

LOKALPLAN NR. 512 NEDRE VEJ 96, ALBÆK



NYT BOLIGOMRÅDE I ALBÆK

Beliggenhed

Lokalplanområdet er beliggende i landsbyen Albæk og omfatter et 14.292 m² stort areal ved Nedre Vej 96. Se bilag nr. 2.

Zonestatus

Området ligger i landzone og skal med denne lokalplan forblive i landzone.

Afgrænsning

Området afgrænses af Nedre Vej samt eksisterende gård mod nord, blandet bolig- og erhvervsbebyggelse mod vest samt af åbent land mod syd og mod øst

Planen går ud på

Baggrund

Baggrunden for udarbejdelse af lokalplanen er en øget interesse for at bosætte sig i Albæk. Randers Kommune ønsker derfor at imødekomme en privat bygherres ønske om at muliggøre en udstykning af arealet til boligformål.

Mål

Målet er at udlægge lokalplanområdet til tæt-lavt boligbyggeri og at fastlægge bestemmelserne om byggeriets placering, beplantning m.m., der sikrer et boligområde af høj kvalitet.

Andet

Strategisk Miljøvurdering

Der er med baggrund i Lov om Miljøvurdering af planer og programmer gennemført en screening. Det vurderes ud fra en samlet betragtning, at projektet ikke vil medføre en væsentlig ændring eller påvirkning af miljøkategorierne, og at lokalplan 512 derfor ikke skal underlægges en egentlig miljøvurdering.

Screeningen er nærmere beskrevet i lokalplanens afsnit om forholdet til anden planlægning.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Forandringer skal følge planen

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendommene i følge Planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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

Byrådet kan give dispensation fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

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

LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

Eksisterende Forhold

Lokalplanområdet omfatter et 14.292 m² stort areal der har huset en landejendom som nedrives. Se bilag nr. 2. Området er karakteristisk ved sin smukke panoramaudsigt over engene og den modstående dalside på den anden side af Randers Fjord mod sydvest, syd og sydøst.



Lokalplanområdet set fra nord

Lokalplanområdet har et svagt skrånende terræn fra nordvest mod sydøst. Umiddelbart syd for lokalplanområdet løber en lille bæk som afgrænsning mod de åbne marker.

Lokalplanområdet er lavt beliggende, og dræning af arealerne kan derfor komme på tale i forbindelse med fremtidig bebyggelse.

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

Lokalplanens indhold

Områdets anvendelse

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



parkerings- og opholdsareal og beplantning. Se bilag nr. 3.

Vej- og stiforhold

Lokalplanen fastlægger en vejadgang fra Nedre Vej og udlægger areal til en ankomst- og fordelingsvej, der betjener samtlige boliger inden for lokalplanområdet. Vejen udlægges så den så vidt muligt følger terrænet. Vejrummet indrettes så der er mulighed for gæsteparkering.

Desuden udlægges areal til udvidelse af eksisterende sti, der løber langs lokalplanområdets øst skel. Stien løber videre i en sti, der i dag forbinder boligområdet med Bakken ved Nedre Vej. Fra lokalplanens boligvej udlægges desuden en stiforbindelse via det fælles opholdsareal til Nedre Vej.

Det areal, der er tinglyst som vejret til fordel for ejeren af matr.nr. 5a skal fortsat respekteres

For at sikre udsigten fra boligvejen og fra grundene nord for denne, fastlægges begrænsninger i forhold til bebyggelsens placering på grundene syd for boligvejen.

Bebyggelsens omfang og placering

Lokalplanen tilstræber, at al bebyggelse tilpasses det eksisterende terræn og de eksisterende omgivelser.

Bebyggelsen skal gives en ydre fremtoning, der respekterer, at bebyggelsen vil blive en naturlig del af det eksisterende landsbymiljø i Albæk. Det tilstræbes at der anvendes jordfarver samt hvid eller grå farve. Taghældninger må maksimalt være 5°.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Der udlægges fælles opholdsarealer i området, herunder grønt område, ankomst- og fordelingsvej, gæsteparkering samt mulighed for sti mod bækken.

Ubebyggede arealer

Øvrige ubebyggede arealer skal anlægges og vedligeholdes som haver.

Mod skel etableres beplantningsbælter i form af lavt, fritvoksende hegn bestående af hjemmehørende arter.

Beplantning

Kommuneplanen

Lokalplanområdet er ikke omfattet af rammedelen i Kommuneplan 2005-2017, Nørhald Kommune.

Der er udarbejdet kommuneplan tillæg nr. 80. Se rammekort bilag nr. 1.

Regionplanen

Boligudbygning i Albæk finder sted i overensstemmelse med regionplanens retningslinier for byggeri i landzone.

