

REDEGØRELSE

og

LOKALPLAN NR. H.1.1.

for et område sydøst for Havndalvejen til
INDUSTRIOMRÅDE

HAVNDAL BY, MARIAGER KOMMUNE

REDEGØRELSE

til lokalplan nr. H.1.1. (industriområde)
Havndal by, Mariager kommune.

REDEGØRELSE

Eksisterende forhold

Området, som omfattes af lokalplanen er ubebygget og udgør del af landbrugsejendomme, og er noteret som sådan.

Lokalplanområdet grænser op til Havndal industriområde, som er udlagt i partiel byplanvedtægt nr. 8 med tillæg nr. 1 for Mariager kommune.

Lokalplanens forhold til øvrig planlægning

§ 15-rammen

Lokalplanens område er ikke omfattet af § 15-rammerne, hvorfor lokalplanen kun kan gennemføres, såfremt den godkendes af miljøministeren, jfr. § 28, stk. 3, eller såfremt miljøministeren godkender et tillæg til § 15-rammen, som indeholder de nødvendige ændringer.

I det aktuelle tilfælde vil byrådet søge at få godkendt et tillæg til § 15-rammen og på grundlag heraf behandle lokalplanen.

Som nævnt ovenfor er området beliggende i umiddelbar tilknytning til det ved partiel byplanvedtægt nr. 8 udlagte industriområde, og man vil søge gennemført tilsvarende bestemmelser således, at de to områder sidestilles i anvendelsesmulighed.

Spildevandsplaner

I h.t. spildevandsplanlægningen påregnes området at kunne separat-kloakeres i 1978, hvorved spildevandet ledes til Havndal renseanlæg og regnvandet ledes til Kgs. Dige-grøften, som afvander til Kastbjerg å.

Lokalplanens indhold

Gennem lokalplanen åbnes mulighed for i området bl.a. at etablere større industrivirksomheder, herunder hovedparten af de i bilaget til miljøbeskyttelseslovens kap. 5 anførte produktionsvirksomheder.

Bebyggelsen i området kan opføres i indtil 8,5 m og højst 33 % af den enkelte grund kan bebygges.

I lokalplanen stilles krav om afskærmende beplantning langs områdets syd og vestgrænse, ligesom der stilles krav om anlæg af et bælte langs Havndalvejen, som skal gives et "have"-lignende præg. Vejadgang til området vil kunne etableres fra såvel Havndalvej som fra området udlagt i partiel byplanvedtægt nr. 8 med tillæg nr. 1.

Lokalplanområdet fremgår af oversigtsplanen side 4.

Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykket, 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 med videre, der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til 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 lokal-

planen.

