

NØRHALD KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 24

FOR ET INSTITUTIONSOMRÅDE I MEJLBY.

MARTS 1990.



14.NOV.1990*006962

I N D H O L D

Indledning	Side 2 - 4
Offentlig fremlæggelse og frist for indsigelser	- 5
Hovedstruktur for Mejlby	- 5
Rammebestemmelser for Mejlby	- 6
Rammer for områder i Mejlby	- 7
Lokalplanens indhold	- 8 - 9
Lokalplanbestemmelser	- 10 - 12
Kortbilag 1	- 13
Kortbilag 2	- 14

REDAKTIONELLE BEMÆRKNINGER

Lokalplanen er udarbejdet af
Nørhald kommunes
tekniske forvaltning.

I N D L E D N I N G.

Lidt om lokalplaner
deres virkninger.

På side 2, 3 og 4 fortælles lidt om, hvad en lokalplan er, og hvilken betydning den har for grundejere og beboere m.fl. - Den der i forvejen kender til lokalplaner, kan springe disse sider over og alene læse de følgende sider, der handler om selve lokalplanen og dens indhold.

Hvorfor udarbejdes en
lokalplan ?
Hvad er en lokalplan ?

I kommuneplanloven er det bestemt, at der skal udarbejdes en lokalplan, når man ønsker at gennemføre udstykninger af et vist omfang, og når der skal gennemføres større bygge- og anlægsarbejder.

Hensigten hermed er at sikre, at disse dispositioner får en rimelig udformning, og at der bliver god sammenhæng med allerede eksisterende bebyggelse og anlæg samt med kommunens planer i øvrigt.

I en lokalplan, som kommunalbestyrelsen altså er forpligtet til at udarbejde - eventuelt i samarbejde med en byggherre eller anden interesseret part - kan man fastlægge de fremtidige forhold meget detaljeret. En lokalplan kan f.eks. indeholde bestemmelse om, hvad et område skal benyttes til, hvor store de enkelte parceller skal være, hvordan vej- og stisystemer skal udformes, hvordan bebyggelsen skal udformes og hvilket omfang den må have, hvorledes friarealerne skal tilrettelægges, hvordan tekniske anlæg skal udformes og placeres - og en lang række andre forhold. Lokalplanen behøver ikke i alle tilfælde være så detaljeret, men hvor der er behov for det, kan man således meget nøje fastlægge kvarterets fremtidige benyttelse og udseende.

Lokalplanen skal behandles efter en bestemt fremgangsmåde, der er fastsat i kommuneplanloven. Bl.a. skal offentligheden og ikke mindst ejere og lejere i det område, der berøres af lokalplanen have adgang til at tage stilling til planen og fremkomme med eventuelle indsigelser og ændringsforslag.

Når lokalplanen er endeligt behandlet af kommunalbestyrelsen, og der eventuelt er foretaget ændringer efter forslag fra befolkningen, fra amtskommunen eller fra andre myndigheder, vedtages lokalplanen endeligt af kommunalbestyrelsen. Den er hermed bindende for de enkelte grundejere m.fl. Planen bliver desuden tinglyst på hver enkelt ejendom i det område, planen omfatter. Man opnår dermed sikkerhed for, at planen er kendt af de berørte parter, og at den fremtidige udvikling i kvarteret også i virkeligheden forbliver i overensstemmelse med planen.

Lokalplanen udarbejdes dog ikke blot, fordi det er en fremgangsmåde, kommunen efter loven er forpligtet til at følge. Man bør være opmærksom på, at planen først og fremmest er et planlægningsredskab, der er af værdi for den enkelte beboer i området. Planen sikrer, at der opstår harmoniske bebyggelsesforhold, og den sikrer på samme tid den enkelte beboer de friest mulige vilkår samtidig med at yde ham beskyttelse mod, at naboenes udfoldelser udvikler sig til gener. Dette betyder i praksis, at man, når man udarbejder planen, må søge at finde det balancepunkt, hvor de begrænsninger, der pålægges den enkelte, føles rimelige, fordi de også har karakter af beskyttelsesforanstaltninger mod en uønsket udvikling i kvarteret.

