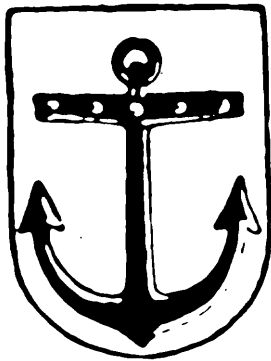
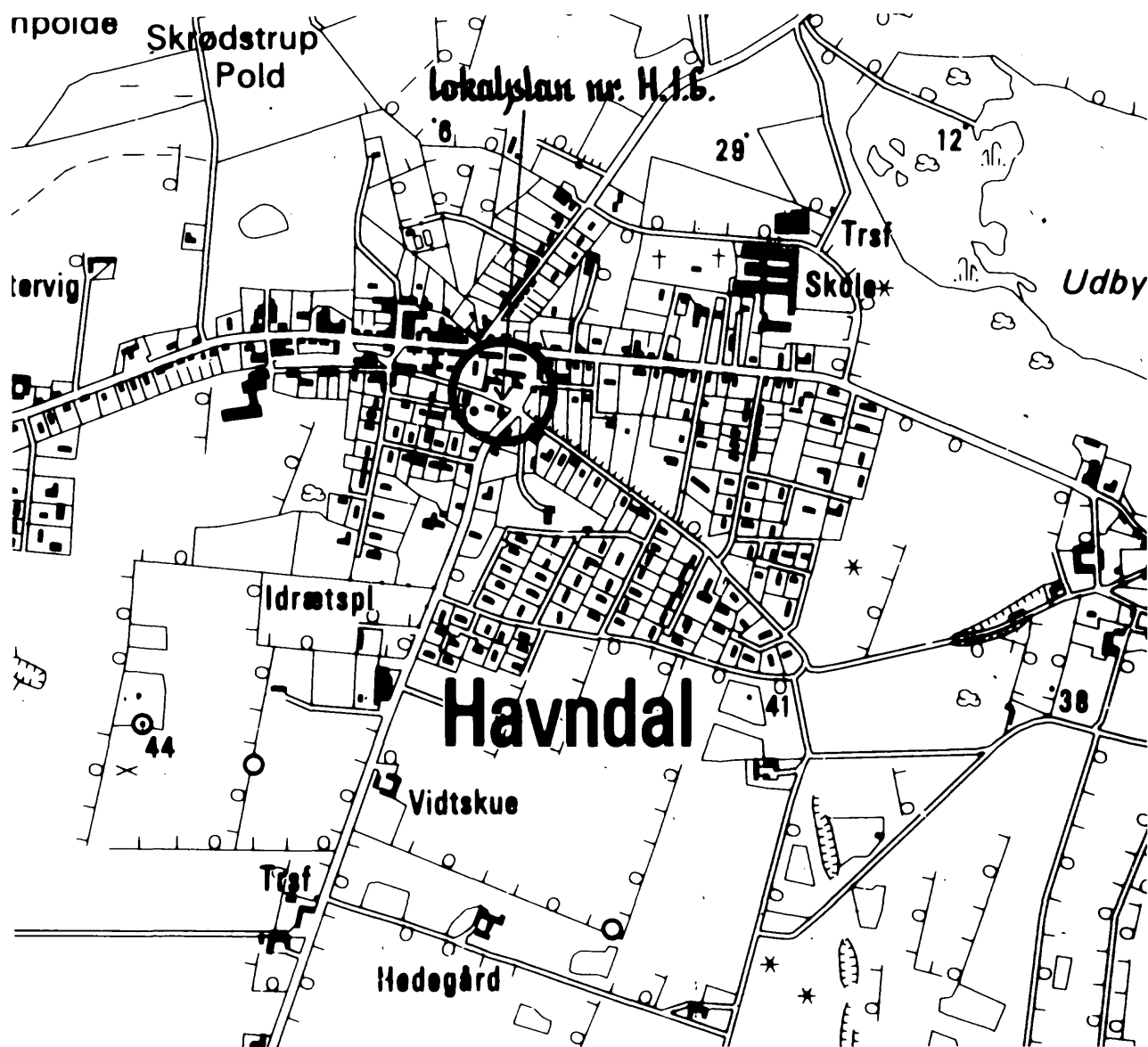


11. OKT 1984 09210



MARIAGER KOMMUNE

LOKALPLAN nr. H.1.6.



for et område til tæt-lav boligbebyggelse vest
Vellinggårdsvej i Havndal by.

REDEGØRELSE

Hvad er en lokalplan	1
Lokalplanens område	2
Lokalplanens formål	2
Lokalplanens forhold til øvrig planlægning	2
Lokalplanens indhold	3
Lokalplanens retsvirkninger	4
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	4

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§ 1. Lokalplanens formål	5
§ 2. Område- og zonestatus	5
§ 3. Områdets anvendelse	5
§ 4. Udstykning	5
§ 5. Vej- og stiforhold	5
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering	6
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden	6
§ 8. Ubebyggede arealer	6
§ 9. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	7
§ 10. Grundejerforening	7
§ 11. Eksisterende bebyggelse og anvendelse	7
§ 12. Lokalplanens overholdelse	7
§ 13. Dispensation fra og ændringer i lokalplanen .	7
§ 14. Klageadgang	7
Vedtagelsespåtegning	7

Kortbilag nr. 1	8
Kortbilag nr. 2	9
Kortbilag nr. 3	10
Kortbilag nr. 4	11

REDEGØRELSE

HVAD ER EN LOKALPLAN

En lokalplan er et redskab til at fastlægge detaljerede bestemmelser om, hvordan nye bygninger, grønne arealer, stier, veje og lignende skal placeres og udformes inden for et bestemt område. En lokalplan fastlægger endvidere, hvad bygninger og arealer må bruges til.

