

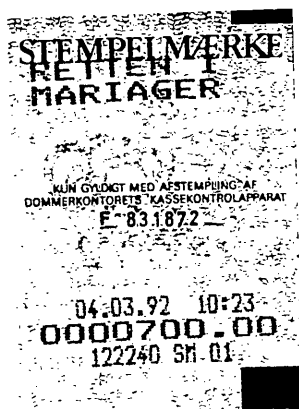
NØRHALD KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 27

FOR ET INSTITUTIONSOMRÅDE I MELLERUP.

OKTOBER 1991.

I N D H O L D



Indledning	Side 2 - 4
Offentlig fremlæggelse og frist for indsigelser	- 5
Hovedstruktur for Mellerup	- 5
Rammebestemmelser for Mellerup	- 6
Rammer for områder i Mejlby	- 7
Lokalplanens indhold	- 8 - 10
Lokalplanbestemmelser	- 11 - 15
Kortbilag 1	- 16
Kortbilag 2	- 17

REDAKTIONELLE BEMÆRKNINGER

Lokalplanen er udarbejdet af
Nørhald kommunes
Teknik- og Miljøafdeling

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 byrådet 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 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.

Hvilke virkninger har lokalplanen ?

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

De midlertidige retsvirkninger.

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet, 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 byrådet 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 forslagets offentliggørelse, og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst et år efter offentliggørelsen.

Lokalplanens varige retsvirkninger.

Efter byrådets 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.

Byrådet 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.

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 byrådet, og der eventuelt er foretaget ændringer efter forslag fra befolkningen, fra amtskommunen eller fra andre myndigheder, vedtages lokalplanen endeligt af byrådet. 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 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.

OFFENTLIG FREMLÆGGELSE OG FRIST FOR INDSIGELSER.

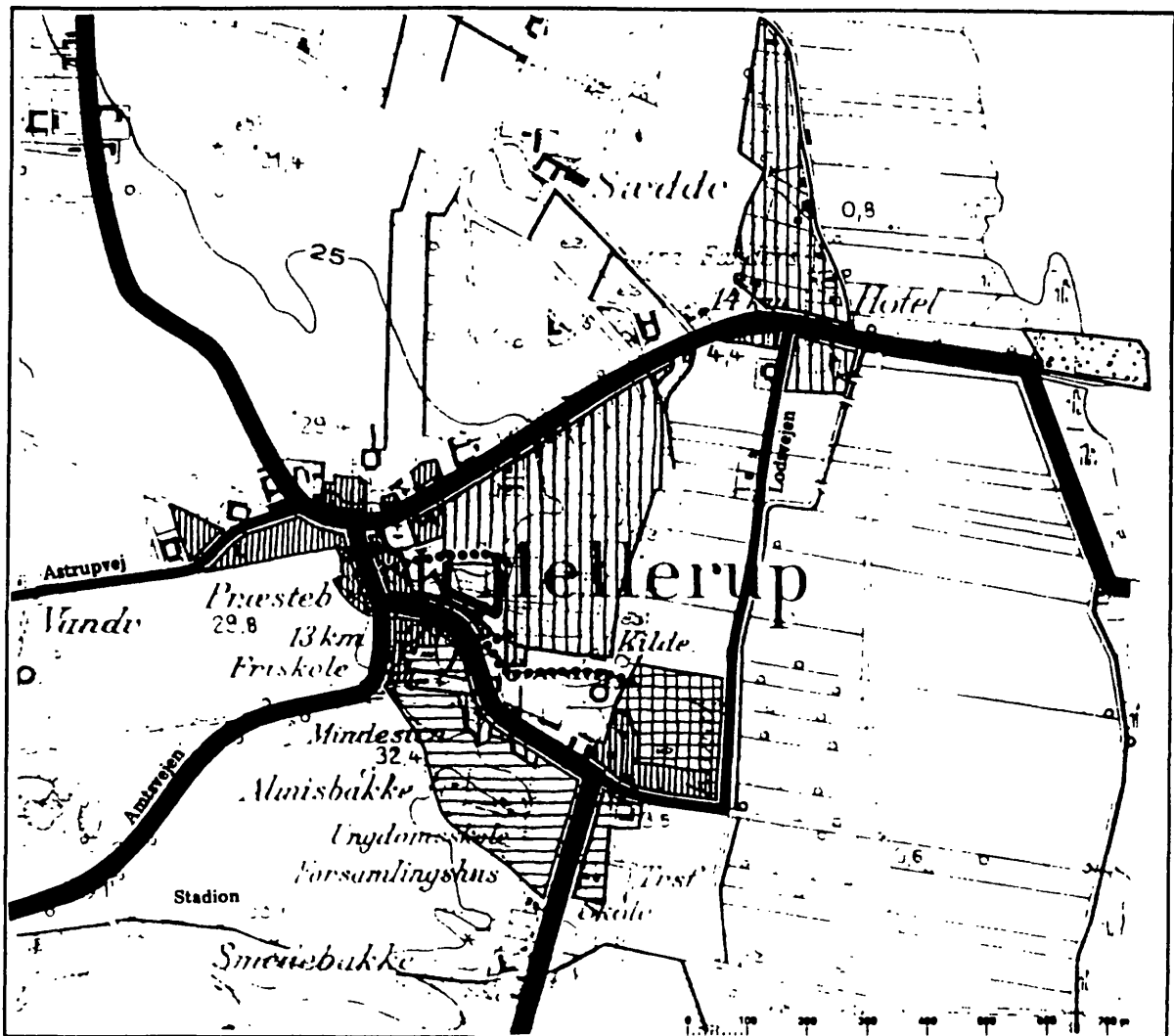
Fremlæggelsesperiode. Forslaget er fremlagt i 8 uger fra den 27. nov. 1991. til den 22. jan. 1992. Derefter vil Byrådet tage endelig stilling til lokalplanen med henblik på en evt. endelig vedtagelse.

