

HADSUND KOMMUNE

Lokalplan nr. B.01.09

Tillæg nr. 32 til Kommuneplan 2000

Nyt boligområde ved Lille Holmegård



JUNI 2006



Indhold

Redegørelse

Baggrund for lokalplanen 2 Lokalplanområdet i dag 2 Lokalplanens formål 3 Fremtidige forhold 3
Beplantning 3 Trafikale forhold og parkering 3 Tekniske Forsyning 5 Forurening 5 Arkæologi 5 Forhold til
anden planlægning 5 Regionplanen 5 Naturbeskyttelsesloven 7 Kommuneplan 7 Miljøvurdring 7
Lokalplanens retsvirkninger 8

Bestemmelser

§ 1 Lokalplanens formål 9 § 2 Område og zonestatus 9 § 3 Områdets anvendelse 9 § 4 Udstykning 9 § 5
Bebyggelses omfang og placering 10 § 6 Bebyggelses fremtræden 10 § 7 Beplantning og ubebyggede arealer
10 § 8 Veje og parkering 11 § 9 Teknisk forsyning 11 § 10 Miljøforhold 12 § 11 Fortidsminder 12 § 12
Grundejerforening 12 § 13 Ophævelse af lokalplan 12 § 14 Tilladelser og dispensationer fra andre
myndigheder 12 § 15 Tilladelser og dispensationer 13 § 16 Påtaleret 13 Vedtagelsespåtegning 13
Matrikulære forhold, Kortbilag 1 15 Eksisterende forhold, Kortbilag 2 17 Lokalplankort, Kortbilag 3 19
Illustrationsplan 21 Tillæg nr. 32 til Kommuneplan 2000 23

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL.

