

LOKALPLAN 131

SØNDERHALD KOMMUNE

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

Juli 1986

I N D H O L D S F O R T E G N E L S E

			Side
Redegørelse	I	Lokalplanens indhold samt områdets beliggenhed, størrelse og ejerforhold	2
	II	Lokalplanens forhold til kommuneplanen og øvrig planlægning for området	3
	III	Lokalplanens retsvirkninger	5
		Lokalplanens mål	6
Lokalplanens bestemmelser	§ 1	Lokalplanens område og zonestatus	7
	§ 2	Områdets anvendelse	8
	§ 3	Udstykninger	8
	§ 4	Vej- og stiforhold	10
	§ 5	Parkeringsforhold	10
	§ 6	Ledningsanlæg	11
	§ 7	Bebyggelsens omfang og placering	12
	§ 8	Bebyggelsens ydre fremtræden	12

§ 9	Ubebyggede arealer	13
§ 10	Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse	14
§ 11	Grundejerforening	14
§ 12	Vedtagelsespåtegning	16
	Tillæg nr. 2	17
	Redegørelse for tillæg nr. 2	18
	Tillæg nr. 2	19
	Vedtagelsespåtegning	21

Matr. nr. 2^a og 2^{bf} Essenbækgård, Essenbæk.

BLP/lt

Anmelder:

Sønderhald kommune,
Teknisk forvaltning,
Middelgade 1-3,
8963 Auning.

LOKALPLAN NR. 131

omfattende et område udlagt til tæt-lav
boligbebyggelse i Assentoft øst.

Vedr. matr.nr. 2^a og 2^{bf} Essenbækgård,
Essenbæk.

Vedtaget den	12 /8	1986
Endeligt vedtaget den	26 /11	1986

**Redegørelse for
Lokalplan nr. 131
for Sønderhald kommune.**

I overensstemmelse med § 20 i lov om kommuneplanlægning (lovbekg. nr. 391 af 22.07.1985) og Miljøministeriets cirkulære nr. 161 af 21.09.1979 om proceduren for ændring af en godkendt kommuneplan redegøres herunder for, hvorledes lokalplanen forholder sig til kommuneplanen og øvrig planlægning for området.

I. Lokalplanens indhold samt områdets beliggenhed, størrelse og ejerforhold.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen indeholder bestemmelser om:

- områdets anvendelse,
- vej- og stiforhold,
- bebyggelsens beliggenhed på grundene,
- bebyggelsens omfang og udformning,
- udformning, anvendelse og vedligeholdelse af ubebyggede arealer, herunder om hegnsforhold samt belysning af veje og andre færdselsarealer,
- tilslutning til fællesanlæg som betingelse for ibrugtagen af ny bebyggelse,
- oprettelse af grundejerforening, herunder om medlemspligt og om foreningens ret og pligt til at forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg.

Områdets beliggenhed, størrelse og ejerforhold

Lokalplanen omfatter de kommunaltejede arealer matr.nr. 2^a og 2^{bf} Essenbækgård, Essenbæk sogn beliggende ved "Skovvangsvej", Assentoft øst. Det samlede areal omfattet af lokalplanen udgør ca. 1,4 ha.

II. Lokalplanens forhold til kommuneplanen og øvrig planlægning for området.

Kommuneplanen

Området er ikke omfattet af kommuneplan 1985-1992 for Sønderhald kommune, men søges med vedhæftede rammetillæg nr. 2 inddraget til tæt-lav boligbebyggelse, herunder ungdomsboliger samt almennyttige udlejningsboliger. Rammetillæg nr. 2 søges gennemført indenfor rammerne af den boligkvote som Sønderhald kommune forventes tildelt ved miljøministrens godkendelse af regionplan 1985 for Århus Amtskommune.

Med områdets godkendelse af vedhæftede rammetillæg øges byggemuligheden for Assentoft-området med 46 boliger.

