



**Lokalplan nr. 172**



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

Teknisk Forvaltning  
September 2002

**Lokalplan nr. 172**  
**Indholdsfortegnelse**

---

<b>FORORD.....</b>	<b>A</b>
<b>REDEGØRELSE.....</b>	<b>B</b>
BESKRIVELSE AF DEN EKSISTERENDE OG PLANLAGTE AREALANVENDELSE.....	B
1. <i>Areal og placering</i> .....	B
2. <i>Baggrund og formål med lokalplanen</i> .....	B
3. <i>Kort beskrivelse af lokalplanens indhold</i> .....	B
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ØVRIG PLANLÆGNING.....	C
4. <i>Zonestatus</i> .....	C
5. <i>Regionplanen</i> .....	C
6. <i>Kommuneplanen</i> .....	D
7. <i>Trafikale forhold</i> .....	E
8. <i>Trafikstøj</i> .....	E
9. <i>Spildevand</i> .....	E
10. <i>Regnvand</i> .....	E
11. <i>Elforsyning</i> .....	E
12. <i>Varmeforsyning</i> .....	F
13. <i>Vandforsyning</i> .....	F
14. <i>Kommunale tilladelser</i> .....	F
15. <i>Andre tilladelser</i> .....	F
16. <i>Ophævelse af del af lokalplan</i> .....	F
<b>LOKALPLAN.....</b>	<b>1</b>
§ 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.....	3
§ 8    BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.....	4
§ 9    UBEBYGGEDE AREALER.....	5
§ 10   TILSLUTNING TIL FÆLLESANLÆG.....	6
§ 11   OPHÆVELSE AF DEL AF LOKALPLAN.....	6
§ 12   GRUNDEJERFORENING.....	6
§ 13   LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.....	7
§ 14   VEDTAGELSESPÅTEGNING.....	7
§ 15   TINGLYSNING.....	8
<b>KORTBILAG.....</b>	<b>9</b>
KORTBILAG 1.....	9
KORTBILAG 2.....	10
<b>KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 5.....</b>	<b>11</b>

## Forord.

Byrådet har vedtaget et forslag til lokalplan 172 for et boligområde ved Sanglærkevej i Assentoft endeligt.

Planen skal give mulighed for, at der kan opføres et nyt attraktivt boligområde i Assentoft Øst.

### Lokalplanen består af to dele:

- Lokalplanteksten er de bindende bestemmelser der sammen med de tilhørende kortbilag 1 og 2 regulerer områdets anvendelse, udformning mv. tillige med bl.a. byggelovens bestemmelser.
- Redegørelsen beskriver planforslagets baggrund, en kort beskrivelse af planens indhold, samt forholdet til den øvrige planlægning, herunder hvordan området forsynes med vand, el, varme mv.. Endvidere indeholder redegørelsen en oversigt over tilladelser der er nødvendige for at gennemføre det byggeri eller anvendelse som lokalplanen regulerer.

### Offentlig fremlæggelse

Lokalplanforslaget har været fremlagt til offentligt gennemsyn i 8 uger fra den 01.05.02 til den 27.06.02.

Under høringsperioden har Århus amt, Natur og Miljø gjort indsigelse imod, at der bygges tæt ind mod skovområdet ved Dybdalen, idet man gerne ser de tæt bevoksede skråninger fremstå som markante, fritliggende landskabselementer. Endvidere ønskede Amtet en tydeliggørelse af den planlagte bebyggelses indvirken på kystlandskabet.

Byrådet har på den baggrund revideret planen og indlagt en bræmme eller grønt område op langs skoven mod øst. Forslaget betyder, at antallet af grunde reduceres med 3 fra 52 til 49. Vejforløbet justeres en smule, idet den nordligste rundkørsel kunne fjernes og den sydlige føres lidt længere mod nord. Legepladsen vil kunne indpasses på det grønne område mellem vejen og Dybdalen, som vist på ændringsforslaget.

Århus amt har tilbagemeldt, at forslaget i tilfredsstillende grad varetager de landskabelige hensyn, ligesom visualiseringen har tydeliggjort at bebyggelsen kan accepteres i forhold til det omgivende kystlandskab.

Den socialdemokratiske byrådsgruppe har fremsendt forslag om at åbne mulighed for at kunne opføre træhuse, som ikke i udseende væsentligt må afvige fra områdets øvrige bebyggelse. Byrådet har tilladt denne mulighed på 6 parceller.

En lodsejer fra nabobebyggelsen Skovsangervej ønsker stiforløbet flyttet ind på østsiden af det levende hegn, idet han frygter gener fra stien tæt på sin ejendom. Dette ønske har byrådet ikke imødekommet.

## Redegørelse.

I overensstemmelse med § 16 i lov om planlægning (lov nr. 518 af 11. juni 2000) 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. 10 ha i Assentoft. Arealet er beliggende ved Skovvangsvej i den østlige del af byen. Området afgrænses af boligbebyggelsen Skovsangervej mod vest, skrænterne og skoven mod Volk Møllevej mod nord, Dybdalen mod øst og Skovvangsvej mod syd. Placeringen fremgår af planens forside.

### 2. Baggrund og formål med lokalplanen

Baggrunden for udarbejdelsen af lokalplanen er at skabe mulighed for at der fortsat kan opføres attraktive boliger i Assentoft Øst. Derudover skal lokalplanen fastlægge adgangsveje, parkerings- og stiforhold, bebyggelsens udformning og landskabelig indpasning i terrænet.

### 3. Kort beskrivelse af lokalplanens indhold

#### Lokalplanens område og anvendelse.

Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder 1 og 2, som vist på kortbilag 1. Delområde 1 udlægges til boligformål i form af åben lav bebyggelse, og delområde 2 til offentlige formål som grønt rekreativt område.

#### Trafikale forhold.

**Veje:** Adgangsvejen til lokalplanområdet er Skovvangsvej. Veje i området udlægges som private fællesveje i en udlægsbredde af 8 m med 6 m kørebane og 2 x 1 m vejrabatter. Der anlægges en minirundkørsel til fordeling af trafikken.