Ligesom en lokalplan er et nødvendigt middel, hvor der skal planlægges helt nye kvarterer, kan den være værdifuld i allerede eksisterende byområder - hvad enten planen skal sikre gennemførelse af større ændringer, eller den blot skal sikre, at alle de mange småændringer, der til stadighed sker, foregår på en harmonisk måde.

Hvilke virkninger har lokalplanen ?

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, gælder nogle midlertidige retsvirkninger, og når lokalplanen er endeligt vedtaget indtræder lokalplanens varige retsvirkninger.

De midlertidige retsvirkninger.

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder således et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen (kommuneplanlovens § 22). Den eksisterende, lovlige anvendelse af ejendommene kan derimod fortsættes som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan kommunalbestyrelsen 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 bebyggelsehøjde og etageantal overholdes. Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for forslagens offentliggørelse, og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst et år efter offentliggørelsen.

Lokalplanens varige retsvirkninger.

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, 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 m.v., der er indholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation for 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.

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

OFFENTLIG FREMLÆGGELSE OG FRIST FOR INDSIGELSER.

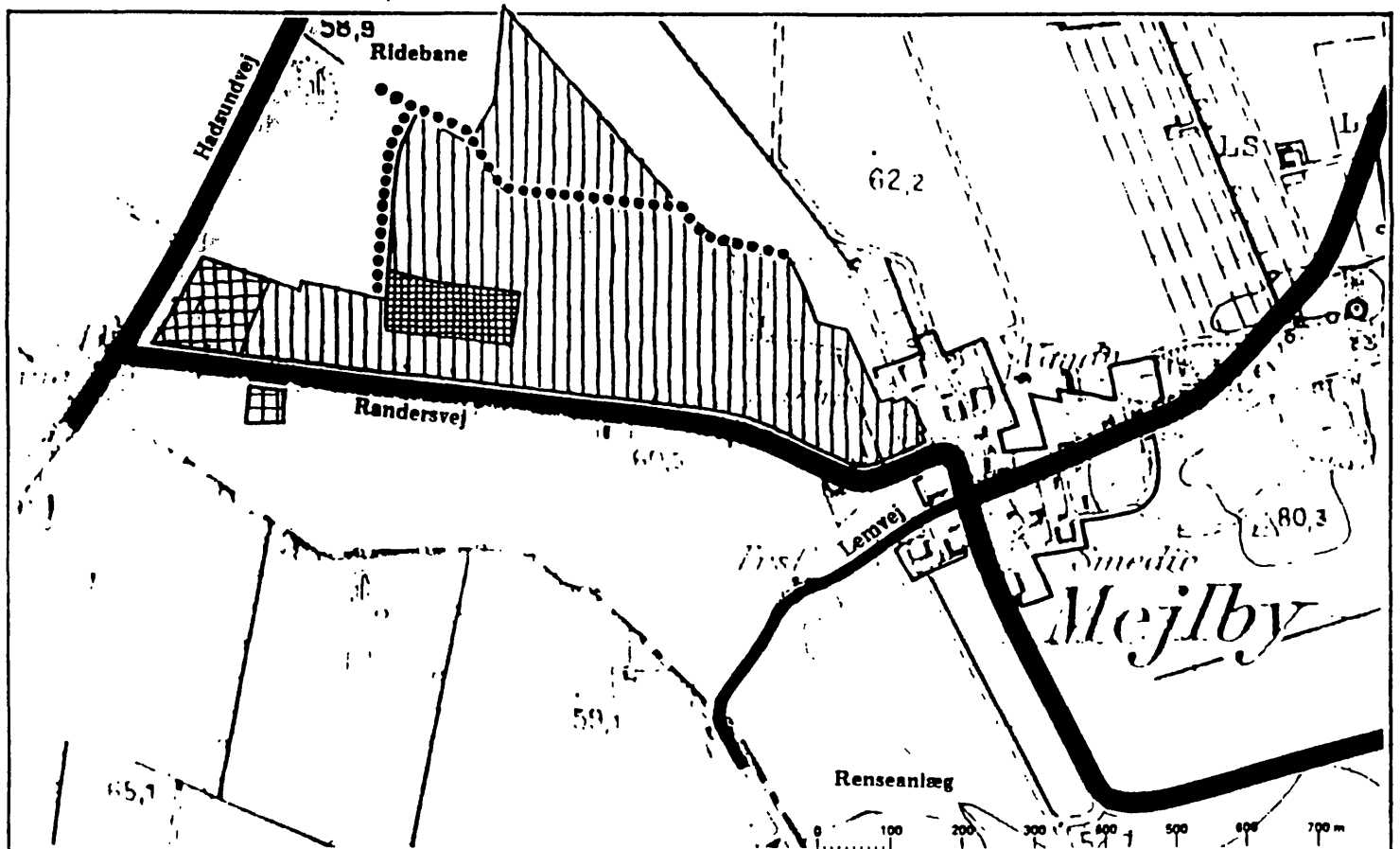
Fremlæggelsesperiode.

