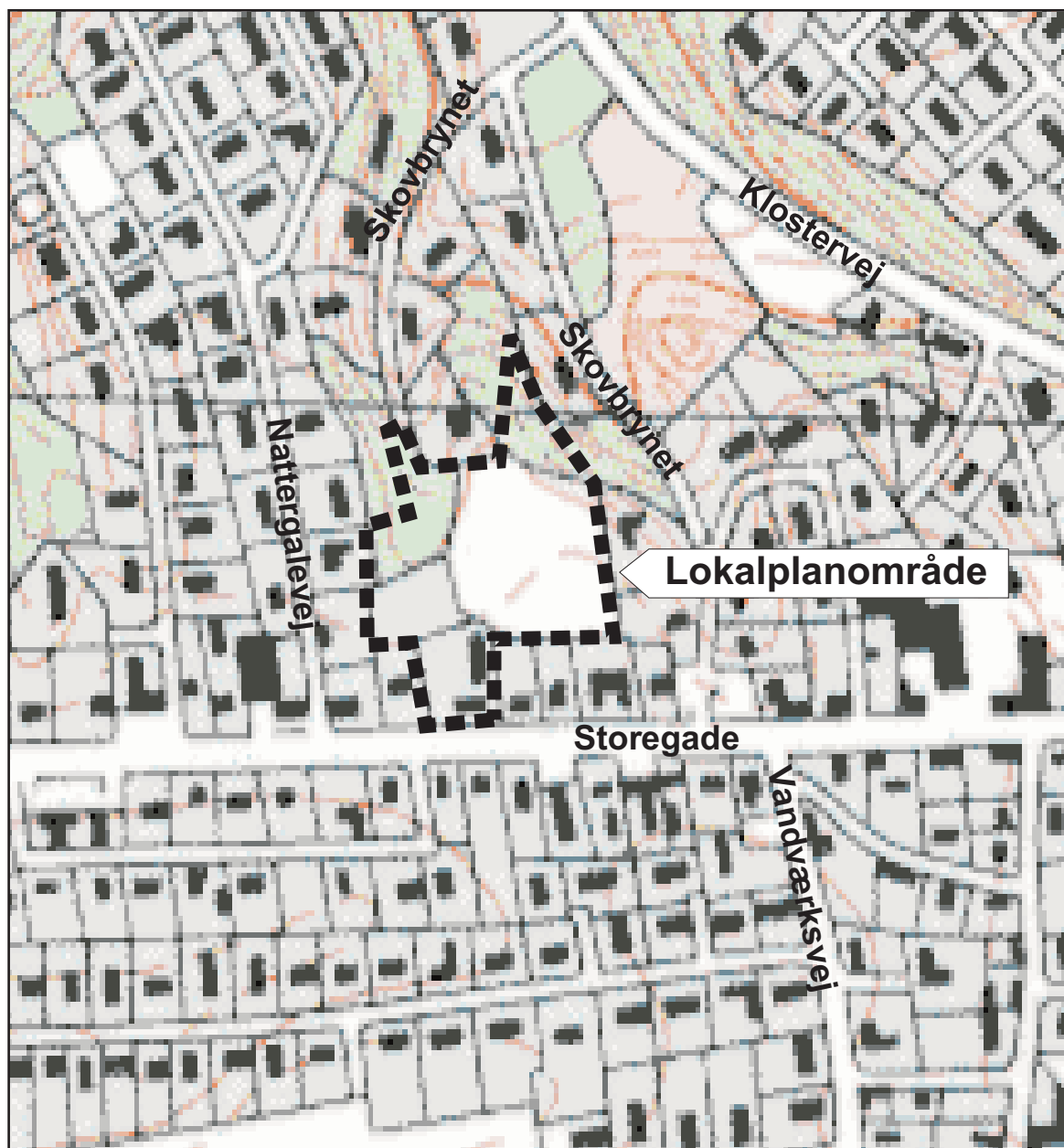




Lokalplan nr. 159



**Omfattende et område udlagt
til boligformål mellem Storegade
og Skovbrynet i Assentoft.
(Skovbovej)**

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	B
7. Forudgående debatoplæg	B
8. Trafikstøj	B
9. Spildevand.....	C
10. Regnvand.....	C
11. Elforsyning	C
12. Varmeforsyning	C
13. Vandforsyning	C
14. Lokalplanens retsvirkninger	C

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	4
§ 12 Servitutter	5
§ 13 Vedtagelsespåtegning.....	5
Tinglysningsbegæring	6

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 12.500 m² ved Storegade 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 9 - 11 parceller med central beliggenhed.
- 3. Kort beskrivelse af lokalplanens indhold.**
Anvendelse.
Lokalplanområdet udlægges til boligformål.

