



Lokalplan nr. 179



**Omfattende et område udlagt
til boligformål ved Bygaden i Uggelhuse**

Teknisk Forvaltning
December 2004

INDHOLDSFORTEGNELSE

FORORD	A
REDEGØRELSE	B
BESKRIVELSE AF DEN EKSISTERENDE OG PLANLAGTE AREALANVENDELSE	B
1. Areal og placering	B
2. Baggrund og formål med lokalplanen	B
3. Kort beskrivelse af lokalplanens indhold	B
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ØVRIG PLANLÆGNING	C
4. Zonestatus	C
5. Regionplanen	C
6. Kommuneplanen	C
7. Trafikale forhold	D
8. Trafikstøj	D
9. Miljømæssige forhold	D
10. Spildevand	G
11. Regnvand	G
12. Elforsyning	G
13. Varmeforsyning	G
14. Vandforsyning	G
15. Antenneforhold	G
16. Kommunale tilladelser	G
17. Andre tilladelser	G
18. Deklaration	G
LOKALPLAN	1
§ 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	2
§ 7. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	2
§ 8. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	3
§ 9. UBEBYGGEDE AREALER	3
§ 10. TILSLUTNING TIL FÆLLESANLÆG	4
§ 11. ZONETILLADELSER	4
§ 12. LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	4
§ 13. VEDTAGELSESPÅTEGNING	5
§ 14. TINGLYSNING	5
KORTBILAG	6
KORTBILAG 1	6
KORTBILAG 2	7

Forord.

Byrådet har vedtaget lokalplan 179 for et boligområde ved Bygaden i Uggelhuse.

Lokalplanen skal give mulighed for, at der på den tidligere købmandsgrund kan opføres 8 boliger med tilhørende fællesareal.

Planen 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 er vedtaget af Byrådet den 8. september 2004 og har været fremlagt til offentligt gennemsyn i 8 uger fra den 15.09.04 til den 11.11.04.

Der er indkommet følgende 2 indsigelser under den offentlige debat:

Indsigelse imod ophævelse af tinglyst vejret, og
indsigelse imod den maksimale bygningshøjde på 8 m.

Byrådet har udtaget bestemmelsen om ophævelse af vejret, idet en mindre ændring af byggefelterne har muliggjort at vejretten kan bibeholdes. Bygningshøjden er efter aftale med bygherrens rådgivere nedsat til 6,5 m over terræn, idet taghældningen kan udføres mellem 30 og 45 grader.

Redegørelse.

I overensstemmelse med § 16 i lov om planlægning (lovbek. nr. 763 af 11. sep. 2002) 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. 3.830 m². Arealet er beliggende på den tidligere købmandsgrund ved Bygaden i Uggelhuse.

Området er beliggende i landzone, og forbliver i landzone.

2. Baggrund og formål med lokalplanen.

Lokalplanområdet har været anvendt til butiksformål. Det har imidlertid ikke været muligt at videreføre forretningen. Ejendomsmægler har derfor søgt om muligheden for indretning af 8 andelsboliger på arealet. Byrådet så helst forretningen videreført til gavn for lokalbefolkningen, men foretrækker boliger der kan indpasses i miljøet, frem for tomme forretningslokaler.

Formålet med lokalplanen er således at fastlægge denne byggemulighed, under hensyntagen til det lokale miljø.

3. Kort beskrivelse af lokalplanens indhold.

Lokalplanens område.

Lokalplanområdet er afgrænset af Bygaden mod syd, og af eksisterende boligbebyggelse mod vest og øst, og af engarealer mod nord, som vist på kortbilag 1.

Anvendelse.

Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål, i form af tæt-lav bebyggelse.

Trafikale forhold.

Vejadgang til lokalplanområdet sker fra Bygaden, som vist på kortbilag 2, og på skitsen til højre.

Bebyggelse.

Bebyggelse skal placeres indenfor byggefeltet, som vist på kortbilag 2. Beboelsesbygninger skal opføres i tegl med vandskurede facader. Tage skal tækkes med teglsten eller tagpap med listetagdækning.



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. Eksisterende beplantningsbælte, jfr. kortbilag 2, langs lokalplanområdets øst- og vestskel skal fastholdes som slørende beplantning.

Lokalplanens forhold til øvrig planlægning.

4. Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i landzone og forbliver i landzone.

5. Regionplanen

Landsbyafgrænsning:

Lokalplanområdet er beliggende indenfor landsbyafgrænsningen omkring Uggelhuse.

Særligt geologisk interesseområde:

Lokalplanområdet er beliggende i et særligt geologisk interesseområde hvor der skal tages hensyn til de geologiske interesser ved planlægning af større bygge- og anlægsarbejder.

Kulturmiljø:

Området er beliggende i et såkaldt udpeget bevaringsværdigt kulturmiljø, hvor byggeri og anlæg skal udformes under særlig hensyntagen til de kulturhistoriske interesser.

Kystnærhedszonen:

Lokalplanområdet er beliggende indenfor kystnærhedszonen, hvor der skal en særlig planlægningsmæssig begrundelse for lokalisering. Derudover skal der oplyses om bebyggelsens visuelle påvirkning af omgivelserne.

Strandbeskyttelseslinien:

Den nordligste del af lokalplanområdet er beliggende inden for strandbeskyttelseslinien. Ifølge naturbeskyttelseslovens bestemmelser må der ikke foretages ændring af tilstanden, opsættes hegn, beplantning mv..

Se afsnit 9 "Miljømæssige forhold" om tilpasning jfr. ovenstående.

6. Kommuneplanen

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplan 2004 – 2016.

Uggelhuse er udpeget som landsbycenter med mulighed for en begrænset vækst.

I kommuneplanens afsnit om rammer for lokalplanlægningen er lokalplanområdet beliggende i område 2L.2. hvor følgende rammer gælder for lokalplanlægningen.

Lokalplaner, der træffer bestemmelser for området skal sikre,

at anvendelsen fastlægges til boligformål, landbrugsformål, offentlige formål samt erhvervsformål.

at der for erhvervsbyggeri gælder det, at der kan opføres mindre industri- og håndværksvirksomhed, samt mindre butikker til områdets daglige forsyning, eller andre erhvervstyper uden genevirkninger for omgivelserne.

at bebyggelsesprocenten for boligbebyggelse ikke overstiger 25% og 40% for anden bebyggelse,

at det maksimale etageantal ikke overstiger 1½ etage,

at bebyggelsens højde ikke overstiger 8,5m, samt

at den karakteristiske landsbybebyggelse bevares, og den fremtidige bebyggelse indpasses i landsbymiljøet

Nærværende lokalplan er i overensstemmelse med ovenstående rammebestemmelser.

7. Trafikale forhold

Adgangsvejen til lokalplanområdet er kommunevejen, Bygaden.

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 Bygaden er lokal med ca. 650 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. Miljømæssige forhold

Overordnede miljømæssige forhold:

Lokalplanen udnytter muligheden for byomdannelse i stedet for byudvikling, hvorved inddragelse af landbrugsjord undgås, og eksisterende infrastruktur (veje, kloaknet mv.) kan udnyttes.

Der tilføres boliger centralt i byen med busholdeplads lige ved døren. Ofte er målgruppen til sådanne boliger mindre familier med behov for mindre plads og større grad af social samvær med andre. Det bevirker at større boliger frigives til yngre familier med pladsbehov.

Tilflytning af nye borgere til et ældre udbygget område betyder til gengæld øget miljøfølsomhed i området. Krav om trafiksikkerhed, indgreb overfor lugtgener, støj og lignende vil være stigende, og kan betyde at kommunen oftere må tage stilling til eventuelle ønsker eller klager fra beboerne.

Bydelen:

Bygaden fungerer sammen med Kærvej og Vandbækvej som hovedgade gennem Uggelhuse. Bebyggelsen langs Bygaden består primært af boliger i et plan med udnyttelig tagetage, en blanding af parcelhuse, nedlagte landbrugsejendomme og øvrige landsbyhuse. Flere ejendomme er med stråtag og bindingsværk, eller med pudsede eller vandskurede facader.



Bebyggelsen i lokalplanområdet:

Den eksisterende bebyggelse, der har fungeret som købmandsforretning, har nærmest karakter af lagerbygning, der i udseende og proportioner er uden sammenhæng med bymiljøet i øvrigt.

