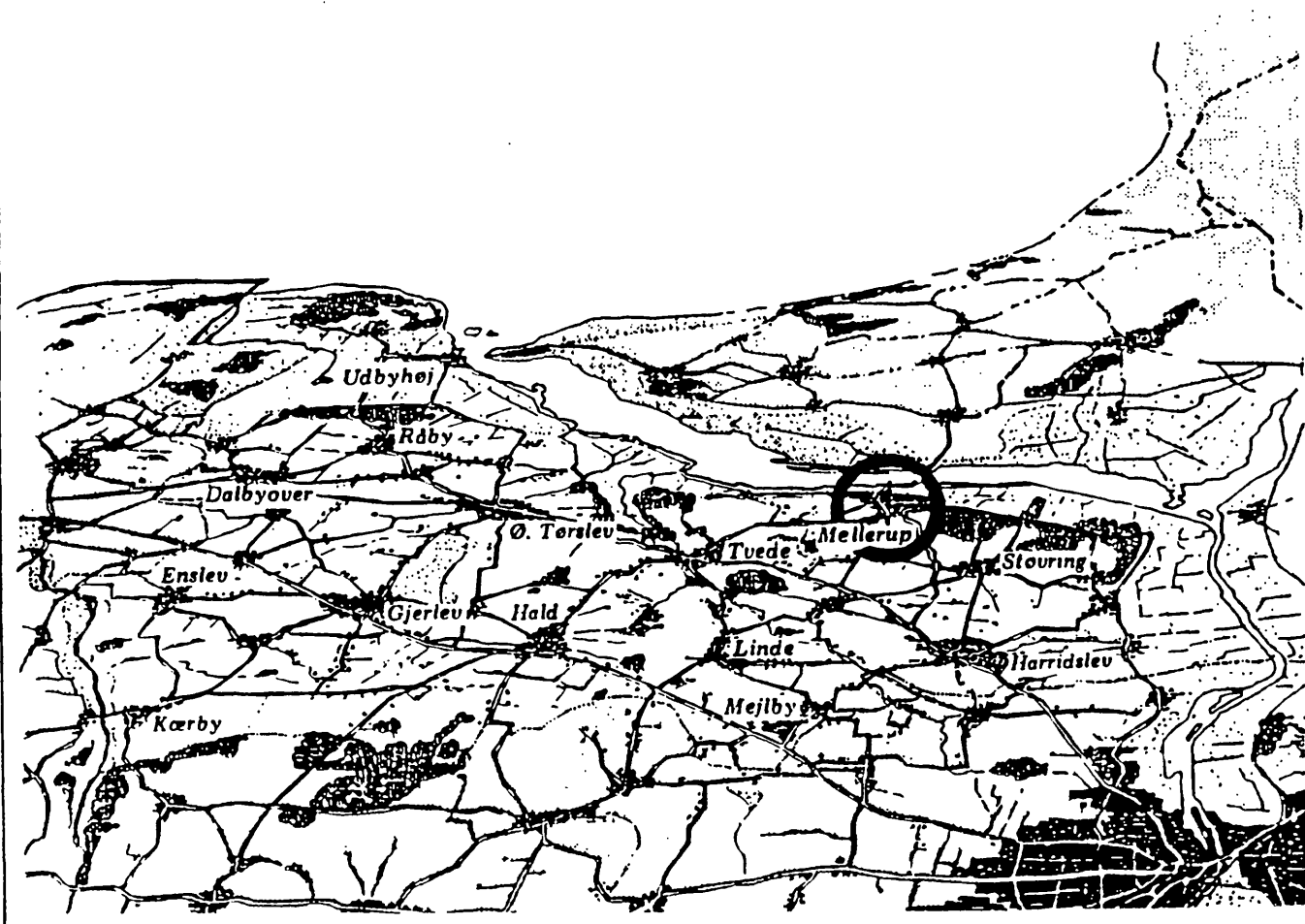


17.AUG.1989*005020
25.AUG.1989*005154

08.SEP.1989*005471



NØRHALD KOMMUNE

LOKALPLAN

NR. 13

FOR ET BOLIGOMRÅDE I MELLERUP

APRIL 1989.

