



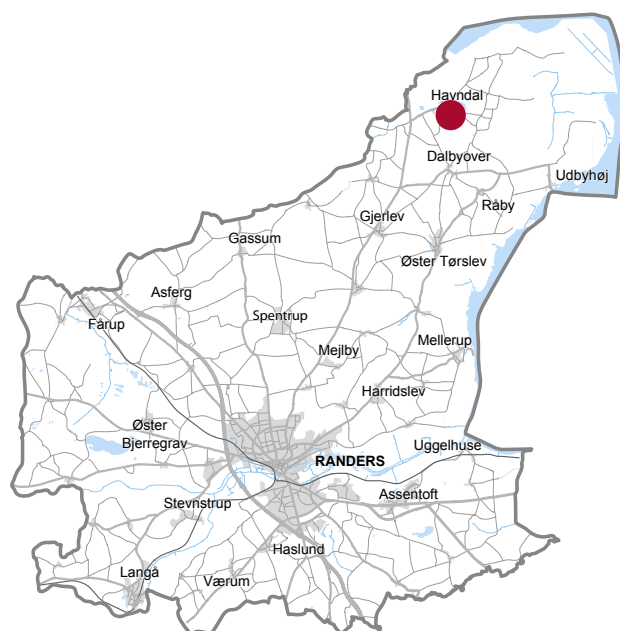
Randers Kommune



*I 5 ugers offentlig høring
fra den 11.12.2020 til den 15.01.2021*

Forslag til Ophævelse af LOKALPLAN H. 1. 11.

Havndal ældrecenter
og -boliger





INDHOLD

Forslag til Ophævelse af Lokalplan H. 1. 11.

INDHOLDSFORTEGNELSE

FREMLÆGGELSE OG HØRINGSFRIST	3
VEJLEDNING	4
OM LOKALPLANEN	5
BAGGRUND	5
LOKALPLANENS OMRÅDE	5
FREMTIDIGE PLANFORHOLD	6
KOMMUNEPLAN	6
MILJØVURDERING	6
OPHÆVELSE AF LOKALPLAN	6
VEDTAGELSESPÅTEGNING	7



OPHÆVELSENS HØRINGSFRIST

Forslag til Ophævelse af Lokalplan H. 1. 11.

Den offentlige debat om ophævelse af lokalplan

Ophævelsesdokumentet kan ses på hjemmesiden

Høringsfrist. Mulighed for indsende evt. skriftlige høringssvar

Offentliggørelse af afgørelsen om screening for miljøvurdering.

FREMLÆGGELSE OG HØRINGSFRIST

For at give borgerne mulighed for at sætte sig ind i ophævelsesdokumentets indhold, skal dokumentet i offentligt høring. Se videre herom i planlovens § 24.

Planforslaget kan ses på www.plan.randers.dk.

Høringssvar til forslaget om ophævelse bedes afgivet via høringsportalen: www.randers.dk/høringer senest fredag den 15.01.2021.

Der vil blive taget stilling til de indkomne høringssvar i forbindelse med, at politikerne tager stilling til spørgsmålet om endelig ophævelse af lokalplanen.

Miljøvurdering

Randers Kommunes beslutning om ikke at udarbejde en miljøvurdering offentliggøres samtidig med ophævelsesdokumentet. Begrundelsen herfor fremgår på side 6. Afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet inden for 4 uger fra offentliggørelsen af afgørelsen.

Yderligere oplysninger

Svar på spørgsmål vedrørende ophævelsen fås ved henvendelse til Randers Kommune, Plan, på tlf. 8915 6900 eller pr. e-mail til plan@randers.dk.



VEJLEDNING

Forslag til Ophævelse af Lokalplan H. 1. 11.

Hvad er en lokalplan?

*Investeringssikkerhed
og sikkerhed for naboer.*

Der er ikke handlepligt

Hvornår ophæves en lokalplan?

Proces

VEJLEDNING

Gennem en lokalplan kan byrådet fastlægge juridisk bindende bestemmelser om, hvordan arealer og bygninger må bruges.

En lokalplan kan give ejeren sikkerhed for, hvad der eksempelvis må udstykkes og bygges. Den kan samtidig give naboer sikkerhed for, hvad de kan blive naboer til. Reglerne for lokalplaner er fastlagt i planloven.

