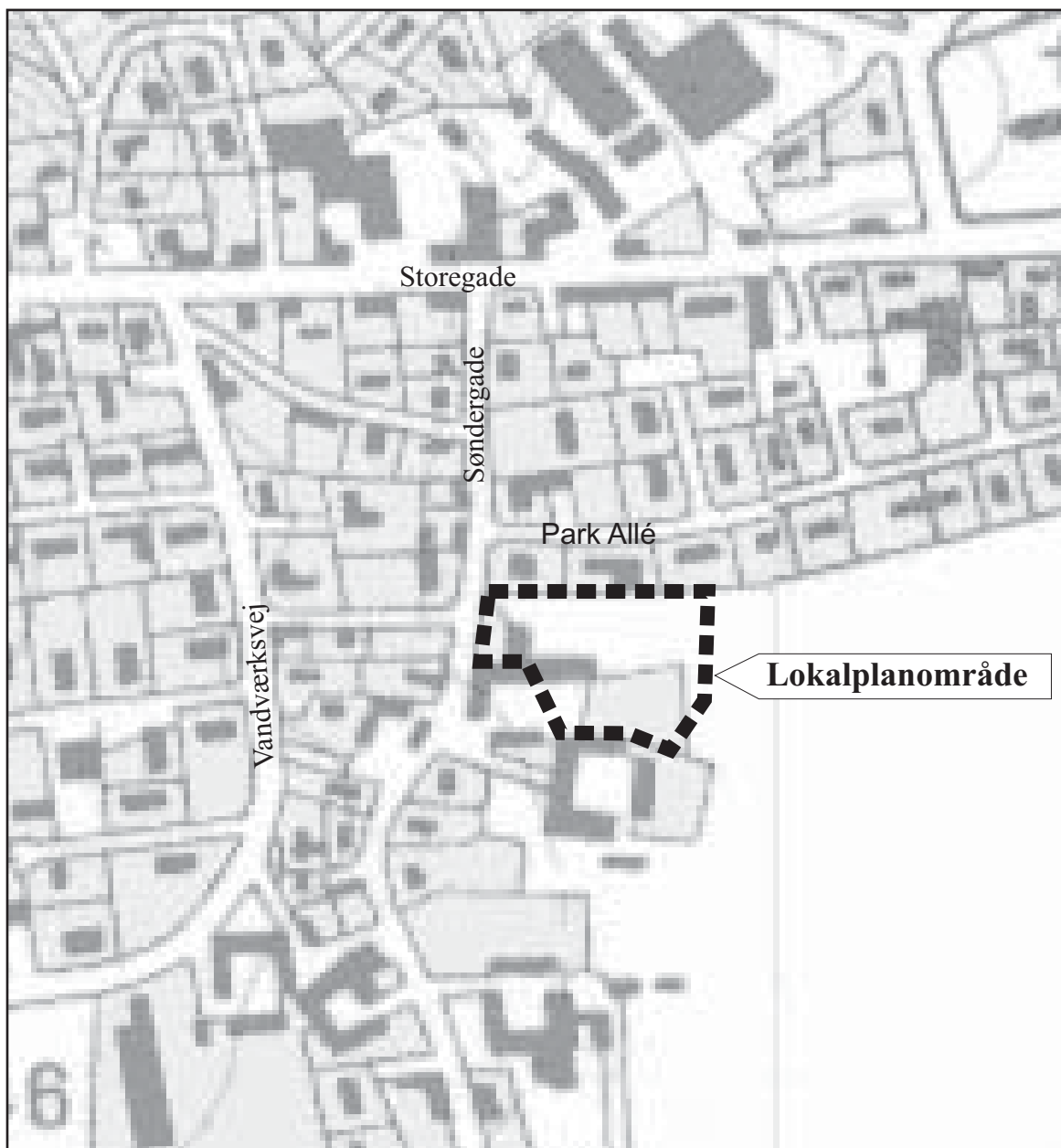




Lokalplan nr. 158



**Omfattende et område udlagt
til boligformål ved
Søndergade i Assentoft**

Teknisk Forvaltning
Oktober 1997

Indholdsfortegnelse:

Redegørelse.

Beskrivelse af eksisterende og planlagte arealanvendelse.		Side
1.	Areal og placering	A
2.	Baggrund og formål med planen	A
3.	Kort beskrivelse af lokalplanens indhold	A

Lokalplanens forhold til øvrig planlægning.

4.	Zonestatus	B
5.	Kommuneplanen	B
6.	Kystzonen	C
7.	Forudgående debatoplæg	C
8.	Trafikstøj	C
9.	Spildevand	C
10.	Regnvand	C
11.	Elforsyning	C
12.	Varmeforsyning	C
13.	Vandforsyning	C
14.	Lokalplanens retsvirkninger	D

Lokalplan.

