



Illustration 5: Lille lavning ved indkørslen til området fra Mariagervej.



Illustration 6: Der findes allerede nu en naturlig lille bæk i bunden af den nordsyd gående lavning.

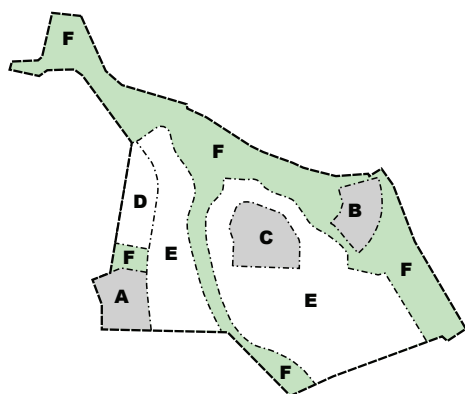


Illustration 7: Lokalplanområdets delområder A, B, C, D, E og F

Illustration 8: Tværsnit A gennem terrænet fra vest mod øst, som vist på illustration 10.

3. Lokalplanens formål

Lokalplanområdet omfatter et areal på i alt ca. 18 ha, hvoraf ca. 9 ha er til boligformål. Herudover udlægges store grønne områder som overordnede landskabskiler med stiforbindelser til de omgivende landskaber, afskærmende beplantninger mv.. Disse rekreative arealer vil være til brug for såvel de eksisterende som de nye boliger.

Ved disponeringen af bebyggelsen er der lagt vægt på at fastholde og om muligt understrege de værdifulde landskabelige træk i området. Dette er gjort blandt andet ved at friholde den centrale nord-sydgående dalsænkning for bebyggelse og benytte den til rekreative formål.

Lokalplanens overordnede formål er at udlægge en del af området til boliger i varierende størrelse og karakter, der henvender sig til flere forskellige befolkningsgrupper, samt at udlægge en del som rekreativt område. Formålet med lokalplanen er at skabe et attraktivt boligområde med rekreative værdier, hvor områdets beliggenhed i forhold til Mariager Fjord udnyttes og dyrkes i en landskabsarkitektonisk planløsning for området.

3.1 Inddeling i delområder

Lokalplanområdet inddeles i seks delområder, se illustration 7 og kortbilag 2. Delområderne A og B udlægges til mere eller mindre tæt boligbebyggelse i form af etagebebyggelse og række- og kædehuse. Delområde C udlægges til åben-lav bebyggelse i form af små parcelhuse, mens delområderne D og E udlægges til åben-lav bebyggelse i form af parcelhuse. Endelig udlægges delområde F til rekreative formål i form af fællesarealer, skov, forsinkelsesbassiner til regnvand, stier samt lege- og boldpladser.

Fælles for bebyggelserne i delområderne A og D er, at de vil være sporadisk synlige fra forstranden og fra den modsatte side af fjorden. Med henblik på at opnå et harmonisk helhedsindtryk er der fastsat bestemmelser i lokalplanen, som vil medvirke til at begrænse synligheden fra kysten. Fotomontagerne på side 10 og 11 viser eksempler på, hvordan bebyggelsen vil tage sig ud fra forskellige iagttagelsespunkter.

3.2 Delområde A

Delområde A er udlagt til punkthuse, som skal være i to etager. Der må opføres mellem 2 og 4 huse med maksimalt 16 lejligheder. Det samlede maksimale bruttoetageareal er fastsat til 2050 m² samt 480 m² etageareal til fælles carporte, servicebygninger eller garager til bebyggelsen.

For at begrænse synligheden af bygningerne udover hvad der er beskrevet i afsnit 3.1 er der i lokalplanen fastsat bestemmelse om, at bygningernes facadehøjde begrænses til 6,5 meter samtidig med at taghældningen ikke må

