Kunstnerværksteder
Nødhjælp lager
Pulterkamre
Småhåndværk, traditionelle og mindre traditionelle
Import- og eksportvirksomheder
Bed & Breakfast
Nichelandbrug

Se også www.bondegaarde.dk

Mål 3: Vi vil bevare naturen i og omkring Vestrup, så det forsat er muligt at benytte de eksisterende stier og markveje til vandreture for byens borgere. Vi vil arbejde på at tilføre naturen ekstra værdi.

Baggrund

Vestrup ligger smukt i landskabet. Det er en daglig glæde for de, som bor der, og som kan iagttage naturen og årets gang fra egen ejendom. Der er mulighed for bevæge sig rundt i området på stier og markveje, som leder gennem steder med interessant flora og fauna.

Der ønskes ingen skiltning af stierne, da området ønskes bevaret som forholdsvis uberørt til glæde for landsbyens borgere, som bruger stierne.

Landskabet forandrer sig hele tiden. I takt med, at landbrugets anvendelse af arealerne ændres, opstår der nye vilkår og muligheder. Nogle landskabstræk vil man gerne bevare. Andre vil man gerne forandre for at opnå ekstra naturværdier.

Dette vil vi gøre for at nå målet:**Faciliteter på skræntarealet:**

Lodsejerne udarbejder i samarbejde med kommunen et forslag til den overordnede beplantning på skrænten og sikrer, at linier og udsigterne kommer til deres ret.



Landskabet har alle dage været et brugslandskab. Landmændene har selvfølgelig fortrinsret. Men den landbrugsmæssige anvendelse kan oftest sagtens forenes med, at beboerne får mulighed for at vandre og cykle i landskabet.

Naturgenopretning:

I sammenhæng med en større analyse af landskabet undersøger kommunen sammen med en lille arbejdsgruppe af borgere mulighederne for at gennemføre større naturgenopretninger i området. For eksempel en udvidet Mølleåmunding af hensyn til dyreliv og rekreative muligheder samt etablering af nye vandhuller, oprensning af eksisterende. Gruppen undersøger også muligheden for at få fondsstøtte eller EU-støtte til sådanne større integrerede projekter.



Der findes en række vandhuller i egnene syd for Vestrup og de andre nedre byer. De er med til at give dette landskab nogle særlige kvaliteter. Her er det Albæk Mølleådam.

Mål 4: Vi vil arbejde på at finde steder til et begrænset antal nye boliger, som i placering og arkitektur passer ind i landsbymiljøet

Baggrund

Vestrup skal ikke vokse meget. Men der kan blive brug for at åbne muligheder for at etablere enkelte nye – gerne attraktive – boliger. Beboerne lægger stor vægt på, at byggeformer og placering respekterer landsbyens struktur og udseende, og at arkitektur og haveanlæg lægger sig tæt op ad de eksisterende traditioner.

Der kan ikke udlægges nye parcelhusområder. Der er enkelte ubebyggede grunde i Vestrup, som dog ikke er til salg p.t.

Dette vil vi gøre for at nå målet:

Placering af nye boliger:

Der udpeges i denne lokalplan enkeltlokaliteter til eventuel placering af nye parcelhuse som huludfyldning eller erstatning af eksisterende byggeri.

Der udpeges muligheder for at indrette boliger i overflødiggjorte landbrugs-længer. Ejerne opfordres til at overveje, om dette kan være en hensigtsmæssig genanvendelsesmulighed.

Retningslinier for byggeri:

Nybyggeri opføres som traditionelt byggeri efter en vejledning i denne lokalplan. Materialer enten mursten eller træ, tag med uglaseret tegl, 45 grader hældning.

Ingen faste hegn omkring grundene, kun beplantning. Indkørsler med grus.

Mål 5: Vi vil arbejde på at finde kreative løsninger på at få vores byservice øget

Baggrund

Vestrup ligger i udkanten af Nørhald Kommune. Med kommunalreformen vil Vestrup i højere grad blive en landlig forstad til Randers. Det giver både nye vilkår og nye muligheder.

Byen er lille og er af den grund ikke forsynet med særlig mange offentlige og private byfaciliteter. Hvis Vestrupborgerne skal have adgang til byservice, skal de selv finde frem til nye, kreative løsningsmuligheder.

Dette vil vi gøre for at nå målet:

Kollektiv trafik:

Kommunen og borgerne vil sammen arbejde på, at Randers bybusser udvides til at omfatte Vestrup. Alternativt vil kommunen og borgerne undersøge mulighederne for, at byen kan betjenes med en telebusordning. Kommunen arbejder sammen med borgerne om at undersøge muligheder for organiseret supermarkedskørsel for ældre.



Den kollektive trafik må gerne udbygges i Vestrup.

Service:

Såfremt der er interesse herfor fra ejerne af landbrugsejendommene, skal det undersøges, om man f.eks. kan indrette gårdbutikker i ikke-anvendte bygninger. Der opfordres også til, at ejerne overvejer andre anvendelsesmuligheder f.eks. etablering af børnehavepasning.