Zonestatus

Området udgør et landbrugsareal af ringe dyrkningsmæssig værdi med landzonestatus. Med byrådets endelige vedtagelse af nærværende lokalplan overføres arealet indenfor lokalplanen fra landzone til byzone.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er ikke medtaget i den godkendte § 21-spildevandsplan for Sønderhald kommune, revideret 1982.

Lokalplanens gennemførelse forudsætter derfor amtskommunens godkendelse af spildevandsprojekt for området.

Projekt omfattende ovennævnte spildevandsafledning fremsendes samtidig med anmodning om amtskommunens godkendelse.

- Varmeplan Ifølge byrådets oplæg til tilrettelæggelse af den fremtidige varmforsyning af bebyggede områder i Sønderhald kommune og byrådets vedtagelse af retningslinier for udarbejdelse af den kommunale varmeplan den 26. feb. 1986 samt byrådets beslutning af 25. juni 1986 skal lokalplanområdet tilsluttes en kollektiv varmforsyning (naturgas).
- Vand Drikkevandsforsyningen sker fra Assentoft vandværk I/S, i hvis forsyningsområde lokalplanområdet er beliggende.
- El Elforsyningen varetages af elforsyningsselskabet "Elro".
Der reserveres areal til evt. nødvendig transformerstation indenfor lokalplanområdet til bebyggelsens el-forsyning.
- Vejadgang Med tilslutning til den 16 m. brede fordelingsvej "Skovvangsvej" etableres første del ca. 85 m. af en ny adgangsvej til områdets 2 skoler "Sønderhaldskolen" og "Essenbækskolen".
Denne vej giver adgang til lokalplanområdet ved tilslutning af ny boligvej med placering som vist på vedhæftede kortbilag 1.

Stiforhold I lokalplanen udlægges arealer til stianlæg med forbindelse til en planlagt hovedsti langs "Skovvangsvej" mod syd til Grenåvej. Om stiernes nærmere placering henvises til vedhæftede kortbilag 1.

Byggemuligheder Lokalplanen fastlægger området til bebyggelse med max 46 boliger i indtil 2 etager. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 35.

III. Lokalplanens retsvirkninger

Midlertidige retsvirkninger Allerede lokalplanforslagets offentliggørelse medfører, at ejendommene ikke må udstykkes, bebygges eller benyttes på en sådan måde, at planens gennemførelse vanskeliggøres, evt. umuliggøres.

Lokalplanen skal sikre, at bebyggelse af området sker, således som det nærmere er fastlagt i planen.

Endelige retsvirkninger Efter lokalplanens endelige vedtagelse kan byrådet meddele dispensation til mindre væsentlige ændringer, medens mere væsentlige eller omfattende ændringer kun vil kunne ske ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Lokalplanens formål

Formålet med tilvejebringelse af nærværende lokalplan med tilhørende rammetillæg nr. 2 til kommuneplan 1985-1992 er:

- at tilgodese et konstateret behov for udlæg af areal til bebyggelse med ungdomsboliger med central placering ved skoler og idrætsfaciliteter i Assentoft,
- at tilgodese ønsket om, at der gives mulighed for at de unge under uddannelse kan forblive boende i kommunen,
- at tilgodese kommuneplanens mål om at tilvejebringe et mere varieret udbud af boliger, hvad angår størrelse og udformning (til familier, unge, pensionister og enlige) og med hensyn til ejerforhold (ejer- og lejeboliger).

Lokalplanens bestemmelser.

I henhold til kommuneplanloven (lovbekg. nr. 391 af 22.07.85) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens område og zonestatus.

- Område **Stk. 1** Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 1 af 02.07.1986 og omfatter del af matr.nr. 2^a og 2^{bf} Essenbækgård, Essenbæk, samt alle parceller, som efter den 02. juli 1986 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- Overfø- **Stk. 2** Med byrådets offentlige bekendtgørelse af relse til den vedtagne lokalplan overføres lokalplanområdet fra landzone til byzone

§ 2 Områdets anvendelse.

