



**Lokalplan nr. 174**



**Omfattende et område udlagt  
til offentlige formål ved Falkevej i Assentoft**

Teknisk Forvaltning  
September 2002

# Lokalplan nr. 174

## Indholdsfortegnelse

---

<b>FORORD</b> .....	<b>A</b>
<b>REDEGØRELSE</b> .....	<b>B</b>
BESKRIVELSE AF DEN EKSISTERENDE OG PLANLAGTE AREALANVENDELSE.....	<b>B</b>
1. <i>Areal og placering</i> .....	<i>B</i>
2. <i>Baggrund og formål med lokalplanen</i> .....	<i>B</i>
3. <i>Kort beskrivelse af lokalplanens indhold</i> .....	<i>B</i>
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ØVRIG PLANLÆGNING.....	<b>C</b>
4. <i>Zonestatus</i> .....	<i>C</i>
5. <i>Regionplanen</i> .....	<i>C</i>
6. <i>Kommuneplanen</i> .....	<i>D</i>
7. <i>Trafikale forhold</i> .....	<i>D</i>
8. <i>Trafikstøj</i> .....	<i>D</i>
9. <i>Spildevand</i> .....	<i>E</i>
10. <i>Regnvand</i> .....	<i>E</i>
11. <i>Elforsyning</i> .....	<i>E</i>
12. <i>Varmeforsyning</i> .....	<i>E</i>
13. <i>Vandforsyning</i> .....	<i>E</i>
14. <i>Kommunale tilladelser</i> .....	<i>E</i>
15. <i>Andre tilladelser</i> .....	<i>E</i>
<i>Eksisterende lokalplan</i> .....	<i>E</i>
<b>LOKALPLAN</b> .....	<b>1</b>
§ 1.   LOKALPLANENS FORMÅL.....	1
§ 2.   LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS.....	1
§ 3.   OMRÅDETS ANVENDELSE.....	1
§ 4.   UDSTYKNINGER.....	1
§ 5.   VEJ- STI- OG PARKERINGSFORHOLD.....	2
§ 6.   LEDNINGSANLÆG.....	2
§ 7.   BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.....	2
§ 8.   BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.....	2
§ 9.   UBEBYGGEDE AREALER.....	3
§ 10.  OPHÆVELSE AF LOKALPLANER.....	3
§ 11.  LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.....	3
§ 12.  VEDTAGELSESPÅTEGNING.....	4
§ 13.  TINGLYSNING.....	4
<b>KORTBILAG</b> .....	<b>5</b>
KORTBILAG 1.....	5
KORTBILAG 2.....	6

## Forord.

Byrådet har vedtaget et forslag til lokalplan 174 for et offentligt område ved Falkevej i Assentoft.

Lokalplanen skal give mulighed for, at der kan opføres en yderligere boligenhed til det planlagte ældrecenter/plejehjem jfr. lokalplan 171. En sådan enhed nødvendiggør imidlertid, at lokalplangrænsen rykkes ca. 15 m længere mod nord, så afgrænsningen bliver sammenfaldende med lokalplangrænsen for boligområdet omfattet af lokalplan 117.

Lokalplanen erstatter den gældende lokalplan 171 for området omfattet af nærværende plan.

### Forslaget 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 blev vedtaget af Byrådet den 12. juni 2002 og har været fremlagt til offentligt gennemsyn i 8 uger fra den 19.06.02 til den 15.08.02.

Under høringsperioden indkom der en underskriftsindsamling fra 30 husstande ved Falkevej der ikke finder det særligt hensigtsmæssigt at placere en indkørsel til området fra Falkevej (boligområdet mod vest), når det er muligt at placere en indkørsel fra Falkevej (erhvervsområdet mod syd). Man forventer at adgangsvejen vil blive anvendt til bl.a. varetilkørsel, hvilken man finder uheldigt hvor der dagligt færdes børn. En indkørsel fra syd vil have en langt mere central placering i forhold til de planlagte boligenheder.

