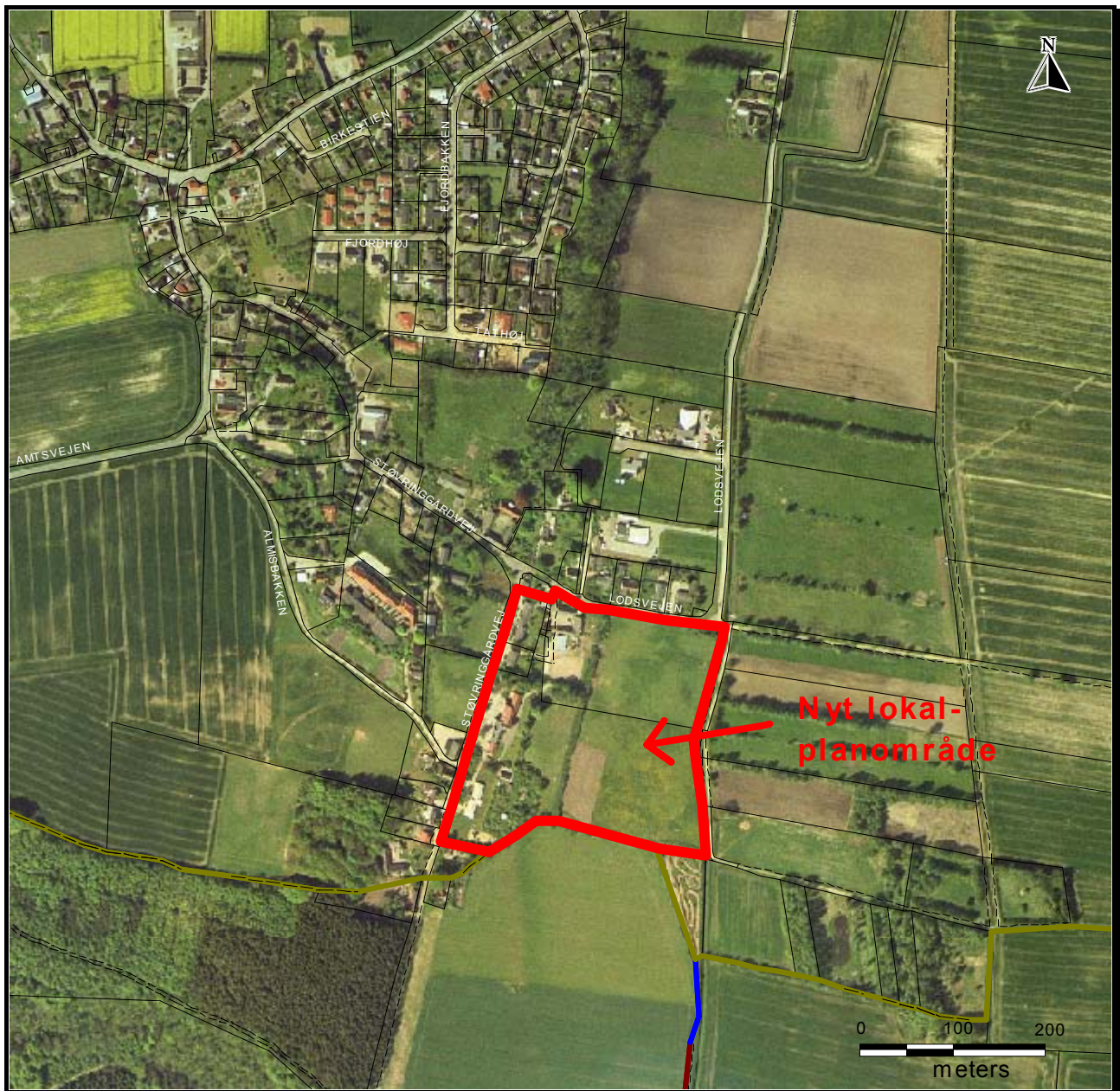


Lokalplan nr. 58

samt kommuneplantillæg nr. 14

- for udvidelse af skolehjem i Mellerup



Nørhald kommune

November 2002

Lokalplan nr. 58 samt kommuneplantillæg nr. 14
Fremlagt fra den 14. august 2002 til den 9. oktober 2002
Offentligt bekendtgjort den 18. december 2002

VEJLEDNING

Høringsfrist

Bemærkninger, ændringsforslag eller indsigelser til dette lokalplanforslag skal være kommunen i hænde senest:

09.10.2002

Nørhald Kommune,
Teknik- og Miljøafd.
Udbyhøjvej 483, Tvede
8900 Randers
Tlf.nr. 8777 0700
www.noerhald.dk

Yderligere information:
Teknik- og Miljøafd.
Tina Adamsen
Tlf.nr. 8777 0753
E-mail: ta@noerhald.dk

Lov om planlægning forpligter kommunen til at udarbejde dels en overordnet kommuneplan, dels lokalplaner for den detaljerede fysiske planlægning. En lokalplan må ikke stride mod kommuneplanen.

Kommuneplanen skal løbende revideres og ajourføres. Byrådet har i 1995 vedtaget en kommuneplan for perioden 1992-2004. Denne kommuneplan skal i løbet af de kommende år revideres.

Hvad er en kommuneplan?

Kommuneplanen er en plan for hele kommunens udvikling. Planen er desuden en arealoversigt over, hvor der i kommunen skal være boliger, erhverv, centerområder, grønne områder, nye vejføringer osv.

Kommuneplanens rammedel fastlægger de overordnede bestemmelser for indholdet af den fremtidige lokalplanlægning. Kommuneplanen skal være udarbejdet inden for rammerne af en godkendt regionplan, der er udarbejdet af amtet.

Hvad er en lokalplan?

Lokalplaner er detaljerede planer, der fastlægger bindende bestemmelser for, hvad der må, kan og skal foregå i de enkelte områder i kommunen.

Der er lokalplanpligt, hvis der gennemføres større udstykninger og større bygge- og anlægsarbejder, herunder større nedrivninger. Vedtagne lokalplaner tinglyses og er juridisk bindende for grundejere, lejere og brugere af fast ejendom beliggende inden for lokalplanens område.

Pligten til at udarbejde lokalplaner skal sikre en sammenhæng i den kommunale planlægning, og desuden være en garanti for, at kommunens borgere får indsigt i og får mulighed for at øve indflydelse på planlægningen, inden den vedtages.

