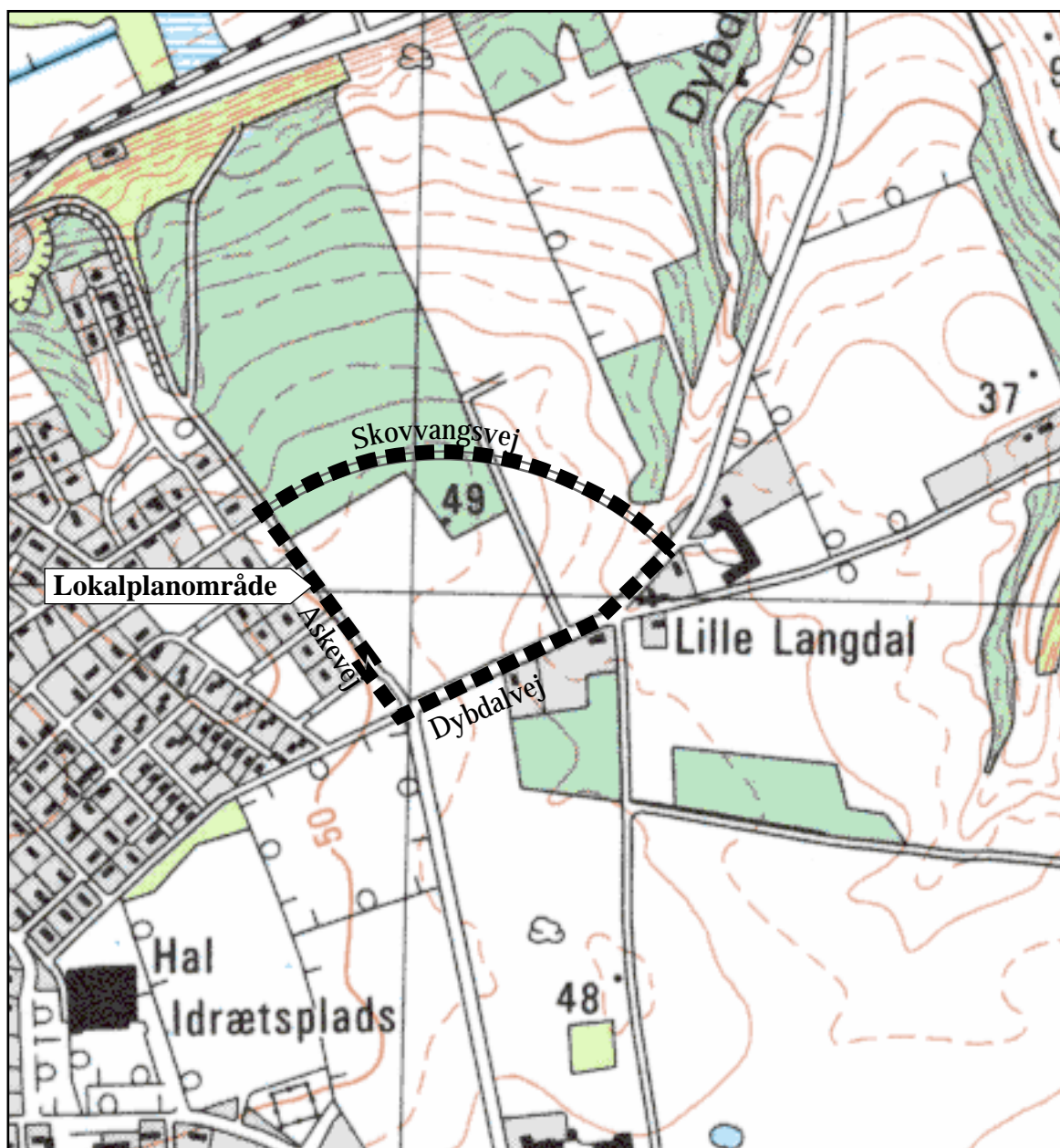




**Lokalplan nr. 163**



**Omfattende et område udlagt  
til boligformål og offentlige formål ved  
Askevej og Dybdalvej i Assentoft.**

Teknisk Forvaltning  
November 1998

# Lokalplan nr. 163

## Indholdsfortegnelse

---

### Indholdsfortegnelse.

#### Redegørelse.

##### Beskrivelse af den eksisterende og planlagte arealanvendelse.

1. Areal og placering-----	A
2. Baggrund og formål med lokalplanen-----	A
3. Kort beskrivelse af lokalplanens indhold-----	A

##### Lokalplanens forhold til øvrig planlægning

4. Zonestatus-----	B
5. Kommuneplanen-----	B
6. Kystzonen-----	C
7. Trafikale forhold-----	D
8. Fremtidig byudvikling-----	E
9. Spildevand-----	E
10. Regnvand-----	E
11. Elforsyning-----	E
12. Varmeforsyning-----	E
13. Vandforsyning-----	F
14. Antenneforhold-----	F
15. Lokalplanens retsvirkninger-----	F

#### Lokalplan.

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

#### Kortbilag.

Kortbilag 1: Matrikulære forhold

Kortbilag 2: Lokalplankort

Kortbilag 3: Illustrativ skitse

## **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 anvendelse.

## **Beskrivelse af den eksisterende og planlagte arealanvendelse.**

### **1. Areal og placering.**

Nærværende lokalplanområde omfatter et areal på ca. 5,8 ha i Assentoft Øst. Arealet afgrænses af Askevej mod vest, af Skovvangsvej mod nord og øst og af Dybdalvej mod syd.

### **2. Baggrund og formål med lokalplanen**

Baggrunden for udarbejdelsen af lokalplanen er at sikre et fortsat varieret udbud af byggegrunde i Assentoft Øst, samt indplacere en ny daginstitution (børnehave) i området.

### **3. Kort beskrivelse af lokalplanens indhold**

#### Anvendelse.

Lokalplanområdet opdeles i 4 delområder, som vist på kortbilag 1. Delområderne 1 og 2 må kun anvendes til boligformål, til henholdsvis åben lav og tæt lav boligbebyggelse. Delområde 3 anvendes til daginstitution med tilhørende udearealer, og delområde 4 anvendes som fælles rekreativt område.

