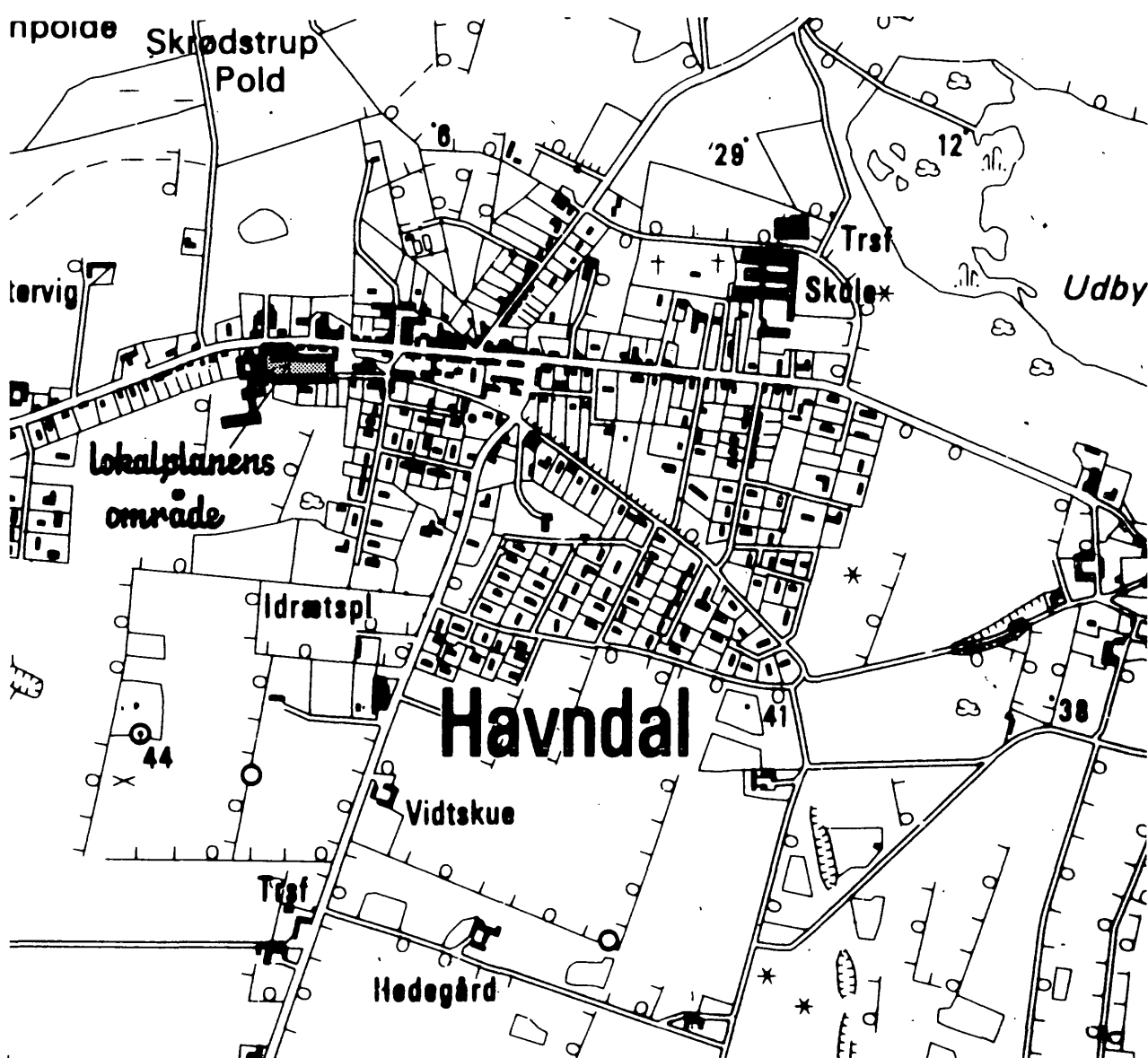


# MARIAGER KOMMUNE

LOKALPLAN nr. H.1.8.



for et område til boligformål ved  
Jydestien i Havndal by, Mariager kommune.