### Byrådets bemærkninger:

Vejtilslutningen til Falkevej indgik allerede i lokalplan 171, som er vedtaget, og som ikke gav anledning til indsigelser. I nærværende lokalplan er der ikke sket ændringer omkring adgangsforholdene. Siden vedtagelsen af lokalplan 171 er der foregået en detailprojektering af hele området, og det vil være særdeles uheldigt for de indretningsmæssige ideer bag det nye plejehjem, hvis området bliver opdelt af en vej som foreslået af beboerne ved Falkevej.

Det er dog yderst beskedne trafikmængder der forventes afviklet via Falkevej. Den interne vej er nemlig ensrettet fra øst mod vest, hvorved det i realiteten kun er trafik til de 2 vestlige boligenheder der kan sive ud på Falkevej, undtaget dog trafik til og fra parkeringsarealet længst mod vest hvor tilkørsel fra Falkevej er tilladt. Hovedtrafikken, herunder varetransport til den centrale enhed, vil foregå via Svalevej.

Det skal bemærkes, at Svalevej allerede er blevet aflastet for biltrafik, idet adgangsvejen til de 15 boliger ved Præstedammen er blevet ændret fra Falkevej til Storegade.

## 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. 4.700 m<sup>2</sup> i Assentoft. Arealet er beliggende ved Falkevej i den østlige del af Assentoft.

Området er for størstedelens vedkommende beliggende i byzone, kun en mindre del af det nordlige område, som vist på kortbilag 1, er beliggende i landzone. Arealet der er beliggende i landzone udgør ca. 1.100 m<sup>2</sup>. (Af landzonearealet udgør vej- og parkeringsarealet ca. 500 m<sup>2</sup>). Landzonearealet overføres til byzone ved byrådets offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan.

### 2. Baggrund og formål med lokalplanen.

Baggrunden for udarbejdelsen af lokalplanen er at skabe mulighed for at der kan opføres et ekstra boligenhed til det planlagte plejehjem/ældrecenter, jfr. lokalplan 171.

Formålet med lokalplanen er således at fastlægge denne byggemulighed, fastlægge adgangsvej og parkering, samt sikre afskærmende beplantning.

### 3. Kort beskrivelse af lokalplanens indhold.

#### Lokalplanens område.

Lokalplanområdet er afgrænset af Falkevej mod syd og vest, af et tæt lavt boligområde mod nord og mod øst af et område udlagt til plejehjem, som vist på kortbilag 1.

#### Anvendelse.

Lokalplanområdet må kun anvendes til offentlige formål, såsom plejehjem og boliger for ældre.

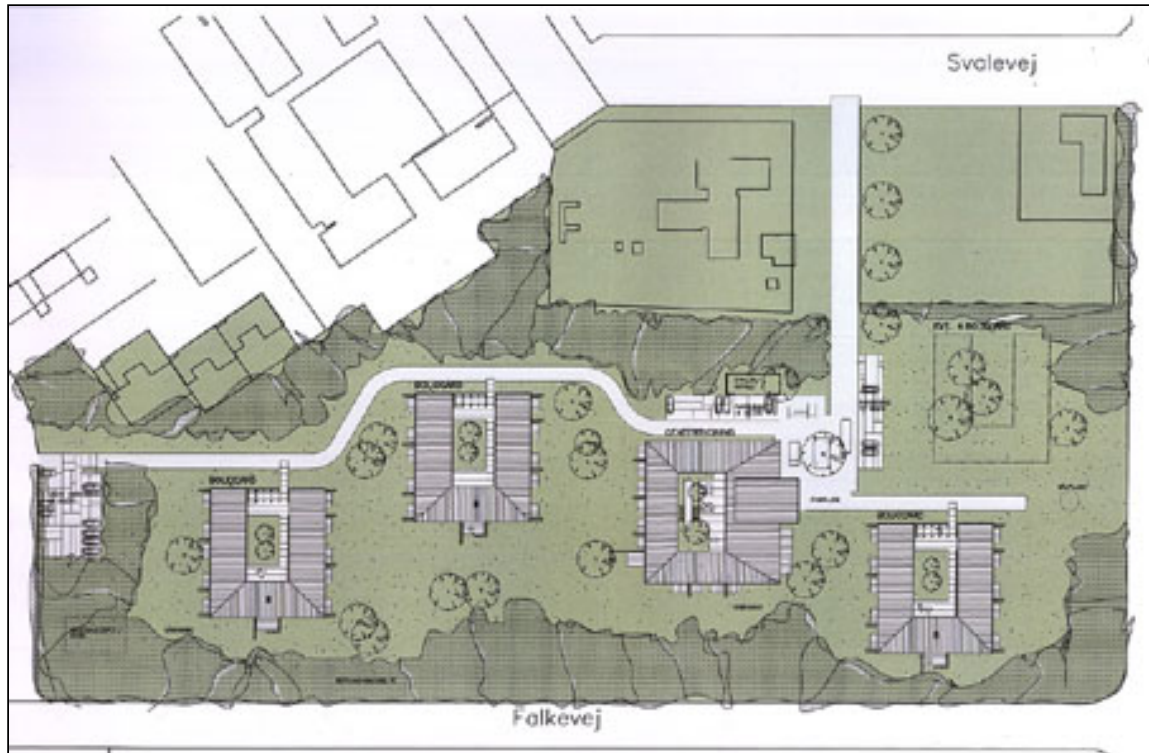
#### Trafikale forhold.