Lokalplanen medfører ikke nogen handlepligt. Det betyder, at byrådet og grundejere i området ikke er forpligtet til at realisere lokalplanen.

Byrådet har mulighed for, jf. planlovens §33, at ophæve dele af eller hele lokalplaner, når planlægningen for et område ikke længere findes nødvendig. Herefter gælder så alene kommunenplanens rammebestemmelser for området. Byggemuligheder reguleres af bygningsreglementet.

Byrådets beslutning om at ophæve en del af eller en hel lokalplan træffes på tilsvarende vis, som når kommunen udarbejder en ny lokalplan.



OM LOKALPLANEN DER OPHÆVES

Forslag til Ophævelse af Lokalplan H. 1. 11.



Kort over lokalplan som ophæves

OM LOKALPLANEN

BAGGRUND

Byrådet ønsker, at give mulighed for at anvende en ejendom indenfor Lokalplan H. 1. 11. til sundhedshus med offentlige og private servicefunktioner i form af træningsaktiviteter, samtalerum, klinikfaciliteter, mv.

Lokalplan H. 1. 11. blev vedtaget af byrådet den 13. april 1989. Lokalplanen udlægger området til offentligt institutionsformål i form af ældrecenter og ældrevenlige boliger.

Lokalplanen er udarbejdet for at sikre at området kun anvendes til offentlige formål og at den pågældende ejendom kun kan anvendes til ældrecenter og -boliger.

Ønsket om anvendelse til sundhedshus med både offentlige og private servicefunktioner, er ikke foreneligt med de konkrete bestemmelser i Lokalplan H. 1. 11., derfor ønskes lokalplanen ophævet.

LOKALPLANENS OMRÅDE

Det ophævede areal for lokalplanområdet omfatter matrikel nr. 13bp, 13by, 13cy, 13cz og 13cø, Udbyover By, Udbyneder.

Lokalplanområdet ligger i den nordøstlige del af Havndal By i tilknytning til byens kirke, lægehus, skole og idrætsfaciliteter.



FREMTIDIGE PLANFORHOLD

Lokalplan H. 1. 11. sikrer anvendelse til offentlige formål i form af ældrecenter og -boliger. Ejendommen anvendes ikke længere til ældrecenter og det skønnes at der ikke er behov for et ældrecenter i området igen. Lokalplanen vurderes ikke længere realiserbar.

For Lokalplan H. 1. 11. vurderer Byrådet, at det ikke er muligt at administrere tilladelser til ny anvendelse uden at lokalplanen ophæves.

For området under den ophævede lokalplan, gælder herefter alene de generelle bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygningsreglementet, samt kommuneplanens rammebestemmelser.



Kommuneplanramme

KOMMUNEPLAN

Området vil være omfattet af følgende af kommuneplanens rammer:

5.02.0.2 - Skole mm., Søringen, der fastlægger anvendelsen til offentlige formål, såsom børnehave, skole, idrætshaller, idrætsbaner, samt sådanne offentlige og private servicefunktioner og aktiviteter, der efter byrådets skøn naturligt finder plads i området.

Der må bygges i max 15 meters højde og 2 etager med en bebyggelsesprocent på 50% for den enkelte ejendom. Området er i byzone.

Byrådet kan jf. planlovens § 12 modsætte sig udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse, der ikke er i overensstemmelse med kommuneplanen.

MILJØVURDERING

Ophævelse af Lokalplan H. 1. 11. vurderes ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

- Ophævelsen vil medføre mindre ændringer i forhold til gældende planlægning, da den nye anvendelse stadig ligger indenfor kommuneplanrammen.
- Der vil ikke ske ændringer i trafikken i området.
- Der er ikke særlige naturinteresser.

OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

Hermed ophæver Randers Byråd Lokalplan H. 1. 11. - Havndal ældrecenter og -boliger, Kirkevej.

Ophævelsen omfatter lokalplanområdet som vist på kortbilag 1.

Ophævelsen af Lokalplan H. 1. 11. ændrer ikke på områdets zonestatus, som forbliver i byzone.