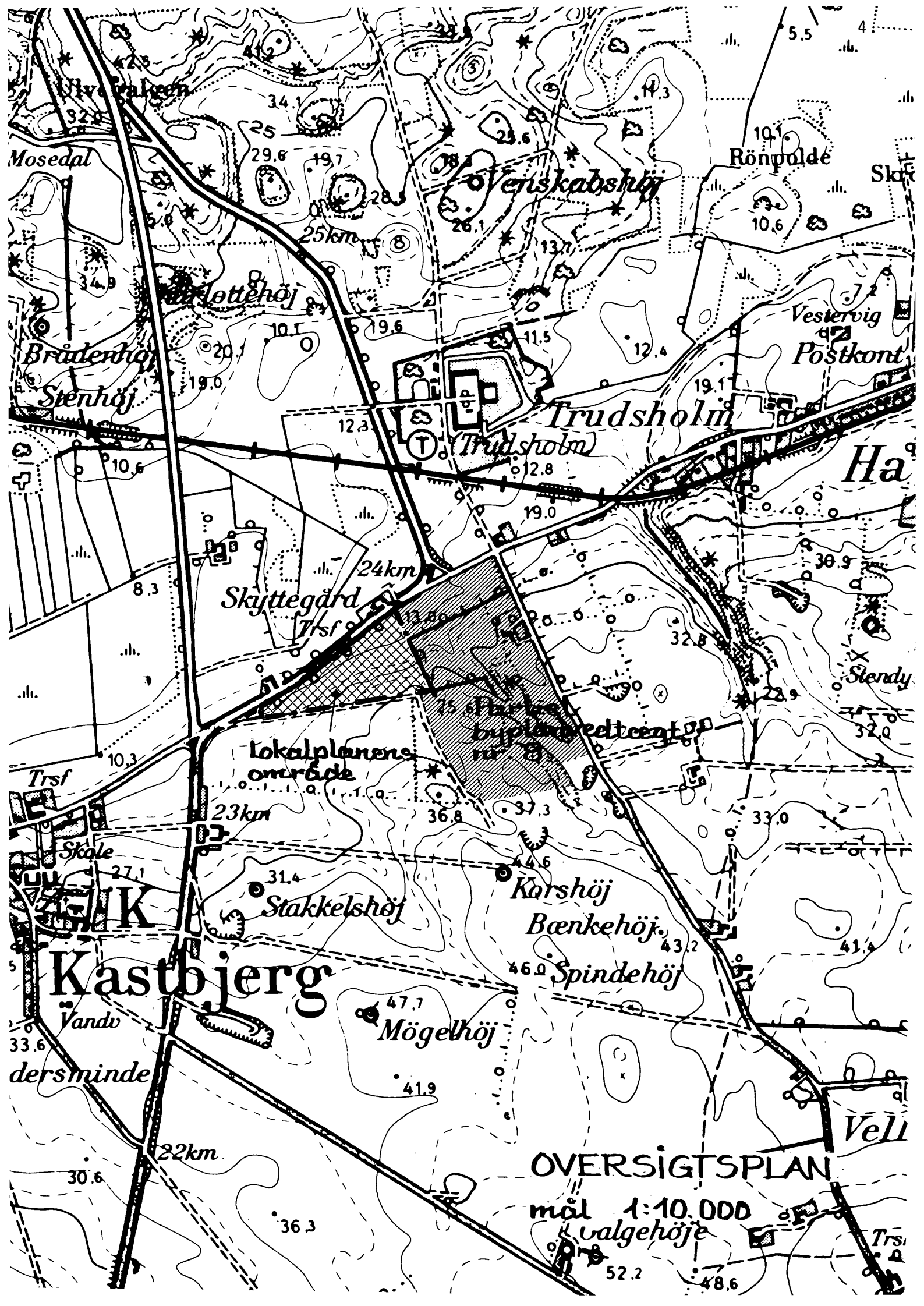
Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Lokalplanforslaget indeholder i § 2 bestemmelser om, at det af planen omfattede område overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår blandt andet af lov om frigørelsesafgift. (Finansministeriets bekendtgørelse nr. 301 af 12. juni 1970 om frigørelsesafgift) samt lov nr. 328 af 18. juni 1969 om tilbudspligt. Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Lokalplanens midlertidige
retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må de ejendomme, der omfattes af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan forgribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter kommuneplanlovens § 22 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra 29. juni 1977 og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 29. juni 1978.



OVERSIGTSPLAN

mål 1:10.000

valgehøje

52.2

48.6

26.0KT1977 09870

L.B.L.-planlægning a/s
Ården

LOKALPLAN NR. H.1.1.
for et område sydøst for Havndalvejen til
INDUSTRIOMRÅDE
HAVNDAL BY, MARIAGER KOMMUNE.

Lokalplan nr. H.1.1. for et område sydøst for Havndalvejen ved Havndal by i Mariager kommune.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1.

Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er at udvide industriområdet i Havndal i den hensigt at tilvejebringe større valgfrihed for lokalisering af virksomheder i industriområdet.

Der skal sikres slørende beplantning mod områdets grænser mod sydøst og sydvest samt et "have"-lignende bælte mod Havndalvejen.

Bebyggelsen skal kunne opføres i indtil en højde af 8,5 m og den bebyggede del af den enkelte grund må ikke overstige 33 %.

§ 2.