Samlingslokaler:

Randersegnens Boligforening udarbejder sammen med beboerne i Skjødtgaarden et sæt af retningslinier for anvendelsen af Skjødtgaardens forsamlingslokaler. Der opfordres til, at disse i så høj grad som muligt åbner op for aktiviteter, som vedrører landsbyens fælles anliggender.



For første gang har Vestrup fået gode samlingslokaler. Skjødtgaarden kan danne rammen om fællesaktiviteter.

Arbejdet med at realisere strategien

Beboerne og kommunen arbejder sammen om at løfte de opgaver, som ligger i denne strategi. Kommunen vil prioritere indsatser, som har en bred opbakning i Vestrup, og som markant bidrager til at forbedre levevilkårene og udviklingen i byen.

Mange af de aktiviteter, som strategien indeholder, er ikke særlig omkostningskrævende, men beror mere på et engagement og en indsats fra beboerne. Andre vedrører privat ejendom og skal afholdes af ejerne. Atter andre projekter vil kunne realiseres via de kommunale anlægsbudgetter. Hvis projekterne vil kræve ekstra bevillinger, kan kommunen og beboerne i fællesskab ansøge om projektmidler. Kommunen er opmærksom på fonde og puljer, som kan indgå som finansieringskilder til private og offentlige aktiviteter i Vestrup.

LOKALPLANBESTEMMELSER

Lokalplan for landsbyen 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

Formålet med lokalplanen er:

- 1.1 at bevare det eksisterende gamle bymiljø.
- 1.2 at eksisterende landbrug kan opretholdes.
- 1.3 at bevare de eksisterende karakteristiske bygninger og landskaber af arkitektonisk og kulturhistorisk værdi
- 1.4 at bygningernes omgivelser, der har stor betydning og værdi for områdets helhedsindtryk ikke ændres væsentligt.
- 1.5 at der tilskyndes til forbedring og tilpasning af områdets mindre bevaringsværdige bygninger, så det harmonerer bedre med den øvrige bebyggelse.
- 1.6 at ny bebyggelse får en placering, udformning og et materialevalg, så bygningerne lægger sig tæt op af områdets bevaringsværdige bebyggelse.
- 1.7 at ejendommene anvendes til helårsbeboelse.
- 1.8 at der kan meddeles tilladelse til indretning til bolig- og erhvervsudnyttelse, der ikke virker skæmmende og generende.
- 1.9 at sikre at byens vejinfrastruktur forbedres både i forhold til trafiksikkerhed, funktionelle og æstetiske hensyn.
- 1.10 at området omkring branddammen skal fungere som et naturskønt område i byen.
- 1.11 at landskabets oprindelighed stadig kan genfindes.

§ 2 Område og zonestatus

2.1 Afgrænsning

Lokalplanen omfatter matr. nr. 1g, 1m, 2k, 2i, 2m, 3a, 3f, 3g, 3m, 3p, 4a, 4g, 4p, 5a, 5h, 5i, 5k, 5l, 5o, 5p, 5r, 6b, 9d, 14a, 15, 17, 19, 21, 22, 24 og "a", samt dele af matr.nr. 1a, 1l, 2f, 2g, 3d, 3n, 3o, 4l, 6a, 6c, 6g og 20 Vestrup By, Albæk, afgrænset som vist på kortbilag 1.

- 2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone og skal forblive i landzone.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Områdets anvendelse fastlægges til boligformål, landbrug og erhvervsudnyttelse samt tilknyttede fritids- og kulturelle formål
- 3.2 Ejendommene skal anvendes til helårsbeboelse enten af ejer eller lejer.
- 3.3 Der kan meddeles tilladelse til indretning af erhvervsmæssig udnyttelse,

der passer ind i landsbyens miljø, såfremt virksomheden kan finde sted indenfor bygningernes eksisterende dimensioner.

- 3.4 Der kan ikke opføres eller indrettes nye virksomheder, som afgiver ekstern støj over 55 DB i dagtimerne og 40 DB i nattetimerne. Virksomheden må ikke medføre behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.
- 3.5 Der må etableres listevirksomheder i området, der er omfattet af miljøklasserne 1 og 2 jf. Kommuneplanens rammedel.
- 3.6 Enhver virksomhedsetablering skal godkendes af byrådet.
- 3.7 I landbrugsbygninger, der ikke længere anvendes til landbrugsmæssige formål, vil der være mulighed for at indrette ejer- eller lejelejligheder.
- 3.8 Etablering af lejligheder eller virksomhed må ikke medføre behov for parkering, der ikke er plads til på ejendommen.

§ 4 Udstykning

- 4.1 Der kan ske udstykning af overflødiggjorte landbrugsbygninger til beboelseslejligheder, butikker, håndværk eller liberalt erhverv. Denne udstykning skal ske inden for den eksisterende bygningsmasse.
- 4.2 Det vil være muligt, efter udarbejdelse af en lokalplan, at udstykke parceller bag smedjen til boligbebyggelse på matr.nr. 24 og del af 4 Vestrup By, Albæk. Udstykning forudsætter, at der ikke er nogen forurening på grunden.
- 4.3 Andre udstykninger vil forudsætte en særskilt lokalplan.