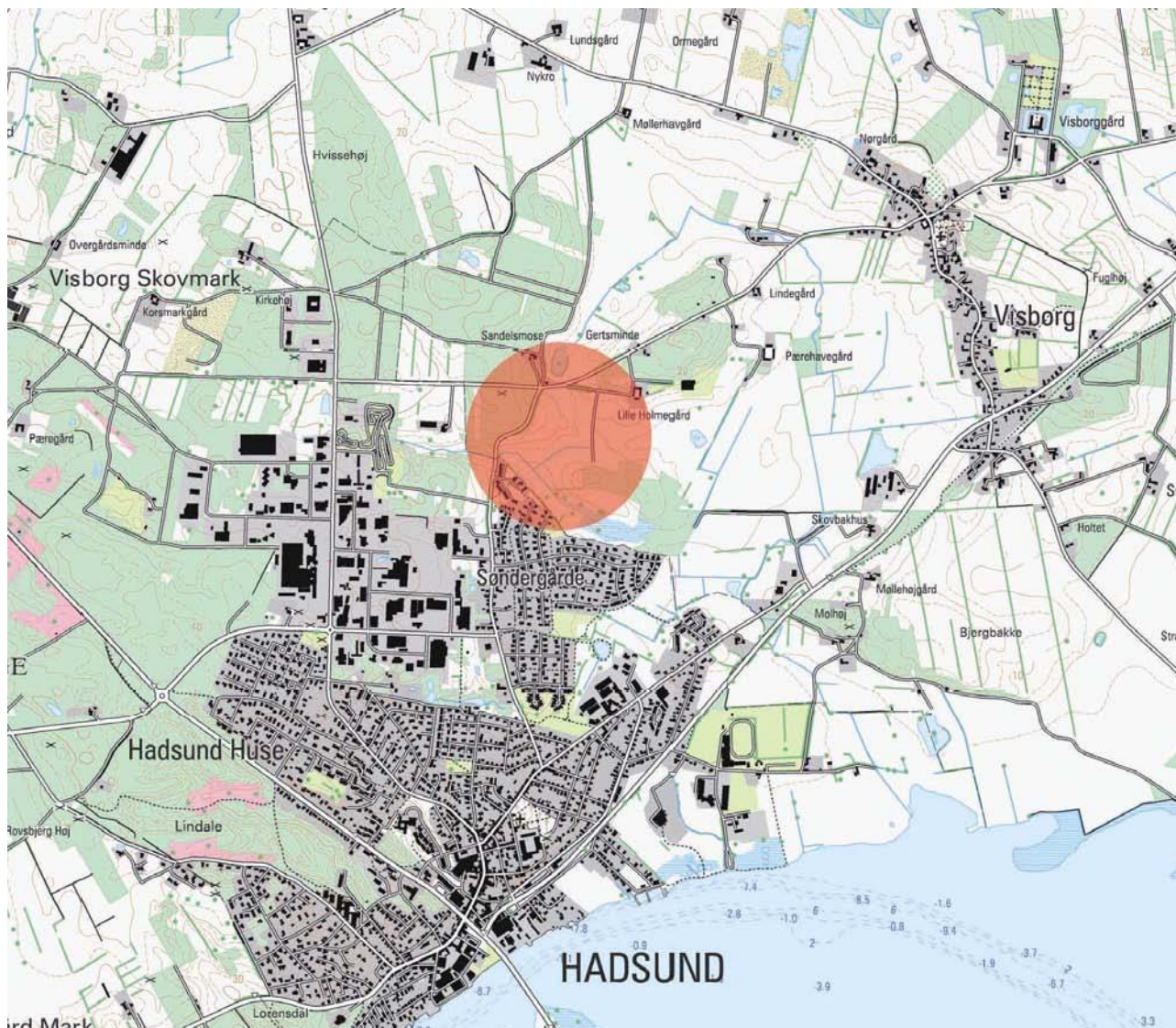
Baggrund for lokalplanen

Der er fra privat side ønske om at kunne tilvejebringe byggegrunde med mulighed for
opførelse af enfamiliehuse.

Der er i dag en lokalplan for området Lokalplan 2.3 B9, denne plan afviger dog så væsentlig fra
det nye udstykningsforslag, at der skal udarbejdes en ny lokalplan. Den nye lokalplan fastlægger
retningslinierne for opførelse af åben/lav boligbebyggelse.

Lokalplanområdet i dag

Denne lokalplan omfatter et område beliggende ved Lille Holmegård, i den nord-østlige del af Hadsund by, omfattende en del af matrikelnumrene 35-ce og 35-cf Visborg By, Visborg.



Lokalplanområdets beliggenhed i Hadsund

Mod øst grænser området op til det åbne land (potentielt byudviklings område), mod syd grænser området op til en slugt hvorigennem det offentlige vandløb Hjulrenden løber og mod vest til rekreative områder. Mod nord dannes lokalplangrænsen af en eventuel fremtidig vej til erhvervsområde V og Hadsund øst.

Lokalplanområdet areal udgør ca. 83.500 m² og matrikel nummer 35-ce er tidligere overført til byzone. Matrikelnummer 35-cf ligger stadig i landzone.

Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er, -at der inden for lokalplanområdet åbnes mulighed for opførelse af åben/lav og tæt/lav

boligbebyggelse -at fastlægge veje og stier -at regulere grænsen mellem land- og byzone således at denne bliver sammenfaldende med lokalplangrænsen.

Fremtidige forhold

Lokalplanområdet opdeles i 3 delområder (se bilag 3)

Delområde 1 og 2 udlægges til åben/lav boligformål med enfamiliehuse og disponeres som vist på illustrationsplanen

For delområde 2 gælder der en supplerende bestemmelse, at der i dette område må opføres huse i træ.

Delområde 3 skal anvendes til veje, stier og fælles friarealer.

Beplantning

Hegn i skel skal være bøgehække.

Friarealer i delområde 3 anlægges i første omgang i græs af udstykkeren. Yderligere beplantning i delområde 3 skal udføres af områdets grundejerforening efter en beplantningsplan, der er godkendt af Hadsund Kommune

Trafikale forhold og parkering

Der etableres vejadgang til lokalplanområdet ved en ny tilslutning til Gl. Visborgvej, som vist på illustrationsplanen. Stier gennem området udlægges efter princippet på illustrationsplanen. Krydsning af veje og stier sker ved hævede kørebaner, som en fartdæmpende foranstaltning.

Der må ikke etableres udkørsel fra parcellerne til stamvejen.

Der skal anlægges 2 parkeringspladser pr bolig.

Langs områdets nordlige afgrænsning vil der muligvis blive anlagt en omfartsvej mellem erhvervsområde V og Hadsund øst. I lokalplanområdet er der sikret et mindst 5m bredt bælte mellem boligparcellerne og lokalplangrænse mod nord. Dette bælte må helt eller delvist anvendes til anlæggelse af en eventuel støjvold mod denne omfartsvej.



Illustrationsplan af lokalplanområdet

Illustrationsplan af lokalplanområdet

Teknisk Forsyning

Kloakering

Kloakering sker til det offentlige kloaknet. Der etableres separatsystem således at regn- og spildevand bortledes hver for sig. Der etableres regnvandsbassiner i området lige syd for lokalplanområdet. Bassinerne udformes som ”naturlige” søer uden indhegning.

