

LOKALPLAN

Mariager Kommune

K. 526.

H.1.15.



GENPART 039177 01 0000.0063 25.02.2003 TA
1.400,00 K



Tæt-lav boligbyggeri på Rolighedsvej

INDHOLDSFORTEGNELSE

REDEGØRELSE 3

Indledning	4
1. Lokalplanens område	4
2. Lokalplanens formål	5
3. Lokalplanens forhold til anden planlægning	5
3.1. Kommuneplanen	5
3.2. Zoneforhold	5
3.3. Vandforsyningsplanen	5
3.4. Spildevandsplanen	5
3.5. Varmeforsyning	5
3.6. Kystnærhedszonen	6
3.7. Servitutter	6
5. Lokalplanforslagets retsvirkninger	6
6. Lokalplanens retsvirkninger	6

LOKALPLANBESTEMMELSER 8

§ 1 Lokalplanens formål	9
§ 2 Område- og zonestatus	9
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse	9
§ 4 Bebyggelsens omfang og placering	9
§ 5 Bebyggelsens ydre fremtræden	10
§ 6 Vej- og parkeringsforhold	10
§ 7 Ubebyggede arealer	10
§ 8 Forudsætninger for ibrugtagning	11
§ 9 Dispensation fra lokalplanen	11
§ 10 Klageadgang	11
Vedtagelsespåtegning	12

BILAG

Bilag 1:	Lokalplanområdets afgrænsning
Bilag 2:	Bebyggelsessplan
Bilag 3:	Facader

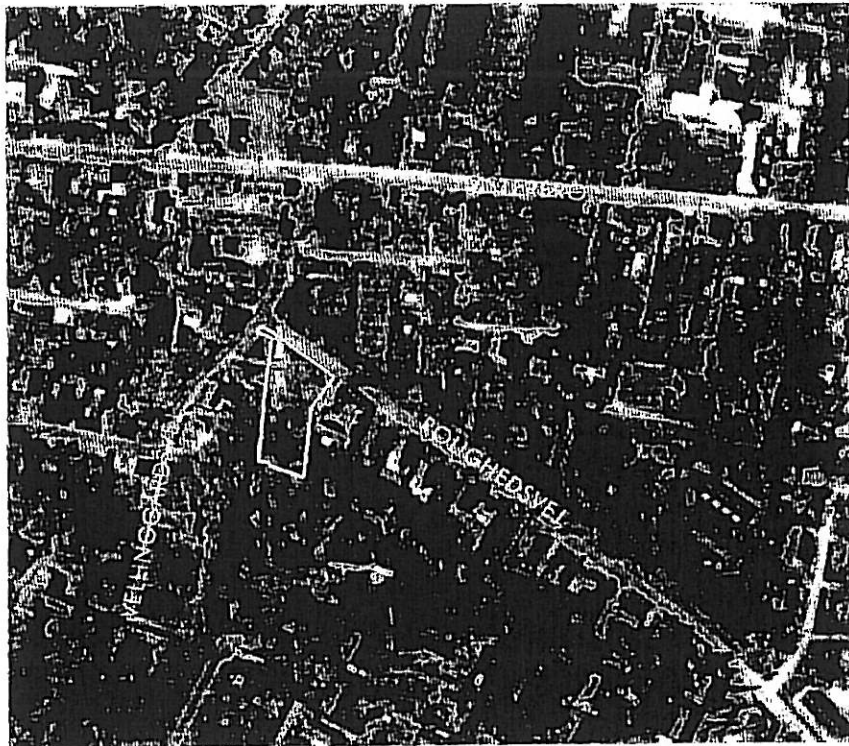
REDEGØRELSE

Indledning

Nærværende redegørelse til Lokalplan H.1.15. er udarbejdet i henhold til Planlovens § 16. Redegørelsen oplyser om lokalplanens formål, intentioner og forhold til anden planlægning og lovgivning, der måtte gælde for lokalplanområdet.

1. Lokalplanens område

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



Lokalplanområde H.1.15.