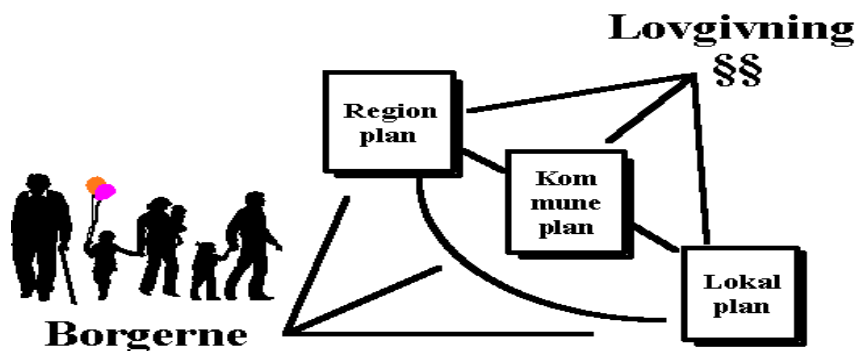
Borgernes indflydelse

Lokalplanforslag fremlægges offentligt i mindst 8 uger, hvor alle har mulighed for at fremsætte bemærkninger, ændringsforslag eller indsigelser. Der er visse grænser for, hvor meget et lokalplanforslag kan ændres, før der skal fremlægges et nyt lokalplanforslag.

Byrådet er forpligtet til at behandle indsigelser og ændringsforslag, inden lokalplanen vedtages endeligt, men er ikke forpligtet til at efterkomme disse.

Som en konsekvens heraf kan der ikke klages over, at Byrådet efter borgernes mening burde have truffet en anden planmæssig afgørelse, dvs. om planen og dens indhold og bestemmelser er hensigtsmæssige.

Kun retlige spørgsmål kan påklages. Det vil sige man kan klage over den endeligt vedtagne lokalplan, hvis man mener, at kommunalbestyrelsen ikke har haft hjemmel til at fastsætte bestemmelser eller hvis man mener planen strider imod lovgivningen.



Hvad er by- og landzone?

Hele landet er i henhold til lov om planlægning opdelt i byzoner, sommerhusområder og landzoner. Byzoner er områder, der er udlagt til bymæssig bebyggelse eller offentlige formål. Sommerhusområder er udlagt til sommerhusbebyggelse. Landzone er øvrige områder, der anvendes til f.eks. mindre landsbyer, landbrug, skovbrug eller fiskeri.

Kommunens arealadministration

Nørhald kommune administrerer arealer i byzone og landzonearealer, der er omfattet af en godkendt lokalplan samt arealer i landsbyer, der i kommuneplanen er entydigt afgrænset. Pr. 1. september 2002 er administration af planlovens bestemmelser i landzone overgået til kommunen fra amtet. Dette betyder, at kommunen også har zonekompetencen i landzoner og kan give tilladelse til udstykninger, byggeri og ændret anvendelse af bygninger og arealer i landzone.

Indholdsfortegnelse

	SIDE
Lokalplanens redegørelse	
Lokalplanens baggrund og formål.....	4
Lokalplanens område og indhold.....	4
Lokalplanens forhold til anden planlægning.....	6
Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.....	7
Retsvirkninger.....	7
Godkendelsesprocedure.....	9
Rammetillæg nr. 14 for område nr. 6.D1	10
Vedtagelsespåtegninger.....	10
Rammetillæggets bilag	
Kortbilag: revideret rammekort	11
Lokalplanbestemmelser	
§ 1 Lokalplanens formål.....	12
§ 2 Afgrænsning.....	12
§ 3 Område og zonestatus.....	12
§ 4 Områdets anvendelse.....	12
§ 5 Udstykning.....	12
§ 6 Vej-, sti-, og parkeringsforhold.....	12
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering.....	13
§ 8 Bebyggelsens udseende.....	13
§ 9 Udformning, anvendelse mv. af ubebyggede arealer.....	14
§ 10 Miljø.....	14
§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning.....	14
§ 12 Lokalplanens retsvirkninger.....	14
§ 13 Påtaleret.....	14
Vedtagelsespåtegninger.....	15
Lokalplanens bilag	
Kortbilag nr. 1: Områdets afgrænsning og vejadgang.....	16
Kortbilag nr. 2: Områdegrensninger, byggefelter, boldbane- og stiudlæg.....	17
Kortbilag nr. 3: Illustrationsplan.....	18

Udarbejdet af Nørhald kommune, Teknik- og Miljøafdelingen.
Kort fra Kort & Matrikelstyrelsen og Kampsax er gengivet med tilladelse.
Billeder er taget d. 10. oktober 2002 af Tina Adamsen, Teknik- og Miljøafdelingen.

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål

Baggrund

Århus Amt ønsker at udvide skolehjemmet i Mellerup, derfor har Nørhald kommune udarbejdet denne lokalplan. Gennemførelsen af lokalplan nr. 58 vil skabe mulighed for at anvende lokalplanområdet til offentlige formål (såsom skole, skolehjem, sportsanlæg, funktionærboliger og elevboliger).



Den ældre del af den eksisterende bebyggelse



Kommuneplanens rammeområde

Landsbyen Mellerup er i kommuneplan 1992-2004 entydig afgrænset i forhold til det åbne land. En del af lokalplanområdet ligger umiddelbart udenfor denne afgrænsning. Derfor er det nødvendigt at ændre afgrænsningen, således at delområde 1 omfattes af landsbyafgrænsningen.

Der laves en ændring af kommuneplanens afgrænsning af landsbyer med zonestatuskompetence - med hensyn til Mellerup - i form af et tillæg til kommuneplanen.

Kommuneplanens afgrænsning af landsbyer med zonestatuskompetence ændres ved udarbejdelse af rammetillæg nr. 14 til Kommuneplan 1992-2004.

Lokalplan

Området er ikke før lokalplanlagt.

Zonestatus

Lokalplanens område er beliggende i landzone. Efter lokalplanens endelige vedtagelse forbliver området i landzone.

Lokalplanens område og indhold

Planområdet:

Beliggenhed og vejadgang

Lokalplanområdet består af hele matr.nre. 4 d, 20 h og 20 k samt en del af matr. nr. 23 b. Alle Mellerup By, Mellerup.

Området er beliggende i den sydøstlige del af Mellerup.

Lokalplanområdet gives vejadgang via Støvringgårdvej og Lodsvejen.

Bebyggelsens udseende

Bebyggelsens udseende er ikke fuldt ud fastlagt af Århus Amt. Dette vil ske i samarbejde med den kommende bebyggelses brugere og Nørhald kommune.