El, vand og varme

Området forsynes med el fra Himmerlands Elforsyning, vand fra Hadsund Vandværk og varme fra Hadsund Fjernvarme.

Forurening

Der er ikke kendskab til forurening i lokalplanområdet.

Arkæologi

Der er foretaget arkæologiske forundersøgelser på området og der blev ikke fundet interessante fortidsminder.

Såfremt der alligevel skulle fremkomme fortidsminder, skal det arbejde, der berører fundet, indstilles, og Aalborg Historiske Museum tilkaldes, jf. museumsloven §27, stk. 2.

Forhold til anden planlægning

Regionplanen.

Lokalplanområdet ligger i regionplanens beskyttelseszone omkring Visborg Kirke.

Beskyttelseszonen relaterer sig til en aftaleplan af november 1981 mellem Visborg Menighedsråd,

Hadsund Provsti udvalg, Ålborg Stiftsøvrighed og Nordjyllands Amt om at tage størst mulig hensyn til kirkens frie beliggenhed. Efterfølgende foto viser at kirken kun kan ses fra den allersydligste del af lokalplanområdet. Herfra anes kirken svagt i horisonten.



Fra Gl. Visborgvej ud for lokalplanområdet ses kirken ikke



Kun gennem den eksisterende bebyggelse ved Tjørholt beliggende syd for lokalplanområdet, anes kirken gennem en åbning i bebyggelsen.



De viste foto illustrerer at bebyggelse i lokalplanområdet ikke vil få nævneværdig indflydelse på kirkens frie beliggenhed.

Naturbeskyttelsesloven

Området er omfattet af skovbyggelinien for skoven beliggende nordvest for lokalplanområdet, se kortbilag 2.

Kommuneplan

Lokalplangrænsen er stort set sammenfaldende med kommuneplanens grænser for rammeområde B.1.32. I kommuneplanen er rammeområde B.1.32 udlagt til boliger, evt. med institutioner, mindre butikker og ikke generende erhverv. Rammeområde B.1.32 ligger i byzone. For at skabe overensstemmelse mellem lokalplangrænsen og kommuneplanens rammeområdegrænser reguleres grænsen mellem rammeområde B.1.32 og tilgrænsende R.1.06. Rammeområde R.1.06 er udlagt til rekreative formål og ligger i landzone. Ved reguleringen overføres 8718 m² fra rammeområde B.1.32 til R.1.06 og 3877 m² fra rammeområde R.1.06 til B.1.32. Reguleringen sker i henhold til kommuneplantillæg nr. 32, som forelægges byrådet til vedtagelse sammen med nærværende lokalplan.

Miljøvurdering

Der er udarbejdet en miljø-screening af lokalplanen. Idet området er omfattet af en ældre lokalplan nr. 2.3.(B9) der udlægger området til boligbebyggelse – ses det ikke at nærværende lokalplan vil få større indflydelse på miljøet end den eksisterende anvendelse. Derfor udarbejdes der ikke en Miljøvurderingsrapport.

Lokalplanens retsvirkninger

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

Lokalplanen medfører ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil. Byrådet kan meddele dispensationer fra lokalplanens bestemmelser, hvis der dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan. Tilstandsservitutter, der er i modstrid med lokalplanen, fortrænges af lokalplanen. Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og kommuneplanen.

Midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, må ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige lokalplan. Der gælder efter planlovens §17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet 02.05.2006, kan Byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget. Disse retsvirkninger gælder indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst 1 år fra forslagets vedtagelse.

Bestemmelser

Lokalplanen gælder for et område ved Lille Holmegård.

I henhold til lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 563 af 30. juni 1997) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område.

§1 Formålet med lokalplanen er at

-give mulighed for opførelse af åben/lav boligbyggeri. -sikre adgang gennem stiforbindelser til boligområderne mod syd -tilpasse landzone afgrænsningen til denne lokalplan.

§2 Område og zonestatus

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilagene og omfatter en del af matriklerne 35-ce og 35-cf Visborg By, Visborg, samt alle parceller, der udstykkes inden for lokalplanområdet.

