



Lokalplan nr. 186



**Omfattende et område udlagt
til boligformål ved Søndermarken i Drastrup**

Teknisk Forvaltning
Januar 2006

Lokalplan nr. 186
Indholdsfortegnelse

FORORD.....	A
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>	D
8. <i>Trafikstøj</i>	D
9. <i>Miljøscreening</i>	D
10. <i>Spildevand</i>	E
11. <i>Regnvand</i>	E
12. <i>Elforsyning</i>	E
13. <i>Varmeforsyning</i>	E
14. <i>Vandforsyning</i>	E
15. <i>Antenneforhold</i>	E
16. <i>Kommunale tilladelser</i>	E
17. <i>Andre tilladelser</i>	E
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	3
§ 7. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	4
§ 8. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.	4
§ 9. UBEBYGGEDE AREALER.	4
§ 10. TILSLUTNING TIL FÆLLESANLÆG.	5
§ 11. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE.	5
§ 12. GRUNDEJERFORENING.....	6
§ 13. LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.	6
§ 14. VEDTAGELSESPÅTEGNING.....	7
§ 15. TINGLYSNING	7
KORTBILAG.....	8
KORTBILAG 1.....	8
KORTBILAG 2.....	9
KORTBILAG 3.....	10
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 5 TIL KOMMUNEPLAN 2004	11
REDEGØRELSE	11
TILLÆG NR. 5 TIL KOMMUNEPLAN 2004.....	12
RETSVIRKNINGER	13
VEDTAGELSESPÅTEGNING.	13

Forord.

Byrådet har vedtaget lokalplan 186 for et boligområde ved Drastrup i Assentoft.

Lokalplanen skal give mulighed for, at der kan opføres 33 boliger som åben lav bebyggelse.

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 og endelig vedtagelse.

Lokalplanforslaget er vedtaget af Byrådet den 12.10.05 og har været fremlagt til offentlig gennemsyn i 8 uger fra den 19.10.05 til den 15.12.2005.

Planen er endelig vedtaget af Byrådet den 31.01.06, og er offentlig bekendtgjort den 22.02.06.



Redegørelse.

I overensstemmelse med § 16 i lov om planlægning (lov nr. 883 af 18. august 2004) 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. 5,6ha i Drastrup. Arealet er beliggende ved Gl. Grenåvej.

Området er beliggende i landzone, og overføres til byzone.

2. Baggrund og formål med lokalplanen.

Formålet med lokalplanen er primært at skaffe en alternativ byggemulighed til den planlagte boligudstyknings ved Dybdalen i Assentoft Øst. Sekundært give mulighed for en stor frihed til at indrette boliger efter eget ønske og materialevalg. I øvrigt sikre en velfungerende udstykningsplan med store grunde og med dertil hørende adgangsveje, stier og torvepladser.

3. Kort beskrivelse af lokalplanens indhold.

Lokalplanens område.

Lokalplanområdet er afgrænset af eksisterende boligbebyggelse ved Gl. Grenåvej mod syd. Mod vest, øst og nord af jordbrugsarealer, som vist på kortbilag 1. Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder A og B, som vist på kortbilag 1.

Anvendelse.

Lokalplanområdets delområde 1 må kun anvendes til boligformål, i form af åben-lav bebyggelse. Delområde 2 må anvendes til vejanlæg som rundkørsel og fordelingsvej til boligområderne i Assentoft Øst.

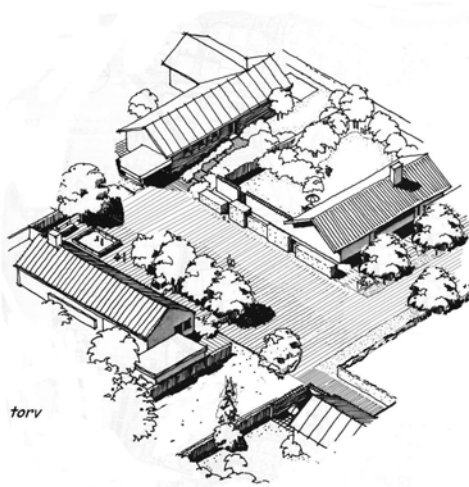
Trafikale forhold.

Vejadgang til lokalplanområdet sker fra fordelingsvejen A - B, som vist på kortbilag 2 og 3. Fordelingsvejen udlægges i en bredde på 16m, med 8m. bred asfalkørebane, og 4m vejrabat i hver side. Rabatten tilplantes i lighed med rabatten langs Skovvangsvej.

Boligveje indrettes som private fællesveje og udlægges i en bredde af 10m. Vejen befæstes med SF-stenbelægning i en bredde af 6m og med 2m græs-rabat i hver side.

Bebyggelse.

Bebyggelse skal respektere de på kortbilag 3 viste byggelinier. Langs torvepladser kan bebyggelsen placeres i vejskel, som vist på skitsen til højre.

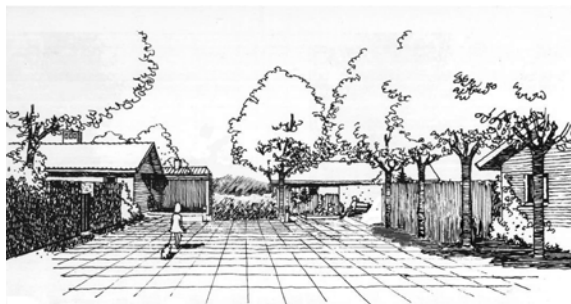


Bygninger må maksimalt opføres i én etage med udnyttelig tagetage, og med en maksimal højde på 8,5m over terræn.

