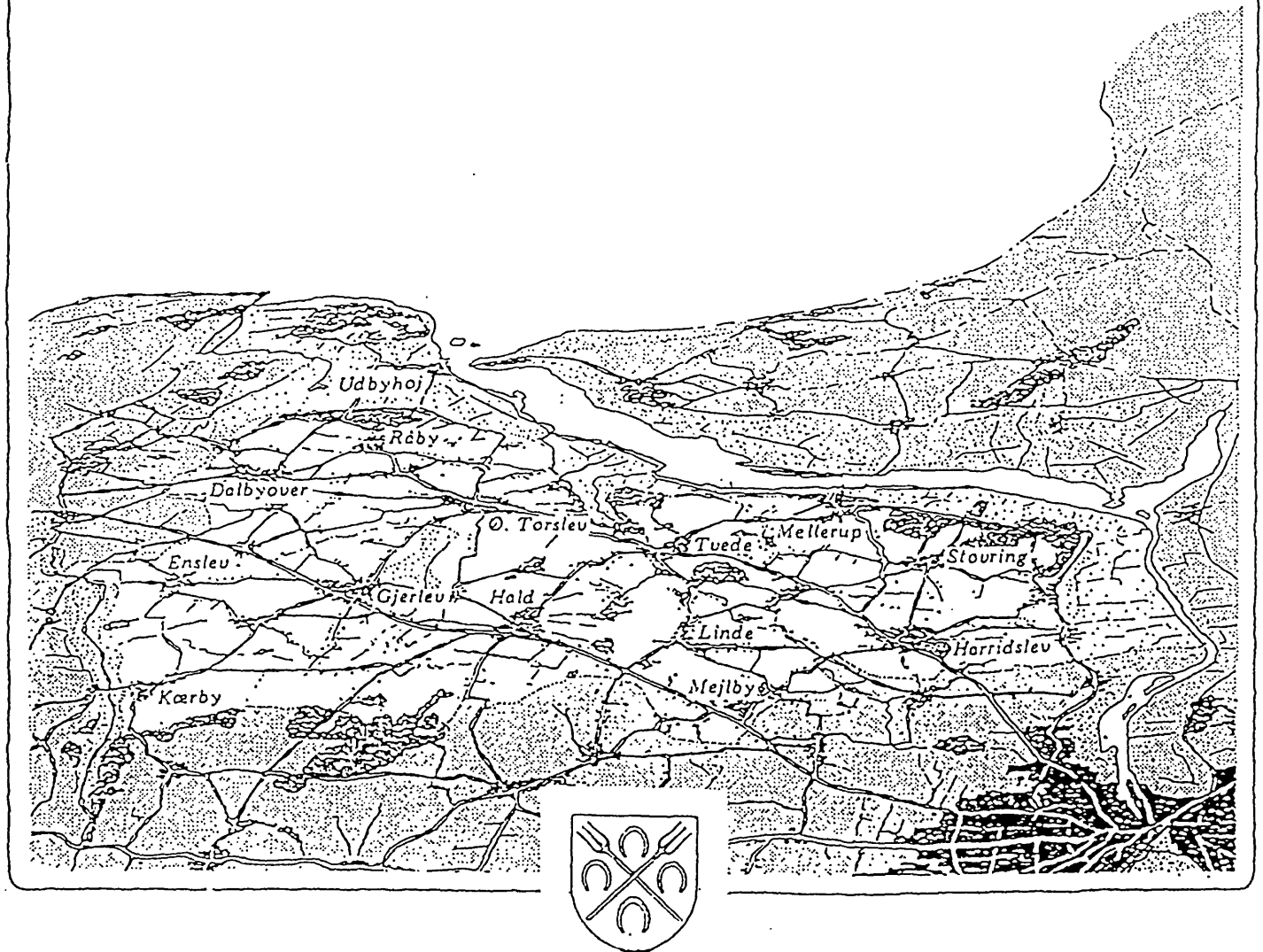




NØRHALD KOMMUNE



NØRHALD KOMMUNE

LOKALPLAN

NR. **15A**

FOR ET BOLIGOMRÅDE I MEJLBY
MARTS 1996

INDHOLD

Indledning	Side 2 - 4
Offentlig fremlæggelse og frist for indsigelser	- 5
Hovedstruktur for Mejlby	- 5
Rammebestemmelser for Mejlby	- 6
Rammer for områder i Mejlby	- 7
Lokalplanens indhold	- 8 - 10
Lokalplanbestemmelser	- 11 - 13
Kortbilag 1	- 14