Forslaget er fremlagt i 8 uger fra den 30. maj 1990. til den 25. juli 1990. Derefter vil byrådet tage endelig stilling til lokalplanen med henblik på en evt. endelig vedtagelse.












Deres mulighed

Hvis De har indsigelser imod eller ændringer til forslaget, skal disse være Nørhald kommune, Teknisk forvaltning, Udbyhøjvej 483, Tvede, 8900 Randers i hænde senest den

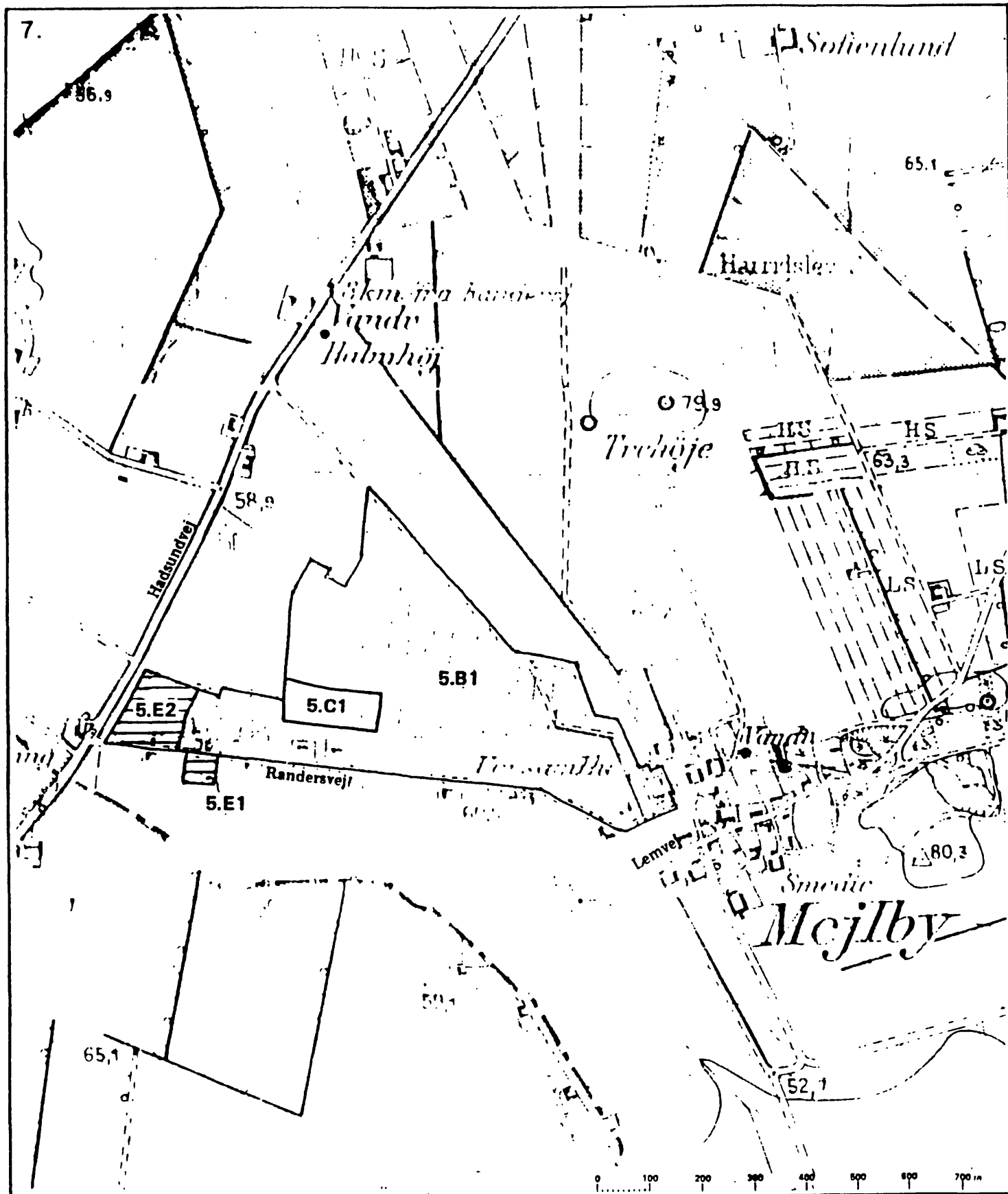
HOVEDSTRUKTUR MEJLBY



HOVEDSTRUKTUR MEJLBY

	Omr. til boligformål		Omr. til offentlige formål		Overordnede veje
	Omr. til bolig-, erhvervs- og centerformål		Omr. til fritidsform. m.v.		Lokale veje
	Omr. til erhvervsformål		Omr. til sommerhusformål		Hovedstiforbindelser
	Omr. til centerformål		Landsbyomr. i landzone		

Enkeltområde:	5.B1	5.C1	5.E1 - 5.E2
Benævnelse:			
Zonestatus pr. 1.6.1985 Gældende byplanvedtægter og lokalplaner	Landzone.	Landzone Deklaration på matr.nr. 29a.	Landzone.
Fremtidig anvendelse	BOLIGFORMAL Offentlig service - institutioner til betjening af kvarteret Liberale erhverv.	CENTERFORMAL - butikker - grønt område - offentlige institutioner til betjening af landsbyen.	ERHVERVSFORMAL M.V. - værkstedsfunktioner - fremstillingsvirksomhed - salg - administration - udstilling og lager - boliger.
Bebyggelsens art	Lav boligbebyggelse Institutionsbebyggelse.	Butiksbebyggelse Institutionsbebyggelse.	Erhvervsbygninger med driftsanlæg Administrationsbygninger Boliger.
Max. bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom	25.	25.	Max. 2 m ³ pr. m ² . Max. bebygget areal 35 % af samlet grundareal.
Max. antal etager	Een etage med udnyttet tagetage.	1.	2.