Med byrådets endelig vedtagelse af lokalplanen overføres fra landzone til byzone de arealer som ifølge kommuneplantillæg nr. 32 overføres fra rammeområde R.1.06 til B.1.32. Samtidig overføres fra byzone til landzone de arealer som ifølge kommuneplantillæg nr. 32 overføres fra rammeområde B.1.32 til R.1.06. Hele lokalplanområdet ligger herefter i byzone

§3 Områdets anvendelse

3.01 Delområde 1 og 2 skal anvendes til

åbent-lavt boligbebyggelse

Delområde 3 skal anvendes

til veje, stier og fælles

friarealer.

3.02 Inden for lokalplanområdet må der ikke ske parkering af lastbiler, større varevogne (over 3500 kg), campingvogne og både.

3.03 Byrådet kan desuden tillade, at der i den enkelte bolig drives sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af: -at virksomheden drives af beboeren af den enkelte ejendom-at virksomheden ikke medfører gener for de omkringboende -at virksomheden ikke medfører behov for parkering uden for egen grund.

§4 Udstykning

4.01 Udstykning af lokalplanområdet skal foretages i overensstemmelse med principperne vist på lokalplankortet.

4.02 De 3 grunde der på lokalplankortet er markeret med ”G” må deles ved udstykning på betingelse af at der ikke opstår grunde mindre end 1000 m².

4.03 Bestemmelserne i §4.01 er ikke til hinder for at der efterfølgende kan foretages mindre skelreguleringer mellem parcellerne.

§5 Bebyggelsens omfang og placering

5.01 Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 25.

5.02 Bebyggelse må opføres i indtil 2 etager.

5.03 Bebyggelsens højde må ikke overstige 8,5 m over naturligt terræn eller et af bygningsmyndigheden fastlagt niveauplan. Skorstene og ventilationshætter medregnes ikke

5.04 Det naturlige terræn skal bevares. Kun omkring hus, adgang og terrasse må det reguleres. Terrænregulering der overstiger +/- ½ meter skal godkendes af Teknisk Forvaltning.

§6 Bebyggelsens fremtræden

6.01 Bygningsfacader må ikke fremstå i farver, der efter byrådets skøn virker skæmmende i området.

6.02 I delområde 1 må der ikke opføres træhus. Mindre træpartier må dog indgå i facaderne. Forbud mod træhuse gælder ikke garager, carporte og småbygninger som nævnt i ”Bygningsreglement for småhuse” kapitel 12.

6.03 I delområde 2 må der udover den bebyggelse der er tilladt i delområde 1, tillige opføres træhuse.

6.04 Eternit må ikke anvendes til tagbeklædning. Tage i tagpap skal udføres som ”listepap”.

6.05 Såfremt der etableres anlæg til indvinding af solenergi eller lignende skal de dele af anlægget, der anbringes udvendigt på bygninger, indgå som en del af tagfladen eller en del af bygningens øvrige facade.

6.06 Skiltning må kun finde sted med Teknisk Forvaltnings godkendelse.

§7 Beplantning og ubebyggede arealer

7.01 Hegn i eller langs skel skal være bøgehæk. Langs veje og stier skal hække plantes mindst 30 cm fra skel.

7.02 Der kan plantes træer langs stam- og boligveje.

7.03 På det areal i delområde 3, der ligger som et bælte mellem boligparcellerne og den nordlige lokalplanafgrensning må der anlægges en beplantet støjvold. Hadsund Kommune har ret til at anlægge volden i forbindelse med en forlægning af Gl. Visborgvej til en ny omfartsvej.

§8 Veje og parkering

8.01 Vejadgang til lokalplanområdet sker fra Gl. Visborgvej ad ny stamvejtillutning som vist på lokalplankortet.

8.02 Der udlægges følgende veje og stier som vist i princippet på lokalplankortet:

Stamvej: Udlægges i mindst 13 m's bredde og skal anlægges med mindst 7 m's kørebane og grøfter i begge vejsider

Boligvej – Type 1 Udlægges i mindst 12 m's bredde og skal anlægges med mindst 6 m's kørebane og ensidigt fortov

Boligvej – Type 2 Udlægges i mindst 9 m's bredde og skal anlægges med mindst 5 m's kørebane og grønne rabatter i begge vejsider.

Boligvej – Type 3 Udlægges i mindst 8 m's bredde og skal anlægges med mindst 5 m's kørebane og grønne rabatter i begge vejsider.

Sti Udlægges i mindst 4 m bredde og anlægges med mindst 2 m's befæstigelse eller som trampestier som vist på lokalplankortet.

8.03 Der må ikke etableres udkørsel fra parcellerne til stamvejen

8.04 Vendepladser skal dimensioneres efter ”Vejreglerne” således at vending med lastvogne er mulig med én gang bakning. Bestemmelserne gælder ikke vendepladserne ved boligvej type 3 og ejere af grunde med adgang til boligvej type 3 kan ikke kræve afhentning af renovation på grundene.