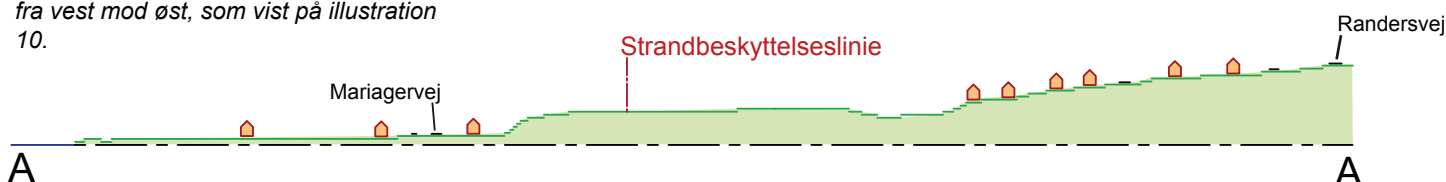




Illustration 9: Straks ved indkørslen til området trækkes den interne vej til bebyggelsen op over skråningen til højre i billedet.

overstige 25 grader og ingen del af tagfladen må være højere end 8,5 meter over terræn/niveauplan. Samtidig skal bebyggelsen fremstå i dæmpede farver. På bebyggelsesplanen er vist to punktvillaer med inspiration fra de italienske casa colonicas med 8 boliger omkring et fælles adgangsrum i hver bygning se illustration 11 og 12.

Der vil fra en stor del af husene blive mulighed for udsigt over Hadsund og over Mariager Fjord.

3.4 Delområde B

Bebyggelsen i delområde B skal bestå af maksimalt 12 række- eller kædehuse, som må opføres i én eller 1½ etage. Bebyggelsen skal udformes og placeres i tre rækker/kæder, så bygningsrækkerne kommer til at ligge på langs af den lille dal og vinkelret på adgangsvejen.

I delområde B må facade- og tagmaterialer vælges frit, men husene skal opføres i de samme materialer og farver og med den samme udformning, så husene fremstår med det samme arkitektoniske udtryk og dermed sikrer en arkitektonisk helhed inden for delområdet.

Hvis der vælges malede facadematerialer eller materialer, der er egnede til bemaling som f.eks. træ, pudset, berappet eller vandskuret murværk, skal der sammen med byggeansøgningen fremsendes en farveskala. Denne farveskala

Illustration 10: Bebyggelseplan for området.