INDHOLD

Indledning	Side 2 - 4
Offentlig fremlæggelse og frist for indsigelser	- 5
Hovedstruktur for Mellerup	- 5
Rammebestemmelser for Mellerup	- 6
Rammer for områder i Mallerup	- 7
Lokalplanens indhold	- 8 - 9
Lokalplanbestemmelser	- 10 - 12
Kortbilag 1	- 13
Kortbilag 2	- 14

REDAKTIONELLE BEMÆRKNINGER

Lokalplanen er udarbejdet af arkitekt dpa. Mogens Hansen,
Vangvejen 30, Harridslev, 8900 Randers, tlf. 86 44 24 44
i samarbejde med Nørhald Kommune, Teknisk Forvaltning,
Udbyhøjvej 483, Tvede, 8900 Randers, tlf. 86 44 12 00

INDLEDNING

Lidt om lokalplaner og deres virkninger

På side 2, 3 og 4 fortælles lidt om, hvad en lokalplan er, og hvilken betydning den har for grundejere og beboere m.fl. - Den, der i forvejen kender til lokalplaner, kan springe disse sider over og alene læse de følgende sider, der handler om selve lokalplanen og dens indhold.

Hvorfor udarbejdes en lokalplan? Hvad er en lokalplan?

I kommuneplanloven er det bestemt, at der skal udarbejdes en lokalplan, når man ønsker at gennemføre udstykninger af et vist omfang, og når der skal gennemføres større bygge- og anlægsarbejder. Hensigten hermed er at sikre, at disse dispositioner får en rimelig udformning, og at der bliver god sammenhæng med allerede eksisterende bebyggelse og anlæg samt med kommunens planer i øvrigt.

I en lokalplan, som kommunalbestyrelsen altså er forpligtet til at udarbejde - eventuelt i samarbejde med en bygherre eller anden interesseret part - kan man fastlægge de fremtidige forhold meget detaljeret. En lokalplan kan f.eks. indeholde bestemmelser om, hvad et område skal benyttes til, hvor store de enkelte parceller skal være, hvordan vej- og stisystemer skal udformes, hvordan bebyggelsen skal udformes og hvilket omfang den må have, hvorledes friarealerne skal tilrettelægges, hvordan tekniske anlæg skal udformes og placeres - og en lang række andre forhold. Lokalplanen behøver ikke i alle tilfælde være så detaljeret, men hvor der er behov for det, kan man således meget nøje fastlægge kvarterets fremtidige benyttelse og udseende.

Lokalplanen skal behandles efter en bestemt fremgangsmåde, der er fastsat i kommuneplanloven. Bl.a. skal offentligheden ikke mindst ejere og lejere i det område, der berøres af lokalplanen have adgang til at tage stilling til planen og fremkomme med eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Når lokalplanen er endeligt behandlet af kommunalbestyrelsen, og der eventuelt er foretaget ændringer efter forslag fra befolkningen, fra amtskommunen eller fra andre myndigheder, vedtages lokalplanen endeligt af kommunalbestyrelsen. Den er hermed bindende for de enkelte grundejere m.fl. Planen bliver desuden tinglyst på hver enkelt ejendom i det område, planen omfatter. Man opnår dermed sikkerhed for, at planen er kendt af de berørte parter, og at den fremtidige udvikling i kvarteret også i virkeligheden forløber i overensstemmelse med planen.

Lokalplanen udarbejdes dog ikke blot, fordi det er en fremgangsmåde, kommunen efter loven er forpligtet til at følge. Man bør være opmærksom på, at planen først og fremmest er et planlægningsredskab, der er af værdi for den enkelte beboer i

området. Planen sikrer, at der opstår harmoniske bebyggelsesforhold, og den sikrer på samme tid den enkelte beboer de friest mulige vilkår samtidig med at yde ham beskyttelse mod, at naboens udfoldelser udvikler sig til gener. Dette betyder i praksis, at man, når man udarbejder planen, må søge at finde det balancepunkt, hvor de begrænsninger, der pålægges den enkelte, føles rimelige, fordi de også har karakter af beskyttelsesforanstaltninger mod en uønsket udvikling i kvarteret. Ligesom en lokalplan er et nødvendigt middel, hvor der skal planlægges helt nye kvarterer, kan den være værdifuld i allerede eksisterende byområder - hvad enten planen skal sikre gennemførelse af større ændringer, eller den blot skal sikre, at alle de mange småændringer der til stadighed sker, foregår på en harmonisk måde.

Ændring af en lokalplan

Kommunalbestyrelsen kan til enhver tid beslutte at ændre en gældende lokalplan. Denne ændring skal følge samme retningslinier, som er anført ovenfor ved udarbejdelse af en lokalplan.

Hvilke virkninger har lokalplanen?

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, gælder nogle midlertidige retsvirkninger, og når lokalplanen er endeligt vedtaget, indtræder lokalplanens varige retsvirkninger.

De midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder således et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen (kommuneplanlovens § 22). Den eksisterende, lovlige anvendelse af ejendommene kan derimod fortsættes som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan kommunalbestyrelsen give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget. En forudsætning herfor er, at kommuneplanlovens bestemmelser om mindste grundstørrelse, om maksimal bebyggelsesprocent og om maksimal bebyggeshøjde og etageantal overholdes. Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for forslagets offentliggørelse, og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil et år efter offentliggørelsen.

