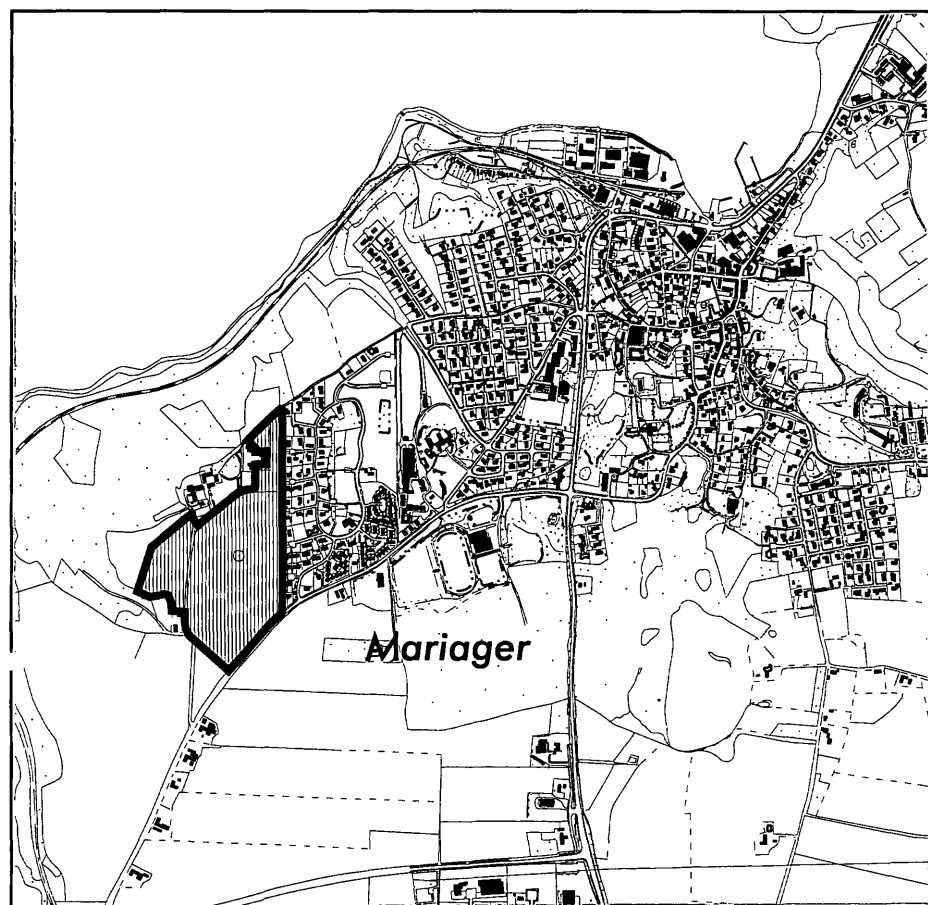


M.1.49.



**Boligområde på Frydensbjerg.**

**LOKALPLAN**  
**Mariager Kommune**

# INDHOLDSFORTEGNELSE

---

## REDEGØRELSE . . . . . 3

|                                                         |   |
|---------------------------------------------------------|---|
| Indledning . . . . .                                    | 4 |
| 1. Lokalplanens område . . . . .                        | 4 |
| 2. Lokalplanens formål . . . . .                        | 5 |
| 3. Lokalplanens indhold . . . . .                       | 6 |
| 4. Lokalplanens forhold til anden planlægning . . . . . | 6 |
| 4.1. <i>Kommuneplanen</i> . . . . .                     | 6 |
| 4.2. <i>Kystnærhedszonen</i> . . . . .                  | 6 |
| 4.3. <i>Naturbeskyttelsesloven</i> . . . . .            | 6 |
| 4.4. <i>Vandforsyningsplanen</i> . . . . .              | 7 |
| 4.5. <i>Spildevandsplanen</i> . . . . .                 | 7 |
| 4.6. <i>Varmeforsyning</i> . . . . .                    | 7 |
| 4.7. <i>Lokalplan M.1.33.</i> . . . .                   | 7 |
| 4.8. <i>Landbrugsloven</i> . . . . .                    | 7 |
| 4.9. <i>Deklarationer</i> . . . . .                     | 8 |
| 5. Lokalplanforslagets retsvirkninger . . . . .         | 8 |
| 6. Lokalplanens retsvirkninger . . . . .                | 8 |