Fællesarealer:

Veje og torvepladser indrettes som lege- og opholdsarealer for områdets beboere. Torvepladserne kan indrettes med træer, bænke og legepladser, som vist på forrige side, og som her med enkelte lindetræer langs bebyggelsen.

Pladserne kan fungere dels som tilkørselsareal til parcellerne, dels som samlingssted for området beboere.



De på kortbilag 3 viste grønne- og beplantede arealer udlægges som fællesarealer for områdets beboere.

Grundejerforening:

Der skal oprettes en grundejerforening der varetager fællesarealers drift og vedligeholdelse

Lokalplanens forhold til øvrig planlægning.

4. Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i landzone og overføres til byzone.

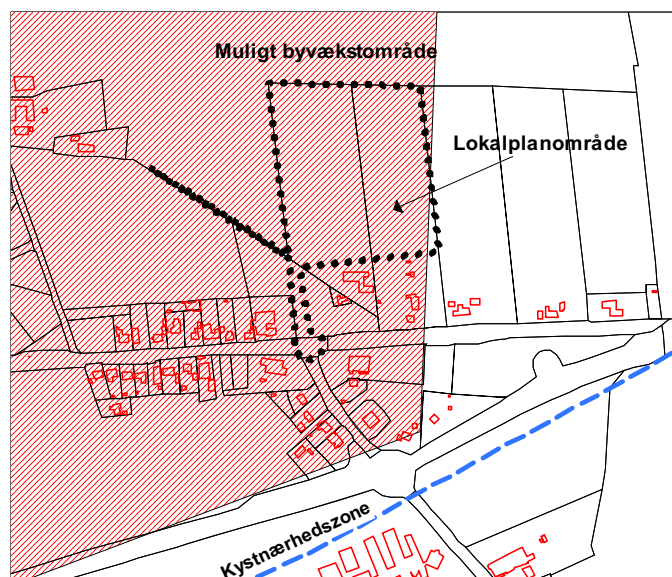
5. Regionplanen

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.

Lokalplanområdet er beliggende i kystbaglandet, næsten 3km fra Randers Fjord og omgivet af eksisterende bebyggelse i Drastrup, overordnet vejnet og planlagt kommende bebyggelse mellem området og Fjorden (lokalplan 185). Ved udpegningen af mulige byvækstområder i Regionplanen er begrundelsen for kystnær lokalisering principielt opfyldt.



Det er byrådets vurdering at lokalplanområdets fremtidige anvendelse på ingen måde påvirker kystlandskabet.

Mulige byvækstområder.

Lokalplanområdet er beliggende inden for det i Assentoft udlagte mulige byvækstområde, der angiver rammerne for kommuneplanens udlæg af arealer til byformål.

6. Kommuneplanen

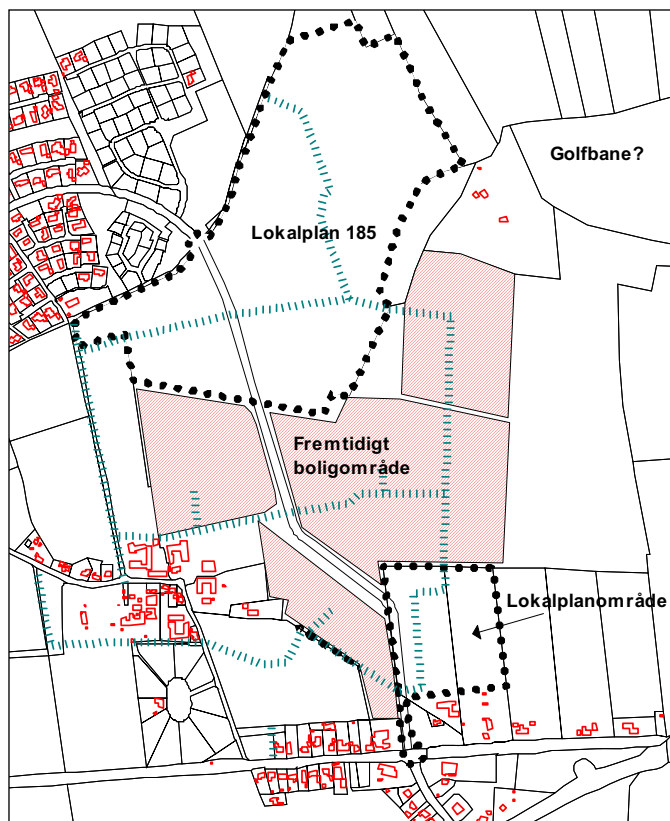
Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplan 2004 – 2016.

I kommuneplanens afsnit om rammer for lokalplanlægningen er lokalplanområdet beliggende i et jordbrugsområde 2J.1.

Nærværende lokalplan er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne for jordbrugsområdet, og en virkeliggørelse af lokalplanen nødvendiggør derfor, at der vedtages et tillæg til kommuneplanen.

Forslag til tillæg nr. 5 til kommuneplanen findes bagerst i dette hæfte og fremlægges sideløbende med lokalplanforslaget.

Lokalplanområdet er i overensstemmelse med perspektivplanen for Assentoft, der bygger på en forlængelse af Skovvangsvej mod Drastrup. Perspektivplanen fremgår af skitsen til høje.



7. Trafikale forhold

Adgangsvejen til lokalplanområdet er en kommende fordelingsvej A – B som vist på kortbilag 2 og på kortskitsen ovenover. Fordelingsvejen giver adgang til de kommende boligområder fra omfartsvejen syd om Assentoft. Det planlagte hovedstinet er angivet med grøn farve på kortskitsen ovenfor.