§ 5 Skiltning og antenner

- 5.1 Skiltning og reklamer må ikke finde sted. Dog kan byrådet tillade, at der på bygninger med erhverv opsættes oplysnings- og orienteringsskilte.

En eventuel tilladelse gives formelt som en dispensation fra lokalplanen. Ved behandlingen af dispensation vil det blive vurderet, hvordan den ønskede skiltning harmonerer med bygningens udtryk. Der bliver foretaget nabohearing, med mindre at høringen skønnes at være af underordnet betydning for naboernes interesse.

- 5.2 Udvendige antenner, paraboler m.v. må ikke opsættes på gavl, facade, tagflade eller andre steder mod Nedre Vej, men skal placeres, så de ikke skæmmer gadebilledet.

§ 6 Bevaringsbestemmelser for bebyggelse

- 6.1 For bebyggelse inden for lokalplanen gælder, at ejerne skal indhente Byrådets tilladelse, inden bygningerne nedrives, ombygges eller deres ydre fremtræden på afgørende vis.
- 6.2 For den i § 6.1 nævnte bebyggelse gælder, at såfremt det på grund af brand, eller andre årsager bliver nødvendigt at nedrive en bygning, kan Byrådet forlange, at den nye bygning i princippet skal opføres med samme beliggenhed og hovedform som den nedrevne.
- 6.3 Ved udskiftning/reparation af vinduer, døre og øvrige snedker/tømmerdetaljer samt inddækninger, tagrender etc skal den fremtidige udformning så vidt muligt respektere husets byggetraditioner.

Byrådet kan ved en konkret vurdering tillade en anden udformning og andre materialer anvendt, hvis de kan indgå i en harmonisk helhed med områdets øvrige bebyggelse.

- 6.4 Ved indretning af erhverv eller bolig i overflødiggjorte landbrugsbygninger skal nye lysåbninger tilpasses og underkastes hovedindtrykket som produktionsbygning. Se vejledning.
- 6.5 Tagmaterialer skal være afpasset, så det passer ind i helhedsindtrykket og bygningernes oprindelighed.
- 6.6 Originale skorstene skal så vidt muligt bevares. Reetablerede skorstene skal udføres efter i overensstemmelse med husets oprindelige arkitektur.
- 6.7 Gårdspladser i de seks gårde skal belægges med piksten eller ral. Samme materialer bør så vidt mulig anvendes ved adgangsarealer til andre bygninger. Der kan etableres flisebelægninger på gangarealer.

§ 7 Bevaringsbestemmelser for haver, adgangsarealer m.v.

- 7.1 Udenomsarealer skal bevares som gårdsplads og have, og de skal gives et ryddeligt udseende.
- 7.2 Haver skal så vidt muligt indhegnes og markeres med hække eller anden beplantning og ikke med faste hegn.
- 7.3 Der skal etableres plads til affaldsbeholdere. Affaldsbeholdere skal placeres eller afskærmes, så de ikke i væsentlig grad i er synlige fra gaden.
- 7.4 Eksisterende enkeltstående træer, levende hække samt anden karakteristisk beplantning skal i videst mulig omfang bevares og plejes. Bevaringsværdige beplantninger er angivet på kortbilag 2 og 4.
- 7.5 Der skal normalt plantes et nyt træ for hvert træ der fældes. Nye træer bør være løvfældende og karakteristisk for et landsbymiljø, og der anbefales arter som lind, ahorn, ask, hestekastanie, eg, bøg eller platan.
- 7.6 Havebeplantninger, som er karakteristiske for landsbyer, skal så vidt muligt bevares.
- 7.7 Der må kun finde oplag sted, hvis det er nødvendigt for et eksisterende erhverv eller landbrug. Det samlede oplag på den enkelte parcel må ikke overstige 5% af det bebyggede areal for parcellen. Oplaget må ikke kunne ses fra de tilstødende ejendomme. Denne bestemmelse gælder ikke brænde til eget forbrug.

§ 8 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

- 8.1 Nye bygningers arkitektoniske udformning skal medvirke til at opretholde og videreføre karakteren af landsbymiljøet og byggetraditionen med hensyn til bygningers længde, bredde, facadehøjde, tagform, bygningsmaterialer, døre, vinduer og skorstene.
- 8.2 Før nogen form for byggeri – nybyggeri/ombygninger/tilbygninger – påbegyndes, skal der fremsendes ansøgning til Nørhald Kommune, der viser:
 - 1. Grunden og dens omgivelser
 - 2. Eksisterende bebyggelse og beplantning
 - 3. Bygningens beliggenhed på grunden samt indretning og størrelse,

4. Bygningens facader,
5. Beskrivelse af materialevalg
6. Beskrivelse af anvendelse af bygning

§ 9 Servitutter

- 9.1 Der er ikke tinglyst tilstandsservitutter på arealerne inden for lokalplanområdet, som er i konflikt med planens bestemmelser. Lokalplanen fortrænger således ingen gældende servitutter.