## LOKALPLANBESTEMMELSER . . . . . 10

|                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------|----|
| § 1 Lokalplanens formål . . . . .                                  | 11 |
| § 2 Område og zonestatus . . . . .                                 | 11 |
| § 3 Områdets anvendelse . . . . .                                  | 12 |
| § 4 Udstykning . . . . .                                           | 12 |
| § 5 Vej- og stiforhold . . . . .                                   | 12 |
| § 6 Bebyggelsens omfang og placering . . . . .                     | 13 |
| § 7 Bebyggelsens ydre fremtræden . . . . .                         | 14 |
| § 8 Ubebyggede arealer . . . . .                                   | 14 |
| § 9 Grundejerforening . . . . .                                    | 15 |
| § 10 Forudsætninger for ibrugtagen. . . . .                        | 15 |
| § 11 Tilladelse eller dispensation fra andre myndigheder . . . . . | 16 |
| § 12 Dispensation fra lokalplanen . . . . .                        | 16 |
| § 13 Klageadgang. . . . .                                          | 16 |
| § 14 Ophævelse af ældre lokalplan . . . . .                        | 16 |
| Vedtagelsespåtegning . . . . .                                     | 17 |

## BILAG

|          |                                                             |
|----------|-------------------------------------------------------------|
| Bilag 1: | Oversigtsplan                                               |
| Bilag 2: | Matrikulær situation                                        |
| Bilag 3: | Principskitse for udformning af vej, vejforsætninger og sti |

***REDEGØRELSE***

## **Indledning**

---

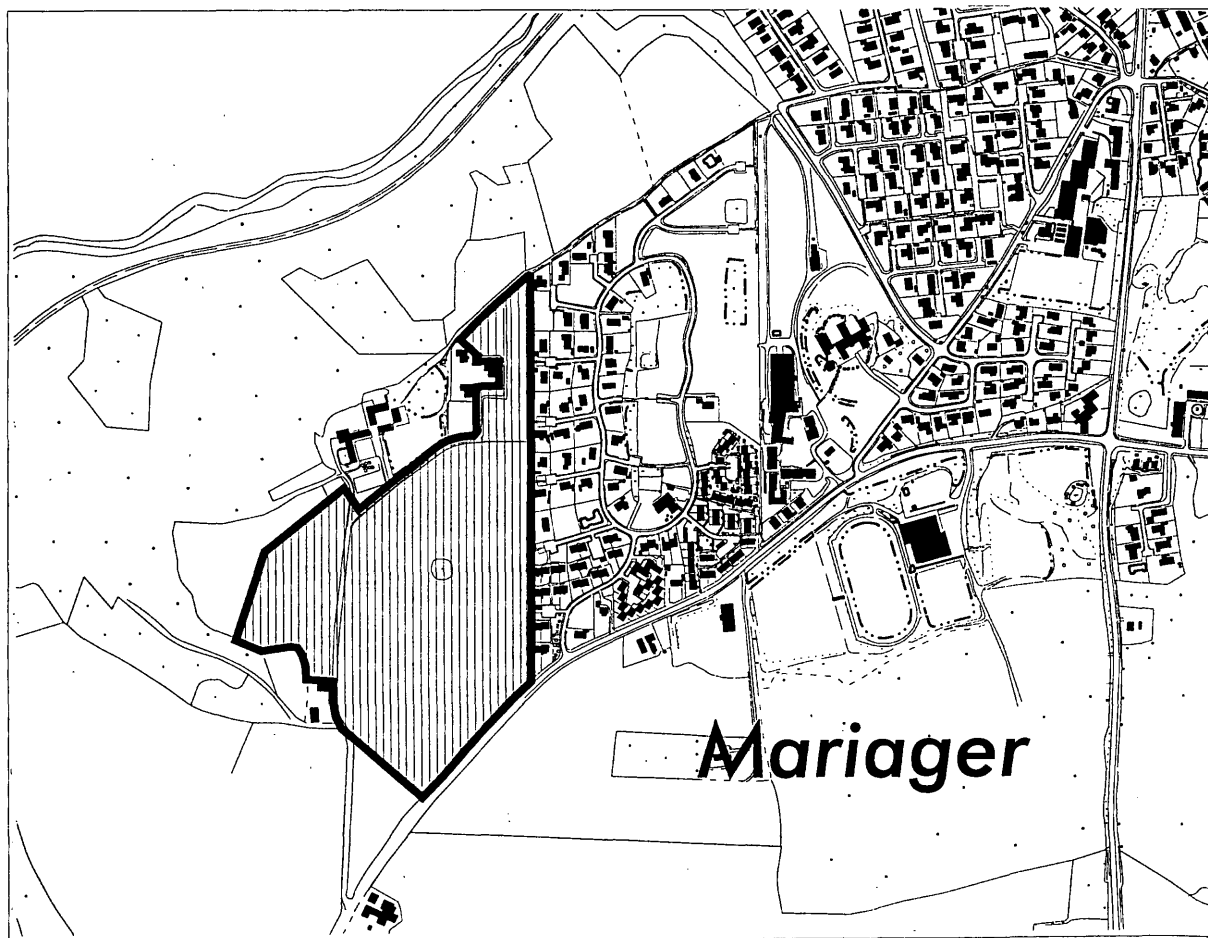
Nærværende redegørelse til Lokalplan M.1.49. er udarbejdet i henhold til Planlovens § 16, og oplyser om lokalplanens formål, intentioner og forhold til anden planlægning og lovgivning, der måtte gælde for lokalplanområdet og til lovgivningen i øvrigt.

