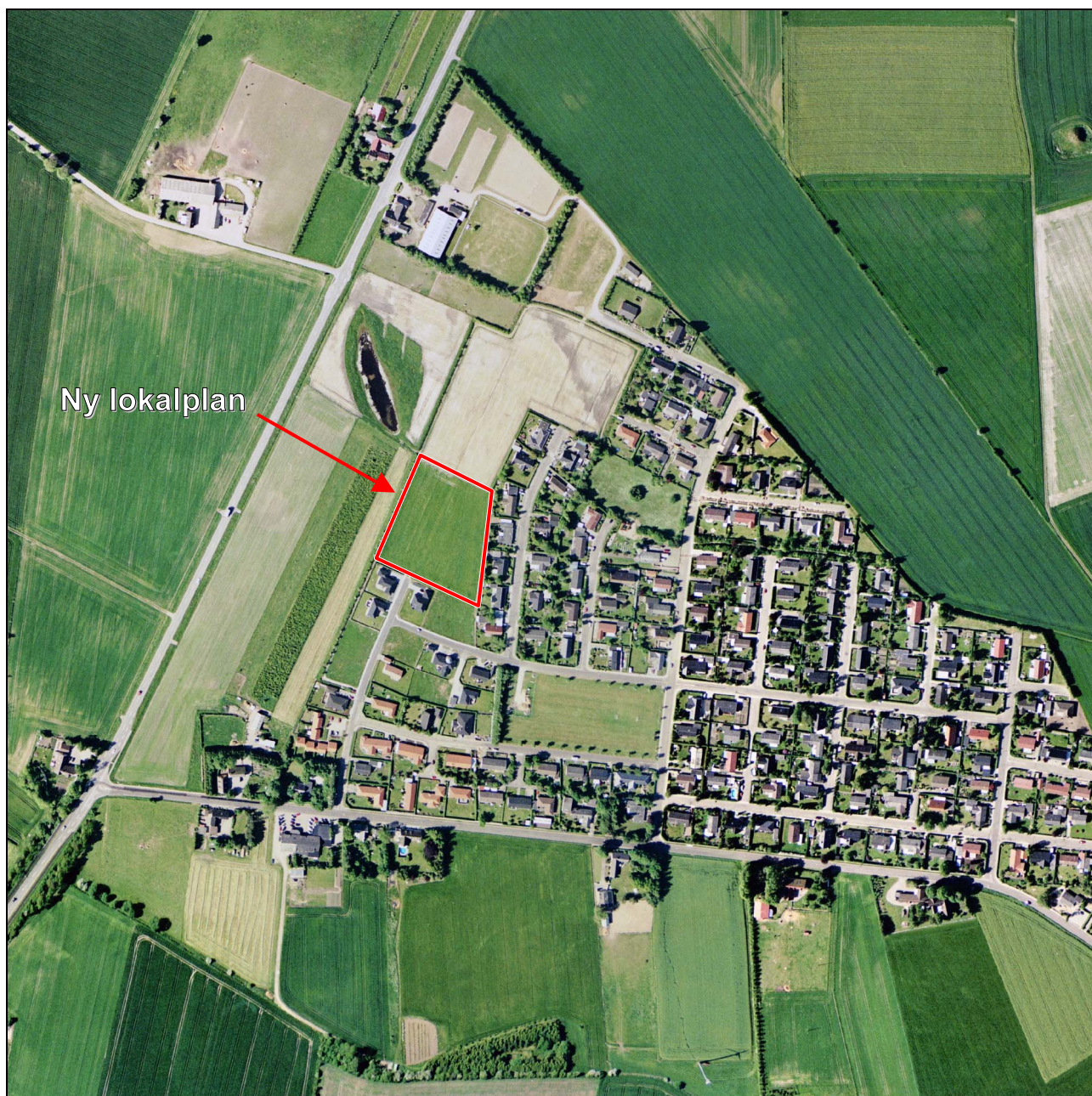


Lokalplan nr. 71

samt kommuneplantillæg nr. 23
- for et boligområde i Mejlby



Nørhald Kommune

Fremlagt i offentlig debat fra den 25. maj til 20. juli 2005
Endeligt vedtaget i byrådet den 8. september 2005
Offentliggjort den 14. september 2005

April 2005

Nørhald Kommune
Udbyhøjvej 483, Tvede
8900 Randers
Tlf.nr. 87 77 07 00
www.noerhald.dk

Yderligere information:
Teknik & Miljø
Tlf.nr. 87 77 07 53
E-mail: tm@noerhald.dk

Planloven 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 for tiden under revision. Et forslag til ny Kommuneplan 2005 - 2017 er vedtaget af byrådet den 9. december 2004, og har været i offentlig høring fra den 12. januar til den 6. april 2005.

