

Lokalplan nr. 76

- for et nyt bolig område i Mellerup



Nørhald Kommune

Februar 2006

Fremlagt til offentlig debat fra den 15. februar til den 12. april 2006.

Endeligt vedtaget i Byrådet d. 18. maj 2006

Offentliggjort d. 31. maj 2006

Nørhald Kommune,
Udbyhøjvej 483, Tvede
8900 Randers
Tlf.nr. 82 40 24 00
www.noerhald.dk

Yderligere information:
Teknik- og Miljøafd.
Tlf: 82 40 24 53
E-mail: rcj@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 marts 2006 vedtaget en kommuneplan for perioden 2005 - 2017.

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.

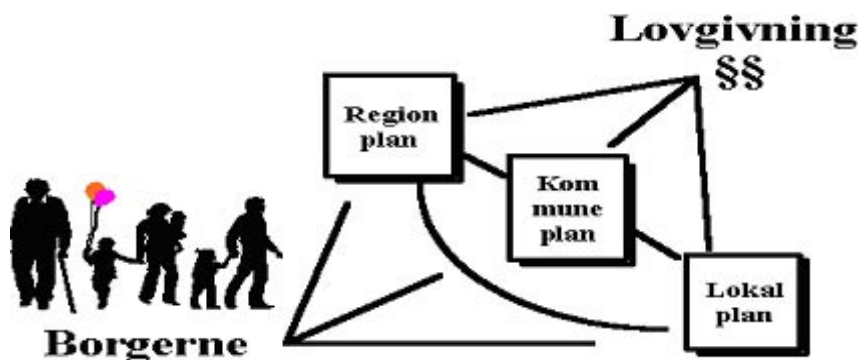
Kommuneplanens rammedel fastlægger de overordnede bestemmelser for indholdet af den fremtidige lokalplanlægning. Kommuneplanen skal være udarbejdet inden for rammerne af en godkendt regionplan, der er udarbejdet af amtet.

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

Lokalplanens redegørelse

- Lokalplanområdet, side 4
- Lokalplanens baggrund og formål, side 4
- Eksisterende forhold, side 4
- Lokalplanens indhold, side 4
- Forhold til anden planlægning, side 6
- Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder, side 11
- Lokalplanens midlertidige retsvirkninger, side 12
- Godkendelsesprocedure, side 12

Lokalplanens bestemmelser

- §1 Lokalplanens formål, side 13
- §2 Afgrænsning og zonestatus, side 13
- §3 Områdets anvendelse, side 13
- §4 Udstykninger, side 13
- §5 Vej- og stiforhold, side 14
- §6 Parkering, side 14
- §7 Bebyggelsens omfang og placering, side 14
- §8 Bebyggelsens ydre fremtræden, side 15
- §9 Ledningsanlæg og antenner, side 15
- §10 Ubebyggede arealer og beplantning, side 16
- §11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse, side 16
- §12 Grundejerforening, side 16
- §13 Lokalplanens retsvirkninger, side 17

Vedtagelsespåtegning, side 18

Kort nr. 1 Lokalplanens afgrænsning, side 19

Kort nr. 2 Lokalplanens bestemmelser, side 20

Kort nr. 3 Illustrationsplan, side 21

Lokalplanen er udarbejdet af Sven Allan Jensen i samarbejde med Nørhald kommune, Teknik- og Miljøafdelingen, i september 2005. Kort fra Kort & Matrikelstyrelsen og Kampsax er gengivet med tilladelse.

Redegørelse

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet består af en del af matr. nr. 8 a Mellerup By, Mellerup. Området er beliggende umiddelbar nord for Mellerup. Det nye boligområde gives vejadgang via Amtsvejen.

Lokalplanområdet afgrænses således:

- Mod nord ligger en eksisterende landbrugsejendom
- Mod øst ligger en eksisterende landbrugsejendom
- Mod syd ligger Mellerups eksisterende bebyggelse
- Mod vest dannes den nye grænse mod det åbne land