#### Trafikale forhold.

Adgangsvejen til lokalplanområdets delområde 1 er Askevej. For delområderne 2 og 3 er adgangsvejen Dybdalvej. Veje i området udlægges som private fællesveje, der vedligeholdes af grundejerforeningen.

Vejene udlægges i bredder fra 8 – 10 m, og befæstes med SF-sten.

Der udlægges de på kortbilag 2 viste hovedstier som offentlige stier i en bredde af 3 m, der befæstes med SF-sten i en bredde af 2 m. Der opsættes parklamper langs stierne. Hovedstierne vedligeholdes af kommunen.

På hver ejendom anlægges et parkeringsareal, med en beliggenhed, som vist på kortbilag 2. Garager eller carporte skal placeres i forlængelse af disse holdepladser. I delområde 3 er der udlagt et fælles parkeringsareal.

#### Bebyggelse.

Beboelsesbygninger skal placeres indenfor udlagte byggefelter, som vist på kortbilag 2 og 3. Bygninger skal anbringes op mod såkaldte udgangsbyggelinier. Indenfor delområde 1 er den maksimale bygningshøjde 8,5 m, med mulighed for at udnytte tagetagen. For grundene 1 – 23 er den maksimale højde dog 7 m med uudnyttet tagetage. En maksimal bygningshøjde på 7 m og uudnyttet tageta-

ge er tillige gældende i delområde 2. For daginstitutionen i delområde 3 er den maksimale bygningshøjde 8,5 m, og der er mulighed for at udnytte tagetagen.

Beboelsesbygninger skal opføres i tegl, evt. vandskurede, og tage skal tækkes med teglsten. Opvarmning skal ske med naturgas.

#### Grønne områder:

Grønne områder skal vedligeholdes af grundejerforeningen.

Indenfor delområde 1 skal hegn etableres som levende hegn, eller hække, med en maksimal højde på 1,8 m. I delområde 2 kan træhegn også anvendes.

Langs Skovvangsvej skal det gamle skovbryn fastholdes som beplantningsbælte af de respektive grundejere, på hvis grunde beplantningsbæltet er placeret. Der etableres nyt beplantningsbælte omkring daginstitutionen, som vist på kortbilag 2 og 3.

Den eksisterende skov ud mod Skovvangsvej fastholdes som rekreativ skov, og vedligeholdes af grundejerforeningen. Træer må her kun fældes med byrådets tilladelse.

Arealerne langs hovedstinettet holdes som græsklædte arealer med enkelte træer og busketter, i princippet som vist på kortbilag 3. Det lavtliggende areal længst mod øst vedligeholdes af grundejerforeningen som blomstereng og anvendes til-lige som regnvandsbassin.

#### Grundejerforening.

Grundejerne i delområderne 1 og 2 skal være medlemmer af en grundejerforening for området. Foreningen skal forestå drift og vedligeholdelse af veje i området, samt de grønne arealer i delområde 4.

## **Lokalplanens forhold til øvrig planlægning.**

### **4. Zonestatus**

Lokalplanområdet er beliggende i landzone, og overføres til byzone.

### **5. Kommuneplanen**

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplan 1997 – 2009. I kommuneplanens afsnit om rammer for lokalplanlægningen er lokalplanområdet omfattet af bestemmelserne i lokalområde 2, område B.8.

For område 2B.8 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 genevirkning 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.

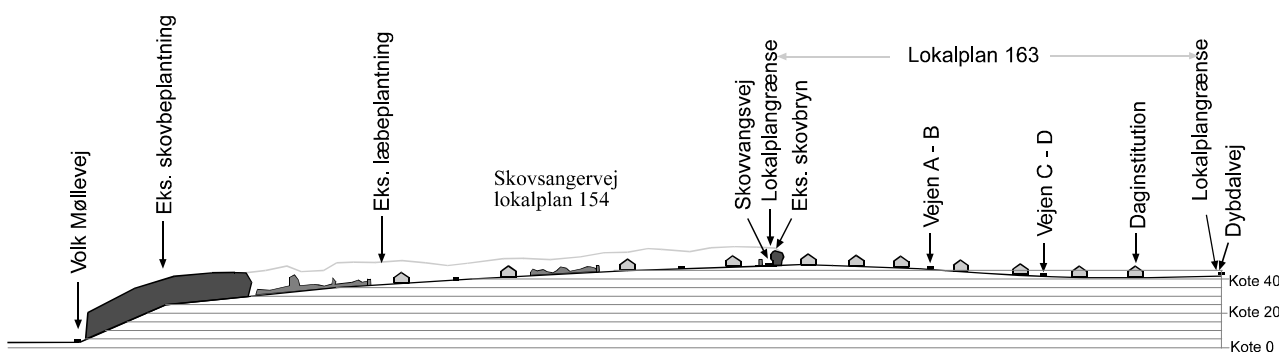
at der for områdets udstykning sikres adgang til fritidsområderne i Assentoft Øst.

at bebyggelsen indpasses i naturen og den kystlandskabelige helhed, samt at lokalplaner ledsages af en redegørelse om bebyggelsens visuelle påvirkning af kystlandskabet.

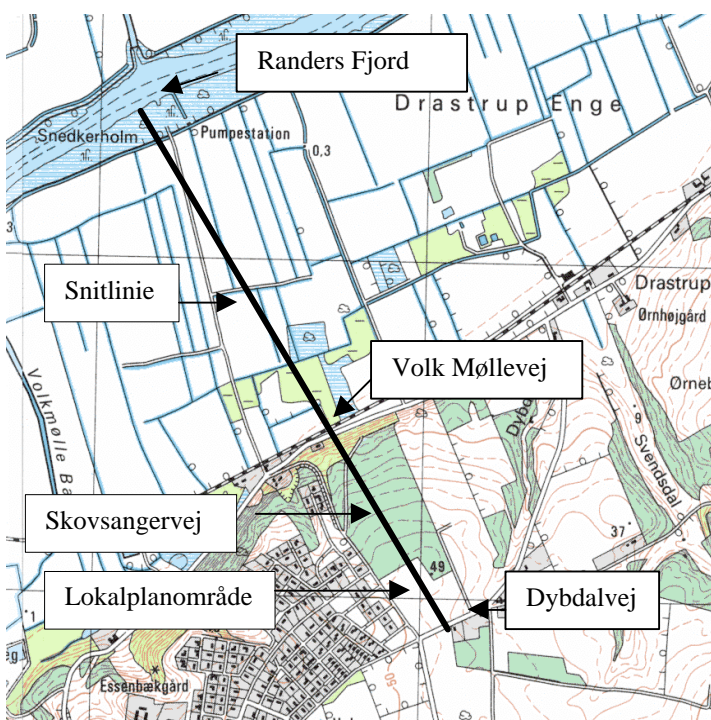
Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med ovennævnte bestemmelser.

