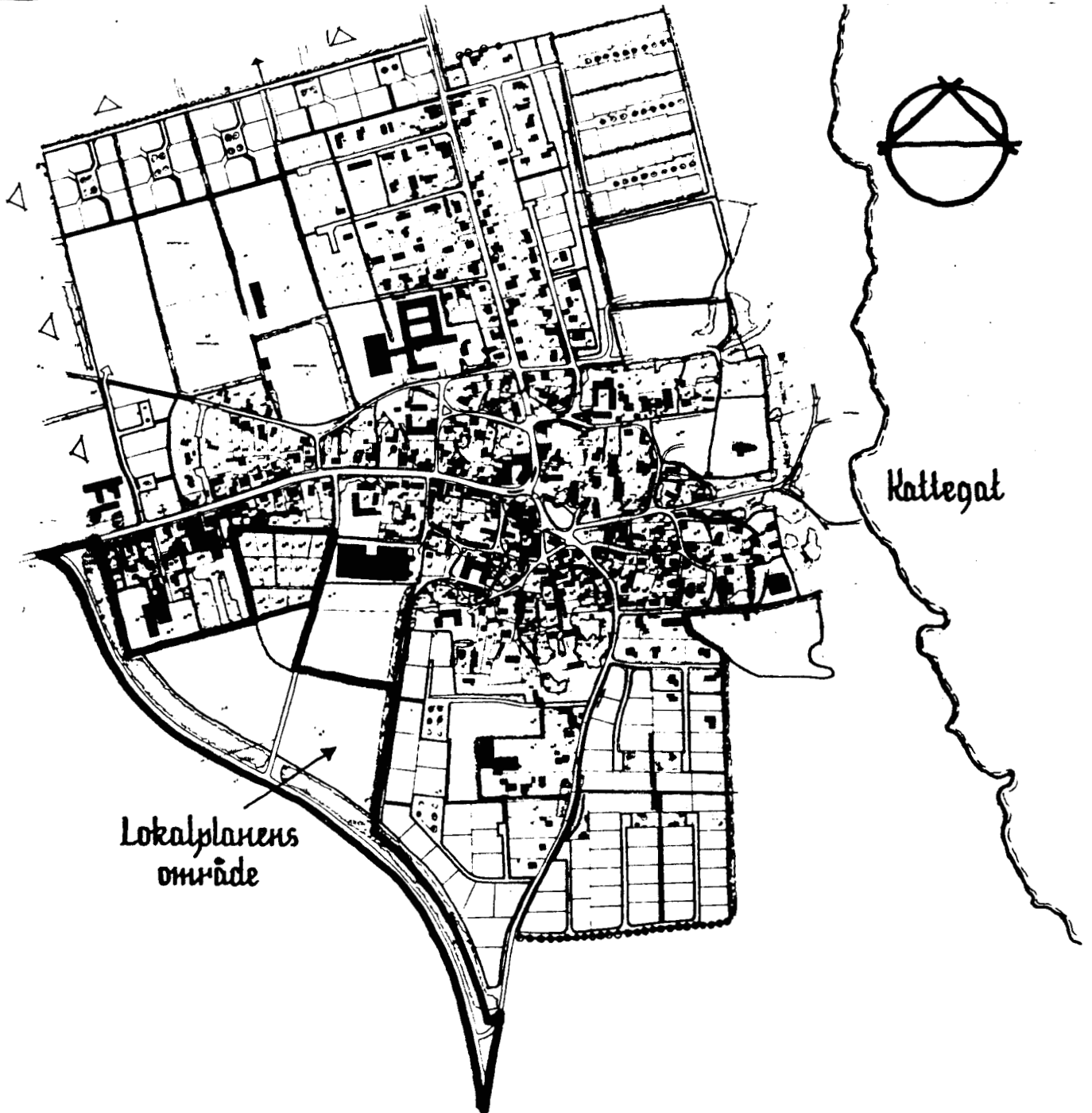


HADSUND KOMMUNE

LOKALPLAN nr. 2.1.4 d. 28.4.82



for et erhvervsområde i Als by.