VEDTAGELSESPÅTEGNING

Forslag til ophævelse af Lokalplan H. 1. 11. er vedtaget af Byrådet den 10.12.2020.

Torben Hansen
Borgmester

Jesper Kaas Schmidt
Kommunaldirektør

Ophævelse af Lokalplan H. 1. 11. er endeligt vedtaget af Byrådet den
xx.xx.20xx.

Torben Hansen
Borgmester

Jesper Kaas Schmidt
Kommunaldirektør



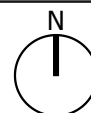
Signaturforklaring

-  Afgrænsning for ophævet lokalplan
-  Matrikelskel
-  Optagetvej

BILAG
1

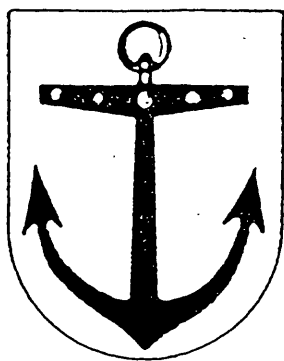
Afgrænsning

Målforhold: 1:1000 , A4, 11.11.2020



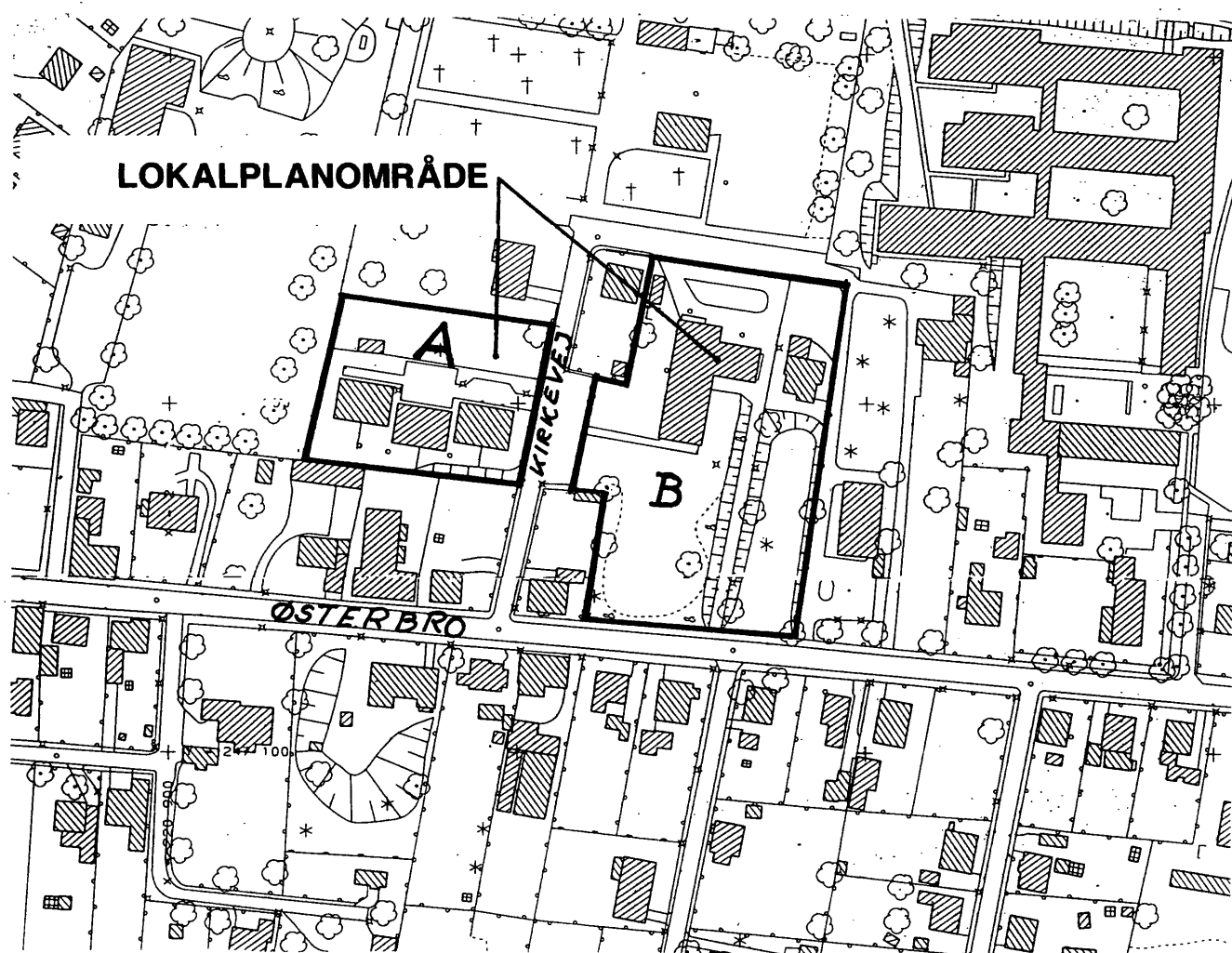
Ophævelse af Lokalplan H. 1. 11.

