



Nørhald Kommune
AUGUST 2005

Lokalplan nr. 77

FOR BOLIGOMRÅDET BASAGER I HARRIDSLEV



Nørhald Kommune

Fremlagt i offentlig debat fra den 14. september til 9. november 2005

Endeligt vedtaget i byrådet den 9. februar 2006

Offentliggjort den 15. februar 2006

Nørhald Kommune,
 Udbyhøjvej 483, Tvede
 8900 Randers
 Tlf.nr. 82 40 24 00
 www.noerhald.dk

Yderligere information:
 Teknik- og Miljøafd.
 Tlf: 82 40 24 53
 E-mail: rcj@noerhald.dk

Planloven forpligter kommunen til at udarbejde dels en overordnet kommuneplan, dels lokalplaner for den detaljerede fysiske planlægning.

En lokalplan må ikke stride mod kommuneplanen. Kommuneplanen skal løbende revideres og ajourføres. Byrådet har i 1995 vedtaget en kommuneplan for perioden 1992 - 2004. Denne kommuneplan for tiden under revision, og ny kommuneplan 2005 - 2017 ventes endelig vedtaget i foråret 2006.

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.

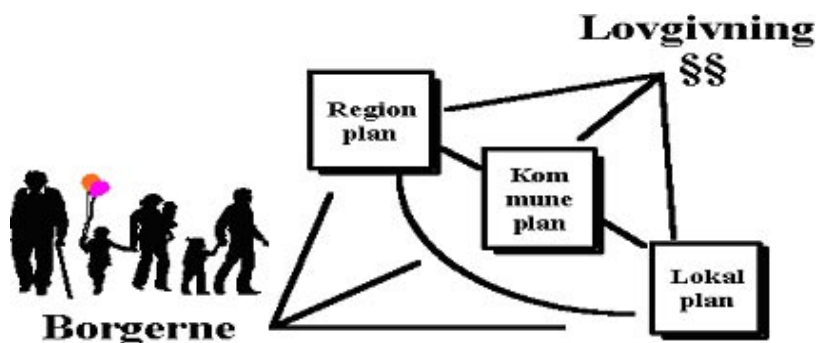
Kommuneplanens rammedel fastlægger de overordnede bestemmelser for indholdet af den fremtidige lokalplanlægning. Kommuneplanen skal være udarbejdet inden for rammerne af en godkendt regionplan, der er udarbejdet af amtet.

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.

INDHOLD

INDLEDNING

| | |
|---|---|
| Lokalplanens baggrund..... | 4 |
| Tekstens opbygning..... | 4 |
| Lokalplanområdets størrelse og beliggenhed..... | 5 |

REDEGØRELSE

| | |
|---|----|
| Lidt om Harridslevs historie..... | 6 |
| Lokalplanområdet..... | 6 |
| Lokalplanens indhold..... | 6 |
| Illustrationsplan..... | 8 |
| Forhold til anden planlægning og lovgivning..... | 10 |
| Teknisk forsyning..... | 14 |
| Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder..... | 15 |
| Godkendelsesprocedure..... | 15 |
| Annoncering..... | 15 |

BESTEMMELSER

| | | |
|------|---|----|
| § 1 | Lokalplanens formål..... | 16 |
| § 2 | Lokalplanens område og zonestatus..... | 16 |
| § 3 | Områdets anvendelse..... | 16 |
| § 4 | Udstykninger..... | 17 |
| § 5 | Veje, stier og parkering..... | 17 |
| § 6 | Tekniske anlæg..... | 18 |
| § 7 | Bebyggelsens omfang og placering..... | 18 |
| § 8 | Bebyggelsens ydre fremtræden..... | 19 |
| § 9 | Ubebyggede arealer..... | 19 |
| § 10 | Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse..... | 20 |
| § 11 | Servitutter..... | 20 |
| § 12 | Grundejerforening..... | 20 |
| § 13 | Lokalplanens retsvirkninger..... | 21 |
| § 14 | Vedtægelsespåtegninger..... | 22 |
| § 15 | Offentlig bekendtgørelse og tinglysningsbegæring..... | 22 |

KORTBILAG

| | |
|---|----|
| Kort nr. 1 Lokalplanens afgrænsning..... | 23 |
| Kort nr. 2 Lokalplanens bestemmelser..... | 24 |

Denne lokalplan er udarbejdet af Plankonsulenterne Lindgaard i samarbejde med Teknik- og Miljøafdelingen i Nørhald Kommune i august 2005.

Anvendte kort og luftfotos er gengivet med tilladelse fra Kort- og Matrikelstyrelsen og Kampsax.

INDLEDNING

LOKALPLANENS BAGGRUND

Harridslev er den største og den hastigst voksende by i Nørhald Kommune.

Positionen skyldes uden tvivl den korte afstand til Randers på kun 7–8 km.

Og byens funktion som forstad til Randers kan i takt med grundprisernes himmelflugt i de større byer forudses at blive forstærket i de kommende år.

Der findes i øjeblikket kun få ledige grunde i Harridslev.

Nørhald Byråd har ønsket at forberede fremtiden gennem udarbejdelsen af en helhedsplan for en boligudbygning syd for byen.

Byrådet har således i sommeren 2005 ladet udarbejde en dispositionsplan for et ca. 30 ha område (se side 8-9), så de kommende års efterspørgsel efter bosætning kan imødekommes efter en samlet plan.

Denne helhedsplan følges nu op af lokalplaner. Næværende lokalplan omfatter Basagerområdet, der udgør den vestligste del af dispositionplanområdet, nærmest Udbyhøjvej.

TEKSTENS OPBYGNING

Lokalplanen er opbygget i 2 hovedafsnit:

1. Redegørelse, side 6 – 15

I dette hovedafsnit omtales forhold af betydning for lokalplanens tilblivelse og udformning.

Lokalplanområdet i dag omtales, og det beskrives hvordan boligområdet er tænkt at komme til at se ud og fungere efter lokalplanens virkeliggørelse. Der bringes en illustration, som viser en af de måder området kan udnyttes på under iagttagelse af lokalplanens juridiske bestemmelser.

Endvidere omfatter afsnittet en belysning af lokalplanen set i forhold til overordnet planlægning, herunder regionplanen og kommuneplanen. Også forholdet til anden lovgivning beskrives.

Det gennemgås hvilke tilladelser fra andre myndigheder end kommunen, der er nødvendige for at realisere lokalplanen.

2. Lokalplanens bestemmelser, side 16 – 25

Dette afsnit indeholder bestemmelserne for områdets bebyggelse, veje, stier og beplantning m.v.

Såvel teksten til de enkelte paragraffer som de tilhørende kortbilag (matrikelkort og lokalplankort) er juridisk bindende.

Kommuneplantillæg

Da lokalplanen ikke på alle punkter er i overensstemmelse med gældende kommuneplan, er der vedtaget et kommuneplantillæg nr. 28 til Nørhald

Kommuneplan 1992-2004.

LOKALPLANOMRÅDETS STØRRELSE OG BELIGGENHED

Lokalplanen omfatter et ca. 9,5 ha stort område syd for Harridslev ud mod Udbyhøjvej. Arealet har tidligere været udlagt til erhvervsformål og har derfor byzonestatus.

Det nye boligområde er en naturlig videreudbygning af Harridslev.