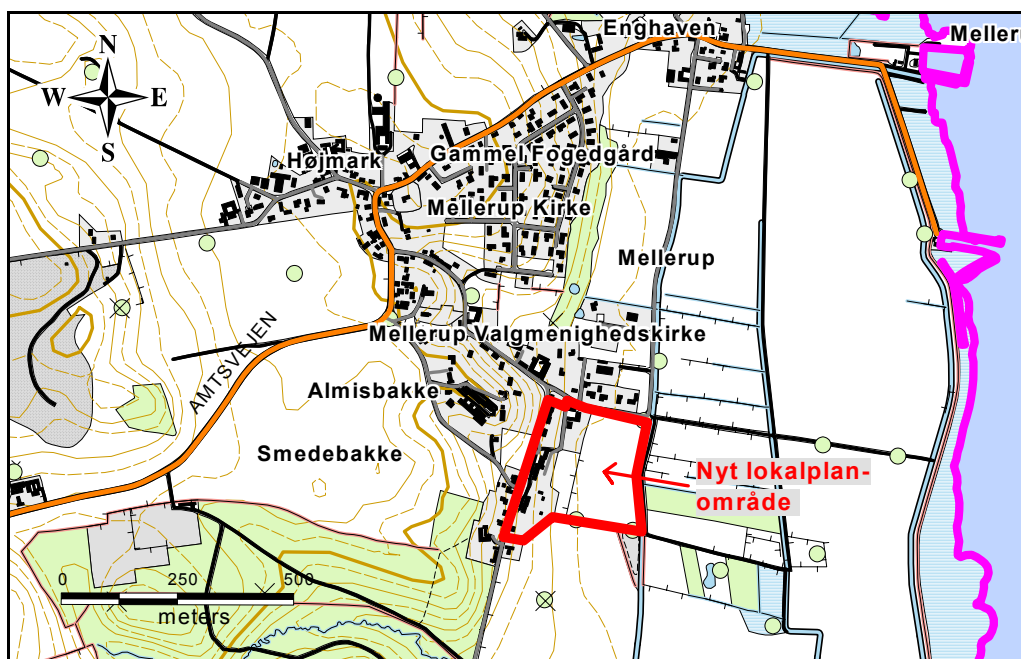


Naboarealer

Lokalplanområdet afgrænses således:

- Mod nord ligger eksisterende boligbebyggelse samt erhvervsområde
- Mod øst ligger det åbne land og Randers Fjord
- Mod syd ligger det åbne land
- Mod vest ligger eksisterende boligbebyggelse og skoleområder

Se i øvrigt nedenstående oversigtskort.



Lokalplanområdet i dag

Lokalplanområdet anvendes i dag af Mellerup Skolehjem. I 2001 nedbrændte en del af den eksisterende bebyggelse i området. Der er – forud for lokalplanens vedtagelse - givet tilladelse til at denne bebyggelse kan genopføres. Som erstatning for den nedbrændte bygning er i dag placeret midlertidige pavillionbygninger (se ovenstående billede). Disse bygninger vil blive fjernet i forbindelse med opførelse af permanente bygninger (boenheder).

Terræn/undergrund

Terrænet i området falder med ca. 7,5 meter i retningen øst.

Der foreligger p.t. ingen viden om undergrundens beskaffenhed, som kan danne grundlag for fundamentdimensionering m.v.

Trafik Adgangen til planområdet skal foregå fra Støvringgårdsvej og Lodsvejen (eksisterende vejadgange).

Planens indhold:

Lokalplanens bestemmelser

Området udlægges til offentlige formål, nærmere bestemt til udvidelse af skolehjemmet. I området vil der kunne bygges nye bygninger som vist på illustrationsplanen (kortbilag 2). Lokalplanen giver mulighed for at opføre to nye boenheder samt en bygning til ridehal/administration.

Der må ikke foretages terrænreguleringer, dvs. at ny bebyggelse - så vidt muligt - skal opføres på eksisterende terræn.

Delområde 2 skal friholdes for bebyggelse, men kan anvendes til boldbane. Eventuel beplantning skal være lave buske.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Overordnet planlægning

Lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af, at planen ikke strider mod kommuneplanen, regionplanens retningslinier for arealudlæg m.v. samt mod landsplandi- rektiver besluttet af miljø- og energiministeren.

Kommuneplanlægning

Da lokalplanområdet ligger uden for den entydige afgrænsning af landsbyer med zonelovskompetence, udarbejdes et rammetillæg til gældende kommuneplan 1992-2004, således lokalplanområdet omfattes af landsbyafgrænsningen for Mellerup.

Rammetillægget offentliggøres samtidig med lokalplanen og gennemgår samme godkendelsesprocedure som lokalplanen.

Skovbeskyttelseszone

Lokalplanområdet er omfattet af naturbeskyttelseslovens bestemmelser om at der ikke må placeres bebyggelse, campingvogne og lignende inden for en afstand af 300 m fra skove. For at lokalplanen kan gennemføres skal der dispenseres fra denne bestemmelse.

Kirkebeskyttelseszone

Der må ikke opføres bebyggelse med en højde over 8,5 m inden for en afstand af 300 m fra en kirke, medmindre kirken er omgivet af bymæssig bebyggelse i hele beskyttelseszonen jf. naturbeskyttelsesloven. Lokalplanens område er ikke omfattet af beskyttelseszonen.

Visuel vurdering

Lokalplanens område er beliggende i kystnærhedszonen. Derfor skal denne lokalplan, ifølge planloven, indeholde en vurdering af bebyggelsens visuelle virkning på kysten.

Opførelsen, af de på illustrationsplanen viste bygninger, vil få en begrænset synlighed set fra kysten. De nye bygninger vil udgøre en naturlig afgrænsning af landsbyen. Det vurderes, at den fremtidige visuelle påvirkning af kysten er meget begrænset.

Spildevandsplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af Spildevandsplan 1999-2005 for Nørhald kommune.

Varmeplanlægning

Fjernvarmeforsyningen til lokalplanområdet skal ske fra Mellerup Varmeværk.

Vandforsyningsplanlægning

Af Vandforsyningsplan 1996-2000 fremgår, at lokalplanområdets drikkevandsforsyning skal ske fra Mellerup Vandværk, der er et privat alment vandværk. (formand er pr. 01.06.2002 Villy Therkildsen, tlf.nr. 8644 1712).

Elforsyning

Området hører under ELRO's forsyningsområde.

