



LOKALPLAN NR. 185  
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 3



Udsnit af DDO - Danmarks Digitale Ortofoto. Copyright: Kampsax

## Boligområderne Dybdalen, Gl. Landevej, Svends Dalen og Diget i Assentoft Øst

Teknisk Forvaltning Marts 2005

## HVAD ER EN LOKALPLAN

Planlovgivningen pålægger byrådet at udarbejde en plan for hele kommunen - kommuneplanen. Kommuneplanen indeholder de rammer, som lokalplaners bestemmelser skal respektere.

Lokalplaner er den plantype, som byrådet skal anvende til at fastlægge bindende bestemmelser om ny bebyggelse m.v. for grundejere og bygherrer. Bestemmelserne tinglyses.

En lokalplan udløser ikke handlepligt; den fastlægger hvordan byggeriet skal udføres, når det bliver aktuelt.

Lokalplaner skal udarbejdes, når det er nødvendigt for at virkeliggøre kommuneplanen, ligesom en lokalplan altid skal udarbejdes før gennemførelse af større udstykninger samt af bygge- og anlægsarbejder.

En lokalplan kan indeholde bestemmelser om et områdes anvendelse og om bebyggelsens placering, omfang og udformning. Den indeholder normalt også bestemmelser om vej- og stiforhold og meget mere.

Lokalplanen udarbejdes i første omgang som et forslag, der offentliggøres med henblik på at borgere kan øve indflydelse på dens indhold, inden byrådet vedtager lokalplanen endeligt.

Denne lokalplan er udarbejdet af Plankonsulenterne Lindgaard i samarbejde med Teknisk Forvaltning i Sønderhald Kommune i vinteren 2005.

Anvendte kort og luftfotos er gengivet med tilladelse fra Kort- og Matrikelstyrelsen og Kampsax.

# INDHOLD

## INDLEDNING

|   |   |
|---|---|
| Lokalplanens baggrund.....                      | 4 |
| Tekstens opbygning.....                         | 4 |
| Lokalplanområdets størrelse og beliggenhed..... | 4 |

## REDEGØRELSE

|   |    |
|---|----|
| Historie.....   | 6  |
| Lokalplanområdet.....                                       | 6  |
| Lokalplanens indhold.....                                   | 7  |
| Illustrationsplan.....                                      | 10 |
| Forhold til anden planlægning.....                          | 12 |
| Tekniske forhold.....                                       | 15 |
| Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder..... | 16 |

## BESTEMMELSER

|      |   |    |
|------|---|----|
| § 1  | Lokalplanens formål.....                              | 17 |
| § 2  | Lokalplanens område og zonestatus.....                | 17 |
| § 3  | Områdets anvendelse.....                              | 17 |
| § 4  | Udstykninger.....                                     | 18 |
| § 5  | Veje, stier og parkering.....                         | 19 |
| § 6  | Ledningsanlæg, antenner og belysning.....             | 20 |
| § 7  | Bebyggelsens omfang og placering.....                 | 20 |
| § 8  | Bebyggelsens ydre fremtræden.....                     | 22 |
| § 9  | Ubebyggede arealer.....                               | 23 |
| § 10 | Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse.....   | 23 |
| § 11 | Ophævelse af servitutter.....                         | 24 |
| § 12 | Grundejerforening.....                                | 24 |
| § 13 | Lokalplanens retsvirkninger.....                      | 24 |
| § 14 | Vedtagelsespåtegninger.....                           | 25 |
| § 15 | Offentlig bekendtgørelse og tinglysningsbegæring..... | 25 |

## KORTBILAG

|   |    |
|---|----|
| Kort nr. 1 Lokalplanens afgrænsning.....  | 26 |
| Kort nr. 2 Lokalplanens bestemmelser..... | 27 |

## KOMMUNEPLANTILLÆG

|  |    |
|--|----|
| Gældende kommuneplan.....                              | 28 |
| Tillæggets relation til regionplanens arealrammer..... | 29 |
| Nyt kommuneplantillæg.....                             | 29 |
| Retsvirkninger.....                                    | 31 |
| Vedtagelsespåtegninger.....                            | 31 |

# INDLEDNING

## LOKALPLANENS BAGGRUND

Der arbejdes på at få etableret en 27 hullers golfbane i det markante og smukke landskab, som skrånede ned mod Randers Fjord øst for Assentoft. Imellem nuværende byområde og denne planlagte golfbane ligger ligeså attraktive arealer, som i planlægningen er reserveret til boligudbygning.

Sønderhald Kommune har udarbejdet en lokalplan for disse arealer, dels fordi synergien mellem golfanvendelse og bosætning bør udvikles gennem den fysiske planlægning, og dels fordi de udstykkede boliggrunde ved Assentoft er ved at være udsolgt.

## LOKALPLANENS OPBYGNING

Lokalplanen er opbygget i 2 hovedafsnit:

### **1. Redegørelse, side 6 - 16**

I dette hovedafsnit belyses forhold af betydning for lokalplanens tilblivelse og udformning.

Lokalplanområdet i dag omtales, og det beskrives, hvordan boligområdet er tænkt at skulle se ud og fungere efter lokalplanens virkeliggørelse. Der bringes en illustration, som viser en af de måder, området kan udnyttes på under iagttagelse af lokalplanens juridiske bestemmelser.

Endvidere omfatter afsnittet en belysning af lokalplanens set i forhold til overordnet planlægning, herunder regionplanen og kommuneplanen. Også forholdet til anden lovgivning beskrives.

Det gennemgås hvilke tilladelser fra andre myndigheder end kommunen, der er nødvendige for at realisere lokalplanen.

### **2. Lokalplanens bestemmelser, side 17 - 25**

Dette afsnit indeholder bestemmelserne for områdets bebyggelse, veje, stier og beplantning m.v.

Såvel teksten til de enkelte paragraffer som de tilhørende kortbilag (matrikelkort og lokalplankort) er juridisk bindende.

### **Kommuneplantillæg**

Da kun en begrænset del af lokalplanens område er omfattet af gældende kommuneplan, indeholder lokalplanhæftet endelig bagest rammebestemmelser og kort til et kommuneplantillæg.

## LOKALPLANOMRÅDETS STØRRELSE OG BELIGGENHED

Lokalplanområdet ligger umiddelbart øst for Assentoft. Grænsen mod vest udgøres af Dybdalvej, mod øst af Svends Dal og mod syd grænser området op til dyrkede marker på ejendommen matr. nr. 2 a Drastrup By, Essenbæk.

Igennem området forløber en meget gammel grusvej, Gl. Landevej.

Lokalplanområdet omfatter arealer på i alt 28 ha., heraf er de ca. 19 ha. tilføjet til kommuneplanens rammer.

Området har landzonestatus. Det overføres med lokalplanens endelige vedtagelse til byzone.



Lokalplanrådets beliggenhed



Udsigten fra lokalplanrådets sydgrænse mod nord over Svends Dal og dens forlængelse

## LOKALPLANENS REDEGØRELSE

### HISTORIE

Kilde: En artikel af lærer Johansen, Assentoft

Til lokalplanområdet og de umiddelbare naboarealer (hvor golfbanen er planlagt) knytter sig både spændende fortællinger og historiske facts.

Navnet på den østlige afgrænsning, Svends Dal, og den nærliggende Svends Høj, har forbindelse til henrettelsen af sørøverkongen, Svend Høra. Sørøveren og hans mænd var sejlet ind i Randers Fjord og plyndrede landområderne herfra. Det blev for meget for bønderne, som spærrede hans skib tilbagevejen ud ad fjorden med træstammer. De mødte talstærkt frem, slog hans mænd ihjel på stedet og førte ham selv op på "Øn Bjerre" (Øn Bjerge/Ørnebjerg), hvor han blev hængt i galgen.

Før Gl. Landevej blev anlagt, gik vejen fra Randers til Rougsø Herred ned igennem Svends Dal. Det var en farlig tur, fordi dalsiderne var gode at skjule sig på for "alskens pak og ugeringsmænd", der så overfaldt de vejfarende, som kun havde få undvigelsesmuligheder.

Som tiden gik blev overfaldene dog færre og stedet tabte i folks omdømme lidt af sin uhygge. Indtil stedets oprindelige ry med et slag genopstod så sent som i 1859. Da blev morderen Ole Bergreen, som stammede fra Sverige, halshugget på Svends Høj.

