

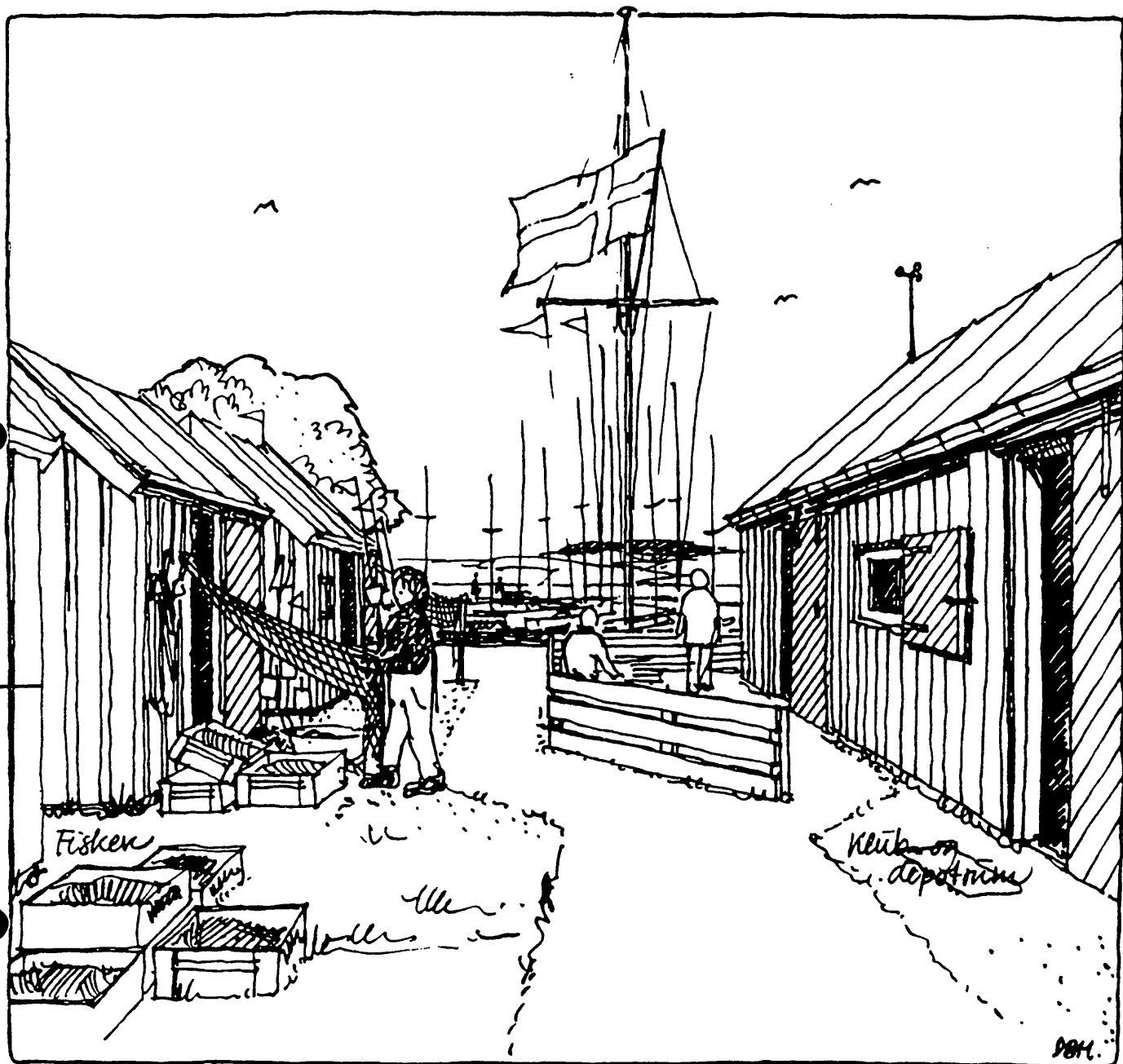
MELLERUP HAVN

NØRHALD KOMMUNE

teknisk forvaltning

Udbyhøjvej 483 - Tvede

8900 Randers - (06) 44 12 00



LOKALPLAN 9

NØRHALD KOMMUNE



Ib Andersen og Juul Møller, Byplankonsulenter Arkitekter M.A.A.