Adgangsvejen til lokalplanområdet er Svalevej og Falkevej.

#### Bebyggelse.

Bebyggelse skal placeres indenfor byggelinier, som vist på kortbilag 2. Bebyggelsen må maksimalt opføres i 2 etager og med en maksimal højde på 8,5m. Bygninger skal opføres i tegl, evt. vandskurede facader, og tage skal have en taghældning på mellem 15 og 45° og tækkes med teglsten, zink, kobber ol. eller tagpap.

Den fremtidige udbygning af nyt plejehjem vil i princippet ske som vist på skitsen herunder.



Grønne områder og hegn:

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende. Henlæggelse af materiale mv. må ikke finde sted uden for bygninger eller dertil indrettede tæt hegnede arealer.

Der skal etableres eller sikres et ca. 10 m bredt beplantningsbælte langs lokalplanområdets sydgrænse og erhvervsområdet syd herfor, og der skal etableres afskærmende buskagtig beplantning mod vest og nord.

## Lokalplanens forhold til øvrig planlægning.

### 4. Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i byzone med undtagelse af et areal i den nordlige del af området som er beliggende i landzone. Dette areal, som angivet på kortbilag 1, overføres til byzone.

### 5. Regionplanen

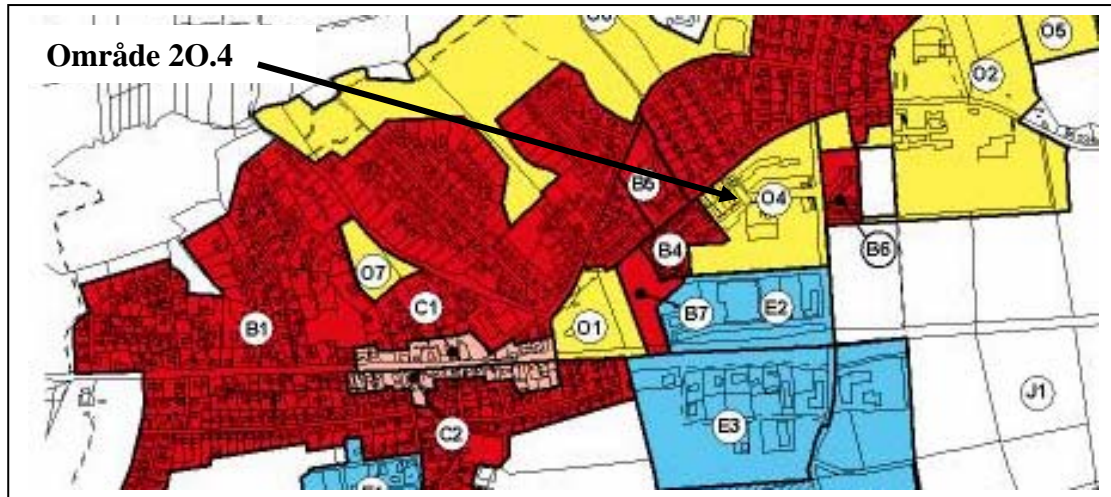
Kystnærhedszonen.