Deres mulighed

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

HOVEDSTRUKTUR

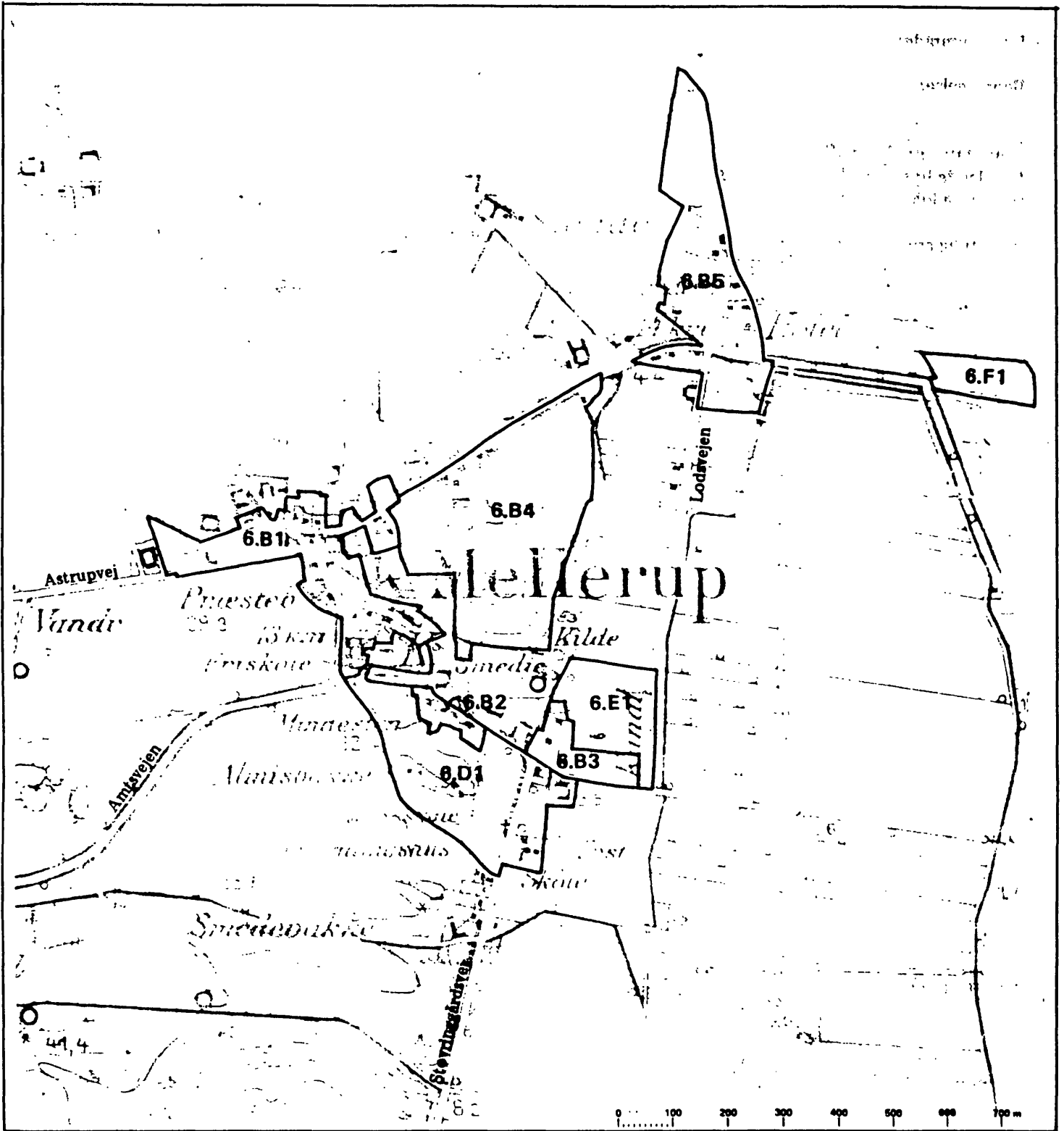
MELLERUP



HOVEDSTRUKTUR MELLERUP

	Omr. til boligformål		Omr. til offentlige formål		Mulige byomr. efter 1992
	Omr. til bolig-, erhvervs- og centerformål		Omr. til fritidsform. m.v.		Overordnede veje
	Omr. til erhvervsformål		Omr. til sommerhusform.		Lokale veje
	Omr. til centerformål		Landsbyomr. i landzone		Hovedstiforbindelser

RAMMER FOR OMRÅDER I MELLERUP



6. RAMMER FOR OMRÅDER I MELLERUP

- | | |
|-------------------------------------|---------------------------------|
| B Omr. til boligformål | F Omr. for fritidsformål |
| D Omr. til offentlige formål | |
| E Omr. for erhvervsformål | |

