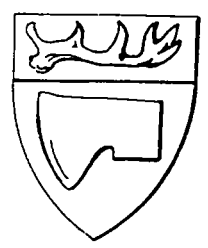


10864



# LOKALPLAN 118



SØNDERHALD KOMMUNE

Omfattende et område udlagt til lav-tæt boligbebyggelse i Assentoft

Kortfattet beskrivelse vedr.  
Lokalplan nr. 118  
Sønderhald kommune.

#### Beliggenhed, størrelse og ejer

Lokalplanen omfatter en del af matr. nr. 2<sup>a</sup> Essenbækgård, Essenbæk af areal 4034 m<sup>2</sup>.  
Arealet ejes af Sønderhald kommune og er beliggende syd for Skolestien i Assentoft og tilgrænser mod øst den ved lokalplan 117 udlagte adgangsvej til nyt boligområde.

#### Delområder

Delområde I udlægges til tæt-lav boligbebyggelse. Arealet udgør 3485 m<sup>2</sup>.  
Delområde II udlægges til fælles friareal og har et areal på 549 m<sup>2</sup>.

#### 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 placeres 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 hovedlande-

vejen 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. 8 til § 15-rammerne. Tillæg nr. 8 er vedhæftet lokalplanen. Det påregnes, at tillæg nr. 8 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

Areaerne, 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<sup>a</sup> Essenbækgård, Essenbæk samt alle parceller, der efter den 1. marts 1981 udstykkes fra ovennævnte del af matr. nr. 2<sup>a</sup>.

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 boligbe-

byggelse 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. 9 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 og stier med en beliggenhed, som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2:

##### Delområde I

Vejen A-B i varierende bredde, således som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2.

Det på kortbilag nr. 2 i 1:1000 med krydsskrævering fremhævede vejareal skal udformes efter de retningslinier, som er gældende i medfør af færdselslovens § 40.

Stierne langs skellene til parcel 1 til 9 udlægges i en bredde af 2,50 m.

##### Delområde II

Stien a-b i en bredde af 4,00 m.

#### § 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 lignende 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 PALCERING

- Længehus Bebyggelsen må kun opføres som længehus 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.
- Udnyttet tagetage Stk. 3. Beboelsesbygningerne skal opføres i én etage med udnyttet tagetage.
- 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 7,50 m over terræn.
- 50° taghældning Stk. 6. Tagene skal udføres som saddeltag med en taghældning på 50°.
- Stk. 7. Der må ikke indrettes kældere.

## Delområde II

Stk. 8. 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 bebyttes 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.

## § 9. UBEBYGGEDE AREALER

### Delområde I

De på kortbilag nr. 2 viste friarealer må ikke udstykkes, men udlægges som fælles opholdsarealer for bebyggelsen.

På friarealet skal der opføres carporte med plads til een personbil pr. boligenhed, ligesom der skal indrettes legepladser, torv og parkeringspladser således som nærmere angivet på kortbilag nr. 2 i 1:500.

Stk. 2. Hvor der ikke er bygget i skel, skal der plantes levende hegn om parcellerne nr. 1 til 9.

### 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 i brug, 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 i brug, 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.

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 administration 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 11. - 3. 1981.

*Adolf Erik Mogens*  
*Mogens Erichsen*

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

Sønderhald byråd den 27. maj 1981

*Adolf Erik Mogens*  
*Mogens Erichsen*

Nærværende lokalplan nr. 118 begæres tinglyst på matr. nr. nr. 2<sup>a1</sup> og 2<sup>a</sup> Essenbækgårde, Essenbæk.