RANDERS KOMMUNE • UDVIKLING, MILJØ OG TEKNIK



MARIAGER KOMMUNE

LOKALPLAN NR. H. 1. 11.



**for et område til offentligt institutionsformål
(ældrecenter og ældrevenlige boliger) ved
Østerbro og Kirkevej i Havndal by.**

INDHOLDSFORTEGNELSE

Side

REDEGØRELSE

Lokalplanens område	1
Lokalplanens formål	1
Lokalplanens indhold	1
Forholdet til øvrig planlægning m.m.	2
Lokalplanforslagets retsvirkninger	2
Lokalplanens retsvirkninger	3
Frist for fremsættelse af indsigelse/ændrings- forslag	3

LOKALPLANBESTEMMELSER

Lokalplanens formål	4
Område- og zonestatus	4
Områdets anvendelse	4
Udstykning	4
Vej- og stiforhold	5
Ledningsanlæg	5
Bebyggelsens omfang og placering	5
Bebyggelsens ydre fremtræden	5
Udbyggede arealer	6
Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse ..	6
Ophævelse af ældre lokalplan	6

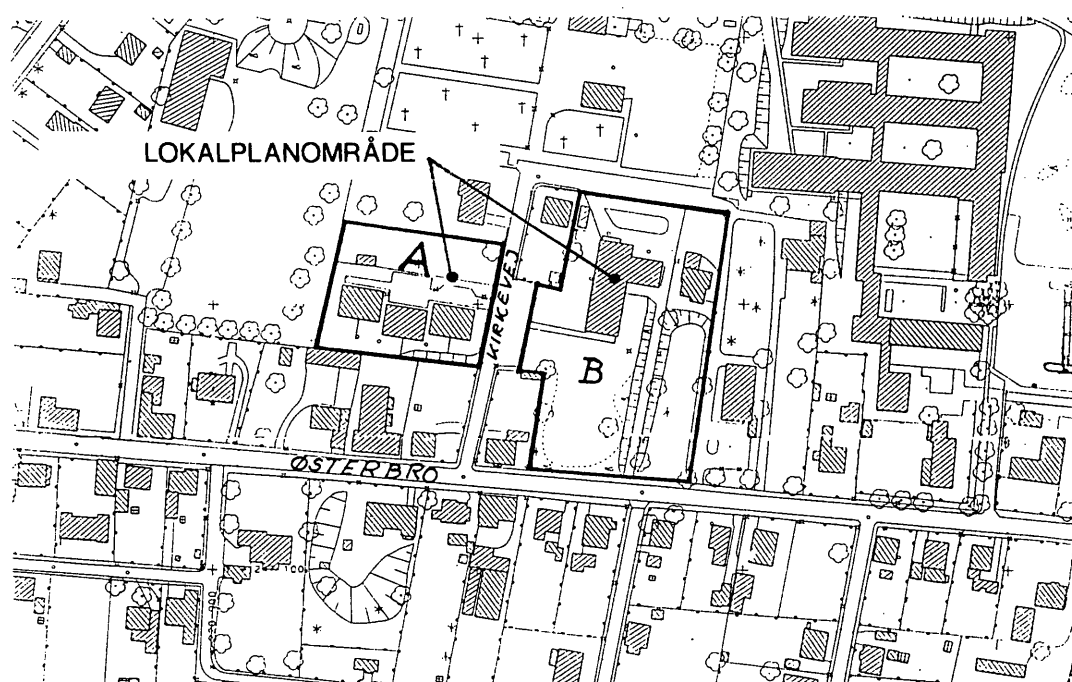
REDEGØRELSE

INDLEDNING

Nærværende redegørelse er udarbejdet i henhold til kommunepplanlovens § 20 og 21 for at oplyse om, hvad lokalplanen indeholder, og hvordan den forholder sig til den øvrige planlægning, der gælder for lokalplanområdet og til lovgivningen i øvrigt.

LOKALPLANENS OMRÅDE

Lokalplanområdet er beliggende i Havndal ved Kirkevej og Østerbro.



LOKALPLANENS FORMÅL

Formålet med lokalplanen er at sikre mulighed for opførelse af 16 stk. ældrevenlige boliger samt ske ombygning af plejehjemmet "Aldershvile" til ældrecenter og et antal lejligheder.

LOKALPLANENS INDHOLD

Vejadgangen til lokalplanområdet sker fra Kirkevej, idet udkørslen til Østerbro fjernes.

De ældrevenlige boliger forventes opført i princippet som vist på kortbilag nr. 1 til lokalplanen med en række bestemmelser om områdets anvendelse m.v., hvoraf kan nævnes:

- en max. bebyggelsesprocent for delområde A på 30 og delområde B på 50.
- en max. bygningshøjde på de ældrevenlige boliger på 8,5 m.
- indretning af ubebyggede arealer.

FORHOLDET TIL ØVRIG PLANLÆGNING M.M.

Kommuneplanen.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplan 1982-91 for Mariager kommune. Delområde A er beliggende i område 0.3. Offentlig institutionsområde.

Spildevandsplanen.

Området er omfattet af kommunens spildevandsplan og tilsluttes det eksisterende kloaksystem.

