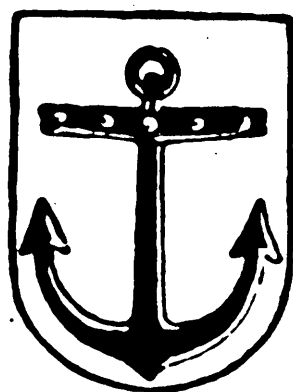


REDEGØRELSE og LOKALPLAN nr. H.1.5.  
for et boligområde øst for Vellinggårdsvej i  
HAYNDAL BY, MARIAGER KOMMUNE

Aug. 1979.

## INDHOLD

	Side
REDEGØRELSE	
Eksisterende forhold	1
Lokalplanens forhold til øvrig planlægning	1
Lokalplanens retsvirkninger	3
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	3
BILAG:	
Oversigtskort, mål 1:10.000.	
Oversigtsskitse (§ 15-rammer)	
LOKALPLAN	
§ 1. Lokalplanens formål	4
§ 2. Område- og zonestatus	4
§ 3. Områdets anvendelse	4
§ 4. Udstykninger	5
§ 5. Vej- og stiforhold	5
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering	6
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden	8
§ 8. Ubebyggede arealer	8
§ 9. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	8
§10. Grundejerforening	8
§11. Servitutter	9
BILAG:	
Kortbilag nr. 1, Matrikulær situation	
Kortbilag nr. 2, Bebyggelsesplan	



REDEGØRELSE for Lokalplan nr. H.15.  
for et boligområde øst for Vellinggårdsvej i  
HAVNDAL BY, MARIAGER KOMMUNE

Redegørelse til lokalplan nr. H.1.5. (boligområde) Havndal by, Mariager kommune.

#### EKSISTERENDE FORHOLD

Området, som omfattes af lokalplanen, er beliggende i den sydlige del af Havndal by, øst for Vellinggårdsvej. (Se oversigtskort). Hele lokalplanområdet er beliggende i byzone, og en del af området er udstykket til åben - lav boligbebyggelse.

#### LOKALPLANENS FORHOLD TIL ØVRIG PLANLÆGNING

##### § 15-rammerne

Kommunen og Planstyrelsen (Miljøministeriet) har i feb. 1977 indgået en aftale om overordnede rammer for de nærmeste års udvikling i kommunen. Heri indgår nogle bestemmelser for indholdet af de lokalplaner, som udarbejdes inden for disse rammer, der kaldes § 15-rammer efter den paragraf i kommuneplanloven hvori rammerne omtales.

Lokalplanområdet er omfattet af disse § 15-rammer (se oversigtsskitse § 15-rammer) nærmere bestemt område 35, hvor der gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen:

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål og bebyggelse til offentlige formål samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i områderne uden genevirkninger i forhold til omgivelserne,
- b. at der ikke ved bebyggelse af et ubebygget areal åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for det pågældende areal under ét overstiger 25, samt at der iøvrigt ikke åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom overstiger 25,
- c. at bebyggelsen ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage.

##### Spildevandsplanen

Området er omfattet af kommunens spildevandsplan.

Heri påregnes området separatkloakeret. Spildevandet ledes til det mekanisk-biologiske rensningsanlæg i Havndal by.

Regnvandet ledes til Fuglsø bæk.

Lokalplanen opdeles i områderne A, B og C.

I område A åbnes der mulighed for at etablere 27 parceller til åben - lav boligbebyggelse.

I område B 14 boliger som tæt - lav boligbebyggelse, og område C udlægges som fælles opholdsarealer for område A og B.

Bebyggelsen i område B er opdelt i 2 grupper med 4 boliger hver på ca. 60 m<sup>2</sup> samt 3 grupper med 2 boliger hver på ca. 80 m<sup>2</sup>.

I tilknytning til hver bolig etableres en mindre have med tilhørende terrasse, samt et gårdareal med udhus.

Den nordligste del af lokalplanområdet er udstykket i parceller, der vejbetjenes fra en adgangsvej nord for lokalplanområdet.