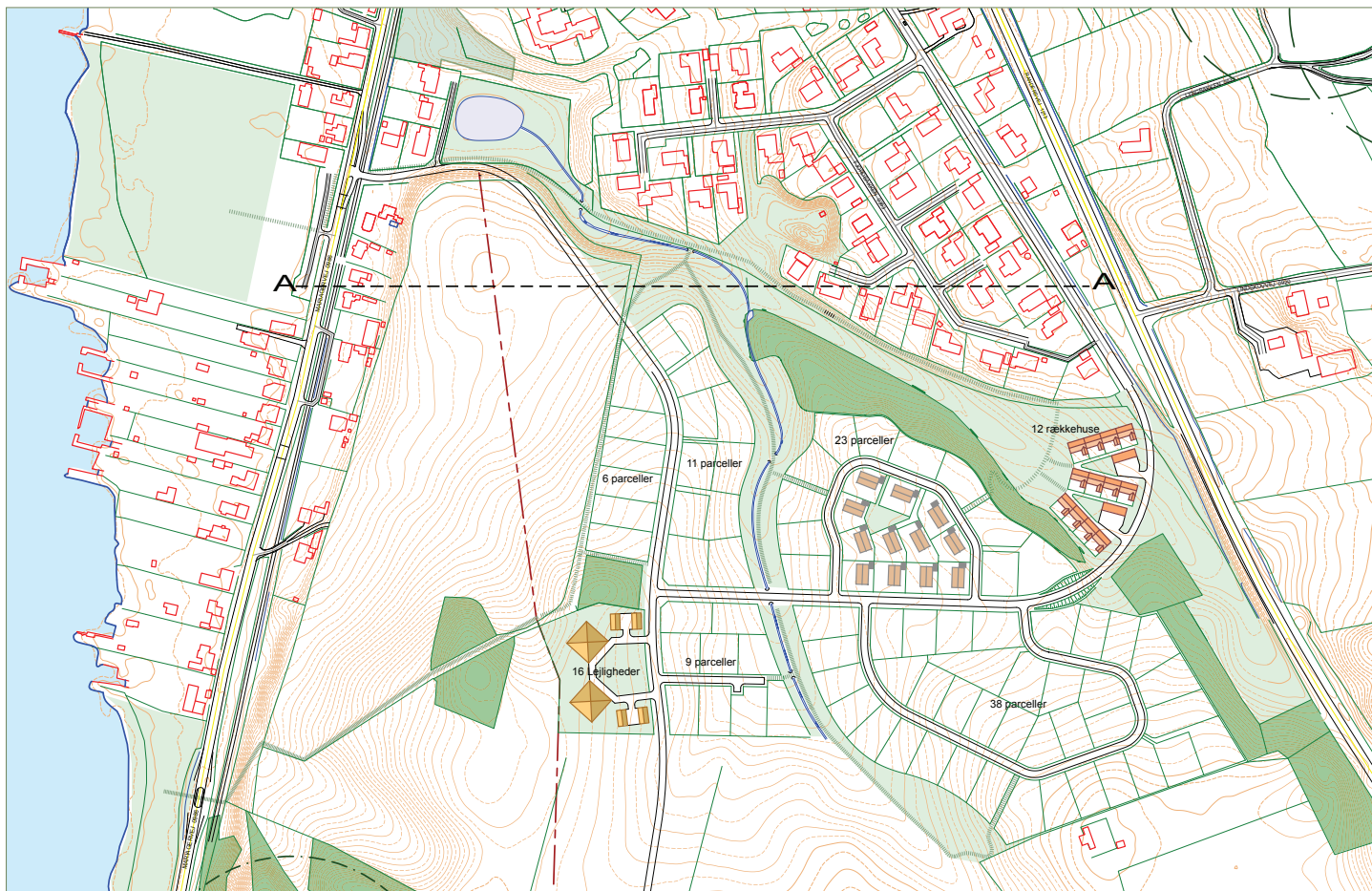




Illustration 11: Italiensk casa colonica, et landbrugskollektiv fra midten af 1700-tallet, som her er omdannet til et lille feriehotel.



Illustration 12: Boliger på Turkisdalen i Randers inspireret af casa colonica.

skal sikre, at den individuelle vedligeholdelse af husene ikke fører til alt for kulørte og disharmoniske farvekombinationer. Farveskalaen skal tinglyses på ejendommene.

3.5 Delområde C

Bebyggelsen i delområde C skal bestå af højst 12 fritliggende boliger på hver højst 135 m² boligetageareal samt maksimalt 50 m² carport, garage eller udhus pr. bolig. Bebyggelsen må kun opføres i én etage og skal placeres inden for byggefeltene for dermed at sikre husenes placering i landskabet. Midt i bebyggelsen er der et mindre fællesareal, som kan indgå i grønningen, hvis husene placeres som vist på illustration 33 eller modsat udgøre et mere regulært areal, hvis bebyggelsen udføres som vist på illustration 34.

3.6 Delområde D

I delområde D gives der mulighed for at opføre parcelhuse i højst 2 etager. I delområde D er der også byggefelt, som her skal sikre bebyggelsens placering på grundene, så de ligger vinkelret på fjorden og dermed bliver mindst synlige fra fjorden. Ligesom i delområde A er der udover, hvad der er beskrevet i afsnit 3.1, fastsat bestemmelse om, bebyggelsen kun må opføres i dæmpede farver.

Der vil fra grundene blive mulighed for udsigt over Hadsund og over Mariager Fjord.

3.7 Delområde E

I delområde E gives der ligeledes mulighed for at opføre parcelhuse i højst 2 etager. Herud over reguleres bebyggelsen kun efter Bygningsreglementets bestemmelser.

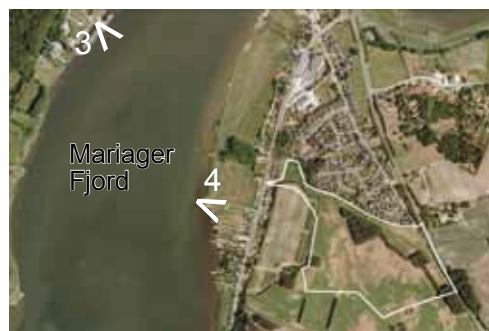


Illustration 13: Fotostandpunkter til de to montager vist på denne og næste side.

Illustration 14: (Til højre) Fotomontage, der viser hvordan den nye bebyggelse vil se ud fra et punkt helt ude i strandkanten (fotostandpunkt 4).