Miljøscreening

Den 21. juli 2004 trådte bestemmelserne om Miljøvurdering af Planer og Programmer i kraft. Lovens formål er at fremme

bæredygtig udvikling ved at sikre, at der foretages miljøvurdering af planer og programmer, hvis gennemførelse kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Lokalplan 512 er omfattet af loven om Miljøvurdering. Der er foretaget en vurdering i forhold til lovens bilag 3 og 4, samt en vurdering i forhold til en række miljøkategorier.

Det vurderes ud fra en samlet betragtning, at lokalplan 512 ikke skal underlægges en egentlig miljøvurdering.

Kystnærhedszone / landskabelig interesseområde

Lokalplanområdet er beliggende indenfor et område der i Regionplan 2001 er markeret som kystnærhedszone og særligt landskabeligt interesseområde. På denne baggrund er der i lokalplanen redegjort for den visuelle påvirkning af kystlandskabet.

Lokalplanområdet ligger inde i Albæk by, med eksisterende bebyggelse vest, nord og delvist øst for området. Lokalplanen sikrer, at ny bebyggelse ikke må overstige en højde på 8,5 m. Det skønnes, at ny bebyggelse indenfor området kun vil påvirke landskabet i meget begrænset omfang.



Kystnærhedszone – 3km bredt bælte langs kysten



Særligt landskabeligt interesseområde

Geologiske interesser

Lokalplanen er tillige omfattet af regionplanens registreringer af geologiske interesseområder. Lokalplanen indeholder derfor restriktive bestemmelser om terrænændringer. Det skønnes således, at der med lokalplanen er taget hensyn til de geologiske interesser i området.



Geologiske interesser

Udbygningstakt

Regionplanen fastlægger også, at byggetakten i landzonebyer som Albæk normalt ikke må overstige 10 boliger over 4 år. Nærværende lokalplan giver mulighed for at bygge 20 boliger fordelt på to etaper. Se bilag nr. 3.

Arkæologiske fund

Der kan være spor af ældre bebyggelse på arealet, hvorfor Museet anbefaler en forundersøgelse.

Højvandsikring

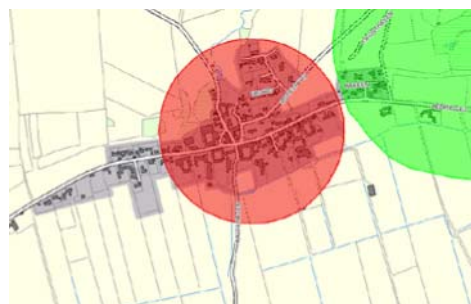
Størstedelen af lokalplanområdet er beliggende lavere end den af Randers kommune anbefalede mindste sokkelkote på + 2,5 meter. Der skal derfor i forbindelse med udbygning af området træffes de fornødne foranstaltninger for at højvandsikre bebyggelsen.

Landbrug

Der er indenfor miljøgrænsen på 300 meter beliggende et større husdyrbrug samt enkelte mindre.

Kirkebyggelinie, 300 meter

Ifølge naturbeskyttelsesloven må der ikke uden dispensation opføres bebyggelse med en højde på mere end 8,5 m inden for 300 m fra kirker. Da lokalplanen ikke tillader bygningshøjder på mere end 8,5 m, er kirkebyggelinien overholdt. Se herom i naturbeskyttelseslovens § 19.



Kirkebyggelinie og skovbyggelinie

Visuel påvirkning af landskabet

Detaljer

Albæks ældste del består primært af firelængede gårde placeret ved foden af morænebakkerne på kanten af engene. Boligbebyggelser fra begyndelsen og midten af dette århundrede er placeret på begge sider af den øst-vest gående vej, de fleste vest for de gamle gårde. Boliger fra og med

1950'erne er lokaliseret på dalsiden, hvor udsigten over engene er bedre. Bebyggelserne nord for kirken og øst for lokalplanområdet er eksempler på dette. Den foreslåede bebyggelse er placeret centralt i landsbyen Albæk og er ikke højere beliggende end disse boliger.

I den centrale del af landsbyen er flere udtjente landbrugsbygninger nedrevet. Den nye bebyggelse vil med sin placering her styrke den oprindelige landsbystruktur og blive en naturlig del af Albæk by.

Vejadgang

Lokalplanen fastlægger en vejadgang fra Nedre Vej og udlægger areal til en ankomst- og fordelingsvej, der betjener samtlige boliger inden for lokalplanområdet. Vejen udlægges så den så vidt muligt følger terrænet. Vejrummet indrettes så der som vist på illustrationsplanen er mulighed for gæsteparkering.

Sti

Desuden udlægges areal til udvidelse af eksisterende sti, der løber langs lokalplanområdets øst skel. Stien løber videre i en sti, der i dag forbinder boligområdet med Bakken ved Nedre Vej. Fra lokalplanens boligvej udlægges desuden en stiforbindelse via det fælles opholdsareal til Nedre Vej.