8.05 Eksisterende indkørselsallé til ejendommen matr.nr. 35-a Visborg By, Visborg øst for lokalplanområdet nedlægges på strækningen ud for lokalplanområdet og der etableres ny tilslutning mellem indkørselsallé og stamvej som vist på lokalplankortet.

8.06 Et eventuelt kommende byområde øst for lokalplanen må tilsluttes stamvejen.

8.07 Der skal etableres mindst 2 parkeringspladser per bolig. Garage/carport medregnes som parkeringsplads.

8.08 Stamvejen samt boligveje type 1 og 2 overtages af Hadsund Kommune efter at vejene er anlagt efter et af kommunen godkendt projekt. Boligvejene – type 3 forbliver private fællesveje og overdrages til områdets grundejerforening sammen med stier og fælles friarealer i delområde 3.

§9 Teknisk Forsyning

9.01 Der udføres separat kloakering. Regnvand ledes til regnvandsbassiner lige syd for lokalplanområdet, der udformes som ”naturlige” søer uden indhegning.

9.02 Området forsynes med vand fra Hadsund Vandværk, el fra Himmerlands Elforsyning og varme fra Hadsund Fjernvarme.

9.03 Paraboler og antenner må ikke opsættes på facader eller tage, så de er synlige fra veje, stier og fællesarealer.

§10 Miljøforhold

Trafikstøjniveauet på mindst én boligfacade og på udendørs opholdsarealer må ikke overstige
55 dB(A)

§11 Fortidsminder

Gøres der ved jordarbejder fund af fortidsminder, skal den del af arbejdet, der berører fundet straks indstilles, og Aalborg Historiske Museum underrettes, jf. Museumslovens §27, stk. 2.

§12 Grundejerforening

12.01 Der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for alle ejere af ejendomme inden for delområderne 1 og 2.

12.02 Grundejerforeningen er ansvarlig for drift og vedligeholdelse af fællesarealer, private fællesveje og stier inden for lokalplanområdet.

12.03 Kommunen kan til enhver tid kræve grundejerforeningen oprettet.

12.04 Vedtægter og vedtægtsændringer skal godkendes af Hadsund Kommune.

§13 Ophævelse af lokalplan

Med byrådets endelige vedtagelse af nærværende lokalplan ophæves lokalplan nr. 2.3(B9) inden for nærværende lokalplans område.

§14 Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Uanset foranstående må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige anvendelse før:

- Naturbeskyttelseslovens skovbyggelinie er ophævet inden for lokalplan området.
- Der foreligger udtalelse fra Visborg Menighedsråd, Hadsund Provstiudvalg, Ålborg Stiftsøvrighed af Nordjyllands Amt om at man derfra ikke har indvindinger mod lokalplanen

§15 Tilladelser og dispensationer

15.01 Hadsund Kommune kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer ved den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

15.02 Hadsund Kommune kan ekspropriere fast ejendom, der tilhører private eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen, jf. Planlovens §47

§14 Påtaleret

Påtaleret vedrørende overholdelse af denne lokalplan har alene Hadsund Kommune

Vedtagelsespåtegning

Foranstående forslag til lokalplan nr. B.01.09 er vedtaget af Hadsund Byråd den 23.02.2006

Karl Christensen Lis Hald Borgmester Konstitueret kommunaldirektør

Lokalplanforslaget er offentlig fremlagt i perioden 07.03.2006 – 02.05.2006

I henhold til §27 i Lov om planlægning vedtages lokalplan nr. B.01.09 endeligt af Hadsund Byråd

Foranstående lokalplan nr. B.01.09 er vedtaget af Hadsund Byråd den 22.06.2006

Karl Christensen Lis Hald Borgmester Konstitueret kommunaldirektør

Lokalplan nr B.01.09^{Lokalplangrænse} Matrikulære forhold Bilag 1 Hadsund Kommune Teknisk

Forvaltning Juni 2006



- Lokalplangrænse
- Skovbyggelinie
- Udsigtslinie til Visborg Kirke

Lokalplan nr B.01.09
Eksisterende forhold
Bilag 2
Hadsund Kommune
Teknisk Forvaltning
Juni 2006



- Lokalplangrænse
- Delområde
- Byggelinie
- Befæstet sti
- Trampe sti

Lokalplan nr B.01.09
 Lokalplankort
 Bilag 3
 Hadsund Kommune
 Teknisk Forvaltning
 Juni 2006