Områdets nordgrænse udgøres af Tværvej, og vestgrænsen af Udbyhøjvej. Mod syd og øst grænser området op til arealer, dyrket med landbrugsafgrøder, dog ligger der øst for den allernordligste del af den østlige grænse en bebyggelse med lejeboliger.

Beboerne i det kommende boligområde vil nyde godt af den udbyggede offentlige og private service i Harridslev.

Byen har en større folkeskole, Korshøjskolen, med 500 elever fordelt på 0-9.klasse, ligesom kommunens 10. klasses center holder til her. Ved skolen ligger idrætsanlæg med sportshal.

Der findes i byen børnehave og ældrecenter, Korshøjcentret (dagcenter), samt kirke. Der er afsat plads til endnu en børneinstitution i lokalplanområdet.

Centralt i byen ligger en større dagligvareforretning.



Lokalplanområdets beliggenhed i Harridslev. Byen ses fra sydvest.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

LIDT OM HARRIDSLEVS HISTORIE



En klynge gårde (KMS Gamle kort 1867-1879)

Byen Harridslev kan spores tilbage til middelalderen. Kirken er fra 1200-årene.

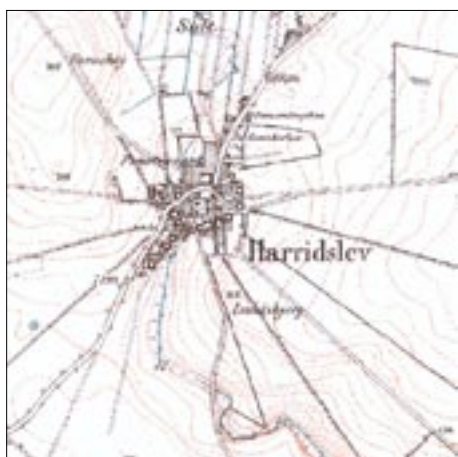
I sin nuværende form er Harridslev en ny by med de store parcelhusudbygninger fra 1960'erne og 1970'erne. Før den tid var Harridslev en klynge gårde.

Karakteristisk for byen er stjerneformen, som de nye udstykninger har underordnet sig.

Stjerneformen dannes af vejforløbene, Udbyhøjvej, Vangvejen, Harridslevvej og Halagervej, men også af jorddiger fra omkring udskiftningen i 1780 og markskel/matrikelskel. Især syd for byen er disse historiske spor tydelige.

Der bygges i dispositionsplanen og dermed i nærværende lokalplan videre på denne struktur.

Navnet på lokalplanområdet, Basager, betyder "fed jord".



Den udtalte stjernestruktur (KMS Gamle kort 1930)

LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanområdet er et fladt terræn, med højdevariationer på under et par meter.

Den nordligste del, der indtil nu, ligesom resten af arealet, har været omfattet af en lokalplan for erhvervsudbygning, er påbegyndt byggemodnet til dette formål. Der er ført en ikke asfaltbelagt vej ind til områdets eneste udstykkede og bebyggede ejendom, som udgøres af en mindre erhvervsdal med tilhørende bolig.

Der er inden for de senere år etableret en høj, ca. 20 meter bred beplantning langs områdets grænse mod Tværvej og en høj, ca. 10 meter bred beplantning på den nordligste strækning af områdets østlige afgrænsning.

Området er kommunalt ejet med undtagelse af den privatejede ejendom.

LOKALPLANENS INDHOLD

Der tilføres med lokalplanen det nye boligområde nogle markante byudbygnings- og beplantningselementer, så det kommer til at fremstå med en egen identitet.

Grøn struktur

Hovedidéen i planen er at føre en bred grønning ind i de nye boligområder syd for Harridslev ved at etablere en sammenhængende kile helt ovre fra Vangvejen ud mod Udbyhøjvej, jf. den dispositionsplan, som ligger til grund for lokalplanen. Den grønne kile afsluttes i en cirkulær lund i lokalplanområdet.

Kilen giver beboerne et større samlet rekreativt areal frem for mange små, ligesom den afføder nogle attraktive boligbeliggenheder ud imod dette åbne, grønne areal.

Med beplantninger vinkelret på den grønne kile – langs Udbyhøjvej og i lokalplanområdets østgrænse - understreges Harridslevs stjerneform. Træerne langs boligvejene, som også stråler ud fra byen, er lavere.

Den grønne kile er tænkt at være klippet græs. Der kan etableres regnvandsbassiner i kilen.

Veje og stier

Boligområdet vejbetjenes fra Tværvvej.

Det cirkelrunde forløb af fordelingsvejen er fartdæmpende, således at vejen ikke senere skal møbles med fartdæmpende udstyr.

Ingen boliger har udkørsel til fordelingsvejen. Den eksisterende erhvervsjendom bevarer sine to udkørsler til fordelingsvejen.

Der er et udbredt stisystem. Både i form af et hovedstisystem med cykel- og gangstier i den grønne kile, hvor der kan cykles til skole, til børneinstitutioner og til byen, og i form af en rekreativ natursti – udelukkende for gående - der forløber langs lokalplanområdets sydgrænse.

Boliger

Boligerne, som udelukkende er parcelhuse, ligger i en stjerneformet udstykning, med den centrale lund som centrum for radialerne (boligvejene). Dette giver en letopfattelig geometrisk figur og som sådan en identitet for boligområdet.

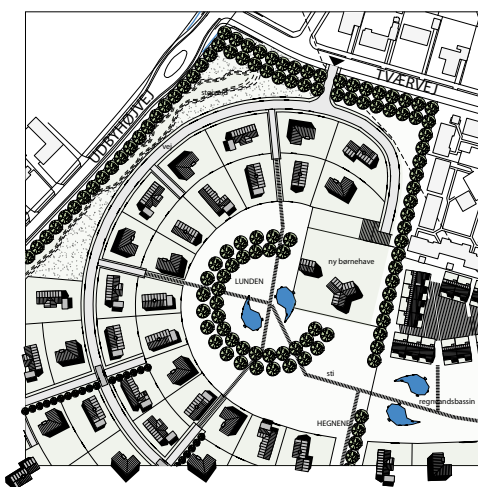
Udstykningsformen betyder, at en række boliger har skel ud mod grønne arealer og at resten har let adgang.

Der er plads til i alt 48 parcelhuse på grunde, der er fra 700 til 1400 m² store. Den maksimale bebyggelsesprocent for den enkelte grund er fastsat til 25. De mindste grunde er udlagt imellem fordelingsvejen og den grønne kile. De største ligger "uden for" fordelingsvejen.

Børneinstitution

I lokalplanen indgår opførelse af en ny børneinstitution i det nordøstlige hjørne, når behovet opstår. Herfra vil børnene have let adgang til leg og gåture i den grønne kile med lunden. Placeringen er også god i og med at stedet er let tilgængeligt for at bringe og hente børn.