Max. bygningshøjde	8,5 m.	8,5 m.	8,5 m bortset fra enkelte bygn. og bygningsdele, såfremt særlige hensyn til virksomhedens drift nødvendiggør dette.
Min. opholdsareal			10 % af erhvervssetagearealet, 80 % af boligetagearealet.
Min. antal parkeringspladser	2 pr. bolig i åben, lav bebyggelse. 1 1/2 pr. bolig i tæt, lav bebyggelse.		Dækning af eget parkeringsbehov.
Andet	Generelle rammer.	Generelle rammer.	Min. 5 m beplantningsbælte mod det åbne land Generelle rammer.



5. RAMMER FOR OMRADER I MEJLBY

- B Omr. til boligformål
- C Omr. til centerformål Nye byområder 1985-92
- E Omr. for erhvervsformål

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanområdets afgrænsning.

Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag. Mod syd afgrænses området af Randersvej. Mod nord, øst og vest grænser området til eksisterende område for åben/lav boligbebyggelse.

Eksisterende forhold.

Området er beliggende indenfor det i Kommuneplanen omfattede område for boligformål.

Lokalplanens formål.

Lokalplanens formål er at udlægge og udforme arealet således, at der kan indrettes daginstitution for 20 børn på området.

Lokalplanområdets anvendelse.

Lokalplanområdet anvendes til indretning af daginstitution for 20 børn.

Zonestatus.

Ifølge kommuneplanen er zonestatuskompetencen for området overført til Byrådet. Området forbliver i landzone.

Regionplan.

I overensstemmelse med regionplanens retningslinier er Mejlbymrådet udlagt som mindre lokalcenter (aftaleby).

Kommuneplanen.

Kommunalbestyrelsen har den 8. januar 1987 endelig godkendt kommuneplan 1985-92.