Redegørelse	2
Lokalplanens område	3
Lokalplanens forhold til øvrig planlægning ...	4
Lokalplanens indhold	6
Lokalplanens retsvirkninger	7
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	8
Lokalplanens bestemmelser	9
§ 1. Lokalplanens formål	9
§ 2. Område- og zonestatus	9
§ 3. Områdets anvendelse	9
§ 4. Udstykninger	10
§ 5. Vej- og stiforhold	10
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering	11
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden	11
§ 8. Ubebyggede arealer	11
§ 9. Forudsætninger for ibrugtagen af ny be- byggelse	11
§ 10. Eventuelle tilladelser eller dispensati- oner fra andre myndigheder	12
§ 11. Eksisterende bebyggelse og anvendelse ..	12
§ 12. Lokalplanens overholdelse	12
§ 13. Dispensation fra og ændringer i lokal- planen	12
§ 14. Klageadgang	12
Vedtagelse	12
Bilag 1.	14
Bilag 2.	15

En lokalplan er et redskab til at fastlægge detaljerede bestemmelser om hvordan nye bygninger, grønne arealer, stier, veje og lignende skal placeres og udformes inden for et bestemt område. En lokalplan fastlægger endvidere hvad bygninger og arealer må bruges til.

Lovgrundlaget for en lokalplan er KOMMUNEPLANLOVEN.

Ifølge kommuneplanloven kan byrådet altid beslutte at tilvejebringe en lokalplan. Desuden siger loven, at byrådet skal tilvejebringe en lokalplan før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- eller anlægsarbejder, herunder større nedrivninger. Kommunen kan også udarbejde et forslag til lokalplan for at fastholde eller skabe et bestemt miljø indenfor et område. Med andre ord: kommunen har "ret" og undertiden "pligt" til at lokalplanlægge.

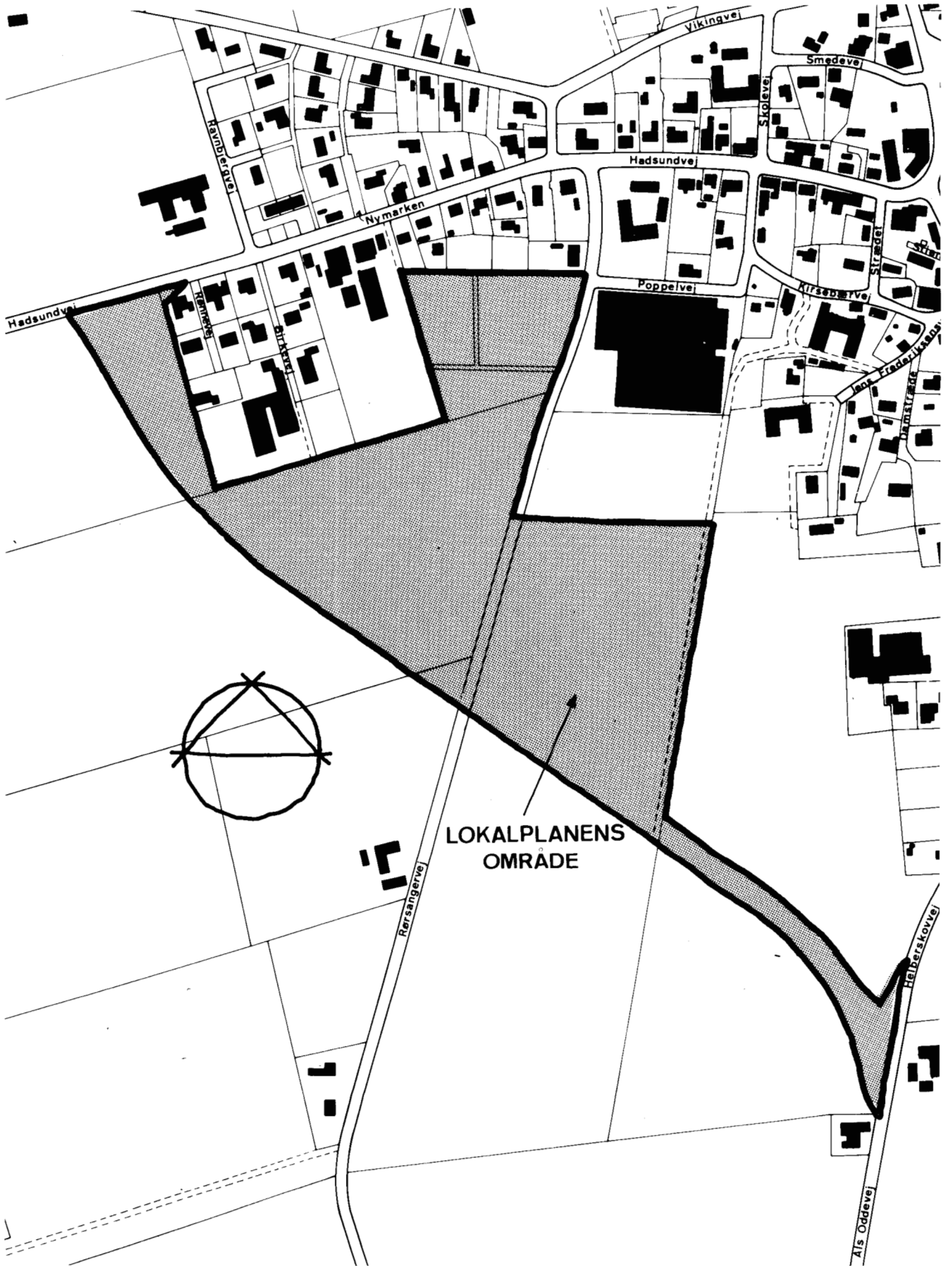
Meningen med lokalplanpligten er at sikre en større sammenhæng i byplanlægningen, samtidig med at borgerne i højere grad får mulighed for at deltage i og præge planlægningsarbejdet.