Lovgrundlaget for en lokalplan er KOMMUNEPLANLOVEN.

Ifølge kommuneplanloven kan byrådet altid beslutte at tilvejebringe en lokalplan, desuden siger loven, at byrådet skal tilvejebringe en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- eller anlægsarbejder, herunder større nedrivninger. Kommunen kan også udarbejde et forslag til lokalplan for at fastholde eller skabe et bestemt miljø inden for et område. Med andre ord: Kommunen har "ret" og undertiden "pligt" til at lokalplanlægge. Meningen med lokalplanpligten er at sikre en større sammenhæng i byplanlægningen, samtidig med at borgerne i højere grad får mulighed for at deltage i og præge planlægningsarbejdet.

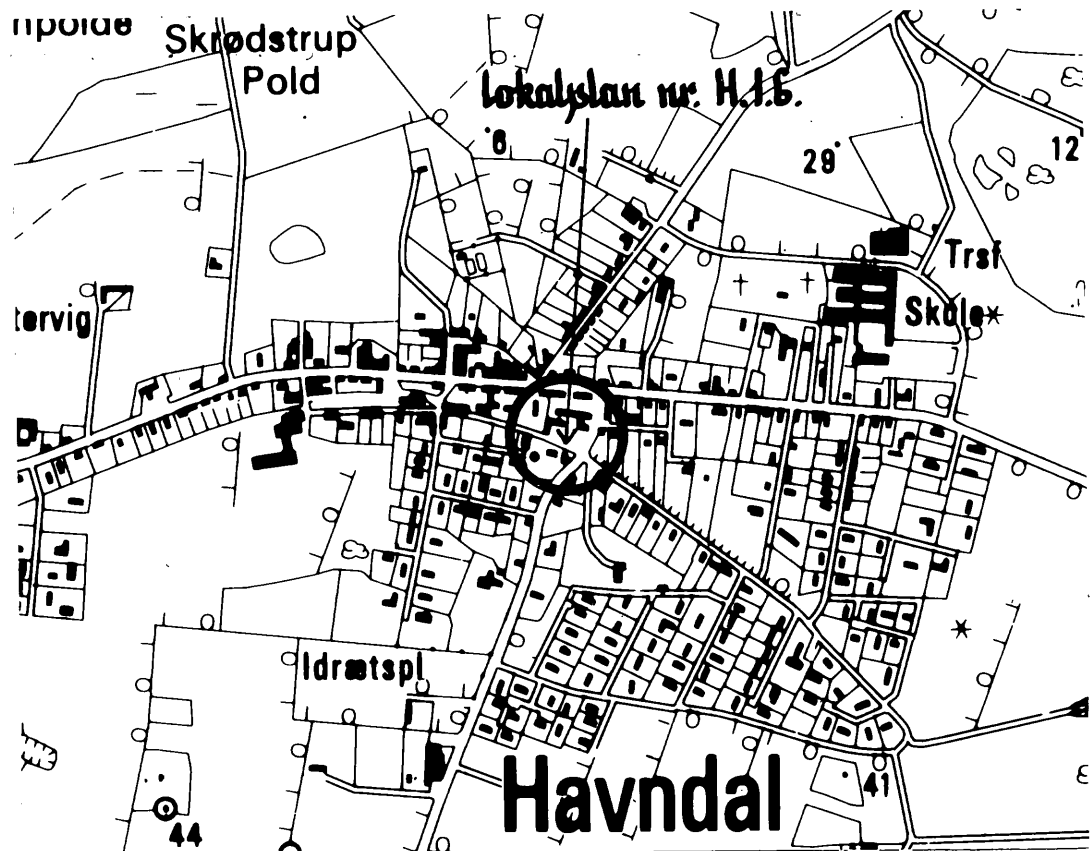
Det sker ved, at byrådet er forpligtet til at lægge alle lokalplanforslag frem til offentlig debat i mindst 2 måneder, således at borgerne kan komme med kommentarer og ændringsforslag, inden lokalplanen vedtages endeligt i byrådet.

For at sikre, at der er sammenhæng mellem de enkelte lokalplaner, pålægger kommuneplanloven kommunen at udarbejde en samlet, overordnet plan for hele kommunen. En sådan KOMMUNEPLAN skal være offentliggjort senest to år efter, at en plan for hele regionen er godkendt.

Når kommuneplanen er endeligt vedtaget, skal alle lokalplaner rette sig efter dens hovedintentioner.