§ 10 Lokalplanens retsvirkninger

10.1 Forslagets midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må de arealer, 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 arealerne 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 arealet i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den ?? 2005 (dato for forslagets offentliggørelse) og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil den ? 2006 (et år efter offentliggørelsen).

10.2 Endelige retsvirkninger

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må arealer, der er omfattet af planen ifølge planlovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af arealet kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

10.3 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 m.fl., medmindre Byrådet skønner, at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende. Se herom i planlovens §§ 19 og 20.

§ 11 Påtaleret

11.1 Påtaleret

Påtaleret vedrørende overholdelse af nærværende lokalplan har alene Nørhald Kommune.

Vedtagelsespåtegninger

Forslag til lokalplan nr. 79 er vedtaget af Nørhald byråd den 06.04.2006.

Anders Buhl-Christensen *Inger Margrethe Thomsen*

.....
Anders Buhl-Christensen
Borgmester

.....
Inger Margrethe Thomsen
Kommunaldirektør

Lokalplanforslaget annonceres den 19. april 2006 i Mariager Avis.

Lokalplan nr. 79 er endeligt vedtaget af Nørhald byråd den 14.09.2006.

Anders Buhl-Christensen *Inger Margrethe Thomsen*

.....
Anders Buhl-Christensen
Borgmester

.....
Inger Margrethe Thomsen
Kommunaldirektør

Lokalplanen er offentliggjort den 27. september 2006 i Mariager Avis.



Kommuneplan 2005-2017, Nørhald Kommune Rammetillæg nr. 2

Nyt rammeområde, nr. 24.B2, for landsbyen Vestrup:

Formål	Formålet fremgår af forslag til lokalplan 79, som sendes i offentlig høring sideløbende med dette kommuneplantillæg.
Lokalplanlægning	Området er ikke tidligere lokalplanlagt
Zonestatus	Området er beliggende i landzone og ved fremtidig planlægning forbliver det i landzone.
Anvendelse	Bolig-, landsbrugs- og erhvervsformål, samt mindre butikker til salg af egne produkter eller til lokal forsyning. Miljøklasse 1-2.
Bebyggelsens art	Gårdbebyggelse og åben lav bebyggelse
Omfang	Max. 25% for åben-lav, 35 % for tæt-lav
Byggehøjde	Bygningshøjde max. 8,5 m
Antal etager	1 etage med udnyttet tagetage
P-pladser	2 pr. bolig for åben-lav. 1½ pr. bolig for tæt-lav. Erhverv og butikker: dækning af eget p-behov.
Afgrænsning	Se rammekortet på næste side.

Vedtagelsespåtegninger


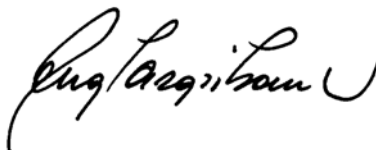
Forslag til kommuneplantillæg nr. 2 er vedtaget af Nørhald byråd den 06.04.2006.