§ 1	Lokalplanens formål	1
§ 2	Lokalplanens område og zonestatus	1
§ 3	Områdets anvendelse	1
§ 4	Udstykninger	2
§ 5	Vej- og parkeringsforhold	2
§ 6	Ledningsanlæg	2
§ 7	Bebyggelsens omfang og placering	3
§ 8	Bebyggelsens ydre fremtræden	4
§ 9	Ubebyggede arealer	4
§ 10	Tilslutning til fællesanlæg	4
§ 11	Grundejerforening	5
§ 12	Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	5
§ 12	Vedtagelsespåtegning	5
	Tinglysningsbegæring	6

Kommuneplantillæg nr. 8.

Redegørelse	10
Tillæg nr. 8	10
Retsvirkninger	11
Vedtagelsespåtegning	11

Kortbilag.

Kortbilag 1: Matrikulære forhold	7
Kortbilag 2: Lokalplankort	8
Kortbilag 3: Illustrativ skitse	9

Redegørelse.

I overensstemmelse med § 16 i lov om planlægning (lov nr. 746 af 16. august 1994) redegøres herunder for, hvorledes lokalplanen forholder sig til kommuneplanen, og øvrig planlægning for området. Redegørelsen indledes med en kort beskrivelse af såvel den eksisterende som den planlagte arealanvendelse.

Beskrivelse af den eksisterende og planlagte arealanvendelse:

1. Areal og placering.

Nærværende lokalplanområde omfatter et areal på ca. 5300 m² ved Søndergade i Assentoft. Arealet afgrænses som vist på kortbilag 1.

2. Baggrund og formål med lokalplanen.

Baggrunden for udarbejdelsen af lokalplanen er at sikre alternativ udstykningsmulighed til nye boligudstykninger i Assentoft Øst. Lokalplanen udlægger således 8 små parceller for folk der ønsker overskuelighed og central beliggenhed.

3. Kort beskrivelse af lokalplanens indhold.

Anvendelse.

Lokalplanområdet udlægges til boligformål.

Trafikale forhold.

Adgangsvejen til lokalplanområdet er Søndergade. Veje i området udlægges som private fællesveje udformet som lege- og opholdsarealer, i princippet som vist på kortbilag 3.

Parkering.

På hver ejendom skal der anlægges parkeringsareal til mindst 1 bil, og der skal desuden udlægges areal til en carport/garage.

Bebyggelse.

Boligbebyggelse skal etableres med gavlen op mod såkaldte udgangsbyggelinier, som vist på kortbilag 3.

Bebyggelsen må kun opføres i een etage med udnyttelig tagetage. Beboelsesbygninger skal opføres i tegl, evt. vandskurede, og tækkes med røde teglsten. Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 25 for den enkelte ejendom. Opvarmning sker med naturgas.

Grønne områder.

Mod øst etableres der et 5 m bredt beplantningsbælte, som vist på kortbilag 2 og 3.

Grundejerforening.

Grundejerne i området skal være medlemmer af en grundejerforening for området. Foreningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fællesarealer herunder veje i området samt beplantningsbæltet.

Lokalplanens forhold til øvrig planlægning.

4. Zonestatus

Lokalplanområdet er dels beliggende i byzone, dels i landzone. Arealet der er beliggende i landzone overføres til byzone.

5. Kommuneplanen.

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplan 1993 - 2005.

I kommuneplanens afsnit om rammer for lokalplanlægningen er lokalplanområdet omfattet af følgende 2 områder, 2B.1 og 2J.1

Område 2B.1 gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

Lokalplaner, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

at områdets anvendelse fastlægges til boligformål.

at der i området kan opføres åben lav og tæt lav boligbebyggelse, samt bebyggelse til institutioner, varmecentral samt mindre butikker til områdets daglige forsyning, eller andre erhvervstyper uden genevirkninger for omgivelserne.

at bebyggelsesprocenten for åben-lav ikke overstiger 25%, og for tæt-lav bebyggelse 35%.

at det maksimale etageantal ikke overstiger 2.

at bebyggelsens højde ikke overstiger 8,5 m.

at mindst 10% af arealet for åben-lav udlægges til fælles friareal, og mindst 15% for tæt-lav bebyggelse.

at der fra områdets udstykning sikres adgang til fritidsområderne i Assentoft Øst.

Område 2 J.1 gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

Lokalplaner, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

at områdets anvendelse fastlægges til land- og skovbrugsformål samt rekreative formål.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med sidstnævnte kommuneplanbestemmelse, hvorfor lokalplanen ledsages af et kommuneplantillæg der overfører arealet omfattet af bestemmelserne under 2 J.1 til 2 B.1, jfr. vedhæftede kommuneplantillæg.