Forurennet jord	Indenfor lokalplanområdet er der ikke kendskab til aktiviteter, der kan have givet anledning til forurening af jorden. Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder konstateres tegn på jordforurening, skal kommunens Teknik- og Miljøafdeling kontaktes.
Landbrugspligt	Matr.nr. 23 <u>b</u> Mellerup By, Mellerup er landbrugsnoteret. Før lokalplanområdet kan tages i anvendelse i overensstemmelse med denne lokalplan, skal landbrugspligten for området ophæves.
Deklarationer	Ifølge tingbogsoplysning, dateret 12.06.2002, er der tinglyst følgende deklarerationer på matr.nre. 4 <u>d</u> , 20 <u>h</u> , 20 <u>k</u> og 23 <u>b</u> Mellerup By, Mellerup:
	01.09.1870 Dok. om fjordgrænsen, vedr. 23 <u>b</u>
	30.09.1926 Dok. om ret til vand mv.
	30.11.1940 Dok. om byggelinier, vedr. 39
	01.07.1946 Afvandingskommissionskendelse, vedr. 23 <u>b</u>
	05.11.1957 Dok. om grøft mv., vedr. 23 <u>b</u>
	24.08.1981 Dok. om forsynings- og afløbsledninger mv., vedr. 4 <u>d</u> og 23 <u>b</u> Kommentar: vedrører ikke lokalplanområdet.
	28.08.1981 Dok. om kloakering mv., vedr. 4 <u>d</u> , 20 <u>h</u> og 20 <u>k</u> Kommentar: afløbsledninger er placeret i lokalplanområdet. Ledningerne skal til enhver tid tåles og respekteres og have lov at henligge uforstyrret. Der må ikke udføres eller anbringes noget, der kan være til hinder eller skade for ledningernes beståen og adgangen der til i forbindelse med eftersyn samt vedligeholdelses og reparationsarbejder. Inden for en afstand af 2 m til hver side fra ledningernes yderste begrænsning må der ikke uden forud indhentet tilladelse fra Nørhald kommune opføres bebyggelse eller etableres andre faste anlæg af nogen art samt foretages beplantning med træer mm. med dybtgående rødder. Ledningernes placering kan oplyses ved henvendelse til Teknik- og Miljøafdelingen.
	27.07.1982 Dok. om kloakering mv., vedr. 7 <u>k</u>
	26.10.1992 Dok. om fjernvarme mv., vedr. 20 <u>h</u> , 4 <u>d</u> , 20 <u>k</u> og 23 <u>b</u>
	11.10.2001 Dekl. indeh. betingelser v. opførelse af pavillionbygn. på 23 <u>b</u>

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

Færdselsloven	Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdsels sikkerhed og afvikling.
Jordforureningsloven	Hvis Århus Amt har kortlagt lokalplanområdet jf. lov om forurennet jord, kræver påbegyndelsen af ethvert bygge- og anlægsarbejde tilladelse fra Århus Amt.
Naturbeskyttelsesloven	Skov- og Naturstyrelsen har kompetence til at give dispensation fra skovbeskyttelseszonen. Århus Amt kan anbefale ophævelse af skovbeskyttelseszonen inden for delområde 1.

Retsvirkninger

Rammetillæggets retsvirkninger	Et af byrådet godkendt tillæg til kommuneplanen har samme retsvirkninger som kommuneplanen. Kommuneplanen har ingen direkte bindende virkning for grundejere, men byrådet er forpligtet til at virke for planens gennemførelse. Desuden må kommunens bygge- og anlægsvirksomhed ikke stride mod planen.
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	Når forslaget til lokalplanen er offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af lokalplanens indhold.

Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes efter planens bestemmelser, jf. lov om planlægning § 18.

Eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom kan dog fortsætte som hidtil.

Dispensation

Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper.

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

Hvor en dispensationssag berører naboer, brugere eller andre, skal de pågældende have underretning om dispensationsansøgningen, jf. lov om planlægning § 20. Inden for en frist på mindst 2 uger er der mulighed for at komme med bemærkninger til dispensationen. Først herefter kan byrådet meddele dispensation.

Zonestatus

En lokalplan indeholder typisk bestemmelser om, at lokalplanområdet ændrer zonestatus fra landzone til byzone - zonestatus kan dog i specielle tilfælde opretholdes i landzone.

Administrationen af lokalplanområder i landzone skal fortsat ske på grundlag af planlovens § 35 - meddelelse af zonetilladelse til udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse, medmindre det i lokalplanen fremgår at udstykning og bebyggelse af lokalplanområdet ikke kræver tilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 (landzonetilladelse).

Retsvirkningerne heraf fremgår bl.a. af lov om planlægning og lov om frigørelsesafgift.

Servitutter

Private servitutter og andre tilstandservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.



Godkendelsesprocedure

Procedure	Teknisk Udvalg	17.06.2002	Indstilling om godkendelse af forslag.
	Økonomiudvalg	01.07.2002	Indstilling om godkendelse af forslag.
	Byrådet	08.08.2002	Godkendelse af lokalplanforslag og forslag til rammetillæg.
	Offentliggørelse	14.08.2002	8 ugers offentlighedsperiode indtil 09.10.2002.
	Teknisk Udvalg	23.09.2002	Indstilling om godkendelse af endelig lokalplan og rammetillæg under forudsætning af, at der ikke indkommer indsigelser.
	Økonomiudvalg	30.09.2002	Indstilling om godkendelse af endelig lokalplan og rammetillæg under forudsætning af, at der ikke indkommer indsigelser.
	Indsigelser:	07.10.2002	Indsigelse fra Mellerup Bylaug
		10.10.2002	Indsigelse fra Århus Amt, Natur og Miljø Lokalplanen er tilrettet så indsigelse fra Århus Amt, Natur og Miljø vedrørende placering af nye boenheder kan trækkes tilbage
		29.10.2002	Fremsendelse af ny illustrationsplan samt følgebrev til ejere af naboejendomme samt interesseorganisationer. Disse har mulighed for at komme med kommentarer til ændringen af lokalplanen.
		30.10.2002	Annonce i Mariager Avis med meddelelse om ændring af lokalplanen. Illustrationsplan kan rekvireres ved Teknik- og Miljøafdelingen eller på hjemmeside. Høring i 14 dage fra denne dato.
		13.11.2002	De 14 dages høringsfrist udløber. Der er <u>ikke</u> indkommet kommentarer til den nye illustrationsplan.
	Teknisk Udvalg	25.11.2002	Indstilling om godkendelse af endelig lokalplan og rammetillæg.
	Økonomiudvalg	02.12.2002	Indstilling om godkendelse af endelig lokalplan og rammetillæg.
	Byrådet	12.12.2002	Godkendelse af endelig lokalplan og rammetillæg.
Offentliggørelse	18.12.2002	Lokalplanens retsvirkninger træder i kraft	
Tinglysning	xx.01.2003	Lokalplanen tinglyses	

Hvis der rettidigt er fremsat indsigelser m.v. mod lokalplanforslaget, kan den endelige vedtagelse af planen tidligst ske 4 uger efter udløbet af indsigelsesfristen.

Annoncering

Planforslagene og de endeligt vedtagne planers offentliggørelse sker ved annoncering i Mariager Avis. Lokalplanen kan findes på Nørhald Kommunens hjemmeside www.noerhald.dk som pdf-dokument.

Kommuneplan 1992-2004, Nørhald kommune

Rammetillæg nr. 14

I henhold til § 23 c) i Miljøministeriets lov om planlægning, lov nr. 388 af 6. juni 1991, jævnfør lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000, ændres hermed den entydige afgrænsning af landsbyen Mellerup i kommuneplan 1992-2004.

Ændring af landsbyafgrænsning og rammebestemmelser for et område til offentlig formål i Mellerup:

Formål Rammetillæggets formål er at ændre den entydige afgrænsning af landsbyen Mellerup og fastlægge en ny afgrænsning for det eksisterende rammeområde 6.D1.