Baggrunden var følgende: Ole Bergreen og hans kæreste var tjenestefolk på Holbækgaard. Anden pinsedag 1858 gik de en tur, som på grund af påstået utroskab af hende og drikfældighed og slet opførsel af ham endte i skænderi og mord. Ole Bergreen slog kæresten ned, kvalte hende med et strømpebånd og smed hende i fjorden.

Selvom han nægtede alt, blev han ved Retten i Randers dømt til døden ved halshugning. Imidlertid ville godsejeren på Holbækgaard ikke lade denne straf effektuere på sine jorder på grund af det dårlige omdømme, det kunne give godset, og han købte sig i stedet til en henrettelsesplads hos den husmand, der ejede Øn Bjerre med Svends Høj.

Henrettelsen den 9. marts 1859 blev et tilløbsstykke. Selv konfirmanderne forsømte deres præstegang for at se halshugningen. Da hovedet var skilt fra kroppen med en økse blev det vist frem til de mange tilskuere, og Ole Bergreen blev begravet med hovedet placeret mellem benene.

I tiden efter fortalte man, at en mand med hovedet under armen gik rundt på Svends Høj om natten, ligesom overfaldene i Svends Dal tog til igen.

### LOKALPLANOMRÅDET

På terrænkortets kurver ses tydeligt de dalstrøg, der strækker sig ind fra det lave Randers Fjord – område. Markant er slugten omkring Dybdalvej, men endnu tydeligere er dalslugten, Svends Dal, med forholdsvis stejle skrænter ned mod dalbunden.

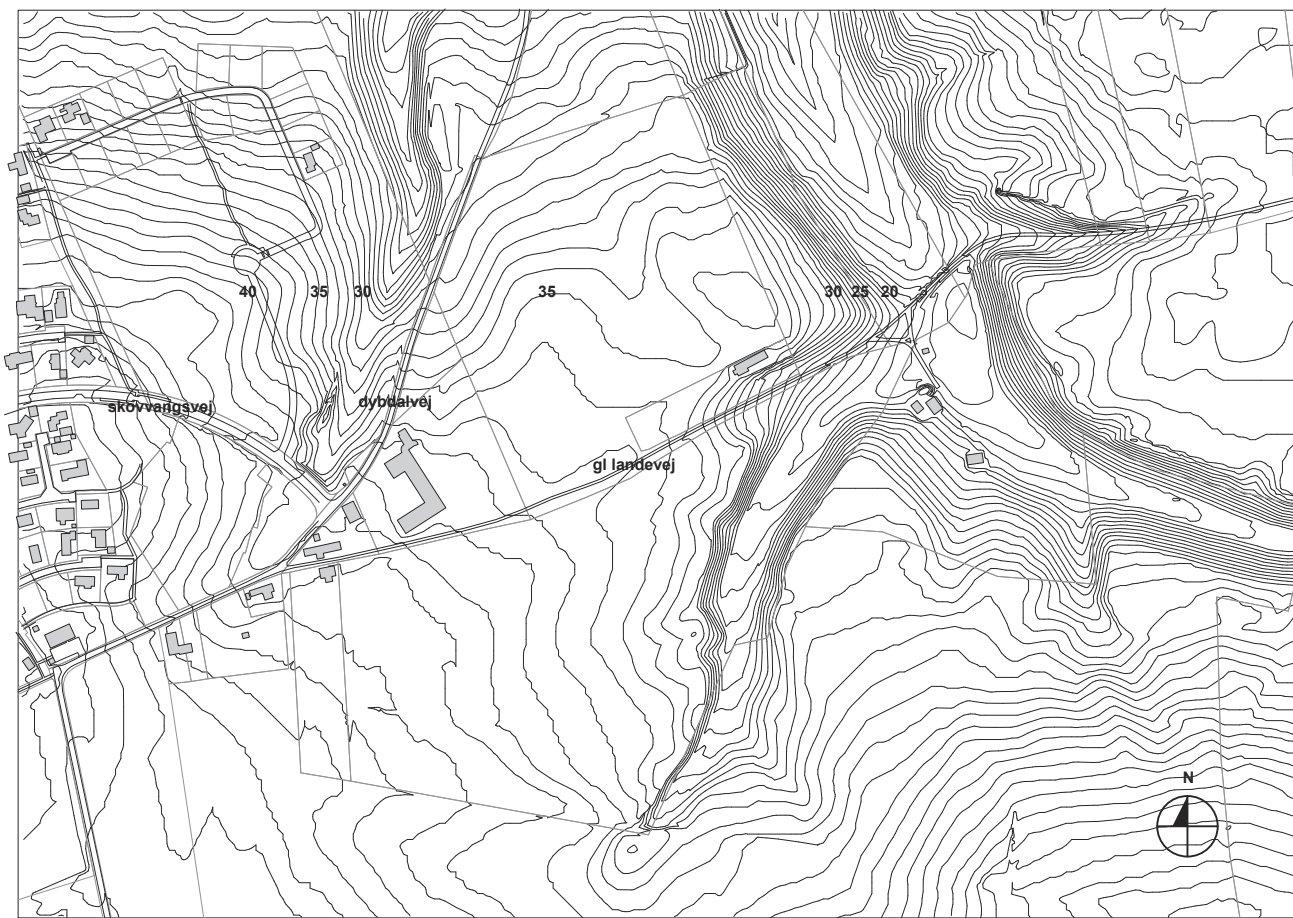
Oven for disse dalstrøg, øjensynlig dannet af smeltevand, findes en række



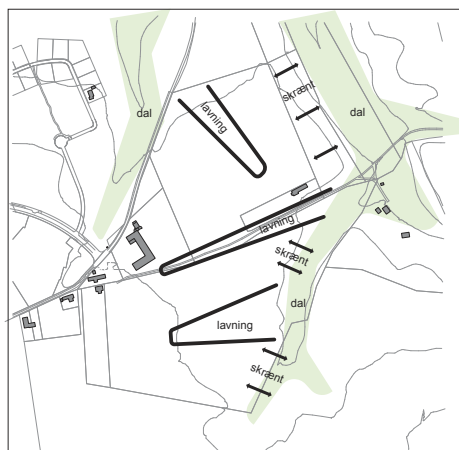
Svends Dalen med Ørne Bakke



Udsigt fra arealet nord for Gl. Landevej ned over det flade landskab omkring Randers Fjord



Højdekort med de markante dalstrøg



En karakteristik af lokalplanområdets terræn

jævnt skrånede flader med fald på ca. 10 meter over en ca. 200 meter lang strækning. Nogle peger ned mod dalranden og andre ned mod Randers Fjord - området.

Fra de skrånede flader er der vid udsigt: Fra arealerne nord for Gl. Landevej ned over Randers Fjord – fladen og fra arealet syd for landevejen ned mod Svends dal og over mod skråningen ved den modstående dalside.

En undtagelse fra disse skrånede flader er lokalplanens område vest for Skovvejens forlængelse, som er et forholdvist fladt areal.

Lokalplanens areal anvendes i dag for en stor del til traditionel agerbrug med dyrkning af korn. Resten er skovparceller eller mindre beplantninger, der hver for sig bidrager til områdets variation.

Området er privatejet.

## LOKALPLANENS INDHOLD

Planens hovedtræk

Terrænformerne og målsætningen om udsigt har - tilligemed samspillet med det planlagte golfanlæg - været bestemmende for udformningen af lokalplanen.

Tre brede, grønne kiler friholdes for bebyggelse og skyder sig ind i



Arealet syd for Gl. Landevej

boligområderne i form af landskabslugter ude fra det åbne land: En kile omkring Gl. Landevej, en kile fra den sydlige del af Svends Dal ind mod idrætsanlæg og børnehave og en kile ind fra Dybdalvej mod syd.

Dertil kommer den kile, som selve Svends Dal udgør, og som planlægges til golfspil.

I bunden af kilerne, som skal fremstå rustikke og grønne, er der attraktive stiforløb med forbindelse til det åbne land og den planlagte golfbane samt til institutionerne i byen. Desuden er kilerne velegnede til leg, såvel den organiserede på legepladser som den uorganiserede.

Dertil kommer skråningen ned mod Svends Dal, som er delvist bevokset med nåletræer. Denne er også åben for leg, ligesom der anlægges et stiforløb med opholdspladser, hvorfra man har udsigt ned over dalen og golfspillet.

Især er en række rande mod dalslugter meget markante og disse rande åbner mulighed for eksklusive og attraktive bosætninger. Derfor er placeret bebyggelser langs den vestlige rand af Svends Dal. Det er karakteristiske bebyggelser, som udnytter randen. Nævnt fra syd mod nord drejer det sig om terrassehuse, parcelhuse og en rækkehusbebyggelse.