Område og zonestatus

Stk.1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter følgende matr.nre.: del af 42 a, del af 46 a og del af 6 i, Kastbjerg by og sogn, samt del af 1 f og del af 1 g, Trudsholm, Kastbjerg sogn, samt aller parceller, der efter den 15. maj 1977 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Stk.2. Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres den af nærværende lokalplan omfattede del af matr.nr. 42 a og del af matr.

nr. 46 a, Kastbjerg by og sogn, til byzone. *)

§ 3.

Områdets anvendelse

Stk.1. Området må kun anvendes til erhvervsformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves erhverv som følgende: Industri- og større værkstedsvirksomhed, samt entreprenør- og oplagsvirksomhed.

Der må ikke inden for området udøves virksomhed hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening må stilles betydelige afstandskrav eller andre særlige beliggenhedskrav, jfr. miljøbeskyttelseslovens kapitel 9, herunder virksomhed som giver anledning til væsentlige støj-, luftforurenings- eller lugtgener og som derfor bør placeres i betydelig afstand fra forureningsfølsomme arealanvendelser.

Stk.2. Området må endvidere anvendes til forretningsvirksomhed, som har tilknytning til de pågældende erhverv, eller som efter byrådets skøn naturligt finder plads i området. Der må dog ikke inden for området drives handel med dagligvarer eller foregå anden detailhandel.

Stk.3. Byrådet kan tillade, at der på hver ejendom opføres eller indrettes én bolig, når denne anvendes som bolig for indehaver, bestyrer, portner eller anden person med lignende tilknytning til virksomheden.

*) Del af matr.nr.e. 1 f og 1 g, Trudsholm, Kastbjerg sogn, og del af matr.nr. 6 i, Kastbjerg by og sogn, er beliggende i byzone.

Stk.4. Inden for området kan opføres transformerstationer til kvarterets daglige forsyning, når de ikke har mere end 30 m² bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 3 m over terræn, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

§ 4.

Udstykninger

Grunde må ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 2.500 m² (eksklusive eksisterende og udlagt vejareal). Grunde må endvidere ikke udstykkes med en facadelængde, der er mindre end 40 m.

§ 5.

Vej- og stiforhold

Pkt.1. Udlæg af nye veje m.m.

Stk.1. Nye veje skal udlægges i en bredde af 10,00 m, og vejadgang til området kan etableres fra såvel Havndalvejen som fra det sydøst for området beliggende industriområde i princippet som vist på vedhæftede kortbilag.

Den endelige beliggenhed af disse veje vil om fornødent blive fastlagt i en lokalplan.

§ 6.

Bebyggelsens omfang og placering

Stk.1. Bygningernes rumfang må for den enkelte ejendom ikke overstige 2 m³ pr. m² grundareal, og det bebyggede areal må ikke overstige 33% af grundarealet uden tillægsareal. Rumfanget beregnes af hele den del af bygningen, som er over færdigt terræn, herunder evt. kviste, fremspring, skorstene m.v.

Stk.2. Intet punkt af en bygnings yder-

væg eller tag må være hævet mere end 8,5 m over terræn (niveauplan).

Stk.3. *) Bygninger må ikke opføres mellem vejskel og en byggelinie fastlagt i en afstand af 15 m fra vejskel mod Havn-dalvejen og i en afstand af 10 m fra om-rådets grænse mod sydøst og sydvest. A-realet mellem disse byggelinier langs vej og vejskel og områdegrænse må ikke anvendes til parkering, til oplag eller lignende, og må kun med byrådets særli-ge tilladelse benyttes som opholdsareal for virksomhedens ansatte.

§ 7.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk.1. På ejendommene må der med byrå-dets særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde finde skiltning og reklamering sted i det efter byrådets skøn sædvanli-ge omfang for virksomheder af den pågæl-dende art.

Stk.2. Til udvendige bygningssider og tagdækning må ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmen-de.

§ 8.

Ubebyggede arealer

Stk.1. Det med signatur for beplantet areal viste areal med en bredde på 15 m udlægges til beplantet areal. Beplant-ningen må kun bestå af græs med spredt busk- og træbevoksning.

