

16078.

LOKALPLAN Mariager Kommune

H.1.14.

STEMPELMÆRKE

RETEN I
MARIAGER

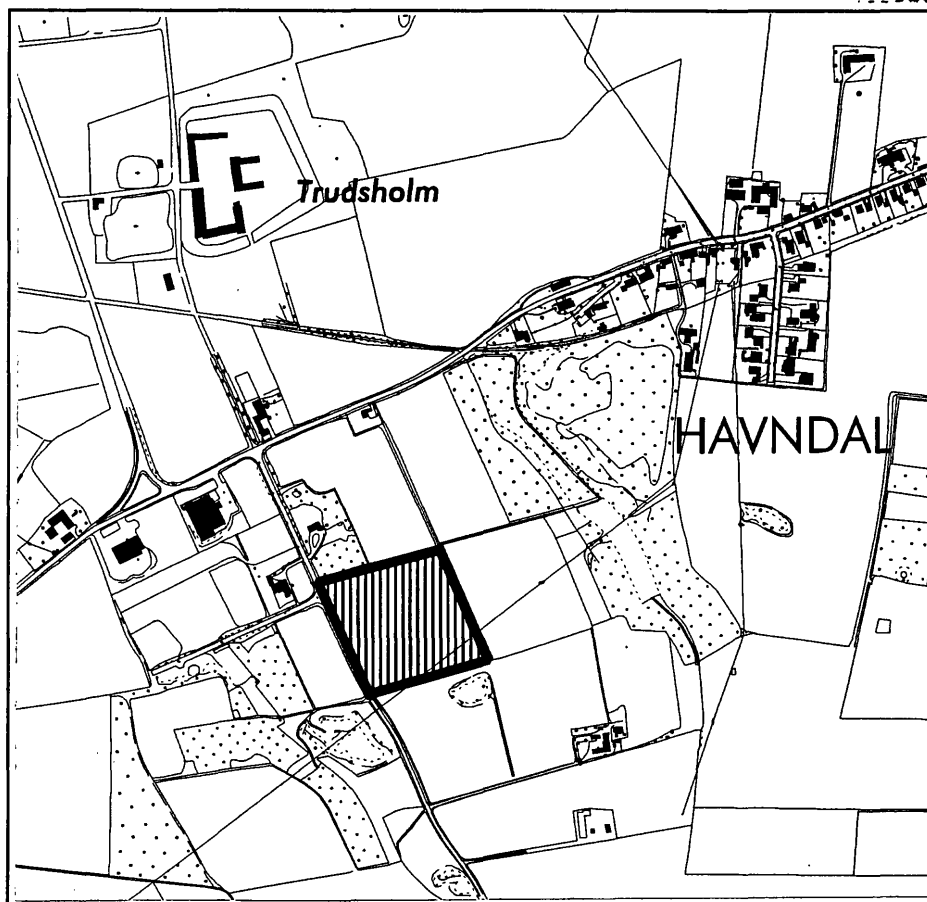
KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKONTRET'S KASSEKONTROLAPPARAT

P 436662

17.12.99 10:38

0001200.00

284979 SM 01



For et blandet bolig- og
erhvervsområde ved Dalbyover-
vej, Havndal.

Indholdsfortegnelse

REDEGØRELSE 3

Indledning	4
1. Lokalplanens område	4
2. Lokalplanens formål	5
3. Lokalplanens indhold	5
4. Lokalplanens forhold til anden planlægning	5
4.1. Højspændingsledninger	5
4.2. Kommuneplanen	6
4.3. Zoneforhold	6
4.4. Kystnærhedszonen	7
4.5. Vandforsyningsplanen	7
4.6. Spildevandsplanen	7
4.7. Varmeforsyning	7
5. Lokalplanforslagets retsvirkninger	8
6. Lokalplanens retsvirkninger	8