En del boligveje er placeret sådan, at man får udsyn over landskabet og golfarealerne, når man færdes på disse veje.

Mange af boligvejene er formet som små grønne kiler for at forbedre udsigtsforholdene og skabe sammenhæng til de fælles friarealer.

Gennem den indbyrdes placering af boligtyperne og gennem bestemmelser om maximal hushøjde sættes på, at der er fjern- eller nærudsigt fra så mange boliger som muligt.

Vejsystemet bygger videre på den fordelingsvej, Skovvangsvej, som strukturerer Assentoft Øst. Boligområdet nord for Gl. Landevej adgangsbetjenes dog fra Dybdalvej. Den sydlige parcelhusbebyggelse betjenes fra Gl. Landevej, mens de tæt/lave bebyggelser mod syd betjenes fra en ny vej i lokalplanområdets sydlige afgrænsning, som også er tænkt at skulle betjene senere boligudbygningsetaper i retning mod Drastrup.

Lokalplanen rummer i alt 156 boliger fordelt på 69 parcelhuse og 87 tæt/lave boliger. Grundarealerne til de sidste kan udbydes som 5 storparceller.

Lokalplanens områder

Lokalplanarealet er opdelt i 13 delområder, hvis anvendelse er fastlagt som følger:

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| Områderne I, II, III og IV:       | Åben-lav bebyggelse (parcelhuse)                      |
| Områderne V, VI, VII, VIII og IX: | Tæt-lav bebyggelse (terrassehuse, rækkehuse o.lign.)  |
| Område X:                         | Fælles arealer (leg, ophold, fordelingsveje og stier) |
| Område XI:                        | Udvidelsesareal for børnehave                         |
| Område XII:                       | Eksisterende enfamiliehus                             |
| Område XIII:                      | Fælles areal (stier, udsigtspunkter)                  |



Område I, II, III og IV

Områderne I, II, III og IV er udlagt til åben-lav bebyggelse (parcelhuse) efter en fastlagt udstykningsplan. I det vestligste område nord for Gl. Landevej (I) er der plads til 14 parcelhuse og i det østlige område nord for den gamle vej (II) til 20 huse. Syd for Gl. Landevej udstykkes til 35 parcelhuse, heraf 5 ved randen til Svends Dal (IV).

Hovedparten af parcelhusene planlægges opført på det plateau, som ligger højest i området på begge sider af Gl. Landevej. Dog er nogle af dem trukket ned af skråningen mod Dybdalvej, hvor de vil få en attraktiv udsigt over Randers Fjord – området. De "bagerste" huse, nærmest ved Gl. Landevej, tillades opført i 2 etager for at sikre, at også de får udsigt.

Der er åbnet mulighed for at 5 parcelhuse kan få en meget attraktiv beliggenhed ved skrænten ned til Svends Dal. Disse kan opføres som 2-plans huse med stue-/kælderplan bygget ind i skrænten.

Det må forudses, at der på de attraktive udsigtsgrunde opføres forholdsvis store parcelhuse. For at sikre udsigt fra bagvedliggende huse bevares udsigtskiler ved at husene kræves opført med længderetningen i udsigtsretningen og inden for et forholdsvis snævert byggefelt, ligesom der er fastlagt varierede bestemmelser for husenes højde, alt efter i hvilken udsigtsrække huset ligger.

Det er ønsket at skabe bebyggelser, der er tilpasset terrænet. Lokalplanen indeholder derfor krav om at terrænspring optages i bebyggelsen, så der ikke opstår behov for omfattende opfyldninger omkring husene. Det er således ikke tilladt at opføre et hus i 1 plan og efterfølgende udlægge større mængder jordfyld op omkring huset for at få terrasse og have til at ligge i niveau med boligens gulvplan.

Den maximale bebyggelsesprocent for den enkelte grund til åben-lav bebyggelse er fastsat til 25.

Område V, VI, VII, VIII og IX

De 5 delområder er udlagt til tæt-lav boligbebyggelse på 5 storparceller.

I skovbrynet nord for Gl. Landevej er foreslået opført en forskudt rækkehusbebyggelse (V) for at understrege randen i landskabet. Fra disse boliger er der et fint udsyn til skovbrynet og let adgang til stier og udsigtspunkter med udsigt ned over dalen/golfbanen.

Mod syd foreslås 2 tæt/lave bebyggelser. En bebyggelse i form af rækkehuse (VII) med ensidig taghældning ved skovbryn (19 boliger), og øst og syd herfor 17 rækkehuse (VI) med en taghældning, som følger terrænet.

Endelig er vest for Skovvangvejs forlængelse planlagt 2 bebyggelser (VIII og IX) omfattende i alt 37 boliger. Herfra er det let at komme til institutioner og idrætsanlæg.

Den sydligste af bebyggelserne (IX) tillades opført i 2 etager med lodrette lejlighedsskel. Fra boligernes første sal kigger man mod nord ind i en skovbevoksning af høje nålestræer, der også tjener som friareal for bebyggelserne.

Område X

Området er udlagt som fælles areal for lokalplanområdets beboere. Området



Skovbrynet ved delområde VII

omfatter udlægget til fordelingsveje og til stier samt arealer til ophold og leg. På arealerne kan anlægges legepladser o.lign.

Endvidere er afsat et byggefelt til placering af et eventuelt fælleshus for en eller flere bebyggelser. I tilknytning til dette byggefelt kan anlægges de nødvendige parkeringspladser.

De fælles friarealer opdeler lokalplanområdet i velafgrænsede boligområder med forskellige orienteringer i landskabet.

#### Område XI

I området er afsat plads til udvidelse af eksisterende børnehave. I forbindelse med udbygningen tænkes Dybdalvej lukket for kørende trafik ud for børnehaven, således at der kun fører en gang- og cykelsti igennem til idrætsanlæg og skole.

#### Område XII

Delområdet omfatter i dag en række selvstændige ejendomme, som anvendes til beboelse samt en blandet bolig/erhvervsjendom. Lokalplanen ændrer ikke på dette.

#### Grundejerforening

Der skal stiftes en 3 grundejerforeninger til at varetage grundejernes interesser i lokalplanområdet:

- Een nord for Gl. Landevej (boligområdet Dybdalen)
- Een syd for Gl. Landevej/øst for Skovvangsvej (boligområderne Gl. Landevej og Svends Dalen), og endelig
- Een for de to tæt-lave bebyggelser, syd for Gl. Landevej/vest for Skovvangsvej (boligområdet Diget).

Foreningernes rettigheder og pligter fremgår af lokalplanens § 12. Grundejerforeningerne skal bl.a. stå for vedligeholdelse af de fælles friarealer.

Det skal bemærkes, at Gl. Landevej fortsat skal have status af privat fællesvej. Udgifterne til dens vedligeholdelse skal således deles mellem vejens nuværende og fremtidige brugere, jvfr. Lov om private fællesveje.

#### Område XIII

Delområdet er en skovbevokset skrænt ned mod Svends Dalen. Arealet er landskabeligt interesseområde og kan anvendes til rekreativt fællesareal med stier og enkelte udsigtpunkter.

### **ILLUSTRATIONSPLAN (MÅL 1:4.000)**

Illustrationsplanen viser et eksempel på, hvorledes området kan udstykkes og bebygges, herunder hvordan storparcellerne kan bebygges med tæt-lav boligbebyggelse.



## FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

### Regionplanen

Gældende amtslige plan er Regionplan 2001 for Århus Amt.

Ifølge regionplanen skal arealer til byformål normalt udlægges inden for de mulige byvækstområder. Lokalplanen omfatter – med undtagelse af meget små grænsejusteringer - udelukkende arealer, der er inddraget til mulige byvækstområder.