## 6. Kystzonen.

Lokalplanområdet er beliggende indenfor kystnærhedszonen. Som det fremgår af skitserne herunder, er det byrådets opfattelse at ny bebyggelse ikke vil påvirke landskabet omkring Randers Fjord.



Mål 1 : 10.000



### Plan der viser ovennævnte snit.

Snitlinien er indlagt vinkelret på Randers Fjord fra lokalplanområdet

Arealet mellem fjorden og Volk Møllevej er fladt beliggende i kote 0 – 2. Fra Volk Møllevej stiger terrænet kraftigt op over de skovklædte skrænter. Den sydlige del af skoven er inddraget til boligområdet ”Skovsangervej” ved lokalplan 154.

Nærværende lokalplanområde er beliggende syd for Skovsangervej. Skovbrynet fra den tidligere skov fastholdes som afskærmende beplantningsbælte. I delområde 2 skal der etableres beplantning mod fjordområdet.

Skovvangsvej, der danner lokalplanområdets nordlige grænse mod fjordarealet er udlagt i 16 m bredde med 4 m beplantningsbælter i hver vejside, hvorved vejen har en afskærmende virkning.

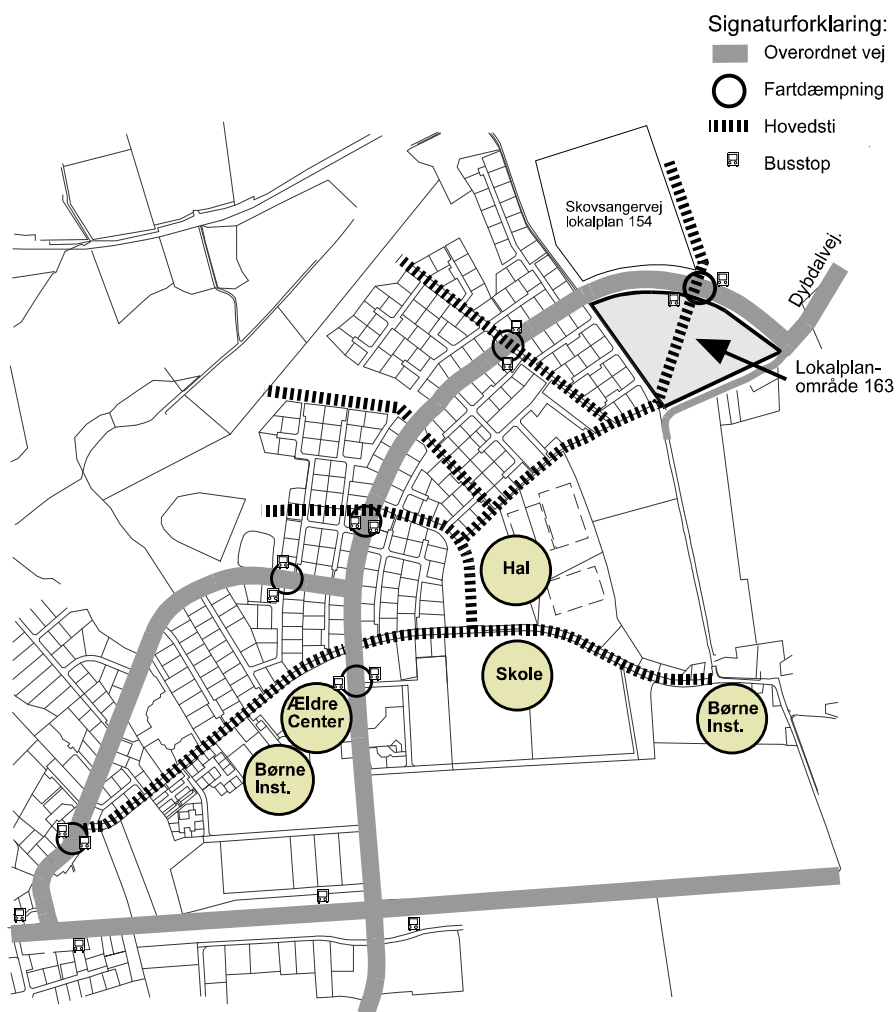
## 7. Trafikale forhold.

I forbindelse med boligudbygningen i Assentoft Øst tilbage i 70'erne blev princippet om total trafikdifferentiering anvendt, med henblik på at højne trafikikkerheden.

Skovvangsvej har status som overordnet adgangsvej til hele byområdet, og anlagt alene til at betjene biler. Bløde trafikanter (gående og cyklende) skal anvende hovedstisystemet.