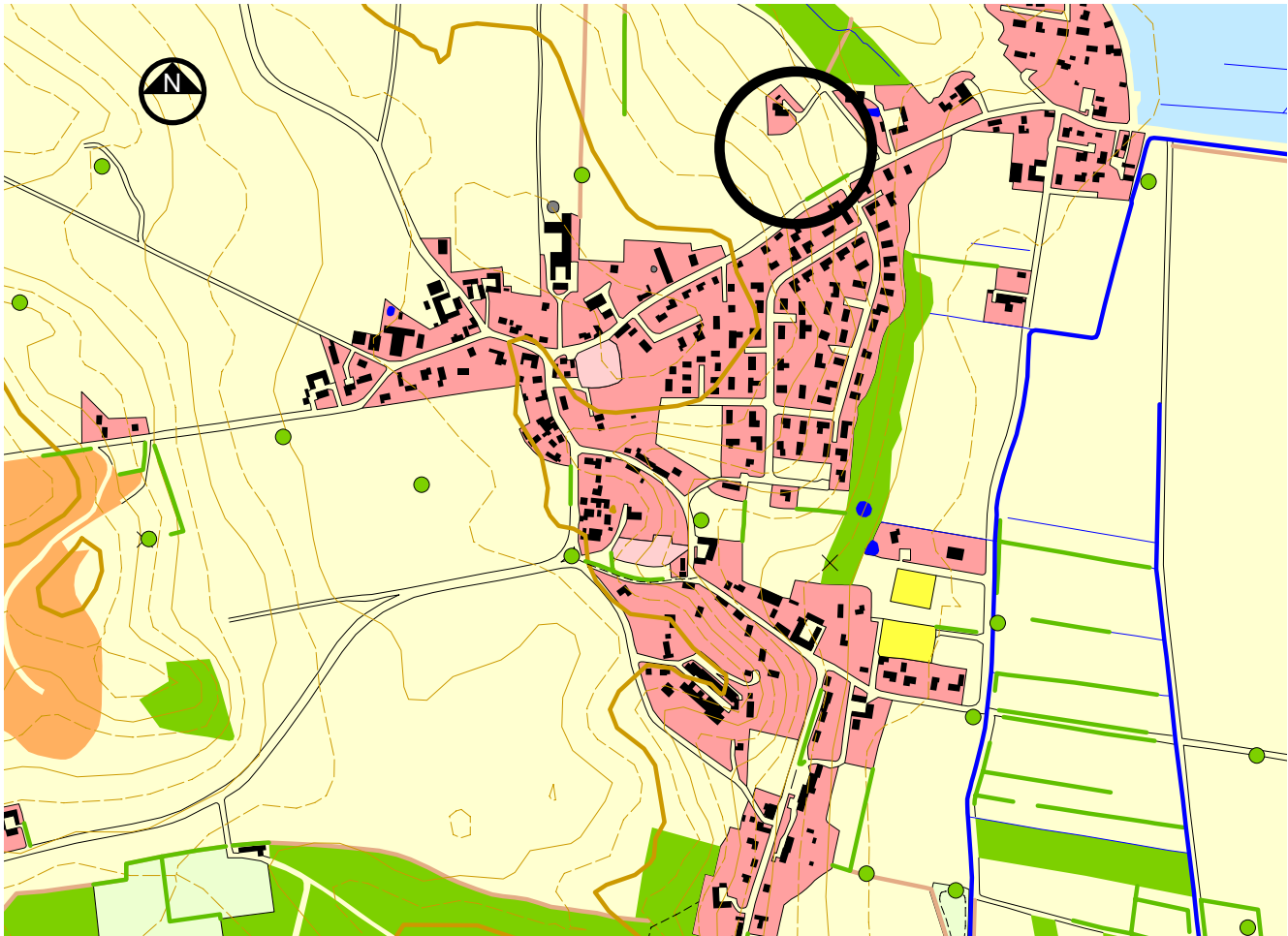
Lokalplanens baggrund og formål

Byrådet ønsker – ved gennemførelsen af lokalplan nr. 76 – at skabe mulighed for at anvende lokalplanområdet til beboelse, i form af et blandet tæt-lav og åben-lav boligområde.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet udnyttes p.t. landbrugsmæssigt. Terrænet i området falder med ca. 12 meter i retningen nordøst. Der foreligger p.t. ingen viden om undergrundens beskaffenhed, som kan danne grundlag for fundamentdimensionering m.v.

Lokalplanområdets beliggenhed i Mellerup.



Lokalplanens indhold

Området udlægges til boligformål. I området vil der kunne bygges omkring 14 nye parcelhuse på grunde med en varierende størrelse, samt ca. 20 gårdhuse.

For at skabe bedst mulig udsigt fra flest mulige grunde fastlægger lokalplanen et byggefelt for hver ny grund indenfor hvilket bebyggelsen skal opføres. Princippet i fastlæggelsen af byggefelterne består i en "forskydning" af de nye boliger i forhold til hinanden, således at foranliggende boliger ikke vil blokere for udsigten fra bagvedliggende boliger.

Af hensyn til at bevare udsigten fra alle huse må der ikke foretages større terrænreguleringer, dvs. at bebyggelse skal opføres på eksisterende terræn. Desuden skal området bevare et åbent landskabsudtryk med enkeltstående træer som vist på principskitsen side 7.

Områdets anvendelse

Lokalplanen fastlægger, at området kan anvendes til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Desuden fastlægges arealer til fælles ophold og beplantning. Se Kort nr. 2.

Zonestatus

Området er beliggende i landzone. Ved lokalplanens vedtagelse overføres området til byzone.

Udstykninger

Lokalplanen fastlægger retningslinier for den fremtidige udstykning af området

Vej- og stiforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Amtsvejen. Det er således en forudsætning for planens gennemførelse at vejmyndigheden tillader områdets tilslutning til Amtsvejen. Der udlægges private fællesveje indenfor lokalplanområdet

Bebyggelsens omfang og placering

Lokalplanområdet er opdelt i to delområder, hvor delområde 1 er udlagt til åben-lav bebyggelse med en maksimal bebyggelsesprocent på 25 og delområde 2 er udlagt til tæt-lav boligbebyggelse med en bebyggelsesprocent på maksimalt 35. Delområder fremgår af kortbilag 1 og 2. Bebyggelsen skal tilpasses eksisterende terræn. Det maksimale etageantal fastsættes til 1½ etager og den maksimale bygningshøjde fastsættes til 8,5 meter, målt fra terræn jf. bygningsreglementet. For grund nummer 7 og 8 er den maksimale bygningshøjde fastsat til 6,5 meter

Bebyggelsens ydre fremtræden

Al bebyggelse skal fremtræde i god håndværksmæssig og arkitektonisk kvalitet.