Varmeplanen.

Områdets varmforsyning sker i henhold til Mariager kommunes varmeplan af marts 1988.

Lokalplanlægning.

Mariager byråd har tidligere (i tidsrummet 6/1-1988 til 2/3-1988) fremlagt et lokalplanforslag for en del af det omhandlede område.

Efter en samlet vurdering af udbygningen af ældreforsorgen finder byrådet ikke at kunne anvende dette lokalplanforslag, hvorfor dette annulleres.

By- og landzoneforhold.

Området er beliggende i byzone.

LOKALPLANFORSLAGETS RETSVIRKNINGER.

Når et forslag til lokalplan er offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af forslaget ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold.

Der gælder således et foreløbigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan byrådet tillade, at en ejendom, der er omfattet af planen, bebygges eller i øvrigt udnyttes i overensstemmelse med lokalplanforslaget, såfremt bestemmelserne i kommuneplanlovens kap. 5 om grundstørrelse, bebyggelsesprocent, etageantal og bygningshøjde ikke derved fraviges. Byrådet kan dog tillade fravigelse af de nævnte bestemmelser, hvis bebyggelsen ikke er et større byggearbejde, og den er i overensstemmelse med kommuneplanen.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.

Når der er foretaget offentlig bekendtgørelse af en endeligt vedtaget eller godkendt lokalplan, må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser, medmindre en dispensation meddeles efter reglerne i kommuneplanlovens § 47.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

I henhold til § 34 i kommuneplanloven, kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

FRIST FOR FREMSÆTTELSE AF INDSIGELSE/ÆNDRINGSFORSLAG.

I overensstemmelse med kommuneplanlovens § 24 har Mariager byråd fastsat en frist på 8 uger for fremsættelse af indsigelse mod og ændringsforslag til lokalplanforslaget.

Sådanne indsigelser og ændringsforslag skal i skriftlig form være Mariager kommune i hænde senest 8 uger efter offentliggørelsen i Mariager Avis.

LOKALPLANBESTEMMELSER

MARIAGER KOMMUNE

Lokalplan H.1.11 for et område til offentligt institutionsformål (ældrecenter og ældrevenlige boliger) ved Østerbro og Kirkevej i Havndal by.