Hvad er en kommuneplan?

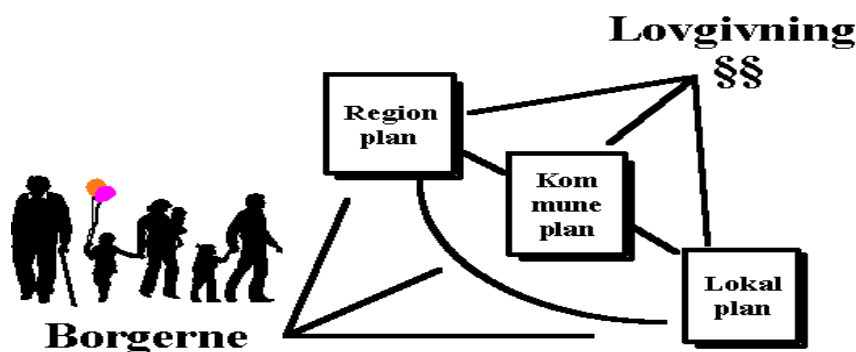
Kommuneplanen er en plan for hele kommunens udvikling. Planen er desuden en arealoversigt over, hvor der i kommunen skal være boliger, erhverv, center-områder, grønne områder, nye veje osv.

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.



Hvad er by- og landzone?

Hele landet er i henhold til planloven 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 fx landbrug, skovbrug eller fiskeri.

Kommunens arealadministration

Nørhald Kommune administrerer arealer i byzone og sommerhusområder. Siden 1. september 2002 har kommunen også haft zonekompetencen i landzone.

Det betyder, at kommunen også kan give tilladelse til udstykninger, byggeri og ændret anvendelse af bygninger og arealer i landzone.

	Side
Lokalplanens redegørelse	
Lokalplanens formål	4
Lokalplanens område og afgrænsning	4
Lokalplanens forhold til anden planlægning	4
Lokalplanområdets infrastruktur og forsyning	5
Retsvirkninger	7
Godkendelsesprocedure	7
Lokalplanens bestemmelser	
§ 1 Lokalplanens formål	8
§ 2 Lokalplanområdets afgrænsning og zonestatus	8
§ 3 Områdets anvendelse	8
§ 4 Vejforhold	8
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering	9
§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden	9
§ 7 Ledningsanlæg og antenner	9
§ 8 Ubebyggede arealer	9
§ 9 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	9
§ 10 Grundejerforening	9
§ 11 Bonusvirkning	9
§ 12 Vedtagelsespåtegning	10
Kommuneplantillæg	
Rammetillæg nr. 23	11
Vedtagelsespåtegning	11
Rammekort	12
Lokalplanens bilag:	
Kortbilag nr. 1: Lokalplanens afgrænsning	13
Kortbilag nr. 2: Udstykningsplan, samt forløb af veje og stier	14

Lokalplanen er udarbejdet af Nørhald Kommune, Teknik- og Miljø., Thomas Djernæs Secher, i samarbejde med Landinspektørfirmaet Bjørn Christiansen, i april 2005. Kort fra Naturgas MidtNord, Kort & Matrikelstyrelsen og COWI er gengivet med tilladelse. Skråfotos fra sommeren 2004 er taget af MAS-AIR Luftfoto.

Lokalplanens formål

Formål Lokalplanens formål er at sikre områdets udbygning med lav boligbebyggelse samt at sikre gode vej- og stiforbindelser.

Lokalplanens område og afgrænsning

Beliggenhed Lokalplanområdet er beliggende i den vestlige del af Mejlby og strækker sig fra den nordlige ende af Vestervangsparken mod nord op imod det areal som i 2004 er blevet tilplantet og udlagt til kommende skovområde.

Afgrænsning Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1 og 2 og omfatter del af matr. nr. 29-FQ og 33-B Mejlby By, Linde.

Begge arealer er ejet af Nørhald Kommune og lokalplanområdet har et samlet areal på ca. 10.520 m².

Lokalplanområdet afgrænses således:

- Mod nord og vest af marker og landbrugsområder
- Mod syd og øst grænser området op til eksisterende, nye boligområder langs Kildevangsparken, Rapsmarken og Fælledvej.

Eksisterende forhold Lokalplanområdet omfatter et ubebygget bortforpagtet landbrugsareal.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Regionplanen Dele af lokalplanområdet ligger i skovrejsningsområde og vandindvindingsområde. Hele lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser.