Kloakering

Spildevandsnet

Arealet, der er omfattet af lokalplanen, skal tilsluttes det eksisterende spildevandsnet. Se herom i Spildevandsplan 1999-2005 for Nørhald Kommune.

Lokalplanområdet ligger i spildevandsplanens område 43.2. Området er i dag fælleskloakeret med en afløbskoefficient på maks. 0,25.

Kloakanlægget ved kommende byggeri skal udføres med separat afledning af regn- og spildevand, hvilket i praksis vil sige, at kloaksystemer i hele lokalplanens område skal udføres med separatsystem frem til tilslutning til den offentlige kloak.

Kloakforsyningen fremfører regnvandsledning til ejendommene i den vestlige side af grunden.

Hver bolig skal separat tilsluttes, ligesom der skal betales tilslutningsbidrag for hver bolig.

Offentlig spildevandsledning er på en del af lokalplanområdet placeret på nabomatriklen

3 a, Nedre Vej 98, hvortil der skal sikres tilslutningsret.

Der skal, hvis regnvandsafledningen fra arealet overstiger den tilladte afløbskoefficient, etableres forsinkelsesbassin inde på grunden, inden tilledningen til kloakforsyningens system.

Der er på arealet beliggende offentlige kloakledninger. I

forbindelse med byggeriet skal det sikres, at respektafstanden på min. 2,5 meter fra rørmitte overholdes så ledningen ikke beskadiges. Ledningen må ikke overbygges.

I forbindelse med byggeriet skal det endvidere sikres, at funderingsnormens krav med hensyn til kloakledninger overholdes.

Renovation og genbrug

Affaldsstativer skal placeres efter Arbejdstilsynets bestemmelser, det vil sige tæt ved vejarealet. Lokalplanen fastlægger, at affaldsstativer skal integreres i garager eller carporte, der ligger i skel mod vej, eller i centrale affaldsstationer.

Affald- og genbrugsstativer/beholdere skal placeres i henhold til det til enhver tid gældende regulativ for husholdningsaffald i Randers Kommune og tæt på vejareal

Elektricitet

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

Varmeforsyning

Lokalplanområdet skal tilsluttes kollektiv fjernvarmeforsyning efter byrådets anvisning.

Vandforsyning

Lokalplanområdet skal forsynes iht. eksisterende vandforsyningsplan (Albæk Vandværk)

Eksisterende vandforsyningslinie skal respekteres med en dobbeltsidig beskyttelseslinie på 2 meter.

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 miljøafdeling kontaktes.

Landbrugspligt

Lokalplanområdets landbrugspligt ophæves i forbindelse med udstykning.

Støjvurdering

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

Lokalplanområdet er beliggende umiddelbart syd, øst og vest

for eksisterende boligområder, hvor der ikke er givet tilladelse til nogen form for støjende virksomhed. Lokalplanområdet grænser mod syd op til landbrugsområde.

Kollektiv trafik

Der er kollektiv trafik i form af busruter fra Albæk til Randers og Udbyhøj.

Skoledistrikt

Lokalplanområdet er beliggende i Harridslev skoledistrikt, som har tilstrækkelig kapacitet.

Deklarationer

Følgende deklarerationer er tinglyst på lokalplanområdet:

- 001 02.05 Dok om færdselsret mv. (20/566)
1861 vedr 4S (tidl 11G ALB)
- 002 01.09 Dok om fjordgrænsen, 827/425) vedr 4S.
1870 (tidl 11G ALB)
- 003 18.12 Lejekontrakt mellem Størringgård Kloster & H
1887 H Vestergård, Vedr 4A
- 004 19.12 Dok om færdselsret mv, (66/1225), Vedr 4R
1901
- 005 02.09 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, G
189
1915 vandbeholder, Vedr 4R,
- 006 24.09 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv,
1925 vandbeholder (96/1446), Vedr 4R
- 007 12.09 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr. G
188
1945 4R (formentlig samme servitut som nr 8)
- 008 12.09 Dok om drænledn, vedr 4R G 188
1945 resp off lån (formentlig samme servitut som nr 7)
- 009 22.09 Dok om færdselsret mv, Vedr 4A
1950
- 010 28.04 Afvandingskommissionskendelse, Prioritet
1965 forud for pantegæld, Vedr 4A,4S.13N.121AO
Tillige lyst pantstiftende.
- 011 17.12 Landvæsenskommissionskendelse, Vedr 4S G
47
1974
- 012 20.02 Landvæsenskommissionskendelse, Vedr 4S G

- 138
1979
- 013 20.02 Dekl. indeh. betingelser v/tilladelse til op-
2003 førelse af 2000 m³ stor gyllebeholder på 4R,
3004 slørende beplantning mv.
- 014 19.01 Dekl om hvilende fortrinsstilling til
suppleringsjord
2005
825 vedr 4A,4R,4S,2D,2K,13N,22,55,121AO.