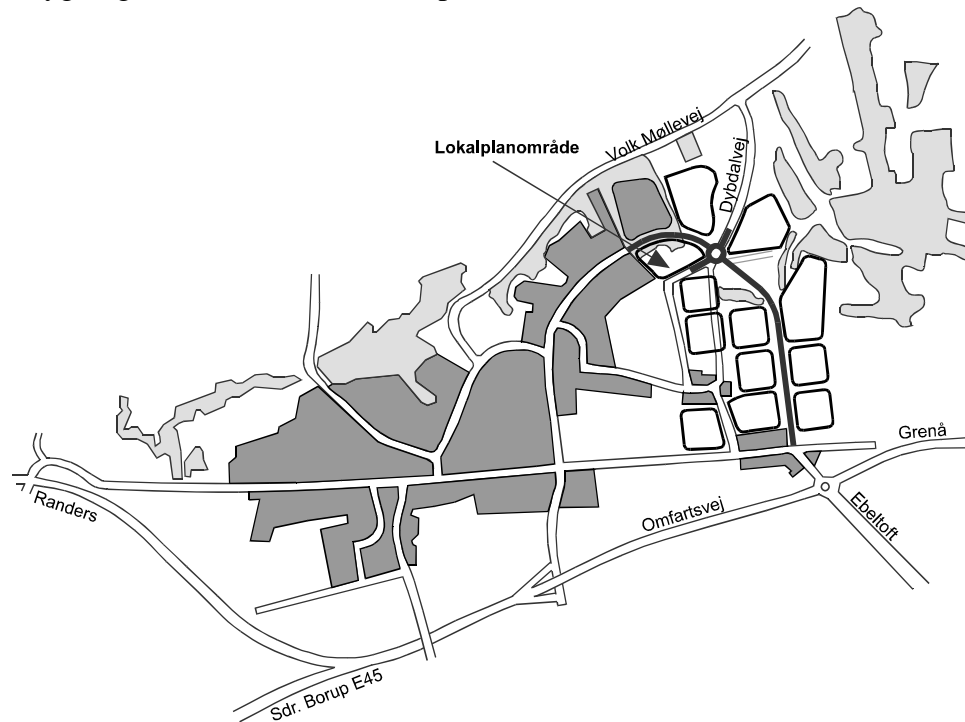
I forbindelse med udbygningen af Skovsangervej blev Skovvangsvej forlænget til Dybdalvej. Dette gav mulighed for at bussen kunne ledes gennem området. Samtidig blev der etableret buslommer og hastighedsdæmpende foranstaltninger på Skovvangsvej.

Nedenstående kortskitse viser principperne i trafikplanen, med Skovvangsvej som overordnet fødevej til boligområderne, og hovedstinettets forbindelse til byens servicefaciliteter.



## 8. Fremtidig byudvikling

Ifølge kommuneplanens byudviklingsplan eller bymodel vil den fortsatte boligudbygning ske efter nedenstående plan.



Som det fremgår skal Skovvangsvej forlænges til Drastrup i takt med boligudbygningen. De viste områder er såkaldte storparceller hvor der kan opføres fremtidige boliger, enten som åben-lav eller tæt-lav bebyggelse.

I kernen af "hesteskoen" som Skovvangsvej danner eller umiddelbart tæt ved, er byens fællesfaciliteter beliggende, såsom skole, børneinstitutioner, ældrecenter, idrætscenter mv. Boligområderne får derved direkte adgang hertil via hovedstinet.

## 9. Spildevand

Lokalplanområdet er beliggende i område 12 i spildevandsplanen. Spildevand ledes til Assentoft rensesanlæg.

## 10. Regnvand

Regnvand nedsives på de enkelte parceller, ligesom vejvand nedrives eller ledes til regnvandsbassin til nedsivning.

## 11. Elforsyning

Elforsyningen varetages af elforsyningselskabet ELRO.

## 12. Varmeforsyning

Bebyggelsen 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. Antenneforhold**

Bebyggelsen inden for lokalplanens område, skal tilsluttes det fælles antenneanlæg i Assentoft Øst, på de til enhver tid gældende betingelser.

**15. Lokalplanens retsvirkninger.**Retsvirkninger.

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen iflg. 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 en ejendom 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.



**§ 1. Lokalplanens formål.**

Lokalplanen er udarbejdet for at sikre,

- 1.1. at delområde 1 udlægges til boligformål, som åben-lav bebyggelse,
- 1.2. at delområde 2 udlægges til boligformål, som tæt-lav bebyggelse,
- 1.3. at der i delområde 3 kan indpasses en daginstitution,
- 1.4. at hovedstien ledes gennem området,
- 1.5. at bebyggelsen indpasses landskabeligt, samt
- 1.6. at grønne områder sikres og vedligeholdes.

**§ 2. Lokalplanens område og zonestatus.**

- 2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter dele af matr. nre. 4<sup>a</sup> og 5<sup>c</sup> begge Drastrup By, Essenbæk, samt alle parceller der efter den 1. juli 1998 udstykkes fra ovennævnte ejendomme.
- 2.2. Lokalplanens område opdeles i områderne 1- 4, som vist på kortbilag 1 og 2.
- 2.3. Lokalplanområdet er beliggende i landzone, og overføres til byzone ved byrådets offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan.

**§ 3. Områdets anvendelse.**

- 3.1. Lokalplanområdets delområder 1 og 2 må kun anvendes til boligformål, til henholdsvis åben lav og tæt lav boligbebyggelse
  - 3.1.1. På hver ejendom må der kun opføres eller indrettes én bolig for én familie. I delområde 2, vil der dog kunne etableres storparceller, til f.eks. andelsboliger.
  - 3.1.2. 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.

- 3.2. Lokalplanområdets delområde 3 må kun anvendes til offentlige formål, til børnehaver med tilhørende udearealer.
- 3.3. Lokalplanområdets delområde 4 anvendes som rekreativt fællesareal for lokalplanområdet, samt offentlig hovedsti og evt. regnvandsbassin. Der vil kunne opstilles evt. transformerstation eller lignende, der er nødvendige for områdets forsyning.
- 3.4. For hele lokalplanområdet gælder, at parkering af lastbiler og større varevogne (totalvægt over 3500 kg), ikke må finde sted.
- 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. Indenfor delområde 2 vil flere grunde evt. kunne sammatrikuleres til storparceller til f.eks. andelsboliger.

#### **§ 5. Vej-, sti- og parkeringsforhold.**

##### Veje:

- 5.1. Veje i lokalplanområdet udlægges som private fællesveje.
- 5.2. 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 og stier.

##### Delområde 1

- 5.3. Vejene A – B og C - D udlægges i en bredde af 10 m, og vejen C –D afsluttes med en vendeplads i en bredde af 14 m. Vejtilslutningen til Askevej udføres som 5 m hjørneafskæring, som vist på kortbilag 2.
  - 5.3.1. Vejen E – F og G - H udlægges i en bredde af 8 m, og afsluttes med vendepladser i en bredde af 12 m. Vejtilslutningen til boligvejen A – B udføres som 5 m hjørneafskæring, som vist på kortbilag 2.
  - 5.3.2. Vejene befæstes med SF-sten i en bredde af 6 m.