Indtil en kommuneplan er godkendt, skal lokalplanerne rette sig efter de byplanmæssige aftaler, der er indgået mellem kommunen og Miljøministeriets planstyrelse. Aftalerne, der bygger på kommunens hidtidige byplanlægning, kaldes § 15-RAMMER efter den paragraf i kommuneplanloven, hvor de omtales.

LOKALPLANENS OMRÅDE



Lokalplanens område er beliggende ved Vellinggårdsvej umiddelbart syd for hovedgaden Østerbro.

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at sikre, at der i området kan opføres 9 boliger som tæt-lav boligbebyggelse.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ØVRIG PLANLÆGNING

Kommuneplanen

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med kommuneplanen, idet lokalplanrammerne for området fastlægger

- at områdets anvendelse fastlægges til lokalcenterformål (butikker, liberale erhverv samt mindre - ikke generende-fremstillingsvirksomhed i tilknytning til butikkerne), boligbebyggelse og offentlige formål,
- at bebyggelsesprocenten for området under eet ikke overstiger 70,
- at der ikke etableres detailhandelsbutikker og detailhandelslignende funktioner på mere end 1000 m² bruttoetageareal uden kommunens tilladelse og mere end 3000 m² bruttoetageareal uden amtsrådets tilladelse,

- at eksisterende karakteristisk bebyggelse samt arkitektonisk og kulturhistorisk værdifulde bygninger med tilhørende gårdspladser og træer bevares,
- at ny bebyggelse får en placering, udformning og et materialevalg, som er i overensstemmelse med den stedfundne byggetradition, eller at ny bebyggelse på anden måde ved sin arkitektoniske udformning og indpasning medvirker til at opretholde karakteren af det eksisterende miljø,
- at bebyggelsen ikke opføres med mere end 2½ etage, og at bygningshøjden ikke overstiger 13 m,
- at der i forbindelse med bebyggelsen tilvejebringes opholdsareal svarende til mindst 100% af boligbruttoetagearealet og 20% af erhvervs- eller institutionsbruttoetagearealet samt parkeringspladser efter følgende retningsgivende principper
 - butikker : 5,3 pladser pr. 100 m² salgsareal.
 - kontorer : 8,0 pladser pr. 100 m² kundebetjeningsareal.
 - klinikker : 14,0 pladser pr. 100 m² kundebetjeningsareal.
 - boliger : 1,5 pladser pr. bolig.
- at bebyggelse og anlæg iøvrigt kun sker efter samlede bebyggelsesplaner for områder af passende størrelse.

Spildevandsplanen

Området er omfattet af kommunens spildevandsplan. Heri påregnes området fælleskloakeret. Spildevandet ledes til det mekanisk-biologiske renseanlæg i Havndal by.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen åbner mulighed for, at der kan opføres 9 boliger som tæt-lav boligbebyggelse.

Boligerne sammenbygges i 3 grupper fordelt på 4, 3 og 2 boliger. Boligerne opføres i 2 forskellige typer således, at 4 af boligerne (hver på 65 m²) opføres i 1 etage, medens de øvrige 5 (hver på 89 m²) opføres i 1 etage med udnyttet tagetage.

Til hver bolig etableres en mindre have.

Derudover udlægges der fælles opholdsarealer m.v.

Vejadgangen til bebyggelsen sker ad en ny adgangsvej fra Vellinggårdsvej. I tilknytning hertil etableres en fælles parkeringsplads med plads til 18 biler. Adgangen til den enkelte bolig sker ad flisebelagte stier.

Derudover indeholder lokalplanen nogle bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden, de ubebyggede arealer, oprettelse af grundejerforening samt om tilslutningspligt til kollektiv opvarmning m.v.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt 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.

Byrådet 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 lokalplanen.

LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

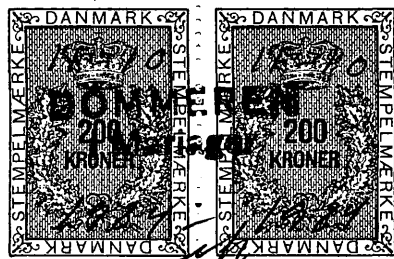
Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter kommuneplanlovens § 22 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte 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 kommuneplanlovens bestemmelser om mindste grundstørrelse, om maksimal bebyggelsesprocent og om maksimal bebyggelseshøjde og etageantal overholdes.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder, indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil et år efter offentliggørelsen...

LOKALPLANENS BESTEMMELSER



MARIAGER KOMMUNE

Lokalplan nr. H.1.6. for et område til tæt-lav boligbebyggelse ved Vellinggårdsvej i Havndal by.

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

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL

Formålet med lokalplanen er at fastlægge/sikre området til boligformål således, at der kan bygges 9 boliger som tæt-lav boligbebyggelse.

§ 2. OMRÅDE- OG ZONESTATUS *

- 2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1, dateret 28.5.1984, og omfatter matr. nr. 12 iu, Udbyoverby, Udbyneder, samt alle parceller, der efter den 28.5.1984 udstykkes fra den nævnte ejendom.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1. Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af række-, kæde- og gårdhuse og lignende tæt-lav bebyggelse.
- 3.2. Byrådet kan tillade, at der på ejendommen drives et sådant erhverv som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af,
- at erhvervet udføres af den, der bebor den pågældende bygning,
 - at det pågældende erhverv efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at bygningens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning og lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
 - at erhvervet ikke medfører ulempe for de omboende,
 - at erhvervet ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

§ 4. Udstykning

- 4.1. Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på vedhæftede kortbilag nr. 2 viste retningsgivende udstykningsplan.