Den planlagte bebyggelse, der består af 8 boliger med små gårdrum, er forsøgt tilpasset byens proportioner. Bygningernes udseende med vandskurede facader i lyse farver, tagpaptage, udhuse og stakitter i sortmalet træbeklædning, er valgt med henblik på at understøtte byens tilknytning til fjorden. Husenes placering som sammenbyggede kædehuse giver en fornemmelse af fiskehuse, en byggestil som i øvrigt er anvendt i andre havnebyer på Djursland, f.eks. i havneområderne i Ebeltoft og Bønnerup.



Indpasning i kystnærhedszonen:

Lokalplanområdet er beliggende på et plateau hævet en meter over de flade engarealer ned mod Randers Fjord. Set fra fjordområdet er området beliggende i randbebyggelsen langs Bygaden i Uggelhuse.

Kortskitsen til højre viser lokalområdets placering i forhold til fjorden, samt standpunktet for foto 1 og 2 som vist på næste side.

Foto 1 er taget fra Engvej 170 m fra lokalplanområdet, og viser det flade engareal mod nord. Den eksisterende købmandsforretning ses nedenfor pilen. Det ses også at lokalplanområdet er beliggende på et hævet plateau over engarealet. Selv om den eksisterende bebyggelse er forholdsvis stor er den alligevel delvis skjult i den omkringliggende beplantning. Den planlagte bebyggelse vil set fra Engvej alene bestå af 5 gavle med sort tagpaptag eller tegl, og vil med samme taghøjde virke mindre synlig end den eksisterende massive bygningssmasse.

Foto 2 er taget 300 m fra lokalplanområdet og få meter fra fjorden. Herfra er det vanskeligt at få øje på den eksisterende købmandsforretning, idet bygningen flyder sammen med byens øvrige randbebyggelse og beplantning.





Foto 1



Foto 2

10. Spildevand

Lokalplanområdet er beliggende i område 14 i spildevandsplanen. Spildevand ledes til central rensesanlægget i Randers.

11. Regnvand

Regnvand fra vej- og parkerings- og tagarealer ledes via regnvandskloak til Randers Fjord.

12. Elforsyning

Elforsyningen varetages af elforsyningsselskabet ELRO.

13. Varmeforsyning

Bebyggelse inden for lokalplanens område pålægges tilslutningspligt til Uggelhuse – Langkastrup Kraftvarmeværk.

14. Vandforsyning

Drikkevandsforsyningen sker fra Uggelhuse Vandværk I/S, i hvis forsyningsområde lokalplanområdet er beliggende.

15. Antenneforhold

Det kan foreslås at bebyggelsen inden for lokalplanområdet forberedes så den kan tilsluttes fælles antenneanlæg, så snart det er muligt. Der bør i så tilfælde føres kabelrør frem til den enkelte boligenhed.

16. Kommunale tilladelser

Landzonetilladelse.

Nærværende lokalplan erstatter tilladelser jfr. planlovens § 35 stk. 1, som er nødvendig for lokalplanens virkeliggørelse. Der skal således ikke meddeles zonetilladelse til udstykning og opførelse af byggeri.

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.

17. 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.

18. Deklaration

Den på matr. nre. 51^{ac} og 51^{ae} begge Langkastrup By, Virring tinglyste deklARATION af 14. april 1975 om færdselsret, skal respekteres.

Lokalplan

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. sep. 2002) 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,
- 1.2. at området trafikbetjenes med veje og parkeringspladser på en hensigtsmæssig måde, samt
- 1.3. at bebyggelsen respekterer byens bevaringsværdige kulturværdier og indpasses i by- og fjordmiljøet.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus.

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 51^{ac} samt del af matr. nr. 51^{ae} begge Langkastrup By, Virring, samt alle parceller der efter den 1. august 2004 udstykkes fra ovennævnte ejendomme.
- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i landzone og forbliver i landzone.

§ 3. Områdets anvendelse.

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål, og bebyggelsen må kun bestå af tæt-lav boligbebyggelse.
- 3.2 På hver ejendom eller boligenhed 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 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 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.