6. Kystzonen.

Lokalplanområdet er beliggende indenfor kystnærhedszonen. Det er byrådets vurdering, at lokalplanområdets fremtidige anvendelse ikke visuelt påvirker kystlandskabet.

7. Forudgående debatoplæg.

Byrådet har, forinden fremlæggelse af nærværende lokalplan, afholdt en forudgående offentlig høring om et samlet debatoplæg, om de nye muligheder i Assentoft efter omfartsvejens etablering. Debatoplægget indeholdt bl.a. et tema om boligernes lokalisering. I debatfasen var der bl.a. et stort ønske om etablering af seniorboliger centralt beliggende i byen. Sådanne boliger skulle gøre det muligt at fastholde borgere i byen, hvis man ønskede at fraflytte en større pasningskrævende ejendom.

Allerede i forbindelse med kommuneplandebatten tilbage i 1989 fremlagde byrådet et forslag om landsbybebyggelse i tilknytning til Søndergade, og den ældre del af Assentoft by.

8. Trafikstøj

Iflg. Miljøstyrelsens vejledning skal det tilstræbes, at arealudlæg til boligområder indrettes således, at støjniveauet fra eksisterende og planlagte veje ikke overstiger 55 db(A).

Der er ikke foretaget trafiktælling på Søndergade, men det skønnes at trafikmængden efter lukningen af Gunnerupvej ved omfartsvejen, ikke overstiger 500 køretøjer pr. døgn.

Denne trafikmængde vil, med den maksimale hastighed på 50 km/t, påføre området et støjniveau på under 55db(A) målt 10 m fra vejmidte.

9. Spildevand

Lokalplanområdet er delvis beliggende i område 9A i spildevandsplanen. Spildevand ledes til Søndergade og videre til Assentoft renseanlæg.

10. Regnvand

Regnvand nedsives på de enkelte parceller, og vejvand ledes til en ny åben grøft som anlægges i beplantningsbæltet i den østlige ende af lokalplanområdet.

11. Elforsyning

Elforsyningen varetages af elforsyningselskabet ELRO.

12. Varmeforsyning

Bebyggelse inden for lokalplanens område pålægges tilslutningspligt til naturgasforsyningen i Assentoft.

13. Vandforsyning.

Drikkevandsforsyningen sker fra Assentoft vandværk I/S, i hvis forsyningsområde lokalplanområdet er beliggende.

14. Lokalplanens retsvirkninger.**Retsvirkninger.**

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge planlovens § 17, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke pligt til at udføre anlæg, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan. Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bygningsregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven.

Midlertidige retsvirkninger.

Indtil forslaget er endelig 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 planlovens § 17 stk 1 et midlertidigt forbud mod bebyggelse og ændret anvendelse. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan der eventuelt efter planlovens § 17 stk 2 opnås tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra forslagets offentliggørelse, og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst i et år efter forslagets offentliggørelse.

I henhold til lov om planlægning (lov nr. 746 af 16. august 1994) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1. Lokalplanens formål.

Lokalplanen er udarbejdet for at sikre, at

- 1.1 området udlægges til boligformål.
- 1.2 boligbebyggelsen indpasses bybilledet.
- 1.3 vejadgang samt parkeringsmulighed sikres.
- 1.4 der etableres et beplantningsbælte mod de åbne marker mod øst.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus.

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter dele af matr. nre. 7^{bs} og 5^a, begge Assentoft by, Essenbæk samt alle parceller, der efter den 1. maj 1997 udstykkes fra ovennævnte ejendomme.
- 2.2 Lokalplanens område er beliggende i henholdsvis byzone og landzone, som vist på vedhæftede kortbilag 1.
- 2.3 Landzonearealet overføres til byzone ved byrådets offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan.

§ 3. Områdets anvendelse.

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål, til åben lav boligbebyggelse med tilhørende fællesareal.
- 3.2 På hver ejendom må der kun opføres eller indrettes een bolig for een familie.
- 3.3 Der kan drives en sådan virksomhed på ejendommen, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder, f.eks. liberalt erhverv og kontorvirksomhed, dog 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 eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,

at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende, samt
at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er tilstede på den pågældende ejendom.

- 3.4 Parkering af lastbiler, påhængsvogne og større varevogne (totalvægt over 3500 kg), må ikke finde sted indenfor lokalplanens område.
- 3.5 Oplagring eller opbevaring af større fritidsbåde og uindregistrerede køretøjer, herunder uindregistrerede campingvogne må ikke finde sted indenfor lokalplanens område.

§ 4. Udstykninger.

Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på kortbilag 2 viste udstykningsplan.

§ 5. Vej- og parkeringsforhold.