Et alternativ til imødekomme af børneinstitutionens behov indgår i lokalplanen. Planen hindrer ikke, at kommunen på sigt – såfremt ejer måtte være

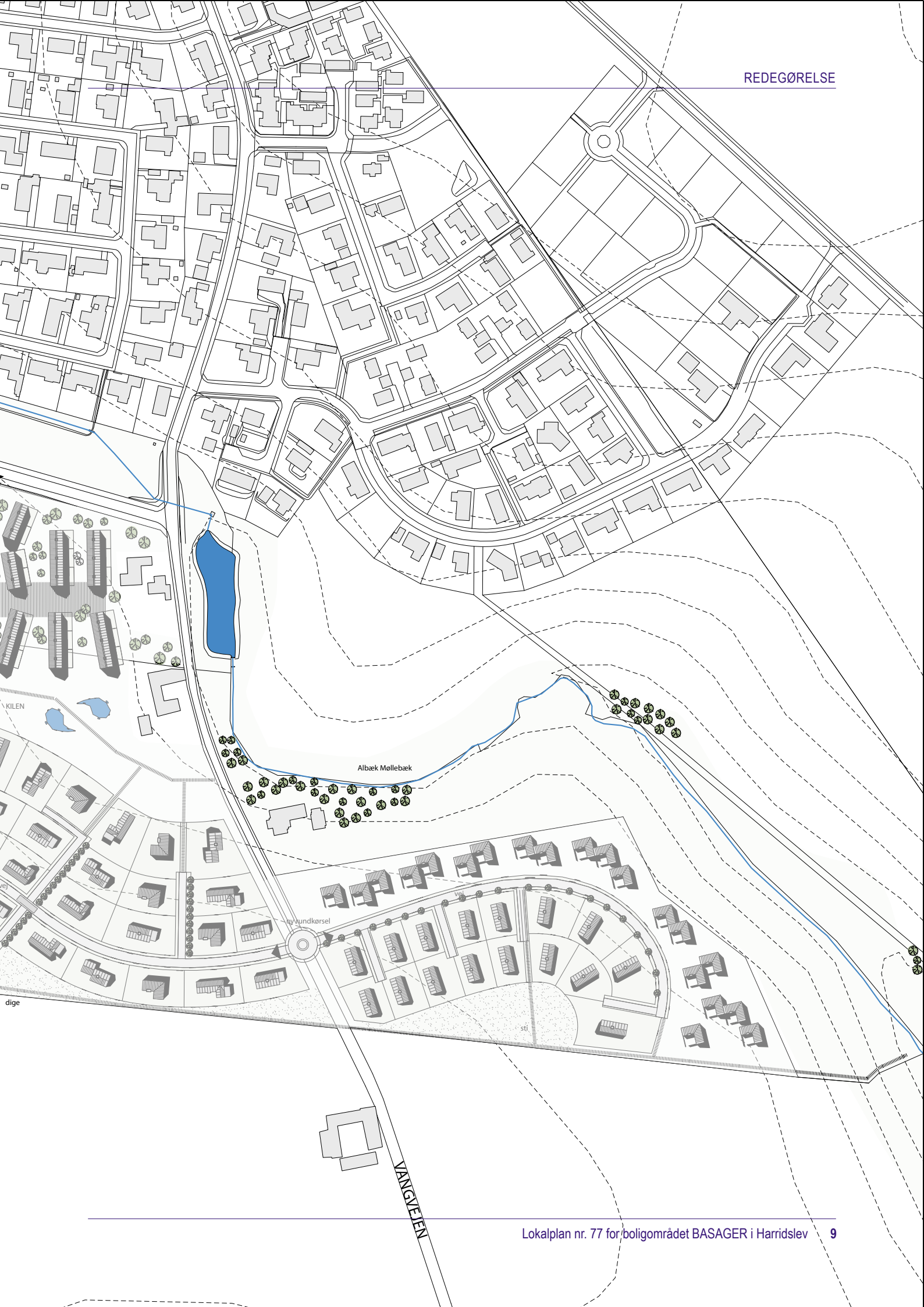


Alternativ placering af en kommende børneinstitution



Udsyn over landskabet mod syd





interesseret - gennem erhvervelse kunne etablere børneinstitutionen i den eksisterende boligejendom. I forbindelse med en sådan løsning påregnes en mindre erhvervshal nedrevet.



Vækst støjskærm af pil

Støjvold

Langs Udbyhøjvej etableres en 2 meter høj støjvold til dæmpning af trafikstøjen fra denne amtsvej. Der plantes en træække uden for volden. Støjvolden udføres i et lettere slynget forløb af æstetiske grunde.

Der åbnes mulighed for, at støjdæmpningen alternativ kan udføres som en vækstskaerm af pil – eller som en kombination af en lav vold og en skaerm.

Grundejerforening

Der skal stiftes en grundejerforening til at varetage grundejernes fælles interesser i lokalplanområdet. Foreningens rettigheder og pligter fremgår af lokalplanens § 12. Grundejerforeningen skal bl.a. stå for vedligeholdelse af de fælles friarealer.

Foreningen pålægges at optage medlemmer fra en kommende udstykning øst for lokalplanområdet.

ILLUSTRATIONSPLAN

Illustrationsplanen (side 8-9) viser et eksempel på, hvordan området kan bebygges under iagtagelse af lokalplanens juridiske bestemmelser.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Regionplanen

Gældende amtslige plan er Regionplan 2001 for Århus Amt.

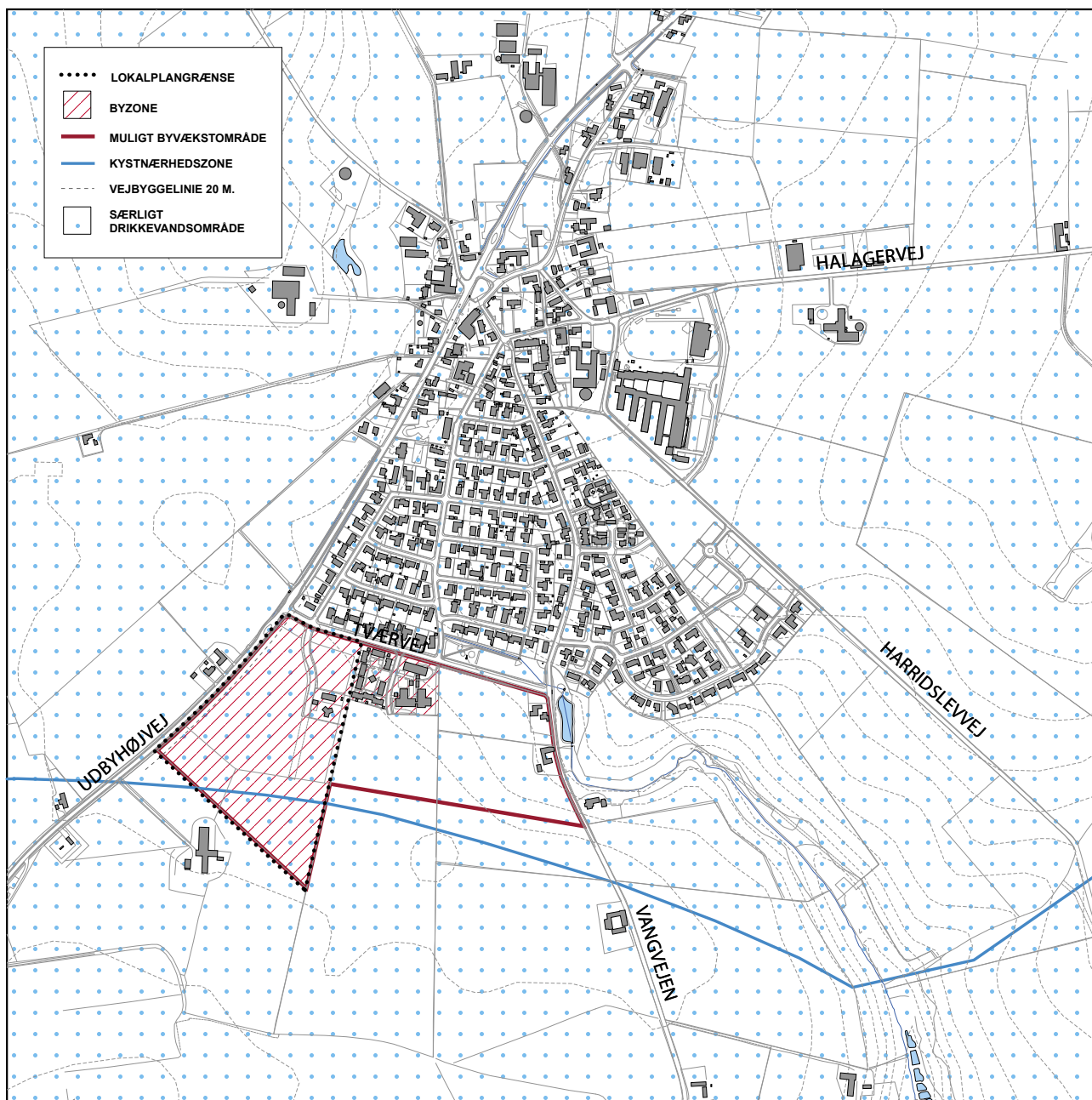
Ifølge regionplanen skal arealer til byformål normalt udlægges inden for de mulige byvækstområder. Lokalplanen omfatter udelukkende arealer, der er ind-