*) M.h.t. beplantning m.v. henvises til § 8, stk. 1 og stk. 2, samt § 9, stk. 1.

Stk.2. Det med signatur for beplantningsbælte viste areal med en bredde på 10 m udlægges til beplantningsbælte. Beplantningen må kun bestå af en blanding af bredbladede løvtræer og stedsegrønne træer.

Stk.3. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.

§ 9.

Forudsætninger for
ibrugtagen af ny
bebyggelse

Stk.1. Før ny bebyggelse på en parcel, pålagt de i § 8, stk. 1 og stk. 2 nævnte bestemmelser, tages i brug, skal der være etableret de i § 8, stk. 1 og stk. 2 nævnte foranstaltninger i form af beplantet areal eller beplantningsbælte.

§ 10.

Eventuelle tilladelser
eller dispensationer
fra andre myndigheder

Stk.1. Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse hertil fra amtsrådet, byrådet eller miljøministeren om placering af en virksomhed som er omfattet af miljølovens kap. 5 (om særligt forurenende virksomhed) og kap. 4 (om virksomhedens spildevands-afledning).

Ophævelse af byplanvedtægt

Den under den 20. jan. 1975 af miljøministeriet godkendte byplanvedtægt nr. 8 for Mariager kommune med tillæg nr. 1 af 15. juni 1976 ophæves for så vidt angår den af nærværende lokalplan omfattede del af matr.nre. 1 f og 1 g, Trudsholm, Kastbjerg sogn, og del af matr.nr. 6 i, Kastbjerg by og sogn, (udlæg af beplantningsbælter).

Således vedtaget af Mariager byråd, den 9. juni 1977.

P.B.V.



JENS VERNER MADSEN
Borgmester.



Hans Metzker
bygningsinspektør

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

Mariager byråd, den 19. oktober 1977.

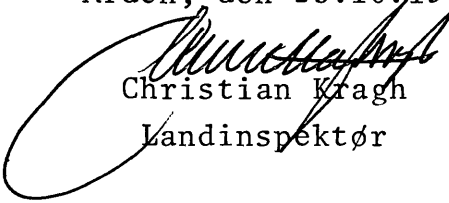
P.B.V.


JENS VERNER MADSEN
Borgmester.


Hans Metzker
bygningsinspektør

Nærværende lokalplan nr. H.1.1. for Mariager kommune begæres tinglyst på ejendommene, matr.nr.e. 6 i, 42 a og 46 a, Kastbjerg by og sogn, samt matr.nr.e. 1 an og 1 ao, Trudsholm Hovedgård, Kastbjerg sogn, idet matr.nr. 1 an under den 25.05.1977 er udstykket fra matr.nr. 1 f, Trudsholm Hovedgård, Kastbjerg sogn, og matr.nr. 1 ao under den 07.09.1977 er udstykket fra matr.nr. 1 g, Trudsholm Hovedgård, Kastbjerg sogn.