Anders Buhl-Christensen
Borgmester

Inger Margrethe Thomsen
Kommunaldirektør

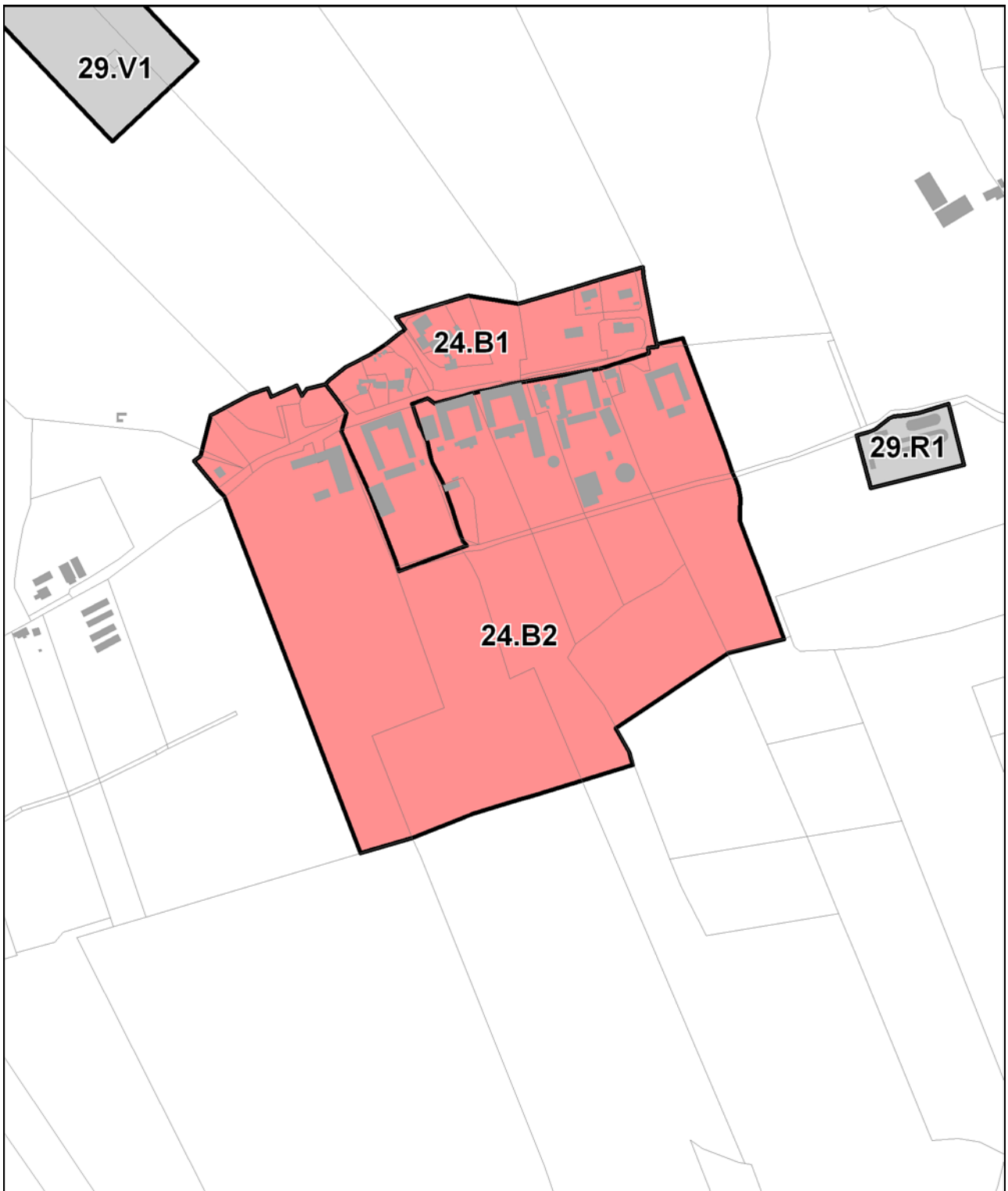
Kommuneplantillæg nr. 2 er endeligt vedtaget af Nørhald byråd den 14.09.2006.