**Stier:** Der anlægges boligstier som offentlige stier til eksisterende hovedstisystem som vist på kortbilag 2. Boligstierne befæstes med SF-sten i en bredde af 2 m. Rekreative stier i delområde 1 anlægges i grus, og skal være offentligt tilgængelige.

**Parkering:** Der skal på hver ejendom anlægges parkeringsareal til mindst 2 biler. Adgang til parkeringsarealer sker via private overkørsler, med en beliggenhed som vist på kortbilag 2.

#### Bebyggelse.

Bebyggelse skal placeres indenfor udlagte byggefelter, som vist på kortbilag 2. Bygninger skal anbringes op mod såkaldte udgangsbyggelinier, idet placeringen har betydning for udsigten fra andre parceller. Bebyggelsen må kun bestå af åben lav bebyggelse og må maksimalt opføres i 1 etage. På nogle parceller vil det være muligt at udnytte tagetagen til beboelse. Bygningshøjden fastlægges ud fra vejmidter. Bygninger skal opføres i tegl, evt. vandskurede facader, og tage skal have en taghældning på mellem 25 og 45° og tækkes med teglsten. Enkelte bygninger må tillige opføres i træbeklædning. Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 25 for den enkelte ejendom. Opvarmning sker ved naturgas.

### Grønne områder og hegn:

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende. Hegn i skel skal opføres som levende hegn/hække med en maksimal højde på 1,8 m.

Det eksisterende læhegn gennem området, som vist på kortbilag 2, skal fastholdes. De grønne fællesarealer indenfor delområde 1 kan efter grundejerforeningens ønske, indrettes som lege- og opholdsarealer. Det grønne areal mellem adgangsvejen og Dybdalen skal holdes som græsklædt areal, og der vil kunne etableres opsamlingsanlæg til overfladevand fra veje.

Delområde 2 vedligeholdes af kommunen som rekreativt areal. Arealet vedligeholdes som græseng, evt. med enkelte beplantninger som enebær, thuja, ege- og bøgekrat og lignende egnstypiske planter. Der kan etableres opsamlingsanlæg til overfladevand fra veje.

## Lokalplanens forhold til øvrig planlægning.

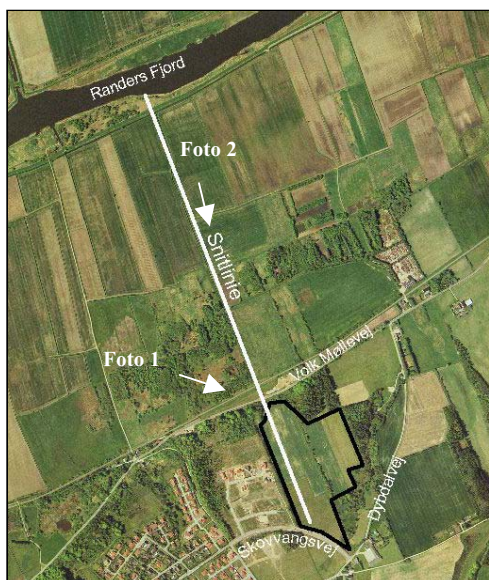
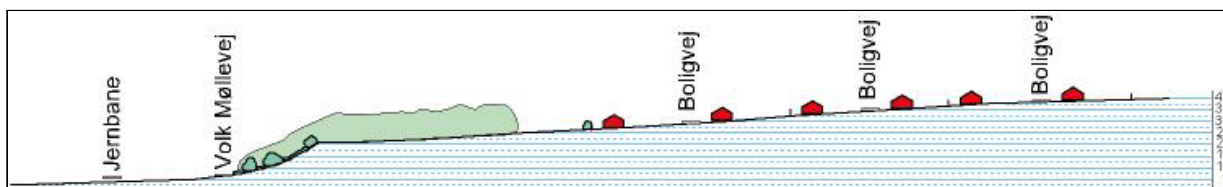
### 4. Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i landzone. Delområde 1 som angivet på kortbilag 1, overføres til byzone, mens delområde 2 forbliver i landzone.

### 5. Regionplanen

#### Kystnærhedszonen.

Lokalplanområdet er beliggende indenfor kystnærhedszonen. Området er beliggende på et nordvendt skrånende plateau fra 25 – 40 m over det flade fjordlandskab. Skrånerne mellem fjordlandskabet og plateauet er beplantet med skov, der bevirker at bebyggelsen overvejende er skjult fra fjordsiden. For yderligere at sløre bebyggelsen indsættes der i lokalplanen en bestemmelse om at der skal anlægges et beplantningsbælte nedenfor boligerne nærmest fjorden.

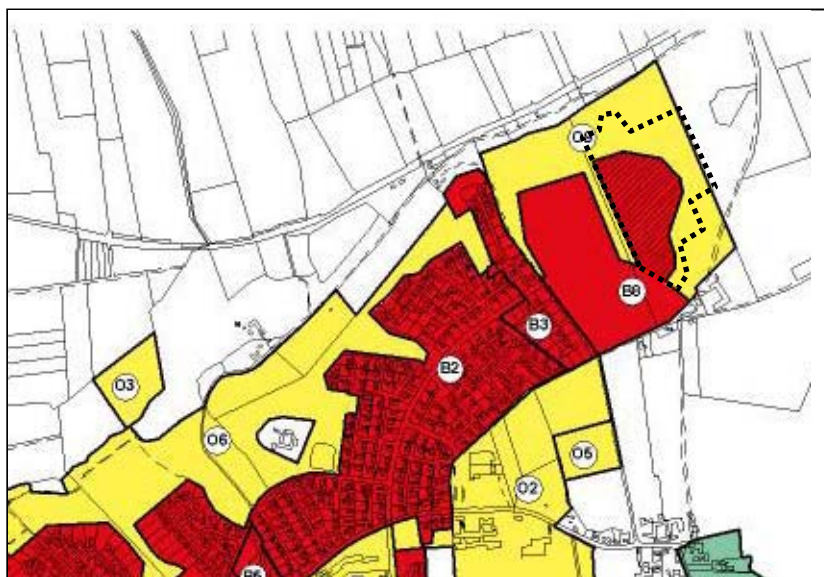


**Foto 1**  
Skråningerne set fra Volk Møllevej. Herfra vil lokalplanområdet ikke kunne ses.



## 6. Kommuneplanen

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplan 1997 – 2009. I kommuneplanens afsnit om rammer for lokalplanlægningen er lokalplanområdet beliggende i område 2B.8, og 2O.9 som vist herunder.