Ydervægge skal fremstå med blank eller pudset mur eller med et vandskuret udtryk. Ydervægge på mindre bygninger som redskabskure og carporte/depotrum kan udføres af imprægneret eller naturligt imprægneret træ. Udvendige bygningssider, herunder tage, døre, vinduesrammer og lignende mindre bygningsdele, må kun fremtræde i materialernes naturfarve, sort, hvid eller jordfarver.

I delområde 1 skal tage udformes som symmetriske saddeltage med en taghældning på mellem 15 og 45 grader eller som flade tage med op til 5 graders ensidig hældning. I delområde 2 skal tage udformes som symmetriske saddeltage eller med ensidig taghældning, med en taghældning på mellem 5 og 20 grader. Tage skal dækkes med tagsten af beton eller tegl, skifer, eternitskifer, tagpap eller eternitbølgeplader. Der må ikke anvendes glaserede tagsten eller andre reflekterende tagmaterialer. Tage på mindre bygningsdele som kviste og lignende må dækkes med tagpap, zink eller lignende. Tage på mindre bygninger som redskabskure og carporte/depotrum kan udføres som flade tage dækket med tagpap, zink eller lignende.

I delområde 2 skal bebyggelsen udføres som gårdhuse, i princippet som vist på kort 3.

Ubebyggede arealer

Ubebyggede arealer skal holdes i ordentlig stand. Der udlægges fælles friarealer til områdets beboere, som vist på Kort nr. 2. På det fælles friareal kan der etableres en legeplads.

Udendørs oplag må ikke finde sted. Belysning af veje, stier og opholdsarealer skal udføres således, der opnås en god helhedsvirkning inden for lokalplanens område.

Beplantning

Ved udformningen af det i 10.2 nævnte fælles friareal skal andelen af befæstede arealer begrænses mest muligt. Det fælles friareal skal beplantes med grupper af træer og buske som vist i princippet på Kort nr. 3.

Hegn mod vej og naboskel skal etableres som levende beplantning med en maksimal højde på 1,80 meter.

Forhold til anden planlægning

Regionplanen

Lokalplanområdet ligger indenfor områder der i Regionplan 2005 er udpeget som "særlige landskabelige interesser" og "særlige geologiske interesser". Med disponeringen af lokalplanområdet som beskrevet på bilag 2 og 3 er der taget hensyn til det eksisterende landskab og geologi som beskrevet i regionplanens retningslinier for områder med "særlige landskabelige interesser" og "særlige geologiske interesser". Lokalplanen er således ikke i modstrid med regionplanens udpegninger.



Kirkebeskyttelseszone

Lokalplanens område er delvis omfattet af beskyttelseszonen for Mellerup Kirke. Der må ikke opføres bebyggelse med en højde over 8,5 m inden for en afstand af 300 m fra en kirke, medmindre kirken er omgivet af bymæssig bebyggelse i hele beskyttelseszonen jf. Naturbeskyttelsesloven.

Lokalplanen fastlægger en maksimal bygningshøjde på 8,5 m og er dermed i overensstemmelse med beskyttelseszonen.

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet er beliggende i kystnærhedszonen med en afstand på ca 900 m til kysten. Derfor skal denne lokalplan, ifølge planloven, indeholde en særlig planlægningsmæssig begrundelse for placeringen, samt en vurdering af bebyggelsens visuelle virkning på kysten.

Udbygningsmulighederne i Mellerup er udtømte og derfor skal der inddrages nye arealer til den fremtidige udbygning af byen. I denne sammenhæng er lokalplanområdet velegnet idet det kan betegnes som en afrunding af byen i retning væk fra kysten, placeret bag ved den eksisterende by i forhold til kysten.

Den særlige planlægningsmæssige begrundelse er således at det er nødvendigt at placere området indenfor kystnærhedszonen af hensyn til at understøtte nuværende infrastruktur og serviceudbud i denne del af Nørhald Kommune, samt udnytte allerede foretagne investeringer i infrastruktur i Mellerup

Visualiseringen viser lokalplanområdet set fra Amtsvejen, ca. 200 m nord for færgelejet, mod vest.

Som det fremgår af visualiseringerne er lokalplanområdet synligt fra kysten, med eksisterende bebyggelse beliggende imellem kysten og lokalplanområdet. Den eksisterende bebyggelse er delvist højere beliggende i terrænet og den nye bebyggelse passer godt ind i den



eksisterende bebyggelsestruktur. Samlet set vurderes den nye bebyggelse som lokalplanen åbner mulighed for, således at have en begrænset visuel påvirkning af (kyst)omgivelserne, set i forhold til den visuelle påvirkning af kysten som den eksisterende bebyggelse medfører.