Lokalplanens varige retsvirkninger

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bygges 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 krav om etablering af

de anlæg mv., der er indeholdt i planen. Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation 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.

OFFENTLIG FREMLÆGGELSE OG FRIST FOR INDSIGELSER

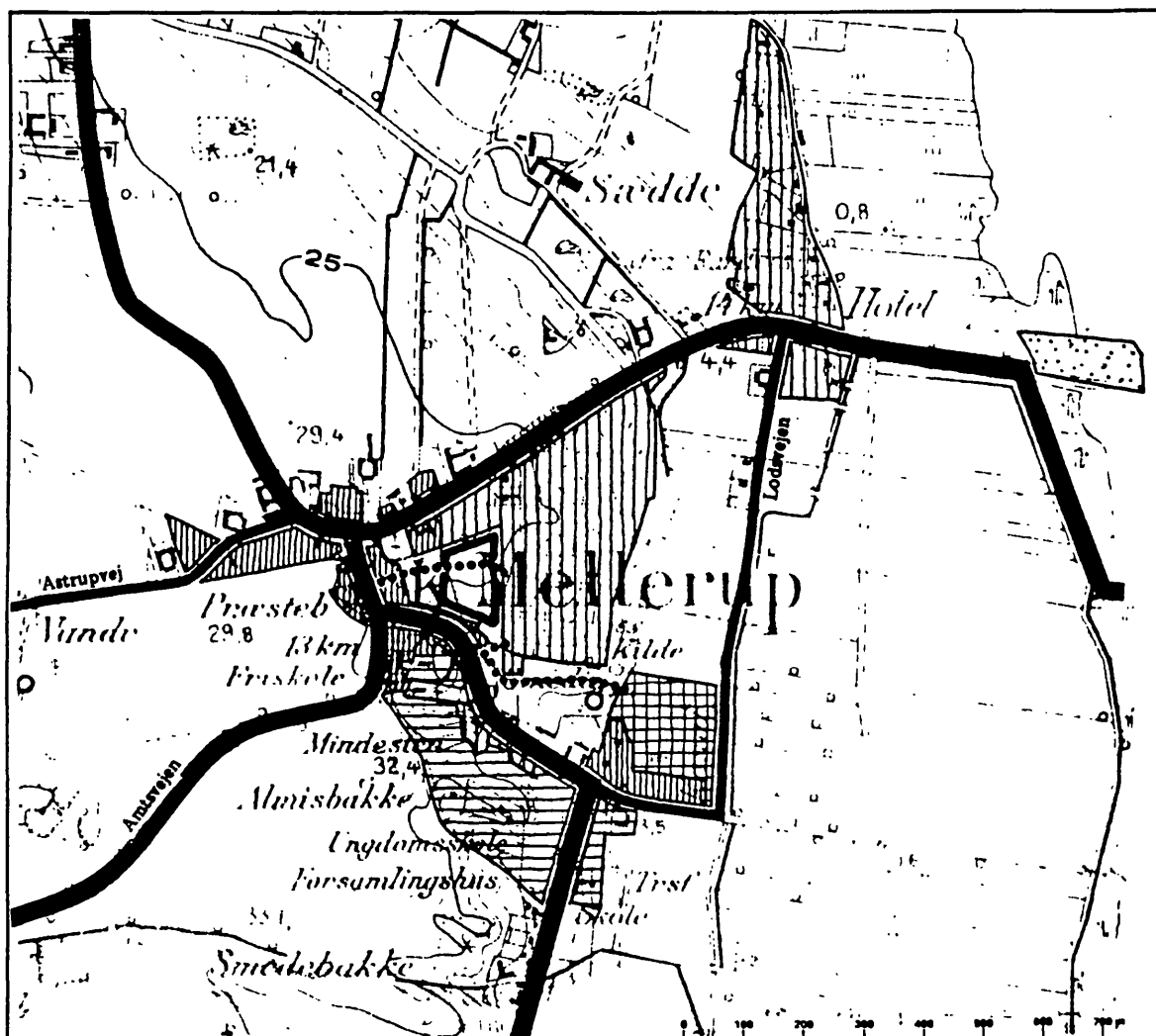
Fremlæggelsesperiode

Forslaget er fremlagt i 8 uger fra den 17.05.1989 til den 12.07.1989. Derefter vil kommunalbestyrelsen tage endelig stilling til lokalplanen med henblik på en evt. endelig vedtagelse.













Deres mulighed

Hvis De har indsigelser imod eller ændringer til forslaget, skal disse være Nørhald Kommune, Teknisk Forvaltning, Udbyhøjvej 483, Tvede, 8900 Randers i hænde senest den 10.07.1989.