§ 5. VEJ- OG STIFORHOLD

- 5.1: Udlæg af nye veje m.m.
- 5.1.1. Der udlægges areal til nye veje og stier med én beliggenhed som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2.

* Lokalplanens område er beliggende i byzone.

- 5.1.2. Til vejen A-B må der ikke være direkte adgang fra de tilgrænsende ejendomme.
- 5.1.3. Vejadgang til området må kun ske fra vej C-D, i princippet som vist på kortbilag nr. 2.
- 5.1.4. Tilslutning af vej C-D til Vellinggårdsvej skal udføres som overkørsel over fortov.
- 5.2. Parkeringsforhold
- 5.2.1. Der skal indrettes parkeringspladser svarende til mindst 2 pr. bolig.
- 5.2.2. De i 5.2.1. nævnte parkeringspladser skal placeres inden for det på vedhæftede kortbilag nr. 2 med signatur for parkering viste område.

§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 6.1. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 50.
- 6.2. Bebyggelsen må kun opføres i overensstemmelse med den på vedhæftede kortbilag nr. 2 viste retningsgivende bebyggelsesplan.
- 6.3. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 6.4. Bygninger må kun opføres med en etage med udnyttelig tage-tage.
- 6.5. Bebyggelsen må kun opføres med en udformning og et udseende som er i overensstemmelse med de på kortbilag nr. 3 og 4 viste snit og facader.
- 6.6. Inden for det på vedhæftede kortbilag nr. 2 med signatur for opholdsareal viste område må opføres enkelte mindre bygninger til formål, som er fælles for områdets beboere under forudsætning af, at det samlede etageantal ikke overstiger 50 m² og at bygningerne gives en udformning og et udseende i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1. Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted.
- 7.2. Udvendige bygningssider og -dele, herunder tage, må kun fremtræde i farverne dannet af hvidt, sort eller jordfarverne (okker, terra de sienna, umbra, engelsk rødt, dodenkop) eller disse sidstnævnte farvers blanding med hvidt eller sort.

§ 8. UBEBYGGEDE AREALER

- 8.1. De med priksignatur viste arealer må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles opholdsarealer for bebyggelsen.
- 8.2. Hegn må både i naboskel og vejskel kun etableres som levende hegn.
- 8.3. Belysning af veje og andre færdselsarealer må kun udføres som lav parkbelysning.

§ 9. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

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

§ 10. GRUNDEJERFORENING

- 10.1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanens område.
- 10.2. Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 25% af de udstykkede boligparceller er taget i brug.
- 10.3. Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer.
- 10.4. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

§ 11. EKSISTERENDE BEBYGGELSE OG ANVENDELSE

- 11.1. Nærværende lokalplan er ikke til hinder for bibeholdelse af den eksisterende lovlige bebyggelse på og anvendelse af området.

§ 12. LOKALPLANENS OVERHOLDELSE

Før noget byggeri påbegyndes, eller en ejendoms hidtidige anvendelse ændres, skal der forelægges byrådet tegninger, der viser:

- grunden og dens omgivelser,
- bygningernes beliggenhed på grunden, samt
- bygningernes facader, størrelse, form og indretning,

ligesom den påtænkte anvendelse af bygningerne og grunden skal oplyses, således at byrådet kan påse overensstemmelse med lokalplanen.

§ 13. DISPENSATIONER FRA OG ÆNDRINGER I LOKALPLANEN

Byrådet 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 ved lokalplanen.

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

§ 14. KLAGEADGANG


Klager over byrådets afgørelser i medfør af nærværende lokalplan behandles efter reglerne i kapitel 7 i lov om kommuneplanlægning (lov nr. 287 af 26. juni 1975), hvortil der henvises.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Mariager byråd, den *7. juni 1984.*

p.b.v.


C. Stendahl
Borgmester


Henning Sørensen
Kommunaldirektør

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

Mariager byråd, den 27. september 1984.

P. B. V.



C. Stendahl

borgmester



Henning Sørensen
kommunaldirektør

Nærværende lokalplan nr. H.1.6. Havndal by, begæres tinglyst på matr.nr. 12 iu Udbyover by, Udbyneder.