Lokalplan 40/2009 - Område til boligformål i Hadsund Syd.

I henhold til Lovbekendtgørelse nr. 1027 af 20. oktober 2008 om planlægning med senere ændringer fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er, at:

- give mulighed for at etablere en ny bydel med boliger af varierende størrelse og karakter, herunder også varierende grundstørrelser og udstykningsformer, der henvender sig til forskellige befolkningsgrupper.
- at bevare og forstærke områdets landskabelige kvaliteter ved at adskille bebyggelsen med grønne landskabskiler, som friholdes for byggeri,
- at opnå en harmonisk helhed i bebyggelsen og at tilpasse den i forhold til kystlandskabet og til udsigtsmulighederne for de bagvedliggende boliger.
- at skabe et vej- og stisystem, som forbinder og integrerer bydelen med den eksisterende bebyggelse i Hadsund Syd og samtidig skaber forbindelse med de forskellige eksisterende og eventuelt fremtidige boligbebyggelser i Hadsund syd-området.
- at det overordnede vejnet bliver enkelt og overskueligt også efter en evt. videre byudvikling mod syd.

Delområde A

- at bebyggelsen i delområde A opføres som etageboligbebyggelse i form af punkthuse i to etager.
- at bebyggelsens ydermure udføres i dæmpede farver for at begrænse synligheden fra Mariager Fjord.

Delområde B

- at bebyggelsen i delområde B opføres som tæt-lav boligbebyggelse i form af række- eller kædehuse udformet og placeret i tre rækker/kæder, så bygningsrækkerne kommer til at ligge på langs af den lille dal og vinkelret på adgangsvejen.

Delområde C

- at bebyggelsen i delområde C opføres som åben-lav boligbebyggelse i form af mindre parcelhuse, som skal placeres inden for byggefeltet der sikrer husenes placering i landskabet.

Delområde D

- at bebyggelse i delområde D opføres som åben-lav boligbebyggelse i form af parcelhuse, som skal placeres inden for byggefeltet, der sikrer bebyggelsens placering på grundene, så de ligger vinkelret på fjorden og dermed blive mindst synlige fra fjorden.
- at bebyggelsens ydermure udføres i dæmpede farver for at begrænse synligheden fra Mariager Fjord.

Delområde E

- at bebyggelse i delområde F opføres som åben-lav boligbebyggelse i form af parcelhuse.

Delområde F

- at delområde F kan anvendes til rekreative formål.

§ 2 Område- og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter dele af ejendommene matr. nr. 1a, 1g, 1u, 3a, 1am og 9d Haderup by, Vindblæs, samt alle parceller, der efter offentliggørelsen af den vedtagne lokalplan udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2 Lokalplanen er opdelt i delområder **A, B, C, D, E og F** som vist på kortbilag 2.
- 2.3 Med Byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres en del af lokalplanområdet, som ligger i landzone på nuværende tidspunkt, fra landzone til byzone jf. kortbilag 1.

§ 3 Lokalplanområdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanens delområder **A, B, C, D og E** må kun anvendes til boligformål til helårsbeboelse.
- 3.2 Byrådet kan tillade, at der på de enkelte ejendomme inden for delområderne **A, B, C, D og E** kan drives sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af:
- at virksomheden drives af den, der bebor ejendommen,
 - at virksomheden efter Byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres, herunder ved skiltning og lignende, og områdets karakter af boligområde ikke ændres,
 - at virksomheden ikke medfører ulempe for områdets øvrige beboere,
 - at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom,
 - at reklameskilte, flag og lignende ikke opsættes på ejendommen.
- 3.3 Delområde **A** må kun anvendes til etageboligbebyggelse med vandrette lejlighedsskel.
- 3.4 Delområde **B** må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse som rækkehuse eller kædehuse.
- 3.5 Delområde **C** må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse som fritliggende mindre parcelhuse.
- 3.6 Delområde **D og E** må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse som individuelt udstykkede til parcelhuse.

Erhverv i egen bolig er tilladt, når erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp, og når ejendommens og kvarterets præg af boligområde i øvrigt fastholdes. Dette gælder f.eks. liberale erhverv som frisør, ejendoms-, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed samt dagpleje og lignende.

