

Lokalplan nr. 64

samt kommuneplantillæg nr. 19
- for et boligområde i Harridslev



Nørhald Kommune

December 2003

Lokalplan nr. 64 og kommuneplantillæg nr. 19.

Fremlagt i offentlig debat fra den 21. januar til den 17. marts 2004.

Endeligt vedtaget af byrådet den 12. maj 2005.

Offentliggjort den 25. maj 2005.

Udgiver:

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

Yderligere Information:

Teknik- og Miljøafd.
Thomas Djernæs
Tlf.nr. 8777 0753
E-mail: tm@noerhald.dk

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

En lokalplan må ikke stride mod kommuneplanen. Kommuneplanen skal løbende revideres og ajourføres. Byrådet har i 1995 vedtaget en kommuneplan for perioden 1992 - 2004. Denne kommuneplan for tiden under revision. Et forslag til ny kommuneplan 2005 - 2017 er vedtaget af byrådet den 9. december 2004, og har været i offentlig høring fra den 12. januar til den 6. april 2005.

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.

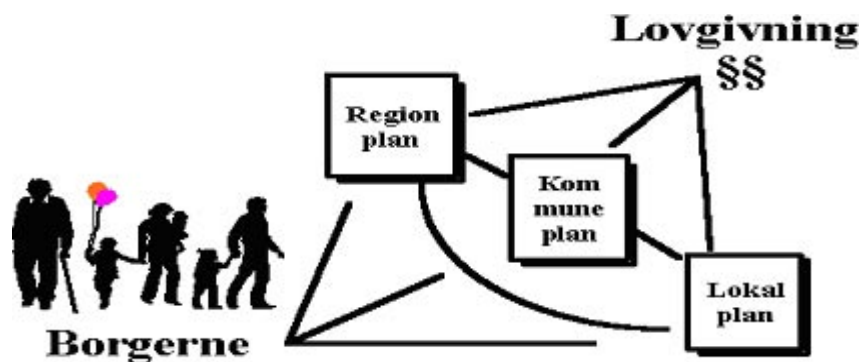
Kommuneplanens rammedel fastlægger de overordnede bestemmelser for indholdet af den fremtidige lokalplanlægning. Kommuneplanen skal være udarbejdet inden for rammerne af en godkendt regionplan, der er udarbejdet af amtet.

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

	Side
Lokalplanens redegørelse	
Lokalplanens baggrund og formål	4
Lokalplanens område og indhold	5
Lokalplanens forhold til anden planlægning	9
Godkendelsesprocedure	10
Lokalplanens bestemmelser	
§ 1 Lokalplanens formål	11
§ 2 Afgrænsning og opdeling	11
§ 3 Lokalplanens område og zonestatus	11
§ 4 Områdets anvendelse	11
§ 5 Udstykning	11
§ 6 Grundejerforening	12
§ 7 Vej-, sti-, og parkeringsforhold	12
§ 8 Bebyggelsens omfang og placering	13
§ 9 Bebyggelsens udseende	13
§ 10 Ubebyggede arealer	14
§ 11 Betingelser for ibrugtagning	15
§ 12 Ophævelse af tidligere bestemmelser	15
§ 13 Påtaleret	15
§ 14 Retsvirkninger	15
Vedtagelsespåtegninger	16
Kommuneplantillæg nr. 19	17
Vedtagelsespåtegninger	17
Nyt rammekort	18
Lokalplanens bilag:	
Kortbilag nr. 1: Områdeafgrænsning	19
Kortbilag nr. 2: Delområder	20
Kortbilag nr. 3: Byggefelter, veje og parkering	21
Kortbilag nr. 4: Stier, adgangsforhold og beplantning	22

Lokalplanen er udarbejdet af Nørhald Kommune, Teknik- og Miljøafdelingen, i samarbejde med Sven Allan Jensen as, i november og december 2003, samt i februar 2005.
Kort fra Naturgas Midtnord og Kort & Matrikelstyrelsen samt orthofotos fra COWI er gengivet med tilladelse. Skråfotos fra sommeren 2004 er taget af MAS-AIR Luftfoto.

Lokalplanens baggrund og formål

Baggrund	<p>Harridslev har igennem flere år haft den største vækst i antallet af boliger blandt alle byerne i Nørhald Kommune. Byen har nu over 1.100 indbyggere, og er godt på vej til at udvikle sig til den største by i kommunen.</p> <p>Harridslev fungerer i høj grad som opland/forstad til Randers, og er med lavere ejendomspriser et attraktivt alternativ til Randersforstæder som f.eks. Dronningborg. Det er derfor af stor betydning, at kommunen kan sikre et godt og varieret udbud af boliger i Harridslev.</p> <p>I 2000 udarbejdede kommunen lokalplan nr. 49 for den sydøstlige del af Harridslev, som blev udlagt til åben-lav boligbebyggelse (parcelhuse). En del af området ændres med denne plan til tæt-lav boligbebyggelse i overensstemmelse med byrådets ønske om at sikre et varieret udbud af boliger i Harridslev.</p> <p>Nørhald Kommune har i samarbejde med konsulentfirmaet Sven Allan Jensen as udarbejdet en bebyggelsesplan for den nordlige del af det området som er omfattet af lokalplan 49, der endnu ikke er udbygget. Denne bebyggelsesplan omfatter ældreboliger, parcelhuse og tæt-lav-boligbebyggelse. Det er en del af denne plan, der nu udmøntes i denne lokalplan nr. 64.</p>
Formål	<p>Lokalplanens formål er at sikre områdets udbygelse med tæt-lav boligbebyggelse af høj arkitektonisk kvalitet, gode vej- og stiforbindelser samt grønne fællesområder i bebyggelsen.</p>
Kommuneplanens rammeområde	<p>Harridslev er i Kommuneplan 1992-2004 udpeget som ét af fire lokalcentre i kommunen. I byrådets forslag til ny kommuneplan 2005-2017, vedtaget den 9. december 2004, er Harridslevs lokalcenterstatus fastholdt.</p> <p>Der blev i forbindelse med lokalplan nr. 49 for en del af området udarbejdet et tillæg nr. 8 til kommuneplanen, som fastlægger, at området skal overføres til byzone og anvendelse til boligområde. Kommuneplan 1992-2004 og tillæg nr. 8 tillader højst en bebyggelsesprocent på 25 %, bygningshøjder på maks. 8,5 meter, og kun boliger på én etage med udnyttelig tagetage.</p> <p>For at sikre bebyggelsesplanens intentioner, kræver lokalplan nr. 64, at der udarbejdes et nyt kommuneplantillæg, som hæver bebyggelsesprocenten til 35 %, bygningshøjder til 10 meter, og som giver mulighed for at bygge i to etager.</p> <p>Et forslag til kommuneplantillæg blev fremlagt til offentlig debat samtidig med forslaget til denne lokalplan.</p>
Lokalplan	<p>Området er omfattet af lokalplan nr. 49 for et boligområde i Harridslev. Denne lokalplan nr. 64 erstatter lokalplan nr. 49 inden for lokalplanområdet.</p>
Zonestatus	<p>Lokalplanens område er beliggende i byzone og skal forblive i byzone.</p>

Lokalplanens område og indhold

Planområdet:

Beliggenhed Lokalplanområdet er beliggende i den sydøstlige del af Harridslev, og strækker sig fra de nye bebyggelser ved Bækkevej ind mod den centrale del af byen. Området ligger lige ved skole og idrætsbaner, idrætshal m.m.