Arden, den 10.10.1984



Christian Fragh

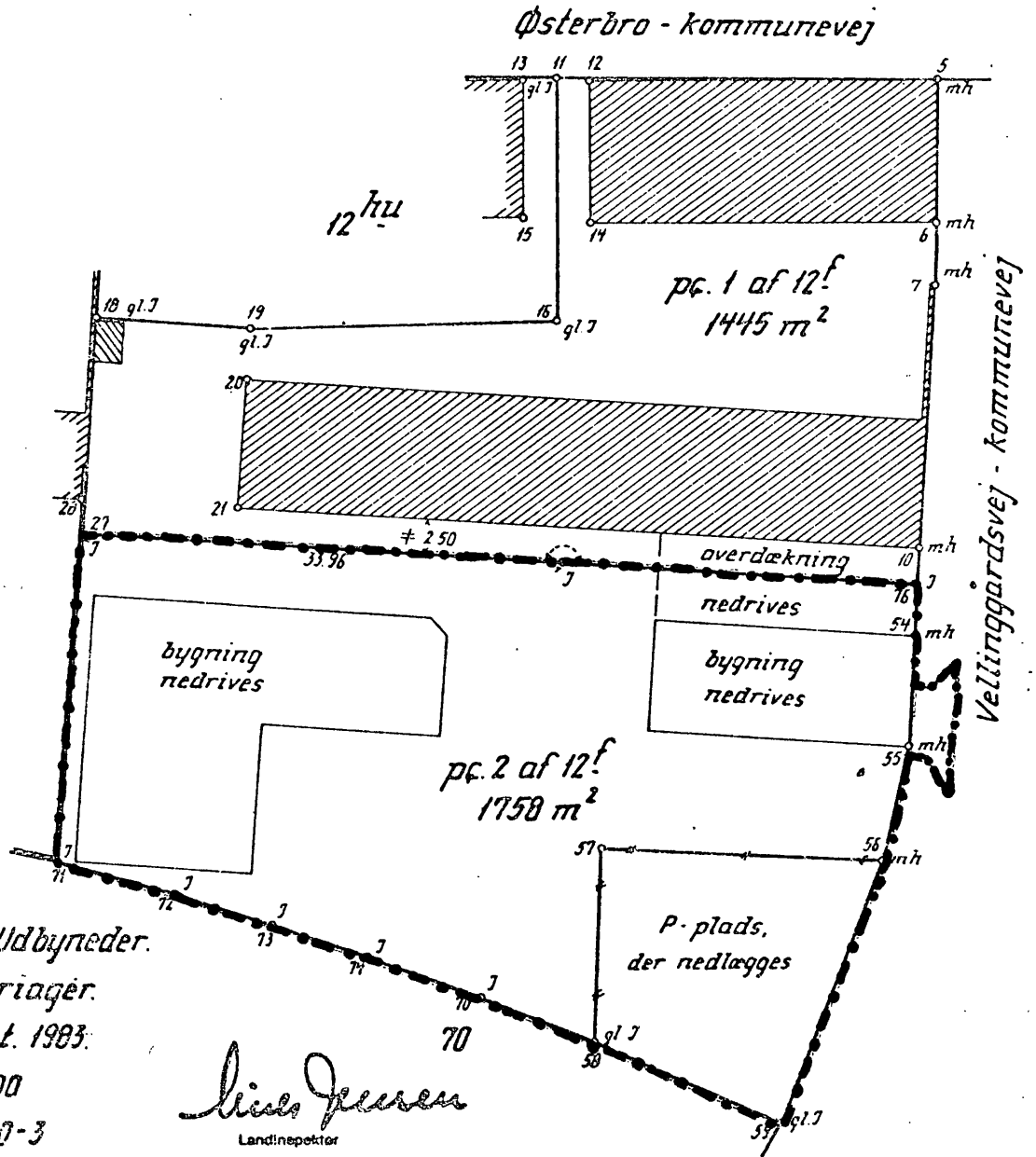
Lokalplanens retsvirkninger indtræder den 17.10.1984 d.v.s. dato for offentliggørelse af den endeligt vedtagne lokalplan.

Indført i dagbogen for Retten i Mariager,

den 11. OKT 1984 09210

Lyst bl. 12 in akt 2605





Ejerlav: Udbygger By, Udbyneder.
 Kommune: Mariager.
 Opmålt i: sept. 1983.
 Målfornold: 1:500
 Lsp. j. nr.: 2090-3