Lokalplanområdet omfatter et ca. 2150 m² stort areal, der er beliggende i byzone.

Området er beliggende på Rolighedsvej og har en aflang udformning i nord-sydgående retning. De omkringliggende boliger er åben-lav bebyggelse (parcelhuse).

2. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at åbne mulighed for etableringen af tæt-lav boligbebyggelse i form af 8 andelsboliger.

Bebyggelsen skal have en udformning, der er afpasset til den eksisterende byggestil i området, hvad angår de ydre dimensioner - højde, taghældning m.v.

3. Lokalplanens forhold til anden planlægning

3.1. Kommuneplanen

Arealet er i henhold til *Kommuneplan 1991 - 2002 for Mariager Kommune* beliggende i rammeområde H.B.3.

Ifølge kommuneplanens rammer er området bl.a. udlagt til tæt-lav boligformål.

Opførelsen af boligerne er således i overensstemmelse med kommuneplanen.

3.2. Zonforhold

Lokalplanområdet er i sin helhed beliggende i byzone.

Der ændres ikke på zonforholdene.

3.3. Vandforsyningsplanen

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

3.4. Spildevandsplanen

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

3.5. Varmeforsyning

Varmeforsyningen af området skal ske fra Havndal Fjernvarme A.m.b.a.

3.6. *Kystnærhedszonen*

Lokalplanområdet er beliggende udenfor 3 km. kystnærhedszonen.

3.7. *Servitutter*

Der er ikke tinglyst servitutter, der er i strid med lokalplanens indhold og formål.

5. Lokalplanforslagets retsvirkninger

Når et forslag til en lokalplan er offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold (Planlovens § 17).

Det indebærer således et forbud mod udstykning, ændret anvendelse og bebyggelse med mindre en byggetilladelse er givet inden offentliggørelsen af forslaget.

Forslagets foreløbige retsvirkninger gælder indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst et år efter forslagets offentliggørelse.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Byrådet tillade, at en ejendom, der er omfattet af planen, bebygges eller i øvrigt udnyttes i overensstemmelse med lokalplanforslaget, såfremt dette er i overensstemmelse med kommuneplanen og, at der ikke er tale om påbegyndelsen af et byggearbejde m.v., der er lokalplanpligtig efter Planlovens §§ 13, stk. 2 og 19, stk. 2.

6. Lokalplanens retsvirkninger

Når der er foretaget offentlig bekendtgørelse af en endeligt vedtaget eller godkendt lokalplan, må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser, medmindre der meddeles dispensation efter reglerne i Planlovens §§ 19 eller 40.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsættes som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

I henhold til Planlovens § 47 kan der foretages ekspropriation af private

Lokalplan H.1.15.

.....

ejendomme eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

.....

Redegørelse

7

***LOKALPLAN
BESTEMMELSER***

Lokalplan H.1.15.

Anmelder:
Mariager kommune
Fjordgade 5
9550 Mariager

Lokalplan H.1.15. for et område i byzone i Havndal

I henhold til *Lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000 af lov om planlægning*, fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 Lokalplanens formål.

- 1.1. Lokalplanens formål er:
- at sikre mulighed for etablering af tæt-lav boligbebyggelse
 - at sikre bebyggelsen tilpasses den omkringliggende bebyggelse.

§ 2 Område- og zonestatus

- 2.1. Lokalplanområdet er afgrænset som vist på Bilag 1 og omfatter matr.nre. 12 fl, 12 is og 12 it Udbyover by, Udbyneder.
- 2.2. Lokalplanområdet er i sin helhed beliggende i byzone, og der ændres ikke på zonerforholdene.

§ 3 Lokalplanområdets anvendelse

- 3.1. Området udlægges til tæt-lav boligbebyggelse.

§ 4 Bebyggelsens omfang og placering

- 4.1. Bebyggelsen skal i princippet placeres som vist på Bilag 2.
- Bebyggelsen kan dog placeres på anden måde, hvis det ikke afviger væsentligt fra princippet om tæt-lav bebyggelse.