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 fordelingsvejen skønnes at være på ca. 1700 køretøjer pr. døgn. Denne trafikmængde vil med den maksimalt tilladte hastighed på 50 km/t ikke påføre området et støjniveau på over 55 dB(A) i en afstand på 20 m fra vejmidte.

9. Miljøscreening

Kommunen har foretaget en screening af planforslaget i henhold til Lov om Miljøvurdering. Heri er planens miljøbelastning vurderet, ressourceforbrug og indpasning i landskabet. Det vurderes samlet set at planens gennemførelse ikke får væsentligt indvirkning på miljøet, og derfor ikke nødvendiggør udarbejdelse af en miljøvurdering, jfr. Lov om Miljøvurdering af planer og programmer § 3.

10. Spildevand

Lokalplanområdet er beliggende i område 11D i spildevandsplanen. Spildevand ledes via Assentoft renselanlæg til centralt renselanlæg i Randers.

11. Regnvand

Regnvand fra vej- og parkerings- og tagarealer nedsives i faskine på egen grund.

12. Elforsyning

Elforsyningen varetages af elforsyningsselskabet ELRO.

13. Varmeforsyning

Bebyggelse inden for lokalplanens område pålægges tilslutningspligt til naturgasforsyningen i Assentoft.

14. Vandforsyning

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

15. Antenneforhold

Bebyggelsen inden for lokalplanområdet skal tilsluttes det fælles antenneanlæg i Assentoft Øst, og der føres jordkabler frem til skel ved den enkelte ejendom.

16. 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.

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.

Landbrugsloven.

Ejendommene matr. nr. 7¹, 7^k og 3^s alle Drastrup By, Essenbæk er undergivet landbrugspligt efter Landbrugslovens § 2. Det er en forudsætning for lokalplanens gennemførelse at Jordbrugskommissionen i Århus amt meddeler tilladelse til, at landbrugspligten ophæves.

Forsvarets Bygningstjeneste.

Det anbefales at der allerede i forbindelse med projekteringen af byggemodningen rettes henvendelse til Forsvarets Bygnings- og Etablissementstjeneste vedrørende krydsninger af olieledning. Gravearbejde i det tinglyste servitutbælte må kun foregå efter indhentet gravetilladelse, og under tilsyn af Forsvarets Depot og Distribution (FDD).

Lokalplan

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2005) 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, stier og parkeringspladser på en hensigtsmæssig måde, samt
- 1.3. at området indpasses i landskabet på en naturlig måde.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus.

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter dele af matr. nre. 7ⁱ, 7^k, 2^a og 3^g alle Drastrup By, Essenbæk, samt alle parceller der efter den 1. september 2005 udstykkes fra ovennævnte ejendomme.
- 2.2 Lokalplanområdet er opdelt i 2 delområder A og B, som vist på kortbilag 1.
- 2.3 Lokalplanområdet er beliggende i landzone og overføres til byzone med byrådets offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan.
- 2.4 Følgende arealer overføres til byzone:
Delområde A – Boligformål.
- matr. nr. 7i Drastrup By, Essenbæk: ca. 25.520m²
- matr. nr. 7k Drastrup By, Essenbæk: ca. 23.120m²

Delområde B – Vej- og stiarealer.
- matr. nr. 2a Drastrup By, Essenbæk: ca. 870m²
- matr. nr. 3g Drastrup By, Essenbæk: ca. 1.970m²

§ 3. Områdets anvendelse.

- 3.1 Delområde A må kun anvendes til boligformål, og bebyggelsen må kun bestå af åben-lav boligbebyggelse.
- 3.2 På hver ejendom eller boligenhed må der kun opføres eller indrettes én bolig for én familie.

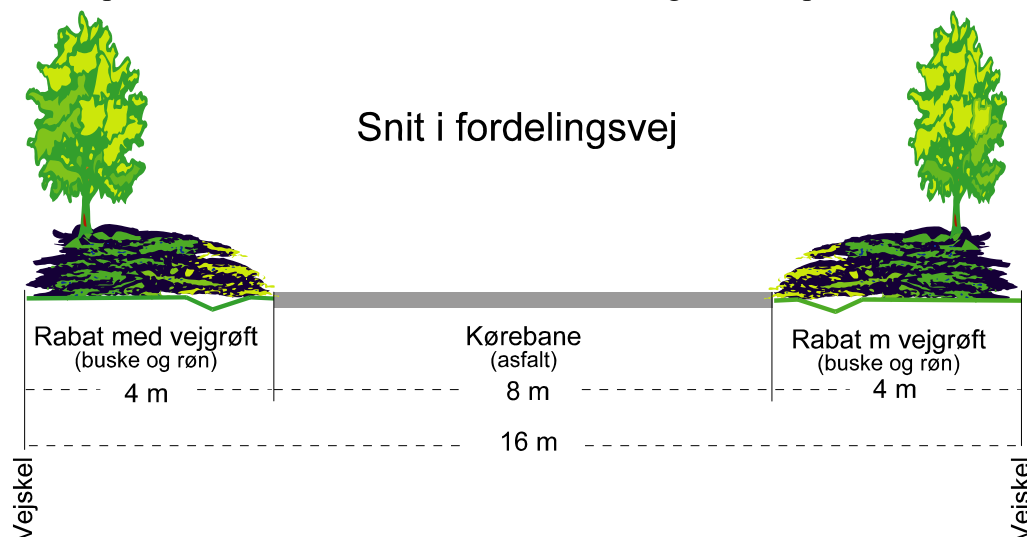
- 3.3 Der kan drives en sådan virksomhed på ejendommen, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder, f.eks. liberalt erhverv kontorvirksomhed, dog under forudsætning af, at virksomheden drives af den der bebor den pågældende ejendom, at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at 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.
- 3.5 Delområde B må kun anvendes til vej- og stianlæg med tilhørende beplantning.