Lise Jensen
 Landinspektør

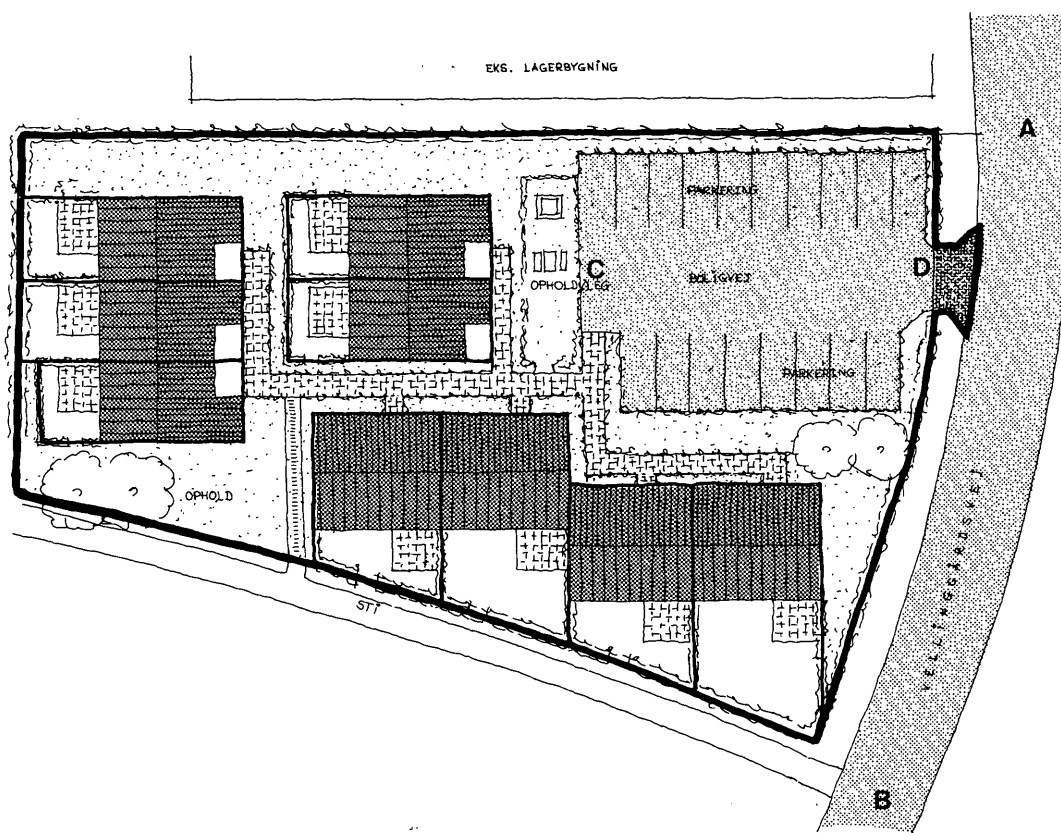
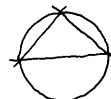
- Signaturforklaring:
- mh : Murchjørne
 - B/D o : Betonskelpæl sikret med underjordisk drænrør
 - B/J o : Betonskelpæl sikret med underjordisk jærnrør
 - J o : Jærnrør med skelteg
 - J/D o : Jærnrør sikret med underjordisk drænrør
 - P o : Plade eller bolt med skelteg
 - J/J o : Jærnrør sikret med underjordisk jærnrør
 - T o : Træpæl med skelteg
 - - - - - : Blindt skel, der ikke bortfalder

Andre signaturer: Se DS 104 og 198










KORTBILAG NR. 1 TIL LOKALPLAN NR. H.I.6.
 for et område til tæt-lav boligbebyggelse ved
 Vellinggårdsvej i Havndal by.

Signatur:
 - - - - - Lokalplangrænse

Mål: 1:500 Dato: 28.05.1984.
 L.B.L.-planlægning I/S, 9510 Arden.



Signatur:

-  Lokalplangrænse
-  bygning
-  parcel
-  parkeringsareal
-  sti (grus)
-  sti (fliser)
-  beplantning
-  fællesareal
-  overkørsel over fortov.