.....

Lokalplanbestemmelser

9

-
- 4.2. Bebyggelsesprocenten må for området som helhed ikke overstige 35.
 - 4.3. Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1,5 etage.
 - 4.4. Mindst én af husets facader må ikke overstige 3 meter målt fra eksisterende terræn til skæring mellem facade og tagflade.
 - 4.5. Ingen af husets facader må overstige 5,5 meter meter målt fra eksisterende terræn til skæring mellem facade og tagflade.
 - 4.6. Den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 8,5 meter for noget punkt på en bygning.

§ 5 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 5.1. Bebyggelse skal sikres en udformning, der er tilpasset den omkringliggende bebyggelse (jf. Bilag 3).
- 5.2. Der må ikke foretages nogen form for skiltning eller reklamering i området, uden Byrådets tilladelse.

§ 6 Vej- og parkeringsforhold

- 6.1. Lokalplanområdet har adgang til den offentlige vej Rolighedsvej ad den private fællesvej, der er udlagt over matr.nr. 12 fl Udover by, Udbynder (jf. Bilag 2).
- 6.2. Den private fællesvej, der er udlagt over matr.nr. 12 fl Udover by, Udbynder, skal bibeholdes som adgangvej for matr.nr. 12 dr smst.
- 6.3. Der skal etableres parkeringspladser i overensstemmelse med Mariager Kommunes Parkeringsregulativ, 1995 (jf. Bilag 2)

§ 7 Ubebyggede arealer

- 7.1. Ubebyggede arealer skal ved tilsåning, beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.

.....

§ 8 **Forudsætninger for ibrugtagen.**

- 8.1. Ny bebyggelse må ikke tages i brug i området, før:
- Den er tilsluttet en almen vandforsyning (jf. redegørelsesdelen 3.3. *Vandforsyningsplanen*).
 - Den er tilsluttet spildevandsforsyningen i overensstemmelse med spildevandsplanen (jf. redegørelsesdelen 3.4. *Spildevandsplanen*).
 - Den er tilsluttet fjernvarmeforsyninger fra Havndal Fjernvarmeværk (jf. redegørelsesdelen, 3.5. *Varmeforsyning*).

§ 9 **Dispensation fra lokalplanen**

- 9.1. 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.

§ 10 **Klageadgang.**

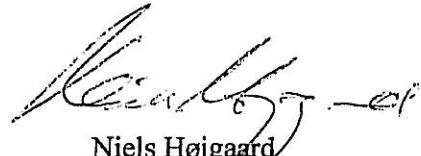
- 10.1. Klager over Byrådets afgørelser i medfør af nærværende lokalplan behandles efter reglerne i kap. 14 i Lov om Planlægning, hvortil der henvises.

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Mariager Byråd, den 1. oktober 2002



Erik Kirkegaard Mikkelsen
Borgmester

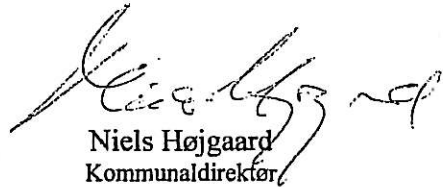


Niels Højgaard
Kommunaldirektør

Således endeligt vedtaget af Mariager Byråd, den 20. februar 2003




Erik Kirkegaard Mikkelsen
Borgmester



Niels Højgaard
Kommunaldirektør

Nærværende Lokalplan H.1.15. begæres tinglyst på matr.nre. 12 fl, 12 is og 12 in
Udbyover by, Udbyneder.