Området omfatter en del af matr. nr. 20-O Harridslev By, Harridslev. Lokalplanområdet har et samlet areal på ca. 17.500 m².

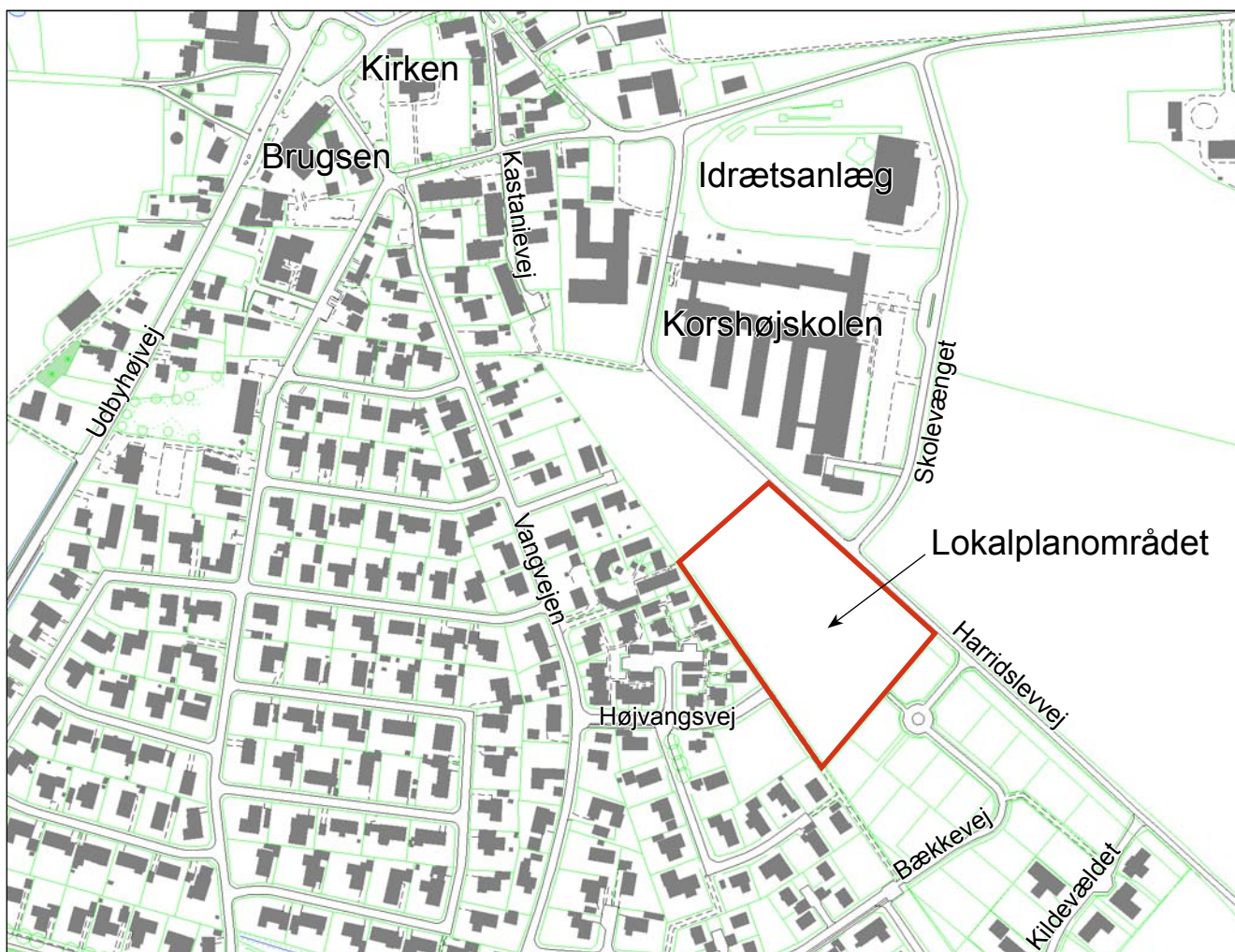
Vejbetjening Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Højvangsvej. Der vil ikke blive mulighed for vejbetjening af området fra Harridslevvej, da dette ikke har været intentionen med bebyggelsesplanen for området.

Det eksisterende stiforløb langs den vestlige side af området udbygges, så der skabes forbindelse fra Kastanievej til boligområdet ved Kildevældet og Bækkevej.

Naboarealer

Lokalplanområdet afgrænses således:

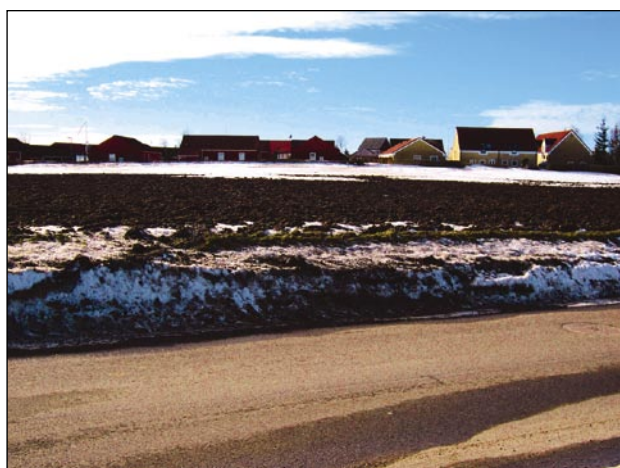
- Mod vest grænser området op til eksisterende boligområder.
- Mod nord ligger et ubebygget landbrugsareal mellem lokalplanområdet og den centrale del af Harridslev.
- Området afgrænses mod øst af Harridslevvej. Længere mod øst ligger Korshøjskolen, og syd for Skolevænget er der åbent land.
- Mod sydøst ligger de nye boligområder Kildevældet og Bækkevej.



Figur 1: Oversigtskort over den centrale del af Harridslev, forhold i dag.



Figur 2: Luftfoto af området fra sommeren 2004.



Figur 3-4: Lokalplanområdet set fra Harridslevvej mod syd-vest. Fotos fra marts 2005.



Figur 5-6: Lokalplanområdet set fra det nye boligområde ved Bækkevej (tv.), og fra Højvangsvej, med skolen og kirken i baggrunden (th.). Fotos fra marts 2005.

Lokalplanområdet i dag	Området anvendes i dag landbrugsmæssigt.
Terræn/undergrund	Terrænet skråner let fra sydøst mod nordvest. Der er en terrænforskel mellem lokalplanområdet og Harridslevvej på op til 1,5 meter.
Trafik	Adgangen til området skal foregå fra Højvangsvej. Ved en fuld udnyttelse af lokalplanens muligheder vil der genereres ekstra trafik på skønsmæssigt op til 200 biler pr. dag gennem Højvangsvej. Dette tal vurderes ikke at give anledning til problemer.