- 3.7 Delområde **F** må anvendes til rekreative formål. Inden for området kan der indrettes bassiner, kanaler og åbne grøfter til afledning og forsinkelse af regnvand samt lege- og boldpladser inden for særligt udpegede arealer.

§ 4 Udstykning

Delområde A og B

- 4.1 Udstykninger i delområde **A** og **B** skal for hvert enkelt delområde foregå efter en samlet plan, i princippet som vist på kortbilag 2.
I delområde **A** må der ikke fremkomme mere end 4 parceller samt fællesarealer.
I delområde **B** må der ikke fremkomme mere end 12 boligparceller samt fællesarealer.
- 4.2 Udstykninger af delområde **C, D og E** må kun foretages i overensstemmelse med den på kortbilag 2 viste udstykningsplan. Det er en forudsætning for bebyggelse af delområde **D** og **E**, at områderne opdeles i enkeltgrunde.
- 4.3 Ingen grund må blive mindre end 525 m² i delområde **C**, 1000 m² i delområde **D** og 850 m² i delområde **E**. I delområde **E** skal der desuden kunne indskrives et kvadrat på 23 meter gange 23 meter på hver enkelt grund.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

Fællesbestemmelse for alle delområder

- 5.1 Der kan overalt indenfor lokalplanområdet opføres mindre anlæg til lokalplanområdets tekniske forsyning, under forudsætning af, at de placeres og udformes diskret og i harmoni med omgivelserne jf. § 9.2 og § 9.3.
- 5.2 Al boligbebyggelse skal opføres, så de mindst opfylder bestemmelserne i bygningsreglementet om lavenergihuse i energiklasse 2.

Delområde A - Punkthuse

- 5.7 Inden for delområde **A** må der opføres indtil 2050 m² boligetageareal fordelt på maksimalt 16 boligenheder. Herudover må der opføres 480 m² etageareal til fælles carporte, servicebygninger eller garager til bebyggelsen.
- 5.8 Boligbebyggelsen skal bestå af 2 til 4 punkthuse og må kun opføres i 2 etager. Facadehøjden må ikke overstige 6,5 m. Tagets hældning med vandret må ikke overstige 25° og ingen del af tagfladen må være højere end 8,5 m over terræn / niveauplan.



Illustration 25: Hvis to punkthuse placeres diagonalt forskudt i forhold til hinanden, bliver lysindfaldet i lejlighederne maksimalt og indbliksgener undgås.



Illustration 26: Fire mindre punkthuse vinklet i forhold til hinanden med henblik på at minimere indbliksgenerne.

- 5.8 Punkthusene må ikke placeres nærmere skel end 8 m og ikke tættere indbyrdes end 2 gange facadehøjden. Bygninger skal orienteres sådan at indbliksgener mellem dem minimeres. Det kan f.eks. gøres som vist på kortbilag 2.
- 5.10 Carporte, servicebygninger og garager må kun opføres i én etage og må ikke placeres nærmere skel end 2,5 m. Tagenes hældning med vandret må ikke overstige 25° og ingen del af tagfladen må være højere end 4 m over terræn / niveauplan.
- 5.11 Der må ikke foretages reguleringer af det eksisterende terræn på mere end +/- 0,5 m.

Delområde B - Rækkehuse/kædehuse

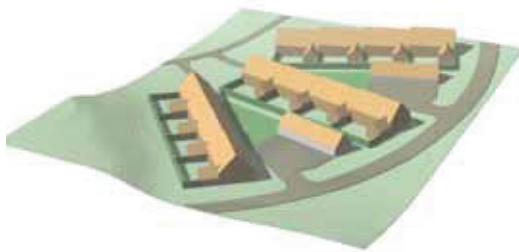


Illustration 27: Eksempel på hvordan delområde B kan bebygges med rækkehuse. Kædehuse er også en mulighed.