REDAKTIONELLE BEMÆRKNINGER

Lokalplanen er udarbejdet af
Nørhald kommune
Teknik- og Miljøafdelingen

INDLEDNING.

**Lidt om lokalplaner,
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 lov om kommuneplanlægning 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 byrådet 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 bestemmelse 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 planloven. Bl.a. skal offentligheden og ikke mindst ejere af lokalplanen have adgang til at tage stilling til planen og fremkomme med eventuelle indsigelser og ændringsforslag.

Når lokalplanen er endeligt behandlet af byrådet, og der eventuelt er foretaget ændringer efter forslag fra befolkningen, fra amtskommunen eller fra andre myndigheder, vedtages lokalplanen endeligt af byrådet. 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 forbliver 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.

Hvilke virkninger har lokalplanen ?

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

De midlertidige retsvirkninger.

Indtil forslaget er endelig vedtaget af byrådet, 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 (planlovens § 17). Den eksisterende, lovlige anvendel-

se af ejendommene kan derimod fortsættes som hidtil. Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

En forudsætning herfor er, at bestemmelserne om mindste grundstørrelse, om maksimal bebyggelsesprocent og om maksimal bebyggelseshøjde og etageareal overholdes. Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for forslagets offentliggørelse, og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst et år efter offentliggørelsen.

Lokalplanens varige retsvirkninger.

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.

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.

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.

OFFENTLIG FREMLÆGGELSE OG FRIST FOR INDSIGELSER

Fremlæggelsesperiode.