I henhold til kommuneplanlovens (lov nr. 391 af 22. juli 1985 fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL.

- 1.1. Formålet med lokalplanen er at sikre, at der i området kan opføres 16 ældrevenlige boliger samt ske ombygning af plejehjemmet (Aldershvile) til ældrecenter inklusive et antal lejligheder.
- 1.2. Lokalplanområdets bebyggelse, køre- og gangarealer samt friarealer skal indrettes handicapvenligt.

§ 2. OMRÅDE- OG ZONESTATUS.

- 2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 dateret 3/5-1989, og omfatter

delområde A matr.nr. 13 cy og 13 cz Udbyover by, Udbyneder, og

delområde B matr. nr. 13 bp, 13 br, 13 by, 13 cf, Udbyover by, Udbyneder

samt alle parceller, der efter den 11. april 1989 udstykkes fra ovennævnte matrikelnumre.
- 2.2. Lokalplanens område er i byzone.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE.

- 3.1. Delområde A må kun anvendes til ældreboliger. Delområde B må kun anvendes til offentlig institutionsformål, ældrecenter og ældrevenlige boliger.

§ 4. UDSTYKNING.

- 4.1. Udstykning af området må kun finde sted med byrådets tilladelse.

§ 5. VEJ- OG STIFORHOLD.

- 5.1. Indkørslen og vejen til Aldershvile fra Østerbro fjernes.
- 5.2. Eneste adgang til ældrecenter og ældreboliger bliver fra Kirkevej.
- 5.3. Veje og stier inden for lokalplanområdet etableres i princippet som vist på kortbilag nr. 2 dateret 16/5-1989.
- 5.4. Til bebyggelsen inden for lokalplanområdet skal der indrettes 1 p-plads pr. boligenhed.

§ 6. LEDNINGSANLÆG.

- 6.1. El-ledninger, herunder vej- og stibelysning må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.

§ 7. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.

- 7.1. Bebyggelsesprocenten for delområde A må ikke overstige 30 og for delområde B 50.
- 7.2. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet for så vidt angår de ældrevenlige boliger i delområde A og B og 12,0 m for så vidt angår ældrecentret (Aldershvilebygningen) i delområde B.
- 7.3. Nybygninger (de ældrevenlige boliger) skal i princippet placeres som vist på kortbilag nr. 2 dateret 16/5-1989.

§ 8. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.

- 8.1. Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted uden byrådets tilladelse.
- 8.2. Udvendige bygningssider og bygningsdele herunder tage, må kun fremtræde i farverne hvidt, sort eller jordfarverne (okker, terra de sienna, umbra, engelsk rødt, dodenkop) eller disse sidstnævntes farvers blanding med hvidt eller sort.
- 8.3. Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, der efter byrådets skøn virker skæmmende.

§ 9. UBEBYGGEDE AREALER.

- 9.1. Ubebyggede arealer skal ved belysning, beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentlig udseende.
- 9.2. Ubebyggede arealer, bortset fra parkeringsareal, vej- og stianlæg, skal udlægges til fælles opholdsareal for bebyggelsen.
- 9.3. I forbindelse med bebyggelsens skal der tilvejebringes opholdsareal svarende til mindst 20% af bruttoetagearealet for henholdsvis delområde A og B.
- 9.4. Belysning af veje og stier og andre færdselsarealer må kun udføres som lav parkbelysning.
- 9.5. Hegn må i både naboskel og vejskel kun etableres som levende hegn.

§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE.

- 10.1. Ny bebyggelse må ikke uden byrådets tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet et varmforsyningsanlæg efter byrådets anvisning.

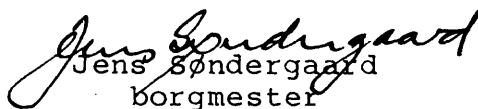
§ 11. OPHÆVELSE AF ÆLDRE LOKALPLAN.

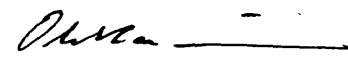
Den af byrådet vedtagne lokalplan nr. H.1.7 af 9. maj 1985 ophæves.