Lidt om lokalplaner og deres virkninger

På denne side 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 den-

ne side 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 bygherre eller anden interesseret part - kan man fastlægge de fremtidige forhold meget detaljeret. En lokalplan kan f.eks. indeholde bestemmelser 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 - 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 foreløber 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 naboens 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 forregribe 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 bebyggeshøjde og etageantal overholdes. Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for forslagets offentliggørelse, og indtil forslaget

er endeligt vedtaget, dog højst indtil 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 indeholdt 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.

Indhold: En lokalplanredegørelse og en lokalplan

1. *Lokalplanredegørelsen* giver en beskrivelse af de eksisterende forhold, af lokalplanens formål og indhold samt dens forventede virkninger - og af forholdet til anden planlægning.

Denne del har alene til formål at orientere grundejere, lejere og andre interesserede parter om den planlagte udvikling.

2. *Lokalplanen* består af et tekstafsnit (i form af en række paragraffer) og et kortbilag.

Lokalplanen er bindende for grundejere og panthavere m.fl., og den tinglyses på alle ejendomme i planlægningsområdet.

LOKALPLANREDEGØRELSE

Planlægningsområdet

Lokalplanområdet ligger øst for Mellerup mellem amtsvejen og Randers Fjord. Det omfatter både en del af søterritoriet, vådområder med tæt sivbevoksning og opfyldningsområder og broer etableret som en del af et eksisterende mindre havneanlæg i området.

Lokalplanens indhold

I lokalplanens område er der gennem årene sket en udbygning af bådpladser. Udgangspunktet har været en landtange, der tidligere fungerede som landingsplads for færgerne Mellerup-Voer. Området bruges af både fiskere og lystsejlere. I dag er der ca. 100 bådpladser i området.

Lokalplanen fastlægger nærmere retningslinier for havnens udvikling. Den beskriver, hvordan landarealerne skal udnyttes og afskærmes mod de omliggende naturområder. Lokalplanen fastlægger, hvordan bebyggelsen kan finde sted.

Lokalplanen giver mulighed for en beskeden udvidelse af antallet af både i området.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

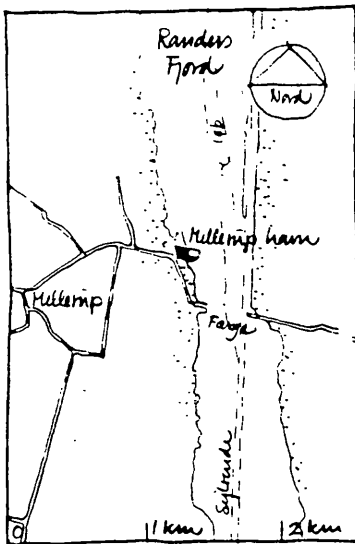
1. *Kommuneplanlægningen*. I kommuneplanskitsen fra 1975 indgår placering af en mindre lystbådehavn ved Mellerup. Det beskrives, at der ved områdets udformning skal tages særlige miljøhensyn, så havneområdet kan harmonere med det omliggende landskab.

2. *Regionplanlægning og fredningsplanlægning*. Havnen indgår i forslaget til regionplan for Århus Amtskommune. Størrelsen er fastlagt til max. 280 pladser. Ved Miljøministeriets godkendelse af regionplanen er retningslinierne vedrørende lystbådehavne indtil videre udgået af godkendelsen men vil blive behandlet i en efterfølgende godkendelsesskrivelse.

