

7767



LOKALPLAN 117



SØNDERHALD KOMMUNE

Omfattende et område udlagt til lav-tæt boligbebyggelse i Assentoft.

Kortfattet beskrivelse vedr.
Lokalplan nr. 117
Sønderhald kommune.



ADVOKATFIRMAET
Landsretssagførerne
SØREN G. NIELSEN & C. A. MEILVANG
8963 Auning - tlf. 06- 483322

Beliggenhed, størrelse og ejer.

Lokalplanen omfatter en del af matr. nr. 2^a Essenbækgård, Essenbæk af areal ca. 8850 m².
Arealet ejes af Sønderhald kommune og er beliggende syd for Skolestien i Assentoft og tilgrænser mod øst det ved lokalplan 106 udlagte centerområde.

Delområder.

Delområde I udlægges til tæt-lav boligbebyggelse. Arealet udgør eksklusiv vej A-B og stien a-b ca. 5860 m².
Delområde II udlægges til fælles friareal og har et areal på ca. 1710 m².

Arealets placering i modelplanen for Assentoft.

Lokalplanområdet udgør en del af et større areal på 4.6 ha, der i kommunens hidtidige planlægning har været disponeret til tæt-lav boligbebyggelse og til kirkegårdsudvidelse. Arealet på 4.6 ha ligger mellem kirken i vest og centerområdet i øst og mellem Skolestien i nord og Falkevej og hovedvejen i syd.

Af vedhæftede kortbilag nr. 1, fremgår, hvorledes lokalplanområdet er placeret i det større areal på 4.6 ha. På kortbilaget er i hovedprincippet vist, hvorledes boliggrupperne tænkes placeret om fælles friarealer, der udlægges midt i arealet, så der kan etableres en hovedsti

fra hovedlandevejen til kirken gennem de fælles friarealer til centerområdet og skolerne.

Det påregnes, at der på det samlede areal ialt kan opføres mellem 55 og 70 boliger som tæt-lav boligbebyggelse.

Ved planlægningen og udbygningen af de tilgrænsende arealer (udstillings- og centerområdet ved Lysningen og centerområdet ved Svalevej) er der taget hensyn til den påtænkte anvendelse af arealet, og der er allerede anlagt adgangsvej (Falkevej) fra det nye boligområde mod øst til Skovvangsvej.

Lokalplanen og den øvrige planlægning.

Zonestatus.

Arealerne, der omfattes af lokalplanen, er beliggende i landzone, hvorfor der søges godkendt et tillæg nr. 7 til § 15-rammerne. Tillæg nr. 7 er vedhæftet lokalplanen. Det påregnes, at tillæg nr. 7 til § 15-rammerne skal godkendes af miljøministeriet (planstyrelsen).

Regionplanen.

Århus amt kan som regionplanmyndighed nedlægge veto mod lokalplanen og det tilknyttede forslag til ændring af § 15-rammerne, såfremt man finder, at dette strider mod regionplanforslaget for Århus amt.

Landbrugspligt.

Der påhviler arealet landbrugspligt og landbrugsministeriet (matrikeldirektoratet) skal derfor meddele tilladelse til, at landbrugspligten indenfor lokalplanområdet ophæves.

Kloakering.

Arealerne, der er omfattet af lokalplanforslaget, er ikke medtaget i den godkendte spildevandsplan for Sønderhald kommune og kloakering skal derfor godkendes af Århus amtsråd.

Lokalplanforslagets 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 efter kommuneplanlovens § 22 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

LOKALPLANENS FORMÅL.

Det er lokalplanens formål:

at åbne mulighed for opførelse af en tæt-lav boligbebyggelse efter en detaljeret bebyggelsesplan,

at udlægge fælles friarealer for bebyggelserne,

at sikre, at boligvejene udformes i henhold til de retningslinier, der er gældende for opholds- og legeområder i henhold til § 40 i færdselsloven (lovbekendtgørelse nr. 287 af 10. juni 1976).