Landbrugsejendom syd for lokalplanområdet



Tvævej



Planbindinger

draget til mulige byvækstområder.

Kommuneplanen

Gældende kommuneplan er i skrivende stund Nørhald Kommuneplan 1992-2004. En ny kommuneplan 2005-2017 har været i ude i offentlig debat i foråret 2005 og forventes endelig godkendt i foråret 2006.

I forslaget til den nye kommuneplan 2005-2017 er lokalplanområdet i sin helhed udlagt til boligformål som rammeområde 2.B9.

Da denne nye kommuneplan imidlertid endnu ikke er endelig godkendt, fordrer en virkeliggørelse af lokalplanen, at der vedtages et kommuneplantillæg til den



Lokalplanområdets eksisterende bebyggelse

gamle, gældende kommuneplan af Nørhald Byråd.

Derfor er der vedtaget et kommuneplantillæg nr. 28 til Kommuneplan 1992-2004 for et større boligudbygningsområde syd for Harridslev, bl.a. omfattende nærværende Basager-lokalplanområde.

Dette tillæg optages som en del af den nye kommuneplan i forbindelse med denne plans endelige godkendelse.

Lokalplaner

Størstedelen af lokalplanområdet er oprindeligt omfattet af lokalplan nr. 25 fra august 1990. Med senere lokalplan nr. 54 fra januar 2002 aflystes lokalplan nr. 25 for så vidt angår et overlappende område.

Imidlertid gælder i skrivende stund, august 2005, lokalplan 25 stadig for den nordligste del op mod Tvæervej. Området er i denne lokalplan betegnet som delområde 1 og udlægger dette delområde til administrative erhverv og facade-salgserhverv. Med nærværende lokalplan 77 ophæves lokalplan 25.

Det samme er tilfældet for lokalplan 54, som udlægger resten af området til et blandet erhvervs- og boligområde med mulighed for en bolig i tilknytning til den enkelte virksomhed.

Eksisterende bebyggelse

I det område, som indtil nærværende lokalplans bestemmelser træder i kraft, er omfattet af lokalplan 54, er opført en bebyggelse under iagttagelse af lokalplan 54's bestemmelser. Bebyggelsen, matr. nr. 10 og Harridslev By, Harridslev, består af en værkstedsbygning og en bolig med garage.

Ejeren bor på ejendommen. Erhvervsbygningen er på 250 m² og ca. 10 - 20 m² af den anvendes til oplagring for det firma, hvor ejeren ansat. Oplagringen består af reserverdele til entreprenørmaskiner, som typisk leveres på Euro-paller, rør og skær i 5 - 6 m længder samt hjælpemidler/specialværktøj til brug for reparation af entreprenørmaskiner.

Den øvrige dels af erhvervsbygningen anvendes til ejerens eget opstartet firma, som arbejder med reparation og salg til entreprenørbranchen. Trafikmæssigt kører ejeren daglig til og fra ejendomme i lastbil, og endvidere er der også trafik fra post, fragtmand, kurertransport samt skraldebil til ejendommen. Køretøjerne til transporterne variere fra mindre varevogne til større lastbiler.

Da lokalplanen kun angår fremtidige dispositioner, kan ejendommens eksisterende lovlige brug fortsætte.

Kystnærhedszone

Det yderste sydøstlige hjørne af lokalplanområdet ligger inden for 3 km kystnærhedszonen omkring Randers Fjord.

Da lokalplanområdet i sin helhed allerede har byzonestatus skal planlovens § 5a stk. 4, der omtaler de "kystnære dele af byzonerne, der ligger ud til kysterne, eller som indgår i et samspil med kystlandskabet", iagttages.

Det er Nørhald Kommunes vurdering, at boligområdets påvirkning af kystlandskabet er så godt som ikke forekommende. Bebyggelsesarealerne adskilles fra det flade fjordlandskab af terræn og bevoksninger. Boligområdet vil ikke kunne

ses fra fjordområdet.

Boligområdet er en naturlig videreudbygning af Harridslev. Lokalplanen sikrer, at ingen bygning over 8,5 meter i højden. Med lokalplanen åbnes for offentlig adgang ad nye stier i området.

Alene med Århus Amts stillingtagen til områdets inddragelse til byzone/muligt byvækstområde anses begrundelsen for "kystnær lokalisering" af boligområdet for principielt opfyldt.

Særligt drikkevandsområde

Harridslev-området ligger i sin helhed inden for et "særligt drikkevandsområde" i henhold til gældende regionplan. Efter regionplanens retningslinje 3.5 stk. 2 "Generel grundvandsbeskyttelse", skal grundvandet inden for sådanne områder beskyttes mod forurening.

I nærværende tilfælde er der tale om et lokalplanområde, som allerede har byzonestatus. Endvidere ændres områdets anvendelse med lokalplanen fra erhvervsformål til boligformål og endelig pålægges ejendommene en deklaration om at der ikke må anvendes sprøjtegifte i lokalplanområdet.

Arkæologiske forhold

Lokalplanforslaget tilsendes Kulturhistorisk Museum i Randers med henblik på, at der foretages en arkivalsk kontrol og en besigtigelse af lokalplanområdet for en vurdering af, om der er spor efter fortidsminder inden for lokalplanområdet.

Støjforhold

Ifølge Miljøstyrelsens vejledning om støj skal det tilstræbes, at arealudlæg til boligområder indrettes således, at støjniveauet fra eksisterende og planlagte veje ikke overstiger 55 dB(A).

På Udbyhøjvej kører 3.500 biler i døgnet ud for lokalplanområdet. Disse belastninger, ifølge Miljøstyrelsens overslagsmetode til beregning af trafikstøj, de nærmeste omgivelser med en støj på ca. 66 dB(A).