##### Parkering:

- 5.3.3. Der skal på hver ejendom anlægges private holdepladser på 6 x 5 m, med en beliggenhed som vist på kortbilag 2.

- 5.3.4. Til garage eller carport skal tilkørsel alene ske via de private holdepladser.

Delområde 2

Veje:

- 5.4. Veje indrettes som lege- og opholdsområde, i overensstemmelse med færdselslovens § 40. Vejens bredde varierer, som vist på kortbilag 2, og udlægges i princippet med en bredde på 10 m. Vejtilslutningen til Dybdalvej udføres som 5 m hjørneafskæring, som vist på kortbilag 2.

- 5.4.1. Der skal udarbejdes en detaljeret plan for vejens udformning og indretning, der skal godkendes af byrådet.

Parkering:

- 5.4.2. Der skal på hver ejendom anlægges private holdepladser på 4 x 5 m, med en beliggenhed som vist på kortbilag 2.

- 5.4.3. Garage eller carport skal placeres i forlængelse af de private holdepladser, så tilkørsel alene sker over disse.

Delområde 3

Veje:

- 5.5. Adgangsvejen til børnehaven i delområde 3 udlægges i en bredde af 6 m. Vejtilslutningen til Dybdalvej udføres som 5 m hjørneafskæring, som vist på kortbilag 2.

Parkering:

- 5.5.1. Der indrettes parkeringsareal som vist på kortbilag 2. De enkelte parkeringspladser skal være mindst 5 x 2,5 m.

Stier:

- 5.5.2. Stien, som vist på kortbilag 2, udlægges som offentlig hovedsti i en bredde af 3 m, og befæstes med SF-sten i en bredde af 2 m. Der opsættes parklamper langs stien.

Delområde 4

Stier:

- 5.6. Stierne, som vist på kortbilag 2, udlægges som offentlige hovedstier i en bredde af 3 m, og befæstes med SF-sten i en bredde af 2 m. Der opsættes parklamper langs hovedstier.

## **6. Ledningsanlæg**

- 6.1. El-ledninger, herunder til vej- og stibelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men alene udføres som jordkabler.

- 6.2. Opsætning af egne udvendige antenner er ikke tilladt, undtagen dog mindre antenner, herunder parabolantener, som i størrelse, ydre fremtræden og placering i forhold til bygninger, ikke virker æstetisk skæmmende.

## § 7. Bebyggelsens omfang og placering

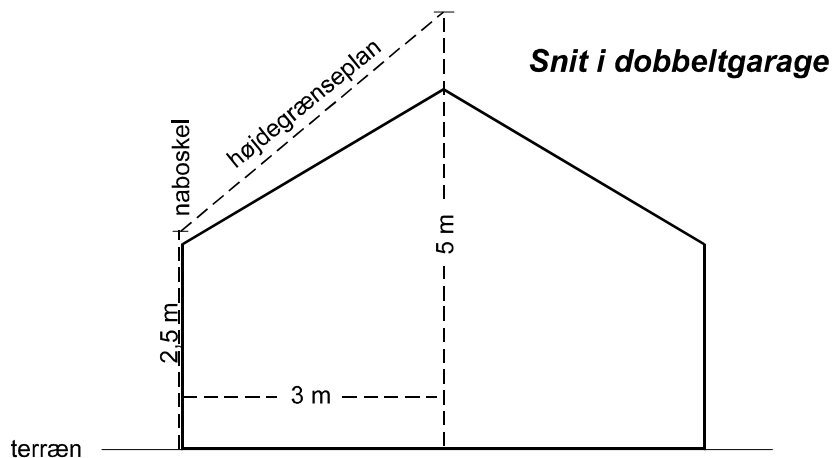
### Bebyggelsens placering:

- 7.1. Som vist på kortbilag 2, er der på hver parcel fastlagt et byggefelt, vist med rød farve. Byggefeltet er afgrænset dels af en fuldt optrukket linie (udgangsbyggelinie), og dels af en punkteret linie (slutlinie).
- 7.2. Beboelsesbygninger skal placeres indenfor byggefeltet, og op mod udgangsbyggelinien. (På parceller hvor byggefeltet er afgrænset af to udgangsbyggelinier, skal bebyggelsen placeres op mod dem begge).
- 7.3. Garage eller carport skal placeres med adgang via de private holdepladser. Der kan bygges i skel, eller garage eller carport kan integreres i boligen.

### Delområde 1

### Bygnings- og etagehøjder, taghældning og bebyggelsesprocent:

- 7.4. Bygningshøjden må for ejendommene 1 – 23, som vist på kortbilag 2, ikke overstige 7 m over vejmidte på adgangsvejen, målt ud for grunden, og bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1 etage med uudnyttelig tagetage.
- 7.4.1. Bygningshøjden må for ejendommene 25 – 47, som vist på kortbilag 2, ikke overstige 8,5 m over vejmidte på adgangsvejen målt ud for grunden, og bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1 etage med uudnyttelig tagetage.
- 7.4.2. Garager, carporte, 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, i princippet som vist herunder.



Højdegrænseplanet skal give mulighed for, at bygninger i skel kan udformes med saddeltag.

- 7.4.3. På skrånende terræn måles bygningshøjden i skel som en gennemsnitshøjde. Ingen del af bygningen må dog være over 3,5 m i skel.
- 7.4.4. Beboelsesbygninger skal opføres med saddeltag, (tagkonstruktion hvor tagfladerne mødes i kip), evt. med forskudte rygninglinier. Tagets vinkel med det vandrette plan skal ligge mellem 25° og 45°.
- 7.4.5. Bebyggelsen skal opføres efter en plan med koter, der skal godkendes af byrådet.
- 7.4.6. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må højst være 25.