LOKALPLANENS BESTEMMELSER.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område.

§ 1. LOKALPLANENS OMRÅDE.

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2 og omfatter del af matr. nr. 2^a Essenbækgård, Essenbæk samt alle parceller, der efter den 1. november 1980 udstykkes fra ovennævnte del af matr. nr. 2^a.

Stk. 2. Lokalplanen opdeles i delområderne I og II, således som nærmere angivet på vedhæftede kortbilag nr. 2.

§ 2. OMRÅDETS ANVENDELSE.

Delområde I
boligformål.

Delområde I må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af tæt-lav boligbebyggelse i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 2 viste retningsgivende bebyggelsesplan.

Erhverv på nærmere angivne vilkår.

Stk. 2. Byrådet kan tillade, at der på ejendommen drives sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af,

at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,

at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning og lignende) og områdets karakter af boligområde ikke brydes,

at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Ejendommene må herudover ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

Delområde II.

Delområde II, der ejes af Sønderhald kommune, udlægges som fælles friareal.

Stk. 2. Det fælles friareal er åbent for offentlig adgang.

§ 3. Udstykninger.

Delområde I.

Udstykning må kun finde sted i parcellerne nr. 1 til nr. 13, i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 2 viste udstykningsplan.

Delområde II.

Udstykning må ikke finde sted.

§ 4. Vejforhold.

Der udlægges areal til følgende veje med en beliggenhed, som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2 :

Delområde I.

Vejen A-B i en bredde af 10.00 m.

Stien a-b i en bredde af 4.00 m.

Stien e-f i en bredde af 2.50 m.

Delområde II.

Stien c-d i en bredde af 4.00 m.

Stk. 2. Til vejen A-B må der ikke være direkte adgang fra de tilgrænsende ejendomme.

Stk. 3. Det på kortbilag nr. 2 i 1:1000 med krydsskravering fremhævede vejareal skal udformes efter de retningslinier, der er gældende i medfør af færdselslovens § 40 og iøvrigt møbleres med nærlegepladser og parkeringspladser, som nærmere angivet på kortbilag nr. 2 i 1:500.

§ 5. PARKERING .

Individuel parkering. Fælles parkering.

Udover de enkelte ejendommers parkeringspladser i carporte udlægges fælles parkeringspladser for det samlede område, som nærmere angivet på kortbilag nr. 2.

Stk. 2. Parkering af lastbiler, påhængsvogne og lign. må ikke finde sted i området, mindre varevogne dog undtaget.

§ 6. LEDNINGSANLÆG.

Kabler

El-ledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler,

Antenner

Stk. 2. Der må ikke etableres individuelle antenneanlæg i lokalplanområdet. Tilkobling må alene ske til det eksisterende fælles antenneanlæg i Assentoft øst, der ejes af Sønderhald kommune.

- Delområde I. § 7. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.
- Vinkelhuse. Bebyggelsen må kun opføres som vinkelhuse i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 2 viste bebyggelsesplan.
- 35% bebygget. Stk. 2. Bebyggelsesprocenten for delområde I må ikke overstige 35 for området som helhed.
- 1 etage. Stk. 3. Beboelsesbygningerne skal opføres i én etage.
- Carporte. Stk. 4. Der skal opføres en carport til hver beboelse med beliggenhed, som nærmere angivet på kortbilag nr. 2.
- Bygningshøjde. Stk. 5. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 6.00 m over terræn.
- 15° taghældning. Stk. 6. Tagene skal have énsidigt fald mod have med en taghældning på 15°.
- Tilbygning. Stk. 7. Der må ikke indrettes kælder.
- Stk. 8. Forøgelse af bebyggelsen må kun ske ved tilbygning indenfor det på kortbilag nr. 2 med skrå skravering fremhævede felt.
- Stk. 9. Tilbygningerne skal overholde de i stk. 1-7 fastlagte bestemmelser.
- Stk. 10. Tilbygningerne skal have samme tværprofil, som bygningen der udvides.
- Delområde II. Stk. 11. På det fælles friareal må der kun opføres bygninger, der er nødvendig for en hensigtsmæssig udnyttelse af området, f.eks. toiletbygninger, legehuse, legeredskaber o. lign.