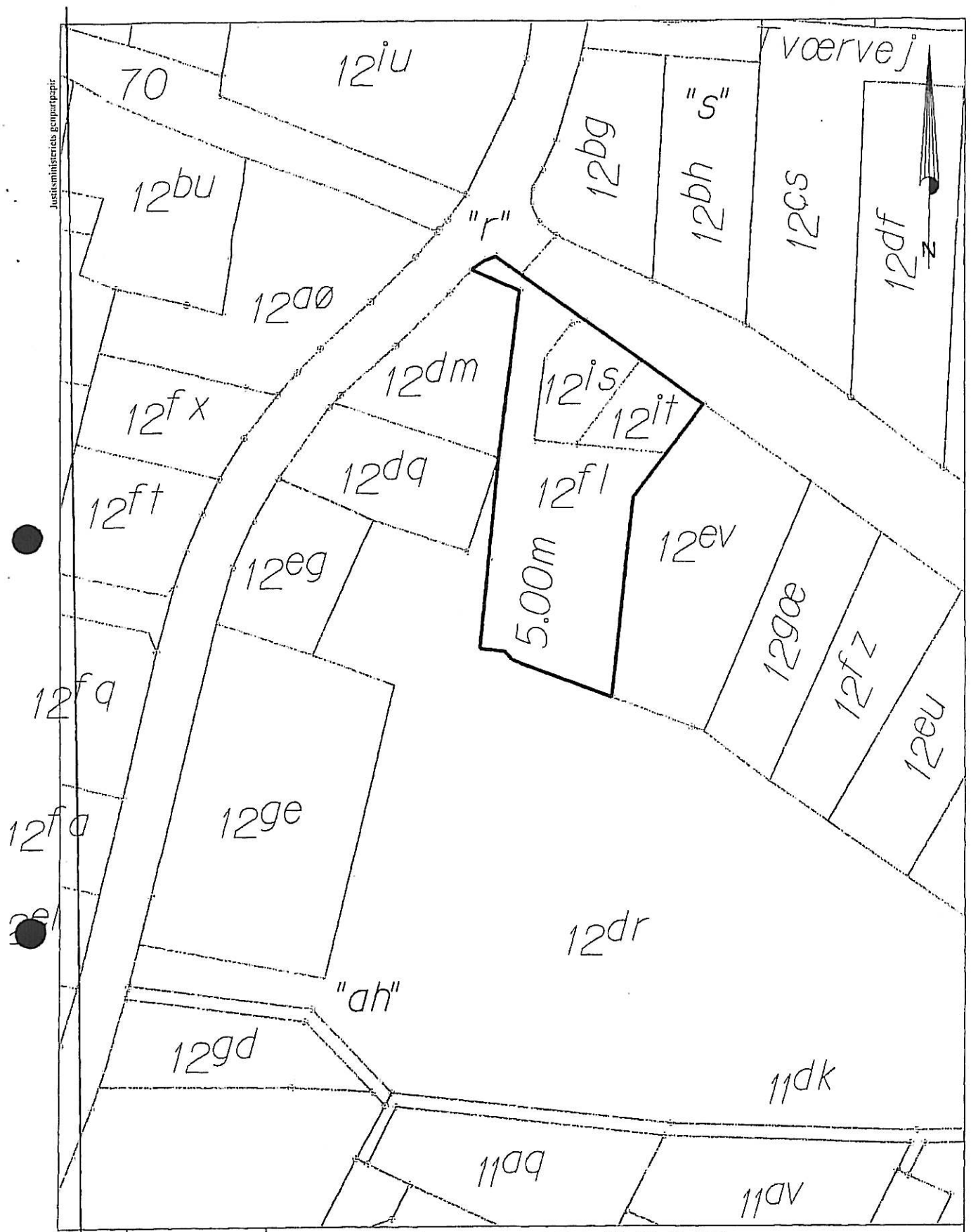
Mariager Kommune, Teknisk Forvaltning, den 20. februar 2003



Jesper Vraa Andersen
Landinspektør

Lokalplanens retsvirkning indtræder den 5. marts 2003
Det vil sige datoen for offentliggørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan.