HOVEDSTRUKTUR MELLERUP



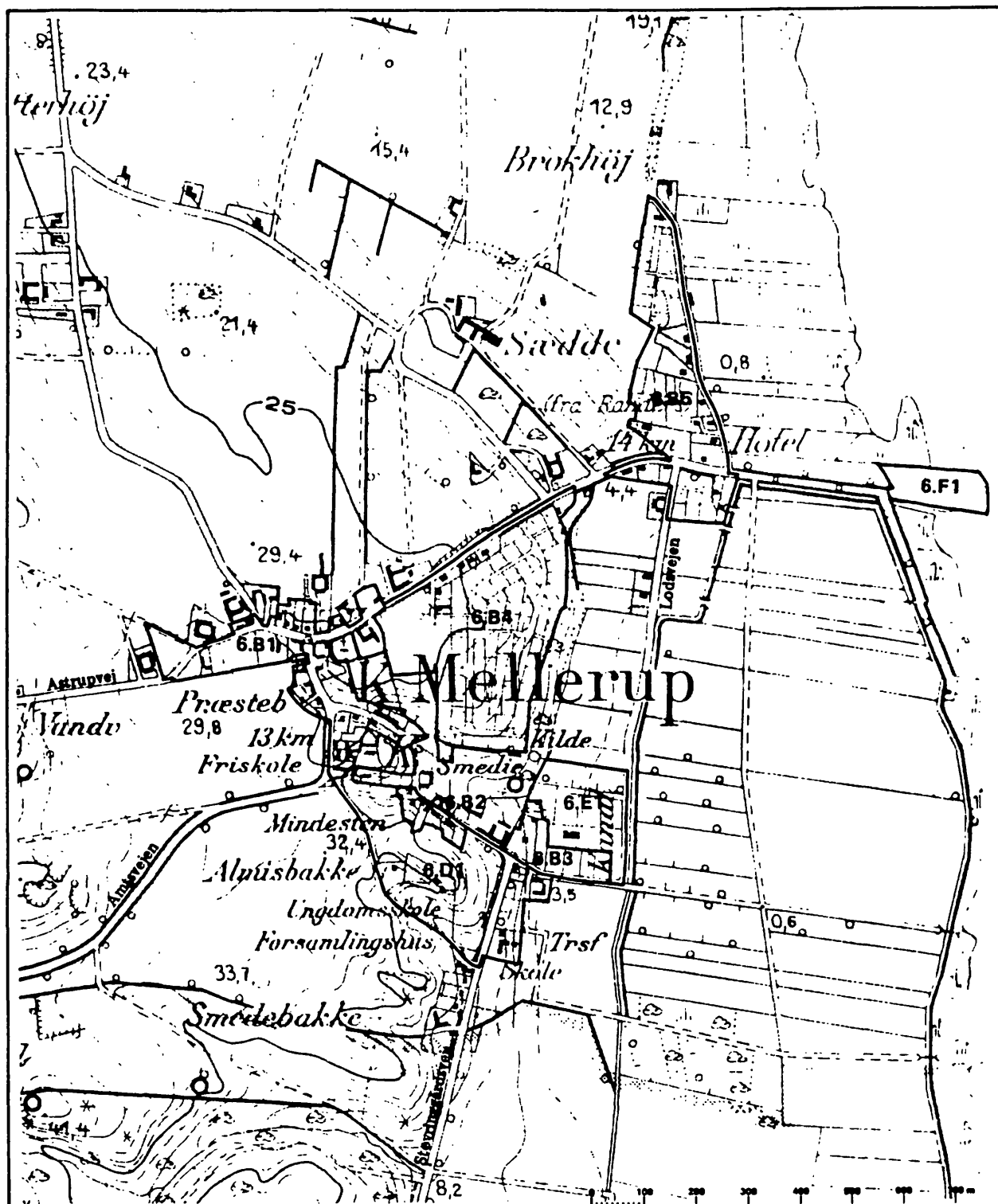
HOVEDSTRUKTUR MELLERUP

	Omr. til boligformål		Omr. til offentlige formål		Mulige byomr. efter 1992
	Omr. til bolig-, erhvervs- og centerformål		Omr. til fritidsform. m.v.		Overordnede veje
	Omr. til erhvervsformål		Omr. til sommerhusform.		Lokale veje
	Omr. til centerformål		Landsbyomr. i landzone		Hovedstiforbindelser