Formålet i øvrigt fremgår af lokalplan 58, som sendes i offentlig høring sideløbende med dette tillæg.

Lokalplanlægning Området er ikke lokalplanlagt.

Zonestatus Området er beliggende i landzone og skal ved fremtidig lokalplanlægning blive i landzone.

Anvendelse

- Skole, skolehjem
- Sportsanlæg
- Offentlige og private institutioner af almennyttig karakter
- Funktionærboliger
- Elevboliger

Bebyggelsens art Undervisningsbygninger, institutionsbebyggelse og boliger

- omfang Max. bebygget areal er 25% af samlet grundareal for den enkelte ejendom.

- byggehøjde For undervisningsboliger mv. 12 m, for boliger 8,5 m.

- antal etager 2.

P-pladser Dækning af eget parkeringsbehov.

Afgrænsning Se omstående rammekort.

Andet Kirkefredningsbestemmelser.
Området indeholder bevaringsværdige bymiljøer, se Hovedstruktur.
Generelle rammer.

Vedtaget som forslag til tillæg Tvede, den 08.08.2002

...../
Anders Buhl-Christensen
Borgmester

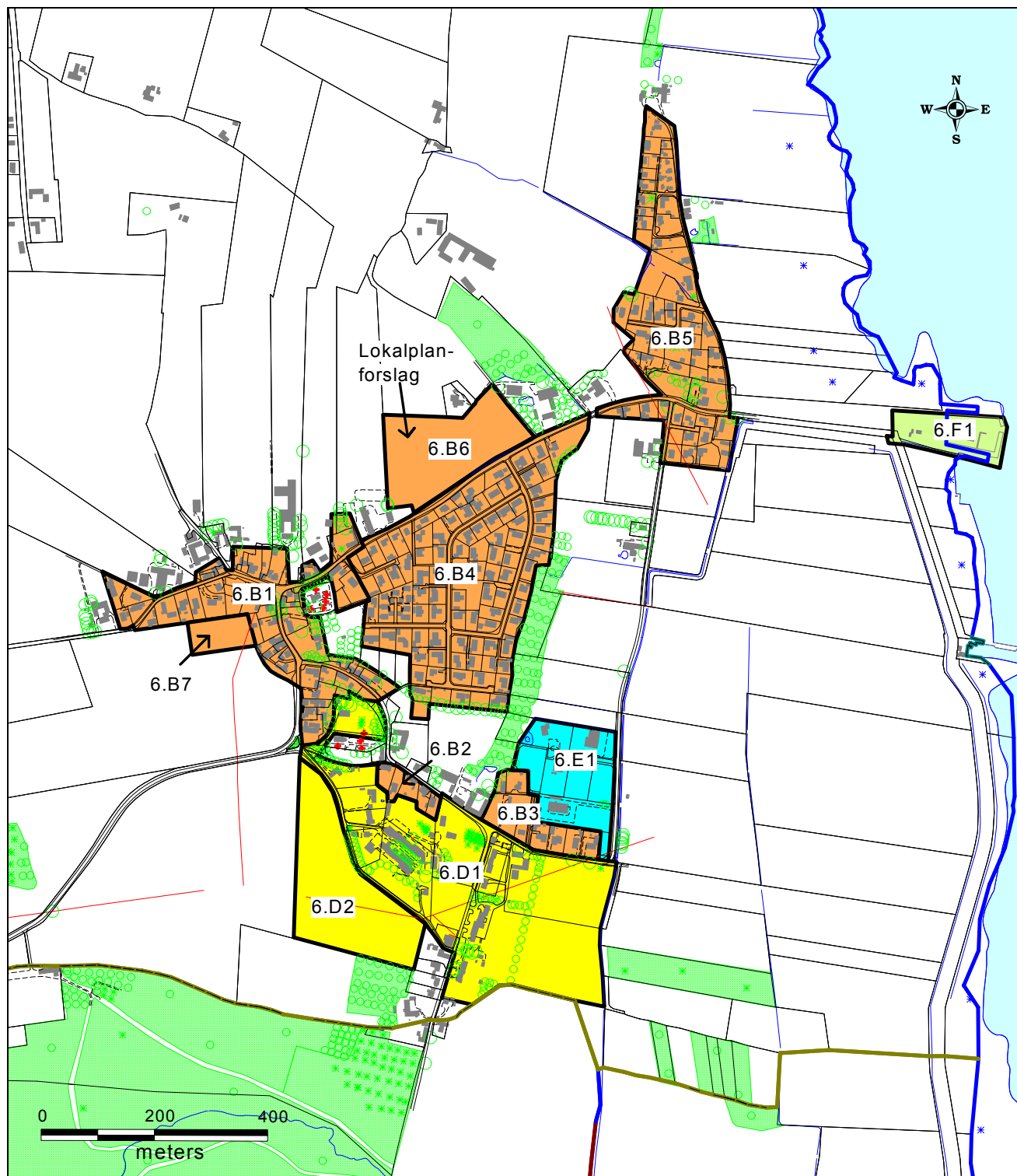
...../
Inger Margrethe Thomsen
Kommunaldirektør

Vedtaget som tillæg Tvede, den 12.12.2002

...../
Anders Buhl-Christensen
Borgmester

...../
Inger Margrethe Thomsen
Kommunaldirektør

Revideret rammekort



Signaturforklaring



Område til boligformål



Område til fritidsformål



Område til offentlige formål



Område til erhvervsformål

Lokalplanbestemmelser

Lokalplan for et boligområde i Mellerup

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000) - fastsættes herved følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i § 2:

§ 1 – Lokalplanens formål

Formål	Byrådets formål med lokalplanen:
1.1	At skabe mulighed for at udvide det eksisterende skolehjem mod øst.
1.2	At fastlægge principperne for områdets benyttelse til offentligt formål - herunder at fastlægge retningslinier for områdets bebyggelse, vej- og stinet samt ubebyggede arealer.

§ 2 – Afgrænsning

2.1 Afgrænsning	Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matr.nre., 20 <u>h</u> og 20 <u>k</u> samt en del af matr.nre. 4 <u>d</u> og 23 <u>b</u> . Alle Mellerup By, Mellerup. Alle parceller, der efter den 1. juni 2002 udstykkes fra ejendommene er også omfattet af lokalplanen.
--------------------	--

§ 3 – Område og zonestatus

3.1 Zonestatus	Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan samt tillæg til kommuneplanen forbliver lokalplanområdet i landzone.
3.2 Landzonetilladelse	Udstykning og bebyggelse af lokalplanområdet kræver ikke tilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 (landzonetilladelse).