For område 2 B.8 gælder følgende rammer for lokalplanlægningen.

Lokalplaner, der træffer bestemmelser for området skal sikre,

at anvendelsen 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 8,5m,

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, samt

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

For område 2 O.9 gælder følgende rammer for lokalplanlægningen.

Lokalplaner, der træffer bestemmelser for området skal sikre,

at anvendelsen fastlægges til offentlig formål (nærrereative formål),

at området friholdes for bebyggelse, bortset fra enkelte bygninger, som er nødvendige for områdets anvendelse til rekreative formål,

at bebyggelse opføres i maksimalt 1 etage og med en maksimal bygningshøjde på 5m,

at området anvendes og vedligeholdes på samme måde som de øvrige rekreative områder i Assentoft, beskrevet i "Plan for grønne områder ved Assentoft by" udarbejdet af teknisk forvaltning 1978.

Nærværende lokalplan er i overensstemmelse med ovenstående rammebestemmelser. Dog skal der foretages en mindre justering af grænsen mellem ovennævnte 2 områder. Lokalplanen ledsages derfor af et tillæg nr. 5 til kommuneplan 1997.

## 7. Trafikale forhold

Adgangsvejen til lokalplanområdet er den offentlige kommunevej Skovvangsvej.

## 8. Trafikstøj

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

Trafikmængden på Skovvangsvej er på 1700 køretøjer pr. døgn. Denne trafikmængde vil med den maksimalt tilladte hastighed på 50 km/t påføre området et støjniveau på ca. 59 dB(A) målt 10 m fra vejmidte. 20 m fra vejmidte vil støjniveauet være under 55 dB(A).

## 9. Spildevand

Lokalplanområdet er beliggende i område 12A i spildevandsplanen. Spildevand ledes til Assentoft renseanlæg, og på længere sigt til Randers renseanlæg.

## 10. Regnvand

Tagvand fra bebyggelse nedsives på den enkelte ejendom. Vejvand ledes til åbne nedsivningsanlæg i område 2 nedenfor bebyggelsen, eller til græsarealet mellem adgangsvejen og Dybdalen.

## 11. Elforsyning

Elforsyningen varetages af elforsyningsselskabet ELRO.

## 12. Varmeforsyning

Ny 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. Kommunale tilladelser

### Byggetilladelse.

Forinden byggeri påbegyndes skal der indhentes byggetilladelse hos kommunen. I øvrigt er byggelovens almindelige bestemmelser gældende, og fortrænges kun hvor der i lokalplanen er optaget præcise bestemmelser om det pågældende forhold.

## 15. Andre tilladelser

### Museumsloven

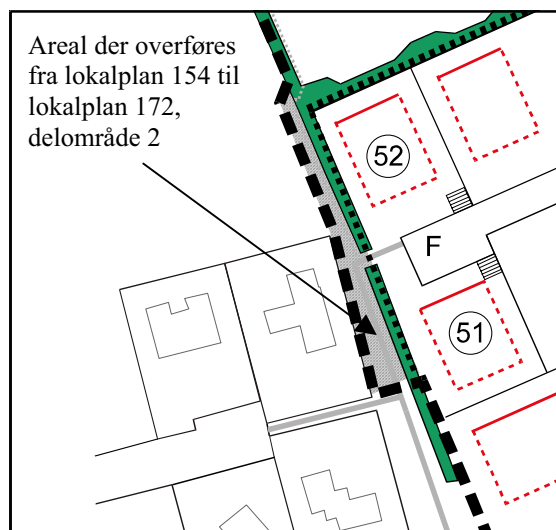
Findes der under jordarbejder grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang det berører fortidsmindet, og fundet skal straks anmeldes rigsantikvaren.

## 16. Ophævelse af del af lokalplan.

Lokalplanen inddrager et mindre areal som er omfattet af lokalplan 154 delområde 2. Arealet er i lokalplan 154 udlagt som offentligt areal med beplantningsbælte og hovedsti øst for boligområdet Skovsangervej.

Når nærværende lokalplan inddrager dette mindre område, er det med henblik på at kunne forlænge hovedstien mod syd, så denne tilsluttes den nederste stikvej i punkt F. Endvidere sikres tilslutningsmulighed for en rekreativ sti.

Eksisterende beplantningsbælte fastholdes mellem boligområderne.





## Lokalplan

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

### § 1 Lokalplanens formål.

Lokalplanen er udarbejdet for at sikre;

- 1.1. at området udlægges til boligformål og offentlige formål,
- 1.2. at området trafikbetjenes med veje, stier og parkeringspladser på en hensigtsmæssig måde,
- 1.3. at bebyggelsen indpasses under hensyntagen til landskabet, samt
- 1.4. 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. nr. 5<sup>o</sup> og 4<sup>p</sup> Drastrup By, Essenbæk, samt alle parceller der efter den 1. maj 2002 udstykkes fra ovennævnte ejendomme.
- 2.2 Lokalplanens område opdeles i områderne 1 og 2 som vist på vedhæftede kortbilag 1.
- 2.3 Lokalplanområdet er beliggende i landzone. Delområde 2 forbliver i landzone, mens delområde 1 overføres til byzone, ved byrådets offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan. (Arealet som overføres til byzone udgør 75.000 m<sup>2</sup>, heraf 10.500 m<sup>2</sup> vej- og stiareal).