RAMMEBESTEMMELSER FOR MELLERUP

Enkeltområde:	6.B1	6.B2	6.B3
Benævnelse:			
Zonestatus pr. 1.6.1985 Gældende byplanvedtægter og lokalplaner	Landzone.	Landzone.	Landzone.
Fremtidig anvendelse	BOLIGFORMAL Offentlig service - institutioner til betjening af landsby og opland Butikker til landsbyen og oplandets forsyning Erhvervsformål - erhverv uden genevirkning for kvarteret Liberale erhverv.	BOLIGFORMAL Offentlig service - institutioner til betjening af kvarteret Erhvervsformål - erhverv uden genevirkning for kvarteret Liberale erhverv.	BOLIGFORMAL Offentlig service - institutioner til betjening af kvarteret Erhvervsformål - erhverv uden genevirkning for kvarteret Liberale erhverv.
Bebyggelsens art	Lav boligbebyggelse Institutionsbebyggelse Erhvervsbebyggelse.	Lav boligbebyggelse Institutionsbebyggelse Erhvervsbebyggelse.	Lav boligbebyggelse Institutionsbebyggelse Erhvervsbebyggelse.
Max. bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom	25.	25.	25.
Max. antal etager	Een etage med udnyttet tag-etage.	Een etage med udnyttet tag-etage.	Een etage med udnyttet tag-etage.
Max. bygningshøjde	8,5 m.	8,5 m.	8,5 m.
Min. opholdsareal			
Min. antal parkeringspladser	2 pr. bolig i åben, lav bebyggelse, 1 1/2 pr. bolig i tæt, lav bebyggelse For butikker, erhverv m.v. dækning af eget p-behov.	2 pr. bolig i åben, lav bebyggelse, 1 1/2 pr. bolig i tæt, lav bebyggelse.	2 pr. bolig i åben, lav bebyggelse, 1 1/2 pr. bolig i tæt, lav bebyggelse.
Andet	Kirkefredningsbestemmelser Området indeholder bevaringsværdige bymiljøer, se Hovedstruktur Generelle rammer.	Kirkefredningsbestemmelser Området indeholder bevaringsværdige bymiljøer, se Hovedstruktur Generelle rammer.	Generelle rammer.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanområdets afgrænsning.

Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag. Mod nord og øst afgrænses området af eksisterende bebyggelse. Mod syd og vest grænser lokalplanområdet til nuværende landbrugsområder.

Eksisterende forhold.

Området er beliggende inden for det i kommuneplanen omfattede område for boligformål, -offentlig service, herunder institutioner til betjening af landsby og opland, jfr. rammebestemmelser for Mellerup 6.B1.

Lokalplanens formål.

Lokalplanens formål er at udlægge arealet til institutionsområde. Arealet skal udformes, så der kan opføres en udvidelse af eksisterende skolebygning. Den færdigudbyggede bygning kommer til at indeholde 8 klasselokaler med tilhørende garderobe- og toiletfaciliteter, samt mindre skolekøkken.

Lokalplanområdets anvendelse.

Lokalplanområdet anvendes til institutionsformål.

Zonestatus.

Ifølge kommuneplanen har byrådet zone-lovskompetencen i området. Lokalplanområdet forbliver i landzone.

Regionplan.

I overensstemmelse med regionplanens retningslinier udlægges Mellerup som mindre lokalcenter (aftaleby).

Kommuneplanen.

Byrådet har den 8. januar 1987 endelig godkendt Kommuneplan 1985-92. Lokalplanen omfatter et område, som grænser op mod enkeltområde 6.D1. Kommuneplanens rammer for kommuneplanlægning 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 en varmforsyning i overensstemmelse med kommunens varmeplanlægning.

Antennemaster, skorstene m.v.

Uanset rammebestemmelserne 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:

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 dog 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, jfr. spildevandsplanen.

Støjvurdering.

Udfra regionplanens krav om støjforhold i relation til omgivelserne, har Nørhald kommune foretaget følgende vurdering.

Lokalplan 27 er beliggende i eksisterende bebygget område, hvor der ikke er givet tilladelse til støjende virksomhed.

Det er kommunens hensigt, at der ikke i området omkring lokalplan 27 vil blive givet tilladelse til støjende virksomheder, og derfor kan regionplanens krav til støj i området, overholdes.

LOKALPLANBESTEMMELSER.

Nørhald kommune.

Lokalplan nr. 27.

for et institutionsområde i Mellerup.

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. Lokalplanen har til formål at sikre,

- at området udlægges til institutionsområde,
- at eksisterende bebyggelse kan udvides,
- at der bliver god sammenhæng mellem lokalplanområdet og den eksisterende bebyggelse samt at der etableres et sikkert fungerende vej- og stianlæg med tilhørende P-arealer,

2. Områdets afgrænsning og zonestatus.

2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter matr.nr. 7.e. Mellerup by, Mellerup.