LOKALPLANBESTEMMELSER 9

§ 1 Lokalplanens formål.	10
§ 2 Område- og zonestatus	10
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse	10
§ 4 Bebyggelsens omfang og placering	11
§ 5 Bebyggelsens ydre fremtræden	12
§ 6 Udstykning	12
§ 7 Vej- og stiforhold	12
§ 8 Beplantning	13
§ 9 Ubebyggede arealer	13
§ 10 Forudsætninger for ibrugtagen.	14
§ 11 Grundejerforening	14
§ 12 Ledningsanlæg	14
§ 13 Dispensation fra lokalplanen	15
§ 14 Klageadgang.	15
Vedtagelsespåtegning	16

BILAG

- Bilag 1: Oversigtsplan
- Bilag 2: Matrikulære forhold

REDEGØRELSE

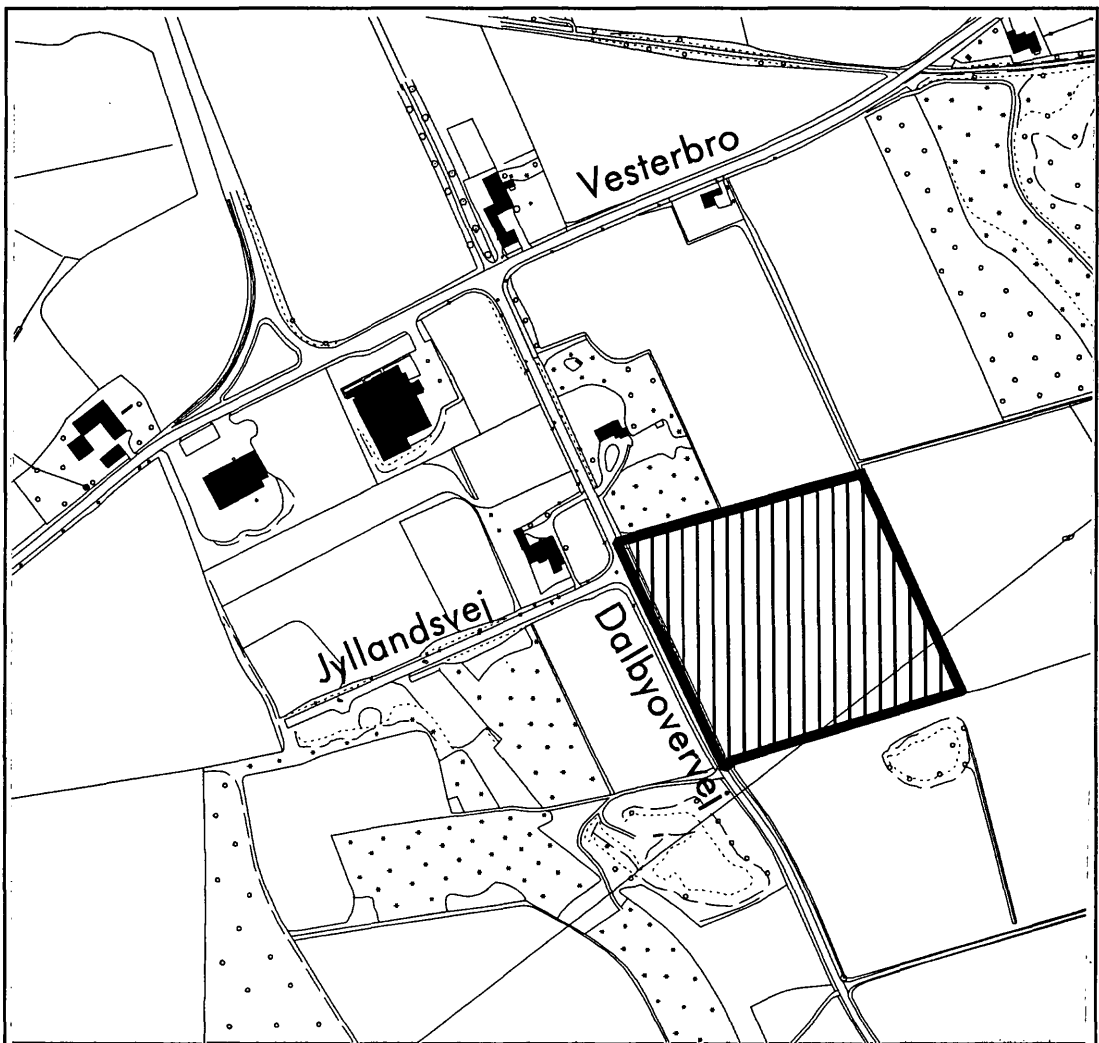
.....