RAMMEBESTEMMELSER FOR MELLERUP

Enkeltområde:	6.B4	6.B5	6.D1
Benævnelse:			
Zonestatus pr. 1.6.1985 Gældende byplanvedtægter og lokalplaner	Landzone Dele af området er omfattet af deklarerationer for matr.nr. 1 aa m.fl.	Landzone.	Landzone.
Fremtidig anvendelse	BOLIGFORMAL Offentlig service - institutioner til betjening af kvarteret Liberala erhverv.	BOLIGFORMAL Offentlig service - institutioner til betjening af kvarteret Butikker til kvarterets daglige forsyning Erhvervsformål - erhverv uden genevirkning for kvarteret Liberala erhverv.	OFFENTLIGE FORMAL - skole, skolehjem - sportsanlæg - offentlige og private institutioner af almenlyst karakter - funktionærboliger - elevboliger.
Bebyggelsens art	Lav boligbebyggelse Institutionsbebyggelse.	Lav boligbebyggelse Institutionsbebyggelse Erhvervsbebyggelse (håndværk, butikker m.v.).	Undervisningsbygninger Institutionsbebyggelse Boliger.
Max. bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom	25.	25.	25.
Max. antal etager	Een etage med udnyttet tagetage.	Een etage med udnyttet tagetage.	2.
Max. bygningshøjde	8,5 m.	8,5 m.	For undervisningsboliger m.v. 12 m, for boliger 8,5 m.
Min. opholdsareal			
Min. antal parkeringspladser	2 pr. bolig i åben, lav bebyggelse, 1 1/2 pr. bolig i tæt, lav bebyggelse.	2 pr. bolig i åben, lav bebyggelse, 1 1/2 pr. bolig i tæt, lav bebyggelse.	Dækning af eget parkeringsbehov.
Andet	Kirkefredningsbestemmelser Generelle rammer.	Generelle rammer.	Kirkefredningsbestemmelser Området indeholder bevaringsværdige bymiljøer, se Hovedstruktur Generelle rammer.

RAMMER FOR OMRADER I MELLERUP



6. RAMMER FOR OMRADER I MELLERUP

- | | |
|-------------------------------------|---------------------------------|
| B Omr. til boligformål | F Omr. for fritidsformål |
| D Omr. til offentlige formål | |
| E Omr. for erhvervsformål | |

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanområdets afgrænsning	Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag. Mod øst og nord afgrænses området af eksisterende bebyggelse med boliger omkring Fjordbakken og Birkestien. Mod syd og vest grænser lokalplanområdet til nuværende landbrugsområder.
Eksisterende forhold	Området er en del af en landbrugsejendom. Området er beliggende inden for det i kommuneplanforslaget omfattede område for mulig byområde efter 1992. Se kortbilag 1. Men som i forbindelse med den endelige godkendelse søges bebygget 1985-92.
Lokalplanens formål	Lokalplanens formål er at udlægge arealet til boligformål. Arealet skal udformes, så der kan opføres tæt/lav boligbebyggelse, evt. som andelsboliger og almen-nyttige boliger. Området skal udlægges med vej og fælles parkeringsareal.
Lokalplanområdets anvendelse	Lokalplanområdet anvendes til tæt/lav boligbebyggelse.
Zonestatus	Lokalplanen overfører zonelovskompetencen for området til Kommunalbestyrelsen. Området forbliver i landzone.
Regionplanen	I overensstemmelse med regionplanens retningslinier udlægges Mellerup som mindre lokalcenter (aftaleby). Lokalplanen respekterer regionplanens retningslinier om boligthed i nye byområder svarende til mindst 15 boliger pr. ha (inkl. tilhørende veje, men uden boligorienteret service og fælles friarealer).
Kommuneplanen	Kommunalbestyrelsen har den 8. januar 1987 endelig godkendt Kommuneplan 1985-92. Lokalplanen omfatter et område, som grænser op mod enkeltområde 6.B4. Kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen fremgår af skemaet. Herudover er følgende af kommuneplanens generelle rammer af betydning for lokalplanen:
Boligtæthed	I overensstemmelse med regionplanens retningslinier skal boligthed i nye boligområder i byzone med tilhørende veje, men uden boligorienteret service og fælles friarealer i gennemsnit være min. 15 boliger pr. ha.
Varmeforsyning	Lokalplaner for et område, hvor der placeres ny bebyggelse skal sikre, at bebyggelsen ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse må tages i brug, før der er etableret en varmforsyning i overensstemmelse med kommunens varmeplanlægning.