§ 8. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.

- Delområde I. Til beboelsesbygningerne skal anvendes røde, blødstrøgne teglsten og til tagene skal anvendes røde tegl- eller cementtagsten. Det valgte materiale skal benyttes i hele lokalplanområdet.

- Carporte af træ. Stk. 2. Til udvendige bygningssider på carporte og udhuse skal i hele lokalplanområdet anvendes træ, der er behandlet med en ensartet saltgrøn farve.
- Ensfarvede vinduer og sokler. Stk. 3. Farverne på vinduer og døre skal være ens. Den valgte farve skal benyttes i hele lokalplanområdet såvel mod fællesarealer, veje, stier o. lign som mod haver.
- Stk. 4. Farverne på sokler og støttemure skal være grå eller sort. Den valgte farve skal benyttes i hele lokalplanområdet.
- Træhegn. Stk. 5. De i § 9, stk. 2 nævnte træhegn skal have samme farve som carporte og udhuse, jfr. stk. 2.

§ 9. UBEBYGGEDE AREALER.

- Delområde I De på kortbilag nr. 2 viste friarealer må ikke udstykkes, men udlægges som fælles opholdsarealer for bebyggelsen.
- Hegning. Stk. 2. Hvor der ikke er bygget i skel, skal der opsættes et 1.50 m højt tæt træhegn om parcellerne nr. 1 til 13 dog ikke foran indkørsler til carporte.
- Delområde II. Stk. 3. De fælles friarealer skal tilplantes af Sønderhald kommune.

§ 10. FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF BEBYGGELSE.

- Delområde I. Før bebyggelse indenfor området tages ibrug, skal der være etableret de i § 4, stk. 1 og § 5, stk. 1 nævnte veje, stier og P-anlæg.
- Stk. 2. Ny bebyggelse må ikke uden byrådets tilladelse tages ibrug, før bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter byrådets anvisning.

§ 11. GRUNDEJERFORENING.

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor lokalplanområdet.

Stk. 2. Grundejerforeningen skal oprettes senest når 50% af de udstykkede parceller er solgt, eller når byrådet kræver det.

Stk. 3. Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer, vej- og stiarealer m.v. under delområde I bortset fra den i § 4, stk. 1 nævnte vej A-B.

Stk. 4. Drift og vedligeholdelse af de i stk. 3 nævnte veje omfatter samtlige de forpligtelser, der i h.t. vejlovgivningens bestemmelser er pålagt grundejerne.

+ Stk. 5. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de fælles friarealer under delområde II.

Stk. 6. Grundejerforeningen skal forestå administrationen ved tilslutning til det i § 6, stk. 2 nævnte fælles antenneanlæg og opkræve de pålignede anlægs- og driftsbidrag hos de enkelte parcelejere indenfor lokalplanområdet.

Stk. 7. Grundejerforeningen har pligt til at være medlem af en kommende forening for det i § 6, stk. 2 nævnte fælles antenneanlæg.

Stk. 8. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

+ Der vil ske regulering af denne vedligeholdelsesbyrde, når yderligere arealer udlægges til boligbebyggelse. Det er byrådets hensigt, at vedligeholdelsen af de samlede fælles friarealer indenfor det kommende område for tæt-lav boligbebyggelse (jfr. kortbilag nr. 1) skal fordeles med lige store andele til hver enkelt bolig.

§ 12. VEDTAGELSESPÅTEGNING.

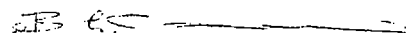
Således vedtaget af Sønderhald byråd.