# INDHOLDSFORTEGNELSE

side

---

<u>REDEGØRELSE</u>	1
Hvad er en lokalplan	1
Lokalplanens område	2
Lokalplanens baggrund	2
Lokalplanens forhold til øvrig planlægning	2
Lokalplanens indhold	2
Lokalplanens retsvirkninger	3
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	3
<u>LOKALPLANENS BESTEMMELSER</u>	5
§ 1. Lokalplanens formål	5
§ 2. Område- og zonestatus	5
§ 3. Områdets anvendelse	5
§ 4. Udstykninger	5
§ 5. Vej- og stiforhold m.v.	5
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering	6
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden	6
§ 8. Ubebyggede arealer	6
§ 9. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	6
§ 10. Eksisterende bebyggelse og anvendelse	7
§ 11. Lokalplanens overholdelse	7
§ 12. Dispensationer fra og ændringer i lokalplanen	7
§ 13. Klageadgang	7
Vedtagelsespåtegning	7
Kortbilag nr. 1. Matrikulær situation	8
Kortbilag nr. 2. Situationsplan	9

# REDEGØRELSE

---

## HVAD ER EN LOKALPLAN

---

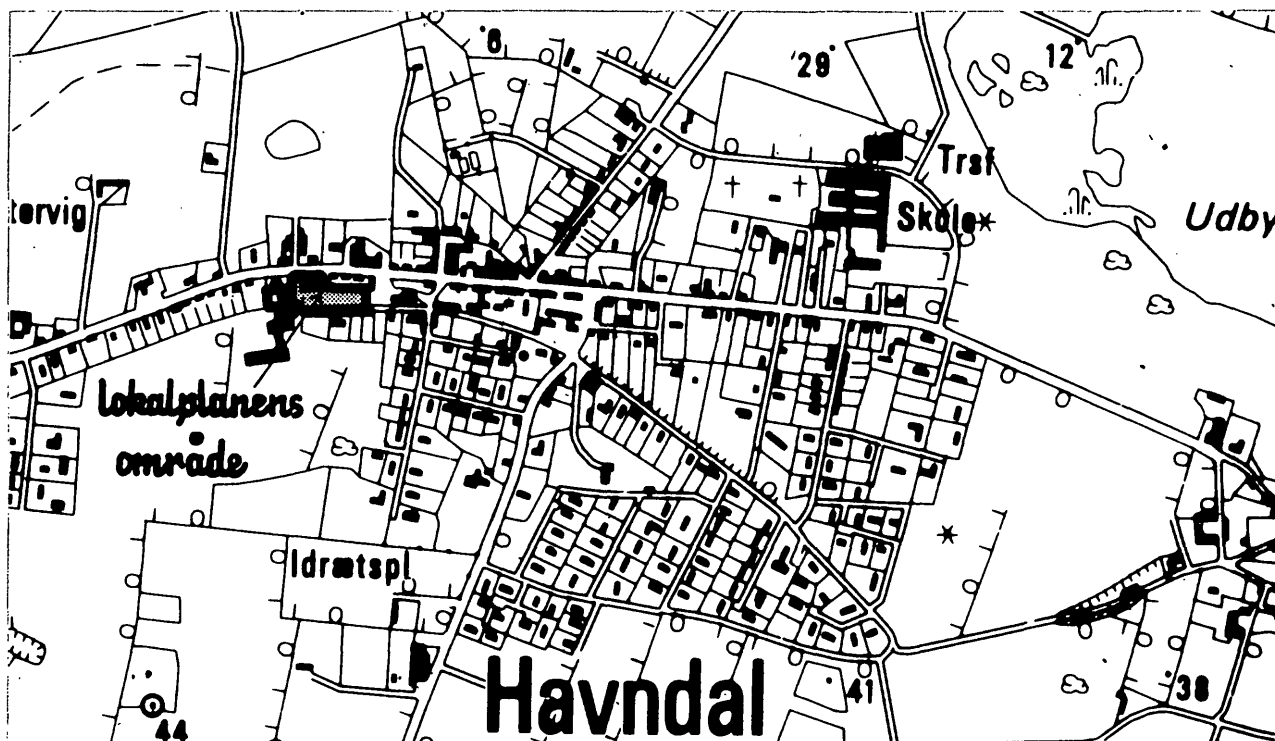
En lokalplan er et redskab til at fastlægge detaljerede bestemmelser om, hvordan nye bygninger, grønne arealer, stier, veje og lignende skal placeres og udformes inden for et bestemt område. En lokalplan fastlægger endvidere, hvad bygninger og arealer må bruges til.