Lokalplanen omfatter del af enkeltområde 5.B1. Kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen fremgår af skemaet.

Herudover er følgende af kommuneplanens generelle rammer af betydning for lokalplanen:

Varmeforsyning.

Lokalplaner for et område, hvor der placeres ny bebyggelse, skal sikre, at bebyggelsen ikke uden Byrådets tilladelse må tages i brug, før der er etableret varmforsyning i overensstemmelse med kommunens varmeplanlægning.

**Kommunens
spildevandsplan.**

Arealet der omfattes af lokalplanen, er tilsluttet det eksisterende spildevandsnet.

Støjvurdering.

Ud fra regionplanens krav om støjforhold i relation til omgivelserne har Nørhald kommune foretaget følgende vurdering.

Lokalplanområde 24 er beliggende op til eksisterende boligområde, hvor der ikke er givet tilladelse til støjende virksomhed.

Placering af institution (daginstitution, 20 børn) i området, skønnes foreneligt med Regionplanens støjkrav.

LOKALPLANBESTEMMELSER.

Nørhald kommune.

Lokalplan nr. 24.

for et institutionsområde i Mejlbj.

I henhold til lov om kommuneplanlægning (lov nr. 391 af 22. juli 1985) fastlægges herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

- | | |
|--|--|
| 1. Lokalplanens formål. | 1.1. Lokalplanens formål er: <ul style="list-style-type: none"> - at indrette daginstitution til 20 børn i eksisterende bolig på ejendommen. - at der på områdets udenomsarealer sikres mulighed for indretning af udenomsfaciliteter til daginstitutionen, P-areal samt ordnede adgangsforhold. |
| 2. Områdets afgrænsning og zonestatus. | 2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter følgende matr.nr. 29.p. og del af 33.b. begge Mejlbj by, Linde.

2.2. Området forbliver i landzone. |
| 3. Områdets anvendelse. | 3.1. Området anvendes til institutionsformål, nærmere betegnet 20 børn's daginstitution med tilhørende udenomsfaciliteter. |
| 4. Vejforhold. | Der etableres vigeplads ved adgang til parcellen. |
| 5. Parkeringsforhold. | Indenfor lokalplanområdet skal der reserveres areal til anlæg af P-areal til dækning af institutionens behov. |

6. Bebyggelsens omfang og placering.

Der må indenfor lokalplanområdet kun opføres evt. redskabshus, samt legeredskaber som normalt etableres ved daginstitutioner af samme beskaffenhed.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden.

Til udvendige bygnings sider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter Byrådets skøn virker skæmmende.

8. Ubebyggede arealer.

8.1. Hegn mod vej og naboskal skal etableres som levende hegn, der ikke må beskæres til en højde lavere end 1.80 m.

8.2. Alle levende hegn må suppleres med trådhegn, der dog ikke må være højere end det levende hegn, når dette har nået den ønskede højde.

9. Forudsætning for ibrugtagning af bebyggelse.

Bebyggelsen må ikke tages i brug som institution, før der er etableret de i pkt. 4 og 5 krævede foranstaltninger.

10. Ophævelse af servitutter.

Følgende servitutter:

1. Tinglyst den 23. september 1966 af Randers Amtsstue, på matr.nr. 29.a., 29.r., 29.ø., 29.aa., 29.at. alle Mejlby by, Linde sogn.
2. Tinglyst den 21. november 1973 af Retten i Mariager på matrikel nr. 33.b. Mejlby by, Linde.

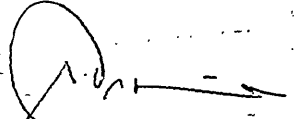
Ophæves på den del af matriklerne som falder ind under lokalplanområdet.

13. Vedtagelses-
påtegning.

Forslaget er vedtaget af Nørhald
byråd.

den 10. maj 1990



Herluf Skjøtt
borgmester



Eigil Osmundsen
kommunaldirektør

Lokalplanen er i henhold til § 27 i
lov om kommuneplanlægning endelig
vedtaget af byrådet

den 6. september 1990

På byrådets vegne


Herluf Skjøtt
borgmester


Eigil Osmundsen
kommunaldirektør

Indført i dagbogen for Retten i Mariager.