- Stk. 1** Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af tæt-lav boligbebyggelse i overensstemmelse med den på vedhæftede kortbilag 1 viste retningsgivende bebyggelsesplan.
- Erhverv på **Stk. 2** Byrådet kan tillade, at der på ejendommen nærmere drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan vilkår 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 beboelses
ejendom ikke forandres (herunder ved skiltning
eller lign.), og områdets karakter af bolig-
område ikke brydes,
at virksomheden ikke medfører ulempe for de om-
boende,
at virksomheden ikke medfører behov for parkering,
der ikke er tilstede på den pågældende ejendom.

Stk. 3 Ejendommen må iøvrigt ikke benyttes til
nogen form for erhvervsvirksomhed. Medmindre
virksomheden omfattes af stk. 2, må der således
ikke på ejendommen indrettes bebyggelse til eller
udøves handels-, vognmands-, fabriks-, værksteds-
eller oplagsvirksomhed, ligesom der ikke må ind-
rettes pensionater eller klublejligheder eller
drives anden lignende form for erhvervsudlejning.

§ 3 Udstykninger

Stk. 1 Udstykning må kun foretages i overensstem-
melse med den på vedhæftede kortbilag 1 viste
udstykningsplan.

§ 4 Vej- og stiforhold

Stk. 1 Der udlægges areal til nye veje og stier med
retning og beliggenhed som vist på vedhæftede
kortbilag 1.

Stamvej

Vejen A-B i en bredde af 12 m.

Boligveje Vejen C-D i en bredde af 10 m.

Stier Stierne jfr. kortbilag i en bredde af 3 m.

Stk. 2 De angivne udlægsbredder er effektive profiler, hvortil kommer evt. skråningsarealer.

Stk. 3 Til vejen A-B må der ikke være direkte adgang fra de tilgrænsende ejendomme.

Stk. 4 Ved vejtilslutninger skal hjørnerne af de tilstødende ejendomme afskæres som vist på vedhæftede kortbilag 1, og der sikres de på kortet viste oversigtsarealer.

Belægnin- Stk. 5 Den 12 m. brede stamvej A-B befæstes med
ger 7 m. bred asfalkørebane.

Langs begge vejskel anlægges beplantningsbælter i 2,5 m. bredde, der beplantes med buske.

Stk. 6 Den 10 m. brede boligvej C-D befæstes med 6 m. bred asfalkørebane og 2 m. brede SF-stensbelagte parkeringslommer i hver vejside.

Stk. 7 De 5 m. brede boligveje E-F til G-H befæstes med SF-stensbelægning i fuld bredde.

Belægningsbredden er dog større ved gæsteparkeringspladser.

Stk. 8 Stierne til befæstes med 2 m. SF-stensbelægning.

Private Stk. 9 De under pkt. 6, 7 og 8 nævnte vej- og
fælles- stianlæg udlægges som private fællesveje og kan

veje ikke forventes optaget som off.veje.

Renholdelse **Stk. 10** Renholdelse af veje og stier incl. gæsteparkeringer skal ske efter reglerne i kommunens renholdelsesregulativ.

§ 5 Parkeringsforhold

Gæsteparkering **Stk. 1** Der anlægges de på vedhæftede kortbilag 1 viste fælles gæsteparkeringer langs boligvejene. Disse parkeringspladser befæstes som nævnt under § 4 stk. 8 med SF-sten.

Parkeringspladserne må ikke anvendes til langtidsparkering, og der må ikke henstilles campingvogne, skure eller andre genstande på disse arealer.

Parkeringsforbud **Stk. 2** Parkering af lastbiler, påhængsvogne og lignende, må ikke finde sted i lokalplanområdet (mindre varevogne undtaget).

§ 6 Ledningsanlæg og antenner

El-kabler **Stk. 1** El-ledninger, herunder til vejbelysning må ikke føres frem som luftledninger, men skal udføres som jordkabler.