Lokalplanens indhold:

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplanens område inddeles i to delområder. (Se kortbilag nr. 2).

Delområde A udlægges til tæt-lav boligbebyggelse i én til to etager.

Delområde B udlægges til opførelse af fælleshus.

Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 35, og bygningshøjden over terræn må ikke være mere end 10,0 meter.

Vejadgang til området sker fra Højvangsvej, hvorfra der anlægges en langstrakt oval vendeplads. I vendepladsens midte anlægges en central grønning. Der er ikke i denne lokalplan nr. 64 mulighed for at etablere vejadgang fra lokalplanområdet til Harridslevvej.

Fra vendepladsen er der adgang til fire parkeringsområder med plads til op til 72 biler.

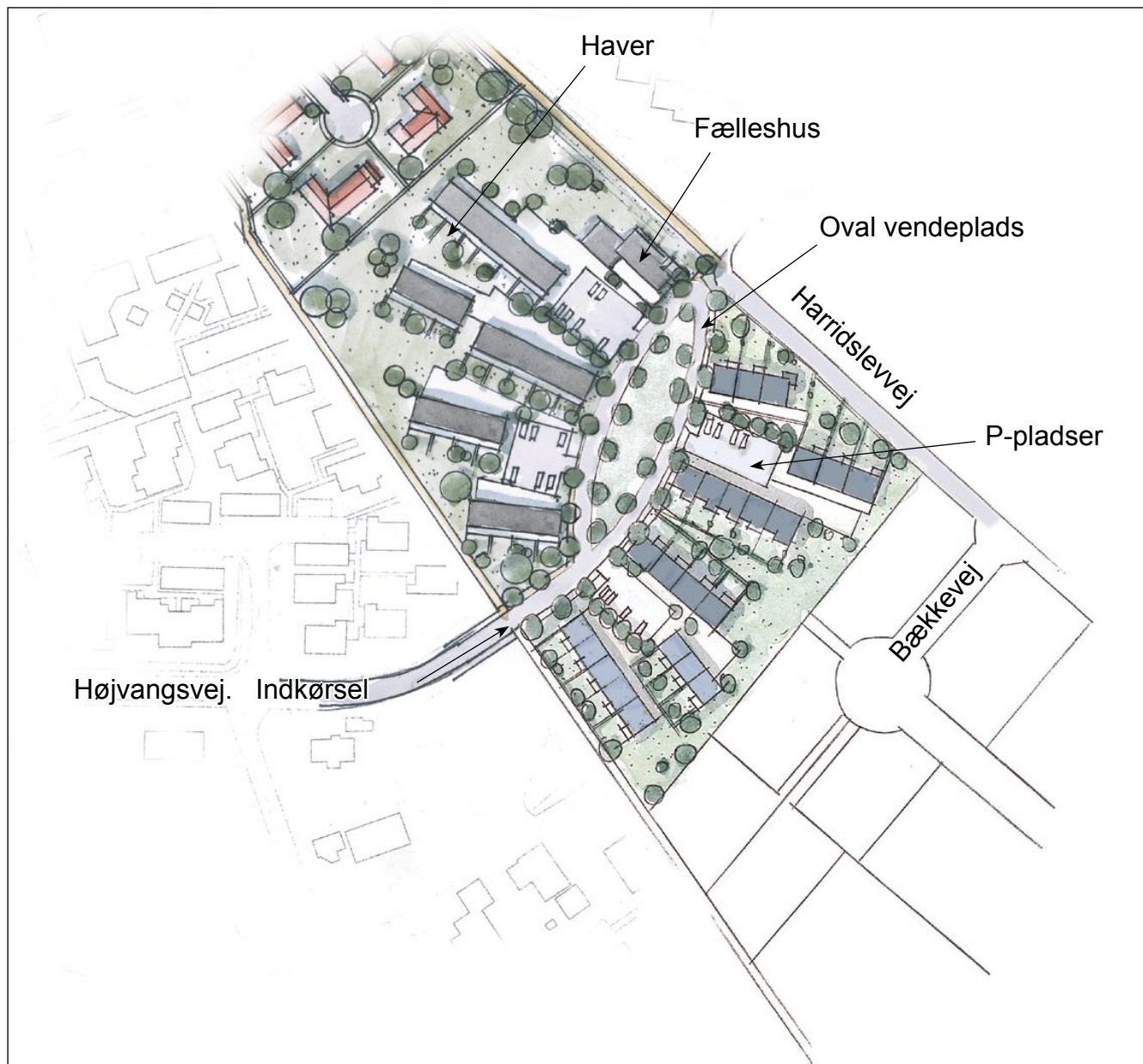
Der anlægges stier langs vendepladsens yderside med forbindelse til et trappe-rampeanlæg ved Harridslevvej / Skolevænget. Derudover anlægges stiforbindelser til Bækkevejs forlængelse og stisystemet vest for området. Langs vendepladsen plantes ahorn eller løn på begge sider af vejbanen som en allébeplantning.

Bebyggelsen anlægges som to "viffer" af rækkehuse i én til to etager, koncentreret om vendepladsen mod nord og syd. Principperne for bebyggelsen fremgår af figur 7 på næste side.

Facader skal være med pudset mur eller beton, træ, stål og glas samt diverse kombinationer af disse materialer. Farveholdningen er et spekter af sandfarvet, hvid, koksgrå samt ubehandlet træ. Tagene kan være med en- eller tosidig hældning, og udføres i zink, tagpap eller eternitskifer.

Bygningerne skal fremstå med en ensartet arkitektur, uden at de dog behøver være helt ens. Undtagelsen er fælleshuset, som kan have en anderledes arkitektur for at markere forskellen i funktion. Der skal dog anvendes samme materialer som i resten af bebyggelsen.

Fælleshuset fungerer som en markering af området.



Figur 7. Bebyggelsesplan. Sådan kan bebyggelsen inden for lokalplanområdet komme til at se ud. Der bliver ikke udkørsel til Harridslevvej fra lokalplanområdet.

Til hver bolig anlægges en privat have, som i hovedregelen vender mod sydvest. Adgangen til boligerne sker modsat haverne efter principperne i bebyggelsesplanen på figur 7 herover.

Adgangsarealet belægges med belægningssten, og kan udvides til at fungere som opholds- og legearealer.

Øvrige arealer er græsklædte fællesarealer med grupper af træer som vist på beplantningsplanen. Se kortbilag nr. 4.