§ 4. Udstykninger

- 4.1 Udstykning inden for lokalplanområdet må kun foretages i overensstemmelse med den på kortbilag 3 viste udstykningsplan.

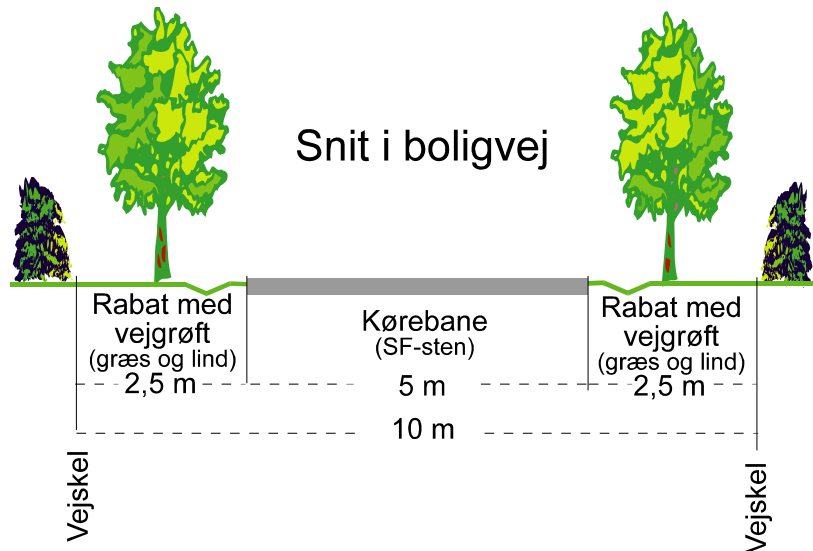
§ 5. Vej-, sti- og parkeringsforhold.

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske fra vejen A - B, som vist på kortbilag 2 og 3.
- 5.2 Vejen A - B udlægges som offentlig vej i en bredde af 16m, og indrettes som facadeløs fordelingsvej som vist herunder. Vejen er en forlængelse af Skovvangsvej og indrettes med samme profil. Der kan enkelte steder etableres hastighedsdæmpende foranstaltninger.



5.3 Vejen A – B anlægges med en rundkørsel ved Gl. Grenaavej, som vist på kortbilag 2. Byrådet skal godkende udformningen af vejanlæg og rundkørsel.

5.4 Boligveje udlægges som private fællesveje i en bredde af 10m, og indrettes som vist herunder.



5.5 Boligveje afsluttes med torvearealer, som vist på kortbilag 3.

5.6 Langs boligveje fastlægges en byggelinie på 5m fra vejskel, som vist på kortbilag 3.

5.7 Hovedstien a – b udlægges som offentlig sti i en bredde af 3m, og befæstes med stenbelægning i en bredde af 2m. Der skal etableres stibelysning. Byrådet skal godkende indretning.

5.8 Stierne c – d, e - f og g - h udlægges som private fællesstier i en bredde af 3m, og befæstes med stenbelægning i en bredde af 2m. Der skal etableres stibelysning på ovennævnte stier.

5.9 Der skal indrettes parkeringsareal til min. 2 biler pr. bolig. Garage eller carport medregnes som parkeringsareal.

5.10 Parkeringspladser skal være mindst 5 x 2,5m

§ 6. Ledningsanlæg

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

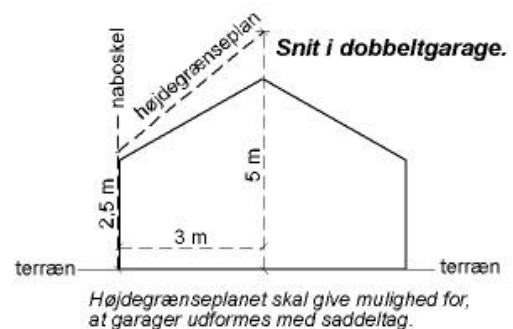
6.2 Grundejerne er pligtige til at tilslutte sig fælles antenneanlæg, og deltage i anlæggets drift.

- 6.3 Opsætning af egne udvendige antenner er ikke tilladt, undtaget dog mindre antenner, herunder parabolantenner, som i størrelse, ydre fremtræden og placering i forhold til bygningerne, ikke virker æstetisk skæmmende.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Bebyggelsesprocenten må for den enkelte ejendom ikke overstige 25.
- 7.2 Bebyggelsen må kun opføres i en etage med udnyttelig tagetage, og bygningshøjden må maksimalt være 8,5m over terræn.

- 7.3 Garager eller carporte kan opføres i skel efter reglerne i bygningsreglementet. Såfremt garage eller carport integreres i boligen, tillades en bygningshøjde begrænset af en linie på 2,5m i naboskel, indtil en højde på 5m målt 3m fra naboskel, i princippet som vist på skitsen til højre.



- 7.4 Ny bebyggelse skal opføres efter en samlet plan der skal godkendes af byrådet.
- 7.5 Arealet mellem byggelinie, jfr. § 5.5 og skel 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 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 Ubebyggede fællesarealer opdeles i hegn, torvearealer, grønne områder og beplantede arealer med følgende bestemmelser:

9.4 For hegn gælder følgende:

Hegn i naboskel må kun etableres som levende hegn, hække.