Fælles antenneanlæg **Stk. 2** Grundejerne er pligtige til at tilslutte sig fælles antenneanlæg for FM og TV, og opsætning af egne antenner er ikke tilladt.

Grundejerne er pligtige til at deltage i anlæggets drift.

Enhver grundejer er pligtig til at tåle, at der nedlægges jordkabler til fælles antenneanlæg over hans ejendom.

Ledningerne skal henligge uforstyrrede, og de dertil berettigede skal til enhver tid have adgang til eftersyn samt reparations- og vedligeholdelsesarbejder mod, at forvoldt skade herved erstattes.

Hovedkloak-
ledninger

Stk. 3 De på vedhæftede kortbilag viste kloakledninger og brønde skal stedse tåles og respekteres.

Bebyggelse nærmere end 2 m. fra kloakledningernes midte må ikke påbegyndes opført uden efter henvendelse til og nærmere tilladelse fra Sønderhald byråd.

Inden for en afstand af 2 m. fra kloakledningernes midte må endvidere ikke plantes træer eller buske med dybtgående rødder.

Byrådet eller dennes repræsentant skal have ret til at efterse, rense og vedligeholde kloakledninger og brønde, dog mod fuld erstatning for evt. forvoldt skade på ejendomme.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

Byggefelter

Stk. 1 Boligbebyggelsen med tilhørende redskabshuse og evt. drivhuse til de enkelte boliger må kun opføres inden for de på vedhæftede kortbilag 1 viste byggefelter.

- Boliger **Stk. 2** Der må max. opføres 46 boliger inden for lokalplanområdet.
- Redskabs-
huse **Stk. 3** Der må kun opføres eet redskabshus pr. bolig.
- Drivhuse **Stk. 4** Der må kun opføres et drivhus/udestue med et bebygget areal på indtil 15 m² pr. bolig.
- Max. 1 1/2
etage **Stk. 5** Bygninger må kun opføres i een etage med udnyttet eller udnyttelig tagetage.
- Taghæld-
ning **Stk. 6** Beboelsesbygninger skal opføres med sad-detag. (Tagkonstruktion hvor tagfladerne mødes i kip) evt. med forskudte rygninglinier. Tagets vinkel med det vandrette plan skal ligge mellem 25° og 45°.
- U=35% **Stk. 7** Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom fastsættes til max 35.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- Skiltning **Stk. 1** Ingen form for skiltning og reklamering på ejendommen må finde sted.
- Tage **Stk. 2** Blanke eller reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.

Beboelsesbygninger skal tækkes med gule eller røde teglsten.

Facader **Stk. 3** Til udvendige bygningssider må ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende. (Facader udført i tegl som blank mur eller vandskurede facader er tilladt).

Farver **Stk. 4** Udvendige bygningssider må kun fremtræde i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarverne (okker, terra de sienna, umbra, engelskrødt og dodenkop) eller disse sidstnævnte farvers blanding med hvidt eller sort.

Til døre, vinduesrammer, skodder og lignende mindre bygningsdele kan dog også andre farver anvendes.

§ 9 Ubebyggede arealer

Stk. 1 Der udlægges de på vedhæftede kortbilag 1 viste fælles lege- og opholdsarealer.

Beplantning **Stk. 2** Anlæg og beplantning af forannævnte fællesarealer skal ske i overensstemmelse med vedhæftede retningsgivende beplantningsplan (kortbilag 1).

Ubebyggede arealer iøvrigt **Stk. 3** Ubebyggede arealer iøvrigt skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden skal overholdes.

Stk. 4 Vej- og stibelysningen skal udføres med armaturtyper m.v. som anvendt i det eksisterende Assentoft øst.

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.

Boligveje
og
P-pladser

Stk. 1 Før ny bebyggelse inden for området tages i brug, skal der være etableret de i § 4 stk. 6-9 nævnte vej- og stianlæg i et sådant omfang, som bebyggelsen og dens beboere efter byrådets skøn kan gøre krav derpå.