Udpegningen af skovrejsningsområder er, jf. regionplanen, sket ud fra flersidige hensyn, herunder beskyttelse af grundvandsressourcerne imod nedsivning af sprøjtegifte fra landbruget, fremme de bynære friluftinteresser og den biologiske mangfoldighed i landskabet.

Lige nord for lokalplanområdet ligger Mejlby Vandværk og hensynet til vanressourcerne skønnes derfor at veje tungest i dette område. Derfor skønnes lokalplanens formål ikke at stride mod regionplanen på dette punkt.

Kommuneplanen Mejlby har i Kommuneplan 1992-2004 status af landsby i landzone. Lokalplanområdet er i kommuneplanforslag 2005-2017 udlagt til boligområde.

Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet er max. 25 og husene må bygges i max. 1 etage med udnyttelig tagetage. Max. højde 8,5 meter.

Zonestatus Lokalplanens område er beliggende i landzone, og skal med denne lokalplan forblive i landzone.

Landzonetilladelser - "Bonusvirkning" Lokalplanens § 11 erstatter de tilladelser efter planlovens § 35, stk. 1 (landzonetilladelser), som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse. Bestemmelsen giver hjemmel til den såkaldte "bonusvirkning" af lokalplaner, for så vidt angår landzonetilladelser. Se herom i planlovens § 15, stk. 4.



Figur 1. Lokalplanområdet set fra syd.



Figur 2. Lokalplanområdet set fra sydøst.

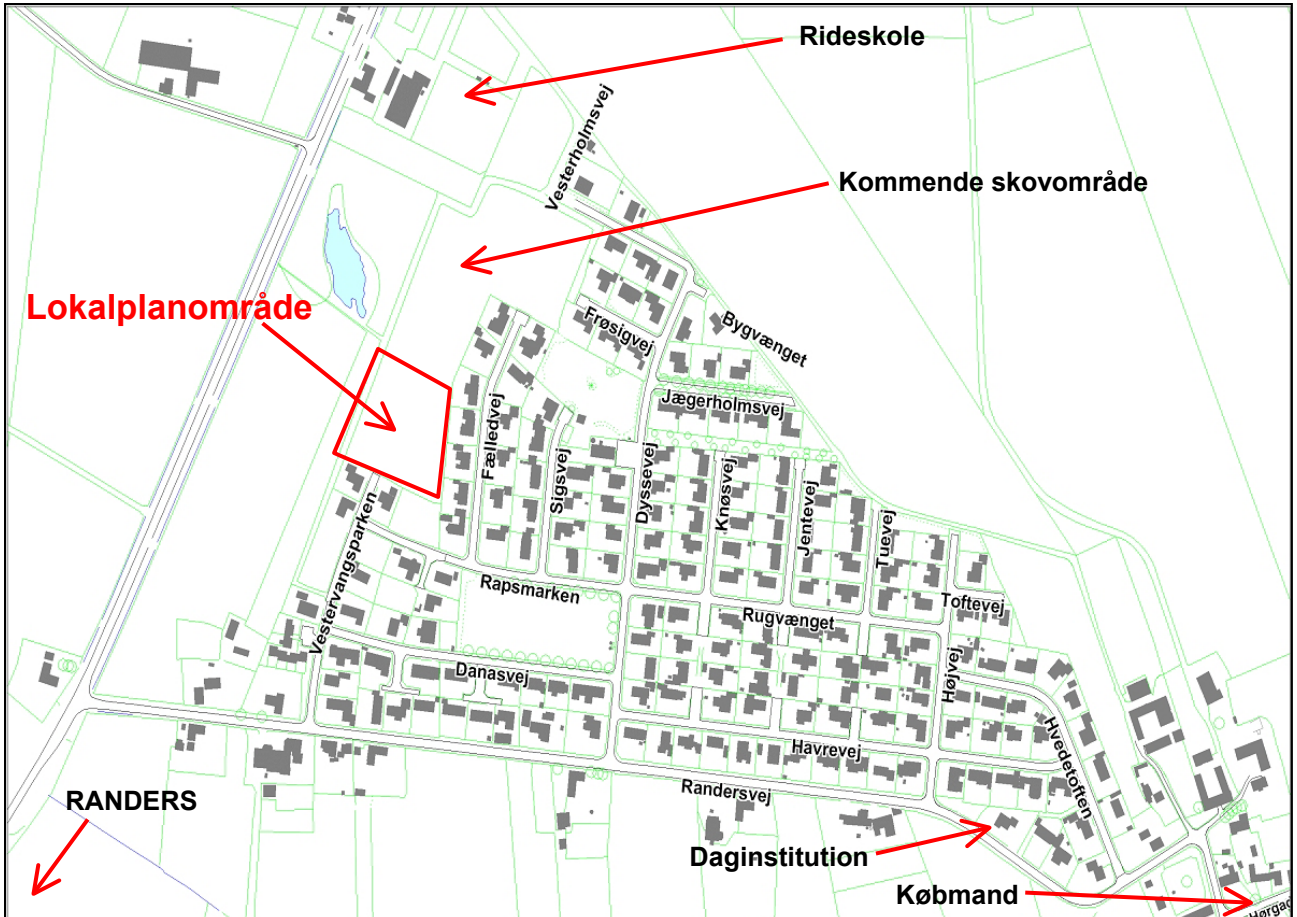
Lokalplanområdets infrastruktur og forsyning