§ 4 – Områdets anvendelse

4.1 Anvendelse (jf. kortbilag 2)	<p>Delområde 1: kan anvendes til offentlige formål, nærmere bestemt til skole, skolehjem, offentlige og private institutioner af almennyttig karakter, funktionærboliger og elevboliger.</p> <p>Delområde 2: kan anvendes til offentlige formål. Området skal friholdes for bebyggelse af stationær art. Området kan anvendes til sportsanlæg, nærmere bestemt kan der indenfor det på kortbilag 2 skraverede areal anlægges en boldbane.</p>
4.2 Bebyggelsens art (jf. kortbilag 2)	<p>Byggefelt 1: der kan opføres en ridehal kombineret med administration.</p> <p>Byggefelt 2 og 3: der kan opføres en ny boenhed indenfor hvert byggefelt.</p>
4.3 Tekniske anlæg	Inden for lokalplanområdet kan der opføres transformerstationer og andre tekniske anlæg til områdets lokale forsyning. Anlæggene skal placeres og udformes under hensyntagen til bebyggelsen og de ubebyggede arealer.

§ 5 – Udstykning

5.1 Udstykning	Yderligere udstykning i lokalplanområdet må ikke finde sted uden byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
-------------------	---

§ 6 - Vej-, sti- og parkeringsforhold

6.1 Vej- og stiludlæg	<p>Vej/sti skal placeres som vist på kortbilag 2. Mindre afvigelser kan accepteres.</p> <p>Vej/sti udlægges i en bredde på 5 m.</p>
--------------------------	---

- 6.2 Vej- og stiadgang til lokalplanområdet må kun ske fra eksisterende adgangsveje til Støvringgårdsvej og Lodsvejen (se kortbilag 1).
- 6.3 Parkering Der udlægges ikke areal til yderligere parkering. De eksisterende parkeringsarealer kan fortsat anvendes til parkering.
- Såfremt der opstår behov for yderligere parkering – udover det eksisterende parkeringsareal - skal byrådet vurdere om der kan gives tilladelse.

§ 7 – Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Placering Ny bebyggelse skal placeres indenfor de udlagte byggefelter, som beskrevet i § 4.2.
- 7.2 Antal etager Byggefelt 1: administrationsbyggeri forbindelse med ridehal kan placeres i maks. to etager.
- Byggefelt 2 og 3: bebyggelse kan opføres i maks. én etage.
- 7.3 Bygningshøjde Byggefelt 1: den maksimale bygningshøjde er 8,5 meter målt fra terræn jf. bygningsreglementet.
- Byggefelt 2 og 3: den maksimale bygningshøjde er 7,0 meter målt fra terræn jf. bygningsreglementet.
- 7.4 Terrænregulering Der må ikke fortages terrænreguleringer, dvs. at ny bebyggelse - så vidt muligt - skal opføres på eksisterende terræn.

§ 8 – Bebyggelsens udseende

- 8.1 Ydervægge Ydervægge skal udføres enten som blank mur i teglsten eller som overfladebehandlet murværk (pudset eller vandskuret). Ydervægge kan også udføres i træ malet i jordfarver.
- Delpartier og mindre bygningsdele kan udføres i andre materialer som metalplader, eternitplader eller lignende.
- 8.2 Tage Byggefelt 1: tage må udføres taghældning på minimum 15 grader og maksimum 45 grader.
- Byggefelt 2 og 3: tage skal udføres med en taghældning på minimum 15 grader og maksimum 25 grader.
- For alle tre byggefelter gælder, at tage skal dækkes med tagsten af beton eller tegl, skifer, eternitskifer, tagpap eller eternitbølgeplader.
- 8.3 Mindre bygninger Mindre bygninger (redskabsskure, cykelskure, car-porte, garager m.m.) kan udføres med ydervægge af træ malet i jordfarver. Tagbeklædning kan udføres i tagpap. Tage på sådanne mindre bygninger kan udføres med lille, eventuel ensidig hældning (flade tage).
- 8.4 Skiltning Det er tilladt at sætte navneskilte og officielle vejviser-skilte op. Det gælder dog, at reklameskiltning og lignende kun må finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 8.5 Antenner Antenner, herunder satellitantenner, må ikke opsættes på taget, på facade mod vej eller arealet mellem facade og vej. Satellitantenner må højst have en diameter på 1 m.
- 8.6 Udendørs belysning Der må kun etableres udendørs belysning, der efter byrådets skøn ikke virker skæmmende for området eller generer omgivelserne.

§ 9 – Udformning, anvendelse mv. af ubebyggede arealer

- 9.1
Fælles friareal – del-
område 2
- Delområde 2 udlægges til et samlet fælles friareal med mulighed for anlæg af boldbane indenfor det på kortbilag 2 viste område.
- Friarealet kan anvendes af områdets beboere og er iøvrigt offentligt tilgængeligt, og kan f.eks. benyttes af borgerne i Mellerup
- Det fælles friareal må ikke bebygges med permanente bygninger eller anvendes til parkering.
- Beplantning i delområde 2 må kun være lave buske.
- 9.2
Opstilling af skilte
- Det er tilladt at opstille vejviserskilte i lokalplanområdet. Opstilling af reklameskilte skal godkendes af Byrådet.
- 9.3
Hegn mod skel
- Hegn mod vej og naboskel skal etableres som levende hegn.
- Hække mod såvel vej- som naboskel skal plantes og vedligeholdes (minimum en gang klipning om året) af den til enhver tid værende grundejer.
- 9.4
Trådhegn
- Alle levende hegn må suppleres med trådhegn, der dog ikke må være højere end det levende hegn, når dette har nået den ønskede højde.

§ 10 - Miljø

- 10.1
Støj fra trafik
- Ved ny bebyggelse skal det sikres, at støjniveauet fra trafik ikke overstiger 30 dB(A) i sove- og opholdsrum. Støjniveauet fra trafikken må ikke overstige 55dB(A) på udendørs opholdsarealer.

§ 11 - Forudsætninger for ibrugtagning

- 11.1
Opvarmning
- Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før tilslutning til Mellerup Varmeværk har fundet sted.

§ 12 - Lokalplanens retsvirkninger

- 12.1
Endelige retsvirkninger
- Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme der er omfattet af planen ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg der er indeholdt i planen.
- 12.2
Dispensation
- Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.
- Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer mfl., medmindre Byrådet skønner at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens §§ 19 og 20)

§ 13 Påtaleret

- 13.1
Påtaleret
- Påtaleret vedrørende overholdelse af nærværende lokalplan har alene Nørhald kommune.

Vedtagelsespåtegninger

Lokalplanforslag:

Nørhald byråd har vedtaget lokalplanforslaget til offentliggørelse,

Tvede, den 08.08.2002

...../
Anders Buhl-Christensen
Borgmester

.....
Inger Margrethe Thomsen
Kommunaldirektør

Lokalplanforslaget er annonceret den 14. august 2002.

Ændring af lokalplanforslaget er annonceret den 30. oktober 2002.