Veje:

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Søndergade, som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Veje i lokalplanområdet udlægges som private fællesveje og indrettes som lege- og opholdsområde for lokalplanens beboere, i overensstemmelse med § 40 i færdselsloven.
- 5.3 Renholdelse af de private fællesveje skal ske efter reglerne i kommunens renholdelsesregulativ. Salt og andre kemikalier, der kan beskadige belægningssten og beplantninger må ikke anvendes til sne- og isrydning af boligveje.

Parkering:

- 5.4 Der skal på hver ejendom anlægges parkeringsareal til mindst een bil, og der skal desuden udlægges areal til en carport/garage pr. ejendom.
- 5.5 Garage eller carport skal placeres i forlængelse af de private holdepladser, så tilkørsel alene sker over disse.
- 5.6 Parkeringspladser skal være mindst 5 x 2,5 m.

§ 6. Ledningsanlæg.

- 6.1 El-ledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men alene udføres som jordkabler.
- 6.2 Den på kortbilag 2 viste regnvandsledning skal stedse tåles og respekteres. Inden for en afstand af 2 m fra ledningens midte, må der ikke plantes træer eller buske med dybtgående rødder.
- 6.3 Kommunen har ret til, uden forudgående varsel, at foretage eftersyn, reparation og vedligeholdelse på ledninger og brønde, uden der ydes erstatning, udover fuld reetablering.

- 6.4 Opsætning af egne udvendige antenner er ikke tilladt, undtaget dog mindre antenner, herunder parabolantenner, som i størrelse, ydre fremtræden og placering i forhold til bygningerne, ikke virker æstetisk skæmmende.

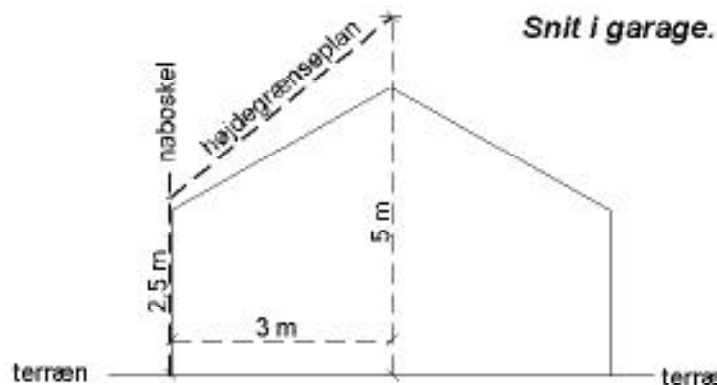
§ 7. Bebyggelsens omfang og placering.

Bebyggelsens placering:

- 7.1 Som det fremgår af kortbilag 2, er der på hver parcel fastlagt en udgangsbyggelinie beliggende 3 m fra vejskel.
- 7.2 Beboelsesbygninger skal placeres med gavl i udgangsbyggelinierne, i princippet som vist på kortbilag 3.
- 7.3 Garager, udhuse og lignende mindre bygninger skal placeres i forlængelse af de private holdepladser, evt. i skel.

Bygnings- og etagehøjder:

- 7.4 Bygninger må ikke opføres med mere end 1 etage, med udnyttelig tagetage, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m over terræn.
- 7.5 Garager, udhuse samt lignende mindre bygninger, skal opføres efter reglerne i bygningsreglementet. Dog tillades en bygningshøjde begrænset af en linie på 2,5 m i skel, indtil en højde på 5 m målt 3 m fra skel, som vist på kortskitsen herunder.



Højdegrænseplanet skal give mulighed for, at garager udformes med sadeltag.

- 7.6 Beboelsesbygninger samt garager og carporte skal opføres med sadeltag. (Tagkonstruktion hvor tagfladerne mødes i kip), evt. med forskudte rygninglinier. Tagets vinkel med det vandrette plan skal ligge mellem 25° og 45° .
- 7.7 Bebyggelsen skal opføres efter en plan med koter, der skal godkendes af byrådet.

Bebyggelsesprocent:

- 7.8 Bebyggelsesprocenten må for den enkelte ejendom ikke overstige 25.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden.

- 8.1 Til udvendige bygningsdele må ikke anvendes materialer og farver, som efter byrådets skøn virker skæmmende.
- 8.2 Udvendige bygnings sider må kun fremtræde i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarverne (okker, terra de sienne, umbra, engelskrødt og do-denkop) eller disse sidstnævnte farvers blanding med hvidt eller sort.
- 8.3 Ydervægge skal udføres i tegl som blank mur, ligesom vandskurede facader er tilladt. Mindre bygningsdele såsom karnapper, carporte/garager, redskabshuse og lignende kan evt. udføres i bræddebeklædning, evt. malede jfr. §§ 8.1 og 8.2.
- 8.4 Beboelsesbygninger samt garager og carporte skal tækkes med røde teglsten.
- 8.5 Skiltning og reklamering inden for lokalplanens område må ikke finde sted.