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



## 6. Kommuneplanen

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplan 1997 – 2009. I kommuneplanens afsnit om rammer for lokalplanlægningen er lokalplanområdet beliggende i område 2O.4 som vist herunder.



For område 2 O.4 gælder følgende rammer for lokalplanlægningen.

Lokalplaner, der træffer bestemmelser for området skal sikre,

at anvendelsen fastlægges til offentlige formål, såsom plejehjem, dagcenter, boliger for ældre, børneinstitutioner mv.,

at bebyggelsesprocenten højst må opføres i 2 etager og med en bygningshøjde indtil 8,5 m,

at bebyggelsesprocenten for området under et højst må være 40,

at bebyggelsen placeres så genevirkninger til omgivelserne undgås,

at der inden for området fastlægges et differentieret vej- og stisystem, samt

at der fastlægges en plan for terrænregulering.

Nærværende lokalplan er i overensstemmelse med ovenstående rammebestemmelser.

## 7. Trafikale forhold

Adgangsvejen til lokalplanområdet er Svalevej og Falkevej.

## 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 Falkevej er lokal med kun få køretøjer i døgnet. Denne trafikmængde vil, med den maksimalt tilladte hastighed på 50 km/t, ikke påføre området et støjniveau på over 55 dB(A)

## 9. Spildevand

Lokalplanområdet er beliggende i område 11A i spildevandsplanen. Spildevand ledes til Falkevej og videre til Assentoft renselanlæg.

## 10. Regnvand

Regnvand fra vej og parkeringsarealer i området afledes via separate regnvandsledninger. Regnvand fra fremtidig bebyggelse nedsives.

## 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

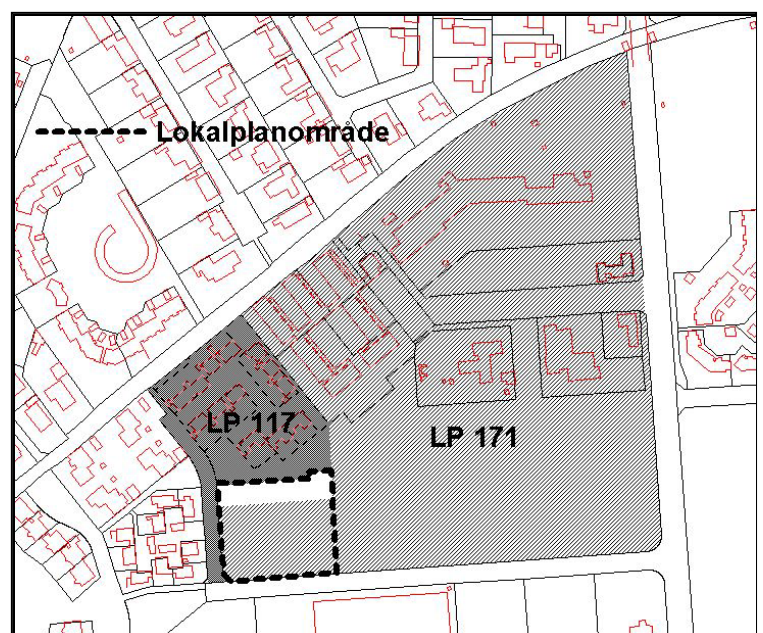
Findes der under jordarbejder grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang det berører fortidsmindet, og fundet skal straks anmeldes rigsantikvaren.

## 16. Eksisterende lokalplan

Lokalplanområdet er delvist omfattet af lokalplan 171, som vist på kortskitsen til højre.

Lokalplan 171 udlægger i lighed med nærværende lokalplanforslag området til offentlige formål, herunder bebyggelse til plejehjem, dagcenter og ældreboliger.

I forhold til lokalplan 171 ændres alene områdegrænsen, der rykkes ca. 15 m mod nord. Derudover udlægges areal til parkeringsplads, byggefeltet justeres, og der etableres et beplantningsbælte mod lokalplanområde 117.