### § 3 Områdets anvendelse.

- 3.1 Lokalplanområdets delområde 1 må kun anvendes til boligformål, til helårsbeboelse som åben-lav bebyggelse, med tilhørende grønt fællesareal.
- 3.2 På hver ejendom må der kun opføres eller indrettes én bolig for én familie.
- 3.3 Der kan drives en sådan virksomhed på ejendommen, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder, f.eks. liberalt erhverv 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 ka-

rakter 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 enkelte ejendom.

- 3.4 Parkering af lastbiler, påhængsvogne og større varevogne (totalvægt over 3500 kg), samt oplagring eller opbevaring af store fritidsbåde og uindregistrerede køretøjer, herunder uindregistrerede campingvogne, må ikke finde sted inden for lokalplanens område.
- 3.5 Lokalplanområdets delområde 2 må kun anvendes som grønt rekreativt område.

#### **§ 4 Udstykninger**

- 4.1 Udstykning inden for lokalplanområdet må kun foretages i overensstemmelse med den på kortbilag 2 viste udstykningsplan.

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

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske fra Skovvangsvej, som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Veje i lokalplanområdet udlægges som private fællesveje i en bredde af 8 m (6 m kørebane og 2 x 1 m vejrabatter). Vejene E – F og I - J afsluttes med vendepladser, som vist på kortbilag 2.
- 5.3 Der anlægges den på kortbilag 2 viste minirundkørsel, med en radius på 13 m incl. 2 x 1 m vejrabatter. For at understrege rundkørselens form skal der plantes bøgehække langs vejskel samt bøgepur i midterøen. Beplantningen skal udvokset have en højde på ca. 80 cm.
- 5.4 På hver ejendom anlægges et befæstet overkørselsareal på 5 x 5 m, som vist på kortbilag 2. Arealet fungerer som overkørselsareal til ejendommen, og må tillige anvendes som vendeplads for øvrig færdsel på boligvejen.
- 5.5 Der skal på hver ejendom udlægges parkeringsareal til min. 2 biler. Parkeringsarealet placeres i forlængelse af overkørselsarealet, så tilkørsel alene sker via dette. Overkørselsarealet kan medregnes som parkeringsareal for en bil.
- 5.6 Hovedstier udlægges som offentlig stier i en bredde af 3 m, og befæstes med stenbelægning i en bredde af 2 m.
- 5.7 Rekreative stier anlægges i grusbelægning som naturstier. Hvor disse krydser boligveje etableres hastighedsdæmpende foranstaltninger i form af bump, med en beliggenhed som angivet på kortbilag 2.

## § 6 Ledningsanlæg

- 6.1 El-ledninger, herunder til vej- og stibelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men alene udføres som jordkabler.
- 6.2 De på kortbilag 2 viste kloakledninger og brønde skal respekteres. Bebyggelse samt beplantning med dybtgående rødder må ikke opføres/plantes nærmere end 2 m fra kloakledningens midte, uden forudgående tilladelse fra byrådet. Kommunen skal have ret til at efterse, rense og vedligeholde kloakledninger og brønde, dog mod fuld erstatning for eventuel forvoldt skade på ejendommen.
- 6.3 Grundejerne er pligtige til at tilslutte sig fælles antenneanlæg, og deltage i anlæggets drift.
- 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.

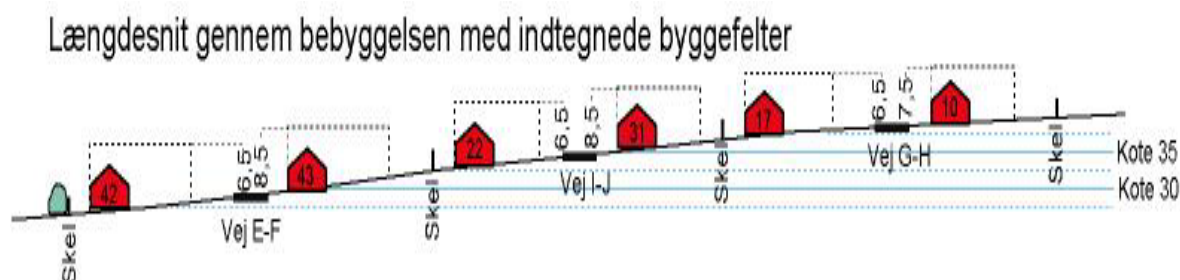
## § 7 Bebyggelsens omfang og placering

### Bebyggelsesprocent:

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

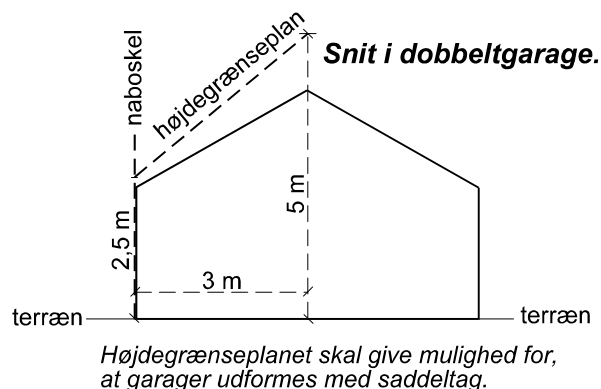
### Bygnings- og etagehøjder:

- 7.2 Bygningshøjden må for ejendommene (ulige 1 - 7) og (lige 28 - 32) som vist på kortbilag 2, maksimalt opføres i 1 etage med udnyttelig tagetage, og bygningshøjden må maksimalt være 8,5 m over vejmidte målt ud fra grundens private holdeplads.
- 7.3 Bygningshøjden må for ejendommene (lige 2 - 14) og (ulige 9 - 11) og (lige 34 - 38) maksimalt opføres i 1 etage med uudnyttelig tagetage, og bygningshøjden må maksimalt være 7,5 m over vejmidte målt ud fra grundens private holdeplads.
- 7.4 Bygningshøjden må for ejendommene (ulige 21 - 49) som vist på kortbilag 2, maksimalt opføres i 1 etage med uudnyttelig tagetage, og bygningshøjden må maksimalt være 8,5 m over vejmidte målt ud fra grundens private holdeplads.
- 7.5 Bygningshøjden må for ejendommene (ulige 13 - 19) og (lige 16 - 26) og (lige 40 - 48) som vist på kortbilag 2, maksimalt opføres i 1 etage med uudnyttelig tagetage, og bygningshøjden må maksimalt være 6,5 m over vejmidte målt ud fra grundens private holdeplads.