Landzone

Lokalplanområdet ligger i dag i landzone og lokalplanen ændrer ikke områdets zonestatus.

Bonusvirkning

Lokalplanområdet forbliver i landzone.

Nærværende lokalplan erstatter tilladelser jf. planlovens § 35 for så vidt angår bebyggelse og udstykning indenfor byggefelt 1. (Bonusordningen).

Bebyggelse og udstykning indenfor byggefelt 2 og 3 kræver særskilt zonetilladelse i henhold til planlovens § 35.

Zonetilladelse til bebyggelse og udstykning i byggefelt 2 og 3 kan tidligst meddeles når den samlede bebyggelse i byggefelt 1 er opført.

(Etape 1 omfatter byggefelt 1 - etape 2 omfatter byggefelt 2 og 3).

Tilladelser / dispensationer fra andre myndigheder

Færdselsloven

Der kan ikke uden samtykke fra politiet og Randers Kommune gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdsels sikkerhed og afvikling.

Jordforureningslov

Århus Amt har ikke konstateret jordforurening på området. Registrering af jordforurening er efter kommunalreformen underlagt Region Midtjylland. Hvis der kortlægges forurenede jord i lokalplanområdet, kræver påbegyndelsen af et hvert bygge- og anlægsarbejde tilladelse fra Randers Kommune. Se herom i Lov om forurenede jord.

Museumsloven

Forud for anlægsarbejder, der efterfølger nedrivningen af de resterende anlæg anbefales, at der i samarbejde med Kulturhistorisk Museum foretages en vurdering af evt. fortidsminder, (jævnfør Museumsloven) således at eventuelle arkæologiske undersøgelser kan iværksættes og afsluttes inden anlægsarbejdet igangsættes.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område:

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er:

- at** sikre, at området kan anvendes til boligformål
- at** sikre arealer til stier og fælles grønt område
- at** sikre beplantningsbælter mod lokalplanområdets nabomatrikler mod nord, vest og øst.
- at** sikre, at bebyggelsens placering i landskabet tilpasses det eksisterende landsbymiljø

§ 1

Matrikelnumre

§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på bilag nr. 2 og omfatter matrikelnummer 4a Albæk By, Albæk samt alle parceller, der efter den 4. juli 2007 udstykkes fra den nævnte ejendom.

Stk. 2. Lokalplanområdet er beliggende i landzone og skal forblive i landzone

§ 2

Boligformål

Virksomhedsdrift

§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

Stk. 1. Området må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse

Stk. 2. Byrådet kan tillade, at der på ejendommen drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af:

- at** virksomheden drives af den der bebor den pågældende ejendom
- at** virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsejendom ikke forandres (herunder v. skiltning og lign.) og områdets karakter af boligområde ikke brydes
- at** virksomheden ikke medfører ulemper for de omkring boende
- at** virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom

§ 3**Udstykning****§ 3 Udstykning**

Stk. 1. Ejendommene kan indenfor de enkelte byggefelter videreudstykes efter en af byrådet godkendt samlet udstykningsplan og i overensstemmelse med den på bilag nr. 3 viste udstykningsplan.

Stk. 2. Yderligere udstykning må ikke finde sted

§ 4**Vej og sti****§ 4 VEJ- OG STIFORHOLD**

Stk. 1. Der udlægges areal til vej A-B og C-D i en bredde af 7 + 1,5 meter, som vist på bilag nr. 3.

Stk. 2. Der udlægges areal til vej E-F i en bredde af minimum 7,5 meter med en kørebanebredde på min. 5 meter, som vist på bilag nr. 3.

Stk. 3. Vendepladser skal udføres efter gældende forskrifter og med et mindstemål på 15 x 14 meter

Stk. 4 Der udlægges areal til stierne a, b og c i en bredde af min. 1,5 meter og maksimalt 3 meter, som vist på bilag nr. 3.

Stk. 5 Regnvand fra privat grund skal særskilt afledes til grundens regnvandssystem, og må ikke ledes til vejarealerne eller deres afledningssystemer.
Befæstede vejarealer skal separatafvandes til offentligt system.

Parkering

Stk. 6 På grunden skal der udlægges areal til parkeringspladser svarende til 2 biler pr. bolig. Parkering kan ske i carporte.

Byggefelter

Stk.7 Byggefelter er angivet på bilag nr. 3.

§ 5*Antenner***§ 5 LEDNINGSANLÆG**

Stk. 1. El-ledninger, herunder til vej- og stibelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.

Stk. 2. Der må ikke anbringes udvendige antenner. Dog kan lavt placerede parabolantennor tillades.