Hegn mod veje og stier må kun etableres som levende hegn og skal placeres 30cm inde på egen grund.

Hegn mod torvepladser må etableres som levende hegn eller træhegn. Levende hegn skal placeres 30cm inde på egen grund, mens træhegn må placeres i skel.

9.5 Langs lokalplanområdets nord-, øst- og sydskel skal hegn, jfr. kortbilag 3, bestå af spiræa buske så lokalplanområdet fremtræder ensartet mod landskabet. Over olieledning må der dog ikke plantes hegn i en afstand af 1,5m fra ledningens midte. Hegnet etableres i forbindelse med byggemodningen og anbringes 50cm inde på de respektive parceller. Hegnet skal vedligeholdes i en højde på mellem 1,5 – 1,8m over terræn af de respektive grundejere.

Ovennævnte hegn, jfr. §§ 9.4 og 9.5 må maksimalt have en højde på 1,8m over terræn.

9.6 De på kortbilag 3 viste torvearealer udlægges som fællesareal for områdets beboere. Torvet skal foruden at give vejadgang til de respektive parceller, kunne anvendes som opholdsareal med beplantning, bænke og legeplads mv.. Indretning skal ske efter en samlet plan der skal godkendes af byrådet.

9.7 De på kortbilag 3 viste grønne områder udlægges som fællesarealer for områdets beboere. Områderne tilplantes enten med græs eller blomstereng, og må ikke beplantes med træer og buske. Der må ikke opstilles legeredskaber, sandkasser, borde og bænke som er forankret i jorden, og som ikke umiddelbart kan flyttes væk.

9.8 De på kortbilag 3 viste beplantede områder udlægges som fællesarealer for områdets beboere. Arealerne kan tilplantes med buske og træer.

§ 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. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse.

11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før de i §§ 5.2, 5.4, 5.5, 5.7, 5.8 og 9.5 nævnte veje, stier, torvearealer og hegn er anlagt.

- 11.2 Bebyggelse omfattet af lokalplanen skal tilsluttes det fælles antenneanlæg i Assentoft Øst, på de til enhver tid gældende betingelser.
- 11.3 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før tilslutning til naturgasnettet har fundet sted.

§ 12. Grundejerforening.

- 12.1 Der er medlemspligt til områdets grundejerforening for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanens område.
- 12.2 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i §§ 5.4, 5.5, 5.8, 9.6, 9.7 og 9.8 nævnte fællesarealer, samt etablering af udstyr på fællesarealer. Derudover udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.
- 12.3 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.
- 12.4 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 12. oktober 2005.


Kirsten Wyrtz
borgmester


Kenneth Koed Nielsen
konst. kommunaldirektør

I medfør af § 27 i Lov om Planlægning, vedtages lokalplan 186 endeligt.
Sønderhald Byråd, den 31. januar 2006.