§ 9. Ubebyggede arealer.

- 9.1 Det på kortbilag 2 viste fælles lege- og opholdsareal vedligeholdes af grundejerforeningen.
- 9.2 Langs lokalplanområdet østskel skal der etableres et 5 m bredt beplantningsbælte, som vist på kortbilag 2. Beplantningsbæltet anlægges og vedligeholdes som skovbeplantning.
- 9.3 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende give et ordentligt udseende.
- 9.4 Hegn skal udføres som levende hegn. Hække skal bestå af bøg (*Fagus Sylvatica* Fageceae) og placeres i skel, og må maksimalt være 1,8 m høje. I skel mod veje og fællesarealer må hegn dog ikke placeres nærmere skel end 30 cm.
- 9.5 Ejeren af staldbygningen syd for lokalplanområdet, har ret til at udføre reparations- og vedligeholdelsesarbejde på staldbygningen i skel fra parcel 13, jfr. Bygningsreglementets bestemmelser stk 1.9.

§ 10. Tilslutning til fællesanlæg.

- 10.1 Bebyggelse inden for lokalplanområdet skal tilsluttes naturgasnettet, og aftage sit varmeforbrug fra naturgasselskabet, på de til enhver tid gældende betingelser fra selskabet.

§ 11. Grundejerforening.

- 11.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanens område.
- 11.2 Grundejerforeningen skal oprettes når byrådet kræver det.
- 11.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i §§ 9.1 og 9.2 nævnte fællesarealer. Derudover udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.
- 11.4 Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.
- 11.5 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af byrådet.

12. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.

- 12.1 Før ny bebyggelse tages i brug, skal der etableres det i § 9.2 nævnte beplantningsbælte.
- 12.2 Ny bebyggelse på parcel 13, jfr. kortbilag 2, må ikke tages i brug før det sikres, at stalden nedrives, eller sikres mod erhvervsmæssigt dyrehold, og vinduer i skel tilmures eller lignende.

§ 13. Vedtagelsespåtegning.

Således vedtaget af Sønderhald Byråd, den 28. maj 1997.

Carl Damgaard Nielsen
borgmester

/

Vagn Budolfson
kommunaldirektør

I medfør af § 27 i Lov om Planlægning vedtages lokalplan nr 158
endeligt.
Sønderhald byråd, den 8. oktober 1997

Carl Damgaard Nielsen
borgmester

/

Vagn Budolfson
kommunaldirektør

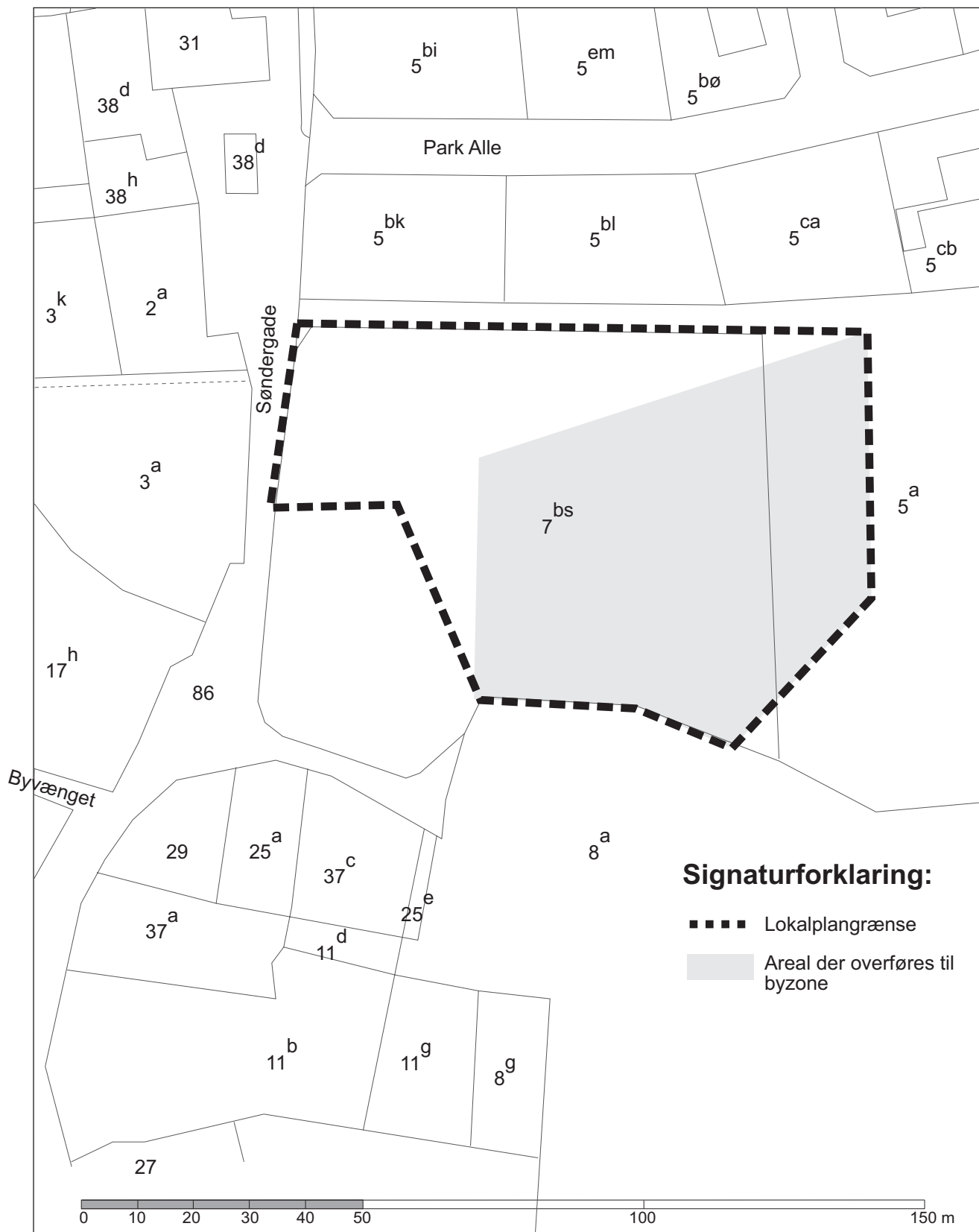
Nærværende lokalplan nr 158 for Sønderhald kommune, endelig ved-
taget af byrådet den 08.10.97, begæres tinglyst på følgende parceller:
Matr. nr.e 7^{bs} og 5^a, begge Assentoft by, Essenbæk.