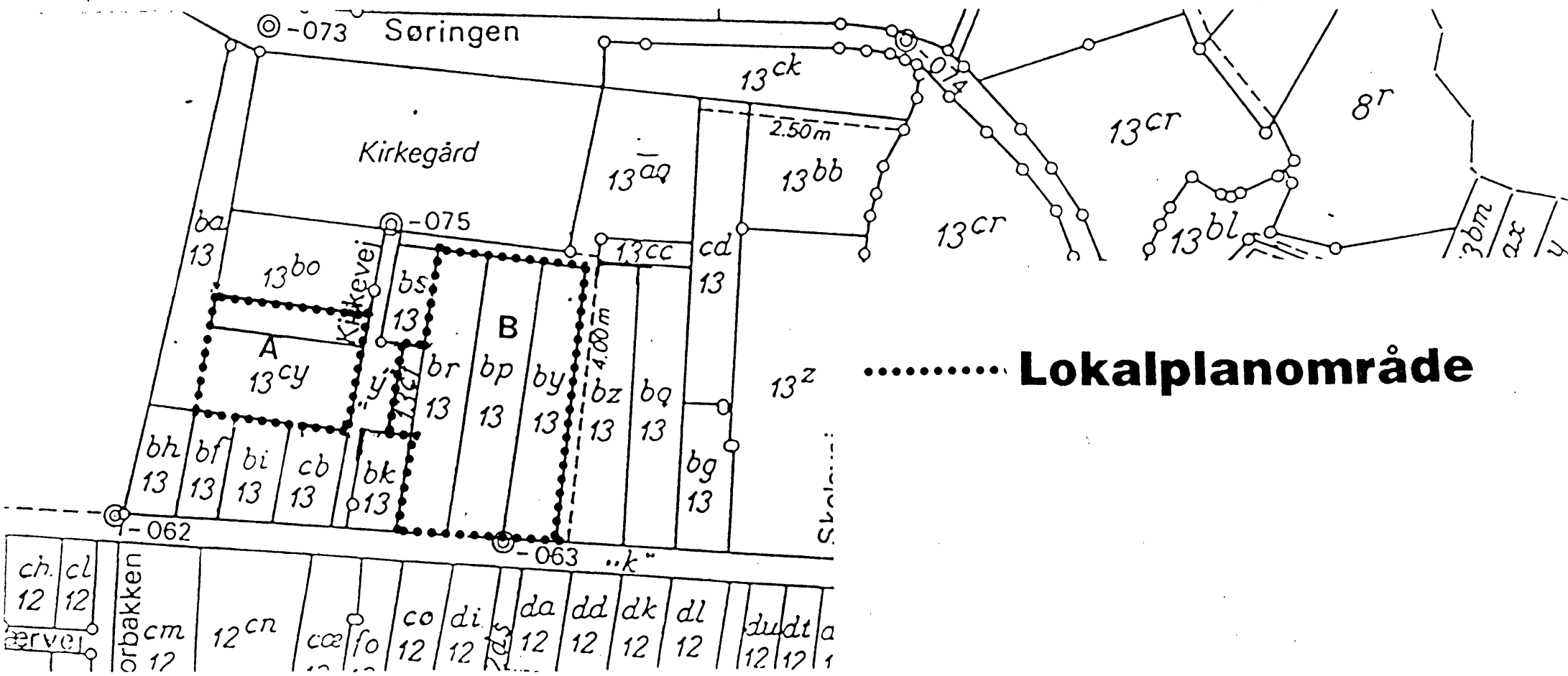
VEDTAGELSESPÅTEGNING.

Således vedtaget af Mariager byråd den 13. april 1989.