Miljøscreening

Nørhald Kommune har foretaget en screening i henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og programmer" (lov nr. 316 af 5.5.2004) og vurderet, at planforslaget ikke er omfattet af lovens krav om, at der skal foretages en miljøvurdering. Dette begrundes med:

- At planen omfatter et mindre område på lokalt plan.
- At planen ikke omfatter internationale naturbeskyttelsesområder
- At planen ikke antages at få væsentlig indvirkning på miljøet.
- At planen ikke omfatter projekter, som nævnt i lovens bilag 3 og 4.

Lokalplanforslaget påvirker et forholdsvist lille område, hvis primære funktion vil være af boligmæssig karakter. Adgang til området sker af en eksisterende vej, og bebyggelsen i området vurderes ikke at ville genere andre væsentligt mht. udsyn over landskabet. Derfor vurderes det, at lokalplanforslaget ikke vil have nogen væsentlig indvirkning på miljøet, hvorfor en egentlig miljøvurdering ikke er nødvendig.

Kommuneplanen

Mellerup er optaget som lokalcenter i Kommuneplan 2005-2017, som Nørhald Kommune vedtog i marts 2006. I den nye kommuneplan er området udlagt til boligformål, og lokalplanen er derfor i overensstemmelse med den gældende kommuneplan for Nørhald Kommune.



Varmeforsyning

Der er tilslutningspligt til fjernvarmenettet indenfor lokalplanområdet. Fjernvarmeforsyning til området sker fra Mellerup Varmeværk.

Elforsyning

Arealet, der omfattes af lokalplanen, tilsluttes det eksisterende elnet.

Vandforsyning

Vandforsyning til lokalplanområdet skal ske fra Mellerups private fællesvandværk.

Kommunens spildevandsplan

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

Dagrenovation

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,

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

Matrikelnr. 8a Mellerup By, Mellerup er landbrugsnoteret. Før lokalplanområdet kan tages i anvendelse i overensstemmelse med denne lokalplan, skal landbrugspligten for området ophæves.

Støjvurdering

Det vurderes at området ikke er belastet af vejtrafikstøj eller støj fra virksomheder, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støjfølsom anvendelsen.

Kollektiv trafik

Lokalplanområdet betjenes af bus nr. 238.

Deklarationer

Ifølge tingbogsoplysning, dateret 23.11.2001, er der tinglyst følgende deklarerationer på matr. nr. 8a Mellerup By, Mellerup:

25.06.1857 Dok om skel vedr. 2D, vedr. 8A

- 12.11.1857 Dok om vej vedr. 2D, vedr. 8A
 01.09.1870 Dok om fjordgrænsen, 24A, 2D
 25.07.1889 Dok om vandløb mv, vedr. 2D
 08.11.1917 Dok om brønd mv, 28G
 06.04.1938 Dok om byggelinier mv, 8A. Fastlægger en byggelinie 10 meter fra vejmidte (Amtsvejen). Dette forudsætter, at bygninger opføres med jordlinie i vejhøjde. Er dette ikke tilfældet, skal bygningen rykkes så meget tilbage, som svarer til 1,5 gange højdeforskellen foruden den fornødne bredde til passage foran bygningen, mindst 1 meter.
- 30.11.1940 Dok om byggelinier mv, 24A, 2D
 01.07.1946 Afvandingskommissionskendelse, vedr. 8A, 2D, 24A
 29.09.1951 Dok om nedlægning af rørledn, vedr. 8A
 01.12.1961 Dok om adgangs begrænsning mv. 2D
 06.12.1967 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv. 8A
 01.09.1970 Dok om fredskov mv. 8A
 27.07.1982 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv. 8A. Uden forud indhentet tilladelse fra kommunalbestyrelsen er det forbudt i et bælte på 2 m på hver side af ledningen at bygge mv. Se kortbilag nr. 2
- 12.08.1982 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv. 8A
 12.08.1982 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv. 8A
 12.08.1982 Dok om kloakering mv. vedr. 8A
 15.09.2000 Dok om transformestation/anlæg mv. vedr. 8A

Der er ikke lyst deklamationer i lokalplanområdet som strider i mod planens bestemmelser.

Tilladelser eller dispensation fra andre myndigheder

Tilslutning til Amtsvejen

Lokalplanens virkeliggørelse forudsætter, at Århus Amt giver tilladelse til tilslutning af vej til området til "Amtsvejen".

Færdselsloven

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

Jordforureningsloven

Århus amt har pt. ikke konstateret jordforurening på området. Hvis der kortlægges forurenet jord i lokalplanområdet, kræver påbegyndelsen af et hvert bygge- og anlægsarbejdetilladelse fra Århus amt. Se herom i Lov om forurenet jord.

Landbrugspligt

Lokalplanens virkeliggørelse forudsætter, at Direktoratet for fødevarerhverv giver tilladelse til ophævelse af landbrugspligten inden for lokalplanens område.