.

Carl Damgaard Nielsen
borgmester

/

Vagn Budolfson
kommunaldirektør



SØNDERHALD KOMMUNE



Teknisk forvaltning · Middelgade 1 · 8963 Auning · Tlf.: 86 48 31 66 · Fax.: 86 48 44 22

tema: **Matrikulære forhold**

Lokalplan nr. 158
Omfattende et område udlagt til boligformål
ved Søndergade i Assentoft

tegn. nr.:

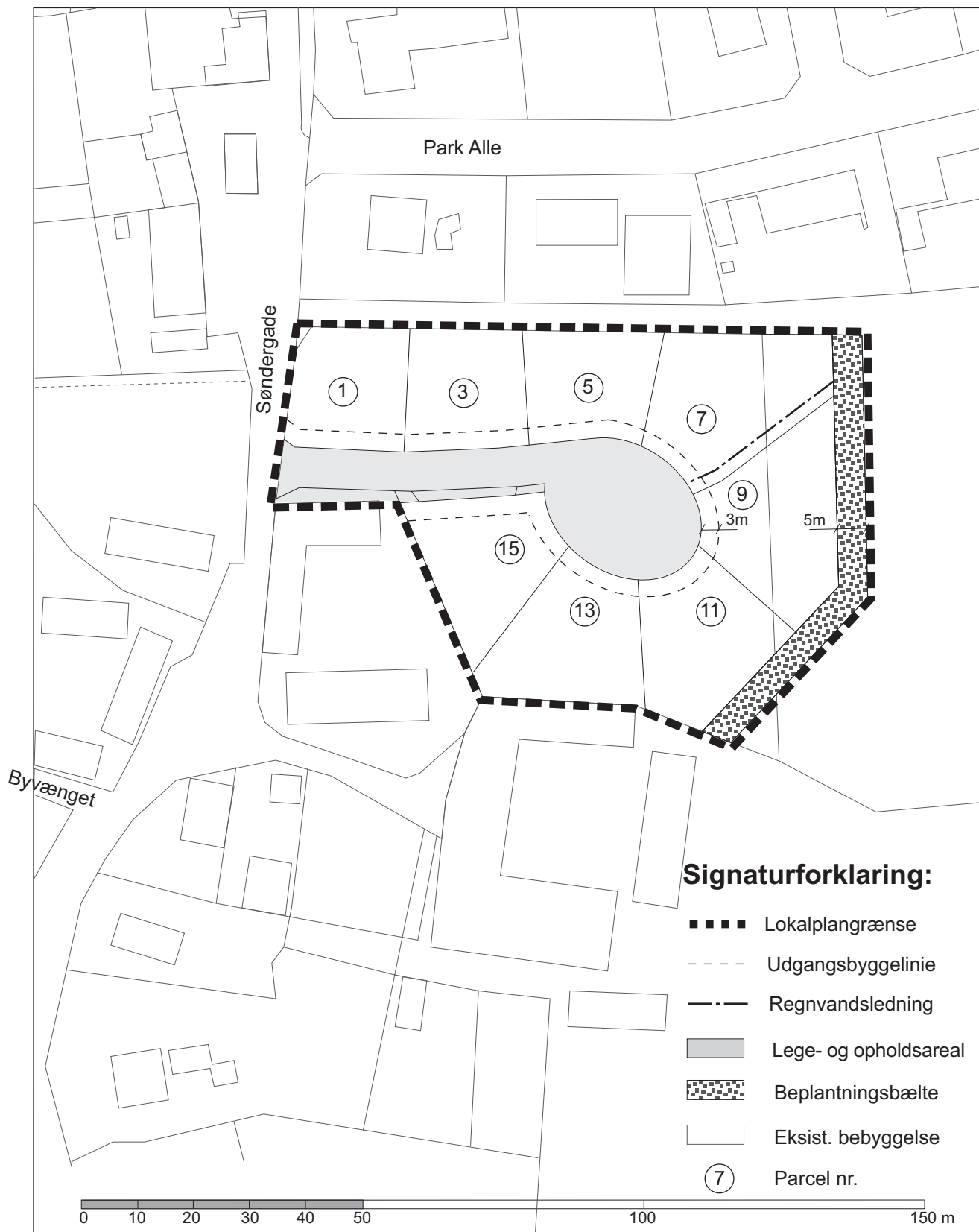
1

mål: 1 : 1000

dato: Oktober 1997

rev. dato:

sign: HCR/vj



SØNDERHALD KOMMUNE



Teknisk forvaltning · Middelgade 1 · 8963 Auning · Tlf.: 86 48 31 66 · Fax.: 86 48 44 22

tema:

Lokalplankort

Lokalplan nr. 158
Omfattende et område udlagt til boligformål
ved Søndergade i Assentoft

tegn. nr.:

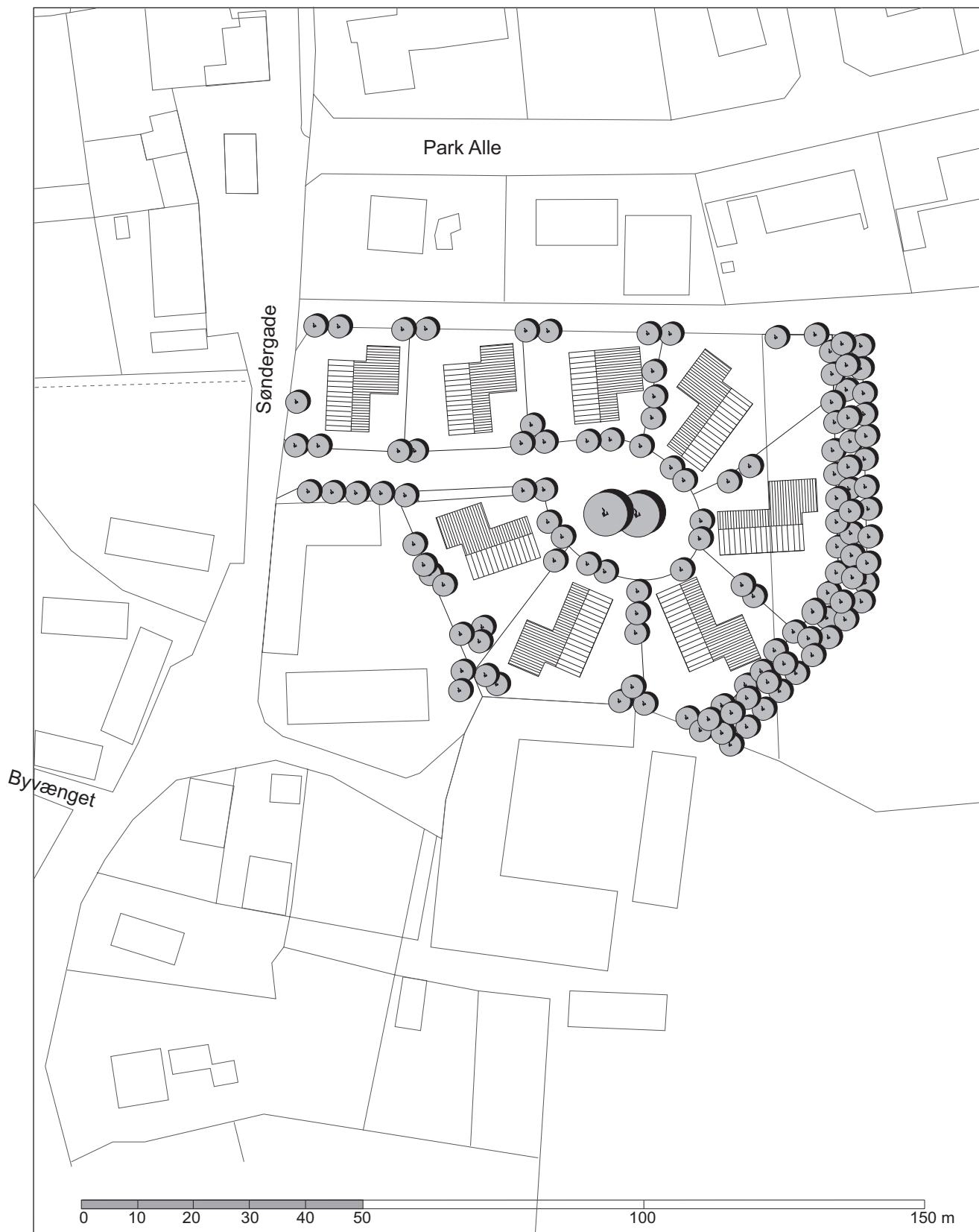
2

mål: 1 : 1000

dato: Oktober 1997

rev. dato:

sign: HCR/vj



SØNDERHALD KOMMUNE



Teknisk forvaltning · Middelgade 1 · 8963 Auning · Tlf.: 86 48 31 66 · Fax.: 86 48 44 22

tema:

Illustrativ skitse

Lokalplan nr. 158
Omfattende et område udlagt til boligformål
ved Søndergade i Assentoft

tegn. nr.:

3

mål: 1 : 1000

dato: Oktober 1997

rev. dato:

sign: HCR/vj

REDEGØRELSE.

Der henvises til lokalplanens redegørelse side B - Kommuneplanen.

TILLÆG NR. 8

til kommuneplan 1993 - 2005

I henhold til Planlovens § 22 stk 2, 3. pkt. overføres lokalområde 2, enkeltområde J. 1 omfattet af nærværende lokalplan til lokalområde 2, enkeltområde B. 1 som vist på kortskitsen herunder, og med følgende rammebestemmelser:

Lokalplaner, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

at områdets anvendelse fastlægges til boligformål.

at der i området kan opføres åben lav og tæt lav boligbebyggelse, samt bebyggelse til institutioner, varmecentral samt mindre butikker til områdets daglige forsyning, eller andre erhvervstyper uden genevirkninger for omgivelserne.