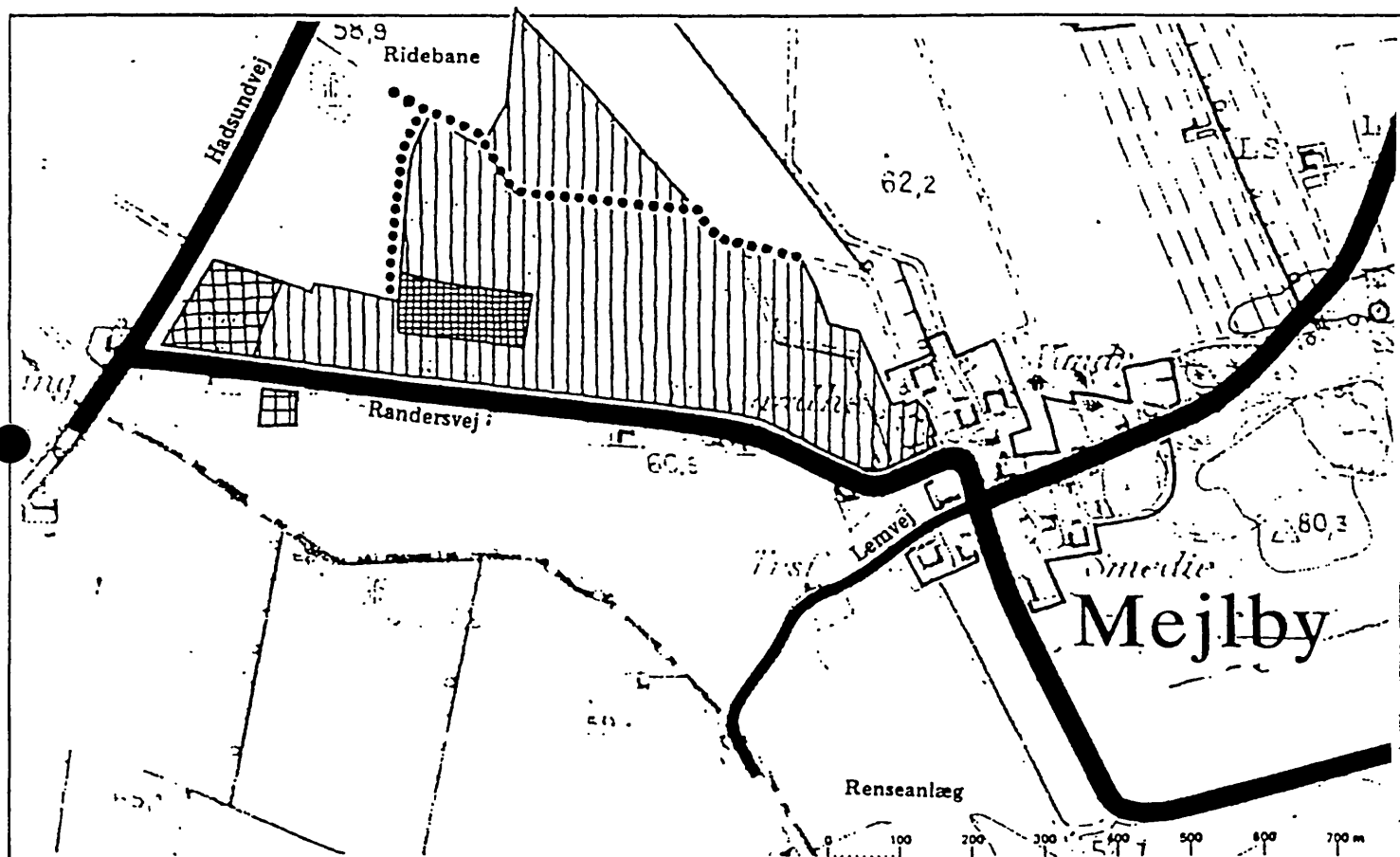
Forslaget er fremlagt i 8 uger fra den 27. marts 1996 til den 22. maj 1996. Derefter vil Byrådet tage endelig stilling til lokalplanen med henblik på en evt. endelig vedtagelse.

Deres mulighed.












Hvis De har indsigelser imod eller ændringer til forslaget, skal disse være Nørhald kommune, Teknik- og Miljøafdelingen, Udbyhøjvej 483, Tvede, 8900 Randers i hænde senest den