2.2. Ifølge kommuneplanen har byrådet zonelovskompetence i området.

Lokalplanområdet forbliver i landzone.

3. Områdets anvendelse.

3.1. Området må kun anvendes til institutionsformål, skole, offentlige og private institutioner af almennyttig karakter som efter byrådets skøn finder plads i området. Endvidere kan i tilknytning til de nævnte funktioner opføres enkelte funktionærboliger.

4. Vej, sti og parkeringsforhold.

- 4.1. Der udlægges areal til følgende nye stier med en beliggenhed som vist på vedhæftede kort:

Stien a-b i en bredde af 2 m (adgang kirke).

Stien c-d i en bredde af 2,5 m.

- 4.2. Vejadgang til lokalplanområdet må alene ske ved strækningen A - B
- 4.3. Parkeringsareal samt busholdeplads skal placeres i tilknytning til vejstrækningen A - B.
- 4.4. Der skal i eller i umiddelbar tilknytning til lokalplanområdet anlægges P-areal, samlet antal 15.

5. Bebyggelsens omfang og placering.

- 5.1. Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 50 % for området som helhed.
- 5.2. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over det for grunden fastsatte niveauplan målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 5.3. Bygninger må ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttelig tagetage.
- 5.4. Bebyggelse må kun ske i overensstemmelse med en af Byrådet godkendt helhedsplan for hele området. Evt. som vist på illustrationsplan, bilag 2.

6. Bebyggelsens ydre fremtræsen.

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

7. Ledningsanlæg og antenner.

- 7.1. Elledninger, herunder vej- og stibelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.
- 7.2. Inden for lokalplanens område må på hver parcel kun anbringes een udendørs antenne på taget.
Fællesantennemaster kan dog uanset bestemmelsen i pkt. 1 gives den teknisk set fornødne højde.

8. Ubebyggede arealer.

- 8.1. Beplantning, områdets fælles arealer samt etablering af belysning må kun ske i overensstemmelse med en af Byrådet godkendt helhedsplan.
- 8.2. Hegn mod vej og nabogrund skal være levende hegn.
- 8.3. Hegn mod nabogrund kan dog med naboens godkendelse etableres som fast hegn, mur, plankeværk o.lign.

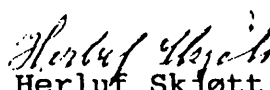
9. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse.

- 9.1. Ny bebyggelse må ikke uden Byrådets særlige tilladelse tages i brug, før der er etableret de i § 4 nævnte veje og stier, samt anlagt det krævede antal P-pladser.
- 9.2. Byrådet skal i hvert enkelt tilfælde godkende opvarmningsformen. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før denne godkendelse har fundet sted.