## **1. Lokalplanens område**

---

Lokalplanområdet er beliggende vest for Mariager og anvendes i dag til landbrugsdrift.

Midt i området ligger en gravhøj, der markerer det højeste punkt. Herfra falder terrænet ud til alle sider. Højens fredningslinie er samtidig med til at dikterer områdets udformning.



*Lokalplanområde M.1.49.*

## Veje og stier

## Bebyggelse

## Gravhøjen

For at få tilstrækkelig med boliger i området er det imidlertid en forudsætning, at fredningslinien indskrænkes med ca 30 meter mod syd, øst og nord-øst. Samtidig udvides fredningslinien mod vest og nord-vest således der bliver en forbindelse mellem gravhøjen og skoven. Dermed bliver gravhøjen ikke et stykke isoleret natur inde i bebyggelsen, men beholder sin forbindelse til landskabet.

Efter forhandlinger med Skov og Naturstyrelsen, er der sikret indsigt til gravhøjen fra forskellige steder. Fra den østlige hovedsti er der sikret indsigt ved fritholde en ca. 70 meter lang strækning for bebyggelse. Der er ligeledes sikret indsigt til højen fra Gl. Hobrovej via et 15 meter bredt grønt bælte.

• • • • •



Lokalplanområdet er på nær den offentlige sti langs den østlige grænse i sin helhed pålagt landbrugspligt. Inden der foretages udstykning, etableres bebyggelse eller andre anlæg, skal landbrugspligten ophæves (jf. 4.9. *Deklarationer*)

Området er omfattet af 3 deklARATIONER, der skal respekteres ved realisering af lokalplanen:

- Deklaration af 12. oktober 1937 om byggelinier ved Gl. Hobrovej.
- Deklaration af 27. oktober 1988 om betingelser ved tilladelse til udstykning.
- Deklaration af 10. januar 1989 om el-ledninger.
- Notering af 7. maj 1949 om fredning af gravhøj

## 5. Lokalplanforslagets retsvirkninger

Når et forslag til en 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 (Planlovens § 17).

Der gælder således et forbud mod udstykning, ændret anvendelse og bebyggelse med mindre en byggetilladelse er givet inden offentliggørelsen af forslaget.

Forslagets foreløbige retsvirkninger gælder indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højest et år efter forslagets offentliggørelse.

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 lokalplanen, såfremt dette er i overensstemmelse med kommuneplanen og, at der ikke er tale om påbegyndelsen af et byggearbejde m.v., der er lokalplanpligtig efter Planlovens §§ 13, stk. 2 og 19, stk. 2.

## 6. 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 der



# ***LOKALPLAN- BESTEMMELSER***



**Anmelder:**

Mariager kommune  
Fjordgade 5  
9550 Mariager

Lokalplan M.1.49. for et boligområde på Frydensbjerg.