Trægrupperne langs Harridslevvej fungerer som afskærmning af lokalplanområdet fra trafikken på Harridslevvej.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Overordnet planlægning	Lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af, at planen ikke strider mod kommuneplanen eller regionplanens retningslinier for arealudlæg.
Kommuneplanlægning	Lokalplanens gennemførelse forudsætter vedtagelse af et kommuneplantillæg for området, som fastlægger bebyggelsesprocent og bygningshøjder i overensstemmelse med lokalplanen. Forslaget til kommuneplantillæg har været i offentlig høring sammen med forslaget til lokalplan nr. 64.
Regionplanlægning	Harridslev er i Regionplan 2001 udpeget som lokalcenter. Det betyder, at der kan foregå egentlig byvækst, som denne lokalplan åbner mulighed for. Regionplanens retningslinie 1.4 fastslår, at byudvikling som hovedregel skal foregå i direkte forlængelse af det eksisterende byområde, og at det skal tilstræbes at skabe sammenhængende grænser mellem by og land. Lokalplanområdet udfylder netop et hul mellem eksisterende byområder, og medvirker derfor til at opfylde disse mål. Harridslev er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser. Der må ikke etableres aktiviteter som medfører risiko for grundvandsforurening. Da området udlægges til rene boligformål vurderes lokalplanen ikke at stride imod dette krav
Lokalplanlægning	Området er omfattet af lokalplan nr. 49. Området ligger i byzone. I lokalplan nr. 49 er en del af området udlagt til tæt-lav boligbebyggelse, mens resten er udagt til parcelhusbebyggelse. Stien langs den sydlige del af lokalplanområdet er også omfattet af lokalplan nr. 10. Denne lokalplan nr. 64 ophæver lokalplan nr. 49 inden for lokalplanområdet. Lokalplan nr. 10 gælder fortsat for stien langs den sydlige del af lokalplanområdet.
Spildevandsplanlægning	Lokalplanområdet tilsluttes offentlig kloak i henhold til Spildevandsplan 1999-2005 for Nørhald Kommune.
Varmeplanlægning	Lokalplanområdet varmforsynes i henhold til Varmeplan for Nørhald Kommune med naturgas, eventuelt via et decentralt naturgasdrevet kraftvarmeværk.
Vandforsyningsplanlægning	I henhold til Vandforsyningsplan 1996-2001 forsynes området med vand fra Harridslev Vandværk.
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 anlægsarbejder konstateres tegn på jordforurening, skal kommunens Teknik- og Miljøafdeling kontaktes.
Landbrugspligt	Der er ikke noteret landbrugspligt på lokalplanområdet.

Redegørelse

Deklarationer	02.08.1976	Dok om kloakering mv.
	02.05.1976	Dok om transformatorstation/anlæg mv, luftledning.
	04.12.1987	Dok om forsynings./afløbsledninger mv.
	08.05.2001	Lokalplan nr. 49.
	17.08.2001	Dok om transformerstation/anlæg/kabler mv.

Lokalplan nr. 49 ophæves inden for lokalplanområdet med vedtagelse af denne lokalplan nr. 64.

Der er ikke inden for lokalplanområdet konstateret tinglyste servitutter, som strider mod denne lokalplan.

Godkendelsesprocedure

Procedure	Teknisk Udvalg	15.12.2003	Forslag til lokalplan
	Økonomiudvalg	08.01.2004	Forslag til lokalplan
	Byrådet	15.01.2004	Forslag til lokalplan
	Offentliggørelse	21.01.2004	8 ugers offentlighedsperiode indtil
		17.03.2004	
	Teknisk Udvalg	25.04.2005	Endelig vedtagelse af lokalplan
	Økonomiudvalg	09.05.2005	Endelig vedtagelse af lokalplan
	Byrådet	12.05.2005	Endelig vedtagelse af lokalplan
	Offentliggørelse	25.05.2005	Lokalplanens retsvirkninger træder i kraft
	Tinglysning	06.2005	Lokalplanen tinglyses

Annoncering

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

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 64 for et boligområde i Harridslev

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

§ 1 – Lokalplanens formål

- Formål Byrådets formål med lokalplanen er:
- 1.1 At udlægge lokalplanområdet til tæt-lav boligbebyggelse.
 - 1.2 At fastlægge principper for bebyggelse og beplantning, vejanlæg, stier og parkering i lokalplanområdet.
 - 1.3 At sikre, at ny bebyggelse giver en helstøbt afrunding på byens møde med det åbne land.
 - 1.4 At sikre, at ny bebyggelse tilpasses det eksisterende terræn.

§ 2 – Afgrænsning og opdeling

- 2.1 Lokalplanen omfatter en del af matr. nr. 20-O, Harridslev By, Harridslev, og afgrænses som vist på kortbilag nr. 1.
- 2.2 Lokalplanområdet deles i to delområder A og B, som vist på kortbilag nr. 2.

§ 3 – Område og zonestatus

- 3.1 Lokalplanområdet er beliggende i byzone og skal forblive i byzone.

§ 4 – Områdets anvendelse

- 4.1 Lokalplanområdet kan anvendes til boliger samt fælleshus for beboerne.
- 4.2 I delområde A kan opføres op til 44 boliger som rækkehuse i én eller to etager med tilhørende have. Desuden etableres fælles grønninger.
- 4,3 I delområde B kan der opføres et fælleshus for områdets beboere, samt etableres fælles antenneanlæg.

§ 5 – Udstykning

- 5.1 Området udstykkes i to storparceller som vist på kortbilag nr. 2.

Efterfølgende udstykning kan kun ske efter godkendelse fra Nørhald Kommune.

Lokalplanens bestemmelser

§ 6 – Grundejerforening

- 6.1 Såfremt, der sker udstykning af boligerne, skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor lokalplanens område.
- 6.2 Oprettelse Grundejerforeningen skal oprettes senest når Nørhald Kommune kræver det.
- 6.3 Sammenslutning Såfremt Nørhald Kommune kræver det, har grundejerforeningen pligt til at optage ejere af grunde udenfor lokalplanområdet eller pligt til sammenslutning med anden grundejerforening.
- 6.4 Forpligtelser Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fællesanlæg, der måtte blive etableret i området, herunder veje, stier og grønne fællesarealer.
- 6.5 Vedtægter Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Nørhald Kommune.

§ 7 – Vej- og stiforhold

- 7.1 Området vejbetjenes fra Højvangsvej. Der udlægges en ny privat fællesvej som vist på kortbilag nr. 3.
- Ved indkørslen til området hvor vejen skærer stien i områdets vestlige side etableres en overkørsel i form af en hævet flade.
- Vejene udlægges med følgende kørebanebredder:
- Fra A-B videreføres Højvangsvejs nuværende bredde.
 - Fra B-C og C-D udlægges vejen i 5,0 meters bredde.
 - Fra C-D kan der anlægges et areal til tidsbegrænset paralelparkering som vist på kortbilag nr. 3.
- 7.2 Parkering Parkeringspladser anlægges som vist på kortbilag nr. 3, i et antal svarende til 1,5 pr. bolig.
- 7.3 Stiforhold Der udlægges eksisterende og nye offentlige stier som vist på kortbilag nr. 4.
- Langs vendepladsen etableres et stiforløb bag træækken, som vist på kortbilag nr. 4.
- Fra vendepladsen etableres stiforbindelse til Harridslevvej ved Skolevænget i form af trapper og ramper for cykler, kørestole og barnevogne.
- Der skal endvidere etableres stiforbindelse til Kildevældet.