Indledning

Nærværende redegørelse til Lokalplan H.1.14. er udarbejdet i henhold til Planlovens § 16, og oplyser om lokalplanens formål, intentioner og forhold til anden planlægning og lovgivning, der måtte gælde for lokalplanområdet og til lovgivningen i øvrigt.

1. Lokalplanens område

Det område, som lokalplanen omfatter, er vist på nedenstående oversigtskort.



Lokalplanområde H.1.14.

• • • • •
deklaration af 3. maj 1965.

Deklarationen medfører at der er visse indskrænkninger i ejerens rådighed over arealet under og omkring luftledningerne. Disse indskrænkninger er fastsat i stærkstrømsbekendtgørelsen. Blandt andet skal bygningsdele holdes i en vandret afstand af 5 meter, hvilket betyder, at der ikke kan placeres bebyggelse i en 10 meter bred korridor under luftledningen (se Bilag 1).

I henhold til emnekataloget i *Bek. nr. 563 af 30. juni 1997 af Lov om planlægning* (§ 15, stk. 2, pkt. 5) har Byrådet kompetence til at fastlægge beliggenheden af blandt andet ledninger til elforsyning.

Der er derfor i lokalplanen bestemmelser, som fastsætter, at der ved ændringer i ledningsføringen skal fastlægges en ny tracé efter Byrådets anvisninger.

4.2. *Kommuneplanen*

Arealet er i *Kommuneplan 1991 - 2002 for Mariager Kommune* beliggende i rammeområde H.N.1., der er et muligt byvækstområde.

Et fremtidigt byvækstområde er ikke afsat til en bestemt anvendelse. Det er et område, som på et tidspunkt - når behovet opstår - kan inddrages til byformål som for eksempel boliger, industri, offentlig formål eller hvilken som helst anden anvendelse.

For at inddrages området som byområde til blandet bolig- og erhvervsformål, skal der derfor ske en ændring af kommuneplanen.

I forbindelse med nærværende lokalplanforslag er der derfor udarbejdet et *Forslag til Tillæg nr. 9 til Kommuneplan 1991-2002 for Mariager Kommune*, og det er en forudsætning for den endelige vedtagelse af lokalplanforslaget, at kommuneplantillægget vedtages.

4.3. *Zoneforhold*

Lokalplanområdet er i sin helhed beliggende i landzone, men overføres til byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.

4.4. *Kystnærhedszonen*

Lokalplanområdet er ikke beliggende indenfor kystnærhedszonen.

4.5. *Vandforsyningsplanen*

Vandforsyningen af området skal som udgangspunkt ske i henhold til den til enhver tid gældende vandforsyningsplan for Mariager Kommune.

Ved tidspunktet for nærværende lokalplans vedtagelse er det Vandforsyningsplan 1982-2000 for Mariager Kommune, vedtaget den 12. juni 1985, som er gældende. Den foreskriver at området skal forsynes fra Havndal Vandværk.

Da skellet mellem Havndal Vandværk og Kastbjerg Vandværk netop går ved Dalbyovervej, kan det dog vises sig mere hensigtsmæssig at vandforsyningen til området sker fra Kastbjerg Vandværk. Lokalplanen indeholder derfor ikke bestemmelser om hvilket vandværk, der skal forsyne området, blot at det skal ske fra et alment vandværk.

4.6. *Spildevandsplanen*

Lokalplanområdet er ikke omfattet af den nuværende spildevandsplan for Mariager Kommune.