Det sker ved, at byrådet er forpligtet til at lægge alle lokalplanforslag frem til offentlig debat i mindst 2 måneder, således at borgerne kan komme med kommentarer og ændringsforslag, inden lokalplanen vedtages endeligt i byrådet.

For at sikre, at der er sammenhæng mellem de enkelte lokalplaner pålægger kommuneplanloven kommunen at udarbejde en samlet, overordnet plan for hele kommunen. En sådan KOMMUNEPLAN skal være offentliggjort senest to år efter at en plan for hele regionen er godkendt.

Når kommuneplanen er endeligt vedtaget, skal alle lokalplaner rette sig efter dens hovedintentioner.

Indtil en kommuneplan er godkendt, skal lokalplanerne rette sig efter de byplanmæssige aftaler, der er indgået mellem kommunen og Miljøministeriets planstyrelse. Aftalerne, der bygger på kommunens hidtidige byplanlægning, kaldes § 15-RAMMER efter den paragraf i kommuneplanloven, hvori de omtales.



Området, som omfattes af lokalplanen er beliggende syd for Hadsundvej i Als by. Området grænser op til eksisterende erhvervsområder og er i dag ubebygget og er noteret som landbrug.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ØVRIG PLANLÆGNING

Dispositionsplan

Lokalplanen er i overensstemmelse med "Dispositionsplan for Hadsund kommune, 2. udgave af september 1976". Området beliggende mellem denne lokalplan og Helberskovvej er i dispositionsplanen udlagt til boligformål. Dette er ændret således, at dette område vil blive forbeholdt erhverv.

§ 15-rammer

Kommunen og planstyrelsen har indgået en aftale om rammer for de nærmeste års byudvikling. Heri indgår nogle bestemmelser for indholdet af de lokalplaner, som udarbejdes indenfor disse rammer, som kaldes § 15-rammer efter den paragraf i kommuneplanloven hvori rammerne omtales.

En del af lokalplanområdet er omfattet af kommunens § 15-rammer og udgør rammernes område nr. 49. For område nr. 49 anfører rammerne:

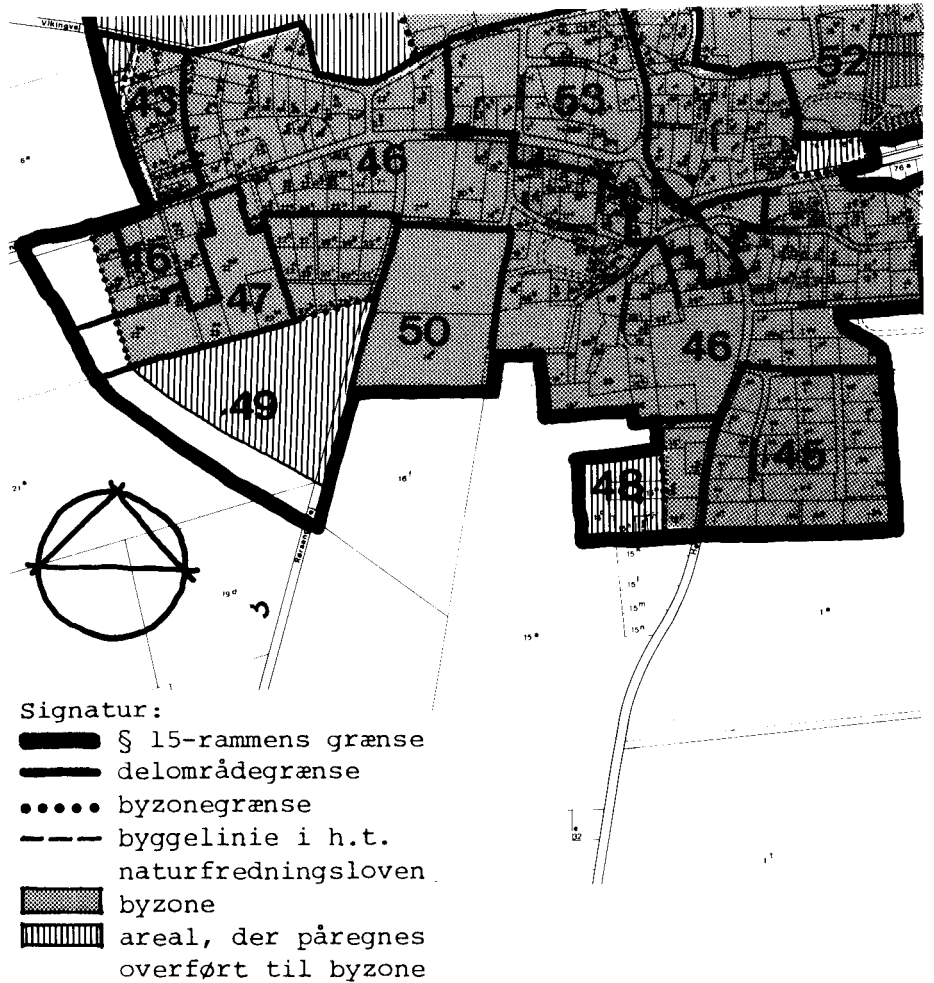
- a. at områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, såsom lettere industri, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed og enkelte boliger (bestyrer-, portnerbolig, o.lign.), i tilknytning til den pågældende virksomhed,
- b. at bebyggelsesprocenten for området under ét ikke overstiger 40, samt at der iøvrigt ikke åbnes mulighed for at bebyggelsen for hver enkelt ejendom overstiger 40,
- c. at intet punkt af en bygningsydervæg eller tag hæves mere end 8,5 m over det omgivende terræn,
- d. at indenfor begge områder fastlægges et differentieret vej- og stisystem efter principperne omtalt i kommunens dispositionsplan, 2. udgave af 1976,
- e. at der i område 49 mod eksisterende boligområde mod nord som betingelse for ibrugtagningen etableres et støjdæmpende beplantningsbælte i en bredde af mindst 15 m.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med § 15-rammen, da området er udvidet og da lokalplanen ikke fastholder beplantningsbæltet mod nord.

Miljøministeriet har under pkt. 4 i cirkulære af 10. okt. 1978 bemyndiget regionplanmyndigheden (amtsrådet) til at godkende visse mindre ændringer og/eller suppleringer til § 15-rammerne. Tillæg nr. 11 til § 15-rammerne falder ind under visse mindre ændringer og suppleringer af de godkendte § 15-rammer.

Kommunen har derfor udarbejdet et tillæg til § 15-rammerne og lokalplanen kan således kun gennemføres såfremt Nordjyllands Amtsråd godkender dette tillæg.

EKSISTERENDE § 15- RAMMER



Tillæg nr. 11 til § 15-rammerne anfører for området:

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

a. at områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, såsom lettere industri, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed og enkelte boliger (bestyrer-, portnerbolig o.lign.), i tilknytning til den pågældende virksomhed,