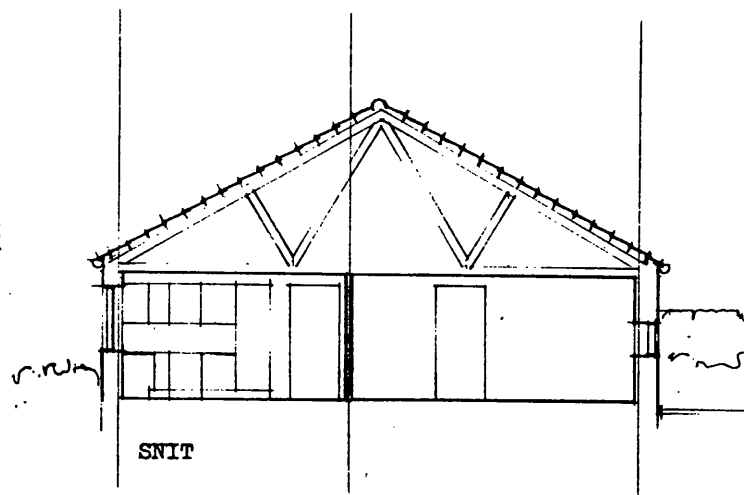
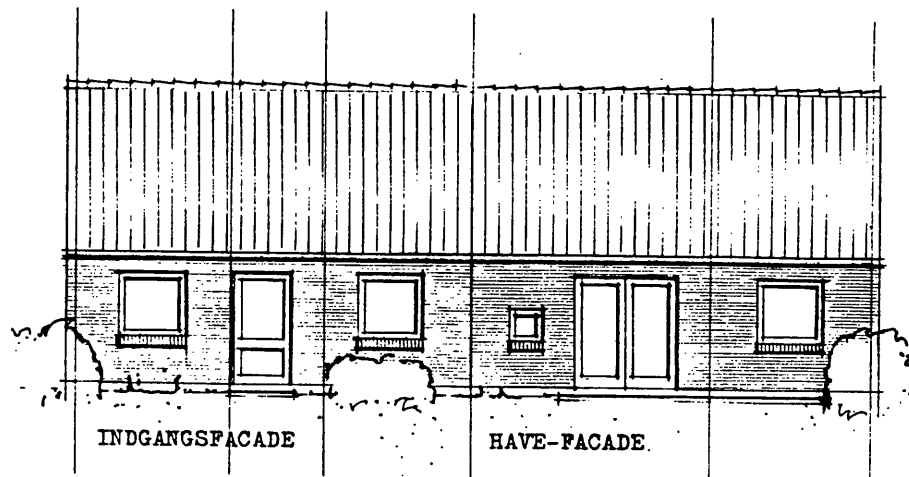
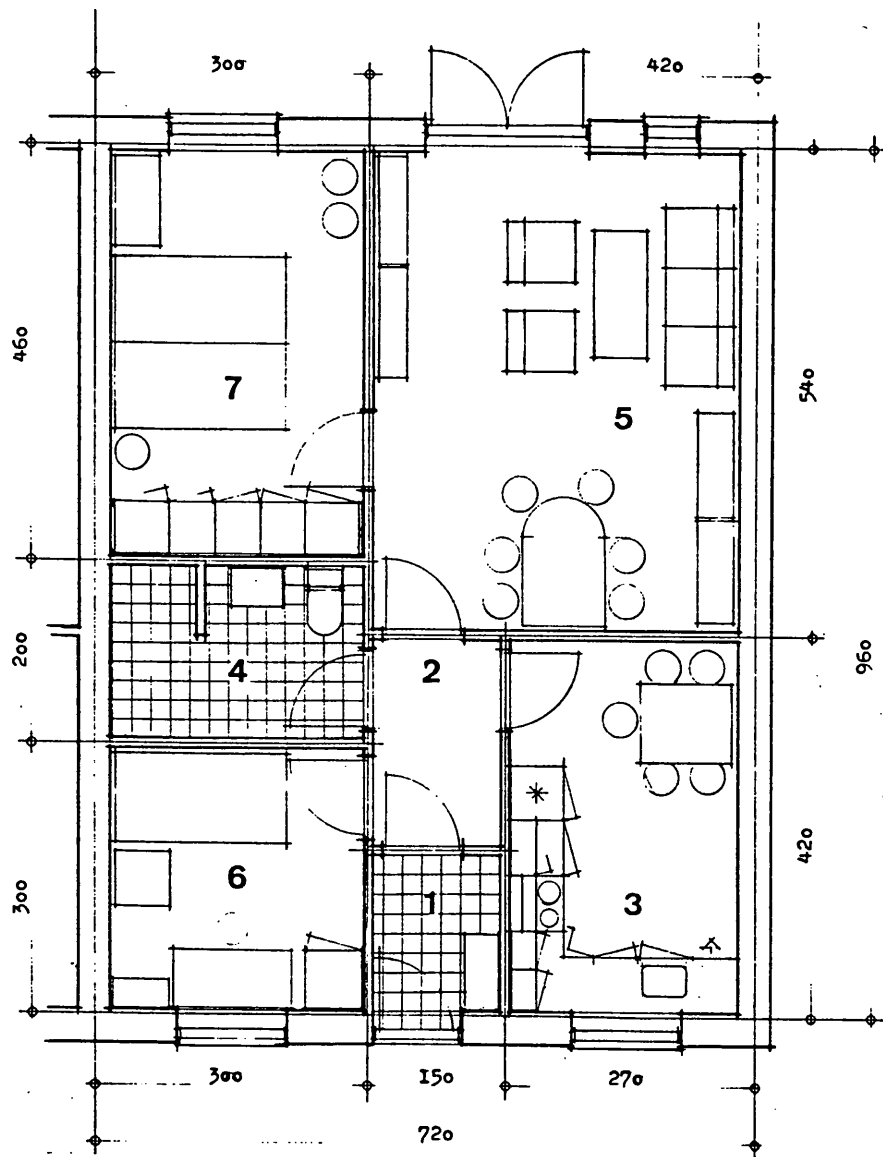
KORTBILAG NR. 2 TIL LOKALPLAN NR. H.1.6.
for et område til tæt-lav boligbebyggelse ved
Vellinggårdsvej i Havndal by.

Tegn.: Udstykningsplan/bebyggelsesplan.

Mål: 1:500

Dato: 28.05.1984

L.B.L.-planlægning I/S, 9510 Arden.