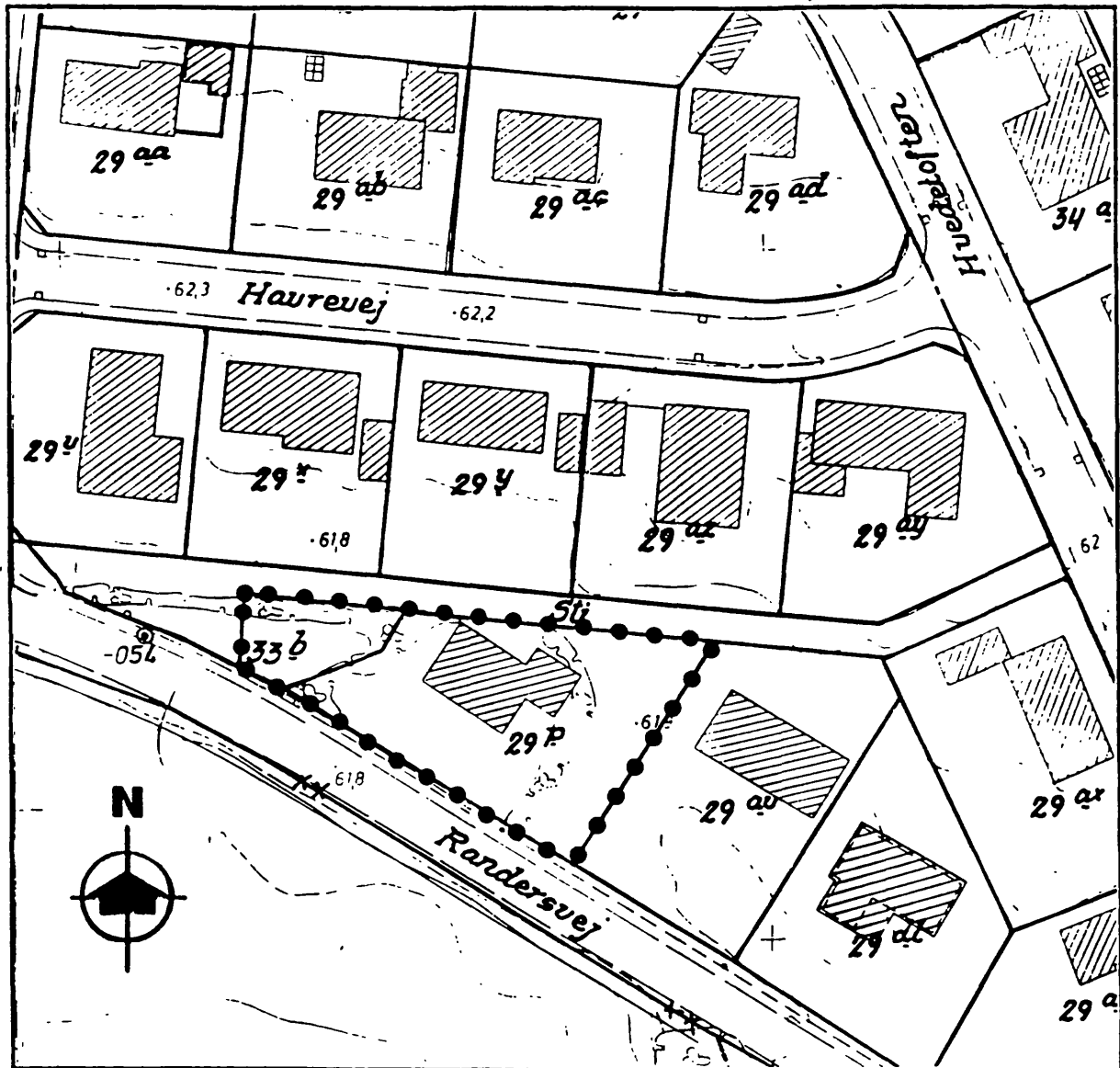
dem 4. NOV. 1990 + 006962
Lyst bl. 29 p. akt. K 150

33 b.

aflyst 29 p - 33 b. jfr. pkt 10.


U. Christensen

U. ass.



Eksisterende forhold.