### Kommuneplanen

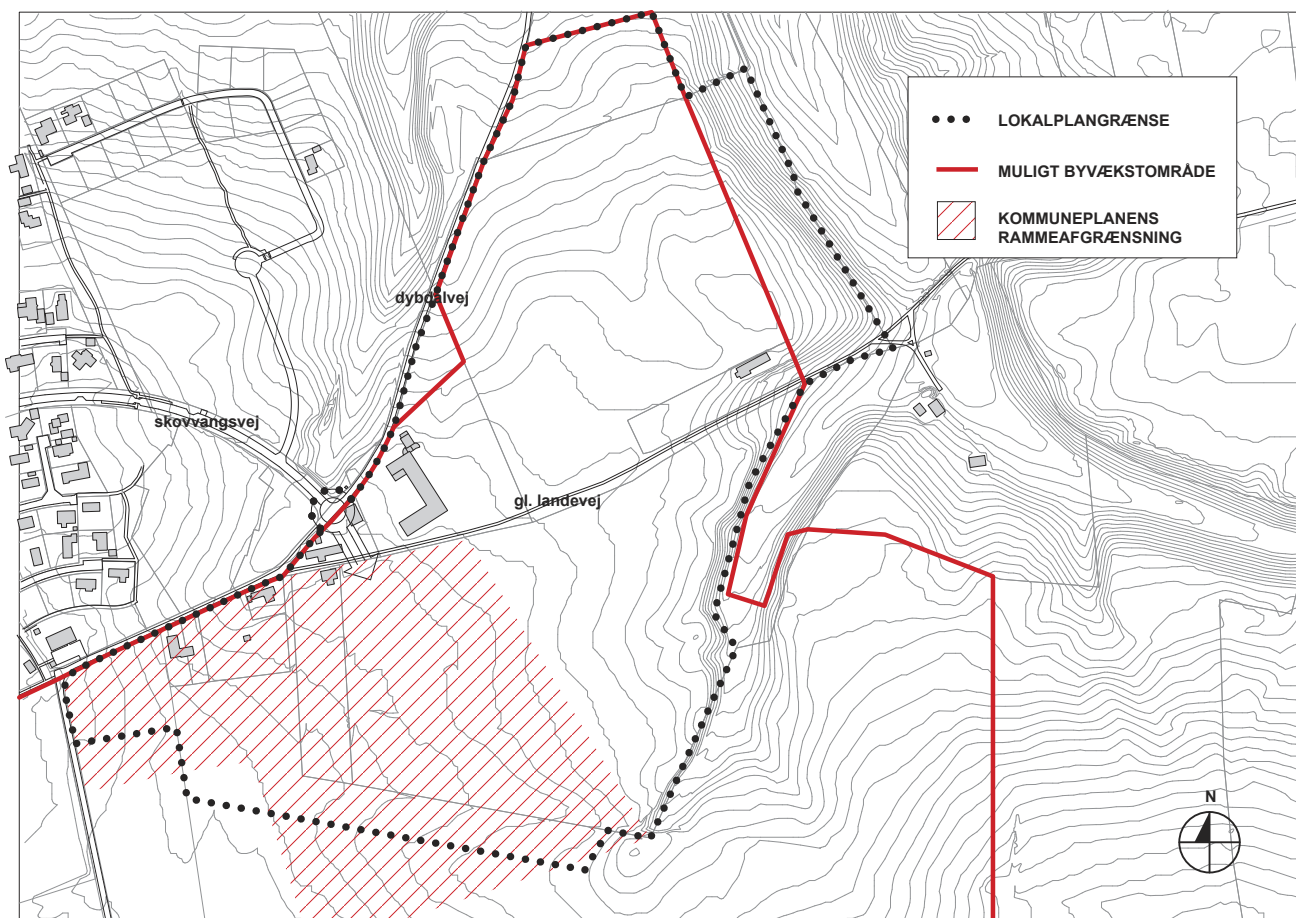
Derimod er kun en begrænset del af den foreslåede boligudbygning omfattet af rammerne i Kommuneplan for Sønderhald Kommune 2004 –2016 i form af rammeområde 2B.9. En virkeliggørelse af lokalplanen fordrer derfor, at der vedtages et kommuneplantillæg af Sønderhald Byråd.

Dette forslag til tillæg nr. 3 til Kommuneplan 2004 – 2016 for Sønderhald Kommune findes bagerst i dette hæfte og fremlægges samtidig med lokalplanforslaget. Her redegøres for tillæggets relation til de arealrammer, som Århus Amt i regionplanen har udstukket for byvæksten i Sønderhald Kommune.

### Naturbeskyttelse

#### Naturbeskyttelseslovens § 17: Skovbyggelinien

En stor del af lokalplanens område er omfattet af 300 meter beskyttelsen omkring skove. Formålet er at beskytte flora og fauna i skovbryn og at bevare



Planbindinger fra Regionplan og Kommuneplan

indsynet til markante skovbryn.

For en sag som nærværende er det praksis at byggelinien ophæves inden for det område, der planlægges bebygget, d.v.s inden delområdegrænserne. Kompetencen til at ophæve linien har Skov- og Naturstyrelsen. Sønderhald Kommune søgte om denne ophævelse samtidig med offentliggørelse af lokalplanforslaget.

Skov- og Naturstyrelsen har telefonisk oplyst, at man på anbefaling fra Århus Amt er sindet at ophæve beskyttelseslinien indenfor lokalplanens område.

En enkelt bebyggelse, nemlig den tæt-lave bebyggelse i delområde V, er placeret tæt på et skovbryn, der ikke afkaster skovbyggelinie jvfr. brev af 13. maj 2005 fra Århus Amt.

Det er væsentligt for kvaliteten af denne bebyggelse, at den ligger umiddelbart ved skovbrynet. Den er tænkt således, at de forholdsvis høje enkeltstående nåletræer indgår i denne bebyggelses friarealer og bliver en del af det nære udsyn fra bebyggelsens vinduer.

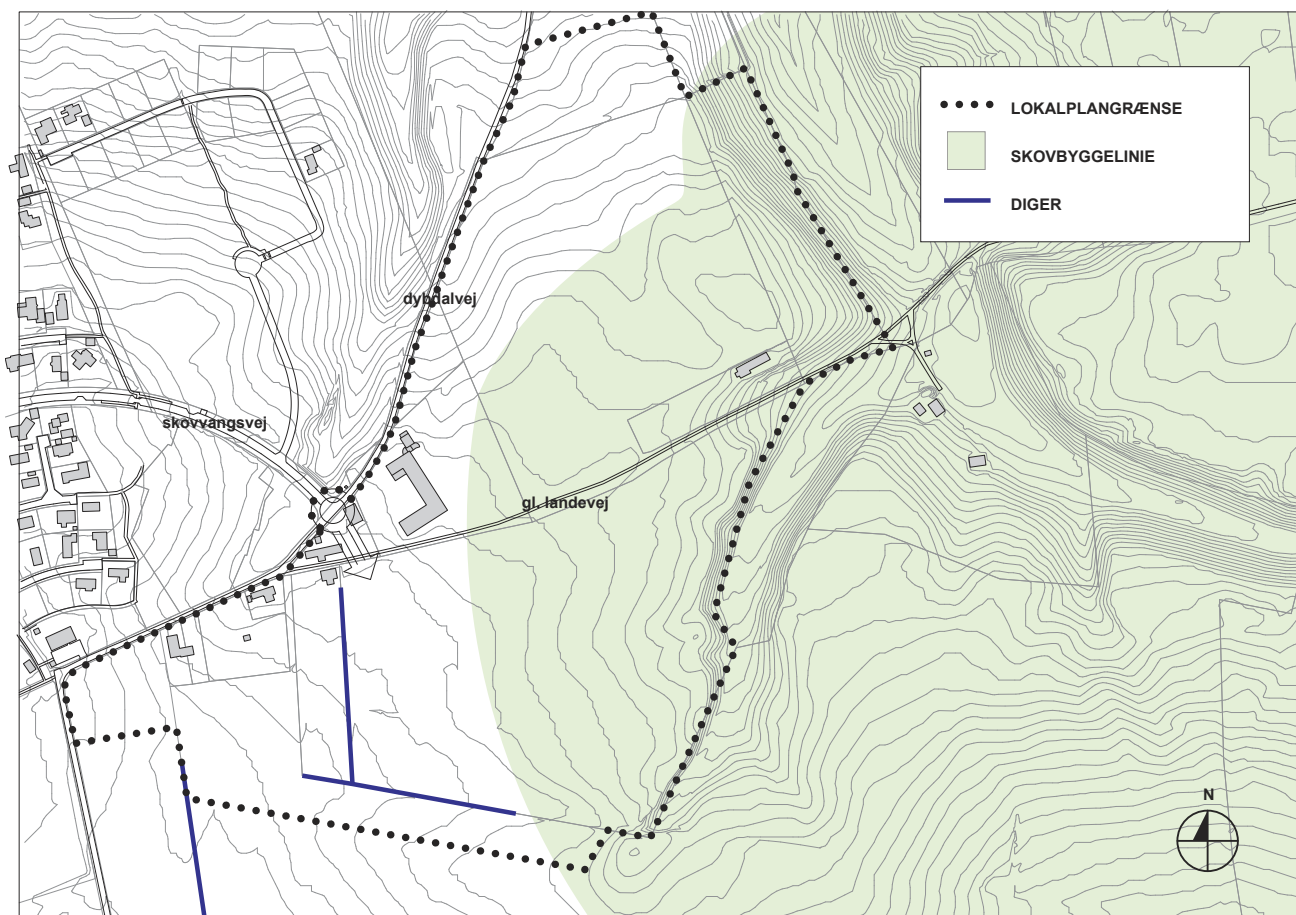
Skovbrynet er på stedet meget "flosset" med enkeltstående nåletræer, og bliver med planens realisering gennemskåret af stier og der etableres udsigtspunkter.