Arden, den 25.10.1977


Christian Kragh
Landinspektør

Indført i dagbogen for Retten i Mariager,
den 26 OKT 1977 09870

Lyst 1 bl. 42-a akt B280

mfl

Rids vedhæftet



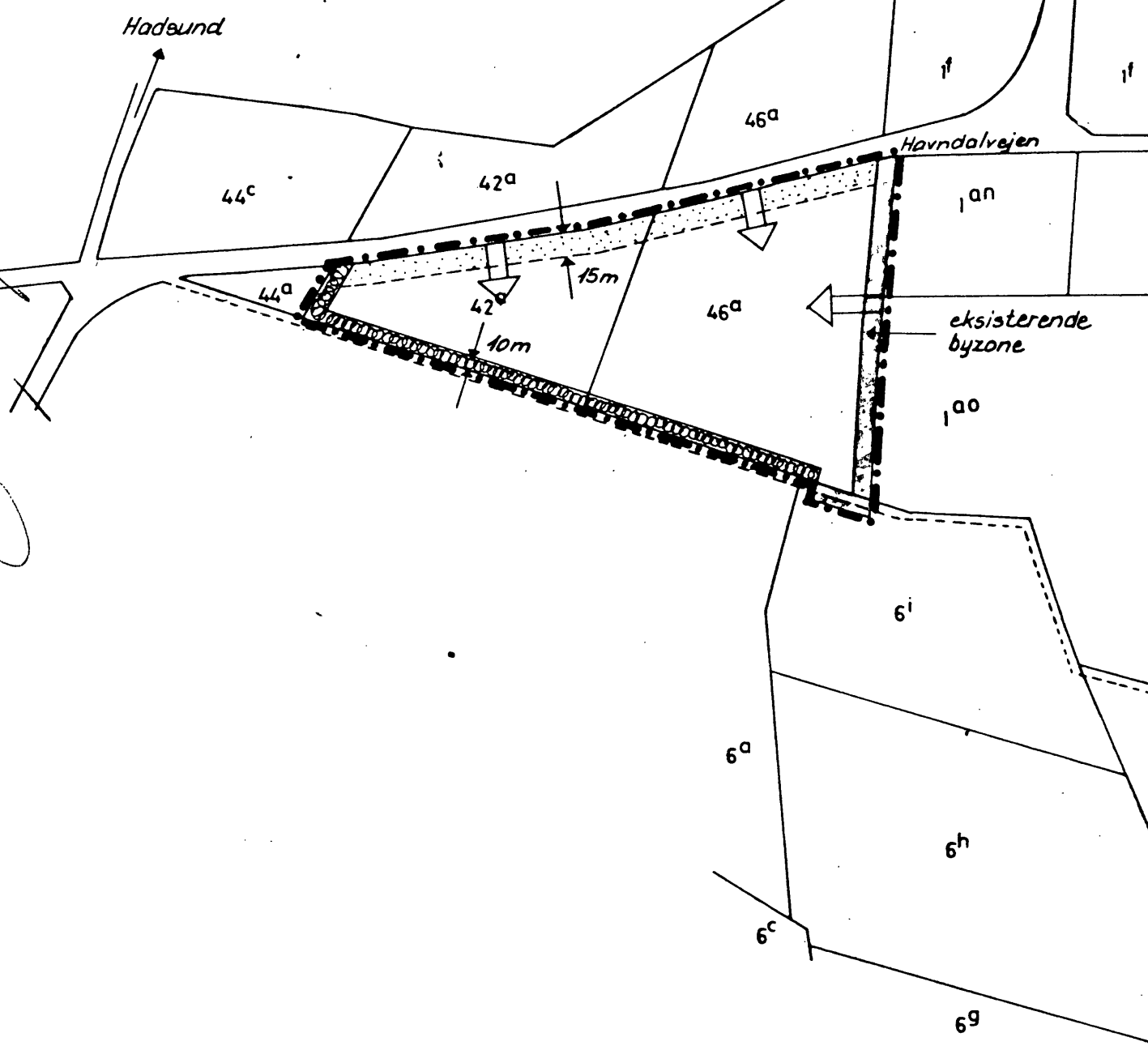


Retsvirkningen indtræder den 21. december 1977, d.v.s. dato for offentliggørelse af den vedtagne lokalplan.

At denne kort-genpart er nøjagtig genpart af det originale kort vedrørende ejendommen(e)
mtr. nr. 42^a, 46^b, 6 i Kas. bjerg by og sogn, 1st, 1st, 1st Truds. -holm, Kastbjerg sogn
attesteres herved. Arden d. 25.10. 1977

Justitsministeriets genpartskalkuleret Til kort

Navn



- signatur:
- områdegrænse
 - ▨ beplantningsbælte
 - ▨ beplantet areal
 - eksisterende byzone
 - ➔ principiel vejadgang

Kortbilag, udfærdiget i anledning
af tinglysning af
Lokalplan nr. H. 1.1.
mål 1:4000 d. 25.10.1977.

L.B.L.-planlægning %s, Arden