- 5.12 Inden for delområde **B** må der opføres 2100 m² boligetageareal fordelt på maksimalt 12 boligenheder. Herudover må der opføres 400 m² etageareal til fælles carporte, servicebygninger eller garager.
- 5.13 Boligbebyggelsen skal bestå af maksimalt 12 række- eller kædehuse og må opføres i én eller 1½ etage. En evt. tagetage kan udformes med høj trempel og facadehøjden må ikke overstige 4,5 m. Tagets hældning med vandret må ikke overstige 25° og ingen del af tagfladen må være højere end 8,5 m over terræn / niveauplan.
- 5.14 Bebyggelsen skal udformes og placeres i tre rækker / kæder, i princippet som vist på kortbilag 2 på en sådan måde, at bygningsrækkerne ligger på langs af den lille dal og på tværs af adgangsvejen. Ingen del af bebyggelsen må ikke placeres nærmere sydskellet til matr. nr. 9 d end 15 m.
- 5.15 Der må ikke foretages reguleringer af det eksisterende terræn på mere end +/- 0,5 m.

Delområde C - mindre parcelhuse

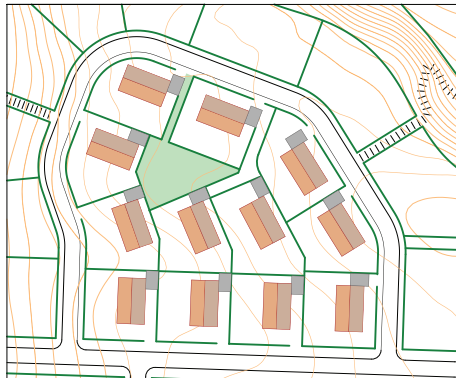


Illustration 29: Alternativt kan delområde C opdeles i 12 boligparceller og et fællesareal, som vist ovenfor og på kortbilag nr. 2.

- 5.16 Bebyggelsen i delområde **C** skal bestå af indtil 12 fritliggende boliger på hver maksimalt 135 m² boligetageareal, samt maksimalt 50 m² carport, garage eller udhus pr. bolig. Hvis området udstykkes i individuelle parceller, kan der på hver grund herudover opføres 2 småbygninger på hver max 10 m².
- 5.17 Bebyggelsen skal, bortset fra de ovennævnte 2 småbygninger, placeres inden for de på kortbilag 2 viste byggefelter til henholdsvis beboelseshus og carport/garage/udhus.
- 5.18 Bebyggelsen må kun opføres i én etage og ingen del af beboelseshusets tagflade må være højere end 5 m over terræn / niveauplan. Carporte, garager og udhuse må ikke være højere end 3,5 m, og de nævnte småbygninger må ikke være højere end 2,5 m over terræn / niveauplan.

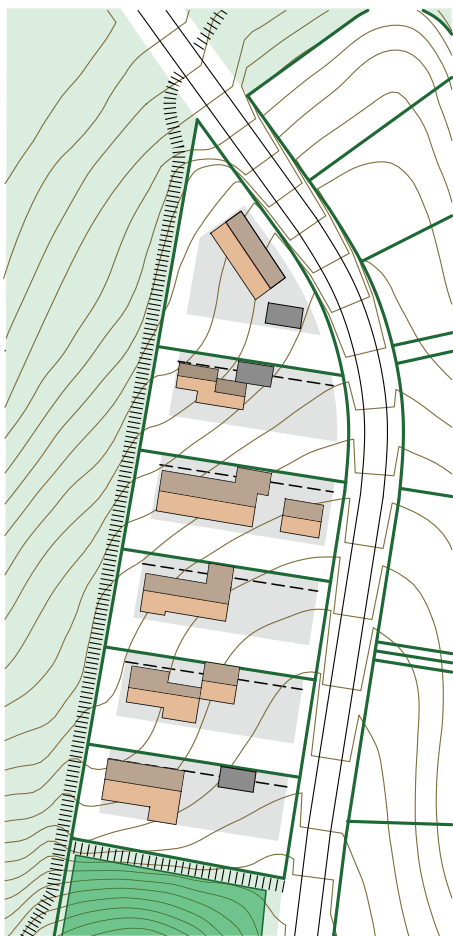


Illustration 30: Eksempler på bebyggelse i delområde D

- 5.19 Der må ikke foretages reguleringer af det eksisterende terræn på mere end +/- 0,5 m.