Kirsten Wyrtz
borgmester


Kenneth Koed Nielsen
konst. kommunaldirektør

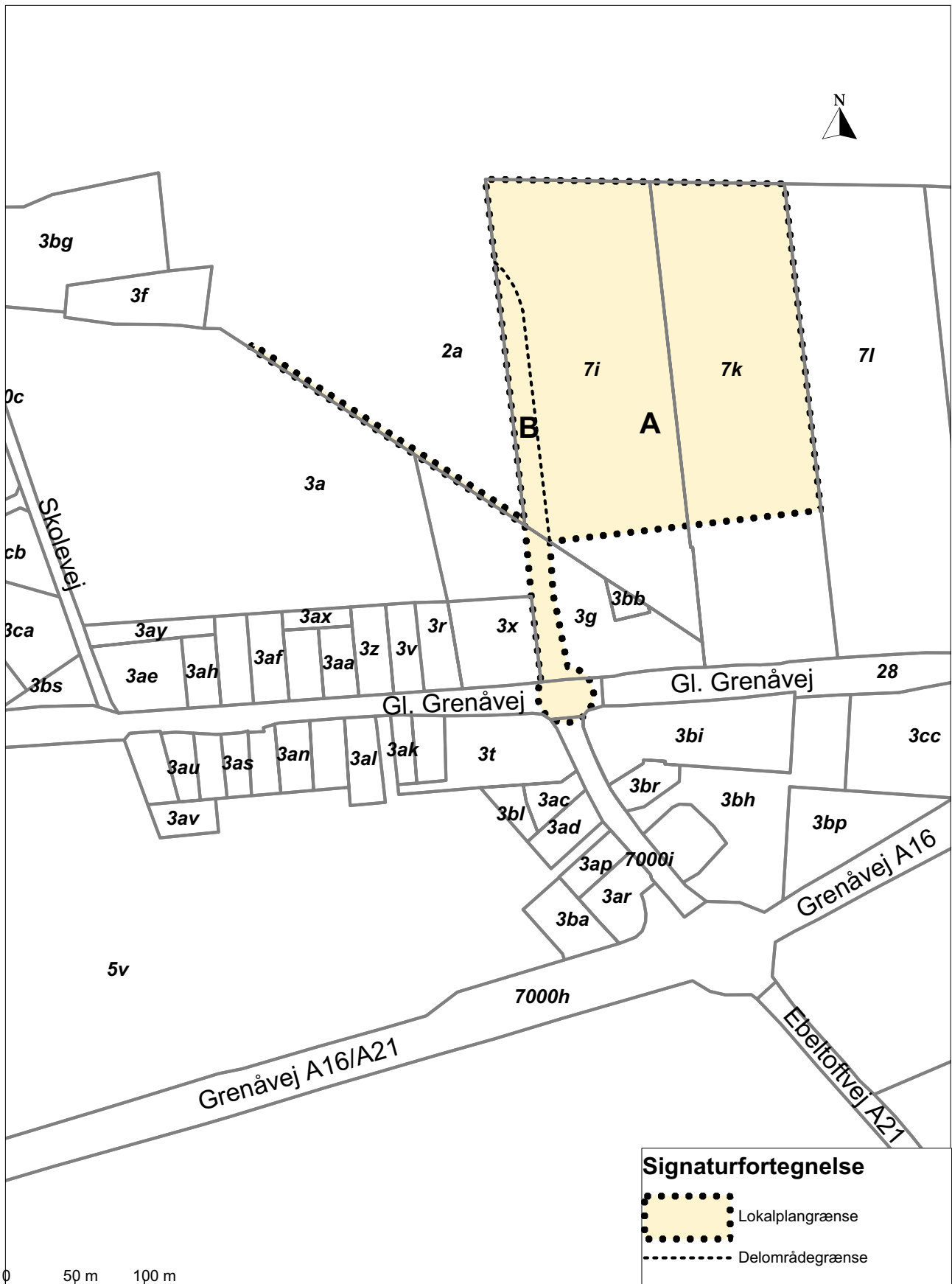
§ 15. Tinglysning

Nærværende lokalplan nr.186 for Sønderhald kommune, endelig vedtaget af byrådet den 31.01.06
begæres tinglyst på følgende parceller:



Matr. nre. 7ⁱ, 3^g, 7^k og 2^a alle Drastrup By, Esserbæk


Kirsten Wyrtz
borgmester


Kenneth Koed Nielsen
konst. kommunaldirektør



Signaturfortegnelse

-  Lokalplangrænse
-  Delområdegænse



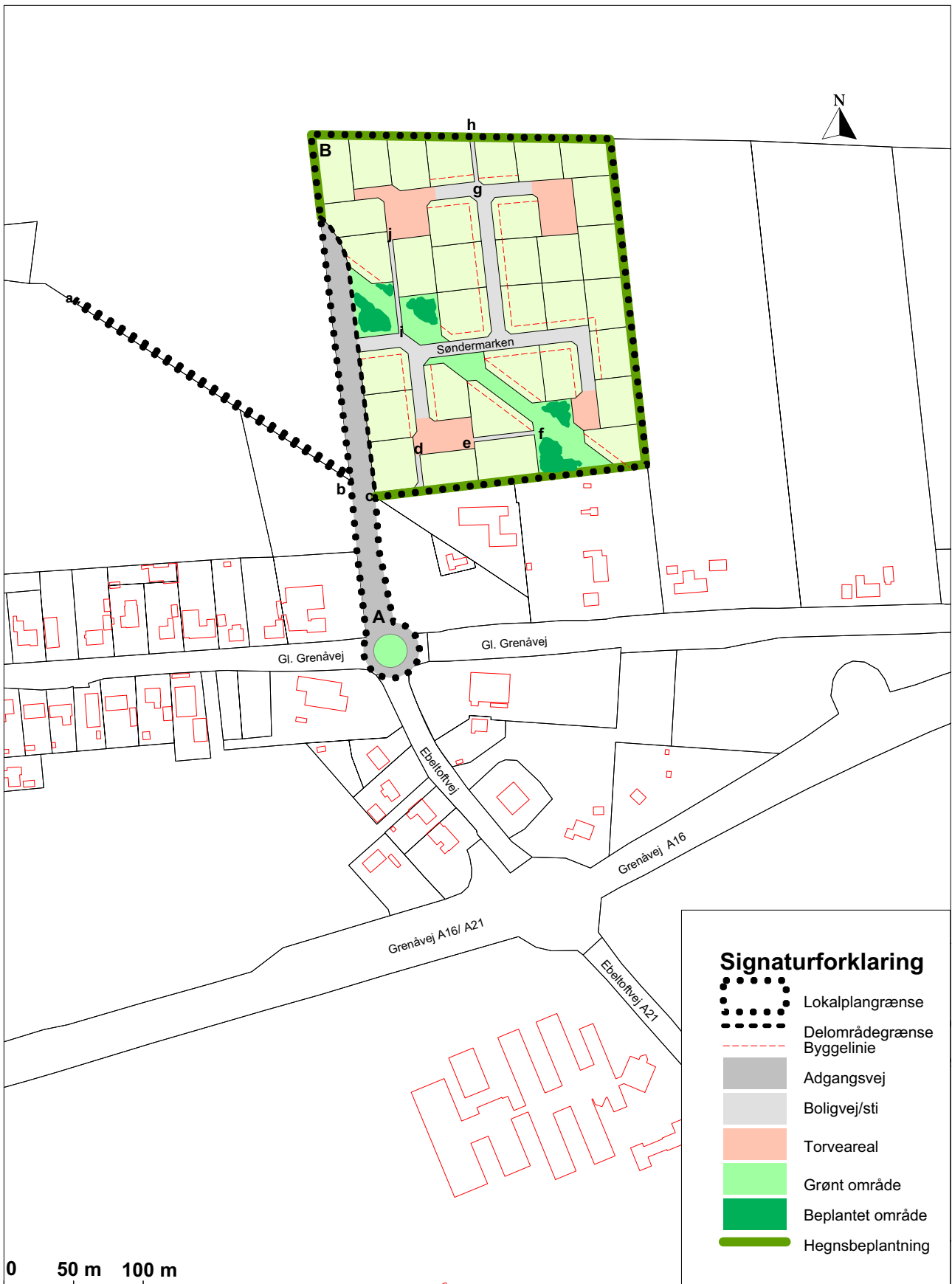
SØNDERHALD KOMMUNE
 Teknisk Forvaltning

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










Emne:

Lokalplan 186
Kortbilag 1
Matrikulære forhold

Sagsnr.:	
Mål:	1:4000
Dato:	22-12-2005
Sign:	HCR/vj



Signaturforklaring

-  Lokalplangrænse
-  Delområdegrænse
-  Byggelinie
-  Adgangsvej
-  Boligvej/sti
-  Torveareal
-  Grønt område
-  Beplantet område
-  Hegnsbeplantning

0 50 m 100 m



SØNDERHALD KOMMUNE
Teknisk Forvaltning

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

Emne:

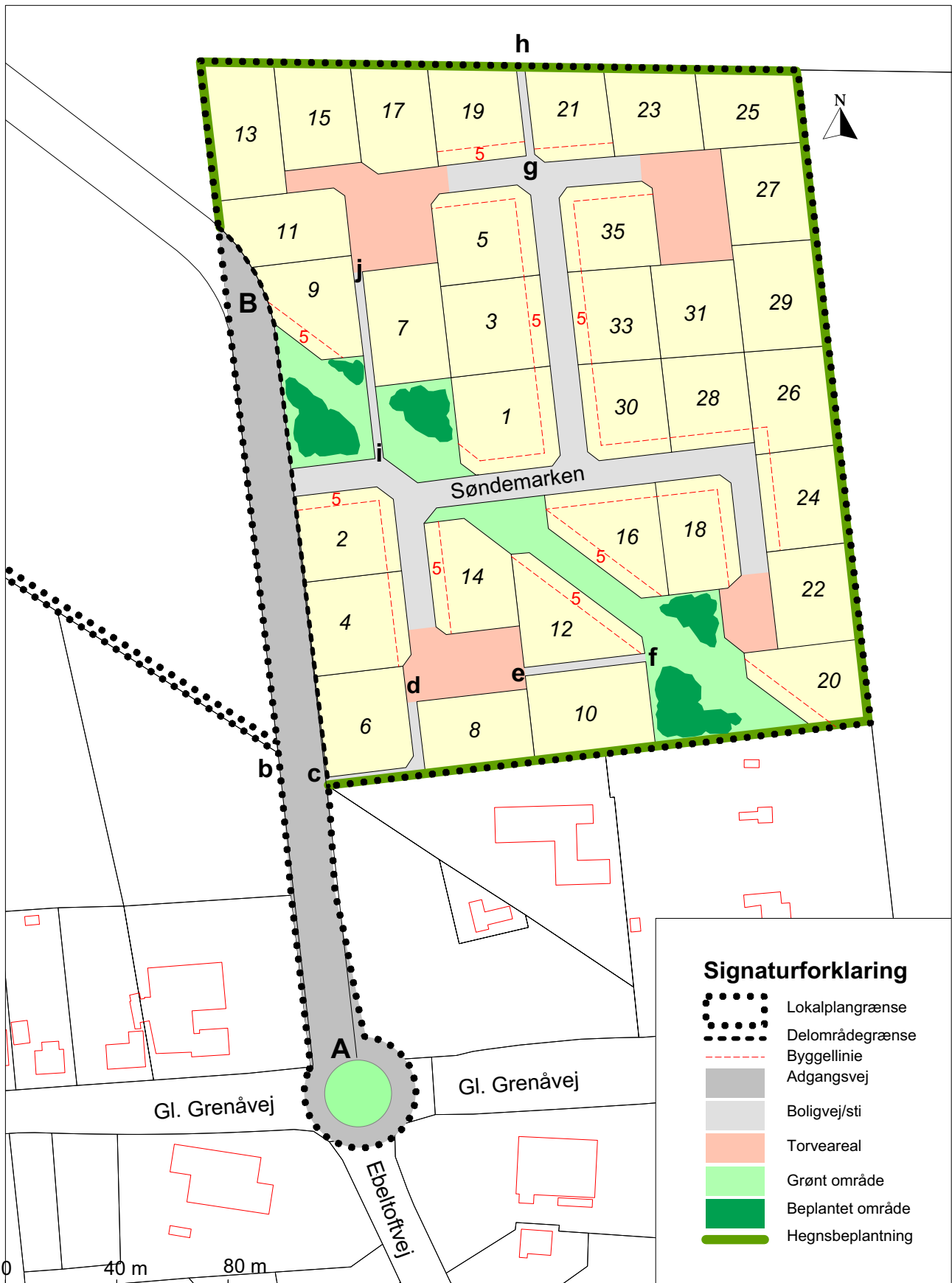
Lokalplan 186
Kortbilag 2
Lokalplankort

Sagsnr.:

Mål: 1:4000

Dato: 22-12-2005

Sign: HCR/vj



 **SØNDERHALD KOMMUNE**
 Teknisk Forvaltning
 Middeltgade 1 - 3 8963 Auning
 Tlf.: 8795 1111
 Fax: 8795 1199
 E-mail: teknisk@sonderhald.dk

Emne: **Lokalplan 186
 Kortbilag 3
 Udsnit af lokalplankort
 (delområde A)**

Sagsnr.:
 Mål: 1:2000
 Dato: 22-12-2005
 Sign: HCR/vj

Kommuneplantillæg nr. 5 til kommuneplan 2004

Redegørelse

Grundsølget har, specielt i Assentoft, været stærkt stigende de sidste par år, og har i foråret 2005 bevirket, at kommunen har udsolgt af grunde i Assentoft.