Opvarm-
ning

Stk. 2 I henhold til kommunens varmeplanlægning er lokalplanområdet udlagt til naturgasforsyning.

Indtil naturgassen er ført frem til Assentoft vil lokalplanområdet være at forsyne med F-gas fra et tankanlæg.

Ny bebyggelse inden for området må således ikke tages i brug før bebyggelsen efter byrådets nærmere anvisning er tilsluttet F-gas anlægget.

§ 11 Grundejerforening

Medlems-
pligt

Stk. 1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere/lejere af grunde/boliger inden for lokalplanens område.

Opret-
telse

Stk. 2 Grundejerforeningen skal oprettes senest når 50% af boligerne inden for området er taget i brug, eller når byrådet kræver det.

Drift

Stk. 3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i § 4 stk. 7-11 og § 5 stk. 1 nævnte vej- og stianlæg, P-pladser. Grundejerforeningen skal endvidere forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de i § 9 stk. 1 og 2 nævnte fælles friarealer og anlæg, herunder beplantning.

Vedtægter

Stk. 4 Vedtægter for grundejerforeningen skal udformes efter retningslinier givet af Planstyrelsen i "Vejledning i kommuneplanlægning nr. 7, 1983".

§ 12 Vedtagelsespåtegning.

Således vedtaget af Sønderhald kommune
v/planlægningsudvalget

Auning, den 12. / 8. 1986



Erik Orla Lund
fmd.

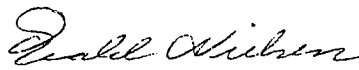


Carsten Dam
komm.ing.

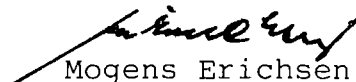
I medfør af kommuneplanlovens § 27 vedtages
foranstående lokalplan endeligt med bemærkning at
planens virkeliggørelse forudsætter godkendelse af
regionplantillæg 1985.

Sønderhald byråd den 26. nov. 1986

P. b. v.



Evald Nielsen
borgmester



Mogens Erichsen
kommunaldirektør

TILLÆG NR. 2

Til kommuneplan 1985-1992 for Sønderhald kommune.

Rammeændring

udarbejdet overensstemmende med § 14 i lov om kommuneplanlægning (lovbekg. nr. 391 af 22.07.85) samt under iagttagelse af miljøministeriets cirkulære nr. 161 af 21.09.79 pkt. 5.2 og planstyrelsens cirkulæreskrivelse af 10.07.85 vedr. ændring af kommuneplanloven.

Redegørelse

for tillæg nr. 2

til kommuneplan 1985-1992 for Sønderhald kommune

**ændring af rammerne for lokalplanlægningen i
Assentoftområdet.**

Kommune-
planlæg-
ning

Som foran anført under lokalplanredegørelsen er lokalplanområdet ikke omfattet af kommuneplan 1985-1992 og ej heller medtaget i den godkendte § 21-spildevandsplan for Sønderhald kommune.

Kommunen erhvervede arealet i 1970 som en del af det samlede køb af ejendommen "Langagergård" med henblik på senere udstykning til byformål.

Region-
planlægning

Arealet er beliggende indenfor byvækstområdet for Assentoft.

Formål

Med det formål at tilgodese det faktiske behov for udlæg af nyt areal for hensigtsmæssig placering af ungdomsboliger og mindre udlejningsboliger iøvrigt ansøges om amtskommunens godkendelse af nedennævnte rammetillæg nr. 2 til kommuneplan 1985-1992 for Sønderhald kommune.

Tillæg nr. 2
til kommuneplan 1985-1992 for Sønderhald kommune.

Tillæg til rammer for lokalplanlægningen i Assen-
toftområdet.

I henhold til § 14 stk. 3, 3.punktum i lov om kom-
muneplanlægning (lovbebg. nr. 391 af 22.7.85) fast-
lægges nyt rammeområde 2.BT2 (område for tæt-lav
boligbebyggelse i Assentoft øst) med det på vedhæf-
tede kortbilag 2 afgrænsede område, beliggende i
Sønderhald kommune.