7.6 Beboelsesbygninger samt garager og carporte skal udføres med saddeltag, og med en taghældning på mellem 25 og 45 grader.

7.7 Garager eller carporte kan opføres i skel efter reglerne i bygningsreglementet. Dog tillades en bygningshøjde begrænset af en linie på 2,5 m i naboskel, indtil en højde på 5 m målt 3 m fra naboskel, i princippet som vist på skitsen til højre. Se også §§ 7.11 og 7.12.



7.8 Bebyggelsen skal udføres efter en plan med koter, der skal godkendes af byrådet.

#### Bebyggelsens placering:

7.9 Som det fremgår af kortbilag 2, er der på hver parcel fastlagt et byggefelt. Byggefeltet er afgrænset dels af en fuldt optrukket linie (udgangsbyggelinie), og dels af en punkteret linie (slutlinie).

7.10 Beboelsesbygninger skal placeres indenfor byggefeltet og op mod udgangsbyggelinien hvis en sådan forefindes.

7.11 Garager og carporte må ikke opføres nærmere vejskel (interne veje samt Skovvangsvej syd for området), end det er tilladt at placere beboelsesbygninger.

7.12 Garager og carporte kan integreres i boligbebyggelsen så denne opføres i skel. Arealet mellem byggefeltet og skel skal i så tilfælde alene anvendes til garage eller carport evt. med tilhørende redskabsrum, cykelskur, værksted og lignende, ligesom bestemmelserne i §7.6 skal overholdes.

## § 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, eller som pudsede, vandskurede facader. Mindre bygningsdele såsom karnapper, garager/carporte, redskabshuse og lignende kan evt. udføres i træbeklædning. For 6 parceller (lige 28 – 38) må huse opføres som træhuse, som ikke i udseende må afvige væsentligt fra områdets øvrige bebyggelse.

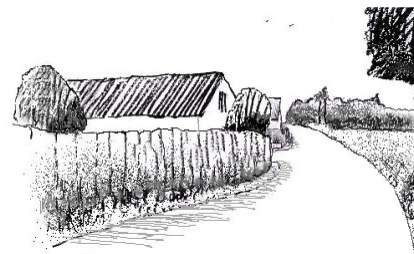
8.3 Tage på beboelsesbygninger og garager/carporte skal tækkes med teglsten, eventuelt tagpap med listetækning eller falset zink.

8.4 Skiltning og reklamering inden for lokalplanens område må ikke finde sted.

## § 9 Ubebyggede arealer.

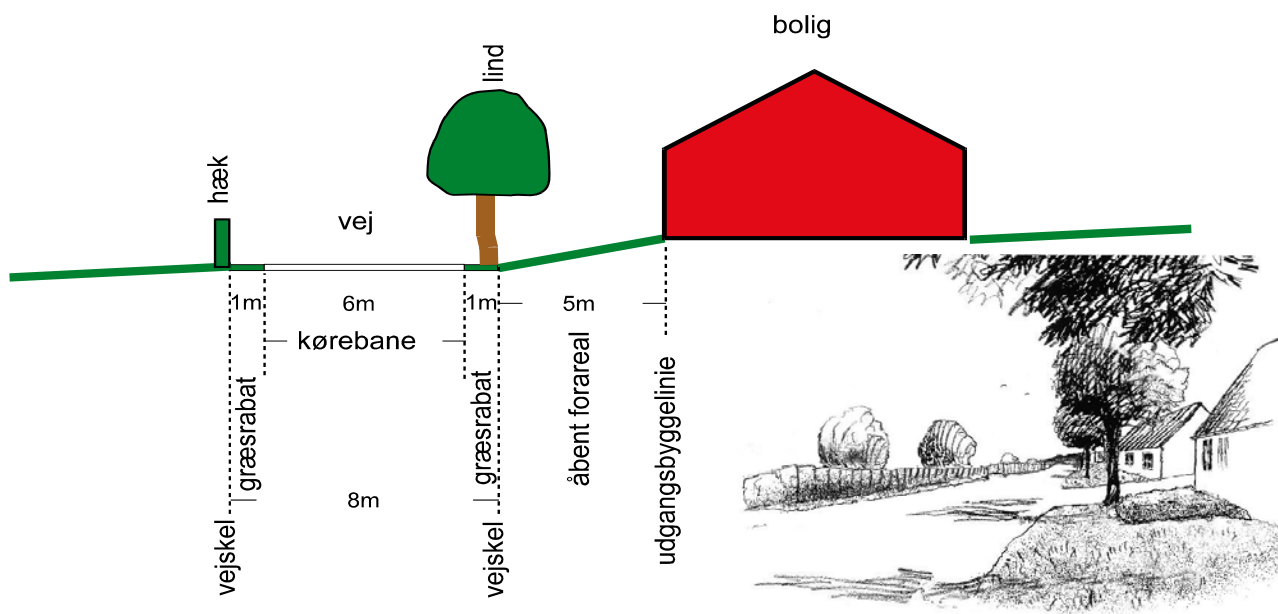
### Delområde 1

- 9.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, og der må ikke henstilles genstande, henlægges affald og lignende.
- 9.2. Det grønne naturområde mod Dybdalen, som vist på kortbilag 2, skal fastholdes som engareal. Arealet må ikke tilplantes eller terrænreguleres. Det er dog tilladt at tilså mindre arealer som blomstereng.