Godkendelsesprocedure

Procedure

Teknisk Udvalg	09.02.2006	Forslag til lokalplan
Økonomiudvalg	09.02.2006	Forslag til lokalplan
Byrådet	09.02.2006	Forslag til lokalplan
Offentliggørelse	15.02.2006	8 ugers offentlighedsperiode indtil 12.04.2006
Teknisk Udvalg	24.04.2006	Endelig vedtagelse af lokalplan
Økonomiudvalg	01.05.2006	Endelig vedtagelse af lokalplan
Byrådet	18.05.2006	Endelig vedtagelse af lokalplan
Offentliggørelse	31.05.2006	Lokalplanens retsvirkninger træder i kraft
Tinglysning	Juni 2006	Lokalplanen tinglyses

Hvis der rettidigt er fremsat indsigelser m.v. mod lokalplanforslaget, kan den endelige vedtagelse af planen tidligst ske 4 uger efter udløbet af indsigelsesfristen. Se herom i planlovens § 27, stk. 1.

Annoncering

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

Lokalplanens bestemmelser

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

§ 1 Lokalplanens formål

1.1 Formålet med lokalplanen er:

at sikre, at området kan anvendes til boligformål,

at fastlægge principper for udstykning med henblik på at sikre udsigt fra flest mulige grunde og

at sikre arealer til fælles ophold.

§ 2 Afgrænsning og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på Kort nr. 1 og omfatter en del af matr. nr. 8a, Mellerup By, Mellerup, samt alle ejendomme, der efter den 1. januar 2002 udstykkes fra det ovenfor nævnte matrikelnummer indenfor lokalplanområdet.

2.2 Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den endelig vedtagne lokalplan overføres lokalplanområdet til byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav og åben-lav bebyggelse.

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

at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde,

at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende) og områdets karakter af boligområde ikke brydes,

at virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende

at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Indenfor området kan der kun etableres virksomheder, der ligger indenfor miljøklasse 1, som beskrevet i forslag til kommuneplan 2005-2017.

§ 4 Udstykninger

4.1 Udstykning af området skal ske i overensstemmelse med principperne vist på kortbilag nr. 2.

4.2 Yderligere udstykning kan kun ske efter godkendelse fra Nørhald

Kommune i hver enkelt tilfælde.

§ 5 Vej- og stiforhold

- 5.1 Vejadgang til området skal ske fra Amtsvejen som vist på Kort nr. 2. I forbindelse med etablering af vejadgangen skal der etableres venstresvingsbane på amtsvejen.
- 5.2 Der udlægges areal til nye veje (private fællesveje) og stier som vist på kortbilag 2. Vej A – B udlægges i en bredde på 6 m. Vej B – C udlægges i en bredde på 5 m og anlægges i en bredde på 3 til 4 m. Øvrige veje udlægges i en bredde på 5 m og anlægges i en bredde på 3 m.
- 5.3 Veje i delområde 1 skal udføres med fast belægning. Veje i delområde 2 kan udføres med græsarmeringssten eller lignende.
- 5.4 Der udlægges areal til stier i en bredde fra 1-2 m , som vist på vedhæftede Kort nr. 2. Ud over de på kortbilag 2 viste stier kan der udlægges stier som en del af fællesarealerne.

§ 6 Parkering

- 6.1 Parkeringspladser skal anlægges i et antal svarende til 1,5 pr. bolig i delområde 2 og et antal svarende til 2 pr. bolig i delområde 1. I delområde 2 placeres parkeringspladserne langs den private fællesvej, samt i punkt C, jf. kort 2 og kort3.
- 6.2 Lastvogne og lignende må ikke parkeres inden for lokalplanens område. Af- og pålæsning er dog tilladt.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 I delområde 1 må bebyggelsesprocenten ikke overstige 25% for den enkelte ejendom.
- 7.2 I delområde 2 må bebyggelsesprocenten ikke overstige 35% for området som en helhed.
- 7.3 I delområde 2 skal bebyggelsen udføres som gårdhuse, i princippet som vist på kort 3.
- 7.4 Bebyggelsen skal tilpasses eksisterende terræn.
- 7.5 Den maksimale bygningshøjde fastsættes til 8,5 meter, målt fra terræn jf. bygningsreglementet. For grund 7 og 8 er den maksimale bygningshøjde 6,5 meter.
- 7.6 Max. etageantal fastsættes til 1½ etager.
- 7.7 Bebyggelse skal langs Amtsvejen placeres i en afstand af minimum 10 m fra vejens midte, jævnfør deklaration tinglyst den 6. april 1938. Dette forudsætter at bygninger opføres med jordlinie i vejhøjde. Er dette ikke tilfældet, skal bygningen rykkes så meget tilbage, som svarer til 1,5 gange højdeforskellen foruden

den fornødne bredde til passage foran bygningen, mindst 1 meter. Bebyggelse må ikke placeres nærmere naboskel end 2,5 m.