P. B. V.


Jens Søndergaard
borgmester


/ Ole Rasmussen
kommunaldirektør



..... **Lokalplanområde**



Mariager kommune

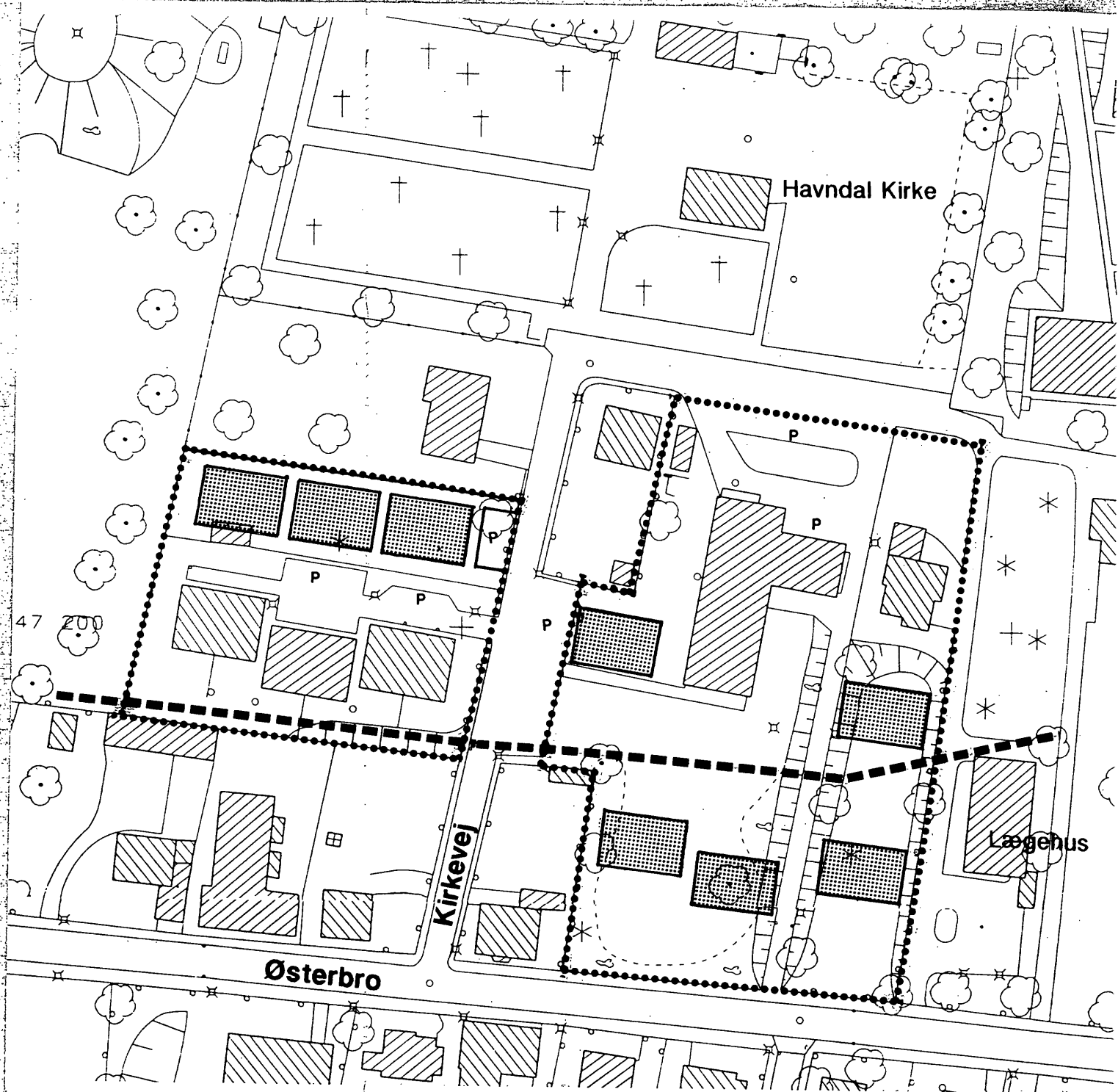
Teknisk forvaltning

SAG:

Lokalplan H.1.11.

Ældrecenter med ældrevenlige boliger i Havndal.

JOURN. NR.:	INIT.:	MÅL:	DATO:	TEGN. NR.:
ARKIV NR.:	H.M.	Ikke målfast	3.5.1989	1.



Nye ældrevenlige boliger



Hovedkloakledning



Lokalplanområde



Mariager kommune

Teknisk forvaltning

SAG:

Lokalplan H.1.11.

Ældrecenter med ældrevenlige boliger i Havndal.

JOURN. NR.:

INIT.:

MÅL:

DATO:

TEGN. NR.:

ARKIV NR.:

H.M.

1:1000

16.5.1989

2.