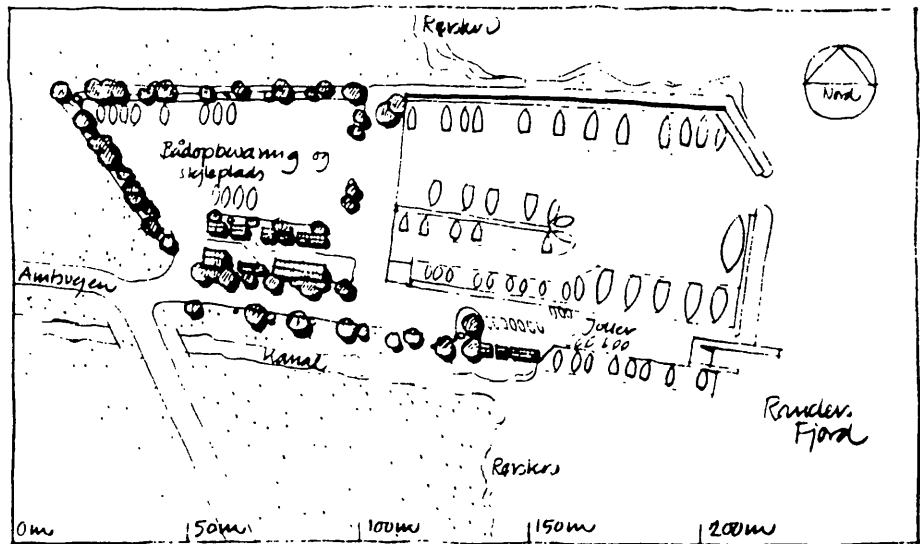
Lokalplanens hovedpunkter

Der er i kommuneplanlovens § 18 fastlagt retningslinier for hvilke forhold, en lokalplan kan behandle. Lokalplanens hovedtræk er følgende:

- Planen omfatter matr.nr. 16^a, Mellerup by og sogn,
- lokalplanens område skal forblive i landzone,
- området udlægges til offentligt formål, bådehavn, for såvel lystfartøjer som mindre fiskefartøjer, _____
- havnens størrelse er i lokalplanen begrænset til 125 faste fortøjningspladser ved bro og et areal for joller på land. Lokalplanen udnytter således ikke de rammer, forslaget til regionplan giver mulighed for. Havnens udformning, inden for lokalplanens rammer, muliggør dog senere udvidelser, som skal fastligge i en ny lokalplan.
- planen skal sikre, at havnen udformes med størst mulig hensyntagen til de omliggende naturområder,
- planen viser indretning af landarealer med de i området fornødne vinteropbevaringspladser for både, vejadgang, parkeringsarealer, servicekaj og jolleplads,



Beliggenhed.



Illustrationsplan.

- planen regulerer omfanget og placeringen og udseendet af bebyggelse, belysning m.v. på havneområdet.
- Af hensyn til de omliggende naturområder begrænser lokalplanen byggemulighederne inden for lokalplanens område.

Illustrationsplan

Illustrationsplanen over Møllerup havn viser, hvordan havnen kan udformes med bebyggelse, beplantning, broer m.v. Lokalplanen binder nøje udnyttelsesmulighederne for havnens landområder, ligesom de ydre grænser for havneområdet ligger fast. Havnebassinet er i lokalplanen fastlagt, så der i forbindelse med den videre detailprojektering af havnen er mulighed for at finde den teknisk mest hensigtsmæssige udformning af dækkende værker og moler.

LOKALPLAN

Nørhald Kommune

Lokalplan nr. 9
for Mellerup havn

Mariager

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARATR 567891
26 V 25 4815 E 600 400.00 ΔSM

I henhold til lov om kommuneplanlægning (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastlægges herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1. Lokalplanens formål

- 1.1 Lokalplanen har til formål at sikre,
at det af lokalplanen omfattede område anvendes til offentlige formål, havn for lystbåde samt fiskerbåde og de hertil nødvendige arealer til oplag og parkering,
at der inden for lokalplanområdet kan gennemføres et byggeri i begrænset omfang: Klubhus, toiletter, depoter, jollehuse og fiskerskure,
at lokalplanområdet afskærmes med beplantningsbælter mod de omliggende sivområder,
at der inden for lokalplanområdet kan udføres anlæg herunder opfyldning og udgravning i sø- og landterritorium, ligesom det skal sikres, at området i enhver henseende disponeres i overensstemmelse med retningslinierne, der angives i nærværende lokalplan.

§ 2. Områdets afgrænsning og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter matr.nr. 61 og del af matr.nr. 16^a, Mellerup by og Sogn, samt alle parceller, der efter den 1. november 1983 udstykkes fra nævnte ejendomme.
Endvidere omfatter lokalplanen et areal beliggende på søterritoriet.
- 2.2 Lokalplanen opdeles i områderne:
I Havnebassin med mole, jollerampe og bådebroer,
II Havnens landarealer.
- 2.3 Lokalplanens område forbliver i landzone.