MÅL 1:1000

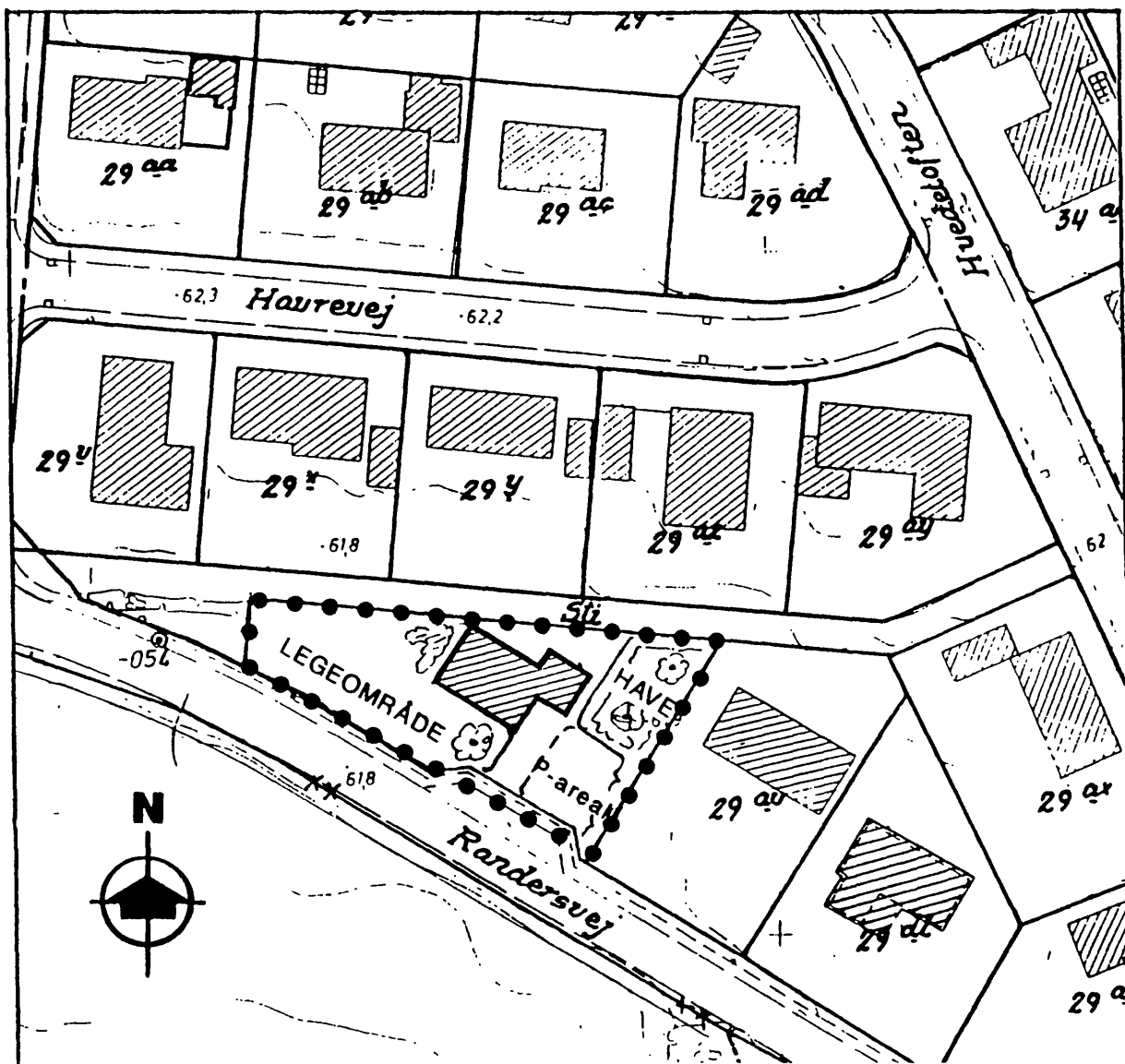
●●●● Lokalplangrænse.

NØRHALD KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 24.

KORTBILAG I.

Marts 1990.



Fremtidige forhold.

MÅL 1:1000

● ● ● ● ● Lokalplangrænse.

NØRHALD KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 24.

KORTBILAG 2.
Marts 1990.