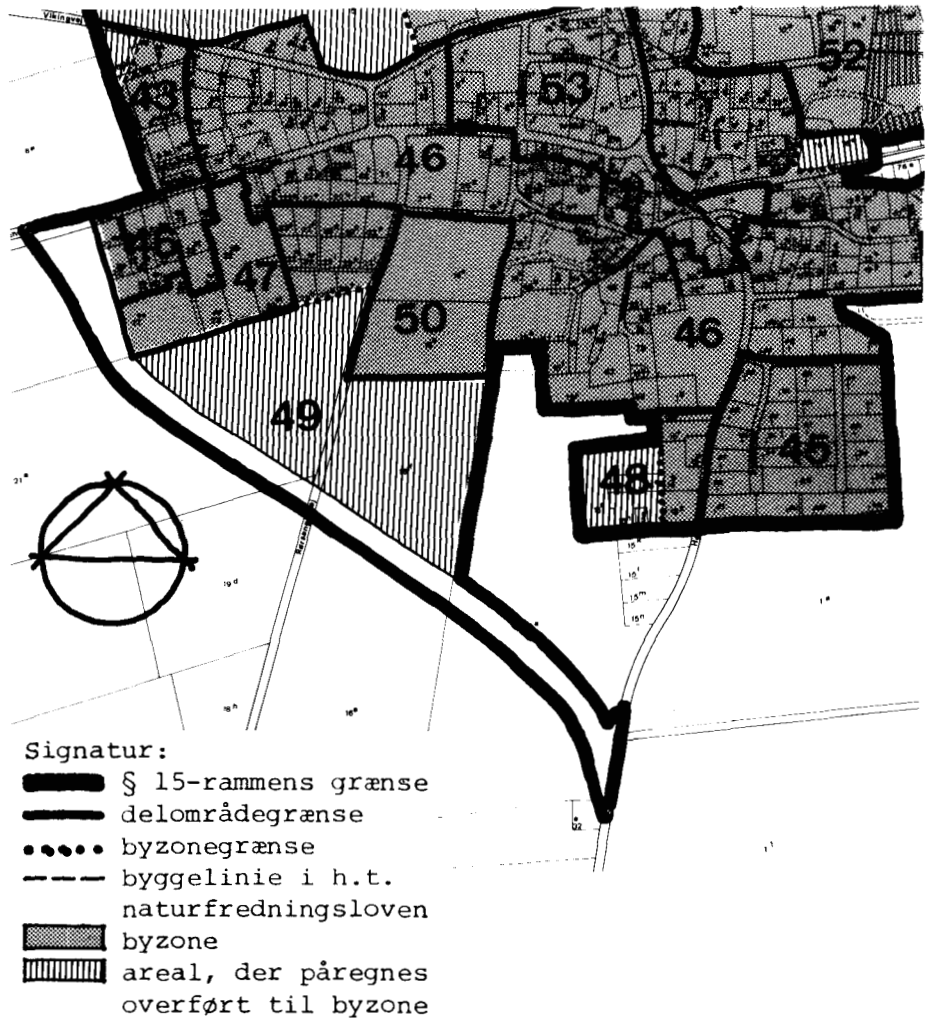
b. at bebyggelsesprocenten for området under ét ikke overstiger 40, samt at der iøvrigt ikke åbnes mulighed for at bebyggelsen for hver enkelt ejendom overstiger 40,

c. at intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag hæves mere end 8,5 m over det omgivende terræn,

d. at inden for området fastlægges differentieret vej- og stisystem efter principperne omtalt i kommunens dispositionsplan, 2. udgave af 1976,

e. at der i området etableres en slørende beplantning i en bredde af 10 m langs omfartsvejen og et støjdæmpende beplantningsbælte i en bredde af mindst 15 m langs områdets grænse mod øst mod boligområdet.

TILLÆG NR. 11 TIL § 15-RAMMER



Spildevandsplan

Lokalplanens område er omfattet af kommunens spildevandsplan. Området skal separatkloakeres og spildevandet ledes til det eksisterende mekanisk-kemiske renseanlæg på Als Odde og regnvandet ledes til vandløbet "Kanalen".

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen omfatter to områder, område A til offentlige formål, en aflastningsvej for trafikken mod syd, område B til erhvervsformål, som lettere industri- og værkstedsvirksomhed samt mindre lagervirksomhed.

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

Lokalplanforslaget indeholder i § 2, stk. 3 bestemmelser om, at det af planen omfattede område overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår blandt andet af lov om frigørelsesafgift. (Finansministeriets bekendtgørelse nr. 301 af 12. juni 1970 om frigørelsesafgift) samt lov nr. 328 af 18. juni 1969 om tilbudspligt.

LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må de ejendomme, der omfattes af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan forgrube 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 forslagets offentliggørelse og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil et år efter offentliggørelsen.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

HADSUND KOMMUNE

Lokalplan nr. 2.1.4. for et erhvervsområde syd for Hadsundvej i Als by, Hadsund 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 området, dels til erhvervsformål såsom lettere industri- og værkstedsformål samt mindre lagervirksomhed og dels til offentligt formål, således at der kan etableres en aflastningsvej syd om Als by til Helberskovvej.

§ 2. OMRÅDE- OG ZONESTATUS

- 2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1, dateret 27.07.1979 og omfatter matr.nr.e. 16 f, 22 g, 22 h, 22 i, 22 k, 22 l, 22 m, 22 n, 22 o, 22 p, 22 q, 22 r, 22 s, 22 y, 22 z, dele af 15 a, 19 d, 21 a, 22 a, 76 ad og 76 ao, alle af Als by, Als, samt alle de parceller, der efter den 27.07.1979 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2. Lokalplanens område opdeles i områderne A og B som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1.
- 2.3. Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres det på kortbilag nr. 1 med lodret skravering viste område fra land- til byzone.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1. OMRÅDE A

- 3.1.1. Området må kun anvendes til offentlige formål (landevej og beplantning).

3.2. OMRÅDE B

- 3.2.1. Området må kun anvendes til erhvervsformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udføres erhverv som følgende: lettere industri- og værkstedsvirksomhed, samt mindre lagervirksomhed.
Der må inden for området kun udøves virksomhed som ikke eller kun i ubetydelig grad medfører gener i form af støj, luftforurening eller lugt.
- 3.2.2. Området må endvidere anvendes til forretningsvirksomhed, som har tilknytning til de pågældende erhverv, eller som efter byrådets skøn naturligt finder plads i området.
Der må dog ikke inden for området drives handel med daglige varer eller foregå anden detailhandel.

3.2.3. Byrådet kan tillade, at der på hver ejendom opføres eller indrettes én bolig, når denne anvendes som bolig for indehaver, bestyrer, portner eller anden person med lignende tilknytning til virksomheden.

3.3. OMRÅDE A OG B

3.3.1. Indenfor området kan opføres transformerstationer til kvarterets forsyning, når de ikke har mere end 30 m² 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

4.1. Parcel 1, 2 og 3 må kun udstykkes i princippet, som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2, øvrige grunde må ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 1500 m².

§ 5. Vej- og stiferhold

5.1. Udlæg af nye veje m.v.

5.1.1. Der udlægges areal til følgende nye veje og stier med en beliggenhed som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2.

Vejen A-B i en bredde af 16 m.

Vejen C-D i en bredde af 8 m.

Vejen E-F i en bredde af 9 m.

Vejen C-D afsluttes med en vendeplads i et omfang som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2.

5.1.2. Lokalplanen er ikke til hinder for, at der senere kan udlægges areal til mindre veje og disse veje skal udlægges i en bredde af 8 m.

5.1.3. Til vejen A-B må der ikke være direkte adgang fra de tilgrænsende ejendomme.

5.1.4. Eksisterende veje indenfor lokalplanens område, som ikke er i overensstemmelse med lokalplanen, forudsættes nedlagt enten ved ekspropriation i henhold til kommuneplanlovens § 34 eller efter reglerne herom i vejlovgivningen.

5.1.5. Der skal sikres de på vedhæftede kortbilag nr. 2 viste oversigtsarealer.

5.2. Byggelinier

5.2.1. Langs følgende veje og stier pålægges byggelinier fra vejskel således som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2.

Vejen A-B 10 m.

Vejen C-D 5 m.

Vejen E-F 5 m.

Arealet mellem byggelinien og vejskellet må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.

5.3. Parkeringsforhold

5.3.1. I forbindelse med bebyggelsen tilvejebringes parkeringspladser efter følgende retningslinier:

Butikker	: 5,3 parkeringspladser pr. 100 m ² salgsareal.
Kontorer	: 8,0 parkeringspladser pr. 100 m ² kunde- betjeningsareal.
Øvrige erhverv	: 1,0 parkeringsplads pr. 50 m ² brutto- etageareal.