Varmeforsyning	<p>Ny opvarmet boligbebyggelse kan ikke uden Byrådets tilladelse tages i brug, før der er etableret en varmforsyning i overensstemmelse med kommunens varmeplanlægning.</p> <p>Lokalplanområdet skal varmforsynes fra Mejlby Kraftvarmeværk.</p>
Elforsyning	<p>Arealet, der omfattes af lokalplanen, tilsluttes det eksisterende el-net, der ejes og drives af ELRO.</p>
Vandforsyning	<p>Arealet, der er omfattet af lokalplanen, forsynes med vand fra Mejlby Vandværk, der er et alment vandværk ejet af Nørhald Kommune.</p>
Antennemaster, skorstene m.v. <i>(Forholdet til Randers Flyveplads)</i>	<p>Uanset rammebestemmelser vedrørende bygningshøjder gælder følgende: Lokalplaner for et område, hvor der ønskes mulighed for etablering af fritstående skorsten, antennemast eller lignende tekniske anlæg, der naturligt hører hjemme i området, eller er et led i områdets tekniske forsyning, skal sikre:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. At højden af et sådant anlæg i områder til boligformål ikke overstiger 20 m.

2. At højden i områder til centerformål m.v., offentlige formål, erhvervsformål eller fritidsformål afpasses efter det enkelte områdes særlige karakter, men ikke overstiger 50 m.
3. At højspændingsmaster og fællesantennemaster, uanset bestemmelserne i punkt 1 og 2, kan gives den teknisk set fornødne højde.

Kommunens spildevandsplan

Arealet, der omfattes af lokalplanen, kan tilsluttes det eksisterende spildevandsnet. Se herom i spildevandsplanen.



Figur 2. Oversigtskort, forhold i dag.



Figur 3 og 4. Indkørslen til Vestervangsparken - set fra Randersvej.



Figur 5. Lokalplanområdet set fra vest, med Hadsundvej i forgrunden.

Retsvirkninger

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. Se herom i planlovens § 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. Se herom i planlovens § 19.

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. Se herom i planlovens § 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.

Godkendelsesprocedure

Procedure

Teknisk Udvalg	06.05.2005	Forslag til lokalplan.
Økonomiudvalg	09.05.2005	Forslag til lokalplan.
Byrådet	12.05.2005	Forslag til lokalplan.
Offentliggørelse	25.05.2005	8 ugers offentlighedsperiode indtil
	20.07.2005	
Teknisk Udvalg	22.08.2005	Endelig vedtagelse af lokalplan.
Økonomiudvalg	29.08.2005	Endelig vedtagelse af lokalplan.
Byrådet	08.09.2005	Endelig vedtagelse af lokalplan.
Offentliggørelse	14.09.2005	Lokalplanens retsvirkninger træder i kraft.
Tinglysning	September	Lokalplanen tinglyses.
	2005	

Annoncering

Offentliggørelse af planforslag og de endeligt vedtagne planer, sker ved annoncering i Mariager Avis, som husstandsomdeles gratis i kommunen hver onsdag.

Lokalplan nr. 71 for et boligområde i Mejlbj

Med hjemmel i lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes herved følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i § 2:

§ 1 – Lokalplanens formål

Formål	Lokalplanen har til formål at sikre,
1.1	at området bebygges med åben lav boligbebyggelse,
1.2	at der i området udlægges areal til 7 helårsbyggegrunde og
1.3	at der i boligområdet etableres et sikkert fungerende vej- og stianlæg med tilhørende P-arealer.

§ 2 – Lokalplanområdets afgrænsning og zonestatus

2.1 Afgrænsning	Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter del af matr. nr. 29-FQ og 33-B Mejlbj By, Linde.
2.2 Zonestatus	Lokalplanområdet ligger i landzone og skal forblive i landzone.
2.3 Landbrugspligt	Der er ikke landbrugspligt på matr. nr. 29-FQ Mejlbj By, Linde. Landbrugspligten på matr. nr. 33-B Mejlbj By, Linde, søges ophævet med Byrådets offentlige bekendtgørelse af lokalplanen.