- 7.8 Ny bebyggelse skal placeres indenfor de på kortbilag nr. 2 viste byggefelter.
- 7.9 Bebyggelse, etablering af ledningsanlæg, beplantning med træer eller buske med dybtgående rødder, opfyldning eller udgravning må ikke foretages i det tinglyste deklarationsbælte på matr.nr. 8 a vedr. den passerende kloakledning, uden tilladelse fra byrådet. Deklarationen er tinglyst den 12.08.1982. Ledningen og deklarationsbæltet vist på kortbilag nr. 2.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Al bebyggelse skal fremtræde i god håndværksmæssig og arkitektonisk kvalitet.
- 8.2 Ydervægge skal fremstå med blank eller pudset mur eller med et vandskuret udtryk. Ydervægge på mindre bygninger som redskabskure og carporte/depotrum kan udføres af imprægneret eller naturligt imprægneret træ.
- 8.3 Udvendige bygningssider, herunder tage, døre, vinduesrammer og lignende mindre bygningsdele, må kun fremtræde i materialernes naturfarve, sort, hvid eller jordfarver.
- 8.4 I delområde 1 skal tage udformes som symmetriske saddeltage med en taghældning på mellem 15 og 45 grader eller som flade tage med op til 5 graders ensidig hældning. I delområde 2 skal tage udformes som symmetriske saddeltage eller med ensidig taghældning, med en taghældning på mellem 5 og 20 grader. Tage skal dækkes med tagsten af beton eller tegl, skifer, eternitskifer, tagpap eller eternitbølgeplader. Tage på mindre bygningsdele som kviste og lignende må dækkes med tagpap, zink eller lignende.
- 8.5 Der må ikke anvendes glaserede teglsten eller andre materialer med reflekterende overflade.
- 8.6 Tage på mindre bygninger som redskabskure og carporte/depotrum kan udføres som flade tage dækket med tagpap, zink eller lignende.
- 8.7 Der må ikke opsættes skilte på facaderne, bortset fra mindre orienteringsskilte umiddelbart ved siden af dørene. Der må ikke opsættes lysskilte.
- 8.8 Der må kun etableres udendørs belysning, der efter Byrådets skøn ikke virker skæmmende for området eller generer omgivelserne.
- 8.9 Terrænreguleringer på mere end $\pm 0,5$ m i forhold til færdigreguleret terræn og nærmere skel end 1,0 m må ikke foretages.

§ 9 Ledningsanlæg og antenner

- 9.1 El-ledninger, herunder til vej- og stibelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.
- 9.2 Der må ikke anbringes udvendige antenner over tagryggens niveau. Parabler må kun opstilles i en højde af 1 m over terræn.

§ 10 Ubebyggede arealer og beplantning

- 10.1 Ubebyggede arealer skal holdes i ordentlig stand. Græs skal klippes minimum 2 gange i vækstsæsonen.
- 10.2 Der udlægges fælles friarealer til områdets beboere, som vist på Kort nr. 2. På det fælles friareal kan der etableres en legeplads.
- 10.3 Ved udformningen af det i 10.2 nævnte fælles friareal skal andelen af befæstede arealer begrænses mest muligt. Det fælles friareal skal beplantes med grupper af træer og buske som vist i princippet på Kort nr. 3.
- 10.4 Hegn mod vej og naboskel skal etableres som levende beplantning med en maksimal højde på 1,80 meter.
- 10.5 Udendørs oplag må ikke finde sted.
- 10.6 Belysning af veje, stier og opholdsarealer skal udføres således, der opnås en god helhedsvirkning inden for lokalplanens område.

§ 11 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

- 11.1 Ny Bebyggelse må ikke tages i brug før:
 - De i §§5-6 nævnte veje, stier og parkeringspladser er anlagt,
 - De i §10.2 nævnte fælles friarealer er etableret,
 - Spildevands- og regnvandsafledning er erklæret i overensstemmelse med spildevandsplanen,
 - Varmeforsyningen er erklæret i overensstemmelse med varmeplanen,
 - Vandforsyningen er erklæret i overensstemmelse med vandforsyningsplanen,

§ 12 Grundejerforening

- 12.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanens område.
- 12.2 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.

- 12.3 Såfremt byrådet kræver det, har grundejerforeningen pligt til at optage ejere af grunde udenfor lokalplanområdet eller pligt til sammenslutning med anden grundejerforening.
- 12.4 Grundejerforeningen skal oprettes, når byrådet kræver det.
- 12.5 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af byrådet.
- 12.6 Grundejerforeningen skal tage skøde på det i §10 nævnte fælles friareal og det i §5 nævnte vejareal.

§ 13 Lokalplanens retsvirkninger

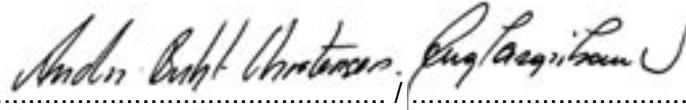
- 13.1 Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 13.2 Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte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

Vedtægelsespåtegninger

Nørhald Byråd har vedtaget forslaget til lokalplan nr. 76 til offentliggørelse.

Tvede, den 9. februar 2006



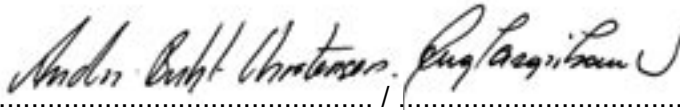
Anders Buhl-Christensen
Borgmester

Inger Margrethe Thomsen
Kommunaldirektør

Forslaget annonceres den 15. februar 2006 i Mariager Avis

Byrådet har vedtaget lokalplan nr. 76 endeligt.