§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 6.1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.
- 6.2. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 8,5 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet. Byrådet kan tillade at en bygning eller dele af en bygning opføres i en større højde såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør dette.
- 6.3. Boligbebyggelsen beliggende på parcel 1, 2 og 3 må kun opføres mellem den i 5.2. fastlagte byggelinie og en linie parallelt med denne i en afstand af 10 m fra denne. Erhvervsbebyggelsen må kun placeres udenfor de ovennævnte byggelinier.

§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1. Skiltning og reklamering må kun finde sted i det for virksomheder af den pågældende art sædvanlige omfang.
- 7.2. Til udvendige bygningssider og tagdækning må ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende.

§ 8. UBEBYGGEDE AREALER

- 8.1. De på vedhæftede kortbilag nr. 2 med signatur for beplantning viste arealer i bredder af 10 og 15 m udlægges til beplantningsbælter.
- 8.2. Hegn må både i naboskel og vejskel kun etableres som levende hegn, dog kan byrådet tillade, at der opsættes trådhegn i forbindelse med det levende hegn.
- 8.3. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 8.4. Udendørs oplagring må kun indrettes med byrådets særlige tilladelse.

§ 9. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

- 9.1. Før ny bebyggelse på den enkelte parcel tages i brug skal der være etableret de under 8.1. nævnte beplantninger. Det påhviler ejeren af de parceller hvorpå den under 8.1. nævnte beplantning forefindes at vedligeholde nævnte beplantninger.

§ 10. EVENTUELLE TILLADELSER ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Uanset foranstående må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold før der er opnået tilladelse, fra Ministeriet for offentlige arbejder, til vejtilslutning til landevej 463, fra Landbrugsministeriet til ophævelse af landbrugspligten.

§ 11. EKSISTERENDE BEBYGGELSE OG ANVENDELSE

- 11.1. Nærværende lokalplan er ikke til hinder for bibeholdelse af den eksisterende lovlige bebyggelse på og anvendelse af ejendommene.
- 11.2. Udvidelse ved om- og tilbygning eller ibrugtagen til anden anvendelse i strid med lokalplanens bestemmelser må ikke finde sted.

§ 12. LOKALPLANENS OVERHOLDELSE

Før noget byggeri påbegyndes, eller en ejendoms hidtidige anvendelse ændres, skal der forelægges byrådet tegninger, der viser

- grunden og dens omgivelser,
- bygningernes beliggenhed på grunden, samt
- bygningernes facader, størrelse, form og indretning,

ligesom den påtænkte anvendelse af bygningerne og grunden skal oplyses, således at byrådet kan påse overensstemmelse med lokalplanen.

§ 13. DISPENSATION FRA OG ÆNDRINGER I LOKALPLANEN

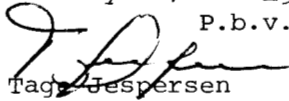
Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.


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

§ 14. KLAGEADGANG

Klager over byrådets afgørelser i medfør af nærværende lokalplan behandles efter reglerne i kapitel 7 i lov om kommuneplanlægning (nr. 287 af 26. juni 1975), hvortil der henvises.

Således vedtaget af Hadsund byråd, den 15. august 1979.



P.b.v.
Tage Jespersen
Borgmester


B. Boye
Kæmner

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

Hadsund, den 20. oktober 1982.

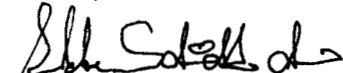
P. b. v.


Tage Jespersen /
borgmester


B. Boye
kæmner

Nærværende lokalplan nr. 2.1.4. Als by bedes tinglyst på matr.nre. 16 f, 22 g, 22 h, 22 i, 22 k, 22 l, 22 m, 22 n, 22 o, 22 p, 22 q, 22 r, 22 s, 22 y, 22 z, 15 a, 19 d, 21 a, 22 a, 76 ad og 76 ao alle af Als by, Als.

Arden, den 10.01.1983.


Ebbe Schmidt Nielsen
Arkitekt

Lokalplanens retsvirkninger indtræder den 8.12.1982, dvs. dato for offentlig bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan.