§ 3 – Områdets anvendelse

3.1 Formål	Området må kun anvendes til boligformål.
3.2 Virksomhed	Uanset bestemmelsen i 3.1 kan der på ejendommene drives sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelseslejligheder eller beboelseshuse, når virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom, og når virksomheden efter Byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning o.lign.), kvarterets præg af boligkvarter ikke brydes eller virksomheden ikke fremkalder behov for parkeringsmuligheder, som ikke er til stede i området.
3.3 Forbud mod brug af pesticider	Af hensyn til drikkevandsressourcernes beskyttelse generelt, og nærheden til Mejlbj Vandværk specielt, er det ikke tilladt at anvende pesticider inden for lokalplanområdet.

§ 4 – Vejforhold

4.1 Vej- og stiudlæg	Der udlægges areal til følgende nye veje og stier, som vist på kortbilag 2: Vejen A-B, - forlængelse af Vestervangsparken i en bredde af 11,0 meter. Stien C-D udlægges i en bredde af 6,0 meter, som en kombineret gang og ridesti. Stien B-E udlægges i en bredde af 2,0 meter, som adgangsvej til det åbne landskab nord for udstykningen.
-------------------------	--

- 4.2 Vejadgang til del nr. 6 Del nr. 6 har adgang til Vestervangsparken via et 5,0 meter bredt areal, der går fra Vestervangsparken, mellem del nr. 7 og del nr. 5, ind til del nr. 6.
- (Dette areal er privat vejareal for del nr. 6, og vedligeholdes af ejeren af del nr. 6, uden udgift for grundejerforeningen eller det offentlige).

§ 5 – Bebyggelsens omfang og placering

- 5.1 Bebyggelsesprocent Bebyggelsesprocenten for den enkelte parcel må ikke overstige 25%.
- 5.2 Højde Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 meter over det for grunden fastsatte niveauplan, opmålt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 5.3 Etager Bygningerne må ikke opføres i mere end én etage med udnyttelig tagetage.

§ 6 – Bebyggelsens ydre fremtræden

- 6.1 Bygningssider Til udvendige bygningssider må ikke anvendes materialer, som efter Byrådets skøn virker skæmmende.
- 6.2 Skilte og reklamer Skiltning og reklamering må kun finde sted med Byrådets særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 7 – Ledningsanlæg og antenner

- 7.1 Elledninger Elledninger, herunder til vej og stibelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men alene som jordkabler.

§ 8 – Ubebyggede arealer

- 8.1 Hegn Hegn mod sti, vej, fællesarealer og nabogrund skal være levende hegn. Hegn mod sti B-E samt mod vej A-B skal plantes 0,5 meter fra skel mod sti og vej.

§ 9 – Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

- 9.1 Varmeforsynings anlæg Ny bebyggelse må ikke uden Byrådets tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet kollektivt varmforsyningsanlæg, Mejlby Kraftvarmeværk.

§ 10 – Grundejerforening


- 10.1 Grundejerforening Samtlige grunde i området har pligt til at tilslutte sig den eksisterende grundejerforening for Mejlby-området.

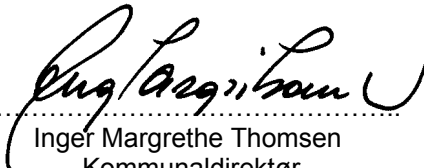
§ 11 – Bonusvirkning

- 11.1 Landzonetilladelser Lokalplanens beskrivelse af byggeri m.v. opfylder betingelserne i en landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.
- Der er således ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan, samtidig givet de nødvendige landzonetilladelser til udstykning og byggeri som denne lokalplan giver mulighed for. Se herom i planlovens § 36, stk. 1, nr. 5.

§ 12 – Vedtagelsespåtegning

Lokalplan nr. 71 er vedtaget af Nørhald Byråd den 8. september 2005.


Anders Buhl-Christensen
Borgmester


Inger Margrethe Thomsen
Kommunaldirektør

Lokalplanen annonceres den 14. september 2005 i Mariager Avis.