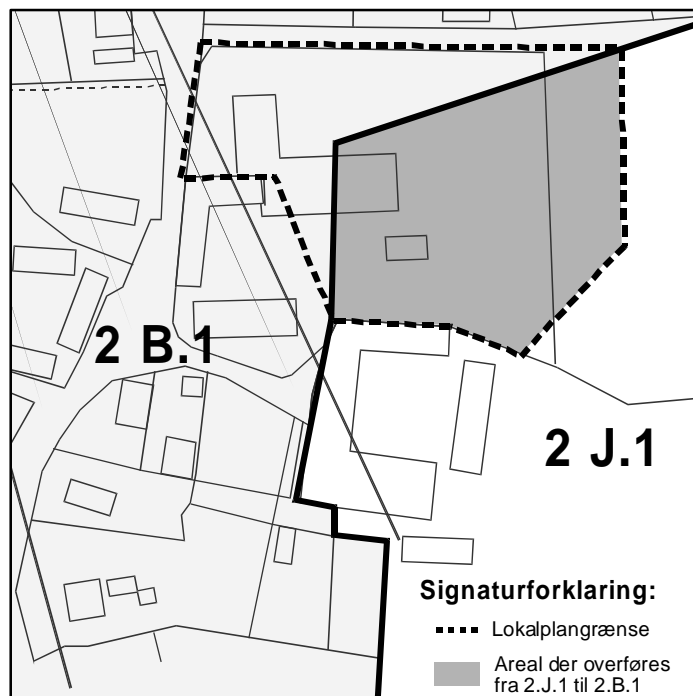
at bebyggelsesprocenten for åben-lav ikke overstiger 25%, og for tæt-lav bebyggelse 35%.

at det maksimale etageantal ikke overstiger 2.

at bebyggelsens højde ikke overstiger 8,5 m.

at mindst 10% af arealet for åben-lav udlægges til fælles friareal, og mindst 15% for tæt-lav bebyggelse.

at der fra områdets udstykning sikres adgang til fritidsområderne i Assentoft Øst.



Retsvirkninger

Inden for byzone kan byrådet modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en detaljeret lokalplan, der er tilvejebragt før kommuneplanen.

Inden for byzone kan byrådet modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er udlagt til offentligt formål, eller når området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Vedtagelsespåtegning.

Således vedtaget af Sønderhald Byråd, den 8. oktober 1997.

Carl Damgaard Nielsen
borgmester

/

Vagn Budolfson
kommunaldirektør