§ 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 Bygaden, som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Vejen udlægges som privat fællesvej i en bredde af 6 m. Vejen befæstes i sin fulde bredde.
- 5.3 Vejen afsluttes med et opholds- og parkeringsareal, som vist på kortbilag 2.
- 5.4 Der skal indrettes parkeringsareal svarende til 1,5 bilplads pr. bolig.
- 5.5 Parkeringspladser skal være mindst 5 x 2,5 m.
- 5.6 Eventuelle pullerter til markering af kørebane, parkeringspladser skal fremstå i farven sort, jfr. § 8.5.

§ 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, undtaget dog mindre antenner, herunder parabolantener, som i størrelse, ydre fremtræden og placering i forhold til bygningerne, ikke virker æstetisk skæmmende.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Bebyggelsesprocenten må for området under et ikke overstige 25.
- 7.2 Bebyggelsen må kun opføres i en etage med udnyttelig tagetage, og bygningshøjden må maksimalt være 6,5 m over terræn.
- 7.3 Tage skal udføres med en taghældning på mellem 30 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.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden.

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

8.2 Ydervægge på boliger skal udføres i tegl som vandskurede facader. Facaderne skal fremstå i lyse farver, jfr. § 8.1.

8.3 Mindre bygningsdele såsom carporte og redskabsrum skal udføres i træbeklædning.

8.4 Tage skal tækkes med tegl eller tagpap på listedækning.

8.5 Carporte, redskabsrum og øvrige småbygninger samt træterrasser, hegn og pullerter males i en farve, der efter byrådets skøn naturligt kan indpasses i området, som f.eks. sort, svenskrød, saltgrøn o.l.. Den valgte farve skal anvendes overalt i lokalplanområdet.

8.6 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 Hegn i naboskel langs lokalplanområdets afgrænsning må kun etableres som levende hegn, hække, jfr. dog § 9.5. Omkring terrasser og naboskel i lokalplanområdet må hegn dog etableres som sortmalet træhegn.

9.4 De på kortbilag 2 viste grønne områder udlægges som fælles friareal for lokalplanområdets beboere.

9.5 Beplantningsbæltet, som vist på kortbilag 2, skal fastholdes som slørende naturlig beplantning mod omgivelserne. Eksisterende træer og buske må dog erstattes af anden egnetypisk beplantning, jfr. dog § 9.6.

- 9.6 Indenfor arealet omfattet af stranbeskyttelseslinien, som vist på kortbilag 1 og 2, må der ikke foretages ændring af tilstanden. Der må ikke etableres hegn, beplantning, bebyggelse eller placeres oplag, campingvogne og lignende.

§ 10. Tilslutning til fællesanlæg.

- 10.1 Bebyggelse omfattet af lokalplanen skal tilsluttes fjernvarmenettet, og aftage sit varmeforbrug fra Uggelhuse - Langkastrup Kraftvarmeværk, på de til enhver tid gældende betingelser fra værket.

§ 11. Zonetilladelser.

- 11.1 Nærværende lokalplan erstatter tilladelser jfr. planlovens § 35 stk. 1, som er nødvendig for lokalplanens virkeliggørelse.

§ 12. Lokalplanens retsvirkninger.

12.1 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.

12.2 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.

§ 13. Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Sønderhald Byråd, den 8. september 2004.

Kirsten Wyrzt
borgmester

/

Henning Hansen
Kommunaldirektør

I medfør af § 27 i Lov om Planlægning, vedtages lokalplan 179 endeligt.
Sønderhald Byråd, den 22. december 2004.

