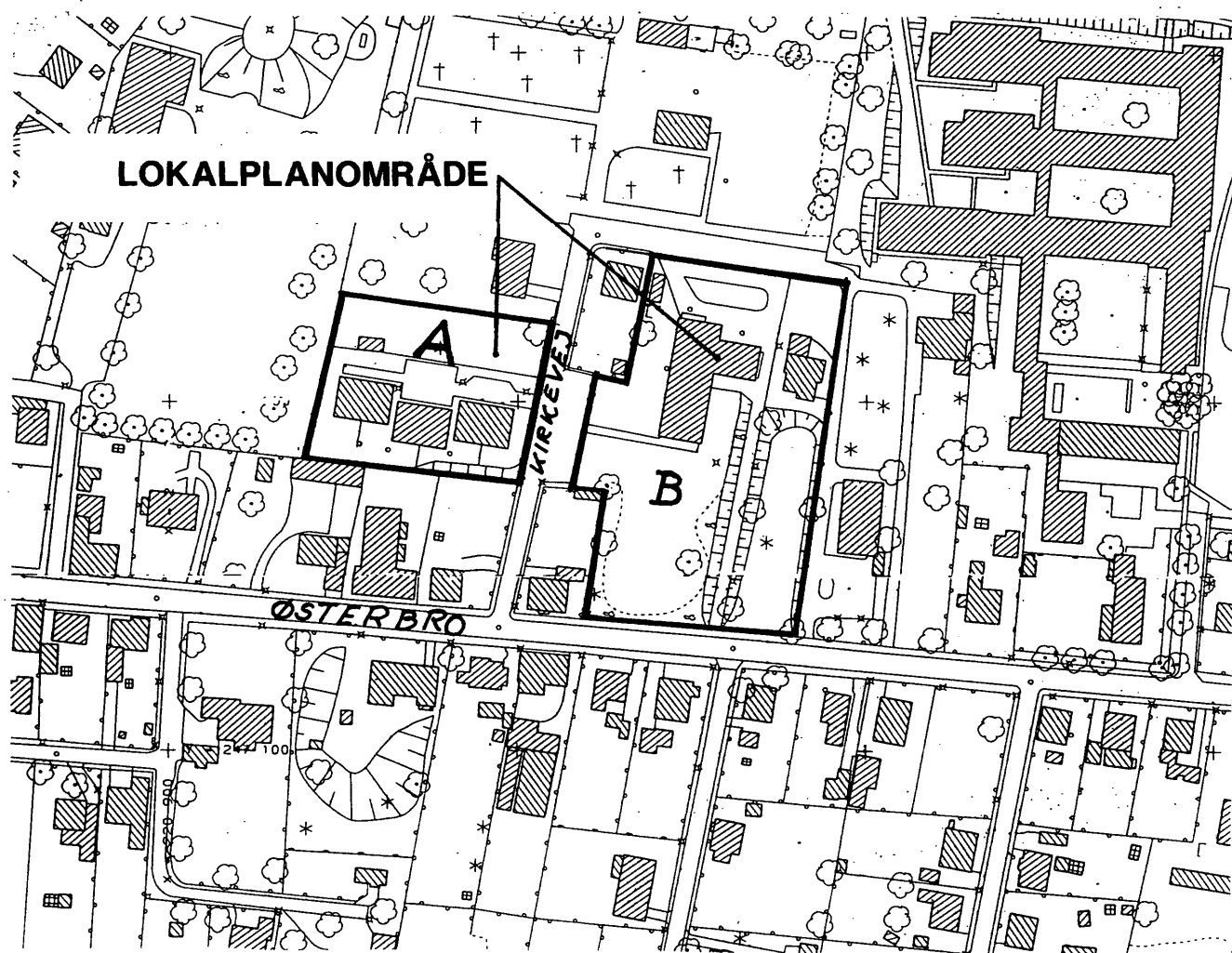


MARIAGER KOMMUNE

LOKALPLAN NR. H. 1. 11.