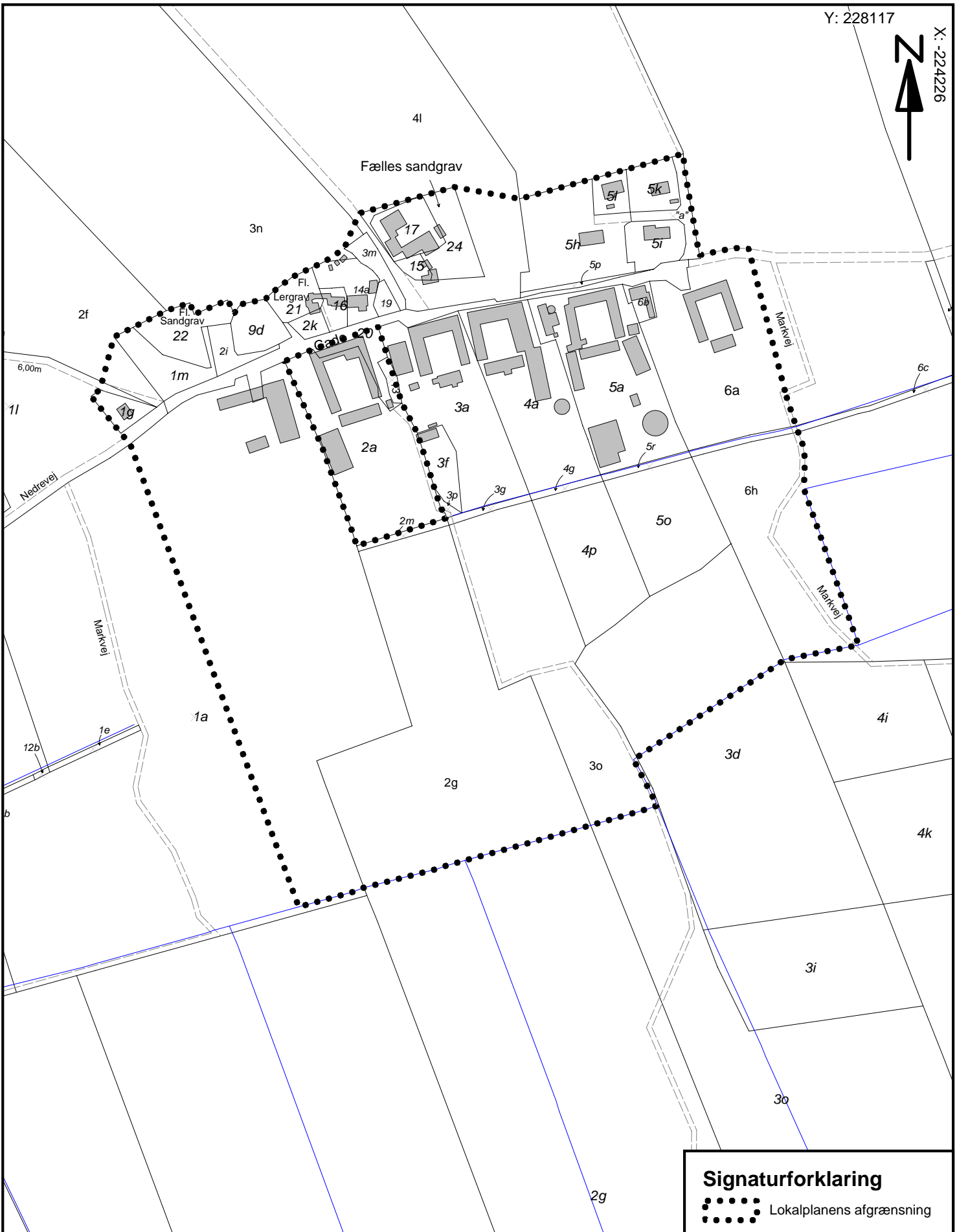
 


Anders Buhl-Christensen
Borgmester


Inger Margrethe Thomsen
Kommunaldirektør

Rammekort





Signaturforklaring
 Lokalplanens afgrænsning

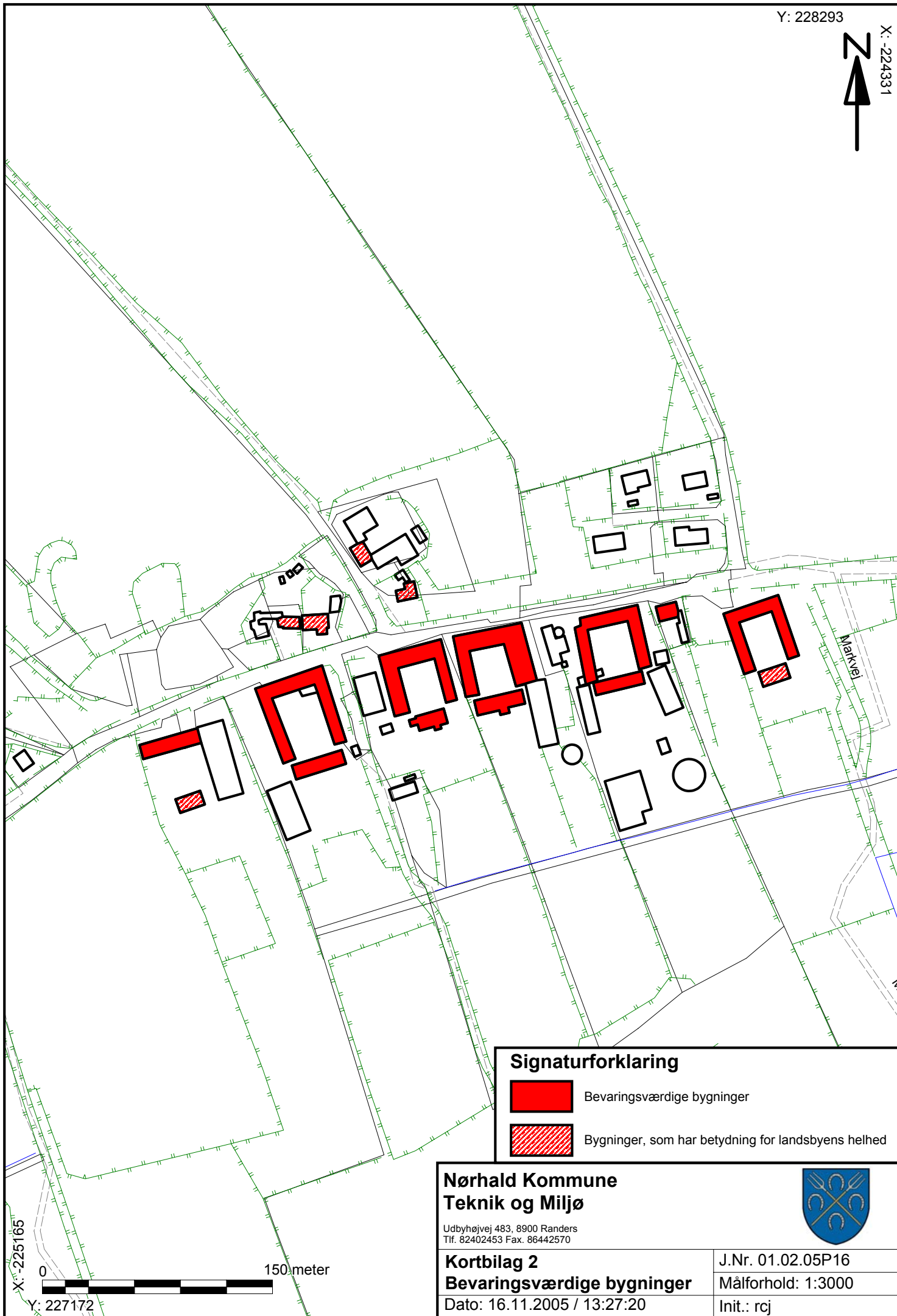
<p>Nørhald Kommune Teknik og Miljø</p> <p>Udbyhøjvej 483, 8900 Randers Tlf. 82402453 Fax. 86442570</p>		
<p>Kortbilag 1 Lokalplanens afgrænsning</p> <p>Dato: 16.11.2005 / 14:22:04</p>		