22 MAJ 1996

HOVEDSTRUKTUR MEJLBY

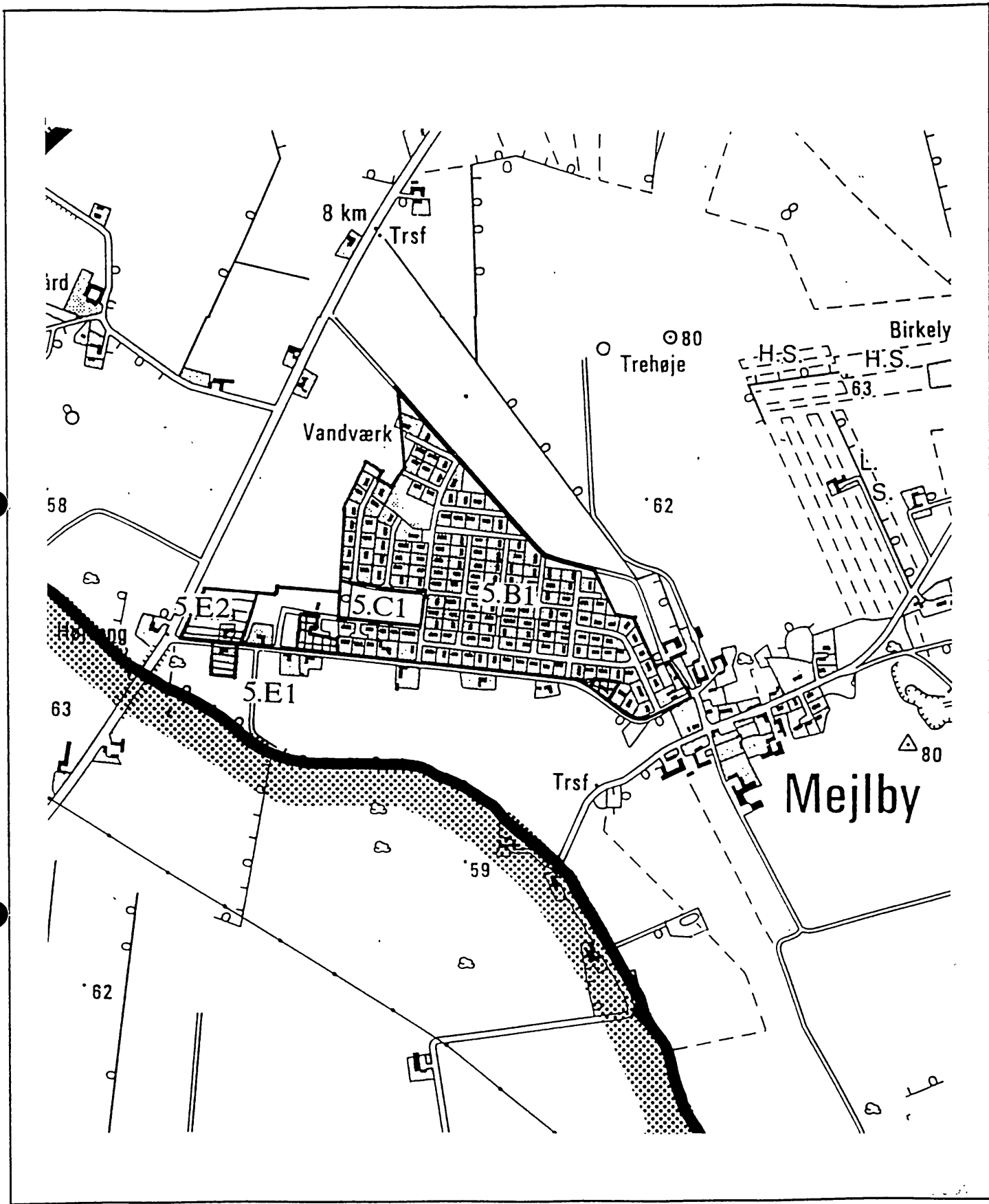


HOVEDSTRUKTUR MEJLBY

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

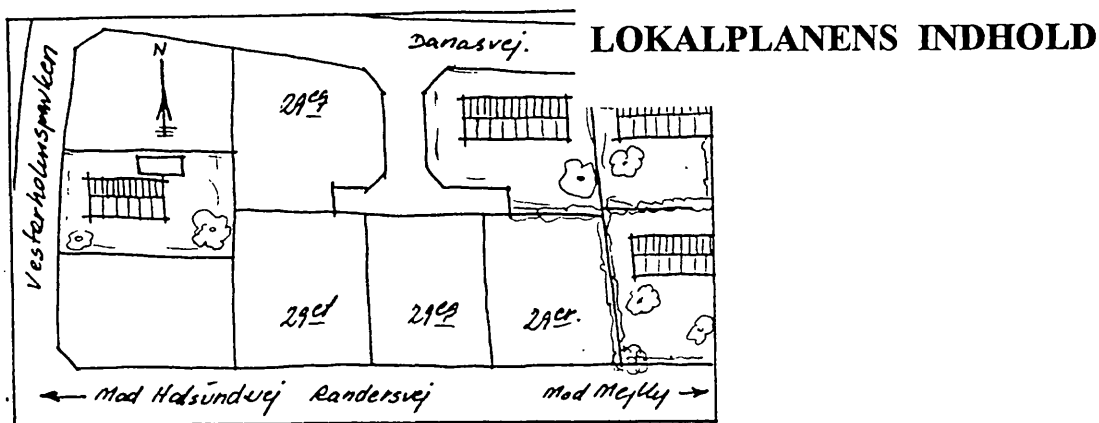
RAMMEBESTEMMELSER FOR MEJLBY

Enkeltområde:	5.B1	5.C1	5.E1 - 5.E2
Benævnelse:			
Zonestatus pr. 1.6.1993 Gældende byplanvedtægter og lokalplaner	Landzone. Dele af 5.B1 er omfattet af lokalplan 15 og 24	Landzone Deklaration på matr.nr. 29 a.	Landzone.
Fremtidig anvendelse	BOLIGFORMAL Offentlig service - institutioner til betjening af kvarteret Liberale erhverv.	CENTERFORMAL - butikker - grønt område - offentlige institutioner til betjening af landsbyen.	ERHVERVSFORMAL M.V. - værkstedsfunktioner - fremstillingsvirksomhed - salg - administration - udstilling og lager - boliger.
Bebyggelsens art	Lav boligbebyggelse Institutionsbebyggelse.	Butiksbebyggelse Institutionsbebyggelse.	Erhvervsbygninger med driftsanlæg Administrationsbygninger Boliger.
Max. bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom	25.	25.	Max. 2 m ³ pr. m ² . Max. bebygget areal 35 % af samlet grundareal.
Max. antal etager	Een etage med udnyttet tagetage.	1.	2.
Max. bygningshøjde	8,5 m.	8,5 m.	8,5 m bortset fra enkelte bygn. og bygningsdele, såfremt særlige hensyn til virksomhedens drift nødvendiggør dette.
Min. opholdsareal			10 % af erhvervsetagearealet, 80 % af boligetagearealet.
Min. antal parkeringspladser	2 pr. bolig i åben, lav bebyggelse, 1 1/2 pr. bolig i tæt, lav bebyggelse.		Dækning af eget parkeringsbehov.
Andet	Generelle rammer.	Generelle rammer.	Min. 5 m beplantningsbælte mod det åbne land Generelle rammer.



5. RAMMER FOR OMRÅDER I MEJLBY