Auning, den 12.11. 1980



G.Kirk Thøgersen

borgmester /

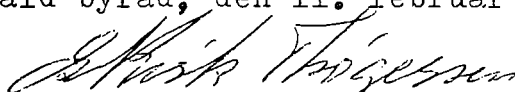


B.L.Pedersen

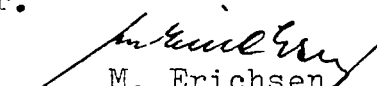
kommuneingeniør

I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning
(nr. 287 af 26. juni 1975 med senere ændring)
vedtages foranstående lokalplan endeligt.

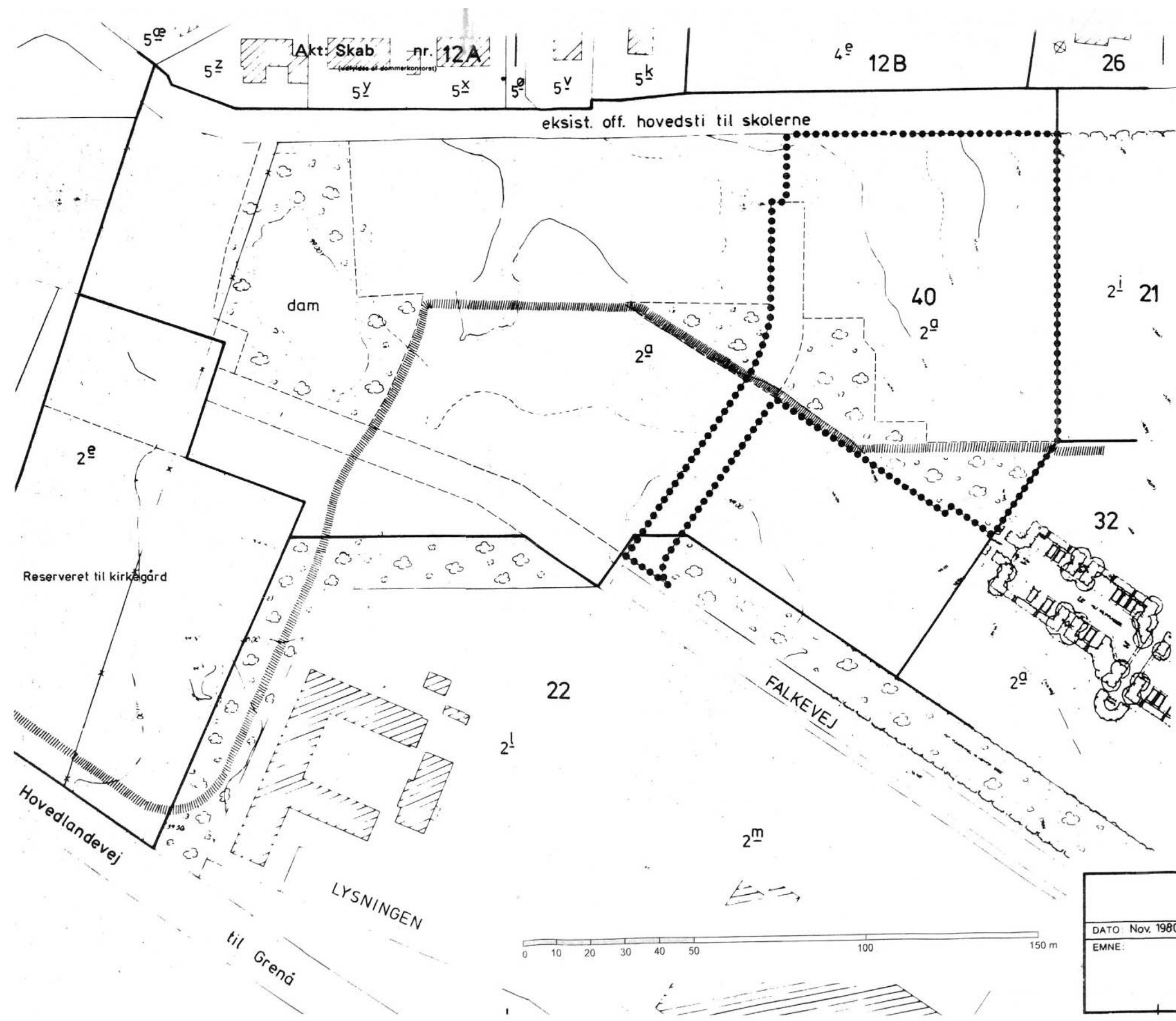
Sønderhald byråd, den 11. februar 1981.