**for et område til offentligt institutionsformål
(ældrecenter og ældrevenlige boliger) ved
Østerbro og Kirkevej i Havndal by.**

INDHOLDSFORTEGNELSE

Side

REDEGØRELSE

Lokalplanens område	1
Lokalplanens formål	1
Lokalplanens indhold	1
Forholdet til øvrig planlægning m.m.	2
Lokalplanforslagets retsvirkninger	2
Lokalplanens retsvirkninger	3
Frist for fremsættelse af indsigelse/ændrings- forslag	3

LOKALPLANBESTEMMELSER

Lokalplanens formål	4
Område- og zonestatus	4
Områdets anvendelse	4
Udstykning	4
Vej- og stiforhold	5
Ledningsanlæg	5
Bebyggelsens omfang og placering	5
Bebyggelsens ydre fremtræden	5
Udbyggede arealer	6
Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse ..	6
Ophævelse af ældre lokalplan	6

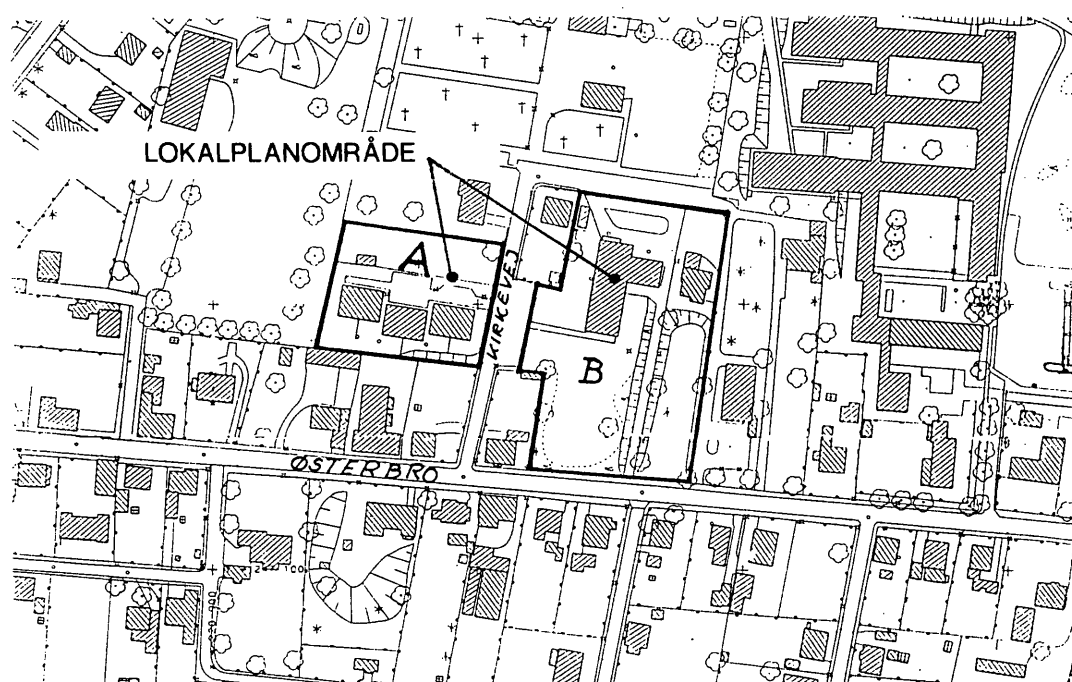
REDEGØRELSE

INDLEDNING

Nærværende redegørelse er udarbejdet i henhold til kommunepalanlovens § 20 og 21 for at oplyse om, hvad lokalplanen indeholder, og hvordan den forholder sig til den øvrige planlægning, der gælder for lokalplanområdet og til lovgivningen i øvrigt.

LOKALPLANENS OMRÅDE

Lokalplanområdet er beliggende i Havndal ved Kirkevej og Østerbro.



LOKALPLANENS FORMÅL

Formålet med lokalplanen er at sikre mulighed for opførelse af 16 stk. ældrevenlige boliger samt ske ombygning af plejehjemmet "Aldershvile" til ældrecenter og et antal lejligheder.

LOKALPLANENS INDHOLD

Vejadgangen til lokalplanområdet sker fra Kirkevej, idet udkørslen til Østerbro fjernes.

De ældrevenlige boliger forventes opført i princippet som vist på kortbilag nr. 1 til lokalplanen med en række bestemmelser om områdets anvendelse m.v., hvoraf kan nævnes:

- en max. bebyggelsesprocent for delområde A på 30 og delområde B på 50.
- en max. bygningshøjde på de ældrevenlige boliger på 8,5 m.
- indretning af ubebyggede arealer.

FORHOLDET TIL ØVRIG PLANLÆGNING M.M.

Kommuneplanen.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplan 1982-91 for Mariager kommune. Delområde A er beliggende i område 0.3. Offentlig institutionsområde.

Spildevandsplanen.

Området er omfattet af kommunens spildevandsplan og tilsluttes det eksisterende kloaksystem.

Varmeplanen.

Områdets varmforsyning sker i henhold til Mariager kommunes varmeplan af marts 1988.

Lokalplanlægning.

Mariager byråd har tidligere (i tidsrummet 6/1-1988 til 2/3-1988) fremlagt et lokalplanforslag for en del af det omhandlede område.