Vejadgang til den resterende del af lokalplanområdet sker fra Vellinggårdsvej ad en ny adgangsvej.

I forbindelse hermed anlægges et parkeringsareal med 28 pladser, der skal betjene område B.

De fælles opholdsarealer (område C) er opdelt i 2 større områder centralt placeret i området. Det ene er beliggende umiddelbart øst for den tæt - lave boligbebyggelse.

Området er forbundet internt med et sammenhængende stinet, der sikrer let adgang til de større fælles opholdsarealer i bebyggelsen.

Hvor stinettet krydser adgangsvejen etableres af trafiksikkerhedsmæssige hensyn et "bump".

I områdets sydlige del udlægges der areal til en fremtidig omfartsvej syd om Havndal by.

Mellem dette vejareal og bebyggelsen etableres et 5 m bredt beplantningsbælte.

Beplantningsbæltet etableres ligeledes langs en del af Vellinggårdsvej.

I forbindelse med førnævnte udstykning af den nordligste del af lokalplanområdet er der den 28.11.1974 tinglyst en deklaration ang. bebyggelse, benyttelse, grundejerforening m.v. omfattende hele lokalplanområdet.

Denne deklaration ophæves for så vidt angår bebyggelse, benyttelse m.v., men opretholdes for så vidt angår grundejerforeningen, idet lokalplanen indeholder en bestemmelse om at samtlige nye parceller i område A og nye boliger i område B er pligtige til at være medlem af grundejerforeningen.

Derudover indeholder lokalplanen nogle bestemmelser om bebyggelsen

og de ubebyggede arealer.

#### 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.

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

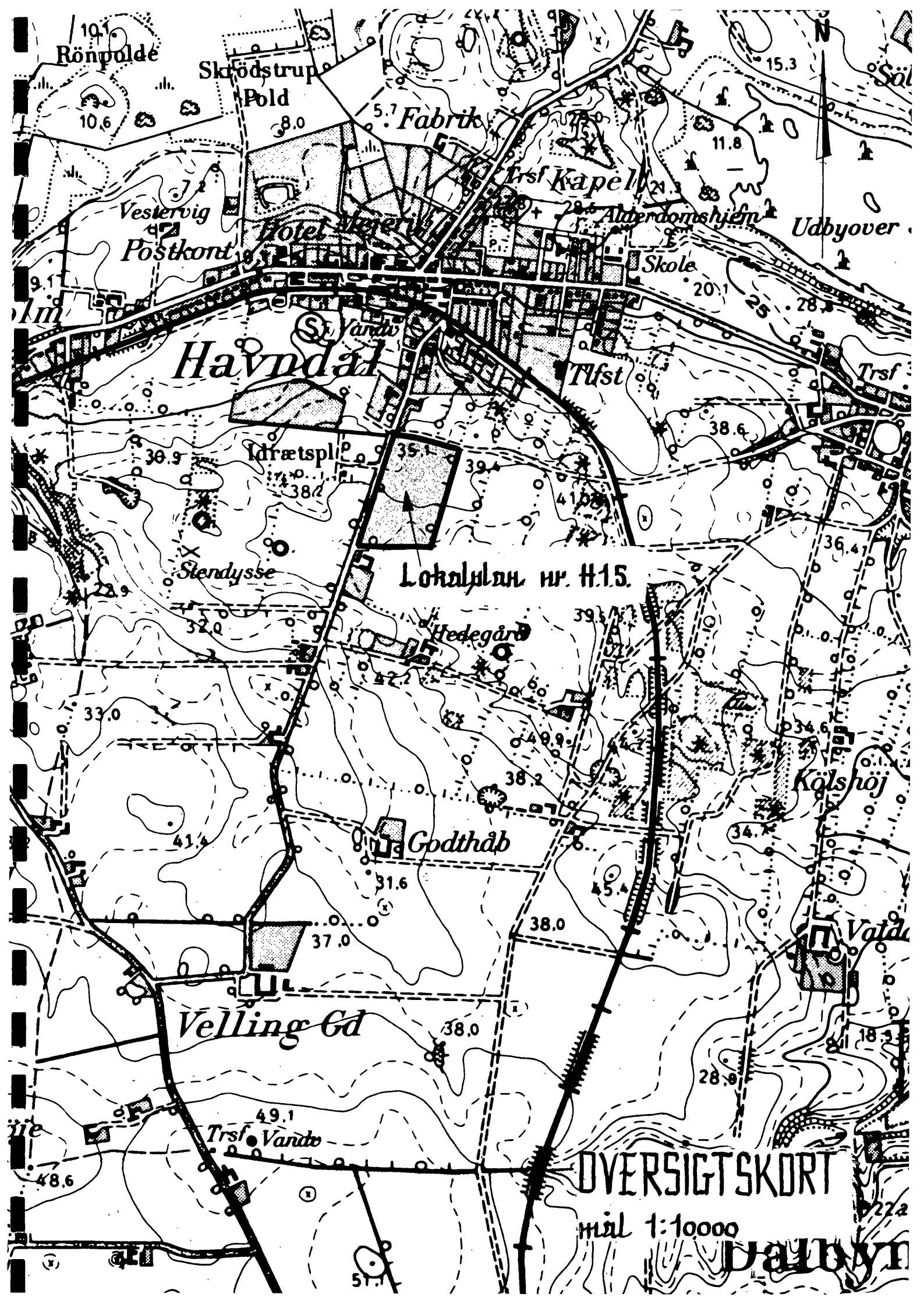
Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Lokalplanen indeholder herudover i § 11 en bestemmelse om, at en del af den i § 11 nævnte servitut ophæves.

#### LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet må de ejendomme, der omfattes af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan forgribe 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.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for forslagets offentliggørelse og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil et år efter offentliggørelsen.



Rönnpöle

Sködstrup

Pöld

Fabrik

Trsf Kapell

Hotel Skerret

Vestervig

Postkont

Skole

Alderdomshjem

Udbyover

Havndal

Idrætspl

Stendysse

Lokalplan nr. H.15

Hedegård

Godthåb

Velling Gd

Trsf Vande

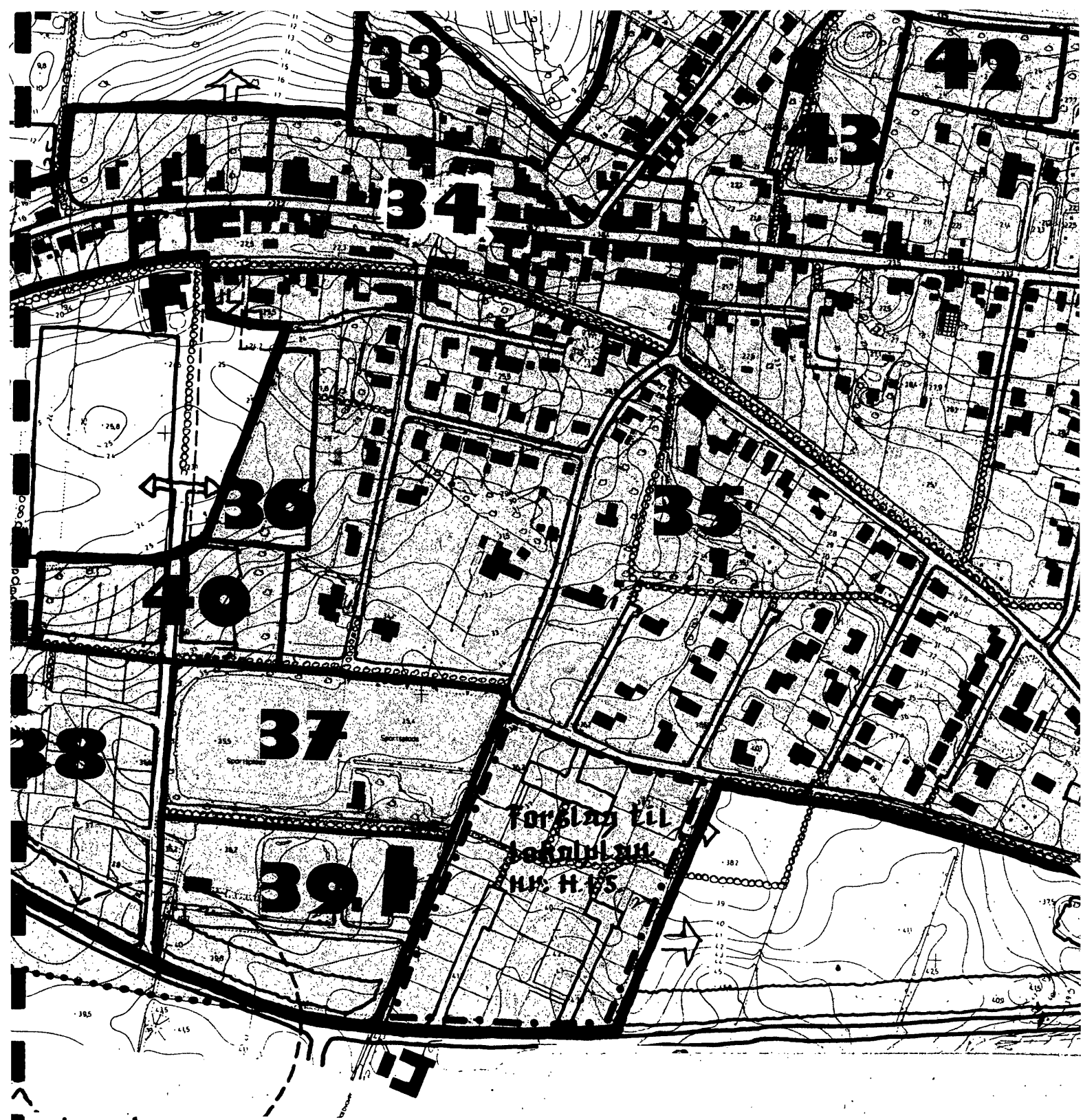
Kølshøj

Vattel

ÖVERSIGTSKORT

mål 1:10000

DALBYN



signatur:

— § 15-rummens grænse

— områdegrænse

▒ byzone

--- byggelinie i h.t. naturfredningsloven

- - - lokalplangrænse

.... byzonergrænse

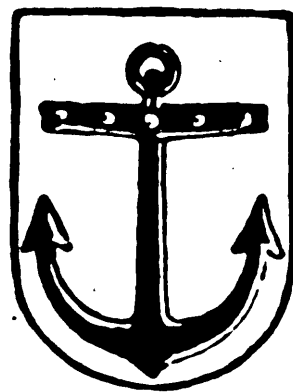
HAYNDAL BY, MARIAGER KOMMUNE

tegn: oversigtskitse (§15-rummet)

mål 1:4000 dato: 6.8.1979.

L.B.L.-planlægning, 9510 Arden





LOKALPLAN nr. H.1.5.

for et boligområde øst for Vellinggårdsvej i

HAVNDAL BY, MARIAGER KOMMUNE

Lokalplan nr. H.1.5. for et område til boligformål øst for Vellinggårdsvej i Havndal by, Mariager kommune.

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

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL

Formålet med lokalplanen er at sikre område A og B til boligbebyggelse, således at der i område A kan etableres 27 parceller til åben, lav helårsboligbebyggelse (parcelhusbebyggelse) og i område B 14 huse til tæt, lav helårsboligbebyggelse, samt at udlægge område C til fællesareal for område A og B.

§ 2. OMRÅDE- OG ZONESTATUS

Stk.1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1. dateret 6.8.1979 og omfatter følgende matr.nr.e. 11 ca, 11 bø, 11 bæ, 11 bx, 11 bo, 11 by, 11 bz, 11 bv, 11 bu, 11 bs, 11 bt, 11 br, 11 bq og 11 bp Udbyover by, Udbyneder, samt alle de parceller der efter den 6.8.1979 udstykkes fra de ovennævnte ejendomme.