For området gælder følgende rammer for lokalplan-
lægningen:

Lokalplaner, der træffer bestemmelser for området,
skal sikre:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til boligfor-
mål (det vil sige tæt-lav boligbebyggelse),
- b. at der åbnes mulighed for udstykning af parcel-
ler mindre end 700 m^2 ,
- c. at bebyggelsesprocenten for området under eet
ikke overstiger 35,
- d. at bebyggelsen ikke opføres med mere end een
etage med udnyttet tagetage, samt at bygnings-
højden ikke overstiger 8,5 m,

- e. at områdets udstykning sker på en måde, der sikrer områdets beboere adgang til fritidsområderne i Assentoft øst,
- f. at antallet af boliger i området ikke overstiger 46.

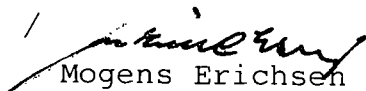
Således vedtaget af Sønderhald byråd

Auning, den 26 / 6 1986



Evald Nielsen

borgmester /

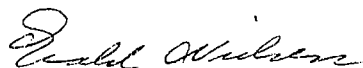

Mogens Erichsen

kommunaldirektør.

I medfør af kommuneplanlovens § 9 og med henvisning til Amtskommunens skrivelse af 1. okt. 1986 har byrådet besluttet at nærværende kommuneplantillæg nr. 2 vedtages endeligt betinget af godkendelse af regionplantillæg 1985.

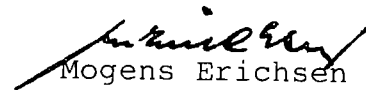
Sønderhald byråd den 26. nov. 1986

P. b. v.



Evald Nielsen

borgmester


Mogens Erichsen

Kommunaldirektør.

Nærværende lokalplan nr. 131 for Sønderhald kommune (omfattende et område udlagt til tæt-lav boligbebyggelse i Assentoft øst) endeligt vedtaget af byrådet den 26.11.86 begæres tinglyst på følgende parceller:

Matr. nr. 2^a og 2^{bf} Essenbækgård, Essenbæk.