§ 8 – Bebyggelsens omfang og placering

- 8.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 35% for området som helhed.
- 8.2 Bebyggelsen må opføres i op til to etager.
Antal etager
- 8.3 Bebyggelsen etableres indenfor de viste byggefelter. Se kortbilag nr. 3.
Placering
- Ved delvis udnyttelse af de udlagte byggefelter skal opføres byggeriet ud mod den private fællesvej.
- 8.4 Den maksimale bygningshøjde er 10,0 meter, målt fra terræn. Se herom i Bygningshøjde
Bygningshøjde
- 8.5 Der må ikke i forbindelse med byggeri foretages terrænregulering der overstider 0,4 meters højde over eller under eksisterende terræn.
Terrænregulering
- 8.6 Der kan opføres op til 44 boliger i området, fordelt med 22 i hver af de viste storparceller. Se kortbilag nr. 2.
Antal boliger

§ 9 – Bebyggelsens udseende

- 9.1 Bebyggelsen opføres i pudset mur, beton, stål (eventuelt galvaniseret) og glas. Der kan desuden anvendes felter af træ.
Ydervægge
- Mod haverne kan der anvendes større glaspartier eller egentlige glasfacader.
- 9.2 Farverne skal ligge i et spekter af sandfarvet, grå og hvid.
Farver
- Felter med træbeklædning skal stå ubehandlet, og der skal vælges træ som med tiden bliver sølvgrå.
- Bebyggelsen skal have et samlet udtryk. Fælleshuset kan skille sig ud med en anderledes arkitektur, men med samme materiale- og farvevalg.
- 9.3 Tage udføres med ensidig hældning på 15-20 grader mod nord, eller med symmetrisk saddeltag med hældninger mellem 25-35 grader.
Tage
- Materialevalget skal være i overensstemmelse med facadeudtrykket, og kan være zink, tagpap, eternitskifer eller lignende.
- 9.4 Antenner, herunder satellitantenner, må ikke opsættes på tage, på facade mod vej eller arealet mellem facade og vej.
Antenner
- Der kan etableres fællesantenne for områdets boliger. Antennen skal opstilles i delområde B.

§ 10 – Udformning, anvendelse mv. af ubebyggede arealer

- 10.1
Friareal
- Friarealer tilsås med græs. Trægrupper kan etableres efter principperne i § 10.6.
- Der kan etableres legeplads i forbindelse med fælleshuset.
- 10.2
Adgangsarealer
- Adgang til boligerne etableres efter principperne på kortbilag nr. 4.
- De primære adgangsarealer udføres med belægningssten, mens sekundæreopholds- og stiarealer udføres med stenmel.
- Der anvendes kantninger af granit. Fordelingen mellem primære og sekundære adgangs- og stiarealer er vist på kortbilag nr. 4.
- 10.3
Haver
- For hver bolig etableres et areal til private haver indenfor haveområderne, som er vist på kortbilag 4.
- Haverne kan afgrænses med hækbeplantning, stakit eller hegn af træ med en maksimal højde på 1,20 meter, stigende til 1,80 meter tættest ved boligen.
- 10.4
Ubebyggede
færdselsarealer
- Veje udføres med belægning af asfalt.
- Parkering samt tilkørsel til parkering tilkørselsarealer udføres med belægningssten i beton.
- Stier udføres med belægningssten eller stenmel. Der kan anvendes kantninger af granit eller beton.
- 10.5
Lastbiler og
campingvogne
- Lastvogne og lignende må ikke parkeres inden for lokalplanens område. Af og pålæsning er dog tilladt.
- Campingvogne og både må ikke parkeres inden for området i perioden fra 1. oktober til 1. april.
- 10.6
Beplantning
- Vendepladsen kantes med ahorntræer eller løn i regelmæssige intervaller som vist på beplantningsplanen, kortbilag nr. 4.
- Der vælges en art med rødt efterårsløv, og udvokset højde på maksimalt 5,0 meter. Alternativt beskæres træerne til 5,0 meters højde. Ved etableringen anvendes træer udvokset til mindst 3,5 meters højde.
- I de grønne fællesarealer er udlagt beplantningszoner, som kan tilplantes med træer og buske med sølvpil som den dominerende art, suppleret med mindre træer og buske. Der skal stræbes efter en sammensætning af arter, som giver afvekslende oplevelser af former og farver i området.
- En liste over arter skal fremlægges og godkendes af kommunen inden tilplantning af fællesarealer.
- I haver, jf. kortbilag nr. 4, må træer og buske ikke overstige 3,0 meter i højden.

- 10.7
Opstilling af skilte
- Der må ikke opstilles skilte i lokalplanområdet, bortset fra mindre informationsskilte.
- Skilte må maksimalt være 0,5 m², og skiltets overkant må ikke være højere end 1,80 m over terræn.
- 10.8
Hegn mod skel
- Der må ikke etableres hegn udover som beskrevet i § 10.3.

§ 11 – Betingelser for ibrugtagning

- 11.1
- Ny Bebyggelse må ikke tages i brug før:
- De i § 7 nævnte veje, og parkeringspladser er anlagt.
 - Primære stier og adgangsarealer jf. § 7.3 og § 10.2 er etableret.
 - Trægrupper A og B ved Harridslevvej skal etableres inden ibrugtagning. Se Kortbilag nr. 4.
 - Spildevands- og regnvandsafledning er erklæret i overensstemmelse med spildevandsplanen.
 - Varmeforsyningen er erklæret i overensstemmelse med vameplanen.
 - Vandforsyningne er erklæret i overensstemmelse med vandforsyningsplanen.

§ 12 – Ophævelse af tidligere lokalplan

- 12.1
- Denne lokalplan ophæver lokalplan nr. 49 for så vidt gælder lokalplanområdet. Se kortbilag nr. 1.

§ 13 Påtaleret

- 13.1
Påtaleret
- Påtaleret vedrørende overholdelse af nærværende lokalplan har alene Nørhald Kommune.

§ 14 Retsvirkninger

- 14.1
- Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 14.2
- Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Lokalplanens bestemmelser

14.3 Byrådet kan meddele dispensation efter planlovens § 19 for mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser, under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt eller fastholdt ved lokalplanen.

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

Vedtagelsespåtegninger

Lokalplan nr. 64 er vedtaget af byrådet den 12. maj 2005.



Anders Buhl-Christensen
Borgmester



Inger Margrethe Thomsen
Kommunaldirektør

Den endelige vedtagelse af lokalplanen annonceres den 25. maj 2005 i Mariager Avis.

Kommuneplan 1992-2004, Nørhald Kommune

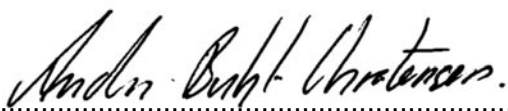
Rammetillæg nr. 19

Nyt rammeområde, nr. 4-B4, til boligformål i Harridslev:

Formål	Formålet fremgår af lokalplan 64.
Lokalplanlægning	Området er omfattet af lokalplan nr. 49, indtil lokalplan nr. 64 træder i kraft.
Zonestatus	Området er beliggende i byzone og skal ved fremtidig lokalplanlægning forblive i byzone.
Anvendelse	<ul style="list-style-type: none"> • Boligformål. • Offentligt service (institutioner til betjening af kvarteret). • Liberale erherv.
Bebyggelsens art	Lav boligbebyggelse, rækkehuse i én eller to etager, institutionsbebyggelse.
- omfang	Max. 35%.
- byggehøjde	Bygningshøjde max. 10,0 m.
- antal etager	Én etage med udnyttelig tagetage, eller to etager.
P-pladser	Min. 1,5 pr. bolig.
Afgrænsning	Se rammekortet på næste side.