G. Kirk Thøgersen.
borgmester.



M. Erichsen
kommunaldirektør.



Akt. Skab nr. 12A
(aflyst af dommerkontoret)

eksist. off. hovedsti til skolerne

dam

Reserveret til kirkegård

Hovedlandevej

LYSNINGEN

til Grenå

FALKEVEJ



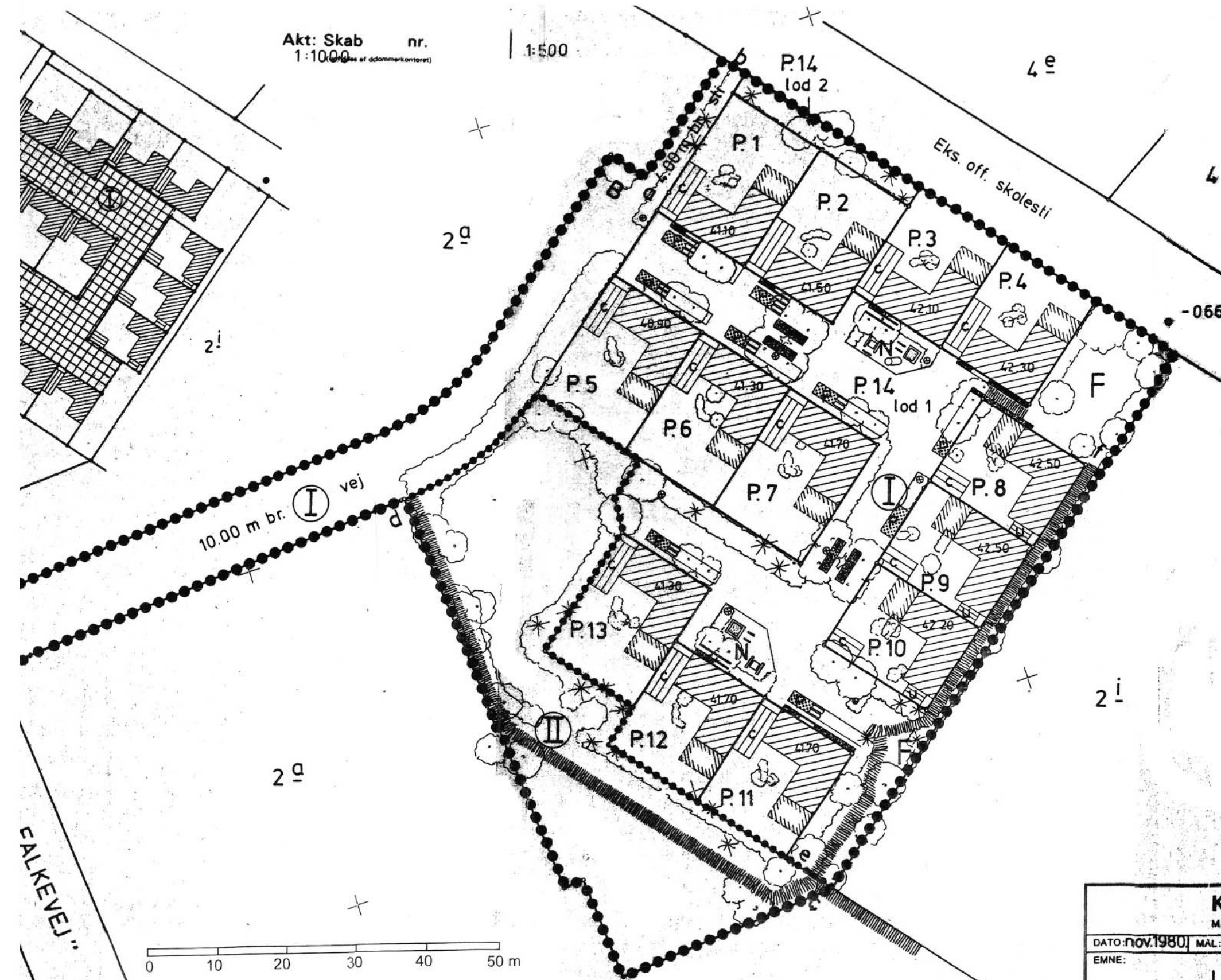
Signaturforklaring:

- Grænse for lokalplan 117
- Områdegrænse
- - - - - Nye veje, omtrentlig beliggenhed
- |||||||||| Hovedsti, — - - - -
- ⊕⊕⊕⊕⊕ Fælles friarealer, — - - - -
- +—+—+ Skel mellem matr.nr. 2^g og matr.nr. 2^e

KOMMUNEINGENIØRENS KONTOR AUNING						
MIDDELGADE 1 · 8963 AUNING · TELEFON (06) 48 36 00						
DATE: Nov. 1980	MÅL:	INITIALER:	REV.:	REV.:	GODK.:	ARKIV:
EMNE:		Lokalplan nr. 117, bilag 1				
Område 40, ASSENTOFT. Tæt-lav boligbebyggelse						

Akt: Skab nr.
1:1000
(aftegning af dommerkontoret)

1:500



- Projekteret bebyggelse
- Områdegrænse
- Grænse for delområde
- Nærligeplads på vejareal
- Parkering på vejareal
- Fællesareal
- Carport
- Udhus
- Evt. udvidelse af bebyggelse
- Armeret græs
- § 40 Vejs udlæg
- Lampe
- § 40 bump med pigstensbelægning
- Hovedsti 4.00 m br.
- Hovedsti 2.50 m br.

KOMMUNEINGENIØRENS KONTOR AUNING

MIDDELGADE 1 · 8963 AUNING · TELEFON (06) 483600

DATO: nov. 1980 MAL: INITIALER: REV.: REV.: GODK.: ARKIV:

EMNE:

Lokalplan nr. 117, kortbilag 2

Omfattende et område udlagt til lav-tæt boligbebyggelse i ASSENTC

REDEGØRELSE FORTILLÆG NR. 7 TIL § 15-RAMMER FORSØNDERHALD KOMMUNE.

§15-rammer af
31.jan. 1977.

Efter lov om kommuneplanlægning har miljøministeriet, planstyrelsen, ved skrivelse af 31. januar 1977 godkendt midlertidige rammer for indholdet af de lokalplaner, der i de nærmeste år bliver udarbejdet for forskellige områder i Sønderhald kommune.

De godkendte rammer kaldes § 15-rammer efter den paragraf i kommuneplanloven, hvori rammerne er omtalt.

Ingen tæt-lav
område i § 15-
ramme.

I § 15-rammerne af januar 1977 blev der ikke medtaget noget område i Assentoft til tæt-lav boligbebyggelse. På daværende tidspunkt regnede man ikke med at få brug for et sådant boligområde inden kommuneplanens godkendelse.

Behov for tæt-
lav.

Der har imidlertid allerede vist sig et behov for tæt-lav boligbebyggelse. Årsagen hertil er dels byggekrisen, der af økonomiske grunde i vidtomfang afholder folk fra at gå i gang med opførelse af det dyrere parcelhusbyggeri og dels, at der er etableret en del erhvervsvirksomheder i Assentoft og inden for kort tid påregnes opført endnu en større erhvervsvirksomhed. De personer der beskæftiges på disse virksomheder har brug for at kunne opføre en bolig til en rimelig pris i nærheden af arbejdsstedet.

Denne udviklingstendens er i overensstemmelse med regionplanforslagets ønsker om mindre arealforbrug til boliger og om en nærmere forbindelse mellem bolig og erhverv.