### Delområde 2

#### Bygnings- og etagehøjder, taghældning og bebyggelsesprocent:

- 7.5. Bygningshøjden må ikke overstige 7 m over vejmidte målt ud for grunden, og bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1 etage med uudnyttelig tagetage.
- 7.5.1. Garager, carporte, 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, jfr. § 7.4.2.
- 7.5.2. På skrånende terræn måles bygningshøjden i skel som en gennemsnitshøjde. Ingen del af bygningen må dog være over 3,5 m i skel.
- 7.5.3. Beboelsesbygninger skal opføres med saddeltag, (tagkonstruktion hvor tagfladerne mødes i kip), evt. med forskudte rygninglinier. Tagets vinkel med det vandrette plan skal ligge mellem 25° og 45°.
- 7.5.4. Bebyggelsen skal opføres efter en plan med koter, der skal godkendes af byrådet.
- 7.5.5. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må højst være 35.

### Delområde 3

- 7.6. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m, og bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1 etage med uudnyttelig tagetage.
- 7.6.1. Bebyggelsen skal opføres med saddeltag, (tagkonstruktion hvor tagfladerne mødes i kip), evt. med forskudte rygninglinier. Tagets vinkel med det vandrette plan skal ligge mellem 25° og 45°.
- 7.6.2. Der kan der opføres mindre bygninger, såsom udhuse, legehuse, redskabsskure mv. efter bygningsreglementets bestemmelser.

Delområde 4

- 7.7. Bebyggelse eller installationer til områdets forsyning, må ikke have et areal på mere end 30 m<sup>2</sup>, og højden må ikke overstige 3 m over terræn.

**8. Bebyggelsens ydre fremtræden.**Delområde 1 og 2

- 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 sienna, umbra, engelskrød og dodenkop) eller disse sidstnævnte farvers blanding med hvidt eller sort. Til døre, vinduer, skodder og lignende kan andre farver anvendes, jfr. dog §8.1.
- 8.3. Ydervægge skal udføres i tegl som blank mur, ligesom vandskurede facader er tilladt. Mindre bygningsdele såsom karnapper, carporte/garager, redskabs-huse og lignende kan evt. udføres i bræddebeklædning.
- 8.4. Beboelsesbygninger samt garager/carporte med saddeltage, skal tækkes med teglsten.
- 8.5. Skiltning og reklamering inden for lokalplanens område må ikke finde sted.
- 8.6. Bygninger eller installationer til områdets forsyning må i materialevalg eller udseende ikke virke skæmmende på omgivelserne.

Delområde 3

- 8.7. Til udvendige bygningsdele må ikke anvendes materialer og farver, som efter byrådets skøn virker skæmmende.

**§ 9. Ubebyggede arealer.**Delområde 1

- 9.1. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, så området opnår karakter af grønt villaområde.
- 9.1.1. Hegn mod veje og stier skal udføres som levende hegn og placeres på egen grund i et 2 m bredt bælte. Hegnet, vist som buskagtig beplantning på kortbi-lag 2, skal have buskagtig karakter, og bestå af buske, som f.eks. vilde roser, kvæder, potentilla, spiræa eller lignende. Hegnet må maksimalt være 1,8 m højt.

- 9.1.2. Hegn mellem naboskel skal udføres som levende hegn (hække), og skal placeres i skel, og må maksimalt være 1,8 m høje.
- 9.1.3. De private boligveje A – B til G – H vedligeholdes af grundejerforeningen, herunder træer, græsrabatter og anden beplantning og udstyr i øvrigt.
- 9.1.4. Langs nordskel på ejendommene 5, 7, 17 og 19 fastholdes det tidligere skovbryn som et 5 m bredt beplantningsbælte. Beplantningsbæltet skal vedligeholdes med skovagtig karakter, og efterplantes hvis træer og buske udgår. Beplantningsbæltet holdes af de respektive grundejere på hvis ejendom beplantningsbæltet er beliggende.
- 9.1.5. Terrænregulering på mere end 0,25 m i forhold til eksisterende terræn må ikke foretages udenfor byggefeltet. Byrådet kan dog tillade, at arealet til garage/carport fastlægges under hensyntagen til ejendommens bebyggelse.

### Delområde 2

- 9.2. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, så området opnår karakter af bymæssig bebyggelse.
- 9.2.1. Hegn mod veje og stier skal udføres som levende hegn eller træhegn og placeres på egen grund 30 cm fra vej- og stiskel. Hegnet må maksimalt være 1,8 m højt.
- 9.2.2. Hegn mod Skovvangsvej og engarealet (delområde 4), vist som buskagtig beplantning på kortbilag 2, skal have buskagtig karakter, og bestå af buske, som f.eks. vilde roser, kvæder, potentilla, spiræa eller lignende. Hegnet må maksimalt være 1,8 m højt.
- 9.2.3. Hegn mellem naboskel skal udføres som levende hegn (hække) eller træhegn, og skal placeres i skel, og må maksimalt være 1,8 m høje.
- 9.2.4. De private boligveje, der indrettes som lege- og opholdsområde, vedligeholdes af grundejerforeningen, herunder træer og anden beplantning og udstyr i øvrigt.
- 9.2.5. Terrænregulering på mere end 0,25 m i forhold til eksisterende terræn må ikke foretages udenfor byggefeltet. Byrådet kan dog tillade, at arealet til garage/carport fastlægges under hensyntagen til ejendommens bebyggelse.

### Delområde 3

- 9.3. Der skal etableres afskærmende beplantningsbælter som vist på kortbilag 2. Bælterne skal have karakter af buskagtig beplantning og holdes i en højde på 2 – 3m.
- 9.3.1. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden skal overholdes.

- 9.3.2. Terrænregulering på mere end 0,25 m udenfor byggefeltet må kun ske med byrådets tilladelse.

Delområde 4

- 9.4. Skovbeplantningen, som vist på kortbilag 2, fastholdes. Træer må kun fældes med byrådets tilladelse.
- 9.4.1. Arealerne langs hovedstinettet holdes som græsklædte arealer med enkelte træer og busketter, i princippet som vist på kortbilag 3.
- 9.4.2. Arealet, vist som engareal på kortbilag 2, vedligeholdes som blomstereng og kan evt. anvendes som regnvandsbassin.
- 9.4.3. Arealerne skal gives et ordentligt udseende, og der må ikke opføres bebyggelse, henstilles genstande, henlægges affald og lignende. Bygninger eller installationer der er nødvendige til områdets forsyning kan dog indplaceres jfr. §§ 3.3, 7.7 og 8.6.