*Naturområdet ses til høje fra vejen på skitsen til højre.*

- 9.3. Arealet udlagt som lege- og opholdsareal på kortbilag 2 må indrettes som sådan efter grund-ejerforeningens ønske. Byrådet skal dog godkende en samlet plan for indretning af arealet, herunder placering af legeredskaber mv..
- 9.4 Det eksisterende læhegn, som vist på kortbilag 2, skal fastholdes. Beskæring eller fældning må kun ske med byrådets tilladelse.
- 9.5 Hegn skal udføres som levende hegn. Hække skal placeres i skel, og må maksimalt være 1,8 m høje. I skel mod veje eller hovedstier må hegn dog ikke placeres nærmere skel end 30 cm. For grundene (lige 28 – 48) se § 9.9. For grundene (lige 8 – 12) og (ulige 27 – 33) samt (ulige 39 – 47) må der ikke plantes hæk i vejskel, idet arealet mellem byggefeltet og vejskel skal anlægges og vedligeholdes som åbent forareal med græs, busketter mv., i princippet som vist herunder.



- 9.6 Terrænregulering på mere end  $\pm 0,25$  m i forhold til eksisterende terræn må ikke finde sted på arealerne udenfor byggefeltet. Byrådet kan dog tillade, at arealet til garage/carport fastlægges under hensyntagen til ejendommens bebyggelse.

- 9.7 Med henblik på at sikre udsigt fra naboparceller må beplantning på egen grund ikke blive højere end 5 m over naturligt terræn.

Delområde 2

- 9.8 Det grønne naturområde, vist på kortbilag 2, vedligeholdes af kommunen som rekreativt engareal.
- 9.9 For at sikre en naturlig afgrænsning mellem det grønne naturområde og boligbebyggelsen skal der op mod parcellerne (lige 28 – 48) etableres et beplantningsbælte, som vist på kortbilag 2. Beplantningen etableres som buskagtig med egnstypisk beplantning som eg, bøg, enebær, tuja mv., og skal holdes i en højde på 2 til 3 m. Beplantningen skal derudover medvirke til at sløre bebyggelsen fra fjordsiden. Kommunen etablerer hegnet, og vedligeholdelsen foretages af de respektive grundejere, hvis ejendom grænser op til beplantningsbæltet.

## **§ 10 Tilslutning til fællesanlæg.**

- 10.1 Bebyggelse omfattet af lokalplanen skal tilsluttes naturgasnettet, og aftage sit varmeforbrug fra naturgasselskabet, på de til enhver tid gældende betingelser fra selskabet.
- 10.2 Bebyggelse omfattet af lokalplanen skal tilsluttes det fælles antenneanlæg i Assentoft Øst, på de til enhver tid gældende betingelser.

## **§ 11 Ophævelse af del af lokalplan.**

- 11.1 Den af Sønderhald byråd den 18. juni 1997 vedtagne lokalplan 154 ophæves for området omfattet af nærværende lokalplan.

## **§ 12 Grundejerforening.**

- 12.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanens område.
- 12.2 Grundejerforeningen skal oprettes når byrådet kræver det.
- 12.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i §§ 5.2, 5.3, 9.2, 9.3 og 9.4 nævnte fællesarealer og hegn, samt etablering af udstyr på lege- og opholdsarealet. Derudover udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.
- 12.4 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.

12.5 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af byrådet.

### § 13 Lokalplanens retsvirkninger.

#### 13.1 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.


#### 13.2 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.

### § 14 Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Sønderhald Byråd, den 24. april 2002.


  
Kirsten Wynn  
borgmester

  
Henning Hansen  
kommunaldirektør

I medfør af § 27 i Lov om Planlægning, vedtages lokalplan 172 endeligt.  
Sønderhald Byråd, den 11. september 2002.

  
Kirsten Wyrzt  
borgmester


/

  
Henning Hansen  
Kommunaldirektør

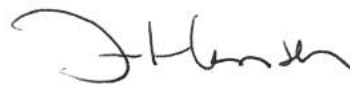
### § 15. Tinglysning

Nærværende lokalplan nr.172 for Sønderhald kommune, endelig vedtaget af byrådet den 11.09.02, begæres tinglyst på følgende parceller:

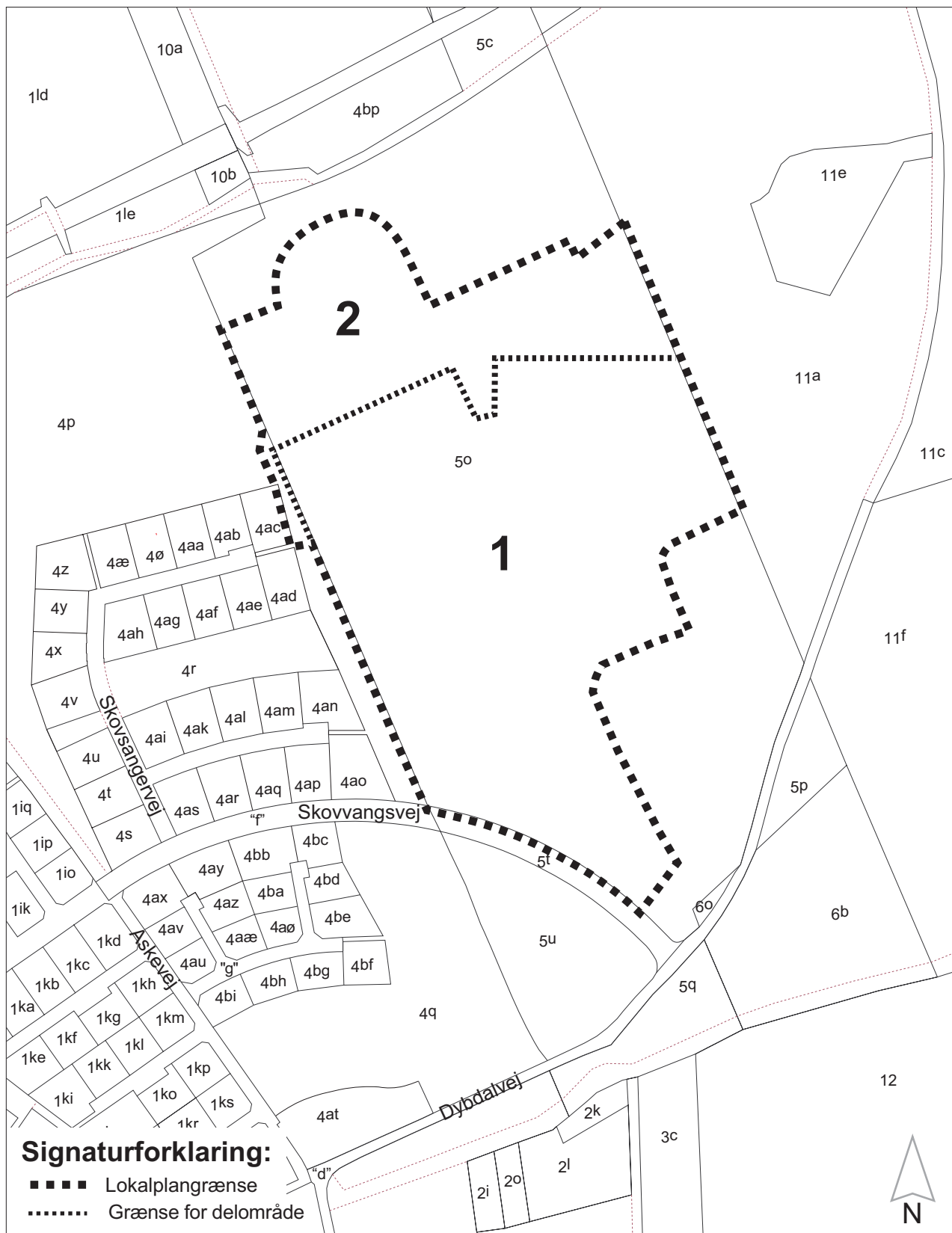
**Matr. nre. 5<sup>o</sup> og 4<sup>p</sup> Drastrup By, Essenbæk.**