#### Museumslovens § 29: Sten- og jorddiger

I lokalplanens vestlige del har Århus Amt registreret 2 jorddiger.



"Flosset" skovbryn ved lokalplanens nordøstligste grænse



Planbindinger fra Naturbeskyttelsesloven

Sønderhald Kommune har vurderet digernes status i forbindelse med planlægningen af området. Det nord-sydgående dige vurderes at være af mindre værdi. En ejer oplyser, at der er tale om en nyere sammenpløjning, som er blevet understreget af sandfygning.

Det lidt højere øst-vestgående jorddige ligger i kanten af en skovparcel. Denne parcel – og dermed diget - er tænkt gennembrudt af den store fordelingsvejs (Skovvangsvej) forlængelse til Drastrup, mens resten af diget bevares som en del af bebyggelsens friarealer.

**Arkæologiske forhold**

Lokalplanforslaget tilsendes Kulturhistorisk Museum i Randers med henblik på, at der foretages en arkivalsk kontrol og en besigtigelse af lokalplanområdet for en vurdering af, om der er spor efter fortidsminder inden for lokalplanområdet.

**Kystnærhedszonen**

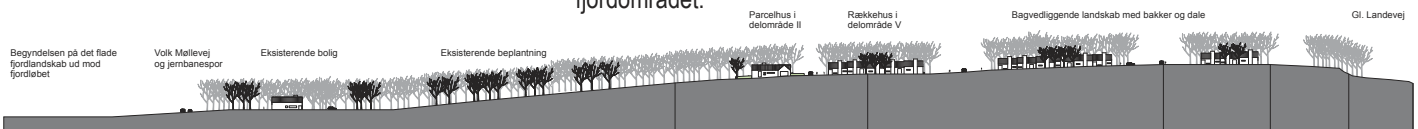
Lokalplanområdet ligger i sin helhed inden for 3 km kystnærhedszonen omkring Randers Fjord. Zonen skal som udgangspunkt friholdes for yderligere bebyggelse, der ikke har behov for kystnær lokalisering, jfr. planlovens § 5 a og b og regionplanens retningslinie 2.12.

Med Århus Amts stillingtagen til udlæg af muligt byvækstområde er begrundelsen for "kystnær lokalisering" af boligområdet principielt opfyldt. Udbygningsretningen er en naturlig videreudvikling af Assentoft.

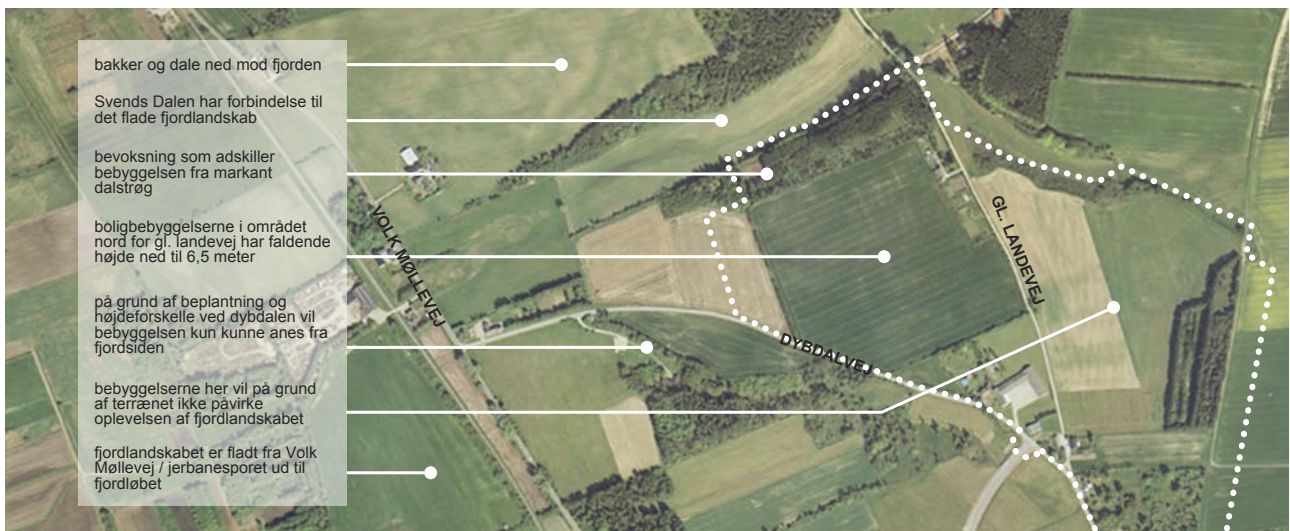
Med udlæg af stiforbindelser sikres offentlighedens adgang til lokalplanområdet, ligesom lokalplanen sikrer, at ingen bygninger bliver over 8,5 meter i højden.

Den visuelle påvirkning af kystomgivelserne er vist på hosstående tegning.

Det er kommunens vurdering, at boligområdets påvirkning af kystlandskabet er begrænset. Bebyggelsesarealerne adskilles fra det flade fjordlandskab af bevoksede skrænter, og kun boligerne i delområderne I og II vil kunne anes fra fjordområdet.



Den nye boligbebyggelse putter sig ind i bakkene og bag bevoksning



**Støjforhold**

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

På fordelingsvejen Skovvangsvej kører en årsdøgns trafik på ca. 1.700 køretøjer. Denne trafikmængde vil med den maksimalt tilladte hastighed på 50 km/time påføre lokalplanområdet et støjniveau på ca. 59 dB(A) i en afstand på 10 meter fra vejmidte. I en afstand på 20 meter fra vejmidte er støjen under 55 dB(A).

Der er ikke støjende virksomheder i nærheden af lokalplanområdet.

**Miljøscreening**

Sønderhald Kommune har foretaget en screening af planforslaget i henhold til Lov om Miljøvurdering.

Heri er planens miljøbelastning og resourceforbrug vurderet, ligesom borgernes inddragelse er omtalt. Der lægges særlig vægt på, at boligområderne er planlagt i et samspil med tilgrænsende naturområder på en måde så begge interesser tilgodeses. På den baggrund er konkluderet, at etablering af boligområdet ikke kræver udarbejdelse af miljøvurdering.

Århus Amt har i brev af 12. november 2004 tilsluttet sig denne vurdering.

Der henvises i øvrigt til miljøvurderingslovens § 3 stk. 2, hvori det hedder: "Hvis planer .....fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan.....skal der kun gennemføres en miljøvurdering, hvis de må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet".

Nærværende lokale plan får ikke væsentlig indvirkning på miljøet.

Der er ikke i offentlighedsperioden fremkommet indsigelser mod ovenstående vurdering.

**TEKNISK FORSYNING****Spildevand**

Lokalplanområdet ligger ved spildevandsplanens områder 12A og 12AA. Spildevand ledes til Randers renseanlæg.

**Regnvand**

Tagvand fra bebyggelsen nedsives på den enkelte ejendom. Vejvand ledes til grøfter eller åbne bassiner for nedsivning.

**Vandforsyning**

Drikkevandsforsyning sker fra Assentoft Vandværk I/S, da lokalplanområdet ligger i vandværkets forsyningsområde.

**Varmeforsyning**

Ny bebyggelse inden for lokalplanens område pålægges tilslutningspligt til na-

turgasforsyningen i Assentoft.

#### **Elforsyning**

Elforsyningen varetages af elforsyningsselskabet ELRO.

#### **Antenneforhold**

Bebyggelsen inden for lokalplanområdet skal tilsluttes et fælles antenneanlæg. Derfor føres jordkabler frem til skel ved den enkelte ejendom.

### **TILLADELSER ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER**

#### **Museumsloven**

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

#### **Landbrugsloven**

Lokalplanområdet er undergivet landsbrugspligt efter landbrugslovens § 2. Det er således en forudsætning for lokalplanens gennemførelse, at Jordbrugskommissionen for Århus Amt meddeler tilladelse til at landbrugspligten ophæves.