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 8 uger, således at borgerne kan komme med kommentarer og ændringsforslag, inden lokalplanen vedtages endeligt i byrådet.

For at sikre, at der er en sammenhæng mellem de enkelte lokalplaner, pålægger kommuneplanloven kommunen at udarbejde en samlet, overordnet plan for hele kommunen. En sådan KOMMUNEPLAN er endeligt vedtaget af Mariager byråd, den 7. juni 1984.

## LOKALPLANENS OMRÅDE



Lokalplanens område er beliggende i Havndal by's centerområde, ved Jydestien.

## LOKALPLANENS BAGGRUND

Lokalplanens formål er at sikre, at der inden for lokalplanområdet kan etableres 11 helårsboliger i form af tæt-lav bebyggelse.

## LOKALPLANENS FORHOLD TIL ØVRIG PLANLÆGNING

### Kommuneplan

Lokalplanens område er omfattet af Mariager kommunes kommuneplan af 7. juni 1984, der fastlægger områdets anvendelse til lokalcenterformål, herunder boligbebyggelse (Område C.1, Havndal Center).

I kommuneplanens rammedel er for område C.1 fastlagt, at bebyggelsesprocenten for området under eet ikke må overstige 70, og at bebyggelsen ikke må opføres med mere end 2 1/2 etage og i maksimalt 13 m's højde. Disse bestemmelser er overholdt i nærværende lokalplanforslag, der således er i overensstemmelse med kommuneplanen.

### Spildevandsplan

Området er omfattet af kommunens spildevandsplan. Ny bebyggelse vil blive tilsluttet det eksisterende kloaksystem i området.

## LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen fastlægger, at området kan bebygges med tæt-lav boligbebyggelse således, at der i området kan opføres 11 boliger. Vejadgangen sker fra kommunevejen, Vesterbro.

På lokalplanens kortbilag nr. 2 er vist en bebyggelsesplan for området, således som byrådet har tænkt sig, at dette område kan bebygges.

Derudover indeholder lokalplanen nogle bestemmelser om bebyggelsens omfang, ydre fremtræden mv.