Sønderhald kommune, den 05. maj 1982

*Evald Nielsen*

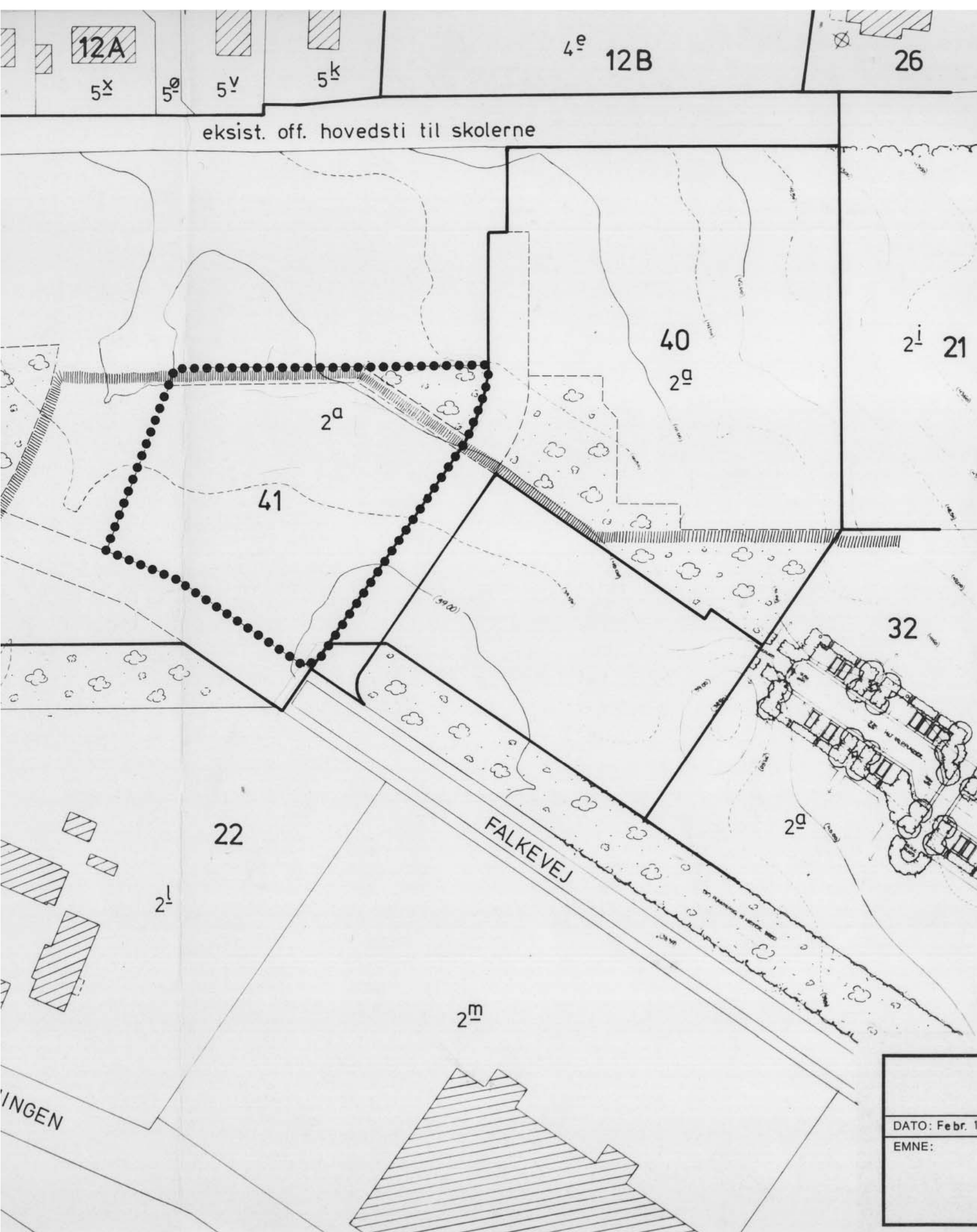
Evald Nielsen

borgmester /

*Mogens Erichsen*

Mogens Erichsen

kommunaldirektør



Signaturforklaring:

- Grænse for lokalplan 118
- Områdegrænse
- - - - - Nye veje, omtrentlig beliggenhed
- ||||| Hovedsti, - - - - -
- ☁☁☁ Fælles friarealer, - - - - -
- \* \* \* \* Skel mellem matr.nr. 2<sup>a</sup> og matr.nr. 2<sup>e</sup>