Efter en samlet vurdering af udbygningen af ældreforsorgen finder byrådet ikke at kunne anvende dette lokalplanforslag, hvorfor dette annulleres.

By- og landzoneforhold.

Området er beliggende i byzone.

LOKALPLANFORSLAGETS RETSVIRKNINGER.

Når et forslag til 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.

Der gælder således et foreløbigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

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 bestemmelserne i kommuneplanlovens kap. 5 om grundstørrelse, bebyggelsesprocent, etageantal og bygningshøjde ikke derved fraviges. Byrådet kan dog tillade fravigelse af de nævnte bestemmelser, hvis bebyggelsen ikke er et større byggearbejde, og den er i overensstemmelse med kommuneplanen.

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 en dispensation meddeles efter reglerne i kommuneplanlovens § 47.

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

I henhold til § 34 i kommuneplanloven, kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

FRIST FOR FREMSÆTTELSE AF INDSIGELSE/ÆNDRINGSFORSLAG.

I overensstemmelse med kommuneplanlovens § 24 har Mariager byråd fastsat en frist på 8 uger for fremsættelse af indsigelse mod og ændringsforslag til lokalplanforslaget.

Sådanne indsigelser og ændringsforslag skal i skriftlig form være Mariager kommune i hænde senest 8 uger efter offentliggørelsen i Mariager Avis.

LOKALPLANBESTEMMELSER

MARIAGER KOMMUNE

Lokalplan H.1.11 for et område til offentligt institutionsformål (ældrecenter og ældrevenlige boliger) ved Østerbro og Kirkevej i Havndal by.

I henhold til kommuneplanlovens (lov 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 opføres 16 ældrevenlige boliger samt ske ombygning af plejehjemmet (Aldershvile) til ældrecenter inklusive et antal lejligheder.
- 1.2. Lokalplanområdets bebyggelse, køre- og gangarealer samt friarealer skal indrettes handicapvenligt.

§ 2. OMRÅDE- OG ZONESTATUS.

- 2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 dateret 3/5-1989, og omfatter

delområde A matr.nr. 13 cy og 13 cz Udbyover by, Udbynder, og

delområde B matr. nr. 13 bp, 13 br, 13 by, 13 cf, Udbyover by, Udbynder

samt alle parceller, der efter den 11. april 1989 udstykkes fra ovennævnte matrikelnumre.
- 2.2. Lokalplanens område er i byzone.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE.

- 3.1. Delområde A må kun anvendes til ældreboliger. Delområde B må kun anvendes til offentlig institutionsformål, ældrecenter og ældrevenlige boliger.

§ 4. Udstykning.

- 4.1. Udstykning af området må kun finde sted med byrådets tilladelse.

§ 5. VEJ- OG STIFORHOLD.

- 5.1. Indkørslen og vejen til Aldershvile fra Østerbro fjernes.
- 5.2. Eneste adgang til ældrecenter og ældreboliger bliver fra Kirkevej.
- 5.3. Veje og stier inden for lokalplanområdet etableres i princippet som vist på kortbilag nr. 2 dateret 16/5-1989.
- 5.4. Til bebyggelsen inden for lokalplanområdet skal der indrettes 1 p-plads pr. boligenhed.

§ 6. LEDNINGSANLÆG.

- 6.1. El-ledninger, herunder vej- og stibelysning må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.

§ 7. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.

- 7.1. Bebyggelsesprocenten for delområde A må ikke overstige 30 og for delområde B 50.
- 7.2. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet for så vidt angår de ældrevenlige boliger i delområde A og B og 12,0 m for så vidt angår ældrecentret (Aldershvilebygningen) i delområde B.
- 7.3. Nybygninger (de ældrevenlige boliger) skal i princippet placeres som vist på kortbilag nr. 2 dateret 16/5-1989.

§ 8. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.

- 8.1. Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted uden byrådets tilladelse.
- 8.2. Udvendige bygnings sider og bygningsdele herunder tage, må kun fremtræde i farverne hvidt, sort eller jordfarverne (okker, terra de sienna, umbra, engelsk rødt, dodenkop) eller disse sidstnævntes farvers blanding med hvidt eller sort.
- 8.3. Til udvendige bygnings sider samt tagflader må ikke anvendes materialer, der efter byrådets skøn virker skæmmende.

§ 9. UBEBYGGEDE AREALER.