- | | |
|---|---|
| B Omr. til boligformål | Arealer m. lokalplaner pr. 1.6.1993. |
| C Omr. til centerformål | Nye byområder 1992-2004 |
| E Omr. for erhvervsformål | |



Lokalplanområdets afgrænsning.

Lokalplanområdet afgrænses som vist på ovenstående kortbilag. Mod nord af Danasvej, mod vest af Vestervangsparken, mod syd af Randersvej og mod øst af eksisterende parcelhusområde.

Eksisterende forhold.

Arealet omfatter 4 allerede udstykkede parcelhusgrunde i en samlet udstykning omkring Danasvej. Endvidere er området beliggende indenfor kommuneplanens rammebestemmelser for Mejlby område 5.B1.

Lokalplanens formål.

- at ophæve lokalplan 15, tinglyst 21. marts 1989, da området ændrer status fra tæt-lav boligbebyggelse til åben-lav.
- at området bebygges med åben /lav boligbebyggelse.

Lokalplanområdets anvendelse.

Lokalplanområdet anvendes til boligbebyggelse.

Zonestatus.

Lokalplanen stadfæster zonelovskompetencen for området til byrådet. Området forbliver i landzone.

Regionplan.

I overensstemmelse med regionplanens retningslinier udlægges Mejlby som mindre lokalcenter (aftaleby). Lokalplanen respekterer regionplanens retningslinier om boligthed i nye byområder svarende til minimum 15 boliger pr. ha. inklusiv tilhørende veje, men uden boligorienteret service og fælles friarealer.

Kommuneplanen.

Byrådet har den 9. marts 1995 endelig godkendt kommuneplan 1992 - 2004.

Lokalplanen er omfattet af enkeltområde 5.B1, kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen fremgår af skemaet (se side 6).

Herudover er følgende af kommuneplanens generelle rammer af betydning for lokalplanen.