Lokalplanen fastlægger derfor, at lokalplanområdet skal spildevandkloakeres, således at spildevandet fra området tilledes Havndal rensningsanlæg, og regnvand afledes til nedsivning på egen grund.

4.7. *Varmeforsyning*

Lokalplanområdet skal på længere sigt tilsluttes til Havndal Fjernvarmeværk. Tilslutningen vil skulle ske efter påkrav fra Byrådet.

Da området i øjeblikket ligger et stykke udenfor Fjernvarmeværkets område, vil det først være aktuelt at fjernvarmeforsyne området når grundlaget er til stede. Det vil sige, når der er sket en vis udbygning af området.

I den indledende fase af udbygningen skal varmeforsyningen derfor være vandbaserede opvarmningssystemer, der på et senere tidspunkt kan tilsluttes fjernvarmenettet.

***LOKALPLAN-
BESTEMMELSER***



Anmelder:
Mariager kommune
Fjordgade 5
9550 Mariager

Lokalplan H.1.14. for en del af Havndal by.

I henhold til *Lov om planlægning* (lov nr. 388 af 6. juni 1991), fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 Lokalplanens formål.

- 1.1. Lokalplanens formål er at åbne mulighed for etablering af et område til blandet bolig- og erhverv.
- 1.2. Lokalplanen skal sikre, at området og dets bebyggelse udformes således, at det i væsentlig grad fremstår som et boligområde. Erhvervsbyggeri skal derfor udformes og placeres på en sådan måde, at det tilgodeser områdets funktion som boligområde.

§ 2 Område- og zonestatus

- 2.1. Lokalplanområdet er afgrænset på Bilag 1 og omfatter matr.nr. 1 y Trudsholm Hgd., Kastbjerg.
- 2.2. Lokalplanområdet overføres i sin helhed til byzone.

§ 3 Lokalplanområdets anvendelse

- 3.1. Området må kun anvendes til åben/lav bolig- og erhvervsformål.
- 3.2. Der må kun etableres virksomhed, der ikke med støv, røg, lugt eller ved sit udseende eller på anden måde efter Byrådets skøn er til gene for den omliggende





bebyggelse.

- 3.3. Der kan på den enkelte ejendom kun opføres bebyggelse til bolig, hvis der samtidigt etableres erhverv med tilhørende bebyggelse på ejendommen.
- 3.4. Erhvervsbebyggelse skal fremtræde som selvstændig bebyggelse, og må ikke være en integreret del af boligen.
- 3.5. Erhvervsbebyggelsen skal på den enkelte ejendom udgøre mindst 20% af det samlede bebyggelsesareal.
- 3.6. Der må på den enkelte ejendom kun indrettes én bolig og ét erhverv.
- 3.7. Det maksimale støjniveau fra en virksomhed må ikke overstige 55/45/40 dB(A) i grænserne mod naboejendommene.
- 3.8. Erhverv på den enkelte ejendom må kun drives af den, der bebor ejendommens bolig.

Byrådet kan i særlige tilfælde dispensere fra denne bestemmelse.

§ 4 Bebyggelsens omfang og placering

- 4.1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.
- 4.2. Bebyggelse må ikke opføres i mere end én etage med udnyttet tagetage.
- 4.3. Den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 8,5 meter for noget punkt på en bygning.

Enkelte bygningsdele kan dog tillades en større højde (f.eks. skorstene).

- 4.5. Boligbebyggelses facadehøjde må ikke overstige 3,00 meter målt fra terræn til skæringen mellem facade og tagflade.

Erhvervsbebyggelses facadehøjde må ikke overstige 4,00 meter målt fra terræn til skæring mellem facade og tagflade.



- 7.3. På vejarealet må der ikke være nogen form for oplagring af materialer eller længerevarende parkering af lastvogne.

§ 8 Beplantning

- 8.1. Beplantningen i lokalplanområdets ydergrænser skal så vidt muligt bevares, og må kun fjernes med Byrådets tilladelse.