Vedtaget lokalplan:

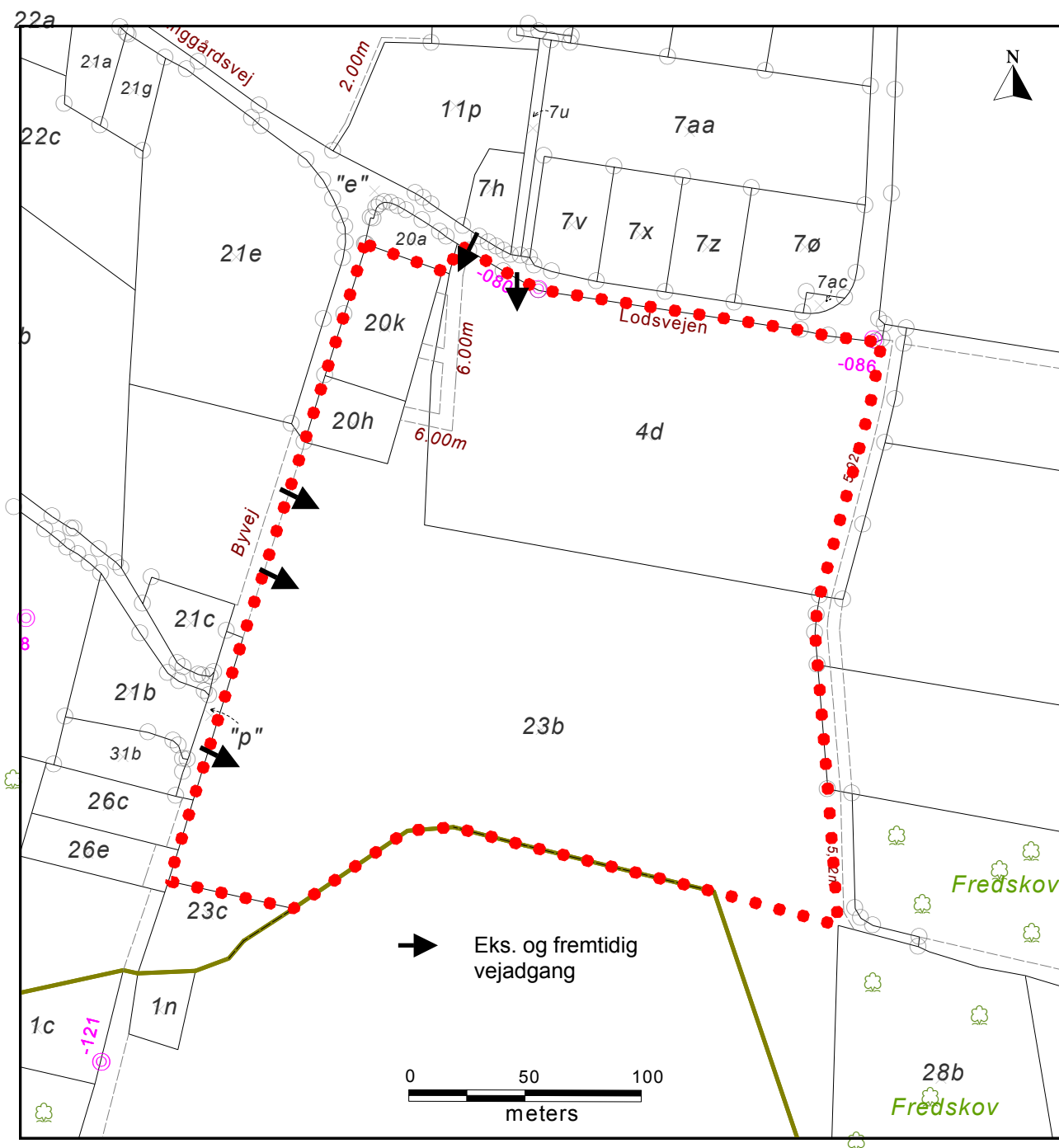
I henhold til § 27 i lov om planlægning er lokalplanen vedtaget af Nørhald Byråd

Tvede, den 12.12.2002

...../
Anders Buhl-Christensen
Borgmester

.....
Inger Margrethe Thomsen
Kommunaldirektør

I henhold til § 30 i lov om planlægning er byrådets vedtagelse af lokalplanen offentliggjort den 18. december. 2002. Lokalplanens bestemmelser gælder fra bekendtgørelsens dato.