Kommuneplan 1992-2004, Nørhald Kommune

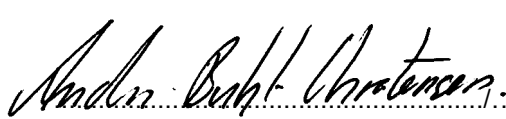
Rammetillæg nr. 23

Rammeområde, nr. 4-B4, til boligformål i Mejlby:

Formål	Formålet fremgår af lokalplan 71.
Lokalplanlægning	Området er ikke tidligere lokalplanlagt.
Zonestatus	Området er beliggende i landzone og skal ved fremtidig lokalplanlægning forblive i landzone.
Anvendelse	Boligformål.
Bebyggelsens art	Åben boligbebyggelse.
Omfang	Max. 25%.
Byggehøjde	Bygningshøjde max. 8,5 m.
Antal etager	Én etage med udnyttelig tagetage.
P-pladser	Min. 1 pr. bolig.
Afgrænsning	Se rammekortet på næste side.

Vedtagelsespåtegninger

Kommuneplantillæg nr. nr. 23 er vedtaget af Nørhald Byråd den 8. september 2005.

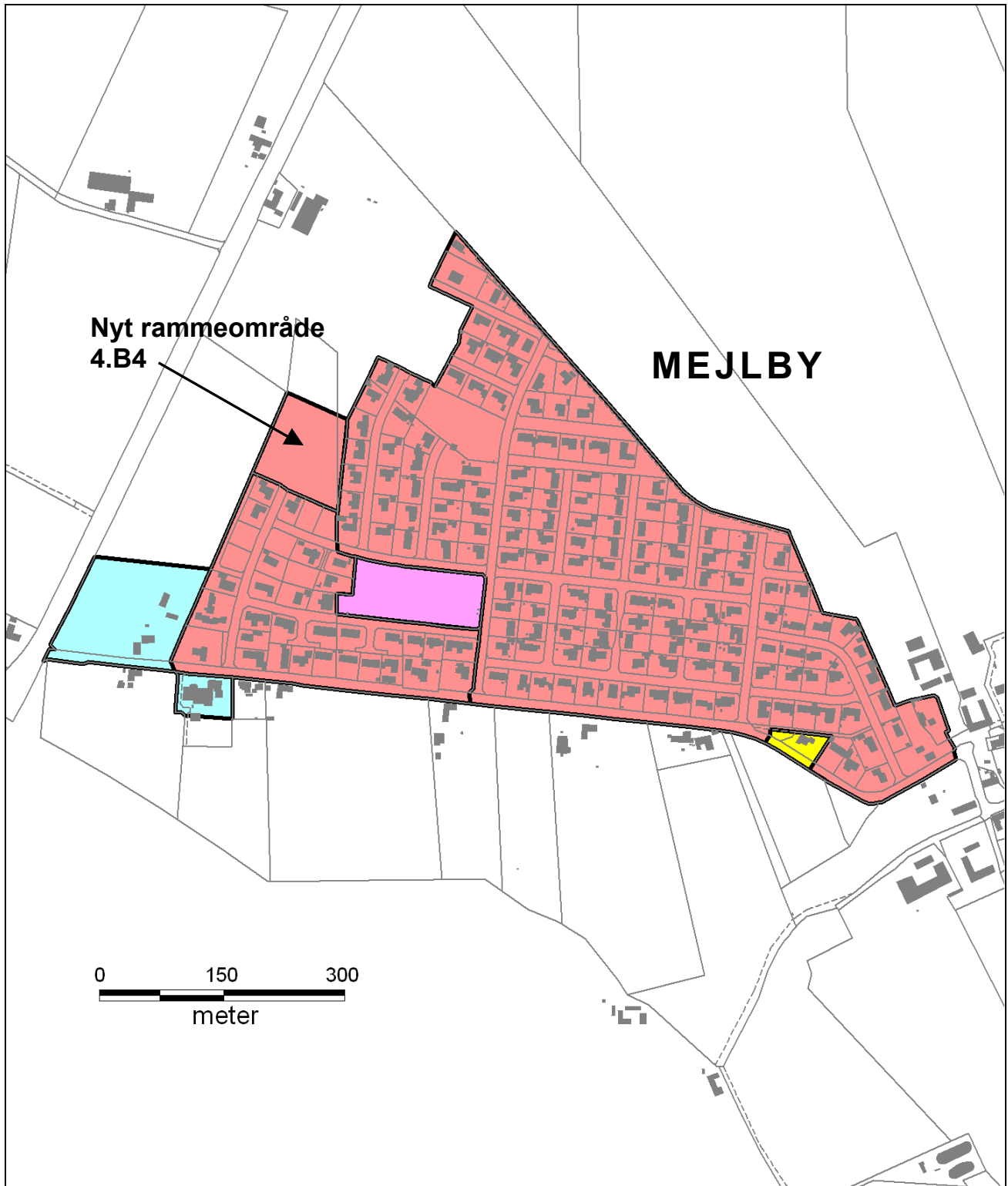


Anders Buhl-Christensen
Borgmester



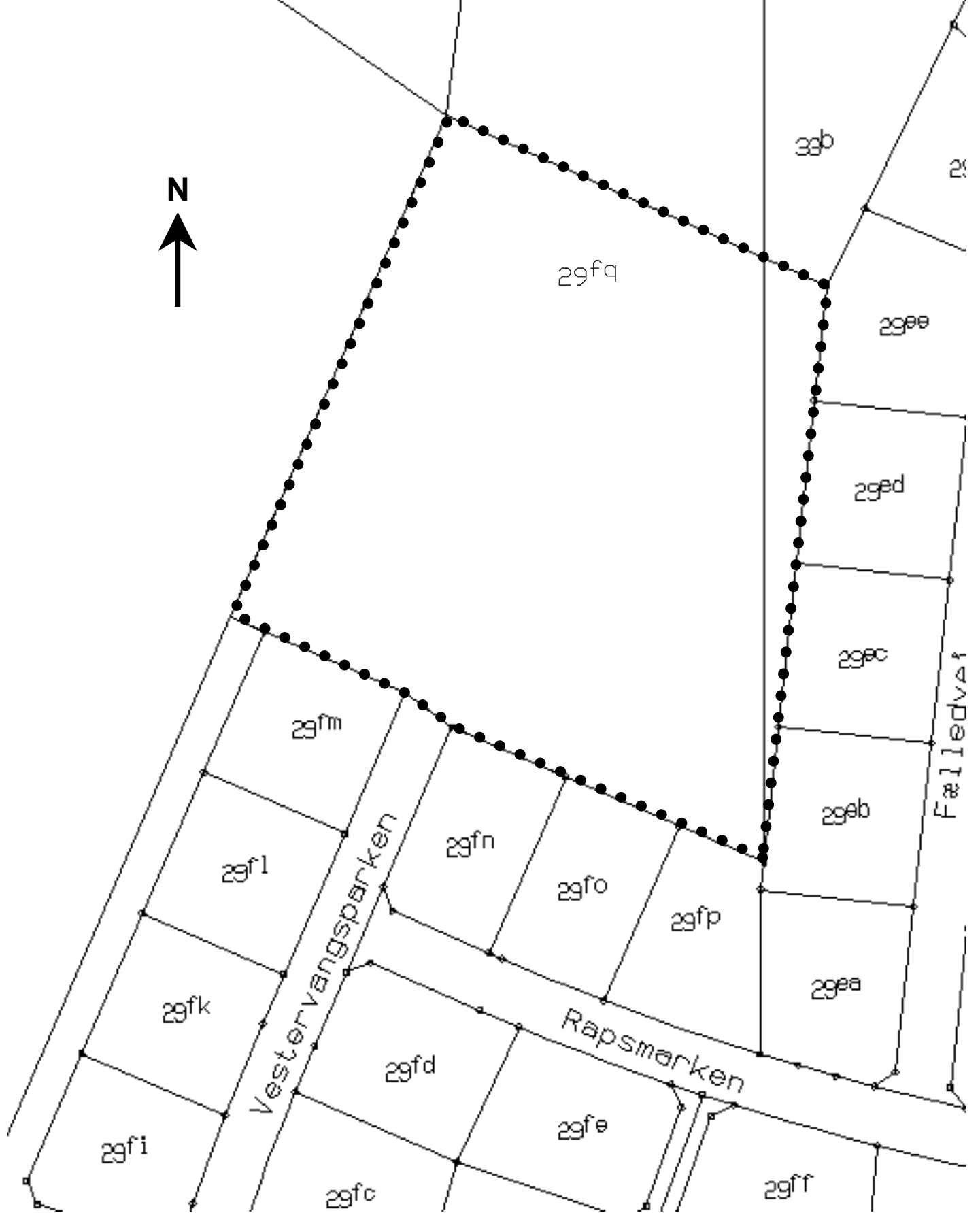
Inger Margrethe Thomsen
Kommunaldirektør

Kommuneplantillægget annonceres 14. september 2005 i Mariager Avis.