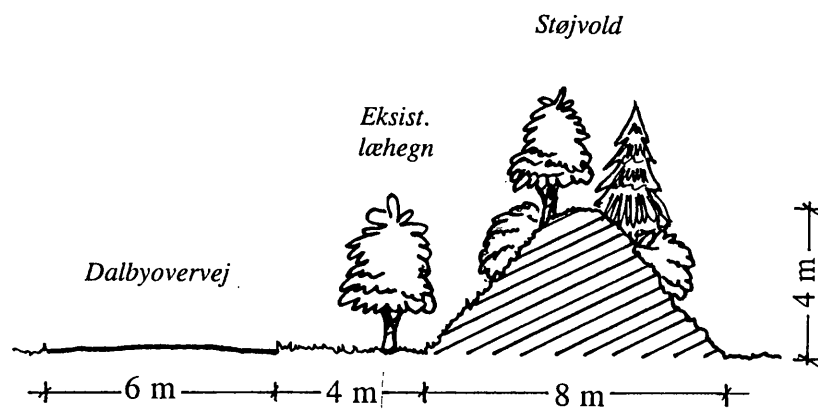
§ 9 Ubebyggede arealer

- 9.1. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 9.2. Der udlægges et areal til støjvold som vist på Bilag 1.

Støjvolden skal etableres af grundejerforeningen efter påkrav fra Byrådet.

Støjvolden skal beplantes med træer og buske.

Vedligeholdelse af støjvolden påhviler grundejerforeningen.



Tværsnit af Dalbyovervej og støjvolden

- 9.3. På de ubebyggede arealer må der ikke være nogen form for oplagring af materialer eller lignende, der efter Byrådets skøn kan virke skæmmende.

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagen.

10.1. Ny bebyggelse må ikke tages i brug i området, før:

- den er tilsluttet en almen vandforsyningen (jf. redegørelsesdelen 4.6. *Vandforsyningsplanen*)
- den er tilsluttet spildevandsforsyningen således, at spildevandes afledes til Havndal Rensningsanlæg. Regnvand skal ledes til nedsivning på egen grund.
- der er etableret et fungerende vandbaseret varmesystem. Mariager Byråd kan kræve bebyggelse i området tilsluttet fjernvarmeforsyningen fra Havndal Fjernvarmeværk (jf. redegørelsesdelen, 4.7. *Varmeforsyning*)

§ 11 Grundejerforening

- 11.1 Indenfor området skal der etableres en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for området.
- 11.2. Grundejerforeningen skal oprettes senest når der er tre grundejere i området eller når kommune påkræver etablering af støjvold (jf. § 8.3.).
- 11.3. Grundejerforeningen skal forestå etablering og vedligeholdelse af den i § 8 nævnte støjvold.
- 11.4. Grundejerforeningen skal udarbejde et sæt vedtægter, der skal godkendes af Byrådet.

§ 12 Ledningsanlæg

- 12.1. Ved ændringer i fremføringen af 60 kV luftledningen, som går gennem området, skal der fastlægges en ny tracé efter Byrådets anvisning.