Justisministeriets genpartipapir



MARIAGER KOMMUNE

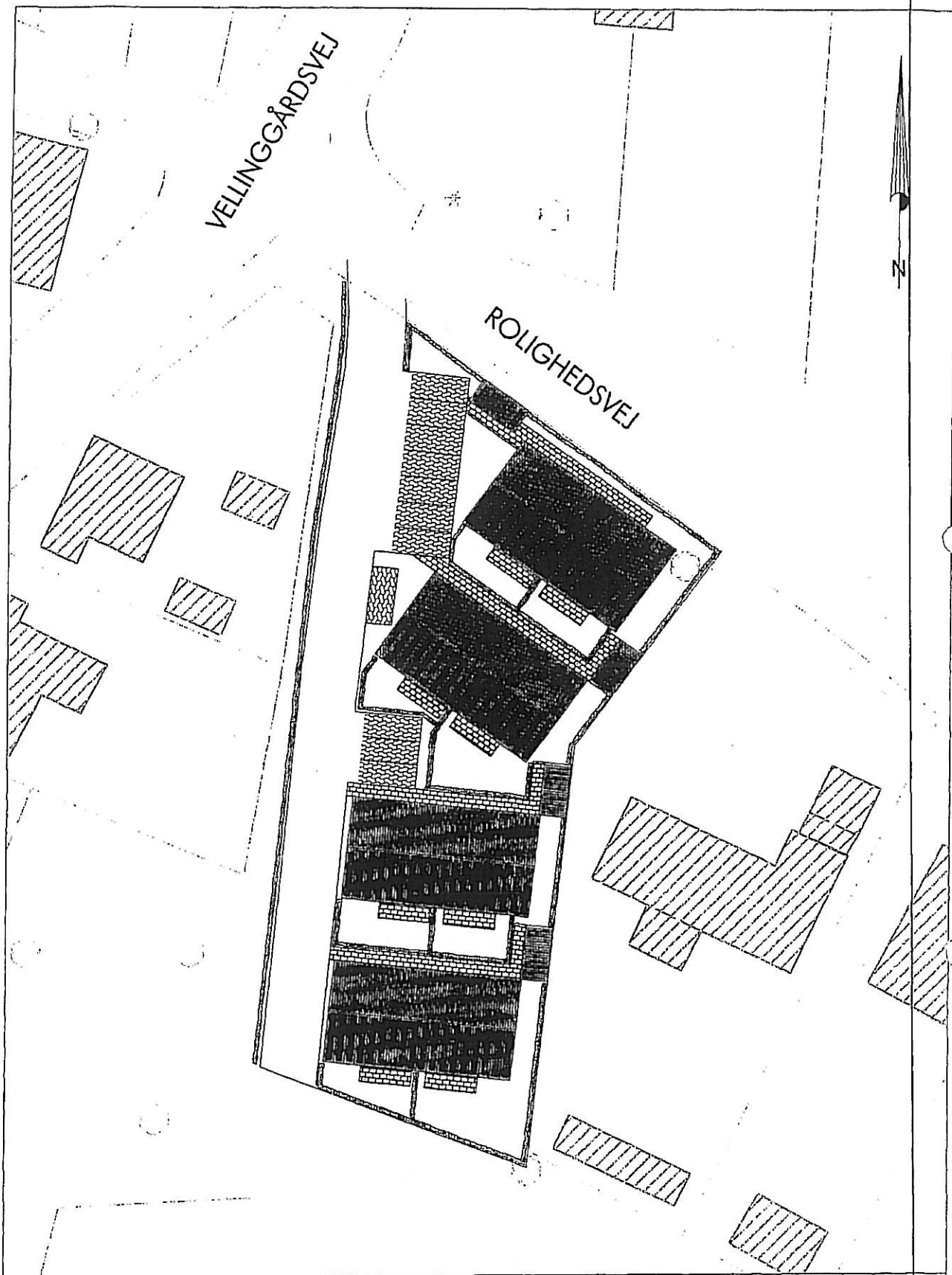
Lokalplan H.1.15. - Tæt-lav boligbyggeri på Rolighedsvej