Stk. 3. Parabolantennor skal opsættes således, at de ses mindst muligt fra vejene og ikke generer de omboende. Ingen del af en parabolantenne må være tættere på skel end 2,5 m eller højere

end 2,5 m over terræn.

§ 6

Bebyggelsesprocent og højde

Principiel placering

Terrænregulering

Bygningshøjde

Etageantal

Carporte

Postkasse og lign.

Etapedeling og byggetakt

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Stk. 1. Den samlede bebyggelsesprocent for lokalplanområdet under et må max. udgøre 25 % af arealet excl. udlæg til vej og sti

Stk. 2. Der kan i alt i de enkelte byggefelter maksimalt opføres:

Byggefelt 1: 1.997 m²

Byggefelt 2: 909 m²

Byggefelt 3: 666 m²

Stk. 3. Boligbebyggelsen placeres i de viste byggefelter efter principperne vist på bilag nr. 3.

Stk. 4. Bebyggelsen skal tilpasses eksisterende terræn. Der må maksimalt terrænreguleres + / - 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn. Undtaget herfra er nødvendig regulering i forbindelse med anlæggelse af boligvejen.

Stk. 5. Ingen del af bygningen må overstige 8,5 meter i forhold til den pågældende grunds niveauplan, som fastsættes af Randers kommune i forbindelse med byggesagsbehandling..

Bygninger må opføres i 2 etager.

Stk. 6 Placering af carporte skal ske som en integreret del af den samlede bebyggelse, f.eks. mellem beboelsesenheder som illustreret på bilag nr. 4.

Stk. 7 Beholdere til dagrenovation, postkasser og lignende skal anbringes ved bygningen, i tilknytning til carporte eller skel mod boligvej.

Stk. 8 Etape I kan opføres i samme byggetakt. Etape II kan tidligst påbegyndes efter færdiggørelsen af Etape I.

Stk. 9 Opførelse af Etape II forudsætter fuld udbygning af Etape I.

Stk. 10 Nærværende lokalplan erstatter tilladelser jf. planlovens § 35 for så vidt angår bebyggelse og udstykning indenfor byggefelt 1 (etape 1). (Bonusordningen).

Bebyggelse og udstykning indenfor byggefelt 2 og 3 (etape 2), kræver zonetilladelse i henhold til planlovens § 35.

Zonetilladelse til bebyggelse og udstykning i byggefelt 2 kan tidligst meddeles når den samlede bebyggelse i byggefelt 1 er

opført.

Zonetilladelse til bebyggelse og udstykning i byggefelt 3 kan tidligst meddeles når den samlede bebyggelse i byggefelt 2 er opført.

§ 7

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Materialer

Stk. 1. Al bebyggelse skal fremtræde i god håndværksmæssig og arkitektonisk kvalitet.

Stk. 2. Facader skal fremstå som pudsede flader eller som vandskuret eller blank mur. Der kan i begrænset omfang anvendes træbeklædning.

Farveholdning

Stk. 3. Facader, skal fremstå i tegl- eller jordfarver eller i farverne hvid og grå . Vinduer skal være hvide eller grå

Taghældning

Stk. 4. Stk. 4 Tage skal udføres som flade tagpapdækkede tage med max. hældning på 5 grader

Garager og Carporte

Stk. 5 Carporte og udhuse integreres i bebyggelsen og skal udføres i tegl eller træ.

§ 8

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

Stk. 1 Den på bilag nr. 3 viste beplantning i områdets fællesarealer skal bestå af spredte grupper af moderat til kraftig voksende frugttræer med underplantning af frugtbuske.

Stk. 2 Mod nord-, øst- og vestskel etableres beplantningsbælter i form af lavt, fritvoksende hegn bestående af hjemmehørende arter. Beplantningsbælterne skal være fritvoksnede. Der må dog udføres nødvendig beskæring, fornyelse og fornyelse

Stk. 3 Alle beplantninger i området skal ren- og vedligeholdes af grundejerforeningen, jf. § 10.

Stk. 4 Beplantning langs skel mod boligvejene skal udføres som uklippede hække . Der skal anvendes planter som ikke bliver mere end 1,5 m. høje, så som fjeldribs, buskpotentil og visse arter af spiræa.

Stk. 5 Hegn / beplantning mellem private opholdsarealer / haver skal anlægges som levende hegn med en max. højde på 1,8

meter og udføres efter en af grundejerforeningen godkendt samlet plan for hver etape.

Der må ikke etableres hegn / beplantning på områder der fungerer som fælles indkørselarealer, foran sammenbyggede carporte o.lign.

§ 9

§ 9 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

Stk. 1. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før tilslutning til forsynings- og afløbsnet har fundet sted

Stk. 2. Ny bebyggelse må ikke uden byrådets tilladelse tages i brug før der er etableret de i § 4 nævnte veje og stier, og de i § 8 nævnte beplantninger i området.