Vedtagelsespåtegninger

Kommuneplantillæg nr. 19 er vedtaget af byrådet den 12. maj 2005.

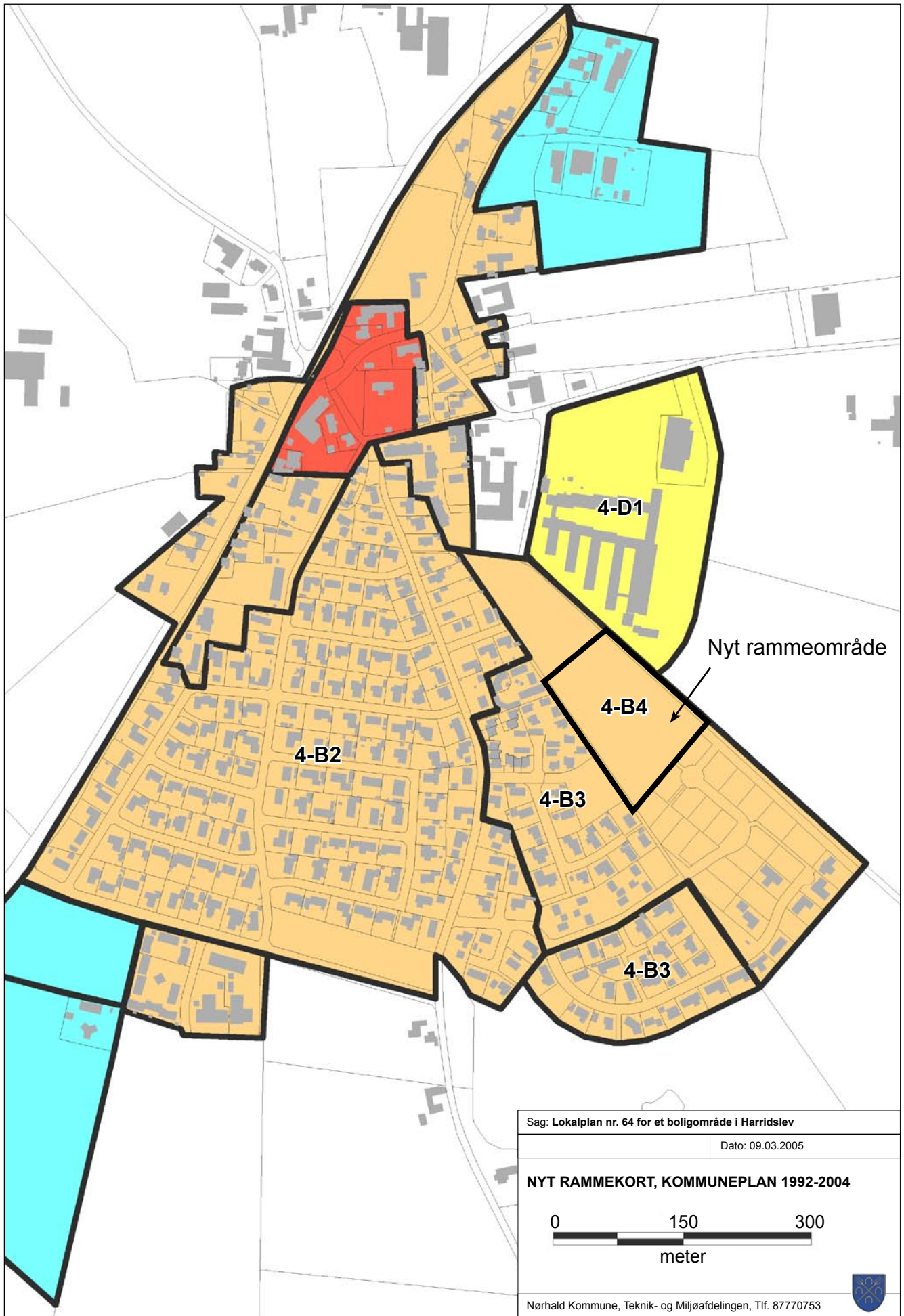



Anders Buhl-Christensen