10. Vedtagelsespåtegning:

Forslaget er vedtaget af Nørhald
Byråd

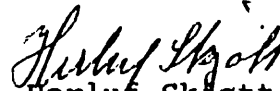
den 14. november 1991


Herluf Skjøtt Eigil Osmundsen
borgmester / kommunaldirektør

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

den 13. februar 1992

På Byrådets vegne


Herluf Skjøtt Eigil Osmundsen
borgmester / kommunaldirektør

Indført i dagbogen for Retten i Mariager,

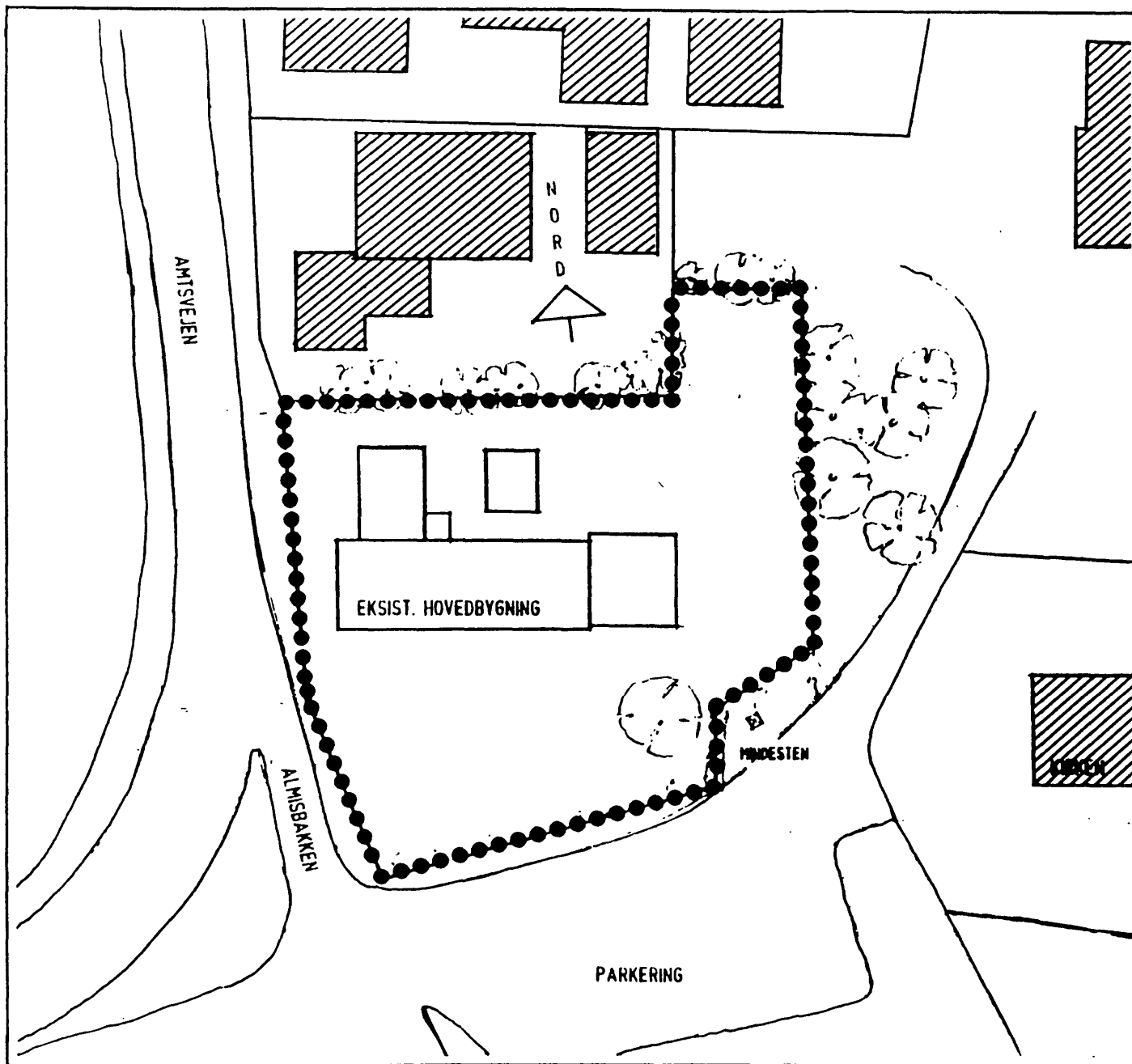
den 04. MAR 1992 * 001390

Lyst bl. 7e akt. K 444.



U. Christensen

o.ass.



Eksisterende forhold.