§ 3. Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet udlægges til offentligt formål.
- 3.2 Område I
Inden for området placeres moler, jollerampe, bådebroer og faste fortøjningspladser for lystbåde og fiskerbåde. I alt kan indrettes faste fortøjningspladser for 125 både.
- 3.3 Område II
Inden for området, der er omfattet af havnens landarealer, kan etableres funktioner og i tilknytning hertil bygninger og anlæg, som naturligt har tilknytning til havnen og dens brugere.
- 3.4 De med åben kryds-skravering viste arealer udlægges til parkering, vinteroplægning af både, steileplads, interne færdselsarealer.

ler samt udendørs opholdsarealer. Areal til vinteroplægning af større både må dog alene indrettes på område mærket P1.

- 3.5 De med tæt kryds-skraering viste arealer udlægges som permanent disponibelt parkeringsareal og må således ikke bruges til vinteroplægning af både.
- 3.6 De med A og B markerede arealer må kun anvendes til opførelse af bygninger for klubhus, toiletter, depoter og fiskerskure.
- 3.7 Det med C markerede areal må kun anvendes til opførelse af bygninger for depot og opbevaring af joller.
- 3.8 Det med skrå skraering viste areal udlægges til en afskærmende vold og beplantningsbælte. De med prik-signatur viste arealer udlægges til grønne områder.

§ 4. Vejforhold

- 4.1 Vejtilslutning placeres ved a.
- 4.2 Til vejen a-b udlægges areal i en bredde af 7 m. Vejen afsluttes ved b med en vendeplads.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

- 5.1 Inden for byggefelt A, B og C kan etableres bebyggelse med et samlet bebygget areal på indtil 250 m².
- 5.2 Byggefelt A
Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 5 m over det for grunden fastsatte niveau-plan.
- 5.3 Byggefelt B og C
Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 4 m over det for grunden fastsatte niveau-plan.
- 5.4 For alle byggelejer fastsættes, at bygninger ikke må opføres i mere end 1 etage med evt. depot og lager i tagrum.
- 5.5 Tage skal udformes som symetriske sadeltage med en hovedretning parallelt med byggefeltets længderetning. Hældning i forhold til vandret plan skal være 45°.

§ 6. Ydre fremtræden af bebyggelse og øvrige anlæg

- 6.1 Bygninger skal udføres med træbeklædning, ru brædder, een på to.
- 6.2 Udvendig træbeklædning skal have farverne træimpr.grøn, mørk rød eller mørk grøn.
- 6.3 Tagene skal dækkes med tagpap med farverne mørk grå eller sort.

6.4 Skiltning må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse.

§ 7. Belysning

7.1 Belysningskilder skal være afskærmede og må ikke placeres i en større højde end 3 m over reguleret, plant terræn eller broer.

§ 8. Ubebyggede arealer

8.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materiel og lignende skal overholdes.


8.2 De med prik-signatur og skrå skravering viste arealer tilplantes med åben træ- og buskbevoksning. Der skal anvendes plantearter, som er karakteristiske for området.

§ 9. Tilladelse fra andre myndigheder

9.1 Uanset foranstående bestemmelser vil lokalplanens virkeliggørelse afhænge af.
- at der fra Fredningsnævnet kan opnås tilladelse til ændring af strandbeskyttelseslinien, og
- at der fra Ministeriet for Offentlige Arbejder kan opnås tilladelse til igangsættelse af anlægsarbejder på søterritoriet, og
- at der fra Århus Amtskommune kan opnås zonetilladelse.

Således vedtaget af Nørhald Kommune, den 24. november 1983

På kommunalbestyrelsens vegne


Jens Kr. Kristensen
borgmester



Preben Pedersen
kæmner

Dato for ikrafttræden af lokalplanens virkninger:

I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.

NØRHALD KOMMUNALBESTYRELSE, den 12. april 1984

P.k.v.


Jens Kr. Kristensen
borgmester


Preben Pedersen
kæmner

I medfør af lov nr. 287 af 26. juni 1975 om kommuneplanlægning begæres ovenstående lokalplan nr. 9 i Nørhald kommune tinglyst på matr.nr. 61 og del af matr.nr. 16a Mellerup by, Mellerup. forud for al pantegæld og andre byrder.

Påtaleretten tilkommer Nørhald kommunalbestyrelse.

NØRHALD KOMMUNE, den 10. maj 1984

P.k.v.