Auning den 29. jan. 1987

Evald Nielsen

Evald Nielsen

borgmester

Mogens Erichsen
Mogens Erichsen

kommunaldirektør



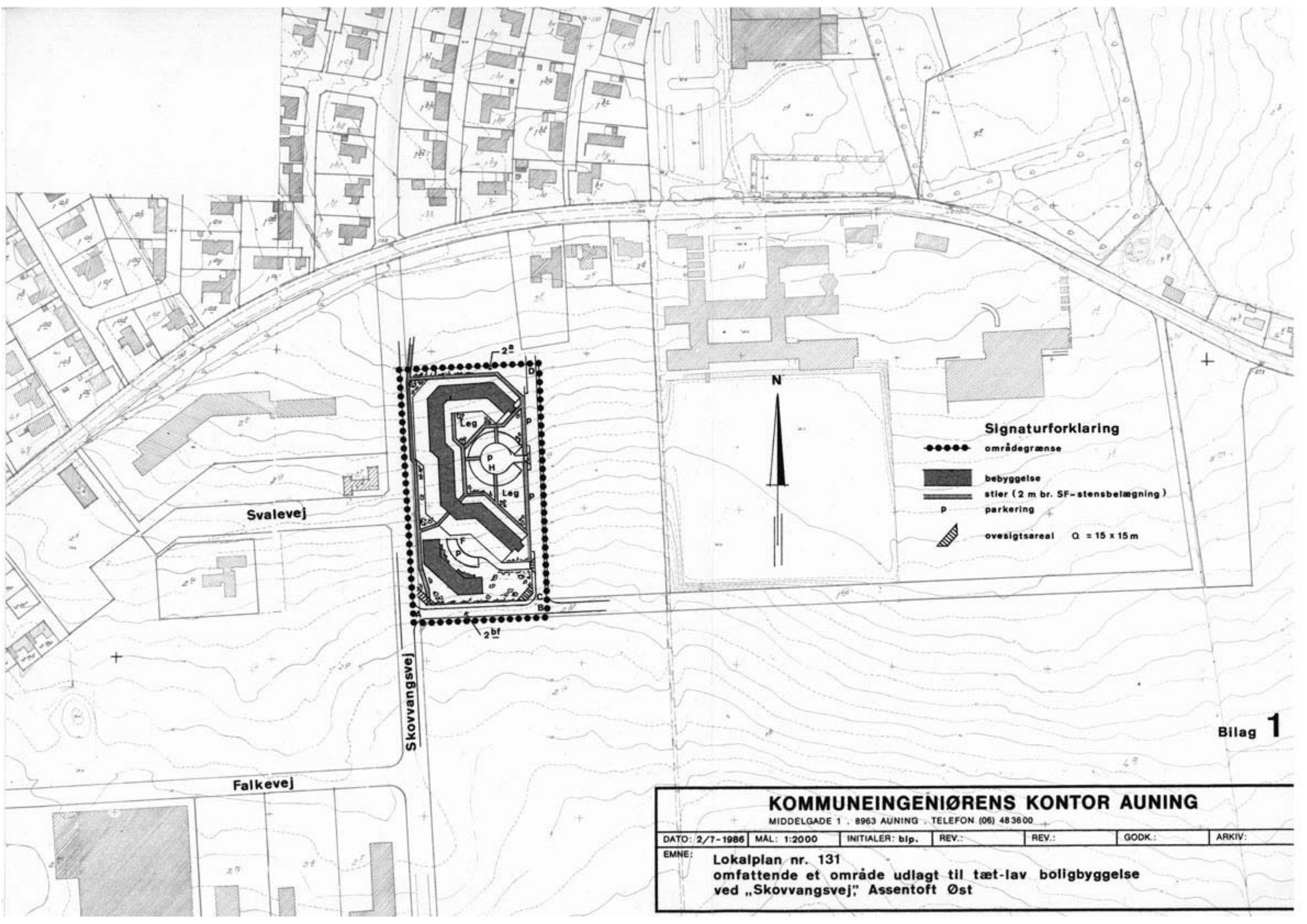
INDFØRT I DAGSBOGEN FOR
RETTEEN I RANDERS

06.02.87 01867 8

LYST

K. Søndergaard
K. Søndergaard
overass.

[Handwritten signature]



Svalevej

Skovvangsvej

Falkevej

Signaturforklaring

- områdegrænse
- bebyggelse
- stier (2 m br. SF-stensbelægning)
- p parkering
- ▨ ovesigtsareal Q = 15 x 15 m