Boligtæthed

I overensstemmelse med regionplanens retningslinier skal boligtætheden 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 byrådets tilladelse må tages i brug, før der er etableret en varmforsyning i overensstemmelse med kommunens varmeplanlægning.

Antennemaster, skorstene m.v.

Uanset rammebestemmelserne vedrørende 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 m.v., offentlige formål, erhvervsformål eller fritidsformål afpasses efter det enkelte områdes særlige karakter, men dog ikke overstiger 50 m.
3. at højspændingsmaster og fællesantennemaster, uanset bestemmelserne i punkt 1 og 2, kan gives den teknisk set fornødne højde.

Kommunens spildevandsplan.

Arealet, der omfattes af lokalplanen, kan tilsluttes det eksisterende spildevandsnet, jfr. spildevandsplanen.

Støjvurdering.

Ud fra regionplanens krav om støjforhold i relation til omgivelserne har Nørhald kommune foretaget følgende vurdering.

Lokalplan nr 15A er beliggende umiddelbart op til eksisterende boligområde, hvor der ikke er givet tilladelse til nogen form for støjende virksomhed.

Det er kommunens hensigt, at området omkring lokalplan 15A fortsat skal være boligområde og derfor kan regionplanens krav til boligområder holdes.

LOKALPLANBESTEMMELSER

Nørhald kommune
Lokalplan nr. 15A
for et boligområde i Mejlby

I henhold til lov om planlægning (lov nr. 746 af 16 aug. 1994) fastlægges herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 Lokalplanens formål

- 1.1. Lokalplanen har til formål at sikre,
- at området bebygges med boligbebyggelse,
 - at der i området udlægges areal til 4 boliger,
 - at der i boligområdet etableres et sikkert fungerende vej- og stianlæg med tilhørende P-arealer.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter følgende matr. nr. 29 eq, 29 er, 29 es og 29 et alle Mejlby by, Linde.

2.2. Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan stadfæstes Nørhald kommunes zonestatuskompetance for området i henhold til kommunens bestemmelser.

2.3. Der er ikke landbrugspligt på matr. nr. 29 eq, 29 er, 29 es og 29 et alle Mejlby by, Linde.

§ 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 byrådets 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 Vejforhold

4.1. Eksisterende allerede etablerede stamvej bibeholdes i hele sin udstrækning som adgangsvej til lokalplanområdet bebyggelse.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

5.1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte parcel må ikke overstige 25%.

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

5.3. Bygningerne må ikke opføres i mere end en etage med udnyttelig tagetage.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

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

6.2. Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 7 Ledningsanlæg og antenner

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

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1. Beplantningen for områdets fælles vej og friarealer samt etablering af belysning må kun ske i overensstemmelse med en af byrådet godkendt helhedsplan for området.

8.2. Hegn mod sti, vej, fællesarealer og nabogrund skal være levende hegn.

§ 9 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

9.1. Ny bebyggelse må ikke uden byrådets tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet kollektivt varmforsyningsanlæg efter byrådets anvisning.

§ 10 Grundejerforening

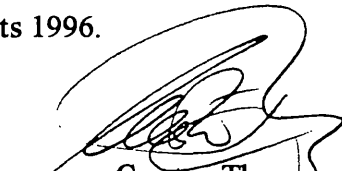
Samtlige grunde i området er pligtig at tilmelde sig den eksisterende grundejerforening for Mejlbj området.

§ 11 Ophævelse af lokalplan 15

Ved Nørhald byråds godkendelse af nærværende lokalplan 15A ophæves samtidig lokalplan 15, godkendt i Nørhald kommunalbestyrelse den 9 marts 1989.

Således vedtaget af Nørhald byråd, den 14. marts 1996.