I henhold til *Lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000 af lov om planlægning*, fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

## **§ 1 Lokalplanens formål**

---

1.1. Lokalplanens formål er:

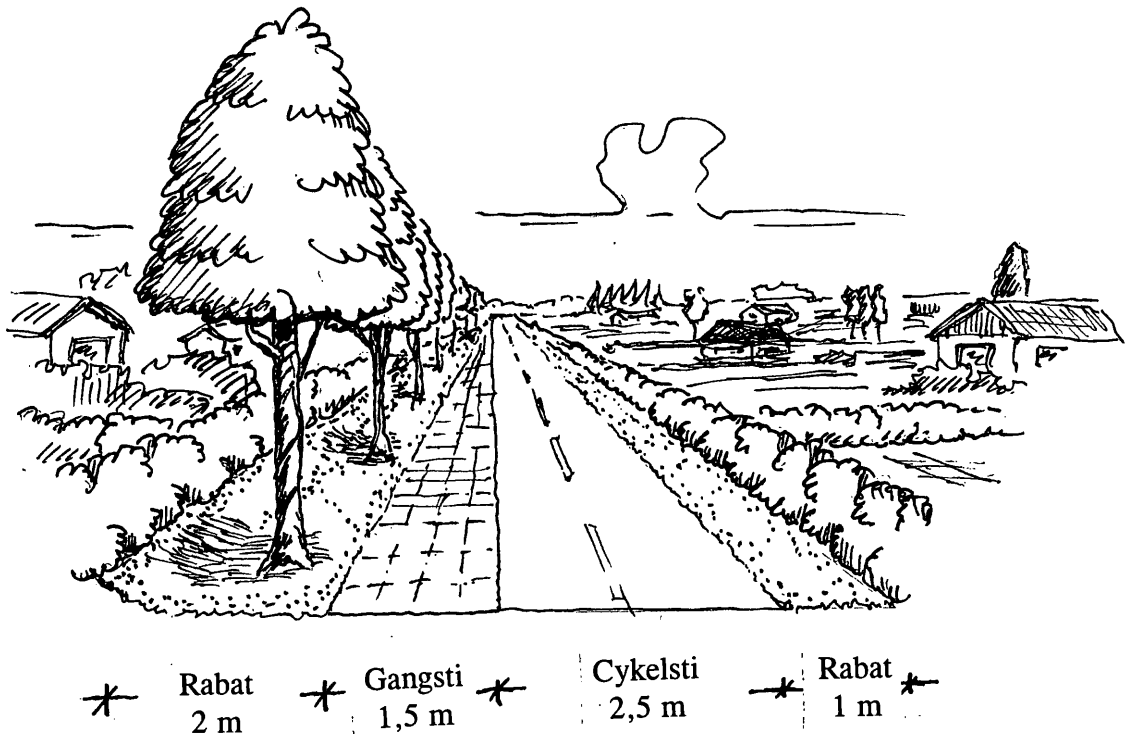
- at sikre mulighed for etablering et boligområde til åben-lav og tæt-lav bebyggelse
- at udforme veje og stier således, at der sikres gode adgangsforhold til det eksisterende vej- og stinet samtidig med, at trafiksikkerheden tilgodeses
- at udsigten mod Mariager Fjord sikres
- at området udformes under hensynstagen til gravhøjen i midten af området

## **§ 2 Område og zonestatus**

---

- 2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på Bilag 1 og 2 og omfatter matrikelnr. 3 u, 3 k og litra "h" Mariagerkloster, Mariager Jorder samt alle parceller, der efter datoen for nærværende lokalplans endelige vedtagelse, udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2. Lokalplanens område er beliggende i landzone og bliver ved lokalplanens endelige vedtagelse overført til byzone.

- • • • •



*Skitse over den østlige hovedsti*

## **§ 6 Bebyggelsens omfang og placering**

- 6.1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom i Område A må ikke overstige 25.
- 6.2. I Område B må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40.
- 6.3. Bygninger skal placeres mindst 5 meter fra vejskel.
- 6.4. For de grunde, der på Bilag 1 er vist med skravering, gælder følgende bestemmelser:
  - Bebyggelse må ikke opføres med mere én etage.
  - Taghældningen må ikke overstige 25°.
  - Mindst én af husets facader må ikke overstige 3 meter målt fra eksisterende terræn til skæring mellem facade og tagflade.

- Enkelte bygningsdele kan dog tillades en større højde.

Enkelte bygningsdele kan dog tillades en større højde.