Borgmester

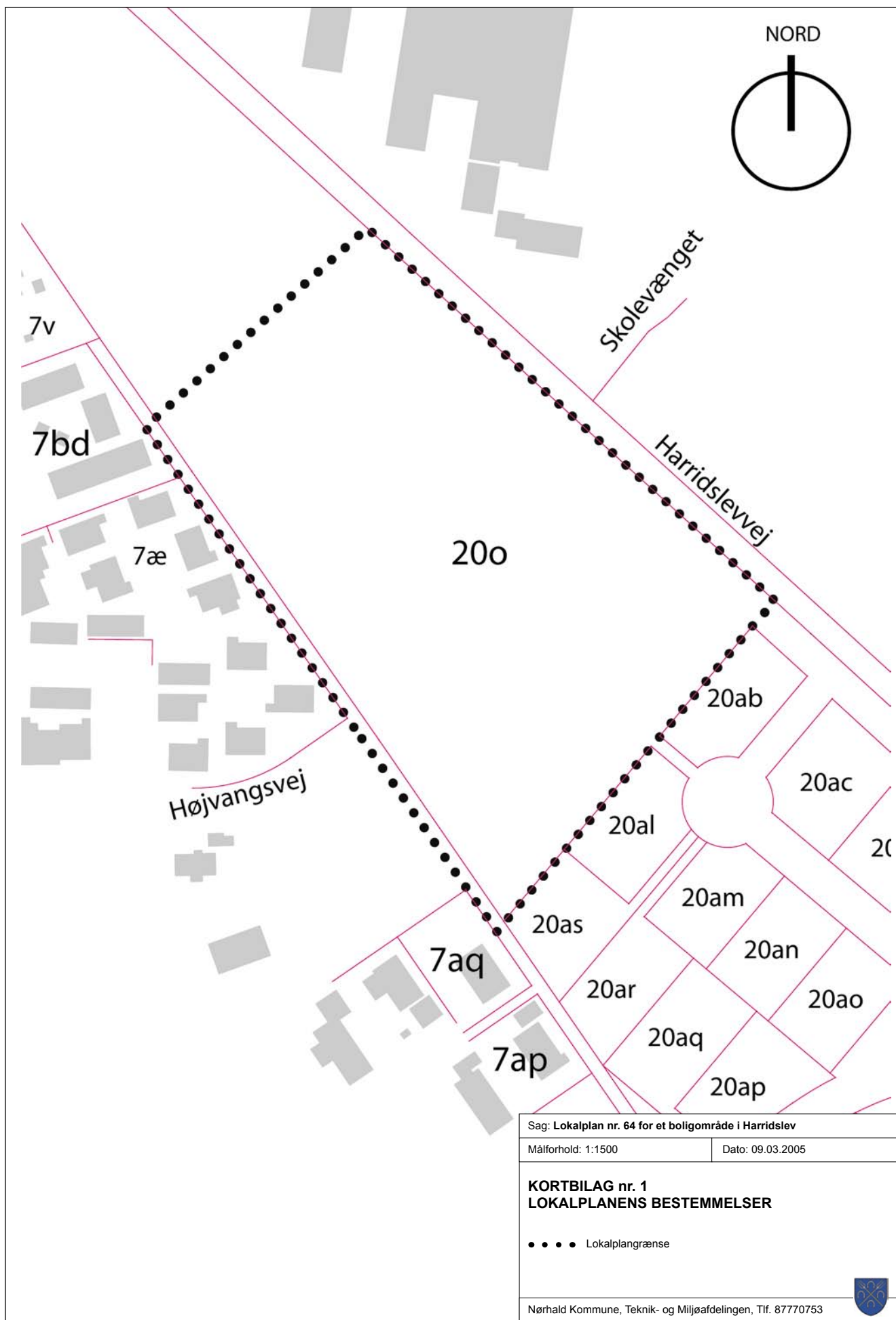


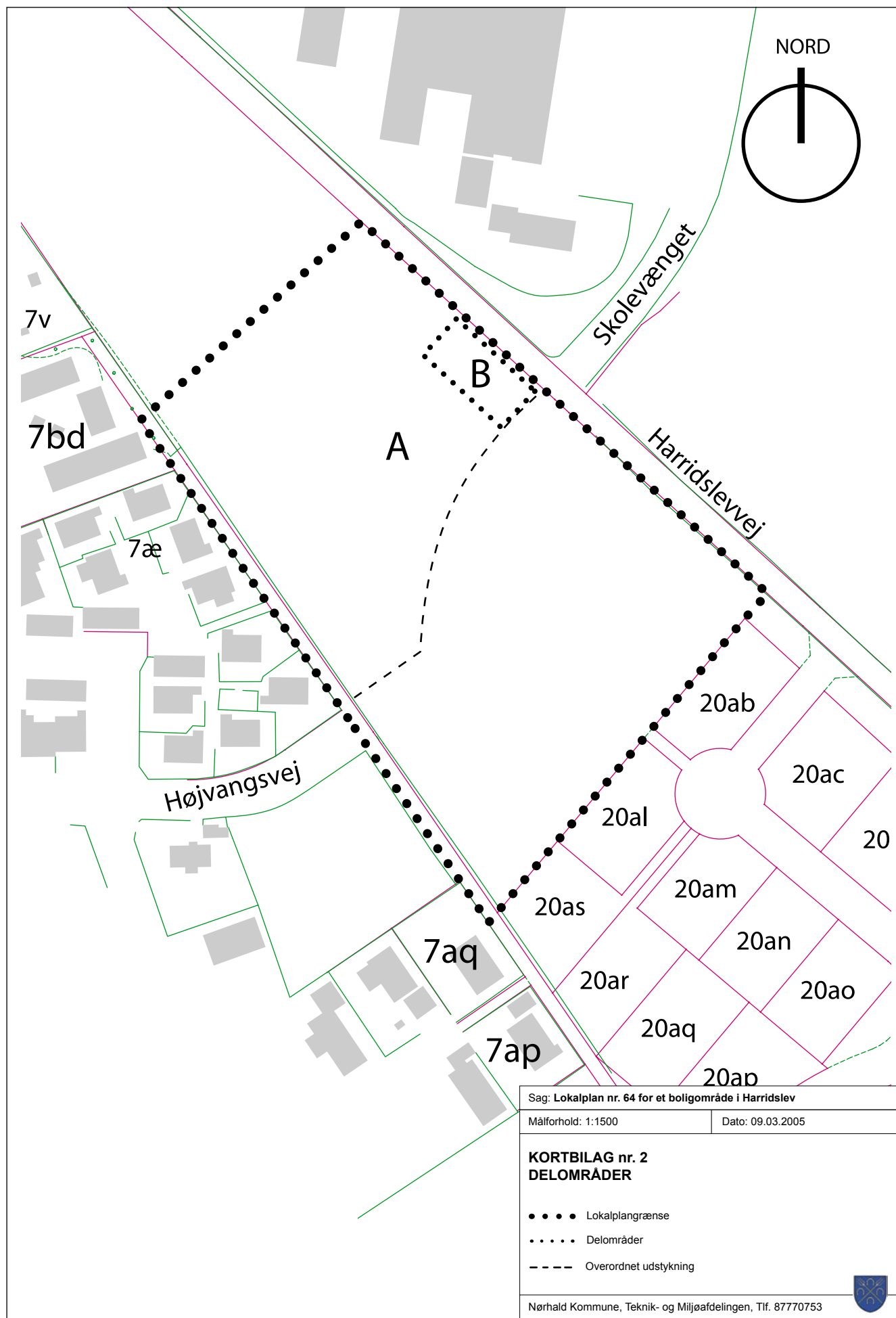
Inger Margrethe Thomsen
Kommunaldirektør