På den baggrund fik byrådet udarbejdet lokalplan 185 for et nyt boligområde ved Dybdalen. Planen giver mulighed for at der kan opføres i alt 156 boliger, fordelt på 69 parcelhuse og 87 tæt-lave boliger. Byggemodningen forventes gennemført inden årets udgang. Området er særdeles attraktivt med mange udsigtsparceller, kuperet terræn med bakker og dale, nærhed til natur og evt. kommende golfbane, og hvor landskabet føres ind i bebyggelsen som grønne fællesarealer.

På trods af dette forholdsvis store udbud ønsker Byrådet at videreføre den praksis der er anvendt gennem en årrække, nemlig at kunne tilbyde et alternativt udstykningsområde, så kommende grundkøbere har en valgmulighed med hensyn til bosætning i byzonebyerne.

Lokalplanområdet er beliggende på et jævnt terræn øst for det gamle Drastrup, og nord for det blandede bolig og erhvervsområde ved Gl. Grenåvej og Ebeltoftvej. Området er let tilgængeligt fra overordnede veje, og med nærhed til kollektiv trafik.

Tillæggets relation til regionplanens arealramme

I Regionplanen er der for Sønderhald kommune fastlagt en samlet ramme for arealudlæg til byformål på 70 ha. Rummeligheden til erhvervsformål er på ca. 33 ha, og til boligformål på ca. 47 ha, svarende til en samlet overskridelse på 10 ha. Hertil kommer dette tillægs arealudlæg på 5 ha.

I en årrække har kommunen haft et beskedent salg af byggegrunde. Dette sammenholdt med de mulige byvækstområders arealudlæg på 240 ha betød, at kommunen beregningsmæssigt havde arealudlæg til ca. 130 år. I de seneste par år er der imidlertid kommet stor efterspørgsel på boligparceller, hvilket har betydet, at kommunen har solgt ca. 60 grunde om året. Fortsætter efterspørgslen på byggegrunde vil det betyde, at det nye boligområde ved Dybdalen (lokalplan 185) vil være udbygget inden for en periode på 2 til 3 år.

Det er byrådets mål at byerne Auning og Assentoft skal have mulighed for at udvikle sig befolkningsmæssigt, og derved understøtte den såvel offentlige- som private serviceforsyning i de 2 byer. Amtsrådet har i Regionplanen tilkendegivet at arealrammerne ikke skal hæmme udviklingen i nogen kommune.

Der skal således ske en mindre justering af arealudlægget efter aftale med Amtsrådet.

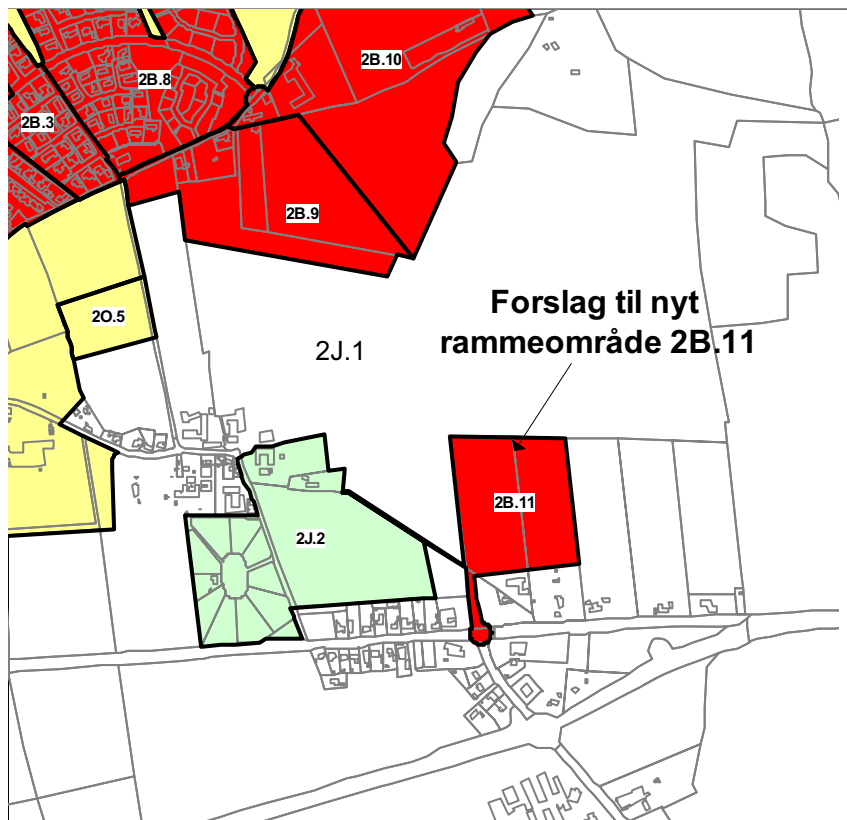
Kommuneplanen.

Lokalplanområdet indgår i kommuneplanens perspektivplan for udviklingen i Assentoft, og er i kommuneplanens rammer beliggende i et jordbrugsområde 2J.1

Der skal derfor vedtages et tillæg nr. 5 til kommuneplan 2004 – 2016 der udlægger området til boligformål.

Tillæg nr. 5 til kommuneplan 2004

Tillæg nr. 5 overfører del af område 2J.1 til nyt rammeområde 2B.11, med nedennævnte bestemmelser:



For rammeområde 2B.11 skal følgende rammebestemmelser overholdes:

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 bebyggelsen indrettes under hensyntagen til landskabet.


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 31. januar 2006.


Kirsten Wyrz
borgmester


Kenneth Koed Nielsen
konst. kommunaldirektør