  
Kirsten Wyrzt  
borgmester

/

  
Henning Hansen





# SØNDERHALD KOMMUNE



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

tema:

## Matrikulære forhold

Lokalplan nr. 172  
Omfattende et område udlagt til boligformål  
ved Sanglærkevej i Assentoft

tegn. nr.:

**1**

mål: 1 : 4000

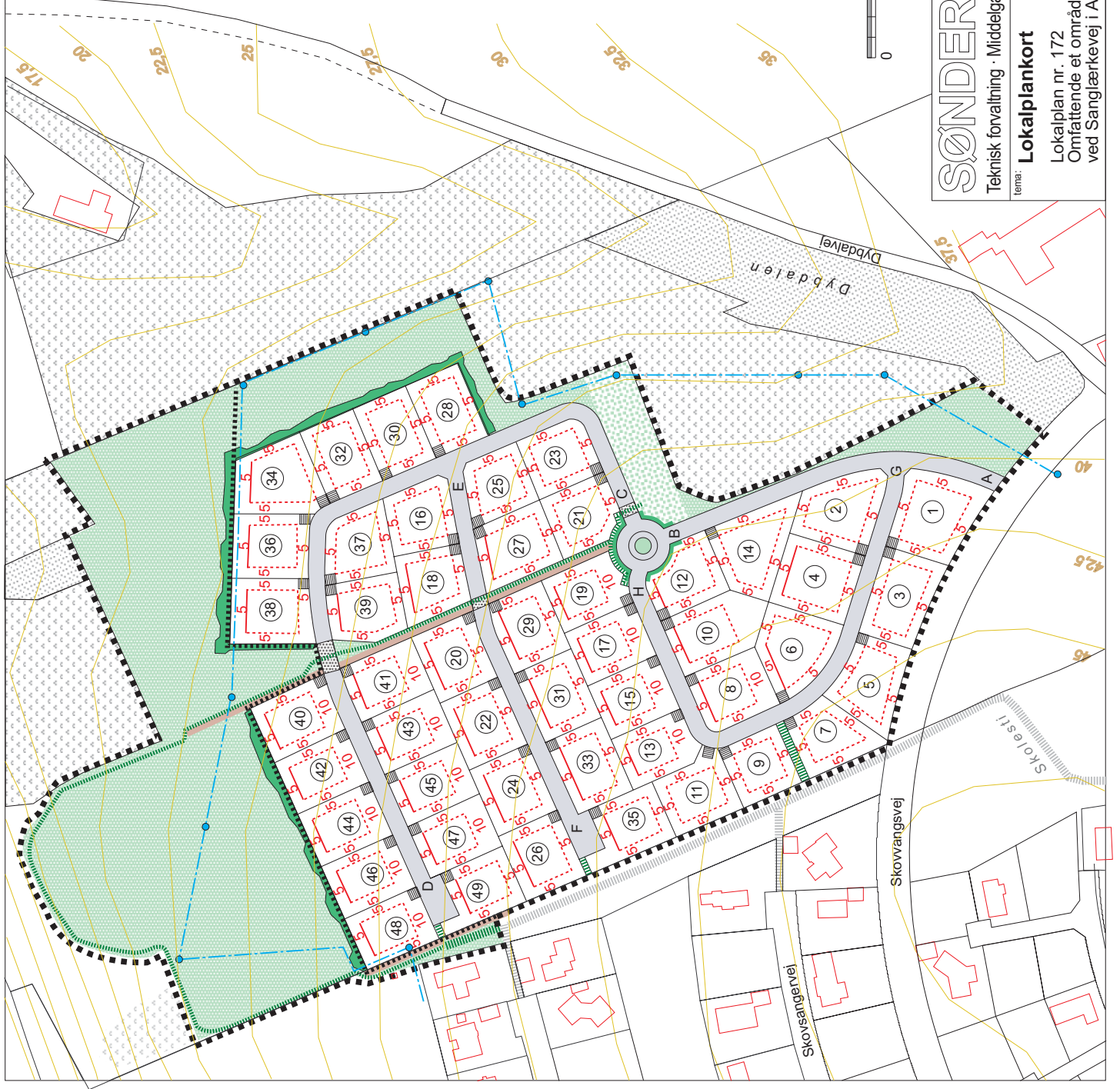
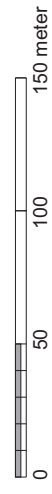
dato: Aug. 2002