## § 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

- ## § 8 Ubebyggede arealer

- Der må således ikke foretages terrænændringer, f.eks. tilplantning, opstilling

---

---

- ## **§ 11 Tilladelse eller dispensation fra andre myndigheder**

- ## § 12 Dispensation fra lokalplanen

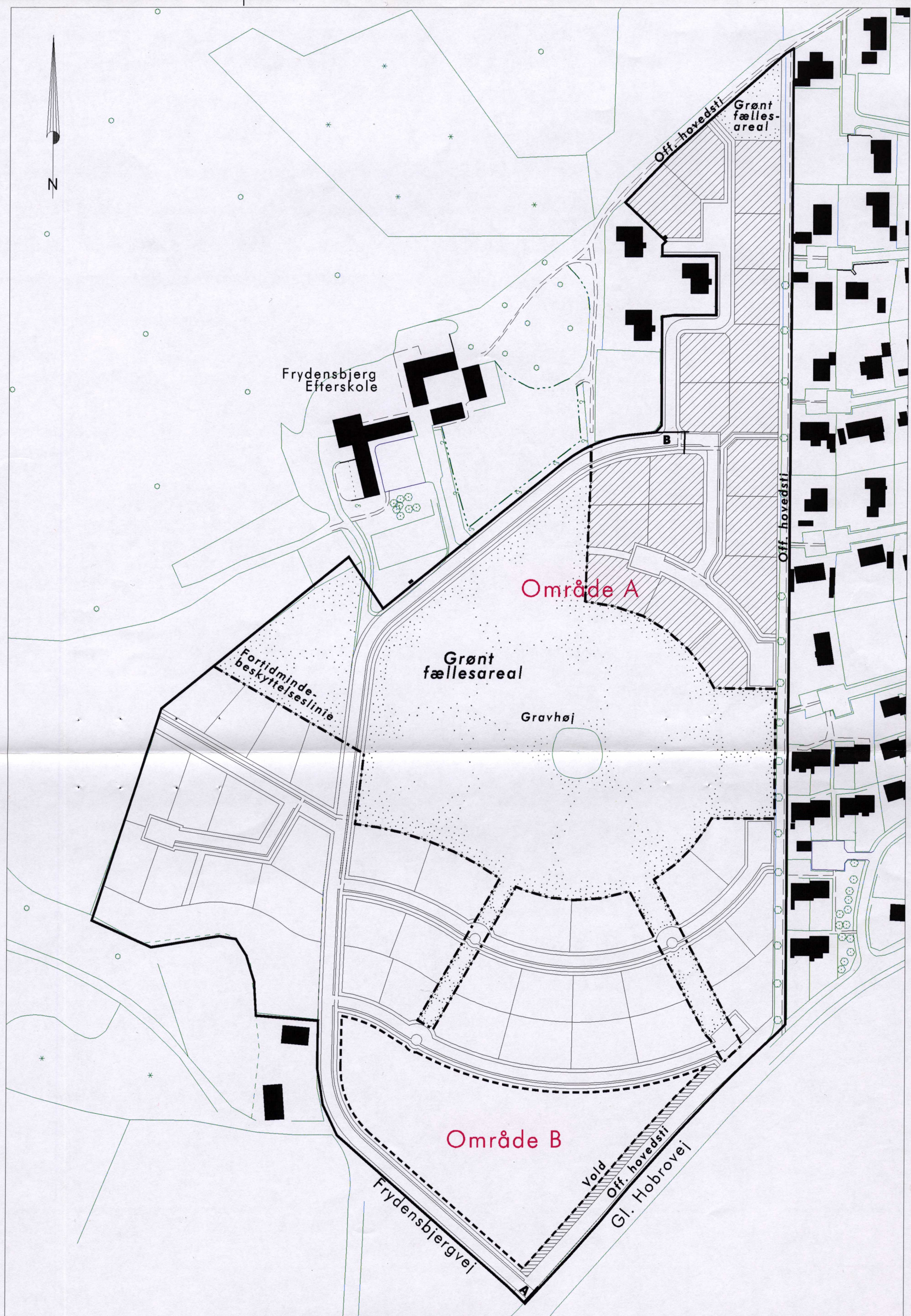
- ## § 13 Klageadgang.

- ## § 14 Ophævelse af ældre lokalplan

- • • • •

- ## Vedtagelsespåtegning

• • • • •



Lokalplan M.1.49.