Tillæg nr. 7.

For at imødekomme dette behov, søges derfor godkendt nedennævnte tillæg til § 15-rammerne omfattende lokalplanområde 117.



KOMMUNEINGENIØRENS KONTOR AUNING

MIDDELGADE 1 . 2563 AUNING . TELEFON (09) 483600

DAT. NOV 1950	MÅL 1:10000	BETITELSE	REV. 1	REV. 2	CODE	ARKIV.
---------------	-------------	-----------	--------	--------	------	--------

Tilleg nr 7 til § 15-rammer for SØNDERHALD KOMMUNE
Område 40, ASSENTOFT. Tæt-tav boligbebyggelse.

TILLÆG NR. 7 TIL § 15-RAMMER FOR

SØNDERHALD KOMMUNE.

NYT BOLIGOMRÅDE
FOR TÆT-LAV BEBYGGELSE I ASSENTOFT

For område 40 gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

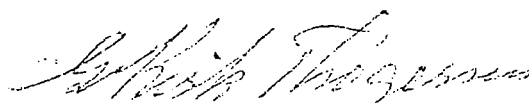
En lokalplan, der træffer bestemmelser for det nævnte område skal sikre:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende kollektive anlæg såsom børneinstitutioner, varme-central og lignende, samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervs typer, der kan indpasses i områderne uden genevirkning i forhold til omgivelserne.
- b. at antallet af boliger inden for område 40 ikke overstiger 15 eller bliver mindre end 10.
- c. at bebyggelsesprocenten for område 40 ikke overstiger 35%.
- d. at bebyggelsen ikke opføres med mere end én etage med udnyttet tagetage.
- e. at mindst 15% af bruttoarealet for område 40 anvendes til fælles friarealer, der placeres efter principperne i kommunens dispositionsplangrundlag.
- f. at et differentieret vej- og stisystem fastlægges efter principperne i kommunens dispositionsplangrundlag.

Område 40's areal overføres i forbindelse med en lokalplans endelige vedtagelse til byzone.

Således vedtaget af Sønderhald byråd.

Auning, den 12.11. 1980



G.Kirk Thøgersen

borgmester /



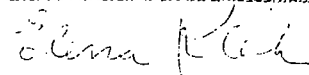
B.L. Pedersen

kommuneingeniør

~~I medfør af § 15, stk. 2 i lov nr. 287 af 26. juni 1975 om kommuneplanlægning godkendes herved foranstående af Sønderhald byråd, tilvejebragte forslag til "Tillæg nr. 7 til § 15-rammer for Sønderhald kommune", og i medfør af § 28, stk. 5 i samme lov tiltrædes herved, at de på kortbilaget med sort priksignatur fremhævede arealer overføres fra landzone til byzone ved tilvejebringelse af lokalplaner i overensstemmelse med foranstående bestemmelser for de pågældende arealer.~~

PLANSTYRELSEN, den _____ 1980

Henhører til Miljøministeriets/Planstyrelsens skrivelse af 26.11.80/vdr. godkendelse i medfør af kommuneplanlovens § 15, stk. 5 i rammer for indholdet af lokalplaner



Elena Klok

Miljøministeriet

Planstyrelsen

Høibergsgade 23 · 1057 København K
Telefon (01) 13 67 60

Dato: 26 FEB. 1981

9. kt.J.nr. P 432/12/24-12
(Bedes anført i svarskrivelsen)

EK/BL

Sønderhald kommune
Teknisk Forvaltning
8963 Auning.

Sønderhald kom.
27 FEB. 1981

Vedr.: Tillæg nr. 7 til § 15-rammer for Sønderhald kommune i forbindelse med lokalplan nr. 117 for et område udlagt til lavtæt boligbebyggelse i Assentoft.

Planstyrelsen godkender hermed det af Sønderhald kommunalbestyrelse den 12. november 1980 vedtagne forslag til ovennævnte tillæg til de af planstyrelsen godkendte midlertidige rammer for indholdet af lokalplaner i Sønderhald kommune.