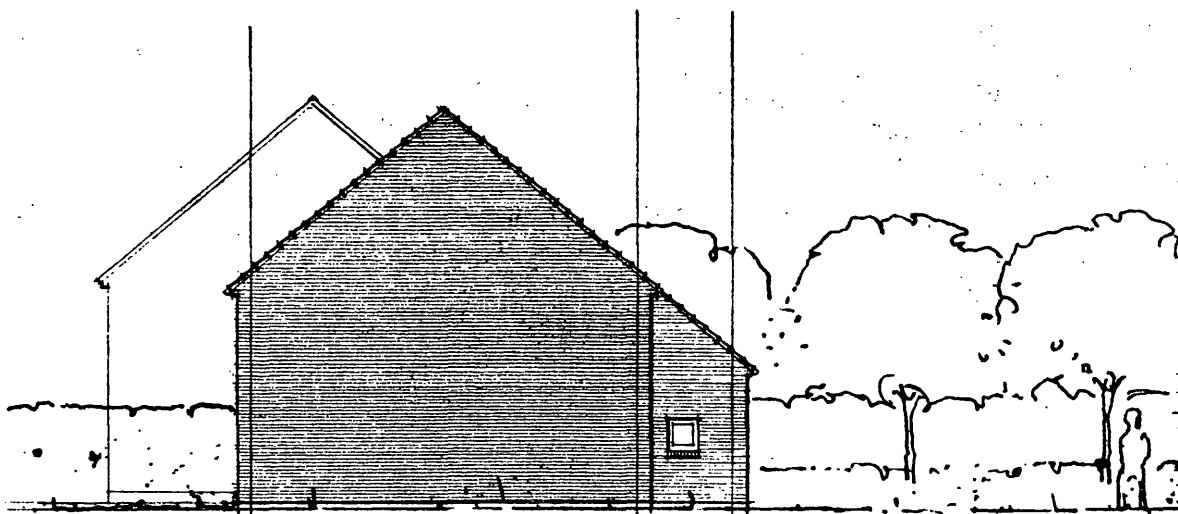
RUM nr. 1.	VINDFANG	2,4 m ²
2.	ENTRE	3,2 m ²
3.	KØKKEN	10,2 m ²
4.	BAD	5,3 m ²
5.	OPHOLDSTUE	21,1 m ²
6.	VÆRELSE	8,1 m ²
7.	SOVEVÆRELSE	12,5 m ²

NETTOAREAL	62,8 m ²
BRUTTOETAGEAREAL	73,4 m ²
BEBYGGETAREAL	73,4 m ²

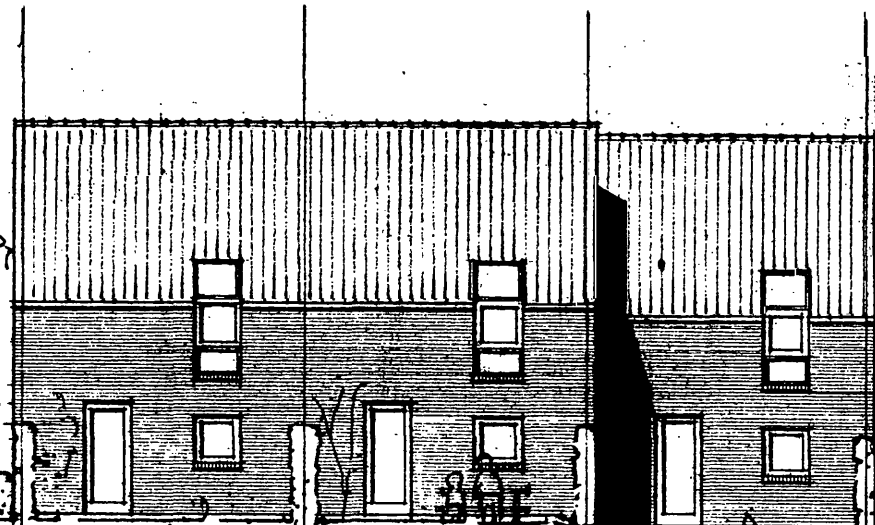
KORTBILAG NR. 3 TIL LOKALPLAN NR. H.I.6.
for et område til tæt-lav boligbebyggelse ved
Vellinggårdsvej i Havndal by.

Tegn.: Snit og facader. Dato: 28.05.1984

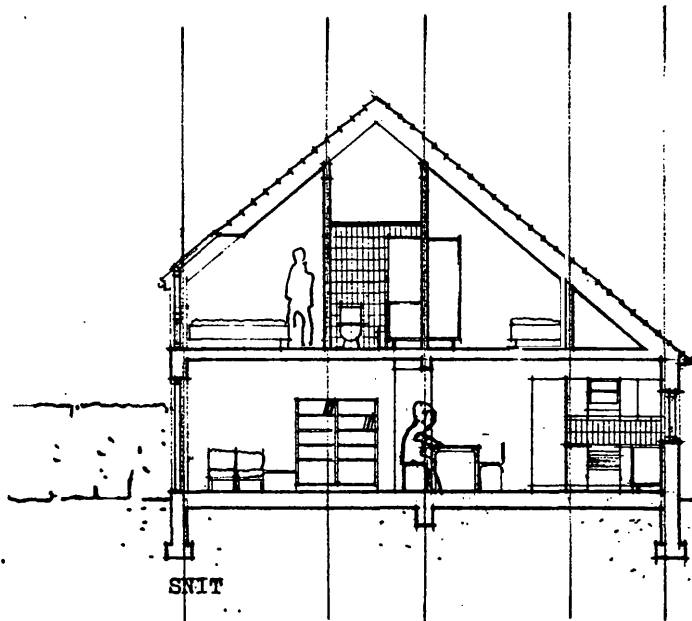
L.B.L.-planlægning I/S, 9510 Arden.



MOD SYD



FACADE MOD VEST



SNIT

HUS TYPE 2



FACADE MOD ØST

KORTBILAG NR. 4 TIL LOKALPLAN NR. H.I.6.
for et område til tæt-lav boligbebyggelse ved
Vellinggårdsvej i Havndal by.

Tegn.: Snit og facader. Dato: 28.05.1984

L.B.L.-planlægning I/S. 9510 Arden.