- Antennemaster, skorstene mv. Uanset rammebestemmelserne vedr. bygningshøjder gælder følgende: Lokalplaner for et område, hvor der ønskes mulighed for etablering af fritstående skorsten, antennemast eller lignende tekniske anlæg, der naturligt hører hjemme i området, eller er et led i områdets tekniske forsyning, skal sikre:
- 1) at højden af et sådant anlæg i områder til boligformål ikke overstiger 20 m,
 - 2) at højden i områder til centerformål mv., offentlige formål, erhvervsformål eller fritidsformål afpasses efter det enkelte områdes særlige karakter, men dog ikke overstiger 50 m,
 - 3) at højspændingsmaster, fællesantennemaster, uanset bestemmelserne i pkt. 1 og 2 kan gives den teknisk set fornødne højde.
- Kommunens spildevandsplan Arealet, der omfattes af lokalplanen, kan tilsluttes det eksisterende spildevandsnet, jf. spildevandsplanen.
- Støjvurdering Ud fra regionplanens krav om støjforhold i relation til omgivelserne har Nørhald Kommune foretaget følgende vurdering: Lokalplan 13 er beliggende umiddelbart op til eksisterende boligområder, hvor der ikke er givet tilladelse til nogen form for støjende virksomhed. Det er kommunens hensigt, at området omkring lokalplan 13 fortsat skal være boligområde og derfor kan regionplanens krav til boligområder overholdes.



LOKALPLANBESTEMMELSER

Nørhald Kommune
Lokalplan nr. 13
for et boligområde i Mellerup.

I henhold til lov om kommuneplanlægning (lov nr. 391 af 22. juli 1985) fastlægges herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanen har til formål at sikre, at det af lokalplanen omfattede område anvendes til boligformål,
- at området bebygges med tæt/lav boligbebyggelse,
- at der i området udlægges areal til 11 boliger,
- at der udformes et sikkert fungerende vejanlæg.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 1 og omfatter del af matr. nr. 1 dg, Mellerup By, Mellerup, samt matr.nr. 1.di Mellerup by, Mellerup.
2.2 Med Kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres zone-lovskompetencen for det under stk. 1 nævnte område fra Amdsrådet til Kommunalbestyrelsen. Området forbliver i landzone.

2.3 Der er ikke landbrugspligt på matr. nr. 1 dg, Mellerup by, Mellerup.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1 Området må kun anvendes til boligformål.

3.2 Uanset bestemmelsen i 3.1 kan der på ejendommene drives sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelseslejligheder eller beboelseshuse, når virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom og når virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning o.lign.), kvarterets præg af boligkvarter ikke brydes eller virksomheden ikke fremkalder behov for parkeringsmuligheder, som ikke er til stede i området.

§ 4 Udstykninger

4.1 Kommunalbestyrelsen kan tillade, at grunde udstykkes med en mindre størrelse end 700 m².

§ 5 Vejforhold

5.1 Der udlægges areal til følgende nye veje:
Vejene A-B i en bredde på 10 m med en kørebanebredde på 6 m, og C-D i en bredde på 6 m med en kørebanebredde på 4 - 5 m.

Vejen C - D skal udformes efter de retningslinier, der er gældende i medfør af færdselslovens § 40 (lovbekendtgørelse nr. 287 af 10. juni 1976). Det forudsættes, at vejen skal anvendes som lege- og opholdsareal.

5.2 Der skal sikres vejadgang fra vej A-B til udstykning i dennes forlængelse.

5.3 Der skal udlægges areal til parkeringspladser svarende til 1 1/2 bilplads pr. bolig.

5.4 Langs vej A - B skal bebyggelsen respektere en 5 m byggelinie, regnet fra skel imod vej.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 35 % for området som helhed.

6.2 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over det for grunden fastsatte niveauplan målt efter reglerne i bygningsreglementet.

6.3 Bygninger må ikke opføres i mere end een etage med udnyttelig tagetage.

6.4 Bebyggelse må kun ske i overensstemmelse med en af kommunalbestyrelsen godkendt helhedsplan for hele området. Eventuelt som vist på illustrationsplan, kortbilag 2.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.

7.2 Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 8 Ledningsanlæg og antenner

8.1 Elledninger, herunder til vej- og stibelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.

8.2 Inden for lokalplanens område må på hver parcel kun anbringes een udendørs antenne på taget. Fællesantennemaster kan dog uanset bestemmelsen i pkt. 1 gives den teknisk set fornødne højde.

§ 9 Ubebyggede arealer

9.1 Beplantning for områdets fælles vejarealer samt etablering af belysning må kun ske i overensstemmelse med en af kommunalbestyrelsen godkendt helhedsplan.

9.2 Hegn mod vej og nabogrund skal være levende hegn.

9.3 Hegn mod nabogrund kan dog med naboens godkendelse etableres som fast hegn, mur, plankeværk o.lign.

§ 10 Forudsætning for i-brugtagning af ny bebyggelse

10.1 Ny bebyggelse må ikke uden kommunalbestyrelsens særlige tilladelse tages i brug før der er etableret de i § 5 nævnte veje.

10.2 Kommunalbestyrelsen skal i hvert enkelt tilfælde godkende opvarmningsformen. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før denne godkendelse har fundet sted.