Med en 2 meter høj støjvold, som fylder 10 meter i bredden ved jordoverfladen, dæmpes støjen ved de nærmeste boliger til ca. 50 dB(A).

En støjdemper kan ligeså vel opnås ved opstilling af en vækstskaerm af pil omsluttende isoleringsmateriale eller af en lav vold i kombination med en sådan skaerm.

Volden kan etableres af overskudsjord fra byggemodningen.

Der er ikke støjende virksomheder i nærheden af lokalplanområdet.

Vejbyggelinie

Langs Udbyhøjvej er pålagt vejbyggelinie i en afstand af 20 meter fra vejmidte.

Da støjdemperingen påregnes udført inden for denne vejbyggelinie, skal der indhentes dispensation fra vejmyndigheden, Århus Amt, til dens etablering.

Det kan nævnes, at der længere inde mod Randers i Dronningborg er meddelt

dispensation fra denne vejbyggelinie langs Udbyhøjvej til anlæg af en støjvold.

Miljøscreening

Nørhald Kommune har foretaget en screening af planforslaget i henhold til Lov om Miljøvurdering.

Lokalplanområdet ligger lige op til Harridslev by med folkeskole, idrætsanlæg og børneinstitutioner. Der er således tale om en minimering af resourceforbruget ved de kommende beboeres anvendelse af disse servicefunktioner.

Lokalplanens bebyggelse beslaglægger ikke et værdifuldt landskab.

På den negative side findes beslaglæggelse af landbrugsjord, som dog for en del i dag er braklagt.

Borgerne har i foråret 2005 i forbindelse med debatten om kommuneplanen været inddraget.

På den samlede baggrund er konkluderet, at etablering af boligområdet ikke kræver udarbejdelse af miljøvurdering.

Der henvises i øvrigt til miljøvurderingslovens § 3 stk. 2, hvori det hedder: "Hvis planerfastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan.....skal der kun gennemføres en miljøvurdering, hvis de må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet".

Nærværende lokalplan får ikke væsentlig indvirkning på miljøet. forbindelse med denne plans endelige godkendelse.

TEKNISK FORSYNING

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplan 1999-2005 for Nørhald Kommune. Spildevand ledes til offentlig kloak med rensning i Vestrup.

Vandforsyning

Drikkevandsforsyning sker fra det almene, private Harridslev Vandværk I/S, da lokalplanområdet ligger i vandværkets forsyningsområde. Vandværket har kapacitet hertil.

Varmeforsyning

Ny bebyggelse inden for lokalplanens område skal i henhold til Varmeplan for Nørhald Kommune forsynes med og anvende naturgas til opvarmning. Der er en eksisterende gasledning i lokalplanområdet. Der er forbud mod elopvarmning.

Elforsyning

Elforsyningen varetages af elforsyningselskabet ELRO.

Antenneforhold

Bebyggelsen inden for lokalplanområdet skal tilsluttes et fælles antenneanlæg. Derfor føres jordkabler frem til skel ved den enkelte ejendom.

Dagrenovation

Affaldsstativer skal placeres efter Arbejdstilsynets bestemmelser; det vil sige

tæt på vejarealet.

TILLADELSER ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Museumsloven

Findes der i forbindelse med jordarbejder grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang det berører fortidsmindet, og fundet skal straks meddeles til rigsantikvaren.

Jordforurening

Såfremt der fastslås jordforurening i lokalplanområdet, må arealet ikke tages i anvendelse til boliger, rekreativt område m.v. forinden der foreligger tilladelse fra Århus Amt efter Lov om Jordforurening.

GODKENDELSESPROCEDURE

| | | |
|------------------|--------------------------------------|---|
| Teknisk Udvalg | 29. aug. 2005 | Forslag til lokalplan |
| Økonomiudvalg | 29. aug. 2005 | Forslag til lokalplan |
| Byrådet | 8. sep. 2005 | Forslag til lokalplan |
| Offentliggørelse | 14. sep. 2005 indtil 9. nov. 2005 | 8 ugers offentlighedsperiode |
| Teknisk Udvalg | 9. feb. 2006 | Endelig vedtagelse af lokalplan |
| Økonomiudvalg | 9. feb. 2006 | Endelig vedtagelse af lokalplan |
| Byrådet | 9. feb. 2006 | Endelig vedtagelse af lokalplan |
| Offentliggørelse | 15. feb. 2006 | Lokalplanens retsvirkninger træder i kraft |
| Tinglysning | Marts 2006 | Lokalplanen tinglyses |

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

ANNONCERING

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

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 77 for boligområdet BASAGER i Harridslev

I henhold til Lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. August 2004) fastlægges følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Formålet med lokalplanen er:

- at området kan anvendes til boligbebyggelse og udbygges efter en helhedsplan
- at beboerne får let adgang til opholds- og legearealer og til naturstier
- at der kan etableres en børneinstitution i området
- at der skabes forbindelse til stier og veje til skole, idrætsfaciliteter og bycentrum

§ 2 LOKALPLANENS OMRÅDE, OPDELING OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på matrikelkortet (kort nr. 1), og omfatter matr. nr. 10 k og 10 ag i deres helhed begge Harridslev By, Harridslev samt alle parceller, der efter den 13. august 2005 udstykkes fra disse ejendomme inden for lokalplanens afgrænsning.
- 2.2 Lokalplanområdet er opdelt i 3 delområder som vist på lokalplankortet (kort nr. 2)
- 2.3 Lokalplanområdet er byzone.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Delområde I
Området må kun anvendes til helårsboliger i form af åben-lav bebyggelse samt til interne boligveje og parkering. Der må kun opføres og indrettes 1 bolig på hver ejendom. Der kan etableres en børneinstitution i delområdet.
- 3.2 Delområde II
Området må kun anvendes til fælles arealer for lokalplanområdets beboere. Den fælles fordelingsvej og stiforløbene er omfattet af dette område. Området i øvrigt må anvendes til ophold og leg. Der kan indrettes legepladser og opholdsarealer med borde og bænke.

Der kan anlægges regnvandsbassiner i delområdet og fremføres nedgravede ledningsanlæg til områdets forsyning.

Et arealbælte nærmest Udbyhøjvej kan anvendes til støjskærm/ støjvold.

3.3 Delområde III

Der kan etableres en børneinstitution i delområdet. Den del af arealet som ikke tages i anvendelse til børneinstitution, kan anvendes til helårsboliger i form af åben-lav byggeri.

3.4 Fællesbestemmelser

Det er tilladt fra boligerne i lokalplanområdet at drive en type virksomhed, som almindeligvis kan drives i et boligområde, under forudsætning af:

- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,
- at virksomheden efter Nørhald Kommunes 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 omkringboende,
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke kan imødekommes på ejendommen, og
- at virksomheden ikke omfatter detailhandel, herunder salg af dagligvarer og udvalgsvarer.

3.5 Fællesbestemmelser

Parkering af lastbiler påhængsvogne og større varevogne (totalvægt over 3.500 kg), samt oplagring eller opbevaring af større fritidsbåde og uindregistrerede køretøjer, herunder uindregistrerede campingvogne, må ikke finde sted inden for lokalplanens område.