§ 13 Dispensation fra lokalplanen

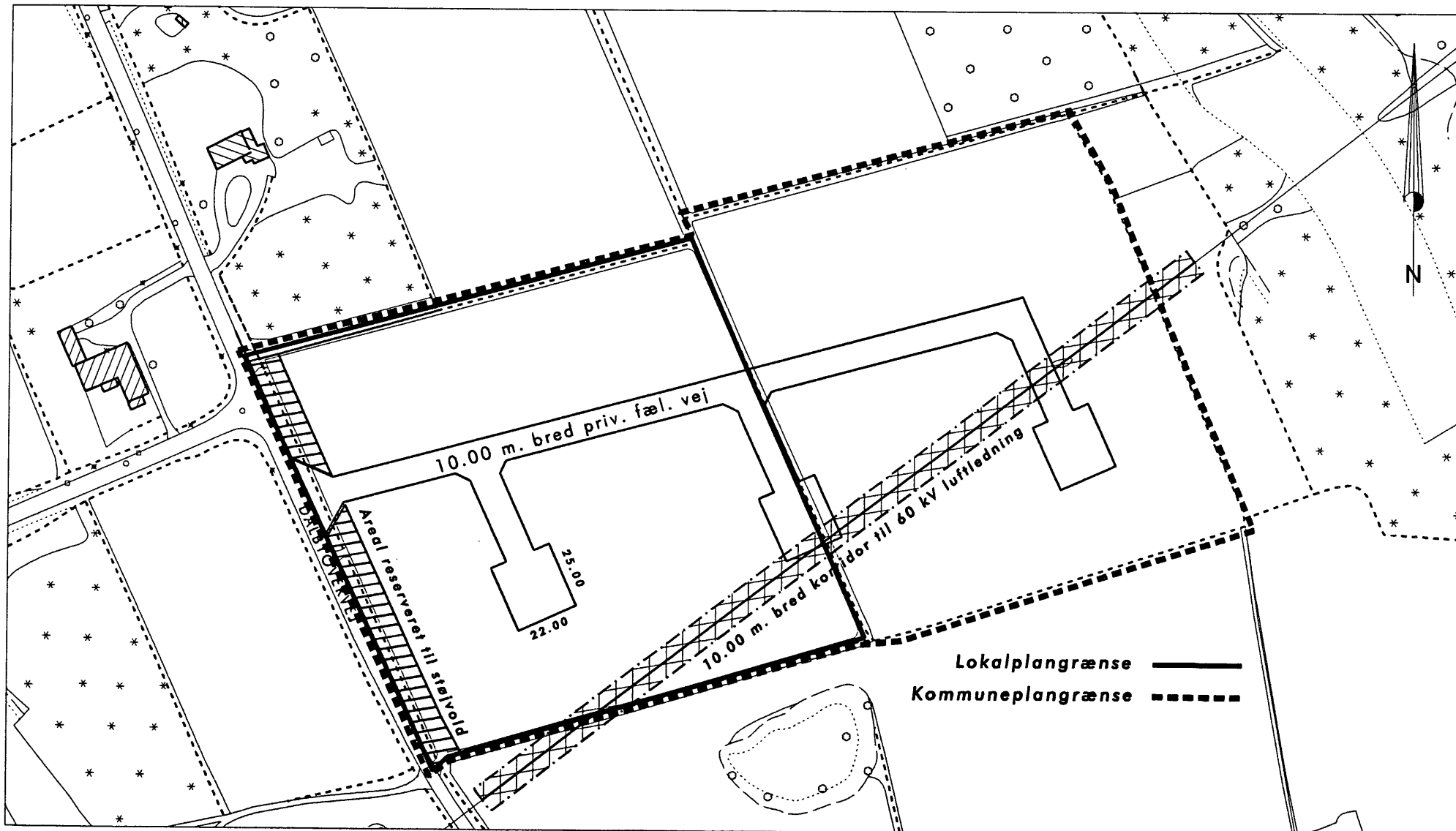
- 13.1. Byrådet kan meddele dispensation til mindre lempelser af lokalplanens bestemmelser forudsat, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt og opretholdt ved lokalplanen.


Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

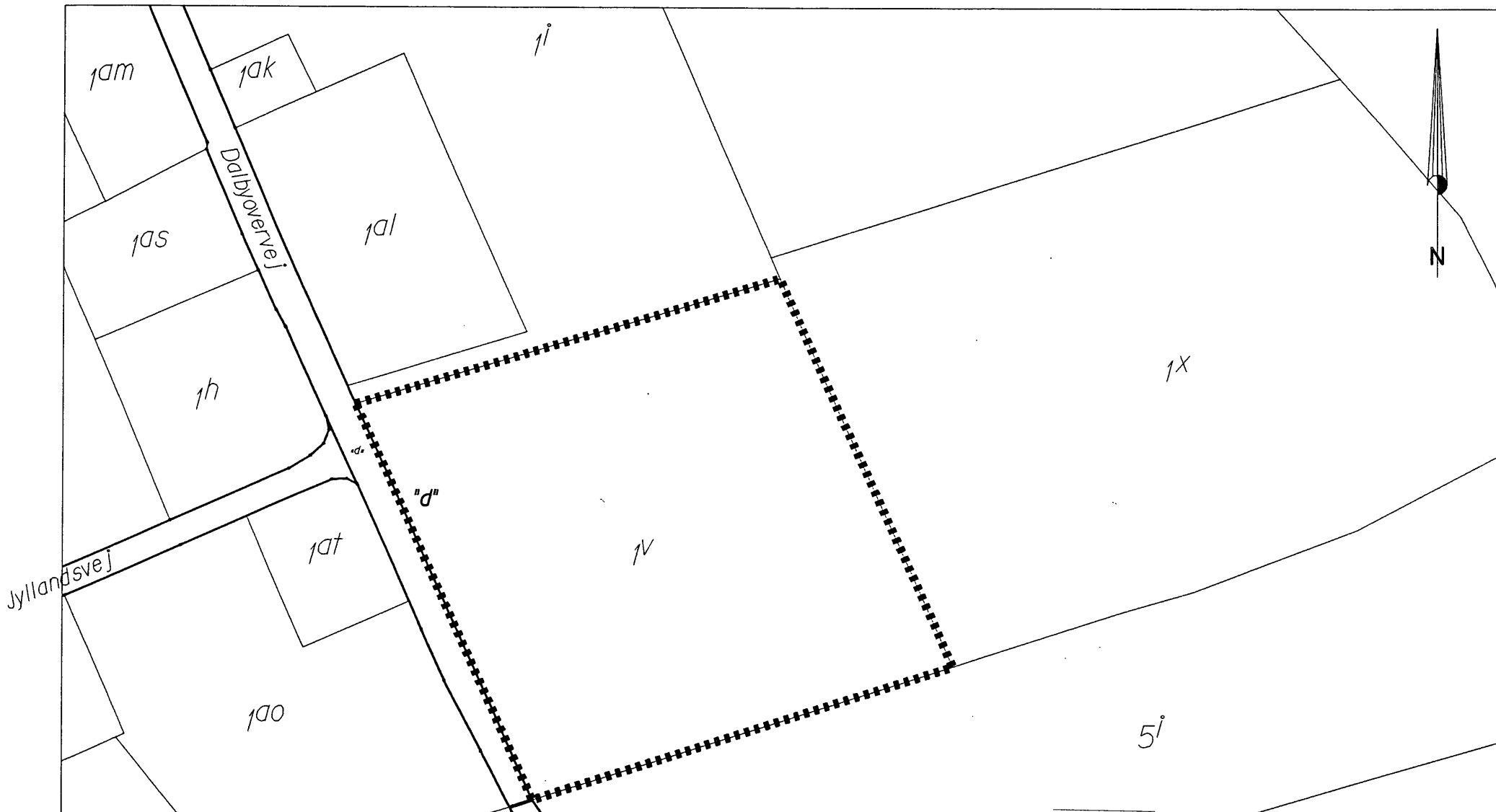
§ 14 Klageadgang.


- 14.1. Klager over Byrådets afgørelser i medfør af nærværende lokalplan behandles efter reglerne i kap. 14 i Lov om Planlægning, hvortil der henvises.





	MARIAGER KOMMUNE	
	LOKALPLAN H.I.14.	BILAG I
<i>Over sigtsplan</i>		
Mål	1:2000	Dato 27. Jan. 1999
		Sign JVA



	MARIAGER KOMMUNE		
	LOKALPLAN H.I.I.4.		BILAG 2
<i>Matrikulær situation</i>			
Mål	1:2000	Dato	27. Jan. 1999
		Sign	JVA