Lokalplanområdets afgrænsning

Dato: 14. okt. 2002

Målforshold: 1:1000

Bilag 1



MARIAGER KOMMUNE

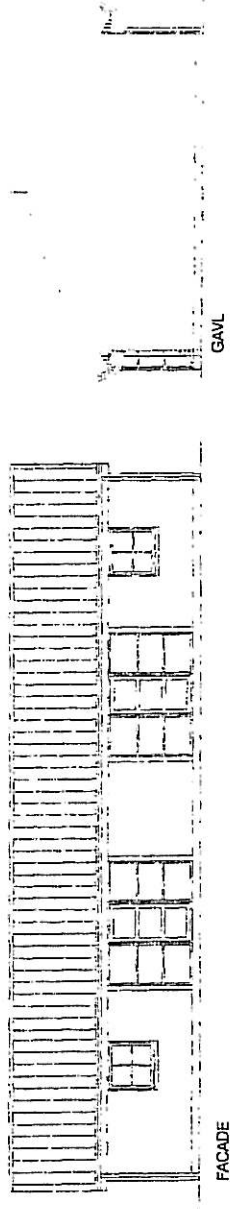
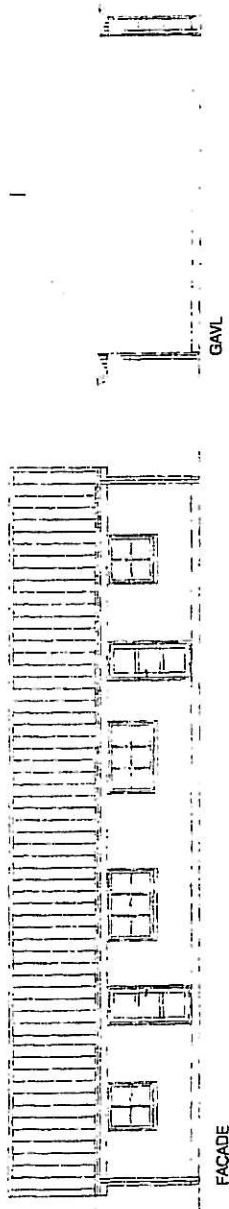
Lokalplan H.1.15. - Tæt-lav boligbyggeri på Rolighedsvej

Bebyggelsesplan

Dato: 14. okt. 2002

Målforshold: 1:500

Bilag 2



MARIAGER KOMMUNE

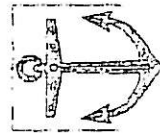
Lokalplan H.1.15. - Tæt-lav boligbyggeri på Rolighedsvej

Facader

Date: 14. okt. 2002

Målføhold: 1:200

Bilag 3



*** * ***
* * *
* * ***
* * * Retten i Mariager
* *** *** Tinglysningsafdelingen

Side: 15

Akt.nr.:
K 526

Påtegning på byrde
Vedrørende matr.nr. 12 FL, Udbyover By, Udbyneder
Ejendomsejer: Entreprenørgården ApS
Lyst første gang den: 25.02.2003 under nr. 3280
Senest ændret den : 25.02.2003 under nr. 3280

Retten i Mariager den 03.03.2003

Ulla Christensen

*** * ***

* * *

* * ***

* * * Retten i Mariager

* *** *** Tinglysningsafdelingen

Side: 16

Akt.nr.:
K 526

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 12 IS, Udbyover By, Udbyneder

Ejendommejer: Entreprenørgården ApS

Lyst første gang den: 25.02.2003 under nr. 3281

Senest ændret den : 25.02.2003 under nr. 3281

Retten i Mariager den 03.03.2003

Ulla Christensen

*** * ***
* * *
* * ***
* * * Retten i Mariager
* *** *** Tinglysningsafdelingen

Side: 17

Akt.nr.:
K 526

Påtegning på byrde
Vedrørende matr.nr. 12 IT, Udbyover By, Udbyneder
Ejendommejer: Entreprenørgården ApS
Lyst første gang den: 25.02.2003 under nr. 3282
Senest ændret den : 25.02.2003 under nr. 3282

Retten i Mariager den 03.03.2003

Ulla Christensen