Stk.2. Lokalplanens område opdeles i områderne A, B og C som vist på kortbilag nr. 1.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

Pkt.1. OMRÅDE A

Stk.1. Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben, lav helårsboligbebyggelse.

Stk.2. På hver ejendom må kun opføres eller indrettes en bolig.

Pkt.2. OMRÅDE B

Stk.1. Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af tæt, lav boligbebyggelse.

Pkt.3. OMRÅDE C

Stk.1. Området må kun anvendes som fælles opholdsarealer for område A og B.

Pkt.4. FELLESBESTEMMELSER FOR LOKALPLANENS OMRÅDE A OG B

Stk.1. Byrådet kan tillade, at der på ejendommen drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af, at virksomhederne 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.

Stk.2. Inden for områderne kan opføres transformerstationer til områdernes 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. UDSTYKNINGER

Pkt.1. OMRÅDE A

Stk.1. Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 2 viste udstykningsplan.

Pkt.2. OMRÅDE B

Stk.1. Området må kun fremstå som een ejendom.

Pkt.3. OMRÅDE C

Stk.1. Yderligere udstykning må ikke finde sted.

§ 5. VEJ- OG STIFORHOLD

Pkt.1. Stk.1. Der udlægges areal til følgende nye veje og stier med en beliggenhed som vist på kortbilag nr. 2.

Vejen a-b i en bredde af 15 m.

Vejen c-d i en bredde af 8 m afsluttet med vendeplads i et omfang som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2 samt etableret med et "Bump" ligeledes som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2.

Stierne i område A i en bredde af 3 m.

Stk.2. Der skal sikres de på vedhæftede kortbilag nr. 2 med signatur for oversigtsarealer viste oversigtsarealer.

Stk.3. Til stierne må der kun være adgang for gående og cyklende færdsel.

Stk.4. Vejadgang til område B må kun ske fra vej c-d, i princippet som vist på kortbilag nr. 2.

Stk.5. Tilslutningen af vej c-d til Vellinggårdsvej skal udføres som overkørsel over kantsten.

Stk.6. Ved vejtilslutningen skal hjørnerne af de tilstødende ejendomme afskæres som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2.

Stk.7. Til vejen A-B må der ikke være direkte adgang for gående eller kørende fra de tilgrænsende ejendomme.

Pkt.2. BYGGELINIER

Stk.1. Der pålægges byggelinier langs vejene i et omfang som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2.

Pkt.3. PARKERINGSFORHOLD

OMRÅDE B

Stk.1. Der skal indrettes parkeringspladser svarende til mindst 2 pr. bolig.

Stk.2. De i stk. 1 nævnte parkeringspladser skal placeres inden for det på vedhæftede kortbilag nr. 2 med signatur for parkering viste område.

§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Pkt.1. OMRÅDE A

Stk.1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.

Stk.2. Garager, udhuse o.lign. mindre bygninger, som ikke sammenbygges med beboelseshuset, må ikke gives et større bebygget areal end 50 m<sup>2</sup> ialt.

Stk.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.

Stk.4. Bygninger må kun opføres med én etage med udnyttelig tagetage.

Stk.5. Bygningshøjden må ikke overstige 3,80 m målt fra terræn (niveauplan) til den linie, hvor ydervæg og tagflade mødes, bortset fra gavltrekanter.

Stk.6. Bygningers stuegulv må højst placeres 0,8 m over adgangsvejens vejmidte eller et højdeplan, fastlagt af byrådet.

Stk.7. Byrådet kan ved behandling af projektet med udnyttet eller udnyttelig tagetage forlange disse huses placering på grundene ændret, hvis det skønnes, at den projekterede bygnings placering bliver til unødige gene for de omboende.

Stk.8. På parcellerne må ikke opsættes antennemaster med større totalhøjde end 2,00 m over tagryg. Fællesantenneanlæg kan tillades etableret med byrådets særlige tilladelse.