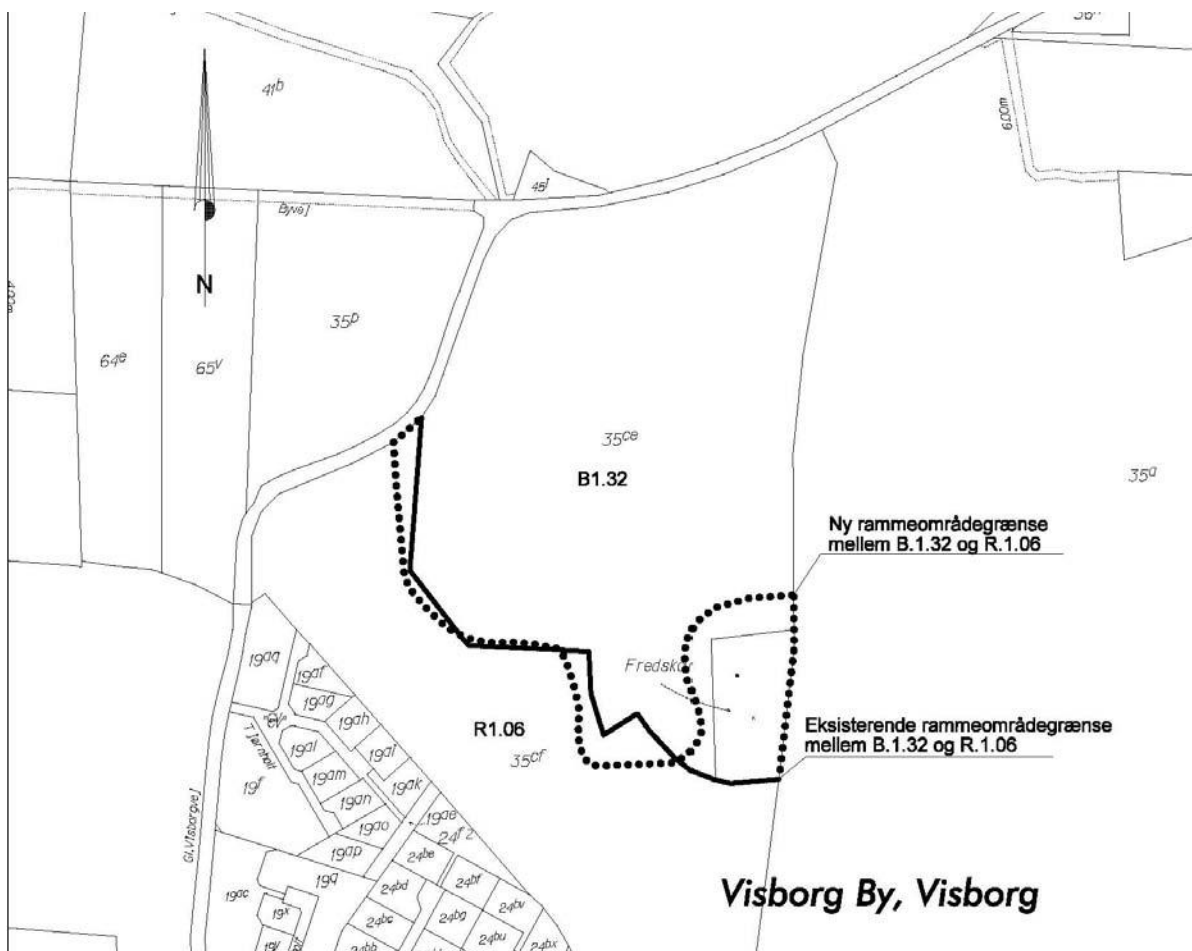


Lokalplan nr B.01.09
Illustrationsplan
Bilag 4
Hadsund Kommune
Teknisk Forvaltning
Juni 2006

Tillæg nr. 32 til Kommuneplan

Tillæg nr. 32 til Kommuneplan 2000 for Hadsund Kommune

I anledning af udarbejdelse af ny lokalplan for et område ved Lille Holmegård reguleres grænsen mellem rammeområde B.1.32 og R.1.06 som vist på nedenstående kort.



Således vedtaget som forslag til Kommuneplantillæg af Hadsund

Kommune Hadsund, d. _____

Endelig vedtaget som Kommuneplantillæg af Hadsund Kommune Hadsund, d. _____