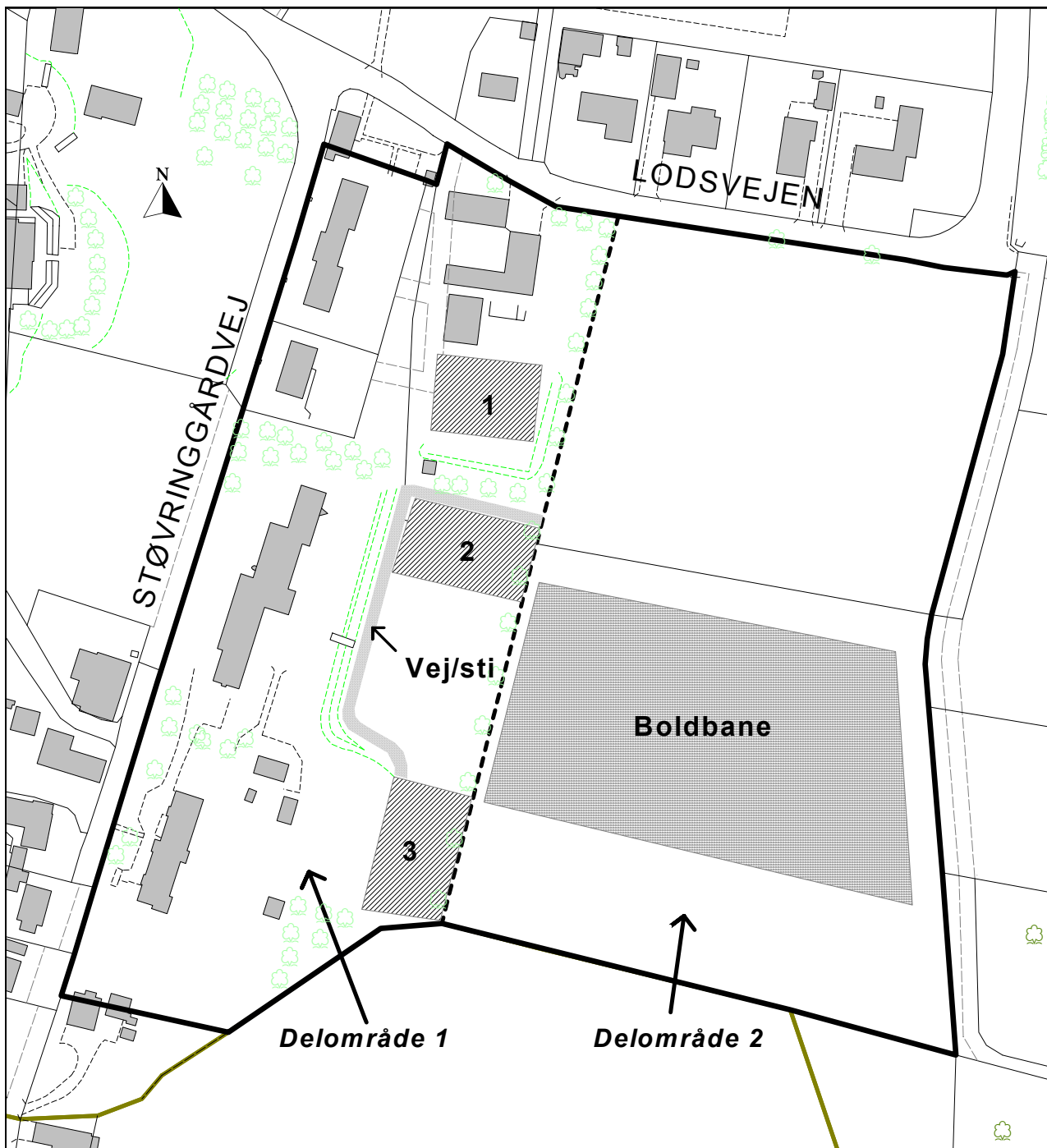


Nørhald kommune

Teknik- og Miljøafdelingen
 Udbyhøjvej 483, Tvede
 8900 Randers
 Tlf. 87 77 07 00, Fax. 86 44 25 70
 E-mail: tm@noerhald.dk
www.noerhald.dk

Lokalplan nr. 58 – Område til offentlige formål i Mellerup (skolehjem)

Kortbilag 1 – lokalplanområdets afgrænsning



Signaturforklaring:

- | | | | |
|---|---------------------------|---|--------------------------|
|  | Byggefelt |  | Områdegænse |
|  | Areal til boldbane |  | Areal til vej/sti |

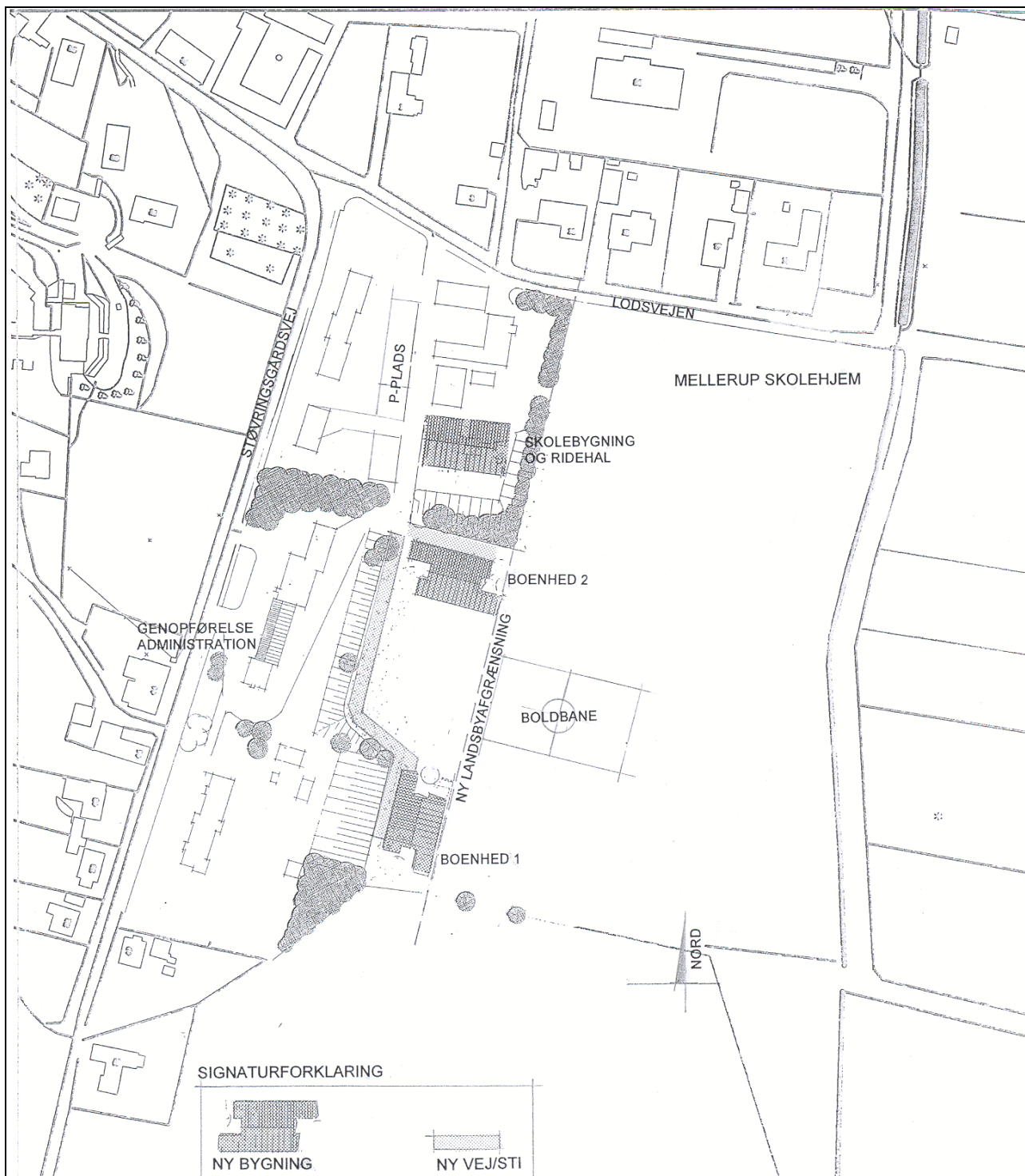


Nørhald kommune

Teknik- og Miljøafdelingen
 Udbyhøjvej 483, Tvede
 8900 Randers
 Tlf. 87 77 07 00, Fax. 86 44 25 70
 E-mail: tm@noerhald.dk
www.noerhald.dk

Lokalplan nr. 58 – Udvidelse og genopbygning af skolehjem i Mellerup
 Målforhold: 1:2000

Kortbilag 2 – Områdegænser, byggefelter, boldbane- og stiudlæg



Nørhald kommune

Teknik- og Miljøafdelingen
 Udbyhøjvej 483, Tvede
 8900 Randers
 Tlf. 87 77 07 00, Fax. 86 44 25 70
 E-mail: tm@noerhald.dk
www.noerhald.dk

Lokalplan nr. 58 – Udvidelse og genopbygning af skolehjem i Mellerup

Kortbilag 3 – Illustrationsplan