**§ 10. Tilslutning til fællesanlæg.**

- 10.1. Bebyggelsen indenfor lokalplanområdet skal tilsluttes naturgasnettet, og aftage sit varmeforbrug fra naturgasselskabet, på de til enhver tid gældende betingelser fra selskabet.
- 10.2. Bebyggelse inden for lokalplanområdet skal tilsluttes det fælles antenneanlæg i Assentoft Øst, på de til enhver tid gældende betingelser.

**§ 11. Grundejerforening.**

- 11.1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme indenfor lokalplanens delområder 1 og 2.
- 11.2. Grundejerforeningen skal oprettes når byrådet kræver det.
- 11.3. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i §§ 5.1, 9.1.3, 9.2.4, 9.4, 9.4.1 og 9.4.2 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 at kræve fornøden sikkerhed herfor.
- 11.5. Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri, skal godkendes af byrådet.



**§ 12. Vedtagelsespåtegning**

Således vedtaget af Sønderhald Byråd, den 26. august 1998.

Kirsten Wyrzt  
borgmester

/

Henning Hansen  
kommunaldirektør

I medfør af § 27 i Lov om Planlægning, vedtages lokalplan 163 endeligt.  
Sønderhald Byråd, den 25. november 1998.

Kirsten Wyrzt  
borgmester

/

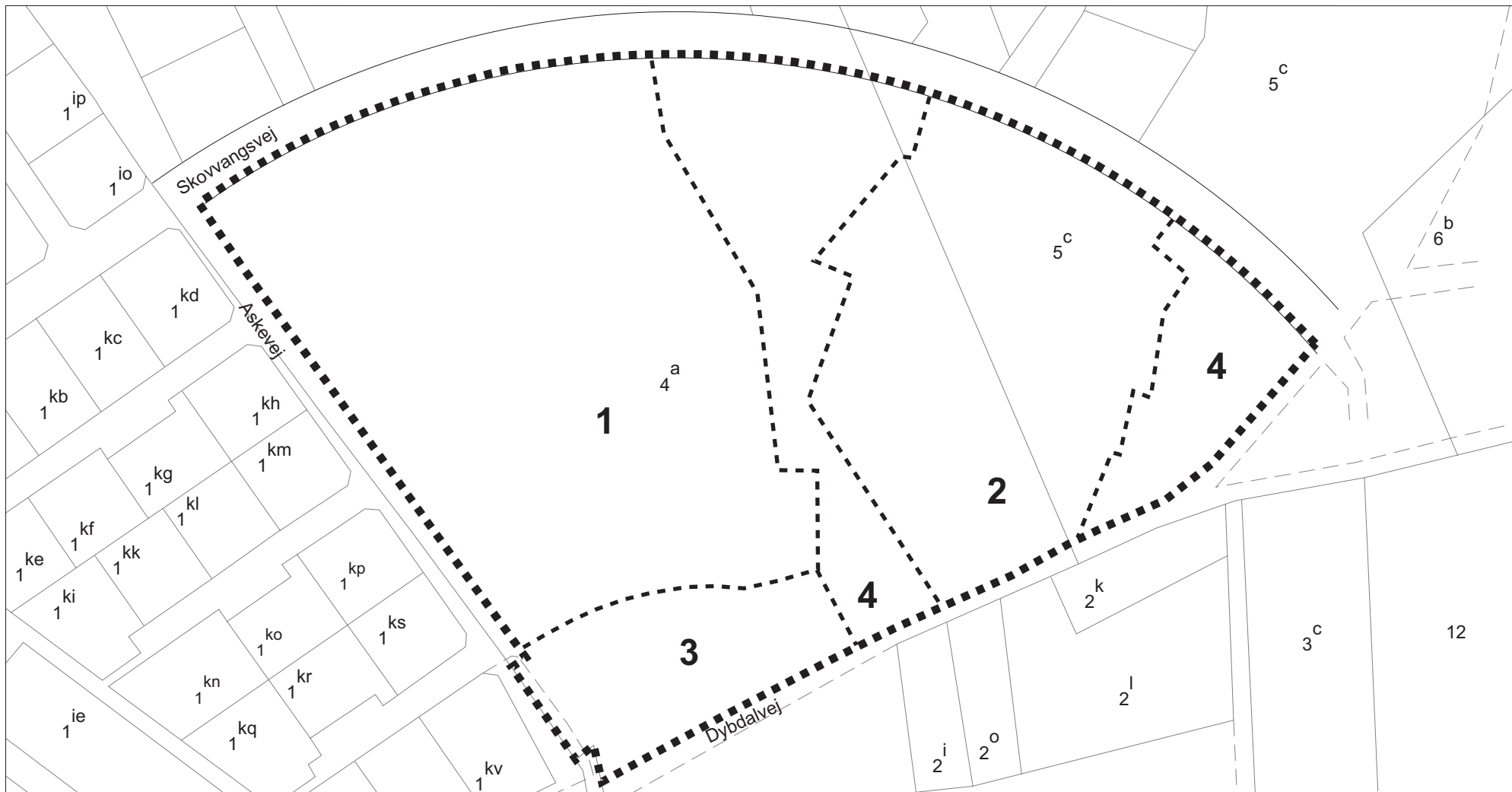
Henning Hansen  
kommunaldirektør

Nærværende lokalplan nr. 163 for Sønderhald kommune, endelig vedtaget af  
byrådet den 25.11.98, begæres tinglyst på følgende parceller:  
**Matr. nre. 4<sup>a</sup> og 5<sup>c</sup> begge Drastrup By, Essenbæk.**