§ 4 UDSTYKNINGER

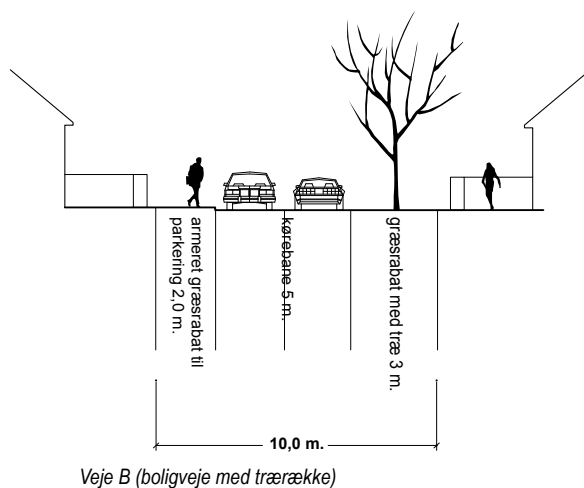
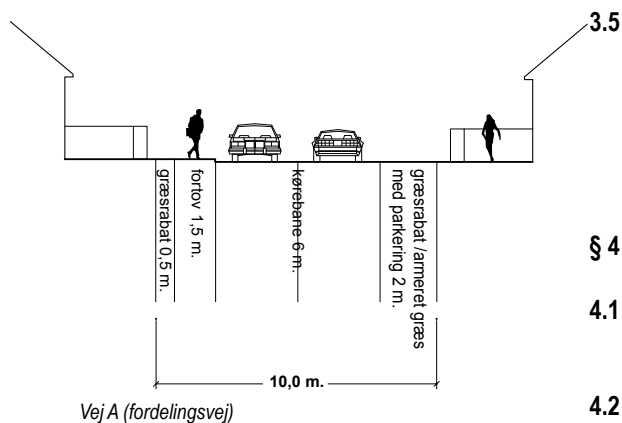
- 4.1 Udstykninger inden for delområderne I må kun foretages som angivet på lokalplankortet (kort nr. 2)
- 4.2 Der må ikke finde udstykning sted inden for delområde II.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

- 5.1 Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Tværvvej (jfr. kort nr. 2)
- 5.2 Der udlægges areal til følgende nye veje og stier med en beliggenhed som vist på lokalplankortet (kort nr. 2) og veje anlægges som vist på hosstående vejprofiler:

Vej A (fordelingsvej) i en bredde på.....10,0 m
 Veje B (boligveje med træække) i en bredde på.....10,0 m
 Veje C (boligveje uden træække) i en bredde på.....6,0 m
 Hovedstier i en bredde på.....3,0 m
 Rekreative stier i en bredde på.....3,0 m

- 5.3 På nordsiden af vej A (fordelingsvej) etableres p-lommer på græsarmering.



- 5.4 Kørende adgang til parcellerne må ikke ske direkte fra vej A (fordelingsvejen).
- 5.5 Der skal anlægges minimum 2 parkeringspladser på hver parcelhusgrund. Der må kun etableres 1 overkørsel pr. grund. Den må ikke være mere end 6 meter bred.
- 5.6 Vendepladser anlægges inden for det udlagte vejareal.
- 5.7 Ved boligvejenes tilslutning til fordelingsvejen og ved fordelingsvejens tilslutning til Tværvej skal der sikres areal til 5 meter hjørneafskæringer uden høj beplantning. Hjørneafskæringer kan anlægges inden for vejprofilet, hvis der er plads til dette.
- 5.8 Hvor boligvejene tilsluttes fordelingsvejen etableres belægningskift, evt. hævet vejbane som vist på kortbilag 2. Byrådet skal godkende den endelig udformning af belægningsskiftene.
- 5.9 Stierne grusbelægges.
- 5.10 Adskillelsen mellem kørebanearealet og rabat/fortove udføres med en skråstillet brostenskant.

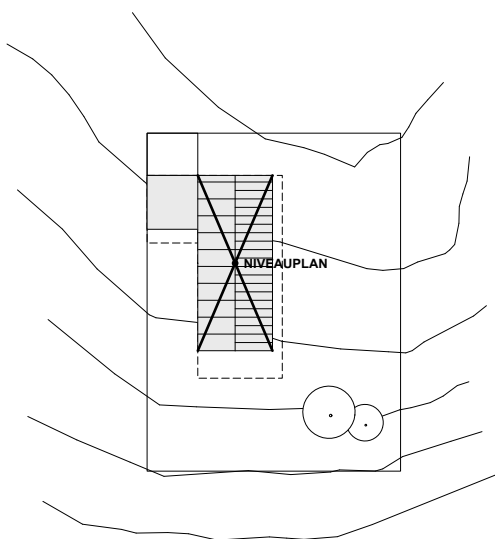
§ 6 TEKNISKE ANLÆG

- 6.1 Alle former for data- og elledninger, herunder til vej- og stibelysning, skal fremføres som jordkabler.
- 6.2 Paraboler samt synlige antenner på den enkelte ejendom må ikke forekomme.
- 6.3 Der etableres lysarmaturer på høje master langs fordelingsvejen og på lave standere langs boligvejene. Armatortypen skal være den samme i det samlede dispositionsplanområde, jf. Dispositionsplan for boligudbygning syd for Harridslev, sommeren 2005.
- 6.4 Der skal etableres en støjvold/støjskærm eller en kombination af vold og skærm langs Udbyhøjvej, som i princippet angivet på illustrationsplan side 8.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Delområde I

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
- 7.2 Nørhald Kommune fastlægger niveauplan (= 0,1 meter under færdigt stuegulv) i forhold til eksisterende terræn.
- 7.3 Beboelsesbygningerne i de 2 husrækker, der er nærmest fordelingsvejen må opføres i 2 etager. Intet punkt på en bygnings tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 meter målt fra det fastlagte niveauplan.



Niveauplanen kan fastlægges som naturligt terræn-koten i diagonalskæringspunktet for linierne mellem hushjørnerne eller som koten ved det hushjørne, hvor terrænet er højest

- 7.4 Øvrige beboelsesbygninger må opføres i 1 etage med udnyttet tagetage. Intet punkt på en bygnings tagflade må gives en højde, der overstiger 7,0 meter målt fra det fastlagte niveauplan.
- 7.5 Facadehøjden på garager, carporte og udhuse, der ikke er integreret i beboelsesbygningen, må ikke overstige 2,5 meter. Den samlede højde må ikke overstige 4 meter.
- 7.6 Beboelsesbygningerne i de 2 husrækker nærmest fordelingsvejen må ikke opføres nærmere vejskel og naboskel end 5,0 meter. Øvrige beboelsesbygninger må ikke opføres nærmere vejskel end 5,0 meter og nærmere naboskel end 2,5 meter.
- 7.7 Garager og carporte kan opføres i skel efter reglerne i bygningsreglementet, dog ikke nærmere vejskel, end det er tilladt at placere beboelsesbygninger.