Trafikale forhold.

Adgangsvejen til lokalplanområdet er Storegade. Veje i området udlægges som private fællesveje, delvis 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 placeres indenfor byggelinier, som vist på kortbilag 3.

Bygninger på grundene 16, 18 og 20 må ikke opføres med mere end 1 etage, med udnyttelig tagetage. Bygninger på grundene 2, 4, 6, 8, 10, 12 og 14 må bygges i 2 etager med udnyttelig tagetage. Bygningen på grund 22 må kun opføres i en etage med udnyttelig tagetage. Beboelsesbygninger skal opføres i tegl, evt. vandskurede, og tækkes med røde teglsten, glaseret tegl eller skifer. Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 25 for den enkelte ejendom. Opvarmning sker med naturgas.

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 beliggende i byzone.

5. Kommuneplanen.

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplan 1993 - 2005.

I kommuneplanens afsnit om rammer for lokalplanlægningen er lokalplanområdet omfattet af område 2B.1

For 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.

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.

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 Storegade efter omfartsvejens åbning, men det skønnes at trafikmængden ikke overstiger 4000 køretøjer pr. døgn.

Denne trafikmængde vil, med den maksimale hastighed på 50 km/t, påføre området et støjniveau på under 63db(A) målt 10 m fra vejmidte. Ny bebyggelse placeres min. 60 m fra vejmidte hvilket betyder at trafikstøj vil være reduceret til omkring 50db(A).

9. Spildevand

Lokalplanområdet er beliggende i område 9A i spildevandsplanen. Spildevand ledes til spildevandsledning i Storegade eller Skovbrynet og videre til Assentoft renseanlæg.

10. Regnvand

Regnvand nedsives på de enkelte parceller.

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 udlø-

bet, 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.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus.

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 4^{ht} og del af matr. nr. 4^v, begge Assentoft by, Essenbæk samt alle parceller, der efter den 20. maj 1997 udstykkes fra ovennævnte ejendomme.
- 2.2 Lokalplanens område er beliggende i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse.

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål, 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.

- 4.1 Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på kortbilag 2 viste udstykningsplan.
- 4.2 Matr. nr. 4^V som vist på kortbilag 1 vil kunne udstykkes til 2 parceller.

§ 5. Vej- og parkeringsforhold.

Veje:

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Storegade, som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Ved vejtilslutningen til Storegade er der ved deklaration fastlagt oversigtslinier, som vist på kortbilag 2. Mellem oversigtslinien og Storegade må der ikke, hverken varigt eller midlertidigt, forefindes noget af en større højde end 1 m over en flade gennem de tilstødende vejes midterlinier.
- 5.3 Veje i lokalplanområdet udlægges som private fællesveje og indrettes som lege- og opholdsområde for lokalplanens beboere, i overensstemmelse med § 40 i færdselsloven.
- 5.4 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.
- 5.5 Matr. nr. 4^V samt evt. fremtidig udstykning, jfr. § 4.2, vil kunne få vejadgang via vejen A - B. Naboejendommen, matr. nr. 4^{ad} vil jfr. tidligere deklaration også kunne tilsluttes vejen A - B. For begge ejendomme gælder, at så længe der ikke er etableret udkørsel til vejen A - B, er ejendommene ikke forpligtet til at deltage i udgifter til vejens vedligeholdelse, jfr. § 11.1.

Parkering:

- 5.6 Der skal på hver ejendom anlægges parkeringsareal til mindst een bil, og der skal desuden udlægges areal til en carport/garage pr. ejendom.
- 5.7 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 Kommunen har ret til, uden forudgående varsel, at foretage eftersyn, reparation og vedligeholdelse på ledninger og brønde, uden der ydes erstatning, udover fuld reetablering.
- 6.3 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.