§ 11 Grundejerforening

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


11.2 Grundejerforeningen skal oprettes, når kommunalbestyrelsen kræver det.

11.3 Grundejerforeningen skal forestå anlæg, drift og vedligeholdelse af områdets veje m.m., med mindre disse forpligtelser helt eller delvist overtages af kommunen.

11.4 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.


Således vedtaget af Nørhald kommunalbestyrelse, den 11. maj 1989.

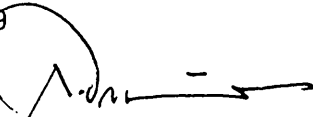

Herluf Skjøtt
Borgmester


Kurt Kristensen
økonomichef

I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Nørhald kommunalbestyrelse, den 10. august 1989


Herluf Skjøtt
Borgmester


Eigil Osmundsen
kommunaldirektør


Indrørt i dagbogen for Retten i Mariager,

den 17. AUG. 1989 * 005020
Lyst bl. akt.

Indført i dagbogen for Retten i Mariager,

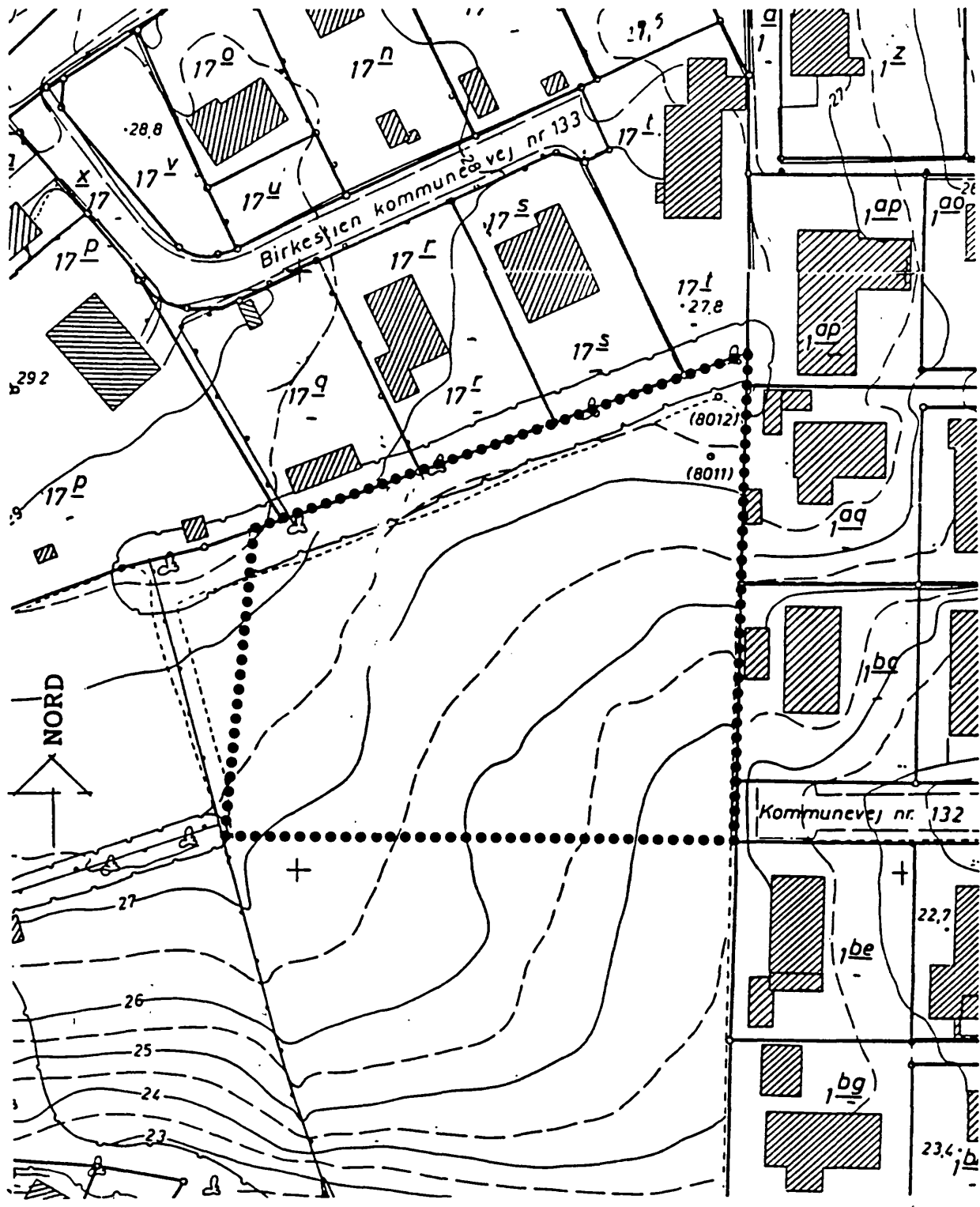
den 25. AUG. 1989 * 005154
Lyst bl. akt.