Pkt.2. OMRÅDE B

Stk.1. Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 25.

Stk.2. Bebyggelsen må kun opføres i overensstemmelse med den på vedhæftede kortbilag viste retningsgivende bebyggelsesplan.

Stk.3. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde der overstiger 6 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.

Stk.4. Bygninger må ikke opføres med mere end én etage.

Stk.5. Der må ikke indrettes kælder.

Stk.6. Tagets vinkel med det vandrette plan må ikke overstige  $30^{\circ}$ .

Stk.7. Tagene skal være symmetriske sadeltage dækket med asbestplader.

Pkt.3. OMRÅDE C

Stk.1. Der må inden for området ikke opføres bebyggelse.

§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Stk.1. Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted.

Stk.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

Stk.1. De med priksignatur viste arealer må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles opholdsarealer for område A og B.

Stk.2. Hegn må både i naboskel og vejskel kun etableres som levende hegn.

Stk.3. Langs vejene a-b og c-d udlægges areal til et 5 m bredt beplantningsbælte.

Stk.4. Belysning af veje og andre færdselsarealer må kun udføres som lav parkbelysning.

Stk.5. Ubebyggede arealer må kun anvendes som gårdsplads og have.

Stk.6. Den på vedhæftede kortbilag nr. 2 viste hegnsbeplantning på matr.nr.e. 11 bp, 11 br, 11 bs, 11 bt, 11 bu, 11 bv, 11 bx, 11 by, 11 bz, 11 bæ, 11 bø og 11 ca skal etableres og vedligeholdes i mindst 1,50 m's højde.

§ 9. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

Stk.1. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret den i § 8, stk. 3 nævnte beplantning.

§ 10. GRUNDEJERFORENING

Stk.1. Samtlige nye parceller i område A og nye boliger i område B er pligtig til at være medlem af grundejerforeningen for

området i h.t. tinglyst deklaration på området af 28.11.1974.  
(Der gøres opmærksom på, at deklarationen af 28.11.1974 om  
grundejerforening, jfr. deklarationens § 9, stk. 1 - 7, op-  
retholdes på området).

§ 11. SERVITUTTER

Stk.1. Den under 28.11.1974 tinglyste deklaration ang. bebyg-  
gelse, benyttelse, grundejerforening m.v. på ejendommene matr.  
nr.e. 11 bo, 11 bp, 11 bq, 11 bs, 11 bt, 11 bu, 11 bv, 11 bx,  
11 by, 11 bz, 11 bæ, 11 bø, 11 ca, for så vidt angår §§ 2 - 8.

Således vedtaget af Mariager byråd, den 9. august 1979.

P.b.v.


  
C. STENDAHL  
Borgmester

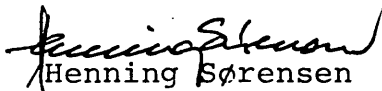
  
HENNING SØRENSEN  
Kommunaldirektør

I henhold til § 27 i lov om kommuneplaner vedtages foranstående lokal-  
plan endeligt.

Mariager byråd, den 8. november 1979.