§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Delområde I og III

- 8.1 Udvendige bygningssider skal udføres af teglsten som blank mur, pudsede eller vandskurede murflader, af træ, eller af andet materiale, som anvendes i moderne dansk arkitektur.
- Ved udvendig beklædning med træ skal dette ske efter dansk træhustradition, således at der ikke anvendes runde bjælker og/eller krydsede hjørnekonstruktioner.
- 8.2 Skiltning og reklamering inden for lokalplanens område må ikke finde sted. Undtaget herfra er dog skilte med en størrelse på indtil 0.2 m², der må opsættes i 1 eksemplar på hver ejendom. Der må kun skiltes om forhold, der vedrører den pågældende ejendom.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

- 9.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, og der må ikke henstilles genstande, henlægges affald og lignende.
- 9.2 Arealerne, der er udlagt som fælles lege- og opholdsarealer (delområde II) må indrettes som sådanne efter grundejerforeningens ønske. Der kan plantes mindre grupper af træer og buske.
- 9.3 Der etableres træerækker i lokalplanområdets vestgrænse langs Udbyhøjvej, i nordgrænsen langs Tværvej og i områdets østgrænse af trætypen "Lindetræer". Nørhald Kommune vurderer om dele af den eksisterende skelbeplantning kan bevares. Der etableres en cirkelrund lund af samme trætype. Der etableres træække af frugttrætype langs 3 boligveje, hver vej sin frugttrætype.
- 9.4 Hegn i skel skal udføres som levende hegn og må maksimalt være

1,8 meter høje. I skel mod veje må hegn dog ikke placeres nærmere skel end 30 cm. Mod veje, stier og fællesarealer skal hegn udføres med hækplanter af almindelig bøg med grønt løv.

- 9.5 Der må ikke ske regulering af terrænet på mere end + / - 0,50 meter.

§ 10 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før tilhørende veje og parkeringspladser er anlagt.
- 10.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før de i § 9.3 nævnte beplantninger er etableret.
- 10.3 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før tilslutning til naturgasnettet har fundet sted.

§ 11 SERVITUTTER

- 11.1 Med vedtagelsen af nærværende lokalplan aflyses lokalplan nr. 25, som er tinglyst den 20. november 1990, på del af matr. nr. 10 k Harridslev By, Harridslev og lokalplan nr. 54, som er tinglyst den 20. august 2002, på del af matriklerne 10 b, 10 k og 10 l samt hele matr. nr 10 ag, alle Harridslev By, Harridslev.
- 11.2 Der er ikke tinglyst tilstandsservitutter på arealerne inden for lokalplanområdet, som er i konflikt med planens bestemmelser. Lokalplanen fortrænger således ingen gældende servitutter.
- 11.3 Ejendommene i lokalplanområdet pålægges en deklaration om, at der ikke må anvendes kemiske ukrudtsbekæmpelsesmidler, herunder sprøjtegifte m.v.

§ 12 GRUNDEJERFORENING

- 12.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanens område. Foreningen skal varetage medlemmernes fælles interesser i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningens område.
- 12.2 Grundejerforeningen skal oprettes, når 50 % af grundene i bebyggelsens 1. etape er solgt eller når Nørhald Byråd træffer beslutning herom.
- 12.3 Fælles arealer for lokalplanområdets beboere (delområde II) skal vederlagsfrit tilskødes grundejerforeningen, som er pligtig at tage skøde på arealerne.
- 12.4 Grundejerforeningen skal således forestå drift og vedligeholdelse af de i § 5.2 nævnte veje og stier, og af de i § 9.3 nævnte fællesarealer og beplantninger. Foreningen skal endvidere forestå etablering af legepladser med udstyr samt andet udstyr på det fælles opholdsareal. Legepladser

skal godkendes af Nørhald Kommune før anlæg.
Derudover udføres de opgaver, som i medfør af lovgivningen kan henlægges til foreningen.

- 12.5** Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver, samt at kræve fornøden sikkerhed herfor.
- 12.6** Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af byrådet.
- 12.7** Grundejerforeningen er pligtig at optage medlemmer fra området øst for lokalplanområdet, når dette udbygges.

§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

- 13.1** Efter offentliggørelse af en endelig vedtaget lokalplan må der ifølge § 18 i "Lov om planlægning" ikke retsligt eller faktisk etableres forhold indenfor lokalplanområdet, som er i strid med planens bestemmelser.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at dispensationen ikke er i strid med planens principper.

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

Når en lokalplan har udlagt en ejendom til offentlige formål kan ejeren efter § 48 forlange ejendommen overtaget af kommunen, mod erstatning.

I henhold til § 47 i "Lov om planlægning", kan der foretages ekspropriation af privates ejendom eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af denne.

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen.

Byrådets afgørelser om forhold, der er omfattet af "lov om planlægning", kan påklages til Naturklagenævnet under Miljøministeret, for så vidt angår retslige klager, ekspropriationsklager og landzoneklager, jf. § 58.

Klager skal være indgivet skriftligt inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt, jfr. § 60.

§ 14 VEDTAGELSESPÅTEGNINGER

Nørhald Byråd har vedtaget forslag til lokalplan nr. 77 til offentliggørelse.

Tvede, den 08.09.2005



Anders Buhl-Christensen
Borgmester

Inger Margrethe Thomsen
Kommunaldirektør

Forslaget annonceres den 14.09.2005 i Mariager Avis

Byrådet har vedtaget lokalplan nr. 77 endeligt.