#### 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.

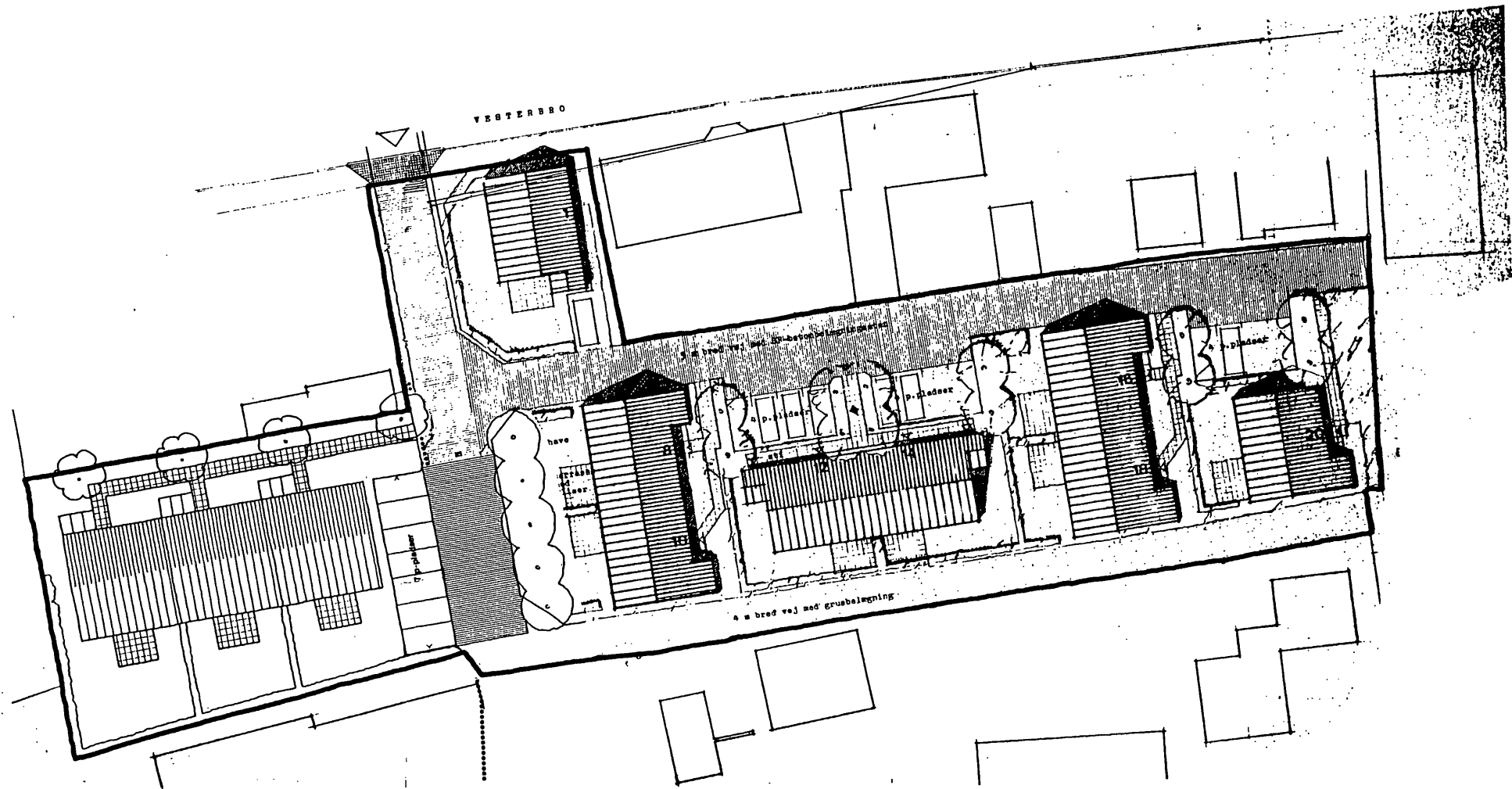
Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt (eller fastholdt) ved lokalplanen.

#### 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 ejendommene 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 bebyggeshøjde og etageantal overholdes. Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra forslagets offentliggørelse, og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil et år efter offentliggørelsen.



— lokalplanens grænse

KORTBILAG NR. 2

LOKALPLAN nr. H.1.8.

Situationsplan

Mål: ca. 1:900 Dato: 29.11.1985

L.B.L.-planlægning/s, 9510 Arden.

# LOKALPLANENS BESTEMMELSER

---

## MARIAGER KOMMUNE

Lokalplan nr. H.l.8. for et område til boligformål ved Jydestien i Havndal by.

I henhold til kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985), fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

### § 1. LOKALPLANENS FORMÅL

---

- 1.1 Formålet med lokalplanen er at sikre, at der i området kan etableres 11 herårsboliger i form af tæt-lav bebyggelse.