Kirsten Wyrzt  
borgmester

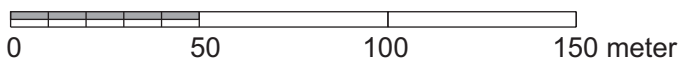
/

Henning Hansen  
kommunaldirektør



**Signaturforklaring:**

- ■ ■ ■ Lokalplangrænse
- - - - Grænse for delområde



# SØNDERHALD KOMMUNE



Teknisk forvaltning · Middelgade 1 · 8963 Auning · Tlf.: 87 95 11 11 · Fax.87 95 11 99

tema:

## Matrikulære forhold

Lokalplan nr. 163  
 Omfattende et område udlagt til boligformål og offentlige formål ved Askevej og Dybdalvej i Assentoft

tegn. nr.:

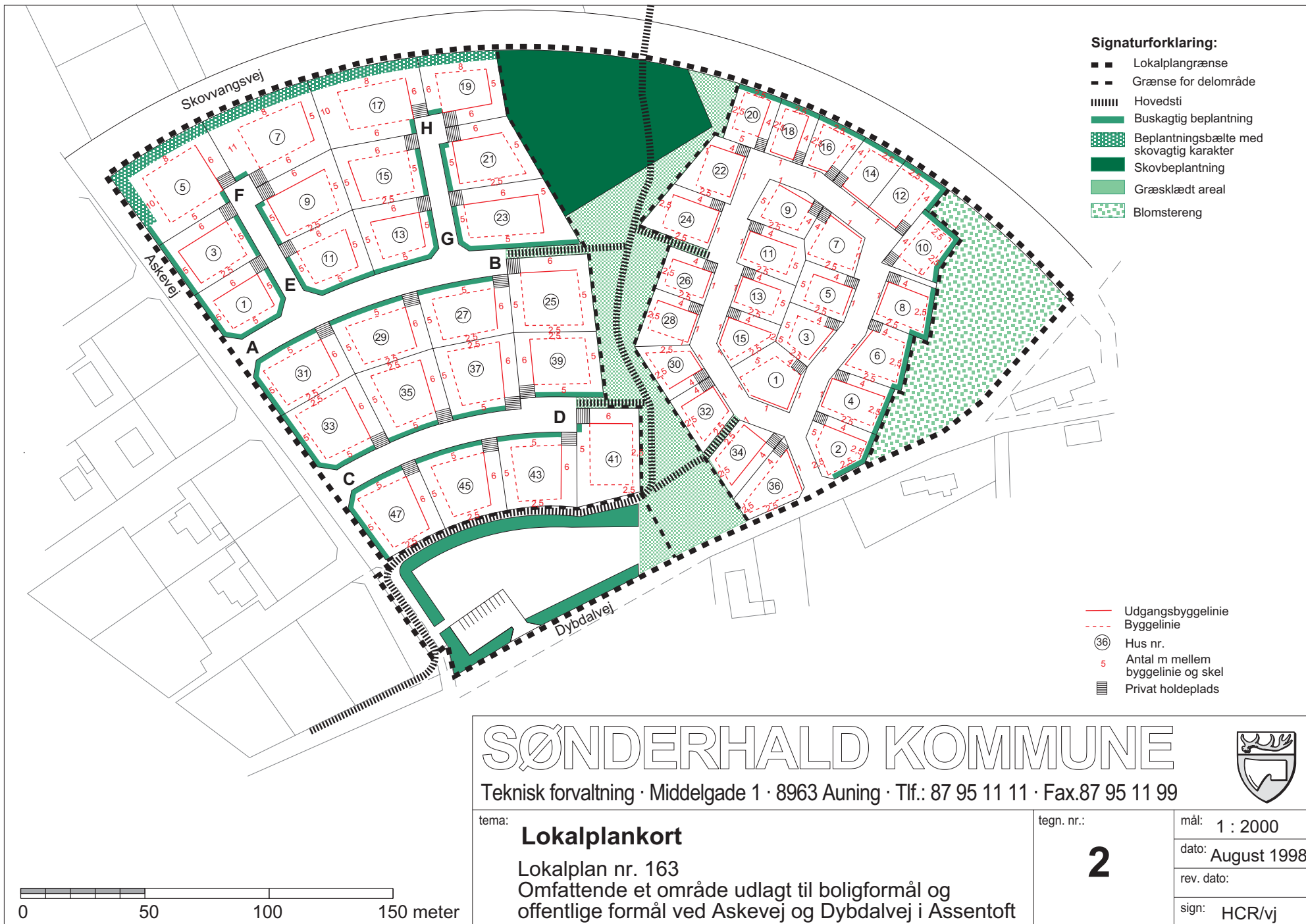
**1**

mål: 1 : 2000

dato: August 1998

rev. dato:

sign: HCR/vj





# SØNDERHALD KOMMUNE



Teknisk forvaltning · Middelgade 1 · 8963 Auning · Tlf.: 87 95 11 11 · Fax.87 95 11 99

tema: **Illustrativ skitse**

Lokalplan nr. 163  
 Omfattende et område udlagt til boligformål og offentlige formål ved Askevej og Dybdalvej i Assentoft

tegn. nr.:

**3**

mål: 1 : 2000

dato: August 1998

rev. dato:

sign: HCR/vj

**Anmelder:**  
Sønderhald kommune  
Teknisk forvaltning  
Middelgade 1  
8963 Auning  
Tlf. 87951111

## **P å t e g n i n g**

til lokalplan nr. 163, omfattende et område udlagt til  
boligformål og offentlige formål ved Askevej og  
Dybdalvej i Assentoft, lyst 22.12.1998

-----

Nærværende lokalplan begæres aflyst på matr.nr. 4 a Drastrup by, Essenbæk.

Samtidig begæres lokalplanen tinglyst på matr.nr. 4 q Drastrup by, Essenbæk, samt på følgende herfra udstykkede parceller: matr.nre. 4 au, 4 av, 4 ax, 4 ay, 4 az, 4 aæ, 4 aø, 4 ba, 4 bb, 4 bc, 4 bd, 4 be, 4 bf, 4 bg, 4 bh, 4 bi og 4 at Drastrup by, Essenbæk.

Auning, den 18. august 1999

**SØNDERHALD KOMMUNE**

Kirsten Wyrzt  
borgmester

/  
Henning Hansen  
kommunaldirektør