Bilag 1

Oversigtsplan

Dato: 22. feb. 2001

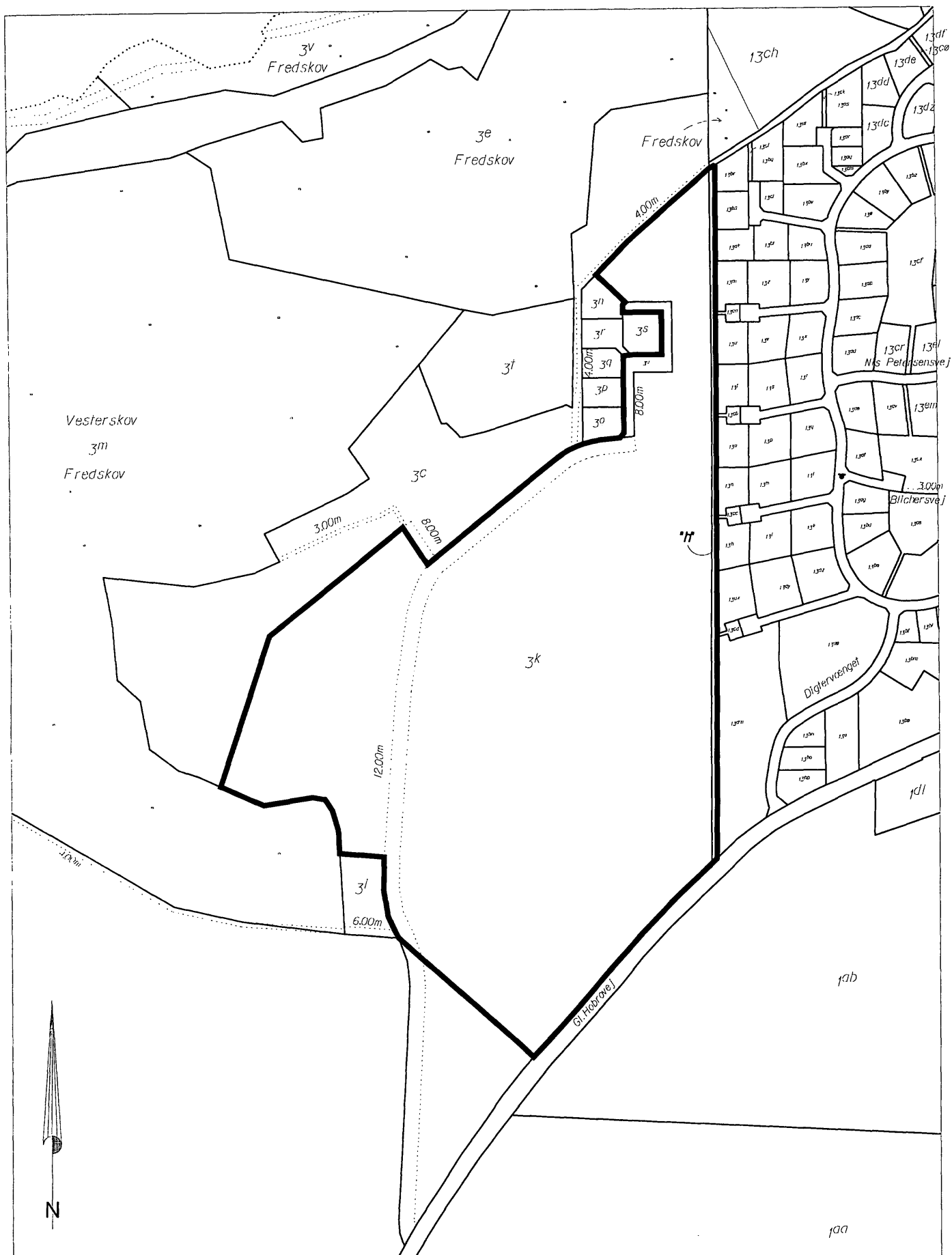
Målforshold: 1:2000

Tegnr.: 1

MARIAGER KOMMUNE - TEKNISK FORVALTNING

Fjordgade 5 - 9550 Mariager

TLF: 98 54 13 22 - FAX: 98 54 21 24 - E-MAIL: raadhus@mariagerkom.dk



Lokalplan M.1.49.