- 9.1. Ubebyggede arealer skal ved belysning, beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentlig udseende.
- 9.2. Ubebyggede arealer, bortset fra parkeringsareal, vej- og stianlæg, skal udlægges til fælles opholdsareal for bebyggelsen.
- 9.3. I forbindelse med bebyggelsens skal der tilvejebringes opholdsareal svarende til mindst 20% af bruttoetagearealet for henholdsvis delområde A og B.
- 9.4. Belysning af veje og stier og andre færdselsarealer må kun udføres som lav parkbelysning.
- 9.5. Hegn må i både naboskel og vejskel kun etableres som levende hegn.

§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE.

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

§ 11. OPHÆVELSE AF ÆLDRE LOKALPLAN.

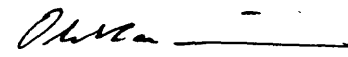
Den af byrådet vedtagne lokalplan nr. H.1.7 af 9. maj 1985 ophæves.

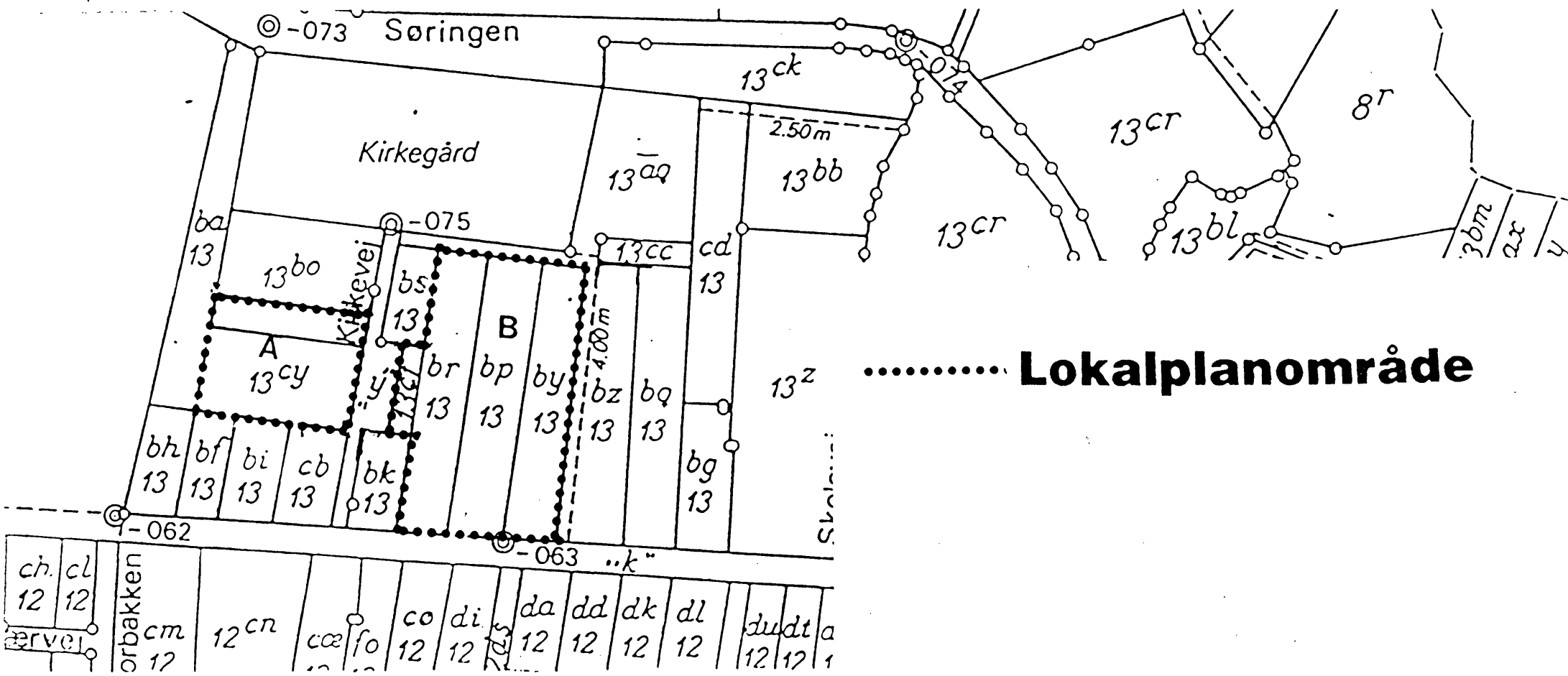
VEDTAGELSESPÅTEGNING.

Således vedtaget af Mariager byråd den 13. april 1989.