#### **Jordforureningsloven**

Der findes en plastindustri i lokalplanens delområde XII. Ved bygge- og anlægsarbejde skal man derfor være opmærksom på tegn på jordforurening.



Lokalplanområdet nord for Gl. Landevej set fra Dybdalvej



Lokalplanområdets sydlige afgrænsning set mod øst



# LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 185 for et boligområde i Assentoft Øst

I henhold til Lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastlægges følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

## § 1 LOKALPLANENS FORMÅL

- 1.1 Lokalplanen er udarbejdet for at sikre
- at arealer tæt på naturmæssigt og landskabeligt attraktive områder kan anvendes til boligudbygning og at udbygningen sker i et samspil med disse områder
  - at så mange af boligerne som muligt får udsigt til landskabet
  - at der etableres et alsidigt udbud af boligtyper, åben-lav såvel som tæt-lav
  - at beboerne får umiddelbar adgang til spændende opholds- og legearealer
  - at boligudbygningen udformes sådan, at der er skabt mulighed for at boaktiviteterne og golfspillet kan integreres i grænseområdet, bl.a ved at man fra mange boligveje og boliger har udsigt til golfbanen.

## § 2 LOKALPLANENS OMRÅDE, OPDELING OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på matrikelkortet (kort nr. 1) og omfatter matrikelnumrene 2i, 2k, 2l, 2o, 3c, 5p, 5q, 6b, 7p, 11d, 11f samt dele af 2a, 4a, 11c og 12 alle Drastrup By, Essenbæk, samt alle parceller, der efter den 21. marts 2005 udstykes fra disse ejendomme inden for lokalplanens afgrænsning.
- 2.2 Lokalplanområdet er opdelt i 13 delområder som vist på lokalplankortet (kort nr. 2).
- 2.3 Lokalplanområdet er beliggende i landzone. Med kommunens offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres området til byzone.

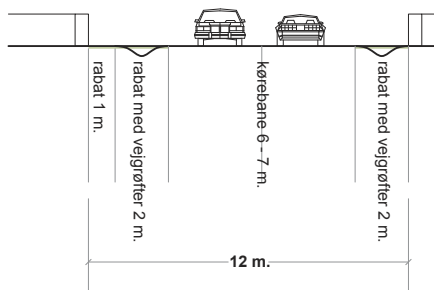
## § 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Delområderne I, II, III og IV  
Områderne må kun anvendes til helårsboliger i form af åben-lav bebyggelse samt til interne boligveje, parkering og friarealer. Der må kun opføres og indrettes 1 bolig på hver ejendom.
- 3.2 Delområderne V, VI, VII, VIII og IX  
Områderne må kun anvendes til helårsboliger i form af tæt-lav bebyggelse samt til interne boligveje, parkering og friarealer.

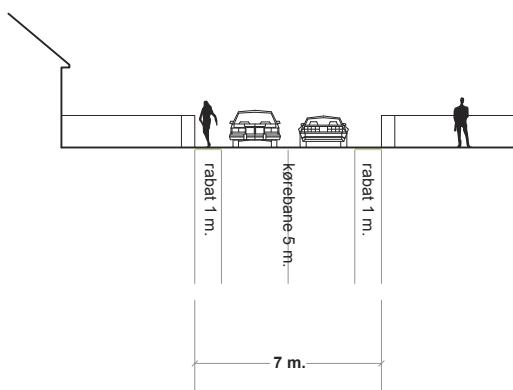
- 3.3** Delområde X  
Området må kun anvendes til fælles arealer for lokalplanområdets beboere. De fælles fordelingsveje er omfattet af dette delområde tilligemed en række stiforløb. Området må i øvrigt anvendes til ophold og leg. Der kan indrettes legepladser og opholdsarealer, herunder udsigtspunkter med borde og bænke. Et evt. fælleshus skal placeres i det angivne byggefelt. I tilknytning til fælleshuset må etableres de nødvendige parkeringspladser. Der kan anlægges regnvandsbassiner i delområdet og fremføres nedgravede ledningsanlæg til områdets forsyning.
- 3.4** Delområde XI  
Delområdet reserveres til udvidelse af børnehaven, Essenbækken.
- 3.5** Delområde XII  
Delområdet omfatter en række eksisterende, bebyggede ejendomme. Områdets fremtidige anvendelse fastlægges til helårsboliger. Nuværende lovlige anvendelse, herunder erhvervsanvendelse, kan fortsætte som hidtil.
- 3.6** Delområde XIII  
Området skal anvendes som rekreativt fællesareal med beplantning, stiforløb og enkelte udsigtspunkter under hensyntagen til arealets værdi som landskabeligt interesseområde. I delområdet må der ikke placeres nogen form for bebyggelse, legeredskaber eller lignende.
- 3.7** Fællesbestemmelser  
Det er tilladt fra boligerne i lokalplanområdet at drive en type virksomhed, som almindeligvis kan drives i et boligområde, under forudsætning af:
- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,
  - at virksomheden efter kommunens 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 ulemper for de omkringboende,
  - at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke kan imødekommes på ejendommen, og
  - at virksomheden ikke omfatter detailhandel, herunder salg af dagligvarer og udvalgsvarer.
- 3.8** Fællesbestemmelse  
Parkering af lastbiler påhængsvogne og større varevogne (totalvægt over 3.500 kg), samt oplagring eller opbevaring af større fritidsbåde og uindregistrerede køretøjer, herunder uindregistrerede campingvogne, må ikke finde sted inden for lokalplanens område.

#### § 4 UDSTYKNINGER

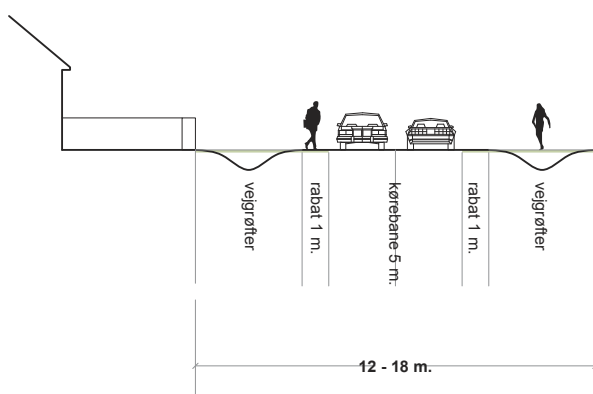
- 4.1** Udstykninger inden for delområderne I, II, III og IV må kun foretages som angivet på lokalplankortet (kort nr. 2).



Vej B (fordelingsvej)



Vej C (boligveje)



Vej D (boligveje i kiler)

- 4.2** Realiseringen af bebyggelsen af delområderne V, VI, VII, VIII og IX sker på storparceller. En eventuel opdeling af det enkelte delområde skal ske på en sådan måde, at der udelukkende opføres boliggrupper med mindst 8 boliger af gangen.

Ved yderligere udstykning af storparcellernes tæt-lave boliger skal grundstørrelsen være maximum 400 m<sup>2</sup> og minimum 200 m<sup>2</sup>.

- 4.3** Der må ikke finde udstykning sted inden for delområderne X, XI, XII og XIII.

## § 5 VEJE, STIER OG PARKERING

- 5.1** Vejadgangen til delområderne I, II, V, VIII og XI skal ske fra Dybdalvej, vejadgangen til delområderne III, IV og XII fra Gl. Landevej, vejadgangen til delområderne VI og VII fra ny vej sydøst for Skovvangvejs forlængelse, og vejadgangen til delområde IX fra ny vej sydvest for Skovvangvejs forlængelse (jfr. kort nr. 2).

- 5.2** Der udlægges areal til følgende nye veje og stier med en beliggenhed som vist på lokalplankortet (kort nr. 2) og veje og stier anlægges som vist på hosstående vejprofiler:

Vej A (fordelingsvej – Skovvangsvej) i en bredde på ...16,0 meter  
 Veje B (fordelingsveje) i en bredde på .....12,0 meter  
 Veje C (boligveje) i en kilebredde på .....12,0 – 18,0 meter  
 Veje på storparcellerne i en bredde på ..... 5,0 meter  
 Stier HS (hovedstier) i en bredde på .....3,0 meter  
 Stier RS (rekreative stier) i en bredde på .....1,5 meter

- 5.3** I forbindelse med fordelingsvejene B og boligvejene C anlægges grøfter som vist på hosstående skitse til opsamling af regnvand fra vejflader.