§ 10

§ 10 GRUNDEJERFORENING

Stk 1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanens område

Stk. 2. Grundejerforeningens formål er at varetage medlemmernes fælles interesser i forbindelse med de opgaver der hører under foreningens område, herunder administration, drift og vedligeholdelse af vej, stier og fælles friarealer.

Stk. 3 Grundejerforeningen skal oprettes senest når etape 1 er færdigudbygget eller når byrådet kræver det

Stk. 4. Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af byrådet.

§ 11

TILLADELSER ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER.

Stk. 1 Uanset forestående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold før landbrugspligten efter Landbrugsloven § 6, stk. 1 er ophævet.

§ 12

§ 12 VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget er vedtaget af Randers byråd den 25. juni 2007 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

Henning Jensen Nyhuus

Borgmester

Bent Peter Larsen

Kommunaldirektør

I henhold til planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Randers byråd den 14. januar 2008

Henning Jensen Nyhuus

Borgmester

Bent Peter Larsen

Kommunaldirektør

KOMMUNEPLAN TILLÆG NR. 80

Kommuneplan 2005-2017, Nørhald Kommune

Rammetillæg nr. 80 – se bilag nr. 1.

NYT RAMMEOMRÅDE 8.B6 TIL BOLIGFORMÅL

Formål:

Formålet fremgår af nærværende lokalplan nr. 512 som vedtages sammen med dette kommuneplan tillæg.

Lokalplanlægning:

Området er ikke tidligere omfattet af lokalplan-zonestatus:

Området er beliggende i landzone og skal forblive i landzone.

Anvendelse:

Boligformål

Bebyggelsens art:

Tæt-lav boligbebyggelse

Omfang:

Maks. Bebyggelsesprocent på 25 %

Bygningshøjde:

Maks. 8,5 meter

Etageantal:

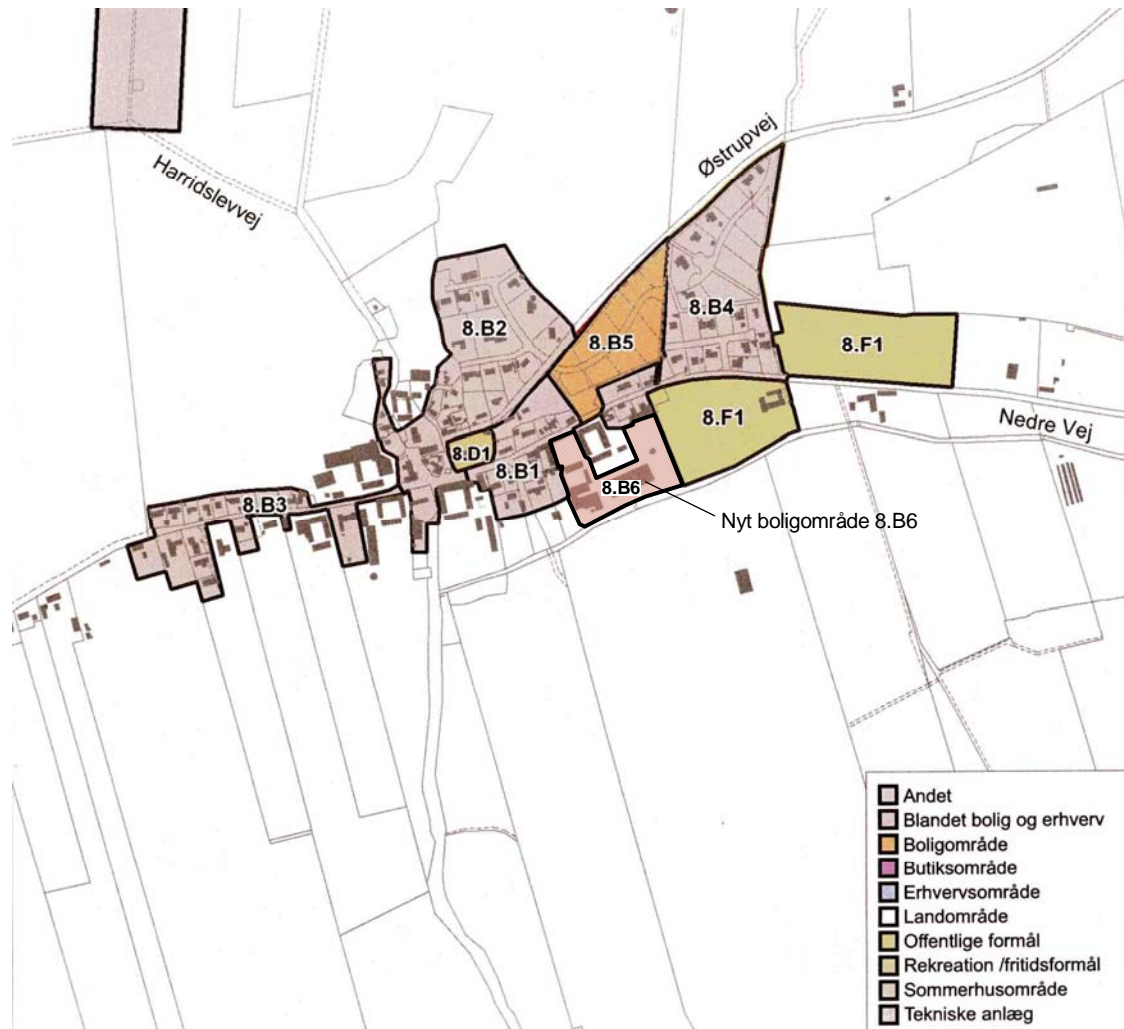
To etager

Parkering:

2 p-pladser pr. bolig i tæt-lav bebyggelse

Afgrænsning:

Se rammekort, bilag nr. 1.