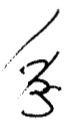
INDLØST I DAGBOGEN -
FUGLBOGGEN I TERNDRUP

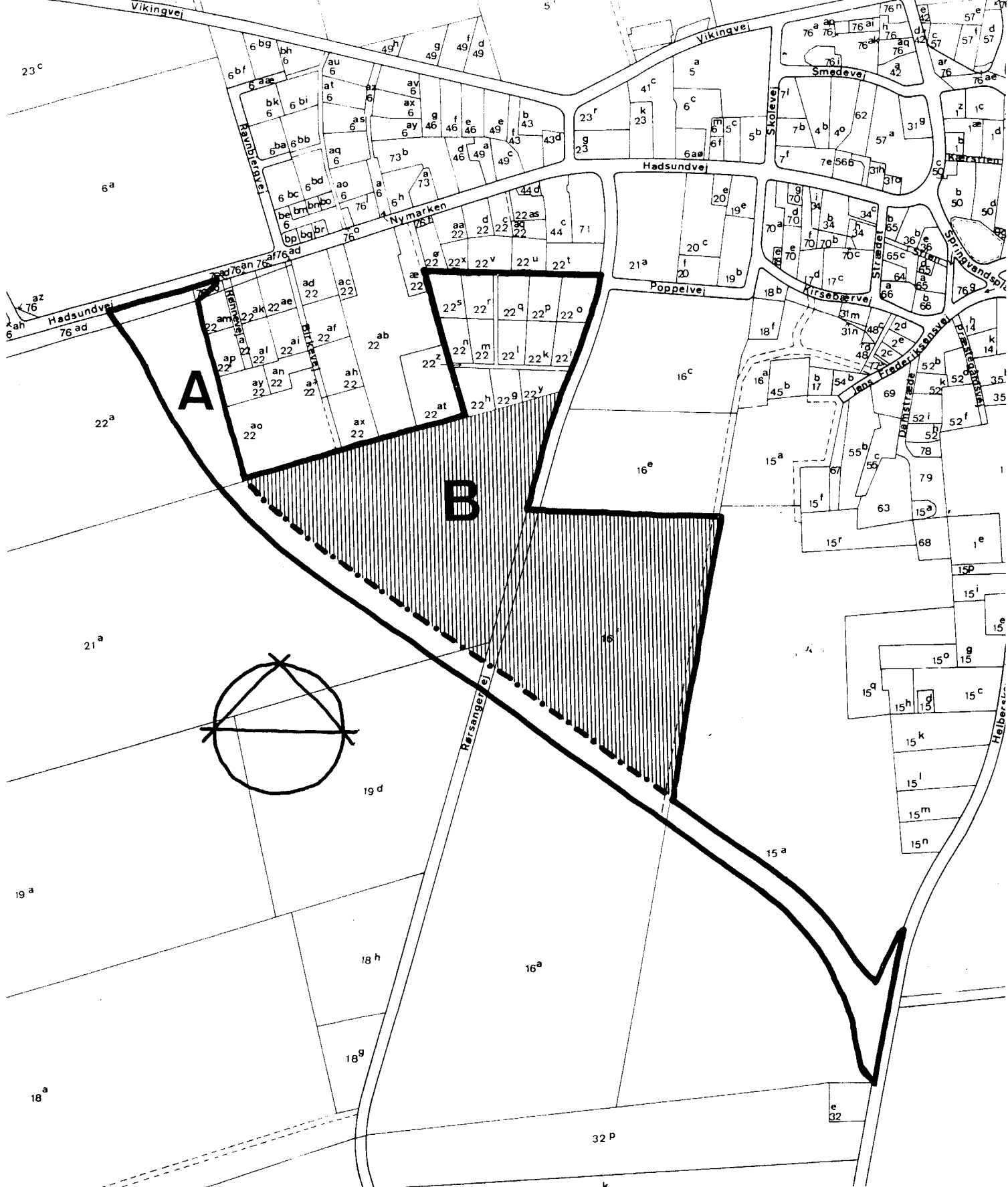
11.01.83 00308

LYST

... 5.346 .







- lokalplangrænse
- - - - delområdegrænse
- ▨ areal, der påregnes overført til byzone

LOKALPLAN nr. 2.14. bilag 1
 mål: 1:4000 dato: 28.04.82
 LBL-planlægning i/s. 9510 Arden



- lokalplangrænse
- - - -** delområdegænse
- ⊗⊗⊗** beplantning
- ==** veje
- - - -** byggelinie
- ▨** oversigtsareal

LOKALPLAN nr. 214. bilag 2
 mål: 1:4000 dato: 28.04.82
 L.B.L.-plantægning 1/5, 9510 Arden