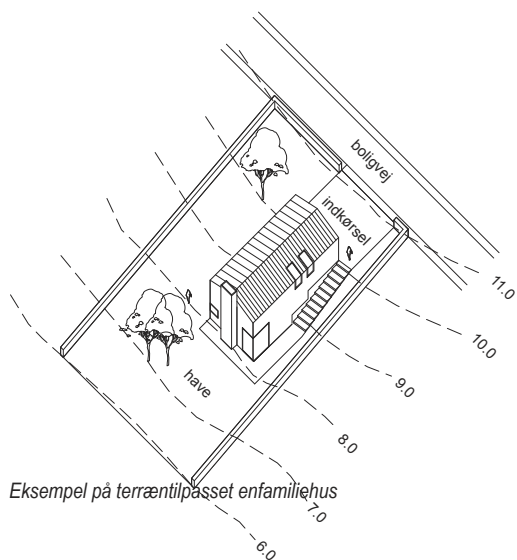
- 5.4** Kørende adgang til parcellerne må ikke ske direkte fra vejene A og B (fordelingsveje)

- 5.5** På hver ejendom i delområderne I, II, III og IV anlægges et befæstet overkørselsareal på 5 x 6 meter som vist på kort 2. Arealet fungerer som overkørsel til ejendommen. Der må kun etableres 1 overkørsel til hver ejendom.

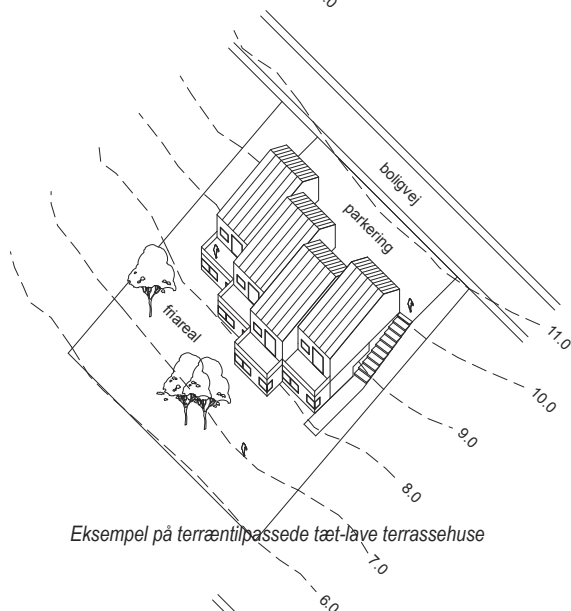
- 5.6** Der skal udlægges minimum 2 parkeringspladser på hver parcelhusgrund (Delområderne I, II, III og IV) Det i § 5.5 nævnte overkørselsareal kan medregnes som parkeringsplads for 1 bil.

- 5.7** Der skal minimum udlægges 1,5 parkeringsplads for hver tæt-lav bolig. P-pladserne kan etableres med overdækning med fladt tag, maximum 3 meter over terræn, og i princippet placeret som vist på illustrationsplanen side 11.

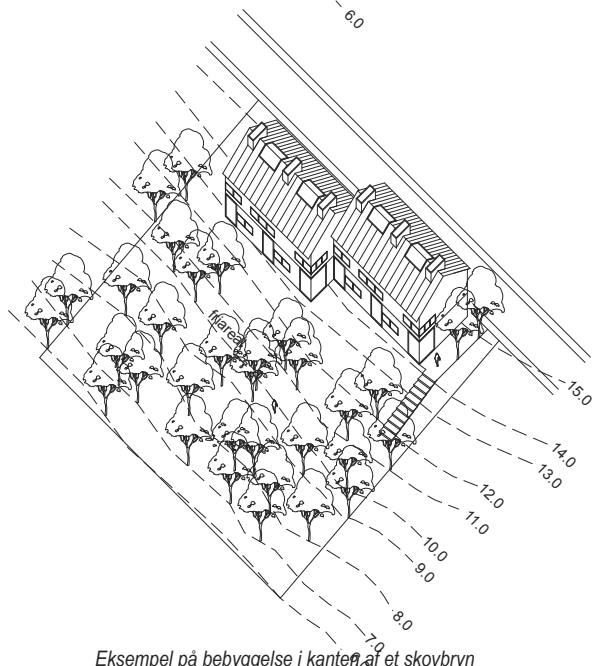
- 5.8** Der udlægges arealer til vendepladser i en bredde på 14 meter; i princippet som vist på illustrationsplanen side 11.



Eksempel på terræntilpasset enfamiliehus



Eksempel på terræntilpassede tæt-lave terrassehuse



Eksempel på bebyggelse i kanten af et skovbryn

- 5.9 Ved boligvejenes tilslutning til fordelingsvej skal der sikres areal til 5 meter hjørneafskæringer uden høj beplantning. Hjørneafskæringer kan anlægges inden for vejprofilen, hvis der er plads til dette.
- 5.10 I forbindelse med etapeudbygningen af lokalplanen kan overkørsler midlertidigt anvendes til vendeplads.
- 5.11 Fordelingsvejene A og B (herunder Gl. Landevej) belægges med asfalt, boligvejene C belægges med SF-sten.

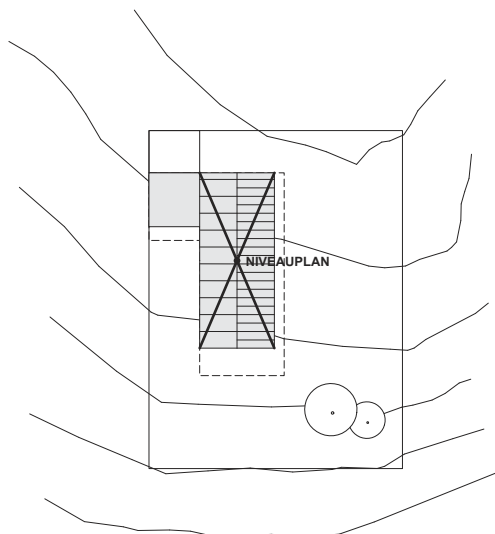
## § 6 LEDNINGSANLÆG, ANTENNER OG BELYSNING

- 6.1 Alle former data- og elledninger, herunder til vej- og stibelysning, skal fremføres som jordkabler.
- 6.2 Udvendige fjernsynsantenner må ikke opsættes. Grundejerne er pligtige til at tilslutte sig fælles antenneanlæg. Indtil dette er etableret kan anbringes parabolantener på jorden eller på bygningen, såfremt ingen del af parabolen når en højde på mere end 3,5 meter over terræn.
- 6.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes naturgasforsyningen i Assentoft.
- 6.4 Den på kortbilag 2 viste el-, gas- og spildevandsledning skal respekteres. Bebyggelse samt beplantning med dybtgående rødder må ikke opføres/plantes nærmere end 2 meter fra ledningens midte, uden forudgående tilladelse fra Sønderhald Kommune. Der skal være ret til at efterse, rense og vedligeholde ledning og brønde, dog mod fuld erstatning for eventuel forvoldt skade på ejendommen.

## § 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

### Delområderne I, II, III og IV

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
- 7.2 Beboelsesbygninger, incl. terrasser, skal placeres inden for de på lokalplankortet (kort nr. 2) udlagte byggefelter på 10 x 24 meter i område I og II (med undtagelse af den sydligste parcelhusrække nærmest Gl. Landevej). I område III, samt i nævnte sydlige parcelhusrække udlægges byggefelter på 15 x 24 meter. Beboelsen skal opføres med udgangspunkt i det med pile viste udgangshjørne i byggefeltet.
- 7.3 Garager, carporte og udhuse skal placeres inden for de på lokalplankortet viste byggefelter på 6 x 8 meter eller integreres i boligbebyggelsen. Såfremt garager integreres i boligbebyggelsen kan overkørselsareal forskydes.
- 7.4 Terrænforskelle skal optages i bygningen, idet byggeriet om nødvendigt skal opføres med forskudte planer eller med 2 etager i den laveste ende af byggefeltet.



Niveauplanet kan fastlægges som naturligt terræn-koten i diagonalskæringspunktet for linierne mellem hushjørnerne eller som koten ved det hushjørne, hvor terrænet er højest.

**7.5** Kommunen fastlægger niveauplan (= 0,1 meter under færdigt stuegulv) i forhold til eksisterende terræn, jvfr. hosstående skitse. De maksimale bygningshøjder er fastlagt som følger i forhold til dette niveauplan:

Område I og II: Parcelhusrækken nærmest Gl. Landevej: Intet punkt på en bygnings tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 meter fra indlagt niveauplan.

Område III: Parcelhusrækken nærmest Gl. Landevej: Intet punkt på en bygnings tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 meter fra indlagt niveauplan.