Afvist efter anmelderens begæring


U. Christensen
ass.

Afvist efter anmelderens begæring


U. Christensen
ass.



EKSISTERENDE FORHOLD, MAL 1:1000

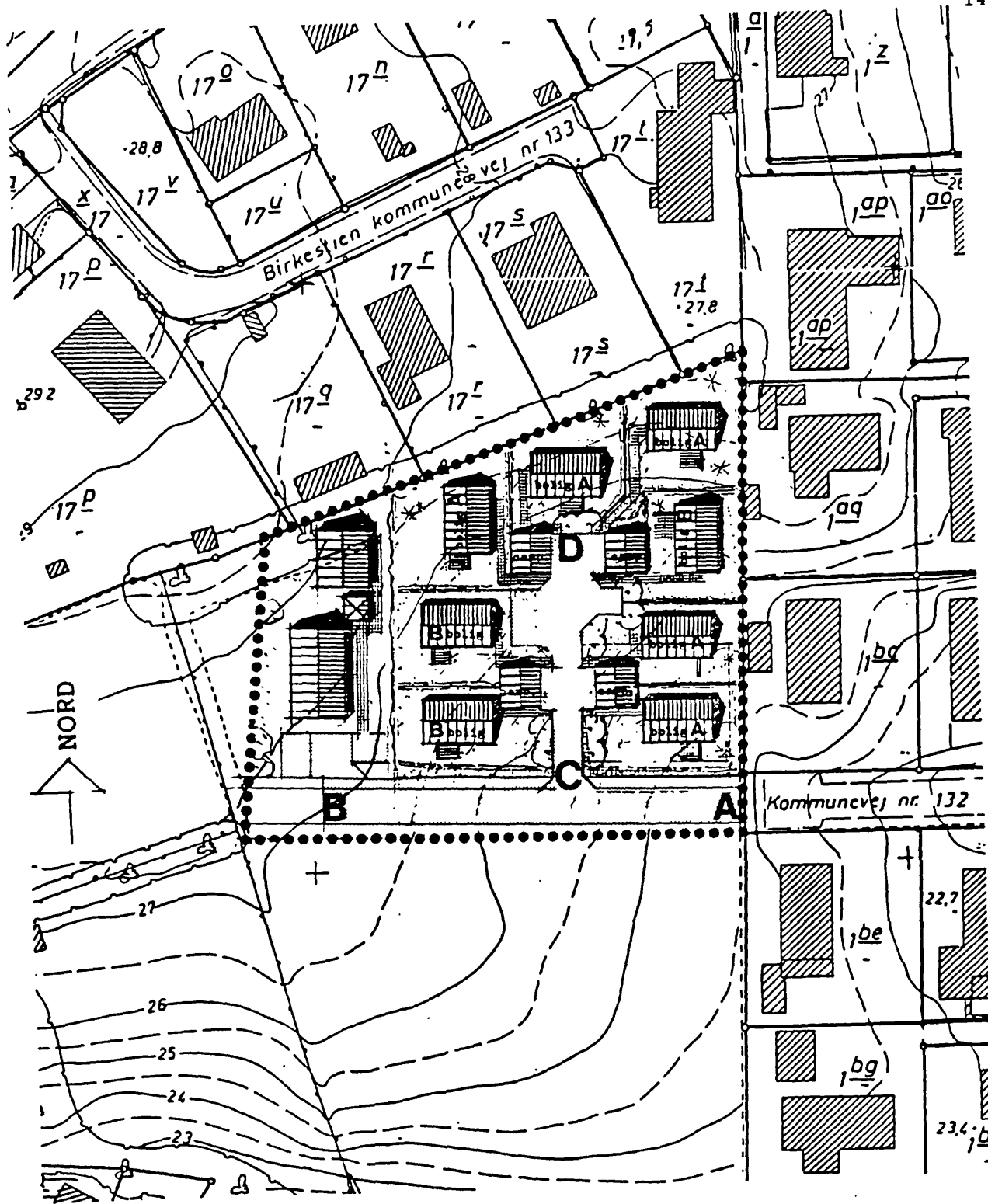


LOKALPLANGRENSE

NØRHALD KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 13

KORTBILAG 1

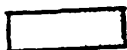
APRIL 1989



FREMTIDIGE FORHOLD, MAL 1:1000



LOKALPLANGRÆNSE



VEJ- OG PARKERINGSAREAL

NØRHALD KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 13

KORTBILAG 2

APRIL 1989

Indført i dagbogen for Retten i Mariager,

den

Lyst

08 SEP 1989*005471

bl. Idg, akt. P/87

Idi

I. Posorski

I. Posorski

ass.

/