Kirsten Wyrzt
borgmester

/

Henning Hansen
Kommunaldirektør

§ 14. Tinglysning

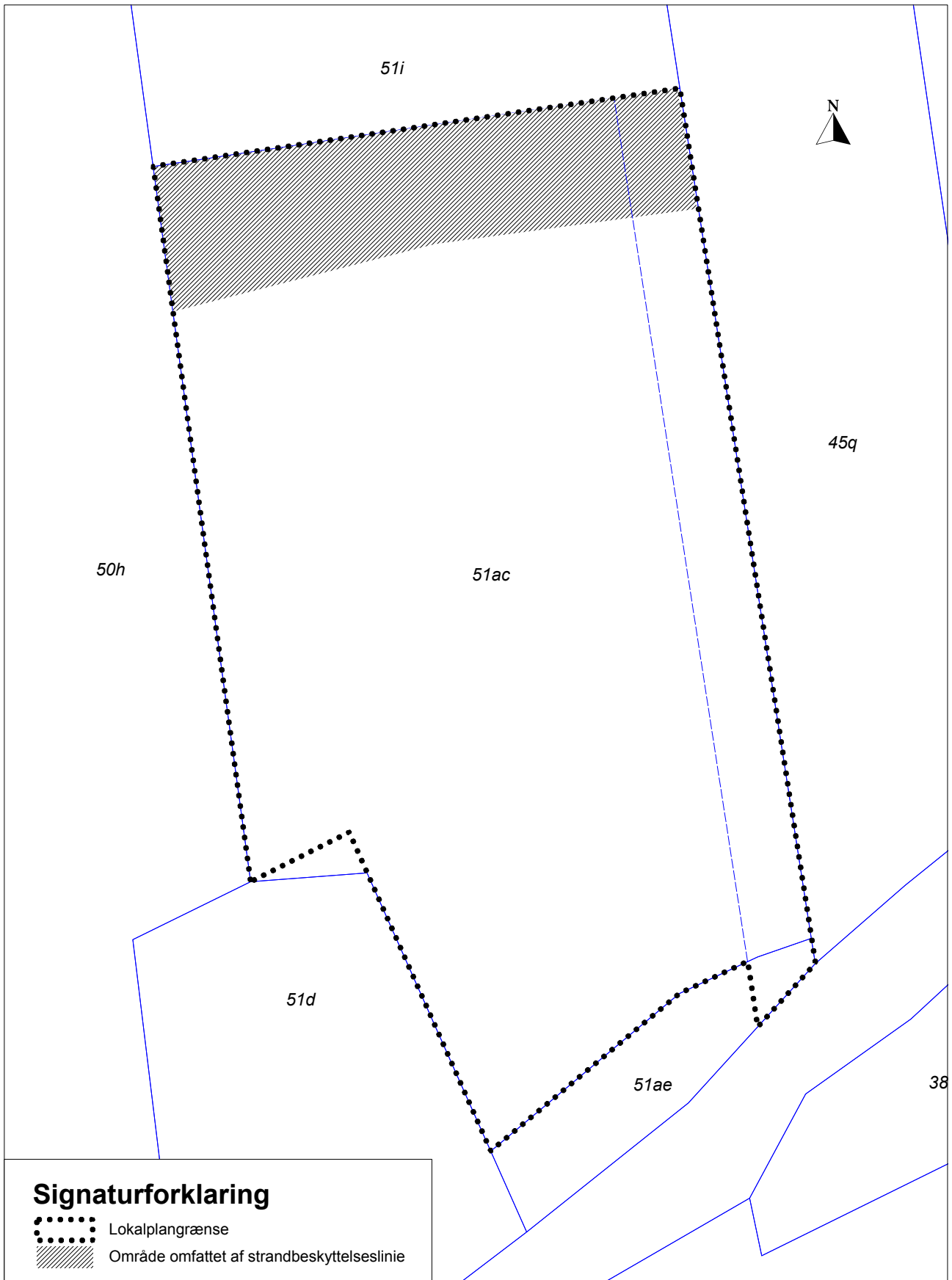
Nærværende lokalplan nr. 179 for Sønderhald kommune, endelig vedtaget af byrådet den 22.12.04
begæres tinglyst på følgende parceller:

Matr. nre. 51^{ac} og 51^{ae} begge Langkastrup By, Virring

Kirsten Wyrzt
borgmester

/

Henning Hansen



SØNDERHALD KOMMUNE
Teknisk Forvaltning

Middelgade 1 - 3 8963 Auning
Tlf.: 8795 1111
Fax: 8795 1199
E-mail: teknisk@sonderhald.dk

Emne:

Lokalplan 179
Kortbilag 1
Matrikulære forhold

Sagsnr.:

102754

Mål:

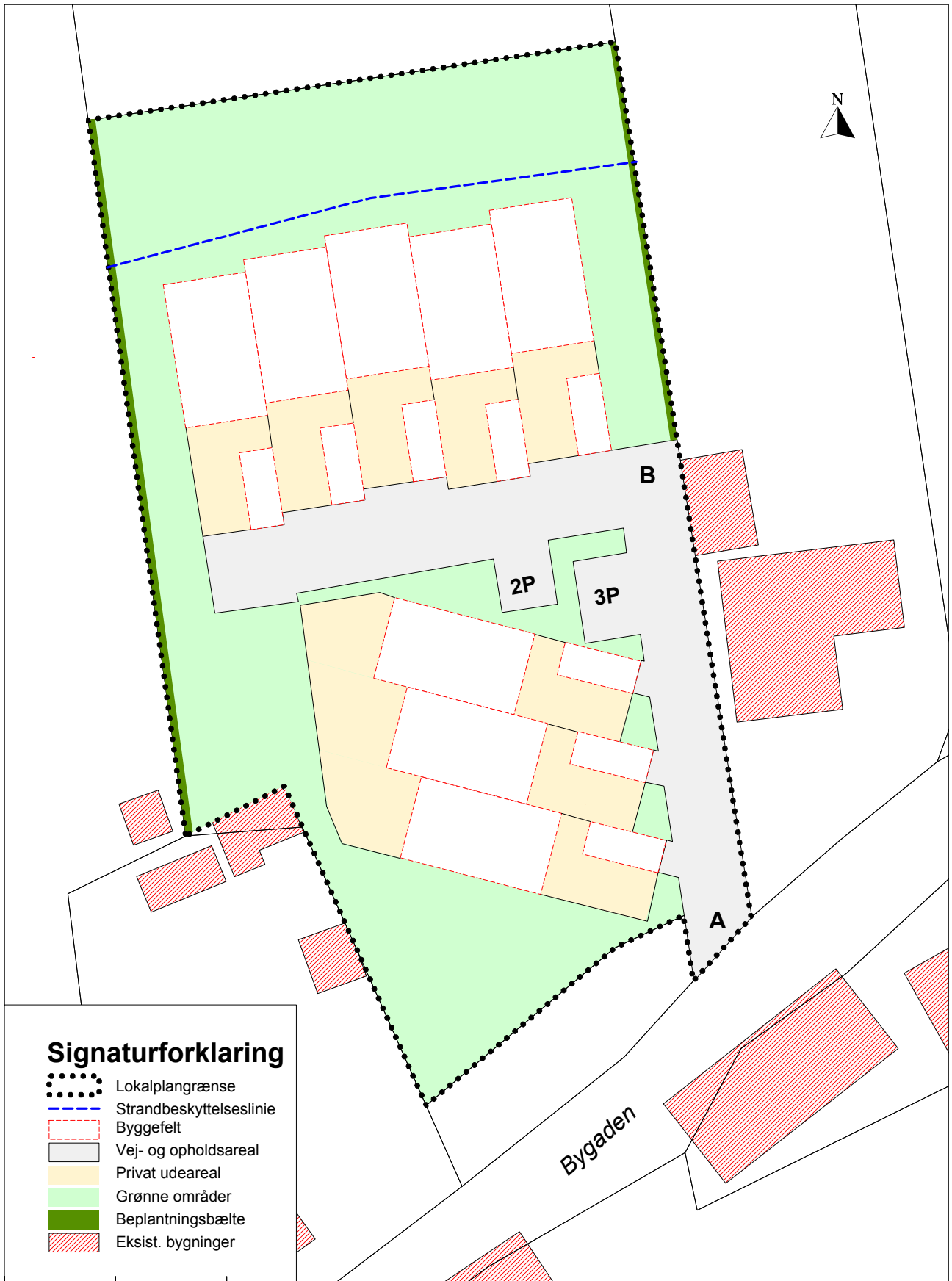
1:500

Dato:









13-12-2004

Sign:

HCR/VJ



Signaturforklaring

-  Lokalplangrænse
-  Strandbeskyttelseslinie
-  Byggefelt
-  Vej- og opholdsareal
-  Privat udeareal
-  Grønne områder
-  Beplantningsbælte
-  Eksist. bygninger

0 10 m 20 m



SØNDERHALD KOMMUNE
Teknisk Forvaltning

Middelgade 1 - 3 8963 Auning
Tlf.: 8795 1111
Fax: 8795 1199
E-mail: teknisk@sonderhald.dk

Emne:

Lokalplan 179
Kortbilag 2
Lokalplankort

Sagsnr.:

102754

Mål:

1:500

Dato:

13-12-2004

Sign:

HCR/VJ