### § 2. OMRÅDE OG ZONESTATUS

---

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 dateret den 29.11.1985 og omfatter følgende matr.nr.: 12 gz Udbyover by, Udbyneder, samt alle parceller, der efter den 29.11.1985 udstykkes fra den nævnte ejendom.

### § 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

---

- 3.1 Området må kun anvendes til boligformål for 11 boliger. Bebyggelsen må bestå af række, kæde- og gårdhuse og lignende tæt, lav bebyggelse.
- 3.2 Byrådet kan tillade, at der på ejendommen drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af,  
at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,  
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 ulempe for de omboende,  
at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.  
Ejendommene må iøvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.
- 3.3 Inden for området kan opføres transformestationer til områdets forsyning, når de ikke har mere end 30 m<sup>2</sup> 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. UDS TYKNINGER

---

- 4.1 Udstykning må kun foretages efter byrådets nærmere godkendelse.

### § 5. VEJ- OG STIFORHOLD M.V.

---

- 5.1 Der skal sikres det på vedhæftede kortbilag nr. 1 med signatur

for oversigtsareal viste oversigtsareal (Q = 4,7x60 m).

- 5.2 Inden for lokalplanområdet skal mindst etableres 19 parkeringspladser.
- 5.3 Overkørslen til kommunevejen, Vesterbro, skal udføres som overkørsel over fortov.
- 5.4 Kørende adgang til lokalplanområdet fra Vesterbro må kun finde sted ad Jydestien.

## **§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**

---

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 30.
- 6.2 Bygninger må ikke opføres med mere end een etage.
- 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 Bebyggelse af området må kun ske efter byrådets nærmere godkendelse af bebyggelsesplaner.
- 6.5 Inden for området må der maksimalt etableres 11 boliger.

## **§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN**

---

- 7.1 Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted.
- 7.2 Udvendige bygnings sider 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 Hegn må både i naboskel og vejskel kun etableres som levende hegn.
- 8.2 Belysning må kun etableres som lav parkbelysning.
- 8.3 Ubebyggede arealer skal ved befæstelse gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lign. skal overholdes.

## **§ 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. EKSISTERENDE BEBYGGELSE OG ANVENDELSE**

---

10.1 Nærværende lokalplan er ikke til hinder for bibeholdelse af den eksisterende lovlige anvendelse af området.

**§ 11. LOKALPLANENS OVERHOLDELSE**

---

11.1 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 grunde skal oplyses, således at byrådet kan påse overensstemmelse med lokalplanen.

**§ 12. DISPENSATIONER FRA OG ÆNDRINGER I LOKALPLANEN**

---

12.1 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.

**§ 13. KLAGEADGANG**

---

13.1 Klager over byrådets afgørelser i medfør af nærværende lokalplan behandles efter reglerne i kapitel 7 i lov om kommuneplanlægning hvortil der henvises.

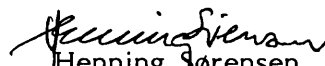
**VEDTAGELSESPÅTEGNING**

---

Således vedtaget af Mariager byråd, den 9. januar 1986.

 P.b.v.