Delområde D og E - parcelhuse

- 5.20 Bebyggelsen i delområde **D** og **E** må kun bestå af åben-lav boligbebyggelse (parcelhuse). Der kun opføres eller indrettes én bolig på hver ejendom.
- 5.21 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige den i bygningsreglementet til enhver tid gældende bebyggelsesprocent for fritliggende énfamiliehuse, hvilket pt. er 30 procent.
- 5.22 Bebyggelsen må højst opføres i 2 etager og intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8,5 m over terræn / niveauplan. Carporte, garager og udhuse må ikke være højere end 4 m og småbygninger under 10 m² må ikke være højere end 2,5 m over terræn / niveauplan.
- 5.23 I delområde **D** skal al bebyggelse, bortset fra småbygninger under 10 m², placeres inden for de på kortbilag 2 viste byggefeltter. Beboelseshuset og de dele af garager, carporte eller udhuse, der er højere end 2,5 m over terræn / niveauplan skal desuden placeres mindst 2,5 m fra skel mod nord, som vist på kortbilag 2.
- 5.24 I delområde **D** skal beboelseshusets tag udformes som et overvejende symmetrisk sadeltag med tagrygningen parallelt med det nordlige skel og tagets hældning med vandret skal være mellem 25° og 45°.
- 5.25 I delområde **E** skal al bebyggelse, bortset fra småbygninger under 10 m², placeres mindst 2,5 m fra vej, sti og skel.
- 5.26 Der må ikke foretages reguleringer af det eksisterende terræn på mere end +/- 0,5 m.

Delområde F - rekreative arealer

- 5.27 I delområde **F** må kun opføres de i § 3.8 angivne anlæg samt indrettes bassiner, kanaler og åbne grøfter til afledning og forsinkelse af regnvand. Herudover må der indrettes boldpladser og legepladser med det til sådanne pladser sædvanligt forekommende udstyr inden for de på kortbilag 2 særligt udpegede arealer.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

Fællesbestemmelser for delområde A, B, C, D og E

- 6.1 Skiltning for erhverv jf. §3.2 skal ske ved postkasse eller ved hoveddør som almindeligt dørskilt på højst 30 x 21 cm.

- 6.2 Der må ikke opsættes udvendige antenner. Dog kan parabolantennener placeres på facader. Parabolantennener skal opsættes sådan, at de ses mindst muligt fra vejen og fra naboejendomme. Hvor det er muligt af hensyn til modtageforholdene, må parabolantennener højst placeres 1 meter over terræn.

Delområde A - punkthuse

- 6.7 I delområde **A** skal bebyggelsens ydermure bestå af blank mur i teglsten eller som pudsede eller malede facader i dæmpede farver. Mindre bygningsdele som kviste, karnapper mv. kan dog udføres i træ, stål, glas, aluminium samt beklædes med zink eller kobber.
- 6.8 Mindre bygninger som f.eks. udhuse og garager kan udføres i andre materialer og farver, men bygningerne skal harmonere med den øvrige bebyggelse på ejendommen.
- 6.9 Der må kun anvendes matte tagmaterialer dvs. materialer, hvis overflade svarer til en malet overflade med et glanstal på højest 20. (glaserede eller ædelengoberede tagstentypen vil normalt være for blanke til at opfylde kravet om mathed).

Delområde B - Rækkehuse/kædehuse

- 6.10 Bebyggelse i delområde **B** skal opføres i de samme materialer og farver og med den samme udformning, der sikrer en arkitektonisk helhed inden for delområdet.
- 6.11 Hvis tagene gives en hældning med vandret på mere end 15°, skal tagmaterialet på beboelseshusene og carporte, garager og udhuse være det samme.
- 6.12 Hvis der vælges malede facadematerialer, eller materialer, der er egnede til bemaling som f.eks. træ, pudset, berappet eller vandskuret murværk og området udstykkes i enkeltgrunde, skal der sammen med byggeansøgningen fremsendes en farveskala, der skal sikre, at den individuelle vedligeholdelse af husene ikke fører til alt for kulørte og uharmoniske farvekombinationer. Farveskalaen skal tinglyses på ejendommene.
- 6.13 Dele af tagfladerne kan forsynes med solfanger og solceller, hvis disse fremstår som en integreret del af bygningens arkitektur.

Delområde C - mindre parcelhuse

- 6.14 Dele af tagfladerne kan forsynes med solfanger og solceller, hvis disse fremstår som en integreret del af bygningens arkitektur.