rev. dato:

sign: HCR/vj

### Signaturforklaring:

- Lokalplangrænse
- ..... Grænse for delområde
- Byggelinie
- Udgangsbyggelinie
- 5 Antal m mellem byggelinie og skel
- Eksisterende bebyggelse
- ▨ Vejareal med bump
- Privat holdeplads
- ⊙ Hus nr.
- ▨ Hovedsti
- ▨ Rekreativ sti
- ▨ Buskagtig beplantning
- ▨ Eksisterende læhegn
- ▨ Legeplads og opholdsareal
- ▨ Grønt naturområde
- Kloakledning/brønd



# SØNDERHALD KOMMUNE

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

tema: **Lokalplankort**

Lokalplan nr. 172  
Omfattende et område udlagt til boligformål  
ved Sanglærkevej i Assentoft

tegn. nr.:

**2**

mål: 1 : 2000

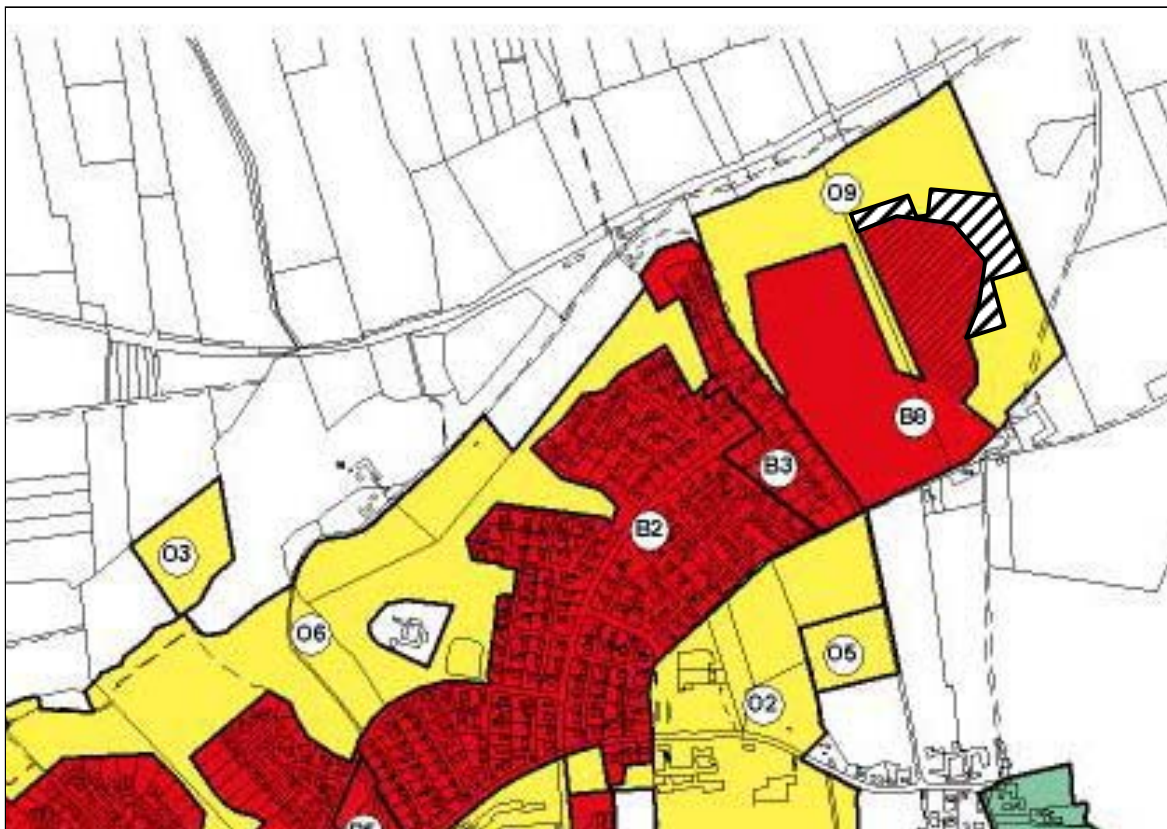
dato: Aug. 2002

rev. dato:

sign: HCR/vj

## Kommuneplantillæg nr. 5 til kommuneplan 1997

Med henvisning til lokalplanens redegørelse afsnit 6 overføres i henhold til planlovens §23C nedenfor viste skraverede område fra eksisterende område 2 O.9 til eksisterende område 2 B.8



For område 2 B.8 gælder følgende rammebestemmelser:

Lokalplaner, der træffer bestemmelser for området skal sikre,

at anvendelsen 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 8,5m,

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, samt

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


### **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 byplanvedtægt eller lokalplan, der er tilvejebragt før kommuneplanen.

Inden for byzoner og sommerhusområder 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 i kommuneplanen er udlagt til offentligt formål, eller når området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

### **Vedtagelsespåtegning.**

Således vedtaget af Sønderhald Byråd, den 11. september 2002.

  
Kirsten Wyrz  
borgmester

  
Henning Hansen  
kommunaldirektør

\*\*\* \* \*\*\*  
\* \* \*  
\* \* \*\*\*  
\* \* \* Retten i Randers  
\* \*\*\* \*\*\* Tinglysningsafdelingen

Side: 11

Akt.nr. :  
T 235

Påtegning på byrde  
Vedrørende matr.nr. 5 O m.fl., Drastrup By, Essenbæk  
Ejendomsejer: Sønderhald kommune  
Lyst første gang den: 23.09.2002 under nr. 34813  
Senest ændret den : 23.09.2002 under nr. 34813

Lyst på matr. nr. 5 O og 4 P Drastrup by, Essenbæk.

Retten i Randers den 01.10.2002



Karen Filskov Sørensen