Jens Kr. Kristensen
borgmester


Preben Pedersen
kammer

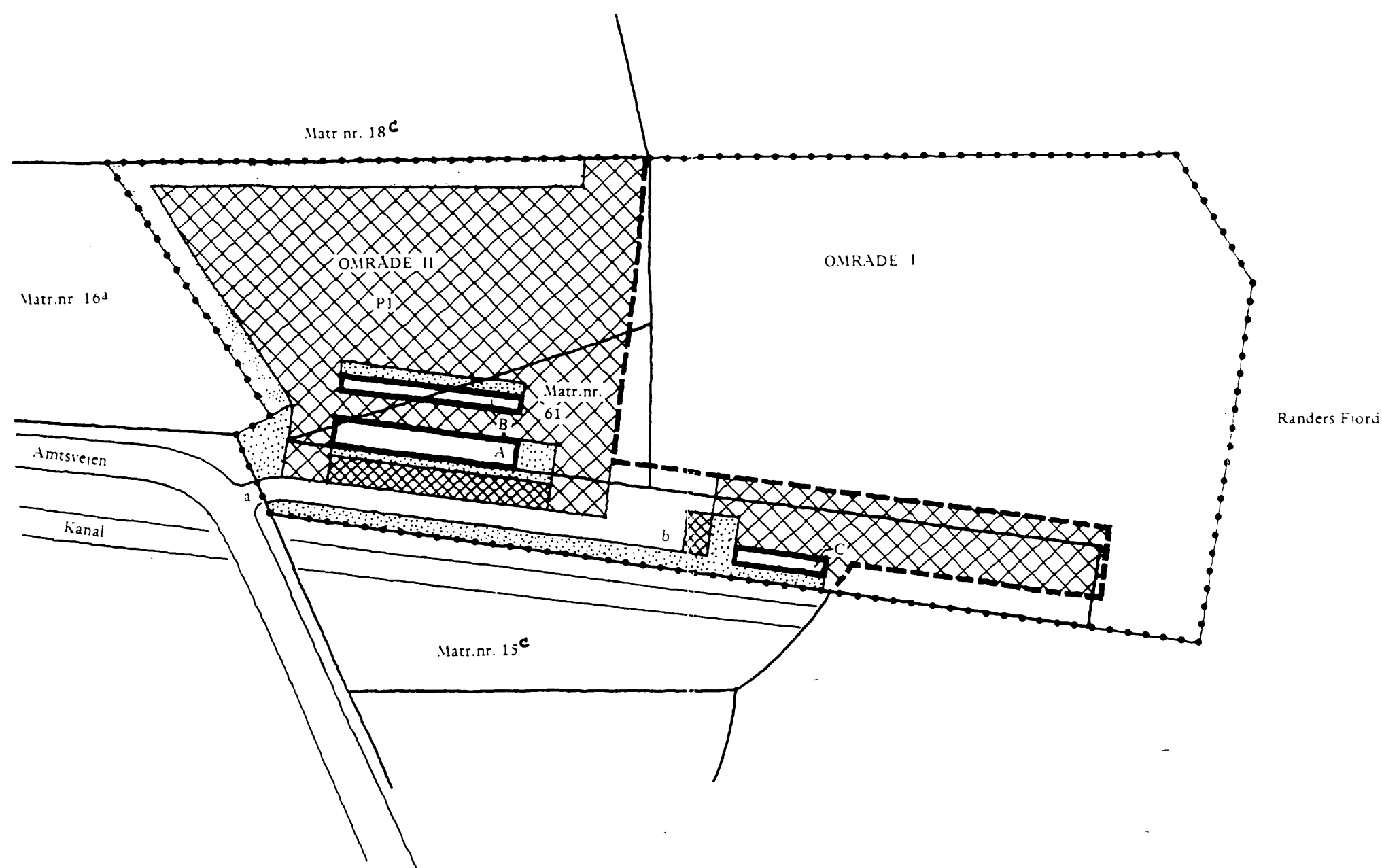
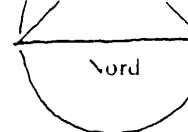
Indført i dagbogen for Retten i Mariager.










28.MAJ1984 04753

Lyst bl. 16-a akt 4511.







-  Lokalplanens afgrænsning
-  Matrikelskel
-  Grænse mellem område I og II
-  Parkering, oplag m.v.
-  Byggefelter
-  Vej
-  Parkering
-  Beplantet vold
-  Beplantning

Matr. nr. Alle Mellerup by og sogn



**LOKALPLAN NR. 9
MELLERUP HAVN
NOV. 1983
IA & JM**

**NØRHALD KOMMUNE
NH 23.0.05**