P. B. V.


Jens Søndergaard
borgmester


/ Ole Rasmussen
kommunaldirektør



..... **Lokalplanområde**

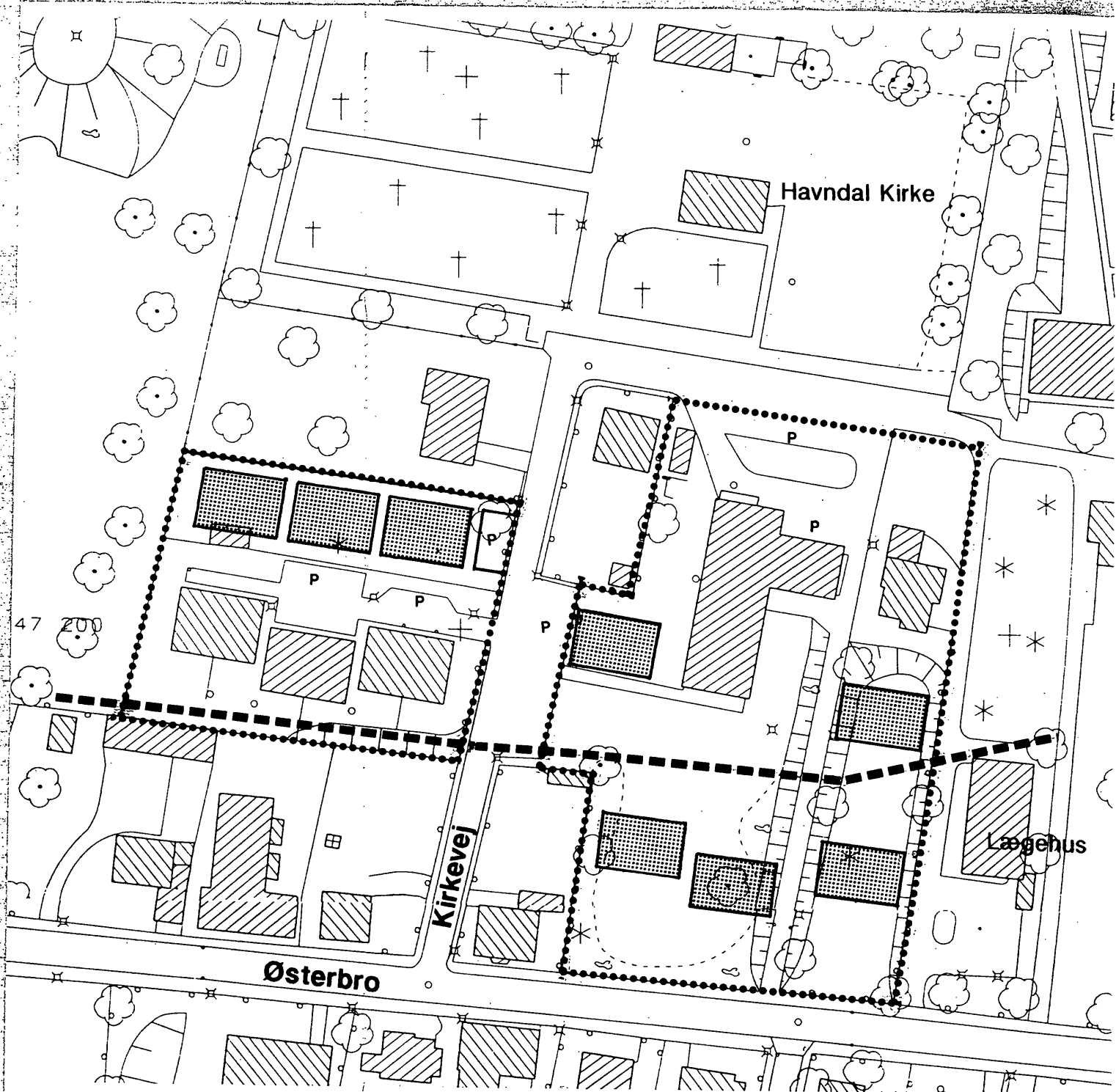


Mariager kommune

Teknisk forvaltning

SAG: **Lokalplan H.1.11.**
Ældrecenter med ældrevenlige boliger i Havndal.

JOURN. NR.:	INIT.:	MÅL:	DATO:	TEGN. NR.:
ARKIV NR.:	H.M.	Ikke målfast	3.5.1989	1.



Nye ældrevenlige boliger



Hovedkloakledning



Lokalplanområde



Mariager kommune

Teknisk forvaltning

SAG:

Lokalplan H.1.11.

Ældrecenter med ældrevenlige boliger i Havndal.

JOURN. NR.:	INIT.:	MÅL:	DATO:	TEGN. NR.:
ARKIV NR.:	H.M.	1:1000	16.5.1989	2.