**KOMMUNEINGENIØRENS KONTOR AUNING**

MIDDELGADE 1 · 8963 AUNING · TELEFON (06) 483600

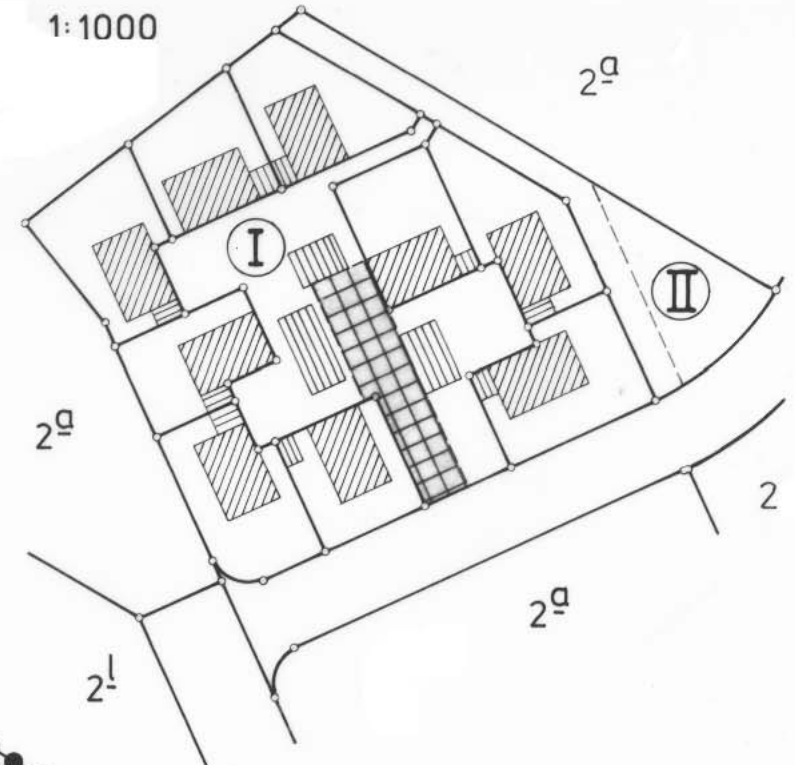
DATO: Febr. 1981	MÅL: 1:1000	INITIALER:	REV.:	REV.:	GODK.:	ARKIV:
------------------	-------------	------------	-------	-------	--------	--------

EMNE:

Lokalplan nr. 118, bilag 1

Område 41, ASSENTOFT. Tæt-lav boligbebyggelse

1:1000



1:500



- Områdegrænse
- Grænse for delområde
- N Nærligeplads
- P Parkering
- C Carport
- U Udhus
- § 40-vejs udlæg
- Pigstensbelægning
- Sti 2.50 m og 4.00 m
- T Torv
- F Fællesareal

**KOMMUNEINGENIØRENS KONTOR AUNING**

MIDDELGADE 1 · 8963 AUNING · TELEFON (06) 48 36 00

DATO: Febr. 1981	MÅL:	INITIALER:	REV.:	REV.:	GODK.:	ARKIV:
EMNE: Lokalplan nr. 118, bilag 2						
Omfattende et område udlagt til tæt-lav boligbebyggelse i ASSENTTOFT						

REDEGØRELSE FORTILLÆG NR. 8 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 vidt omfang afholder folk fra at gå i gang med opførelse af det dyere 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. 8 For at imødekomme dette behov, søges derfor godkendt nedennævnte tillæg til § 15-rammerne omfattende lokalplanområde 118.



## KOMMUNEINGENIØRENS KONTOR AUNING

MIDDELGADE 1 . 8963 AUNING . TELEFON (06) 483600

DATO: febr. 1981	MÅL: 1:10000	INITIALER:	REV.:	REV.:	GODK.:	ARKIV:
------------------	--------------	------------	-------	-------	--------	--------

EMNE:

Tillæg nr. 8 til § 15-rammer for SØNDERHALD KOMMUNE  
Område 41, ASSENTOFT. Tæt-lav boligbebyggelse.