P. B. V.

  
C. Stendahl  
borgmester

  
Henning Sørensen  
kommunaldirektør

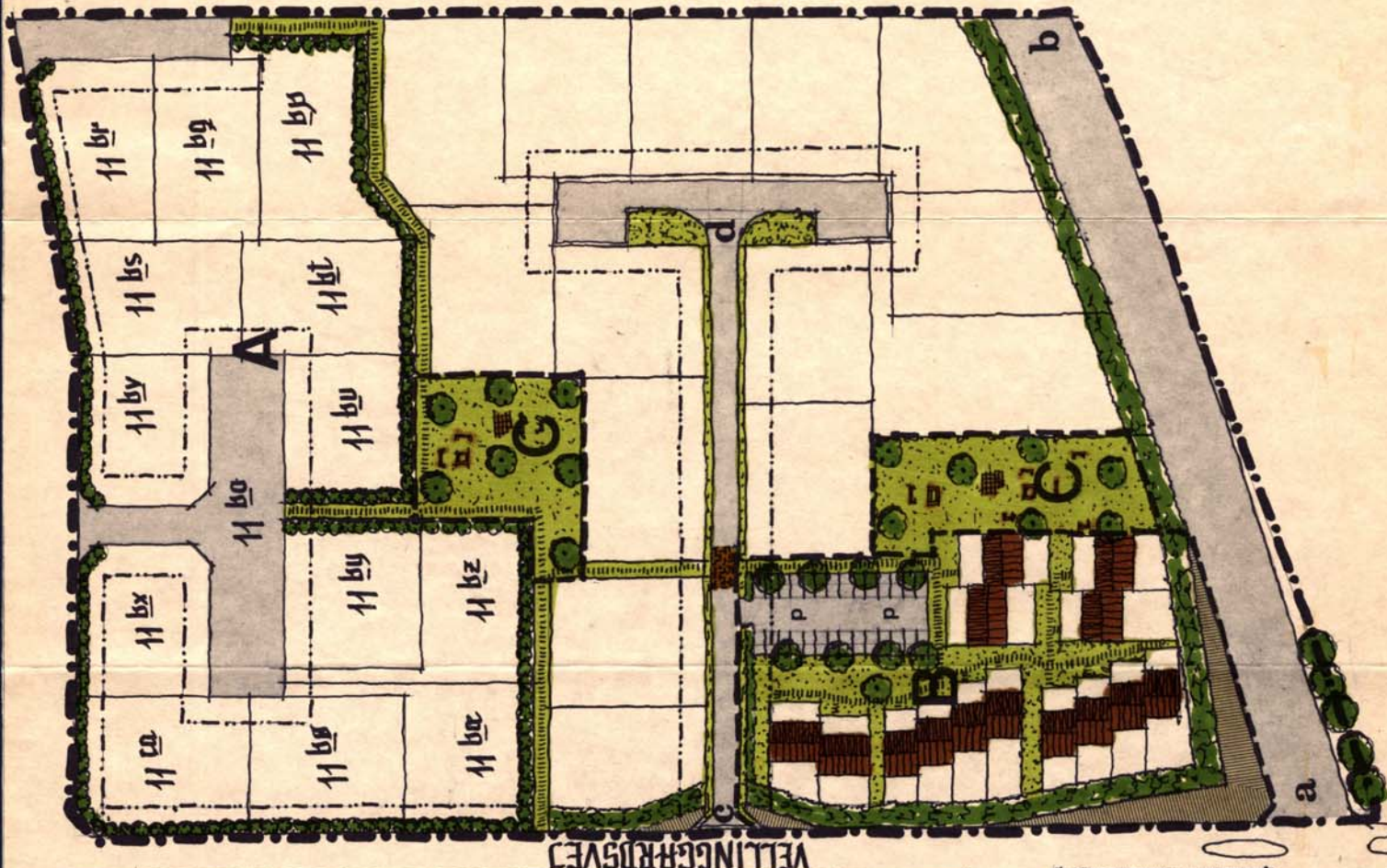
Lokalplanens retsvirkninger indtræder den 21.11.1979, det vil sige  
dato for offentlig bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokal-  
plan.







VELLINGERDVEJ



Sigtalst:

- lokalplanens grænse
- - - - lokalplanens områdelinje
- ▨ byggefæl
- ▭ parcel
- ▭ P parkeringsareal
- ▭ vej
- ▨ beplantning, § 8 stk. 3
- ▨ sti
- ▨ fællesareal
- ▨ overvågningsareal
- ▨ bunker
- · - · - byggetilnæ
- ▨ beplantning, § 8 stk. 6

Kortbilag nr. 2 til lokalplan nr. H.15.  
 HAVNDAL BY, MARRISGER KOMMUNE

sk. 1:1000 dato: 6.8.1979.

tegn.: bebyggelsesplan

L.B.L. planlægningsselskab, 9510 Årdrup