**Nørhald Kommune
Kommuneplantillæg nr. 23
til Kommuneplan 1992-2004**

**Rammekort for Mejlby med
nyt rammeområde 4.B4
Målforhold 1:10.000**



Nørhald Kommune
Lokalplan nr. 71

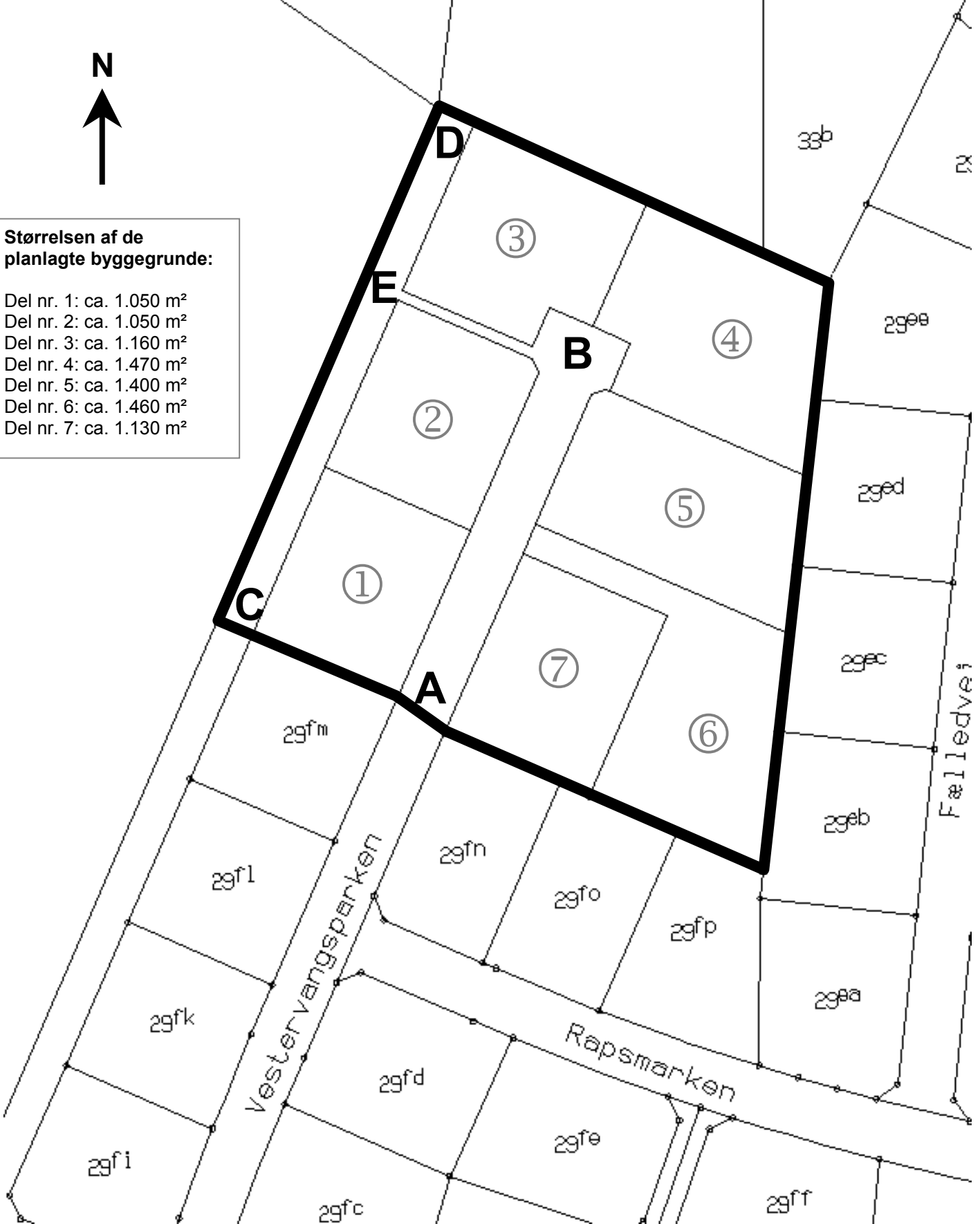
Kortbilag nr. 1
Lokalplanens afgrænsning
Målforshold 1:1000

● ● ● ● ● Lokalplanens afgrænsning



Størrelsen af de planlagte byggegrunde:


Del nr. 1: ca. 1.050 m²
Del nr. 2: ca. 1.050 m²
Del nr. 3: ca. 1.160 m²
Del nr. 4: ca. 1.470 m²
Del nr. 5: ca. 1.400 m²
Del nr. 6: ca. 1.460 m²
Del nr. 7: ca. 1.130 m²



**Nørhald Kommune
Lokalplan nr. 71**

 Lokalplanens afgrænsning

A, B.... Vej- og stiforløb

 Byggeparcel del nr.

**Kortbilag nr. 2
Udstykningsplan samt
forløb af veje og stier
Målforhold 1:1000**