Godkendelsen sker i medfør af § 15 i kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975), jfr. § 6, stk. 1, nr. 2 i delegationsbekendtgørelsen (miljøministeriets bekendtgørelse nr. 343 af 21. juli 1980).

I medfør af samme lovs § 28, stk. 5, jfr. § 6, stk. 1, litra 5 i ovennævnte bekendtgørelse tiltræder man samtidig, at de på kortbilaget som område 40 markerede landzonearealer indenfor rammerne overføres til byzone ved tilvejebringelse af lokalplanen.

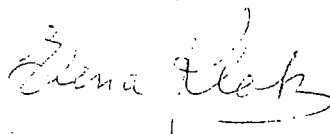
Opmærksomheden henledes på, at en kommunalbestyrelse i medfør af kommuneplanlovens § 15, stk. 4, er forpligtet til umiddelbart efter godkendelsen af § 15-rammer at foretage offentlig bekendtgørelse herom samt til at sørge for, at de godkendte rammer er offentligt tilgængelige, jfr. tillige § 4 i miljøministeriets bekendtgørelse nr. 595 af 15. december 1976 om supplerende regler i medfør af lov om kommuneplanlægning.



Der henvises yderligere til det i "Vejledning i kommuneplanlægning nr. 1", bilag 2, angivne forslag til formulering af annoncen.

- ./.
- Tillægsforslaget forsynet med påtegning om godkendelse vedlægges.
- Kommunalbestyrelsen anmodes om at sende det godkendte tillæg og den endeligt vedtagne lokalplan i 3 eksemplarer til planstyrelsen samt de nødvendige eksemplarer til Århus amtsråd og matrikeldirektoratet.

P. D. V.



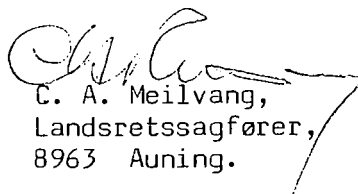
Elena Kiok

Nærværende lokalplan nr. 117 begæres herved tinglyst på delområde I og II af matr. nr. 2 a, Essenbækgårde, Essenbæk, jfr. vedhæftede kortbilag nr. 1 og 2.

Det bemærkes, at delområde I eksklusiv vej A-B og stien a-b, jfr. landbrugsministeriets approbationsskrivelse af 25/5 1981 nu er matrikuleret som:

matr. nr. 2 y, Essenbækgårde, Essenbæk, af areal 5866 m²,
hvorfor lokalplanen ligeledes bedes tinglyst på dette matrikelnummer.

Auning, den 22. juni 1981


C. A. Meilvang,
Landsretssagfører,
8963 Auning.

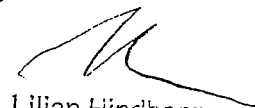
INDFØRT I DAGBOGEN FOR
LÅNDERS BY- OG HERREDSRET

23.6.81 07967 - B

LYST

AFVIST EFTER ANMELDETS BEGÆRING

(Meilvang)


Lilian Hindborg
fuldmægtig

Nærværende lokalplan nr. 117 begæres herved tinglyst på
matr. nr. 2 a, Essenbækgårde, Essenbæk, af areal 15 ha 6577 m²
heraf vej 1780 m², og matr.nr. 2 y, Essenbækgårde, Essenbæk, af
areal 5866 m².


Auning, den 3 / 7 1981
SØNDERHALD KOMMUNE. v/

Stig Højgaard
J. H. Jensen

INDFØRT I DAGBOGEN FOR
SANDENS BY- OG HERRENSKÆ.

28.7.81 09679 - B

LYST på matr. nr. 2 a og 2 y
samt 2 z, 2 a, 2 b, 2 aa, 2 ab, 2 ac,
2 ad, 2 ae, 2 af, 2 ag, 2 ah, 2 ai, 2 aj,
der med hensigt af 1/6-1981 er indstillet
fra 2 z.


Lillian Hindborg
fuldmægtig