Bilag 2

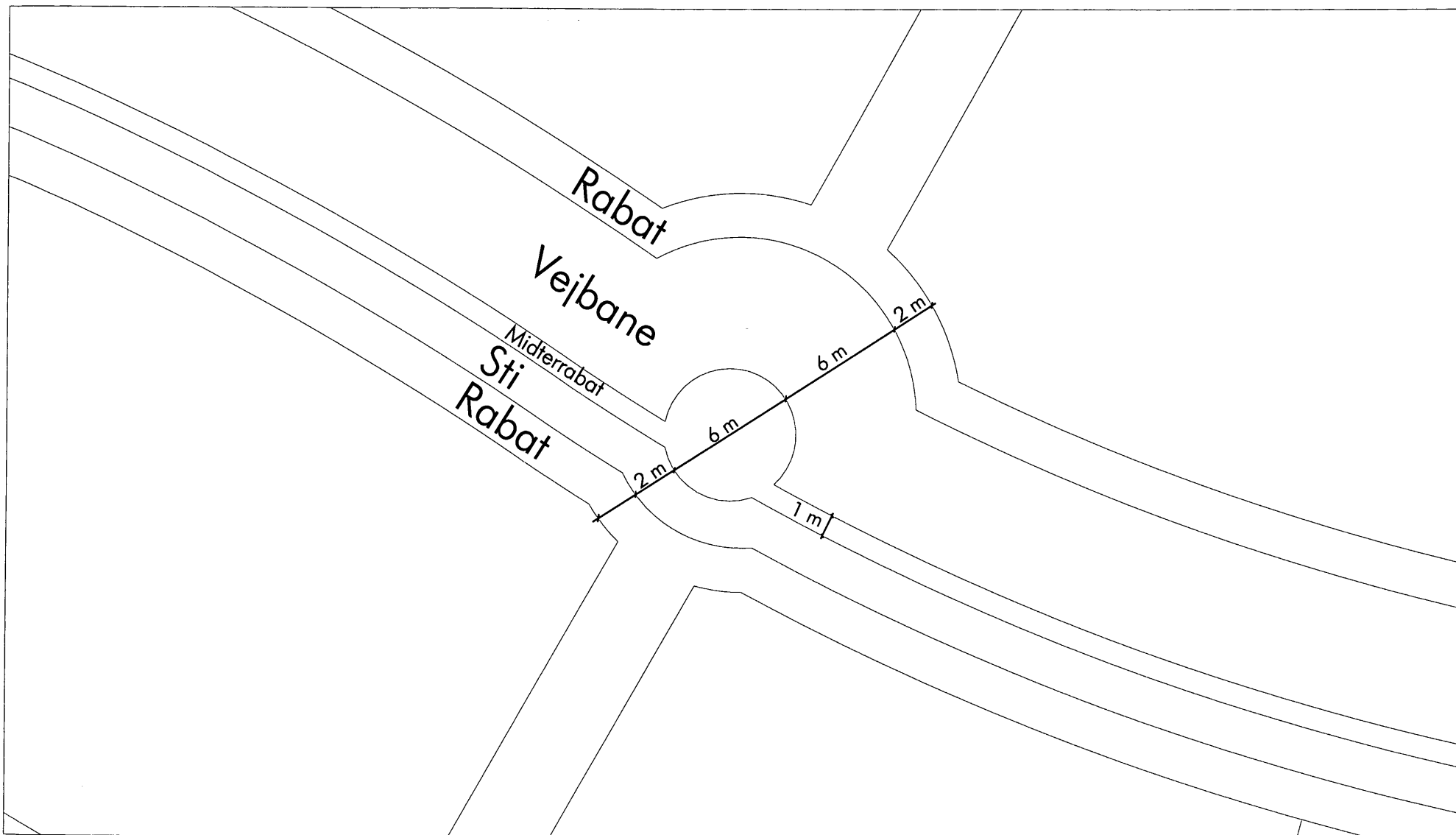
Matrikulær situation

Dato: 9. feb. 2001

Målforshold: 1:4000

Tegnnr.: 2

MARIAGER KOMMUNE - TEKNISK FORVALTNING  
Fjordgade 5 - 9550 Mariager TLF: 98 54 13 22 - FAX: 98 54 21 24 - E-MAIL: raadhus@mariagerkom.dk



Lokalplan M.1.49. Bilag 3

Principskitse for udfornning af vej, vejforsætninger og sti

Dato: 11. maj. 2000

Målforshold: 1:250

Tegnr.: 3

MARIAGER KOMMUNE - TEKNISK FORVALTNING

Fjordgade 5 - 9550 Mariager

TLF: 98 54 13 22 - FAX: 98 54 21 24 - E-MAIL: raadhus@mariagerkom.dk