TILLÆG NR. 8 TIL § 15-RAMMER FOR  
SØNDERHALD KOMMUNE

NYT BOLIGOMRÅDE  
FOR TÆT-LAV BEBYGGELSE I ASSENTOFT

For område 41 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, varmecentral og lignende, samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i områderne uden genevirkning i forhold til omgivelserne.
- b. at antallet af boliger for område 41 ikke overstiger 10 eller bliver mindre end 5.
- c. at bebyggelsesprocenten for område 41 ikke overstiger 40 %.
- d. at bebyggelsen ikke opføres med mere end én etage med udnyttet tagetage.
- e. at mindst 15 % af bruttoarealet for område 41 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 41's areal overføres i forbindelse med en lokalplans endelige vedtagelse til byzone.

Således vedtaget af Sønderhald byråd.

Auning, den 11. - 3. 1981.

*Per Erik Thøgersen*  
*for byrådet*

I medfør af § 15, stk. 2 i lov nr. 287 af 26. juni 1975 om kommuneplanlægning godkendes herved foranstående af Sønderhaldbyråd, tilvejebragte forslag til "Tillæg nr. 8 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

1981.

Enhører til Miljøministeriets/Planstyrelsens skrivelse af 17/6-81 vdr. godkendelse i medfør af kommuneplanlovens § 15 af rammer for indholdet af lokalplaner

*Elena Klok*

Elena Klok

Miljøministeriet

Planstyrelsen

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

Sønderhald kom.

18 JUNI 1981

Dato: 17 JUNI 1981

9. kt.

J.nr. P 432/12/24-13  
(Bedes anført i svarskrivelsen)

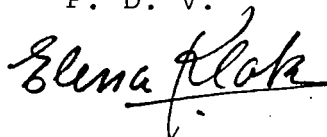
Sønderhald kommunalbestyrelse

EK/HH

8963 Aunuing

Idet man vedlægger skrivelse vedrørende godkendelse af tillæg nr. 8 til § 15-rammer for Sønderhald kommune i forbindelse med lokalplan nr. 118, skal man henlede opmærksomheden på, at det også af den endeligt vedtagne lokalplan bør fremgå, at de pågældende arealer overføres fra landzone til byzone.

P. D. V.



Elena Klok

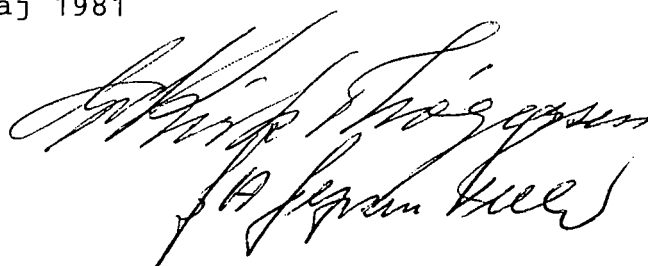


I henhold til § 27 i lov om kommuneplaner vedtages foranstående lokalplan samt tillæg til § 15-rammerne endeligt.

I medfør af § 28, stk. 5 i lov nr. 287 af 26. juni 1975 om kommuneplanlægning overføres område 41's areal i forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse fra landzone til byzone.

Således endeligt vedtaget af Sønderhald byråd

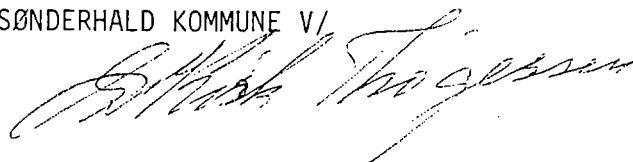
Auning, den 27. maj 1981



Nærværende lokalplan nr. 118 begæres herved tinglyst på delområde I og II af matr. nr. 2 a, Essenbækgårde, Essenbæk, jfr. vedhæftede kortbilag nr. 1 og 2.

Auning, den 14/08. 1981.

SØNDERHALD KOMMUNE V/



INDFØRT I DAGBOGEN FOR  
SØNDERHALD BY - OG HERREDSNET

20.8.81 10864 - B

LYST på matr. nr. 2 a

Essenbækgårde, Essenbæk,

iflg. telefonisk aftale

med anmeldelse d. 28/8-1981.

Lillian Hindborg  
fuldmægtig

131