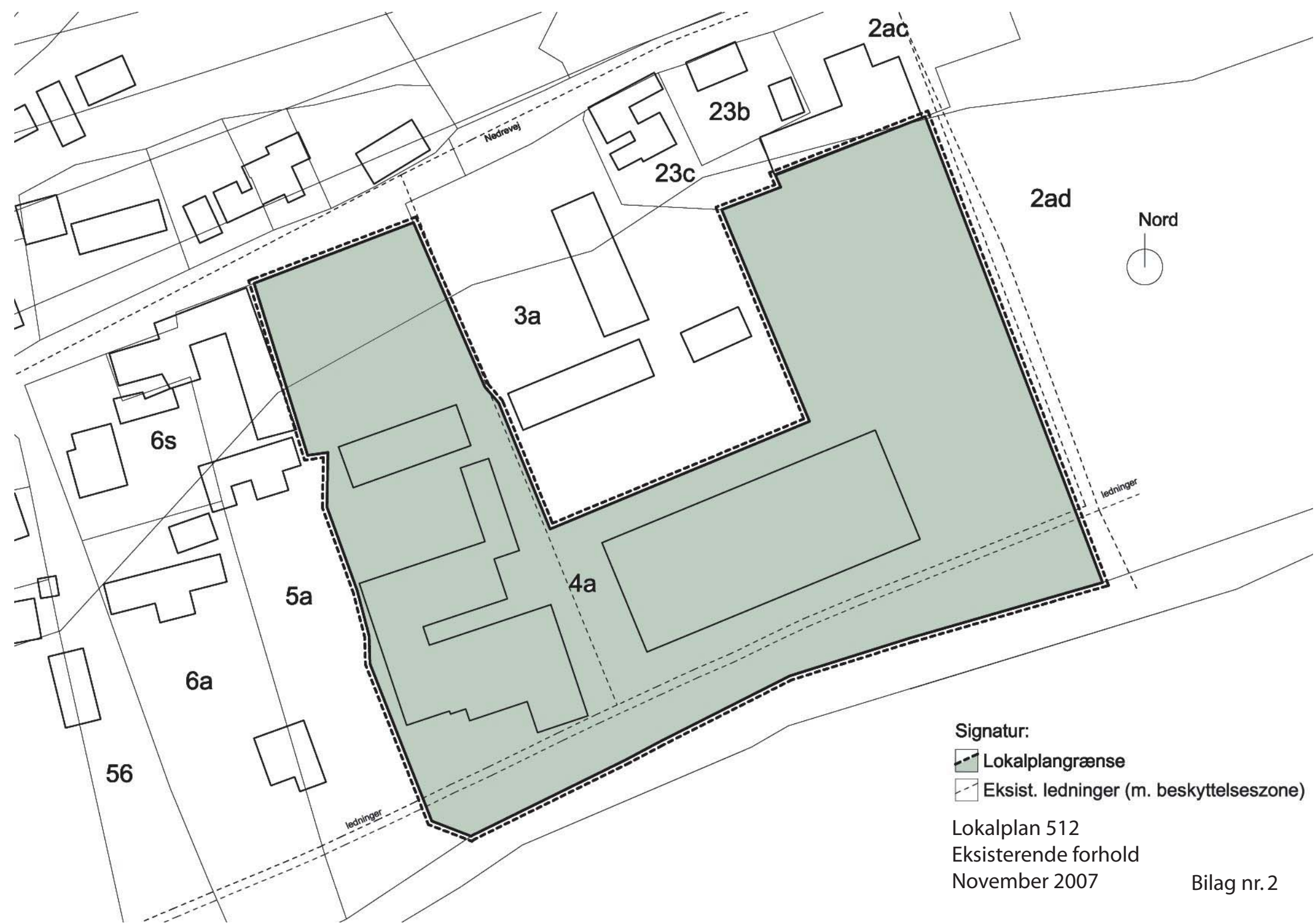
8.B6 Nyt boligområde i Albæk

BILAG NR. 1

RAMMEKORT

Mål – ikke målfast

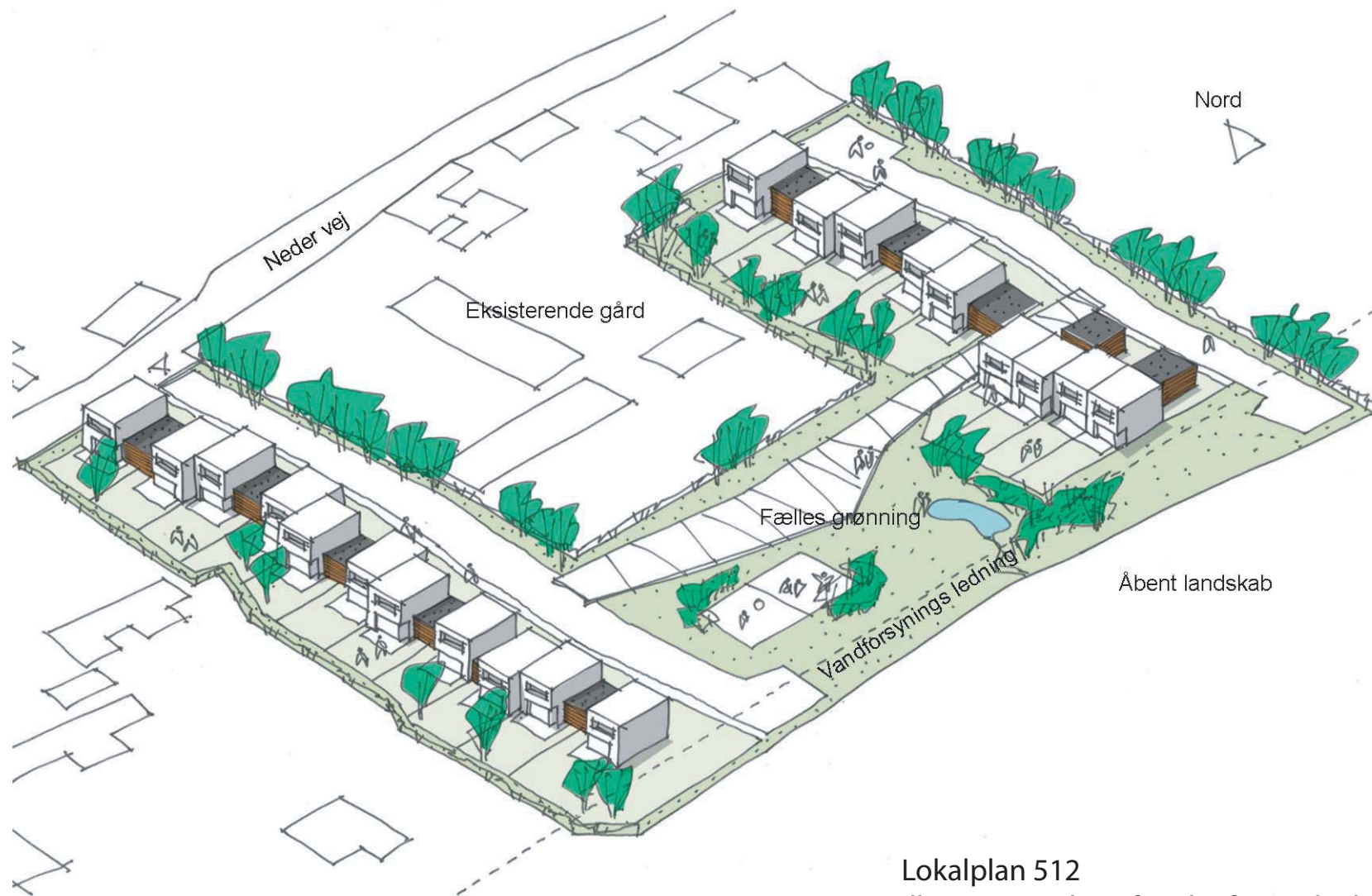
Randers Kommune, Lokalplan nr. 512





Lokalplan 512
 Fremtidige forhold
 Mål 1:1000
 Bilag 3 December 2007

- Signatur:
- Fælles arealer
 - Private haver
 - Beplantningsbælte
 - Vejudlæg
 - Stiudlæg
 - Byggefelt
 - Udstykningsssel
 - Eksist. ledninger (m. beskyttelseszone)



Lokalplan 512
Illustrationsplan af mulig fremtidig bebyggelse
Bilag 4
December 2007