Tvede, den 18. maj 2006



Anders Buhl-Christensen
Borgmester

Inger Margrethe Thomsen
Kommunaldirektør

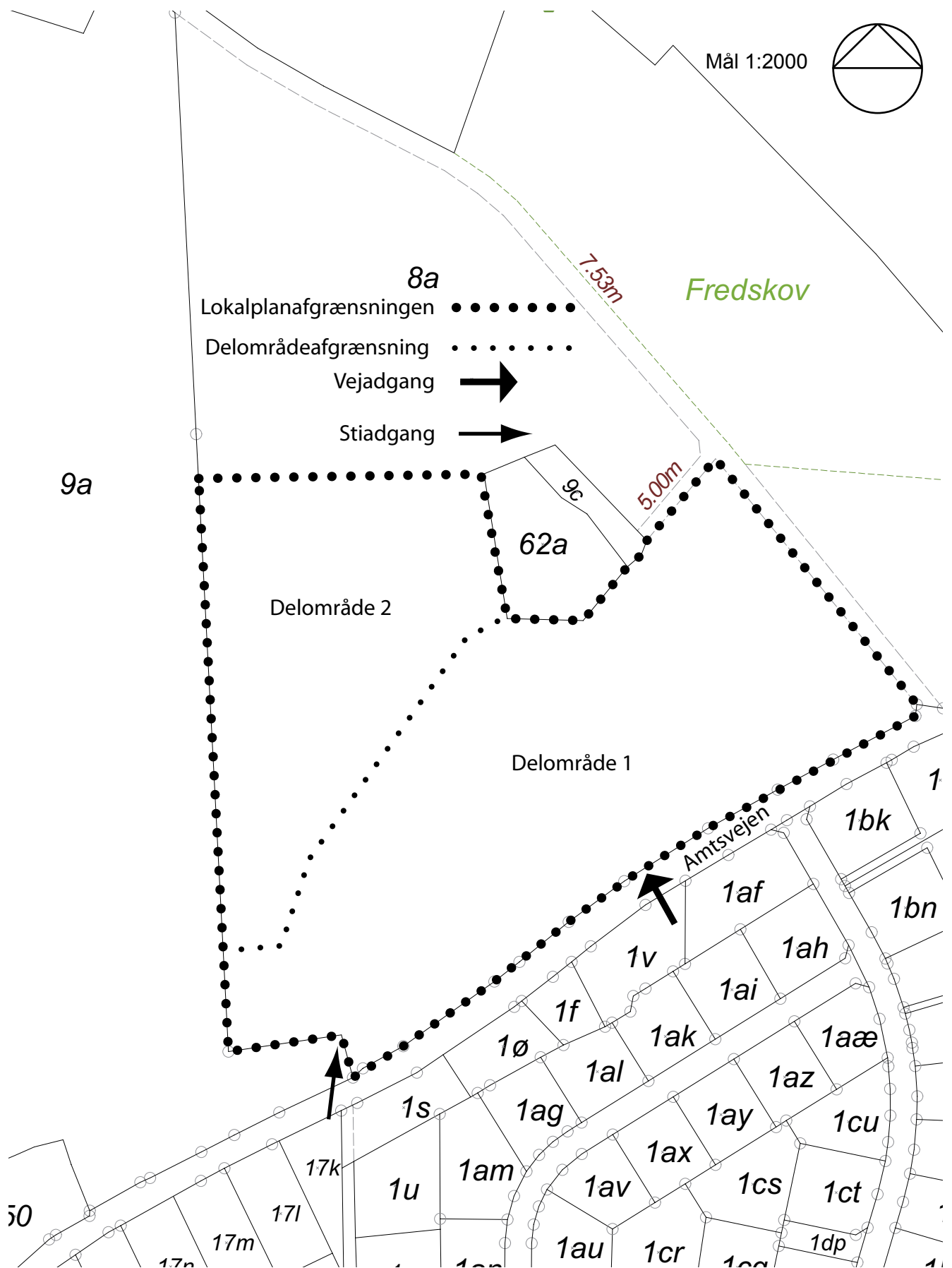
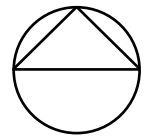
Den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort den 31. maj 2006.