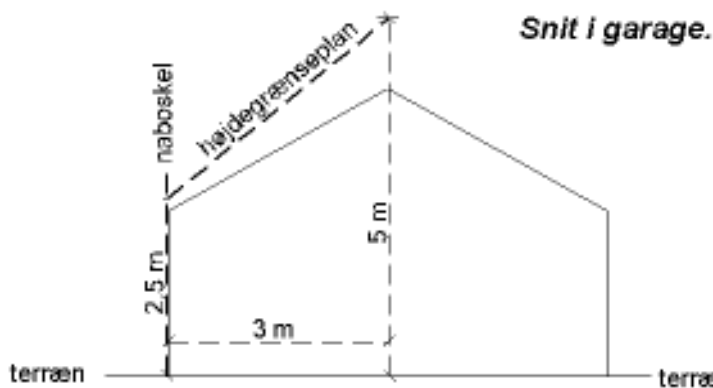
§ 7. Bebyggelsens omfang og placering.

Bebyggelsens placering:

- 7.1 Som det fremgår af kortbilag 2, er der på hver parcel fastlagt en bygge-
linie beliggende 3 m fra vejskel.

Bygnings- og etagehøjder:

- 7.2 Bygninger på grundene 16, 18 og 20 må ikke opføres med mere end 1 etage, med udnyttelig tagetage. Bygninger på grundene 2, 4, 6, 8, 10, 12 og 14 må bygges i 2 etager med udnyttelig tagetage. Bygningen på grund 22 må kun opføres i een etage med udnyttelig tagetage. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m over terræn.
- 7.3 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 saddeltag.

- 7.4 Beboelsesbygninger samt garager og carporte skal opføres med saddeltag eller pyramidetag. Tagets vinkel med det vandrette plan skal ligge mellem 25° og 45° . Dog kan 2 plans huse opføres med taghældning ned til 10° .
- 7.5 Bebyggelsen skal opføres efter en plan med koter, der skal godkendes af byrådet.

Bebyggelsesprocent:

- 7.6 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 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.
- 8.3 Beboelsesbygninger samt garager og carporte skal tækkes med røde teglsten, glaserede teglsten, skifer eller pap.
- 8.4 Skiltning og reklamering inden for lokalplanens område må ikke finde sted.

§ 9. Ubebyggede arealer.

- 9.1 Det på kortbilag 2 viste fælles opholdsareal vedligeholdes af grundejerforeningen.
- 9.2 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 9.3 Hegn skal udføres som levende hegn. Hække skal 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 50 cm.
- 9.4 Arealet nord for kote 40, indtegnet på kortbilag 2, skal vedligeholdes som fælles naturområde, og i princippet fastholdes som idag, med græsklædte slugter og beplantning.

§ 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. Ejendommene matr. nre. 4^v og 4^{ad} indtræder først i grundejerforeningen når ejendommene vejtilsluttes lokalplanområdet, jfr. § 5.5.
- 11.2 Grundejerforeningen skal oprettes når byrådet kræver det.

- 11.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i §§ 5.3 og 9.1 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. Servitutter

- 12.1 Den på matr. nr. 4^V Assentoft By, Essenbæk tinglyste deklaration af 23.09.87 vedrørende færdselsret ad en 3 m bred grussti langs ejendommens østskel, ophæves.

§ 13. Vedtagelsespåtegning.

Således vedtaget af Sønderhald Byråd, den 18. juni 1997.