Herluf Skjøtt
Borgmester

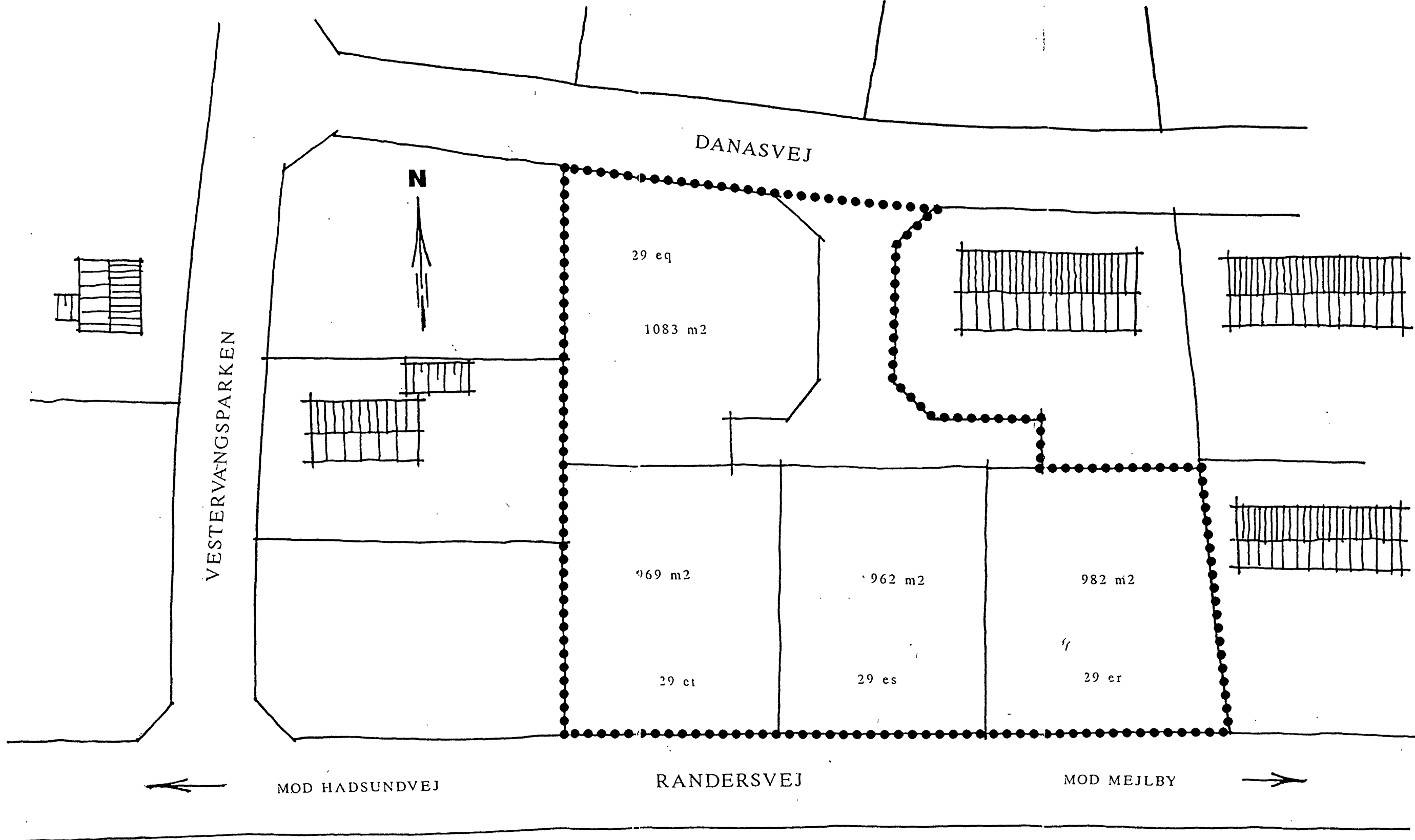

Carsten Thomey
Kommunaldirektør

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

Nørhald byråd, den 20. juni 1996.


Herluf Skjøtt
Borgmester


Carsten Thomey
Kommunaldirektør



●●●●● Lokalplangrænse

Nørhald Kommune
Lokalplan nr. 15 A

Kortbilag
Marts 1996