Tinglysning

Lokalplan nr. 76 for Nørhald Kommune begæres tinglyst servituthæftende på følgende parceller:

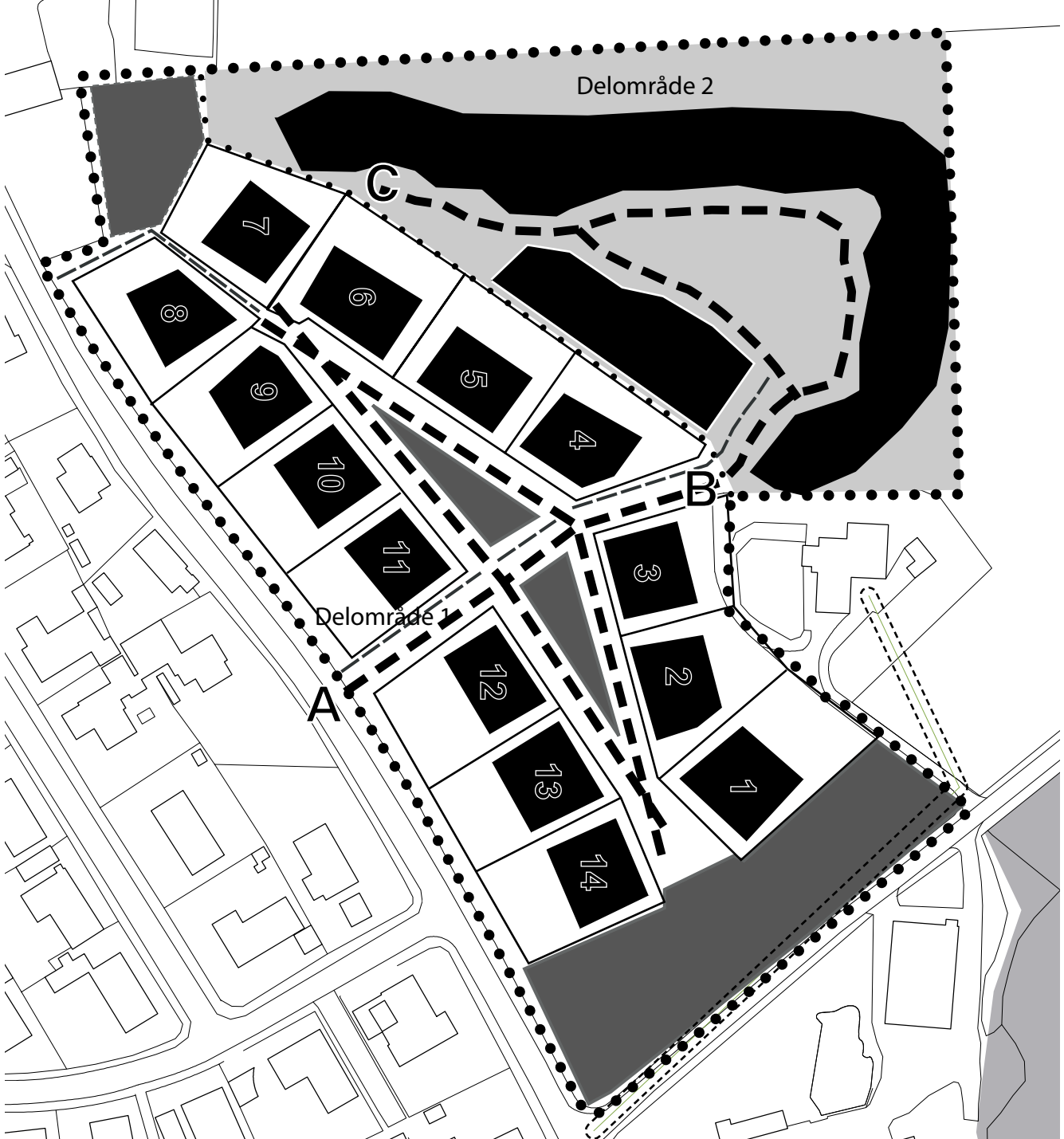
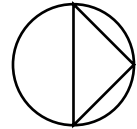
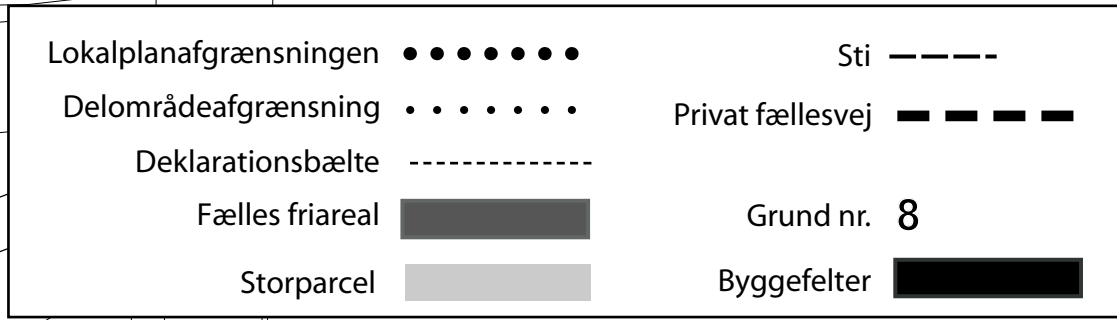
8a, Mellerup By, Mellerup

Mål 1:2000



Nørhald Kommune
Lokalplan nr. 76

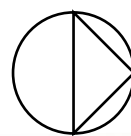
Kort nr. 1
Lokalplanens afgrænsning



Nørhald Kommune
Lokalplan nr. 76

Kort nr. 2
Områdets bestemmelser

Mål 1:1.500



Nørhald Kommune
Lokalplan nr. 76

Kort nr. 3
Illustrationsplan