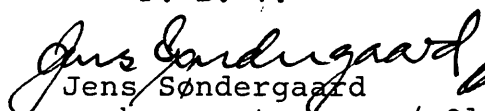
**JENS SØNDERGAARD**  
Borgmester

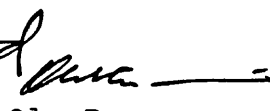
  
Henning Jørgensen  
Kommunaldirektør

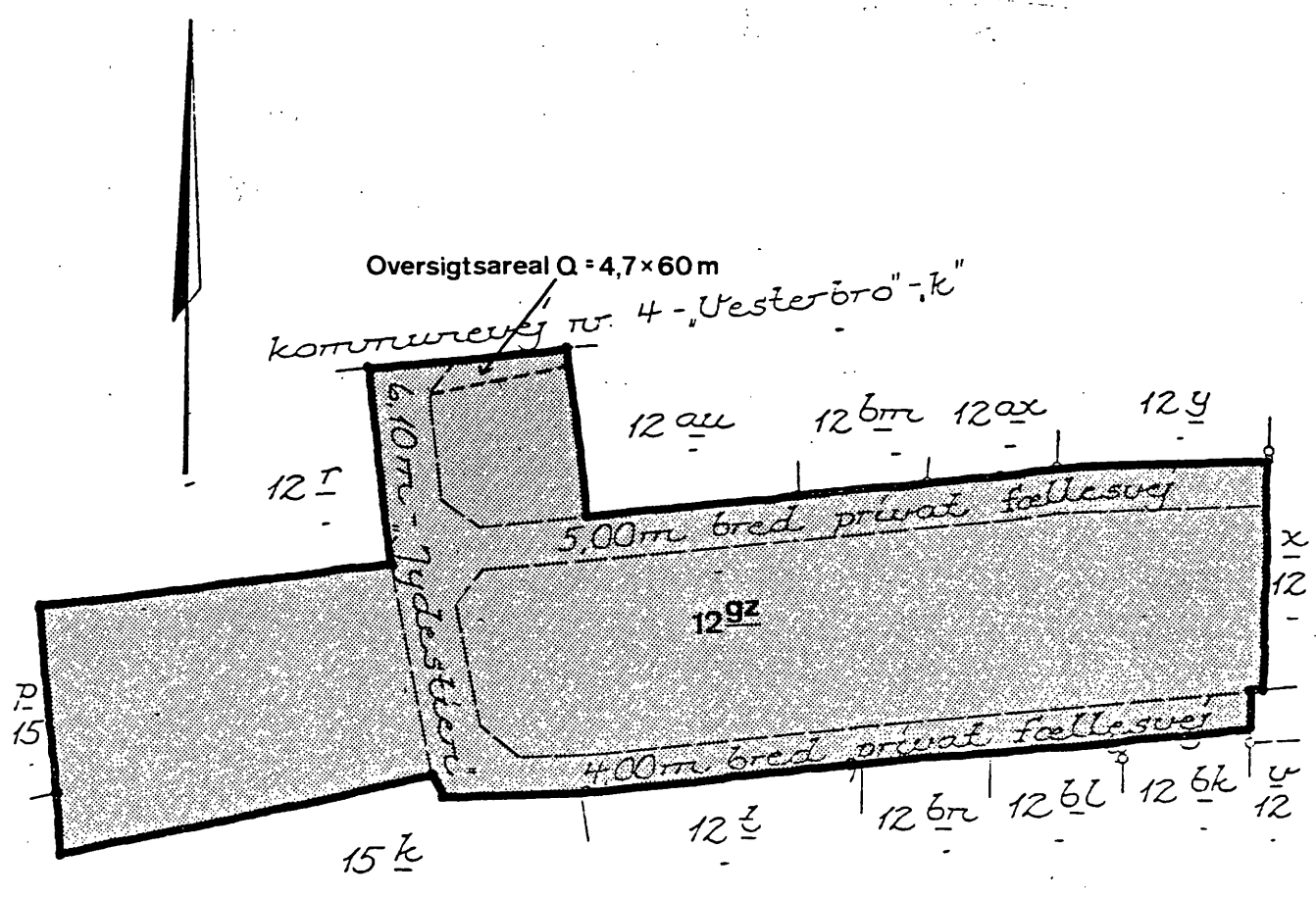
I henhold til § 27 i lov om kommuneplaner vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Mariager byråd, den 15. maj 1986.

P. B. V.

  
Jens Søndergaard  
borgmester

  
/ Ole Rasmussen  
kommunaldirektør



KORTBILAG nr. 1

LOKALPLAN nr. H.1.8.

Matrikulær situation

Mål: 1:800 Dato: 29.11.85.

L.B.L.-planlægning 1/3, 9510 Arden.

— lokalplanens grænse

▨ lokalplanens område