X: -225249
Y: 226742



0 200 meter

Y: 228293

X: -224331



Signaturforklaring

-  Bevaringsværdige bygninger
-  Bygninger, som har betydning for landsbyens helhed

Nørhald Kommune Teknik og Miljø

Udbyhøjvej 483, 8900 Randers
Tlf. 82402453 Fax. 86442570



Kortbilag 2 Bevaringsværdige bygninger

Dato: 16.11.2005 / 13:27:20

J.Nr. 01.02.05P16

Målforhold: 1:3000

Init.: rcj

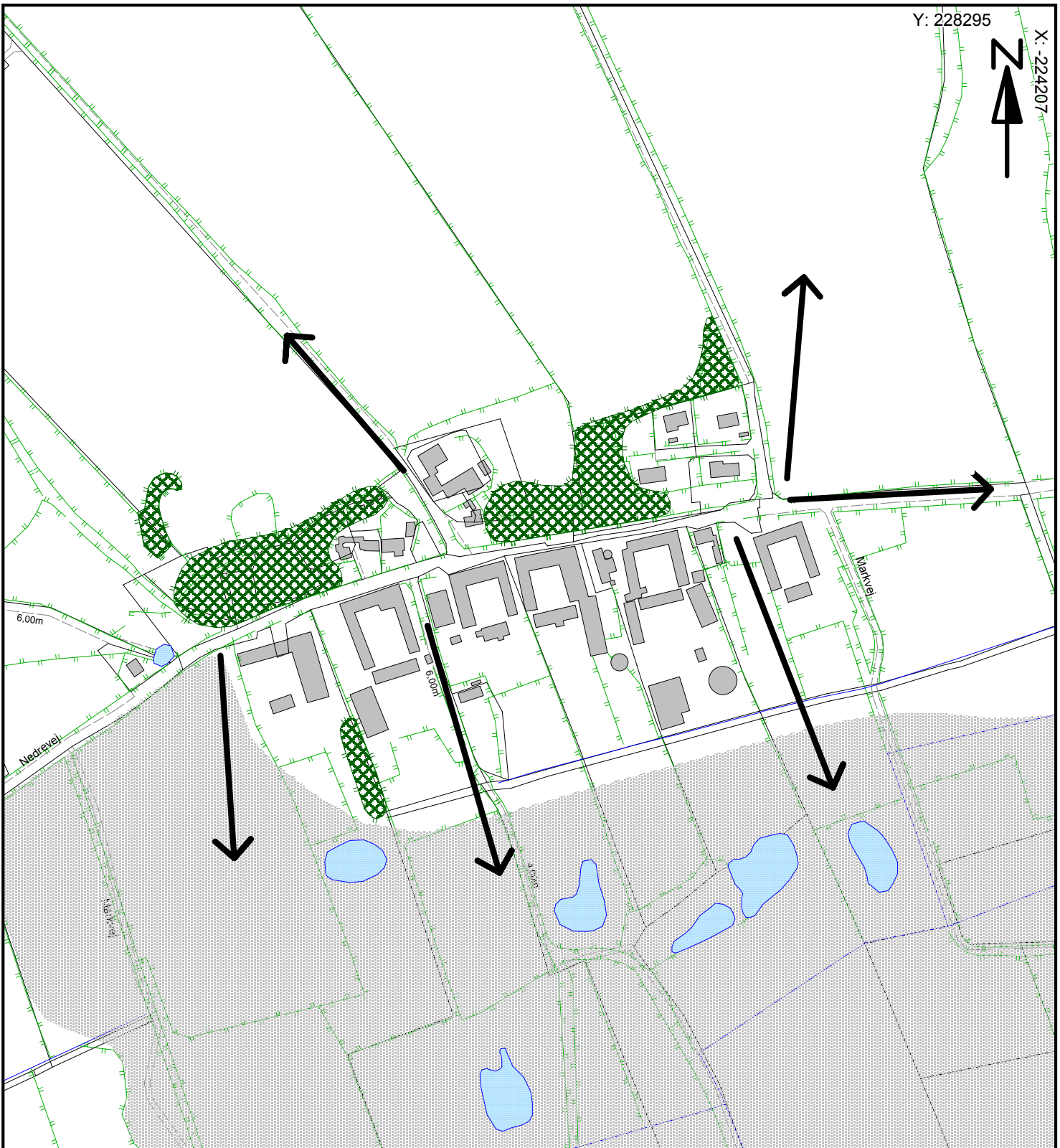
X: -225165







Y: 227172

Y: 228295

X: 224207



Signaturforklaring

-  Bevaringsværdige vandhuller
-  Bevaringsværdig træbevoksning
-  Vigtige kig over landskabet
-  Bevaringsværdigt englandskab