Tvede, den 9.02.2006



Anders Buhl-Christensen
Borgmester

Inger Margrethe Thomsen
Kommunaldirektør

§ 15 OFFENTLIG BEKENDTGØRELSE OG TINGLYSNINGSBEGÆRING

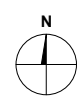
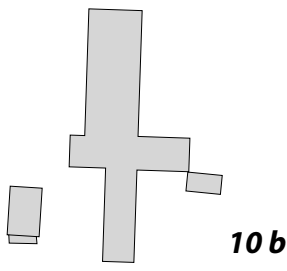
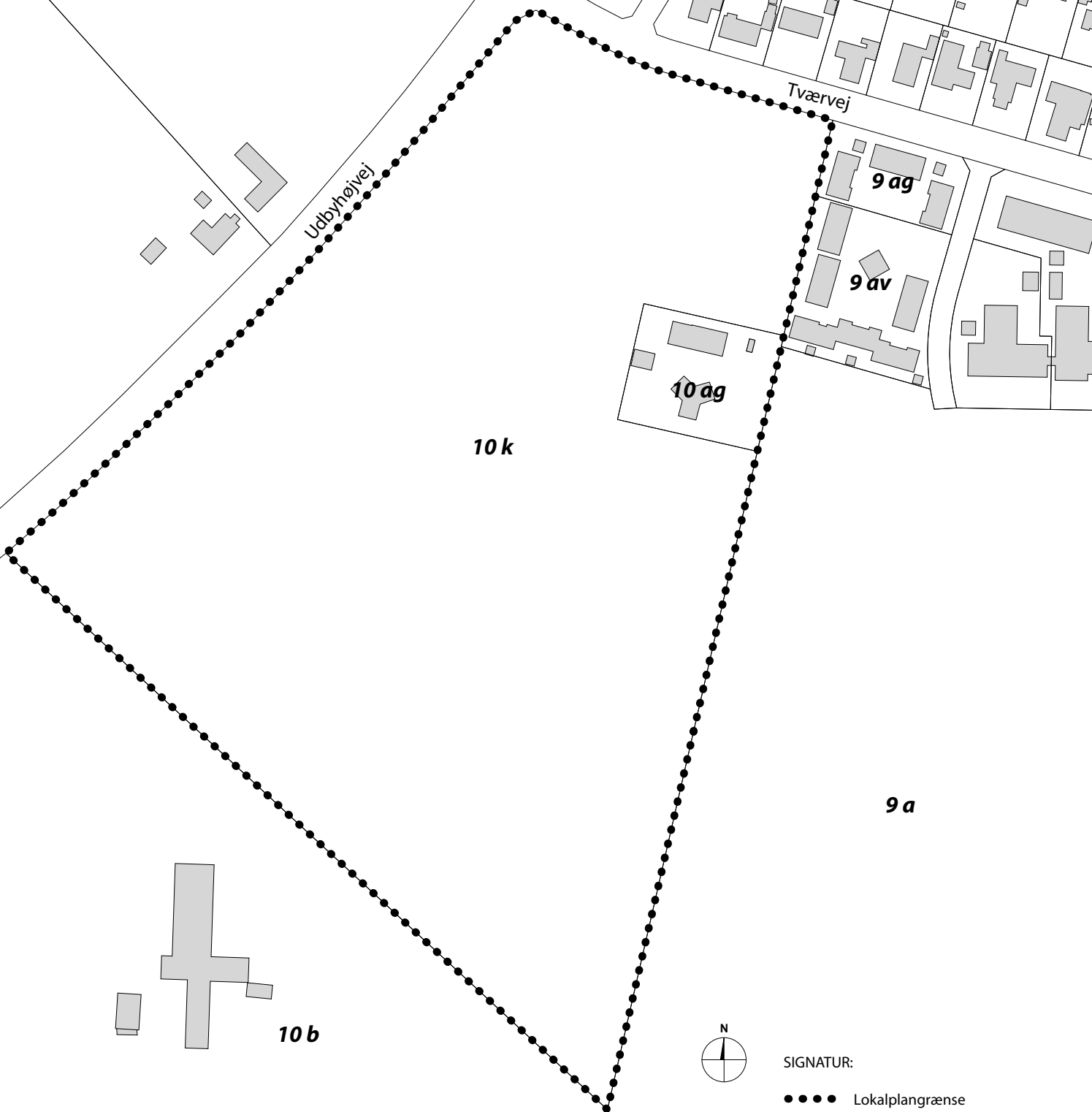
Den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort den 15.02.2006

Tinglysning

Lokalplan nr. 77 for Nørhald Kommune begæres tinglyst servituthæftende på følgende parceller:

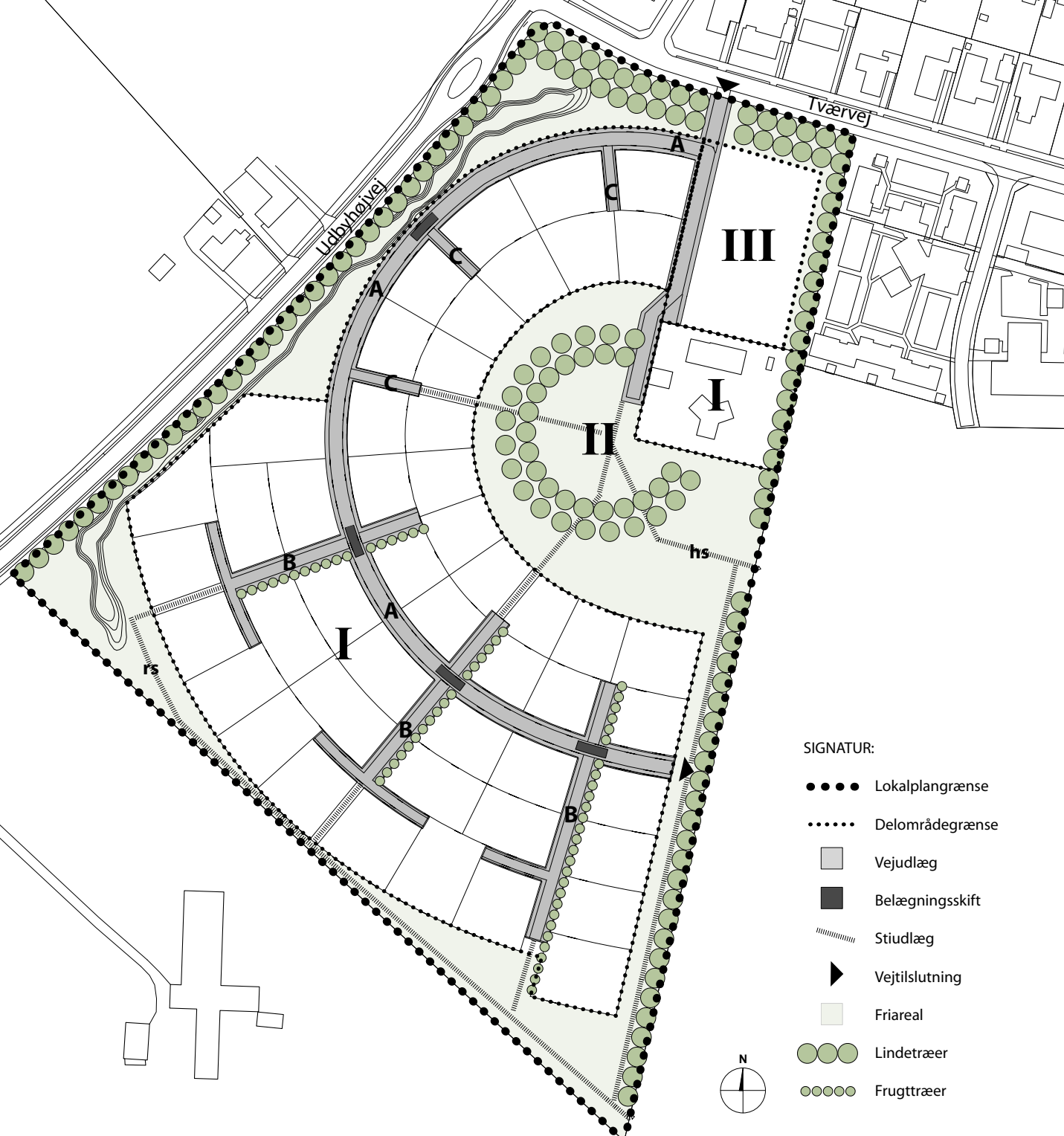
10 ag og 10 k, begge Harridslev By, Harridslev

| | |
|---|------------------|
| Sag: Lokalplan nr. 77 for boligområdet BASAGER i Harridslev | |
| Målforshold: 1:2.500 | Dato: 24.08.2005 |
| KORT NR. 1 LOKALPLANENS AFGRÆNSNING | |
| Nørhald Kommune, Teknik- og Miljøafdelingen, Tlf. 87770753 | |



SIGNATUR:
●●●● Lokalplangrænse

| | |
|---|------------------|
| Sag: Lokalplan nr. 77 for boligområdet BASAGER i Harridslev | |
| Målforshold: 1:2.500 | Dato: 24.08.2005 |
| KORT NR. 2 | |
| LOKALPLANENS BESTEMMELSER | |
| Nørhald Kommune, Teknik- og Miljøafdelingen, Tlf. 87770753 | |



- SIGNATUR:
- Lokalplangrænse
 - Delområdegænse
 - Vejudlæg
 - Belægningsskift
 - ▨ Stiuclæg
 - ▶ Vejtilllutning
 - Friareal
 - Lindetræer
 - Frugttræer