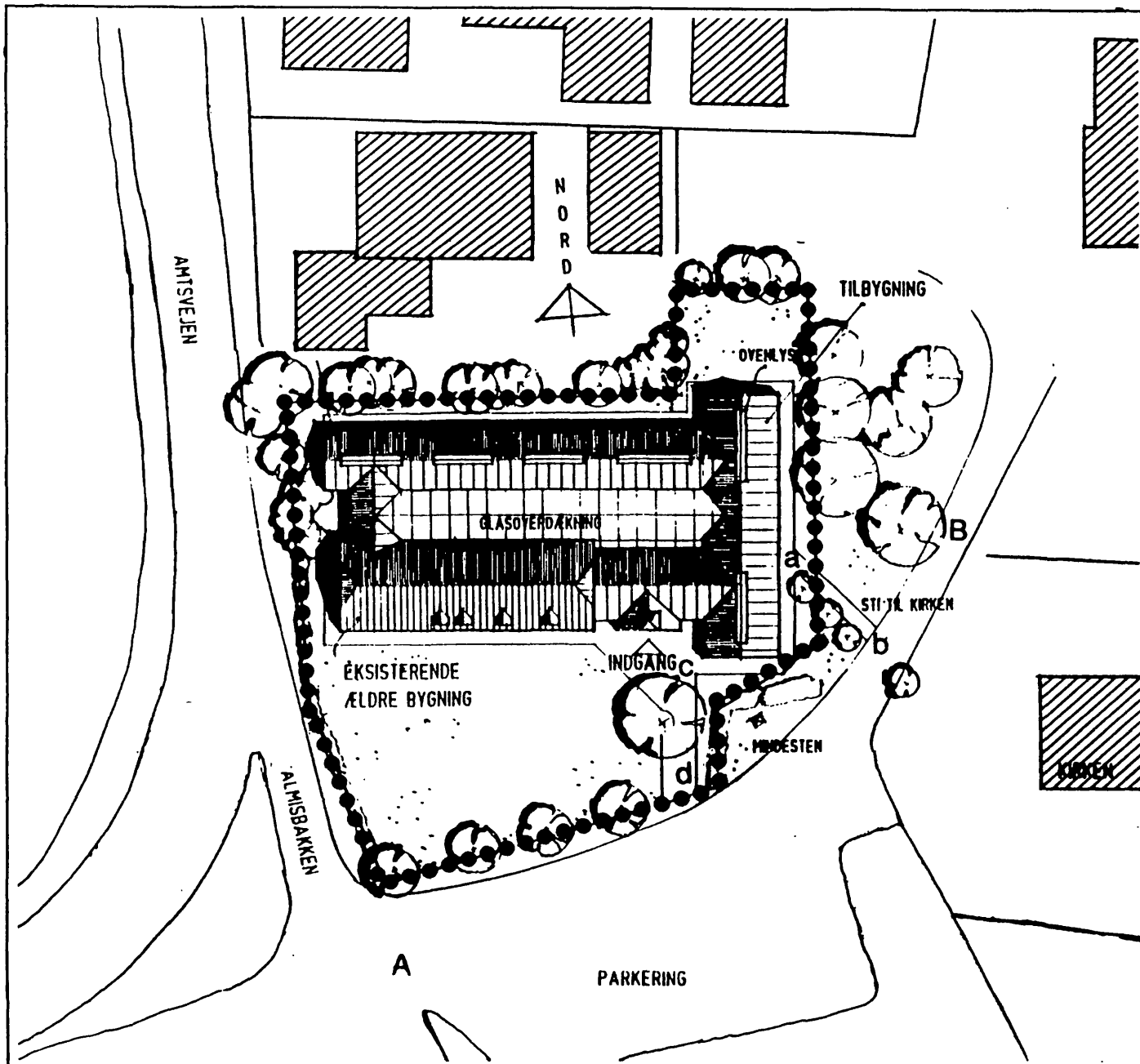
MÅL 1:500.

●●●● Lokalplangrænse.

NØRHALD KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 27

KORTBILAG 1.



Fremtidige forhold.

MÅL 1:500

●●●●● Lokalplangrænse.

NØRHALD KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 27

KORTBILAG 2.