## 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 offentlige formål,
- 1.2. at området trafikbetjenes med veje stier og parkeringspladser på en hensigtsmæssig måde,
- 1.3. at placering af en ny boliggruppe kan finde sted, samt
- 1.4. at der etableres afskærmende beplantningsbælte langs områdets afgrænsning mod syd, vest og nord.

### § 2. Lokalplanens område og zonestatus.

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter del af matr. nr. 2<sup>cn</sup> Essenbækgård, Essenbæk, samt alle parceller der efter den 11. juli 2002 udstykkes fra ovennævnte ejendom.
- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone, med undtagelse af det på kortbilag 1 viste areal der er beliggende i landzone. Landzonearealet overføres til byzone ved byrådets offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan.

### § 3. Områdets anvendelse.

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til offentlige formål, til bolig og institutionsformål, såsom plejehjem, dagcenter og boliger for ældre samt private institutioner/klinikker af almen karakter, der efter byrådets skøn naturligt finder plads i området.

### § 4. Udstykninger

- 4.1 Udstykning indenfor lokalplanområdet skal godkendes af byrådet.



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

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske fra Svalevej og fra Falkevej som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Der udlægges areal til vejen A – B i en bredde af 8 m. Vejen udlægges som offentlig vej.
- 5.3 Der udlægges parkeringsareal som vist på kortbilag 2.

## § 6. Ledningsanlæg

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

## § 7. Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Bebyggelsesprocenten må for området under et ikke overstige 40.
- 7.2 Bebyggelsen må maksimalt opføres i 2 etager, og bygningshøjden må maksimalt være 8,5 m over terræn.
- 7.3 Tage skal udføres med en taghældning på mellem 15 og 45 grader.
- 7.4 Bebyggelsen skal udføres efter en plan med koter, der skal godkendes af byrådet. Byrådet fastsætter et niveauplan ved opførelse af ny bebyggelse.
- 7.5 Ny bebyggelse skal opføres efter en samlet plan der skal godkendes af byrådet.
- 7.6 Arealet mellem byggelinie og vejskel må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.

## § 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, ligesom facader i træbeklædning er tilladt.
- 8.3 Tage skal tækkes med teglsten, zink, kobber og lignende eller tagpap.
- 8.4 Skiltning og reklamering må kun ske med byrådets tilladelse, og efter byrådets anvisning, i hvert enkelt tilfælde.

## § 9. Ubebyggede arealer.

- 9.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 9.2 Henlæggelse af materiale og materiel må ikke finde sted uden for bygninger eller dertil indrettede tæt hegnede arealer.
- 9.3 Langs lokalplanområdet sydgrænse sikres det eksisterende beplantningsbælte i en gennemsnitsbredde på 10 m, som vist på kortbilag 2. Langs lokalplanområdet vestlige og nordlige afgrænsning etableres et 2 m bredt buskagtigt beplantningsbælte, som vedligeholdes i en højde på ca. 2 m.

## § 10. Ophævelse af lokalplaner.

- 10.1 Den af Sønderhald byråd den 20. marts 2002 vedtagne lokalplan nr. 171, ophæves for området omfattet af nærværende lokalplanområde.

## § 11. Lokalplanens retsvirkninger.

### 11.1 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.

### 11.2 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.

## § 12. Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Sønderhald Byråd, den 12. juni 2002.

Kirsten Wyrzt  
borgmester

/

Henning Hansen  
kommunaldirektør

I medfør af § 27 i Lov om Planlægning, vedtages lokalplan 174 endeligt.  
Sønderhald Byråd, den 11. september 2002.