Nørhald Kommune Teknik og Miljø

Udbyhøjvej 483, 8900 Randers
Tlf. 82402453 Fax. 86442570



Kortbilag 3 Bevaringsværdige landskaber

Dato: 16.11.2005 / 15:13:34

J.Nr. 01.02.05P16

Målforhold: 1:4000

Init.: rcj

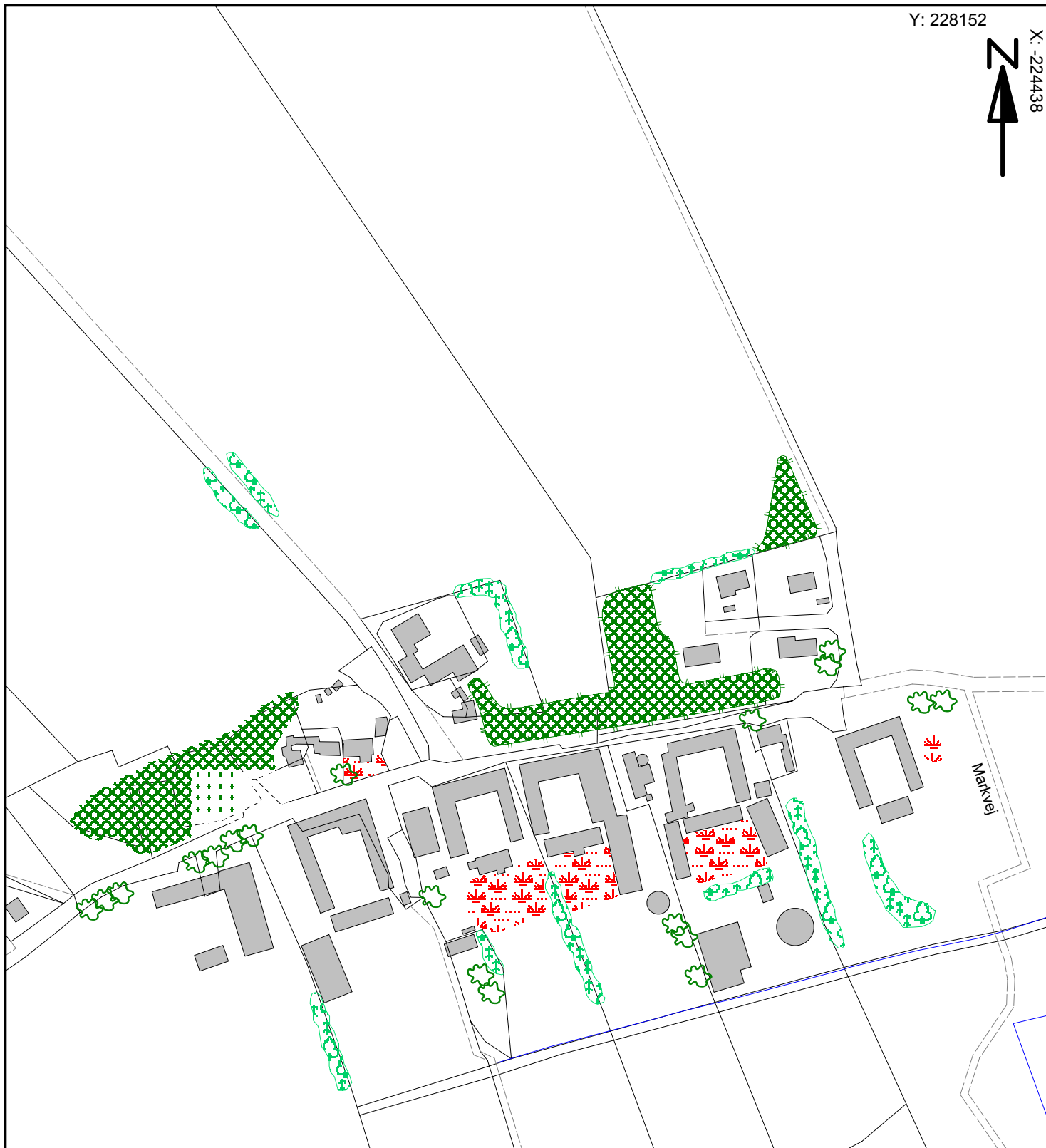
X: 225263







Y: 226876

Y: 228152

X: -224438



Signaturforklaring

-  Tykning
-  Elementer af gamle bondehaver
-  Markante hegn
-  Enkeltræer

Nørhald Kommune Teknik og Miljø

Udbyhøjvej 483, 8900 Randers
Tlf. 82402453 Fax. 86442570



Kortbilag 4 Bevaringsværdig beplantning

Dato: 17.11.2005 / 13:45:31

J.Nr. 01.02.05P16

Målforhold: 1:3000

Init.: rcj

X: -225045



Y: 227335