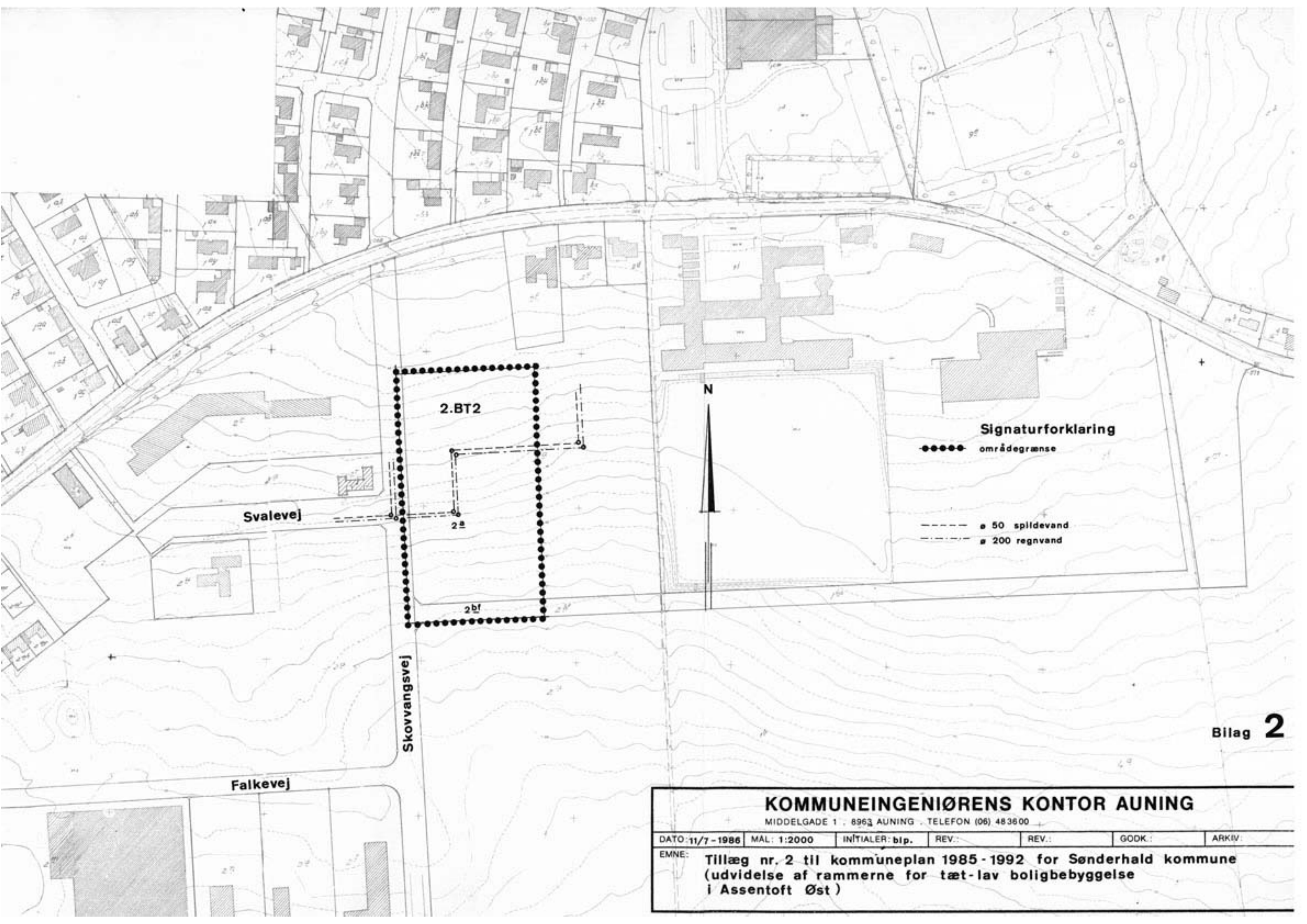
Bilag 1

KOMMUNEINGENIØRENS KONTOR AUNING

MIDDELGADE 1 · 8963 AUNING · TELEFON (06) 483600

DATO: 2/7-1986	MÅL: 1:2000	INITIALER: blp.	REV.:	REV.:	GODK.:	ARKIV:
----------------	-------------	-----------------	-------	-------	--------	--------

EMNE: Lokalplan nr. 131
 omfattende et område udlagt til tæt-lav boligbyggelse
 ved „Skovvangsvej“ Assentoft Øst



2.BT2

Svalevej

Skovvangsvej

Falkevej

N

Signaturforklaring

••••• områdegrænse

- - - - - 50 splidevand

- - - - - 200 regnvand

2bf

Bilag 2

KOMMUNEINGENIØRENS KONTOR AUNING

MIDDELGADE 1 · 8963 AUNING · TELEFON (06) 483600

DATO: 11/7-1986	MAL: 1:2000	INITIALER: blp.	REV.:	REV.:	GODK.:	ARKIV:
-----------------	-------------	-----------------	-------	-------	--------	--------

EMNE: Tillæg nr. 2 til kommuneplan 1985-1992 for Sønderhald kommune (udvidelse af rammerne for tæt-lav boligbebyggelse i Assentoft Øst)