Kirsten Wyrzt  
borgmester

/

Henning Hansen  
Kommunaldirektør

## § 13. Tinglysning

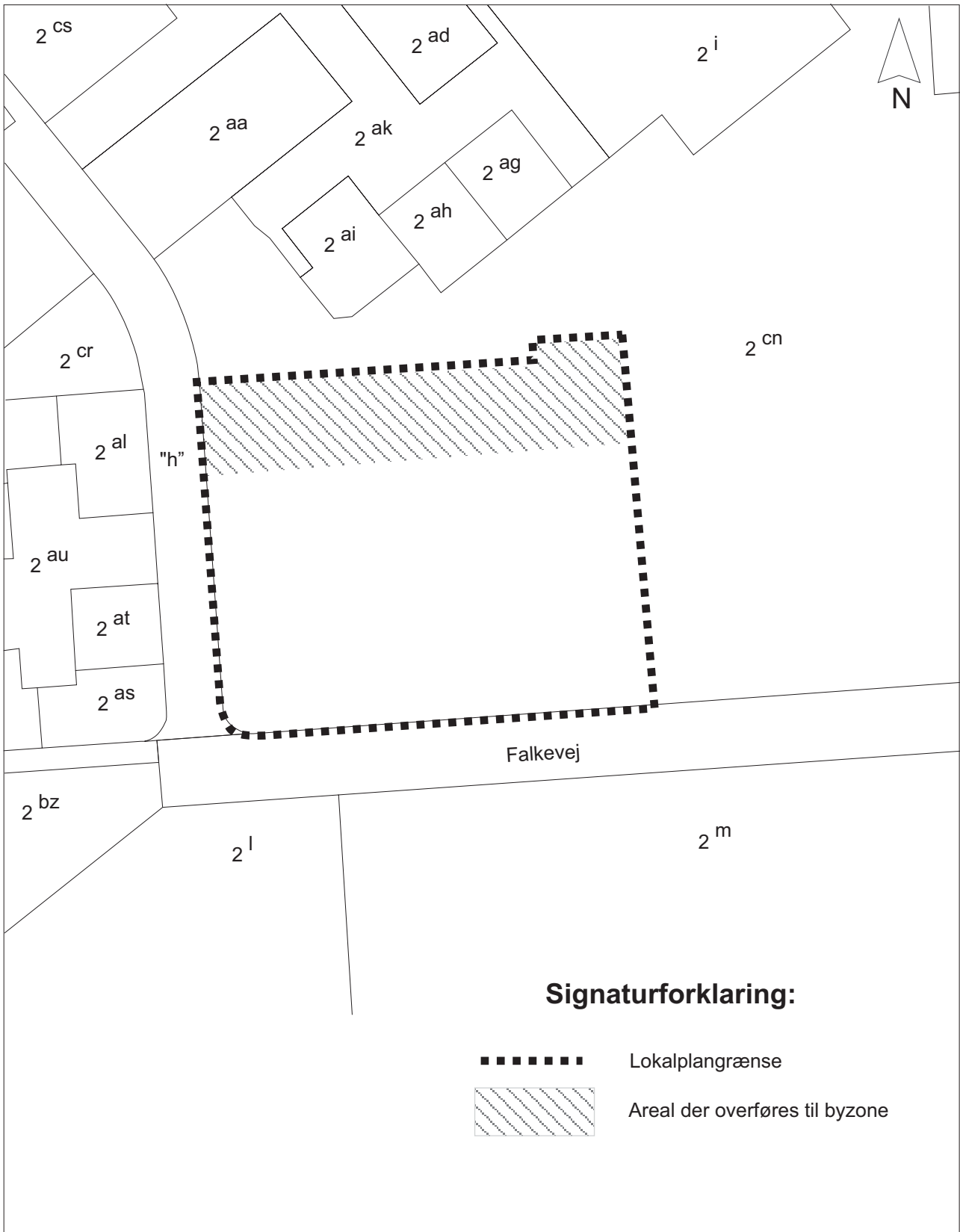
Nærværende lokalplan nr.174 for Sønderhald kommune, endelig vedtaget af byrådet den 11.09.02,  
begæres tinglyst på følgende parceller:

**Matr. nr. 2<sup>en</sup> Essenbækgård, 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. 174  
Omfattende et område udlagt til offentlige  
formål ved Falkevej

tegn. nr.:

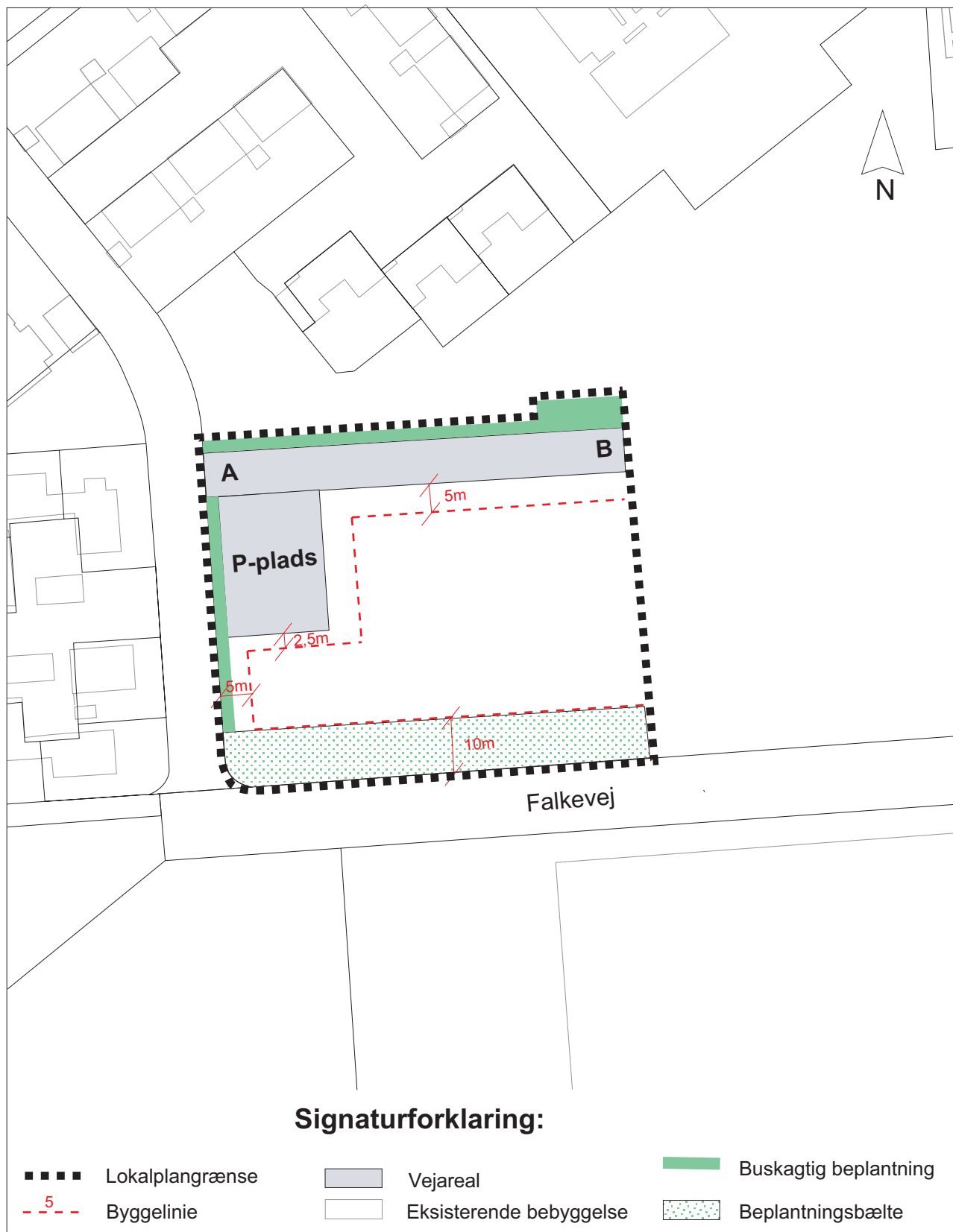
**1**

mål: 1 : 1000

dato: Sept. 2002

rev. dato:

sign: HCR/vj



# SØNDERHALD KOMMUNE



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

tema:

## Lokalplankort

Lokalplan nr. 174  
Omfattende et område udlagt til offentlige  
formål ved Falkevej

tegn. nr.:

**2**

mål: 1 : 1000

dato: Sept. 2002

rev. dato:

sign: HCR/vj