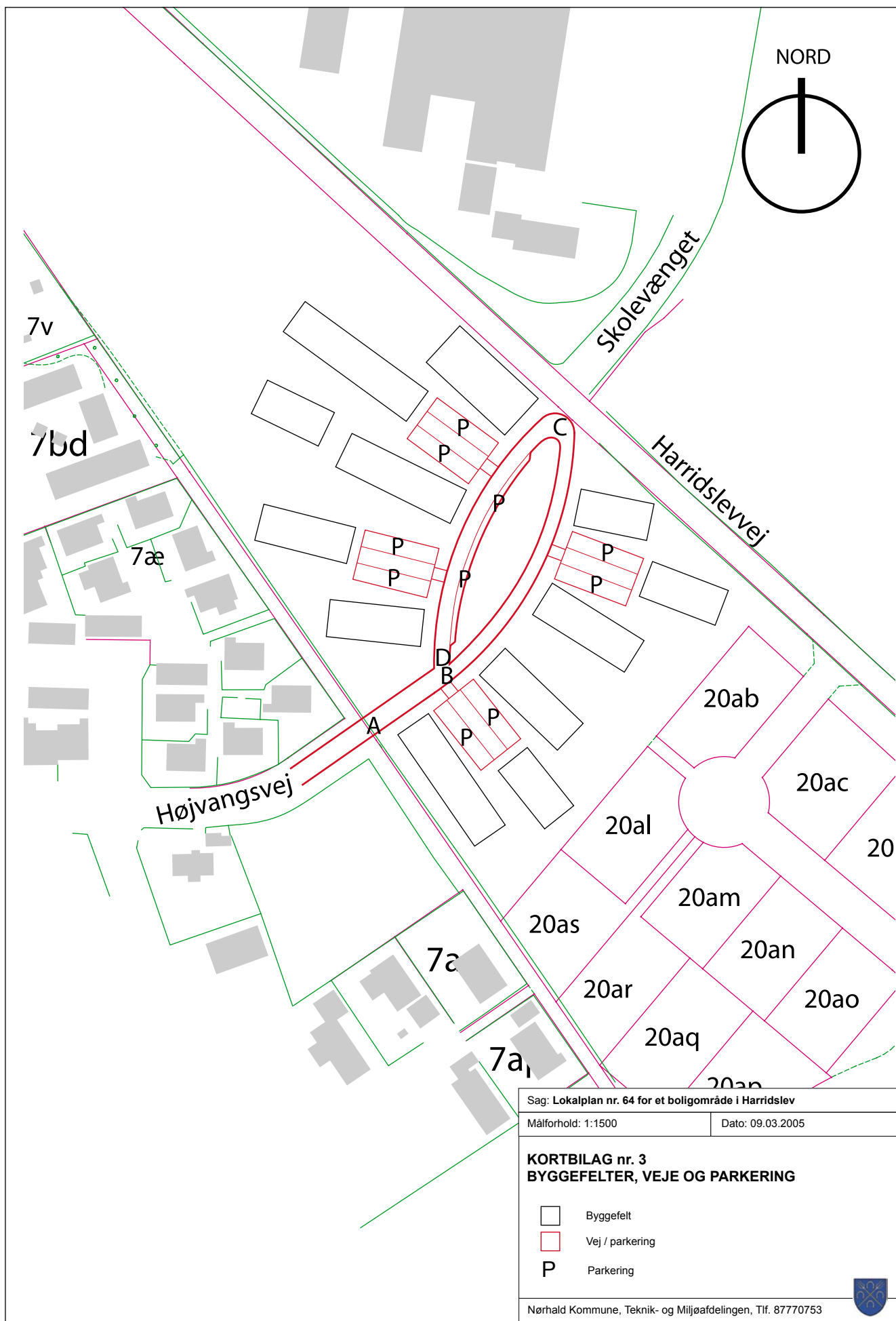
Den endelige vedtagelse af kommuneplantillægget annonceres 25. maj 2005 i Mariager Avis.



Sag: Lokalplan nr. 64 for et boligområde i Harridslev	
Dato: 09.03.2005	
NYT RAMMEKORT, KOMMUNEPLAN 1992-2004	
0 150 300 meter	
Nørhald Kommune, Teknik- og Miljøafdelingen, Tlf. 87770753 	







Sag: Lokalplan nr. 64 for et boligområde i Harridslev

Målforhold: 1:1500

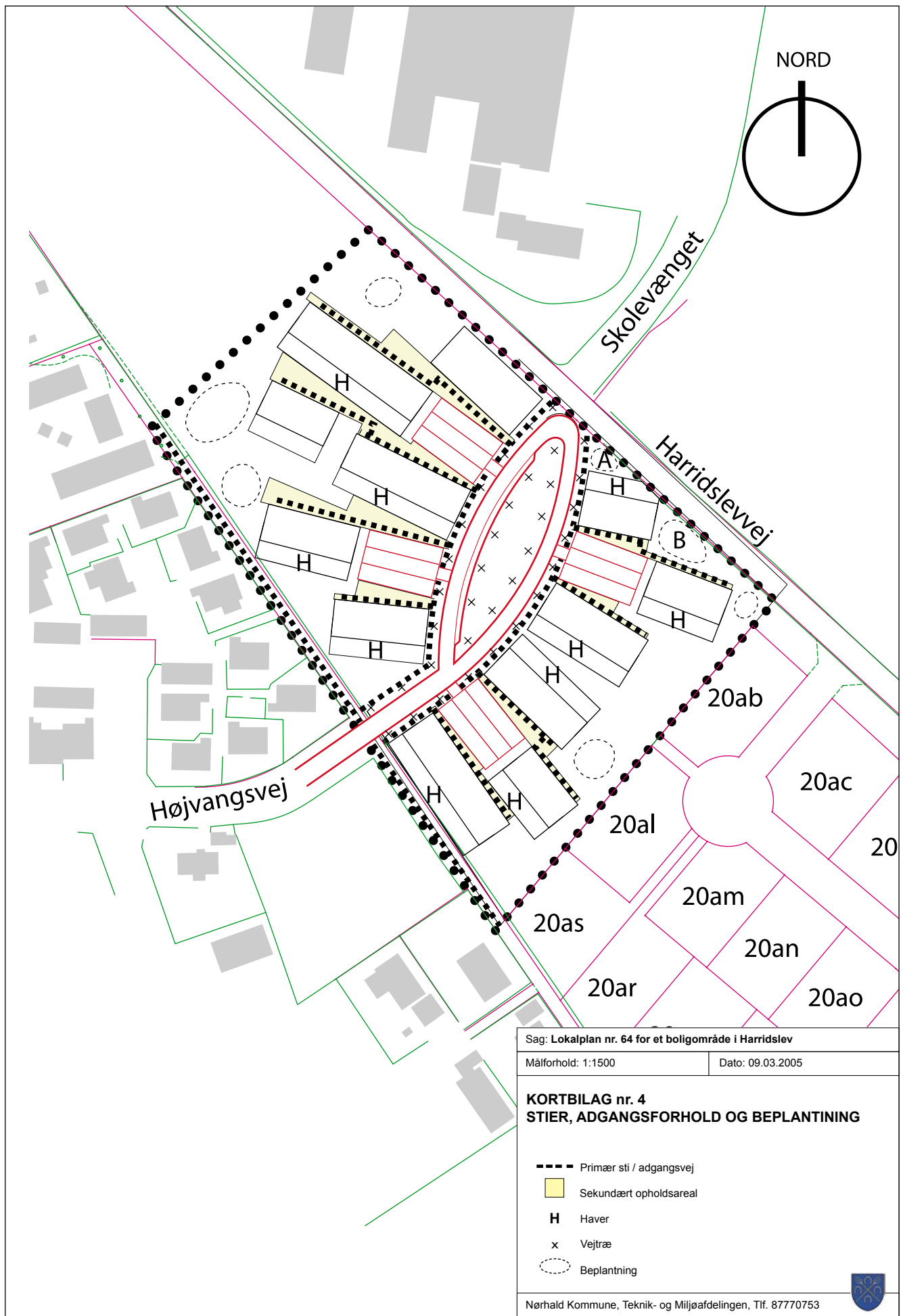
Dato: 09.03.2005

**KORTBILAG nr. 3
BYGGEFELTER, VEJE OG PARKERING**

- Byggefelt
- Vej / parkering
- P** Parkering

Nørhald Kommune, Teknik- og Miljøafdelingen, Tlf. 87770753





Sag: Lokalplan nr. 64 for et boligområde i Harridslev

Målforshold: 1:1500 Dato: 09.03.2005

KORTBILAG nr. 4
STIER, ADGANGSFORHOLD OG BEPLANTNING

- Primær sti / adgangsvvej
- Sekundært opholdsareal
- H Haver
- x Vejtræ
- Beplantning

Nørhald Kommune, Teknik- og Miljøafdelingen, Tlf. 87770753