Carl Damgaard Nielsen
borgmester

/

Vagn Budolfson
kommunaldirektør

I medfør af § 27 i Lov om Planlægning vedtages lokalplan nr 159 endeligt.
Sønderhald byråd, den 8. oktober 1997

Carl Damgaard Nielsen
borgmester

/

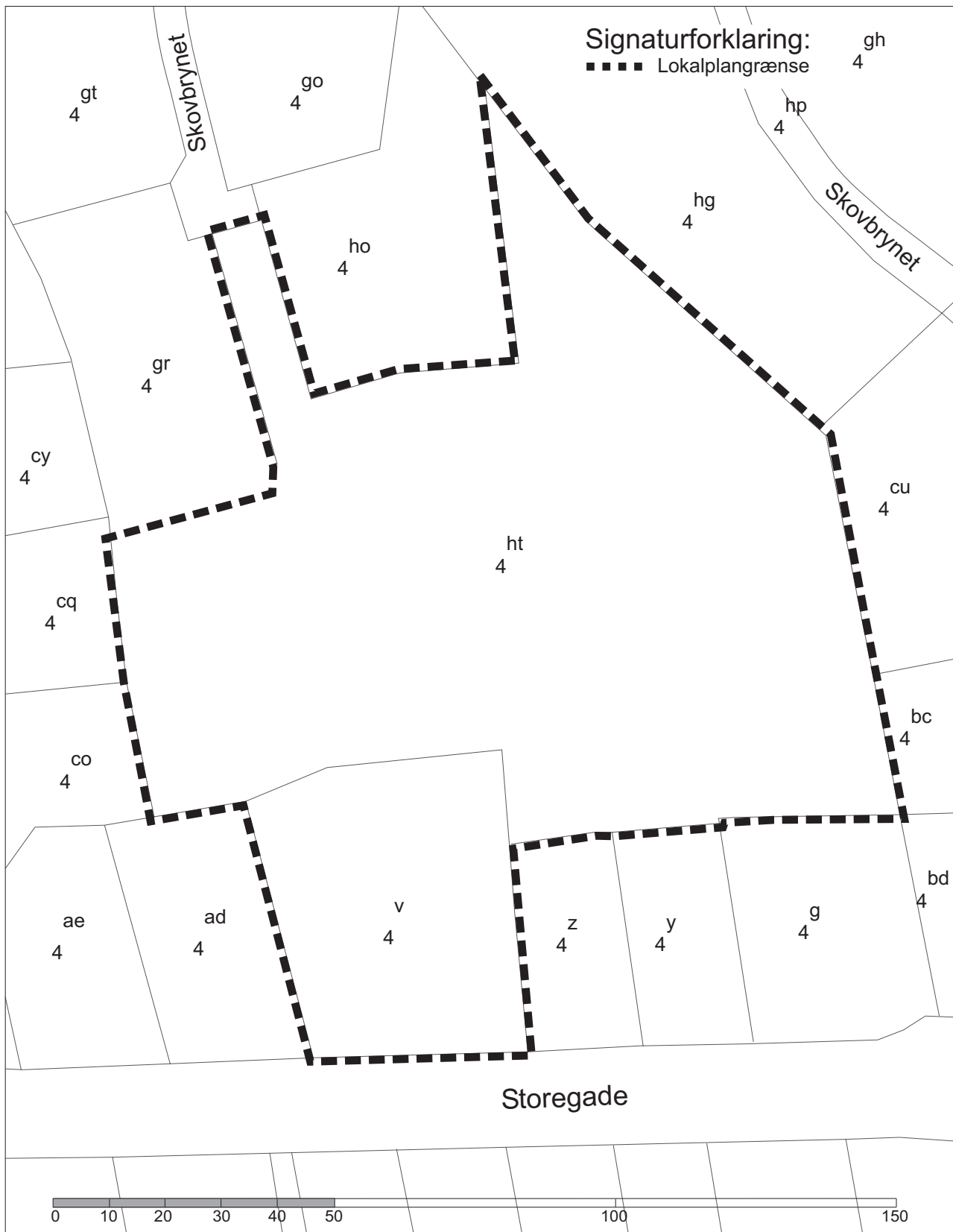
Vagn Budolfson
kommunaldirektør

Nærværende lokalplan nr 159 for Sønderhald kommune, endelig vedtaget af byrådet den 08.10.97, begæres tinglyst på følgende parceller:
Matr. nr.e 4^{ht} og 4^v, begge Assentoft by, Essenbæk.

Carl Damgaard Nielsen
borgmester

/

Vagn Budolfsen
kommunaldirektør



SØNDERHALD KOMMUNE



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

tema: **Matrikulære forhold**

Lokalplan nr. 159
 Omfattende et område udlagt til boligformål
 mellem Storegade og Skovbrynet i Assentoft.

tegn. nr.:

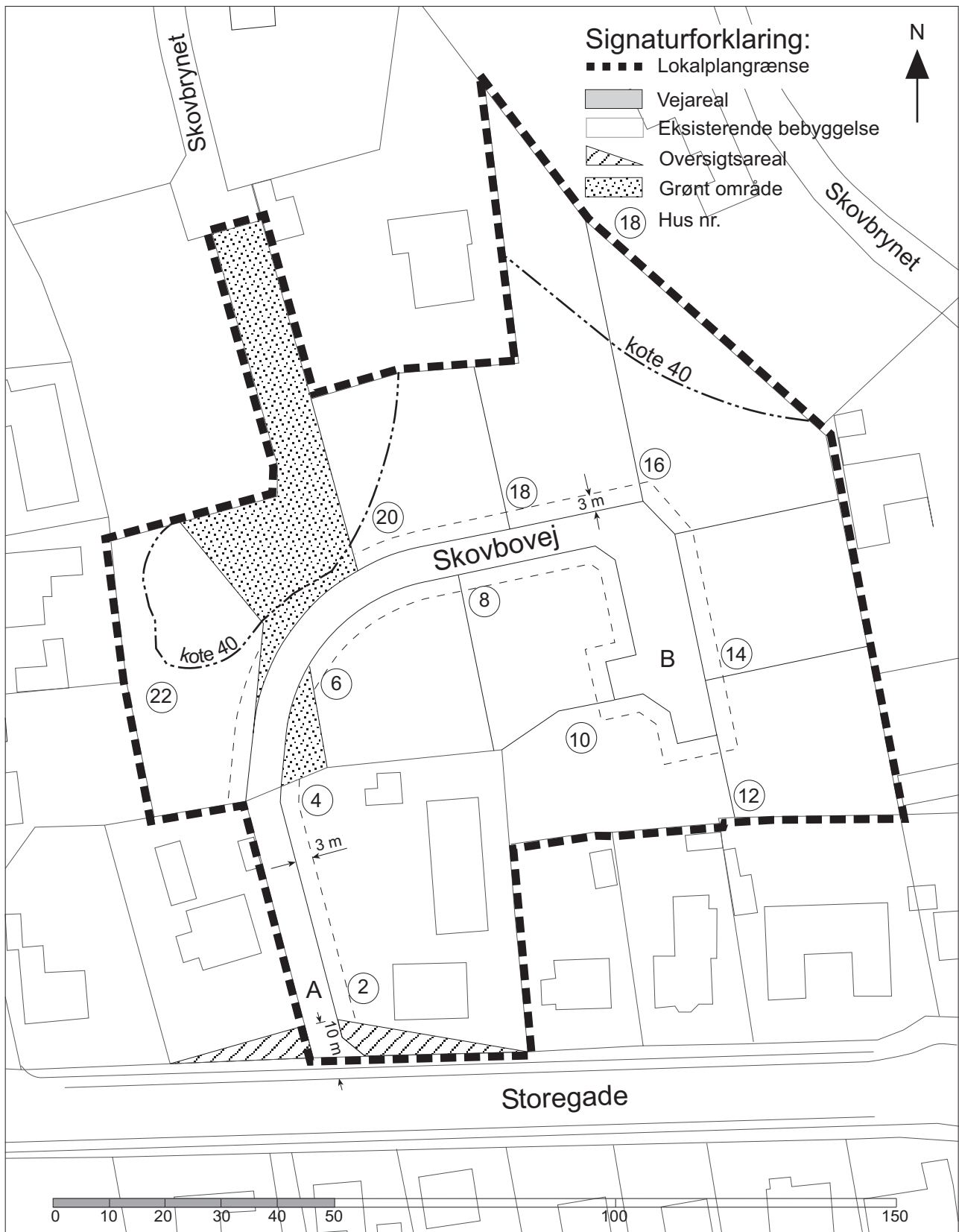
1

mål: 1 : 1000

dato: Maj 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. 159
 Omfattende et område udlagt til boligformål
 mellem Storegade og Skovbrynet i Assentoft.

tegn. nr.:

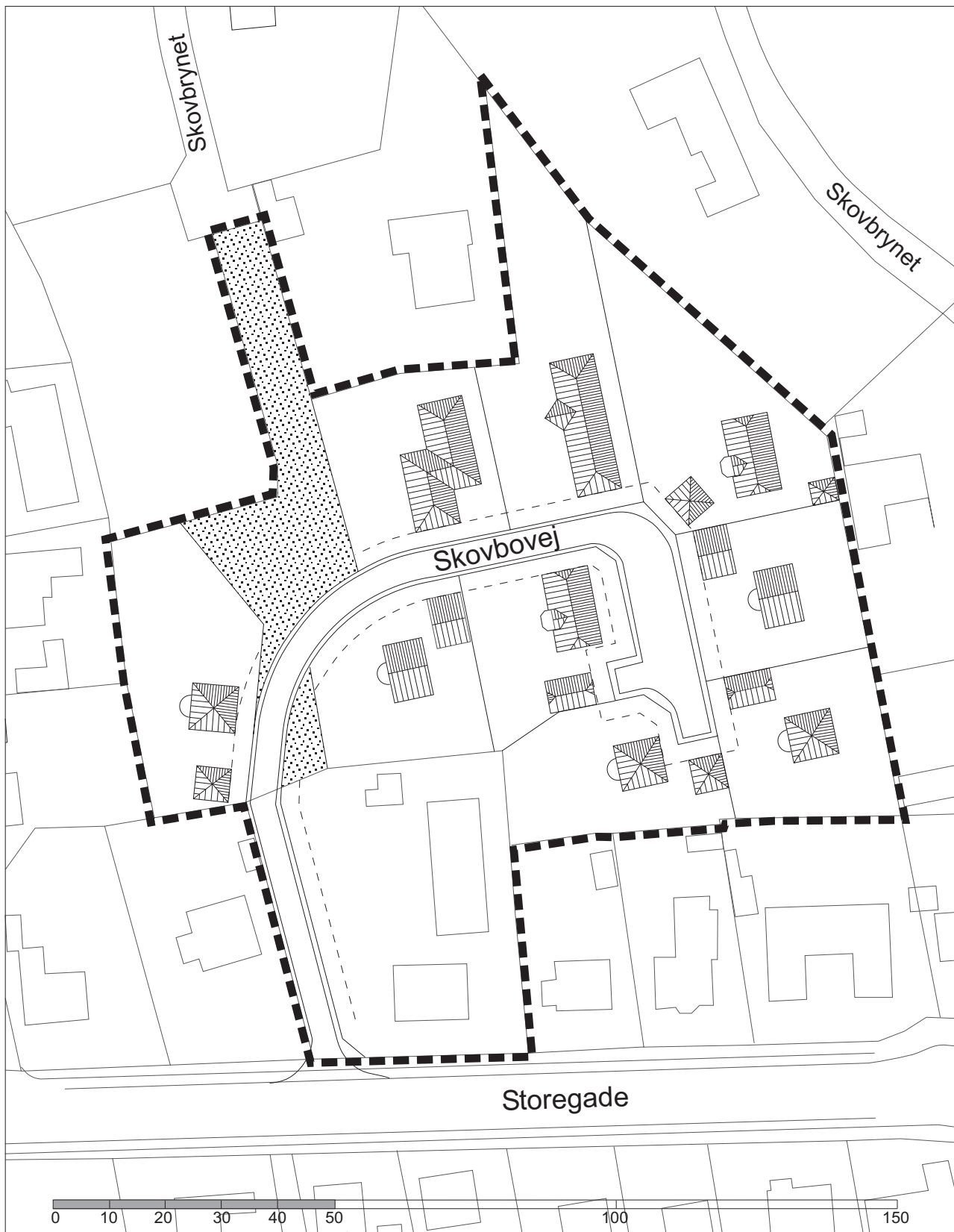
2

mål: 1 : 1000

dato: Maj 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. 159
 Omfattende et område udlagt til boligformål
 mellem Storegade og Skovbrynet i Assentoft.

tegn. nr.:

3

mål: 1 : 1000

dato: Maj 1997

rev. dato:

sign: HCR/vj