Område I og II: Den anden og den tredje parcelhusrække fra Gl. Landevej: Intet punkt på en bygnings tagflade må gives en højde, der overstiger 7,5 meter fra indlagt niveauplan.

Område III: Den anden og den tredje parcelhusrække fra Gl. Landevej: Intet punkt på en bygnings tagflade må gives en højde, der overstiger 7,5 meter fra indlagt niveauplan.

De tre nederste parcelhuse i område I nærmest Dybdalvej og de tre nederste parcelhusrækker i område II: Intet punkt på en bygnings tagflade må gives en højde, der overstiger 6,5 meter fra indlagt niveauplan.

De ni sydligste parcelhuse i område III: Intet punkt på en bygnings tagflade må gives en højde, der overstiger 6,5 meter fra indlagt niveauplan.

Område IV: Intet punkt på en bygnings tagflade må gives en højde, der overstiger 7,5 meter fra indlagt niveauplan.

Facadehøjden på garager, carporte og udhuse, der ikke er integreret i beboelsesbygningen, må ikke overstige 2,5 meter.

**7.6** Taghældninger må ikke overstige 35 grader. Tagbeklædningen skal være tegl, listetagpap eller falsset zink.

#### Delområderne V, VI, og IX

**7.7** Bebyggelserne skal placeres inden for byggefeltene (= delområderne), som er angivet på lokalplankortet (kort nr. 2). Bebyggelsen skal i princippet placeres som vist på illustrationsplanen side XX. Bebyggelserne skal således opføres som sluttede randbebyggelser, som dog kan brydes af stier, indkørsler og parkeringslommer.

**7.8** I delområde VI må intet punkt på en bygnings tagflade gives en højde, der overstiger 6,0 meter over et af kommunen fastlagt niveauplan. For de to øvrige bebyggelser i delområder (V og IX) må intet punkt på en bygnings tagflade gives en højde, der overstiger 8,0 meter over et af kommunen fastlagt niveauplan. Bebyggelserne i disse to delområder må opføres i op til 2 etager.

- 7.9 I delområde VI er det tilladt at udnytte terrænet til at etablere en underetage/kælder ud mod Svens Dal (terrassehus).
- 7.10 Synlig sokkel må ikke udføres med en større højde end 0.5 meter.
- 7.11 Der må kun etableres lodrette lejlighedsskel i bebyggelserne.
- 7.12 Regulering af naturligt terræn skal begrænses. Kommunen skal have en terrænreguleringsplan til godkendelse. Terrænreguleringer nærmere naboskel end 1 meter må kun foretages efter tilladelse fra kommunen.
- 7.13 Taghældning må ikke overstige 30 grader.

#### Område VII og VIII

- 7.14 Bebyggelserne skal placeres inden for byggefeltet, som er angivet på lokalplankortet (kort nr. 2). Bebyggelsen skal i princippet placeres som vist på illustrationsplanen side 11.
- 7.15 Bebyggelsen skal opføres i 1 etage. Intet punkt på en bygnings tagflade må gives en højde, der overstiger 6,5 meter over et af kommunen fastlagt niveauplan.
- 7.16 Taghældning må ikke overstige 30 grader.

#### Fælles for delområderne V, VI, VII, VIII og IX

- 7.17 Bebyggelsesprocenten for hver storparcel/delområde må ikke overstige 35. Hvis området udstykkes i mindre grunde jvfr. § 4.2 kan andel af det fælles friareal inden for delområdet byggefelt medregnes efter bestemmelserne i bygningsreglementet ved beregning af bebyggelsesprocent.
- 7.18 Ved placering af bebyggelse internt på storparcellerne kan der ses bort fra bygningsreglementet og småhusreglementets bestemmelser om højder og afstande, både hvad angår boligerne indbyrdes og i forhold til veje og friarealer.
- 7.19 Boligerne i et delområde skal opføres efter en samlet plan i ens materialer og med samme tagtype.
- 7.20 I tilknytning til hver bolig på terræn skal der være et udendørs opholdsareal på min. 25 m<sup>2</sup>.

### **§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN**

#### Delområde I, II og III

- 8.1 Beboelsesbygninger skal have murede facader i teglsten eller pudsede facader i bloksten - så stenene under pudsen ikke kan ses - eller træ. Taget skal dækkes af tegl, tagpap med listetækning eller falsat zink.
- 8.2 Såfremt beboelsesbygninger opføres i træ, skal de gives en

bygningsudformning og et udseende, som er i overensstemmelse med dansk arkitektur eller tradition.

#### Delområde IV

- 8.3** Bygninger skal have murede facader i teglsten eller pudsede facader i bloksten - så stenene under pudsen ikke kan ses. Facaderne skal fremtræde hvide eller lysegrå.  
Taget skal dækkes af tagpap med listetækning.

#### Delområderne V, VI, VII, VIII og IX

- 8.4** Boligerne i det enkelte delområde skal gives en fremtræden, så området fremstår med et fælles, harmonisk præg. Facaderne på beboelsesbygningerne i delområderne V og VI skal opmures i teglsten, der pudses eller vandskures, eller opmures i bloksten, der pudses, så stenene under pudsen ikke kan ses. Facaderne skal fremtræde hvide eller lysegrå.

#### Fællesbestemmelse

- 8.5** Skiltning og reklamering inden for lokalplanens område må ikke finde sted.

### **§ 9 UBEBYGGEDE AREALER**

- 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** Byrådet skal have en samlet plan for indretning af de udlagte fællesarealer (delområderne X og XIII) til godkendelse, herunder placering af legeredskaber og udsigtspunkter m.v.  
Der gøres opmærksom på, at der ikke må placeres legeredskaber o.lign. i delområde XIII. De dele af fællesarealerne, der ikke anvendes til organiserede lege- og opholdsarealer kan henlægges som naturarealer med uklippet græs. Der kan plantes mindre grupper af træer og buske. Udlagte bassiner for regnvand skal respekteres.
- 9.3** Ingen beplantning i haverne i delområderne I, II og III må gives en højde på mere end 3 meter over naturligt terræn.
- 9.4** Hegn i skel skal udføres som levende hegn. Hække skal placeres i skel og må maksimalt være 1,8 meter høje. I skel mod veje må hegn dog ikke placeres nærmere skel end 30 cm.
- 9.5** Der må ikke ske regulering af terrænet på mere end + / - 0,25 meter uden for de angivne byggefeltet

### **§ 10 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE**

- 10.1** Ny bebyggelse må ikke tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet naturgasforsyningen i Assentoft.

- 10.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før tilhørende veje, parkeringspladser og friarealer er anlagt.

## § 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER

- 11.1 Der er ikke tinglyst tilstandsservitutter på arealerne inden for lokalplanområdet, som er i konflikt med planens bestemmelser. Lokalplanen fortrænger således ingen gældende servitutter på de involverede ejendomme.

## § 12 GRUNDEJERFORENINGER

- 12.1 Der skal oprettes 3 grundejerforeninger i lokalplanområdet med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for de respektive områder:  
Forening 1: Delområderne I, II og V  
Forening 2: Delområderne III, IV, VI og VII  
Forening 3: Delområderne VIII og IX  
Foreningerne skal varetage medlemmernes fælles interesser i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningernes områder.
- 12.2 Grundejerforeningerne skal oprettes, når byrådet kræver det.
- 12.3 Fælles arealer for lokalplanrådets beboere (delområde X og XIII) samt trafik- og friarealer i delområderne skal vederlagsfrit tilskødes grundejerforeningen, som er pligtig at tage skøde på arealerne.
- 12.4 Grundejerforeningerne skal således forestå drift og vedligeholdelse af de i § 5.2 nævnte veje - med undtagelse af vej A - og af stier og af det i § 9 nævnte fælleshus, fællesarealer, og beplantninger. Foreningerne skal endvidere forestå etablering af legepladser med udstyr samt andet udstyr på det fælles opholdsareal. Grundejerforeningerne skal administrere reglerne § 9.3 og § 9.4 om beplantningens højde i delområderne I, II og III samt nord for delområde II. Derudover udføres de opgaver, som i medfør af lovgivningen kan henlægges til foreningen.
- 12.5 Grundejerforeningerne 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 foreningernes opgaver, samt at kræve fornøden sikkerhed herfor.
- 12.6 Grundejerforeningernes vedtægter og ændringer heri skal godkendes af byrådet.

## § 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

- 13.1 Lokalplanens varige retsvirkninger

Når lokalplanen er endeligt vedtaget af Sønderhald Byråd og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen -



i henhold til planlovens § 18 – 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 forholdet ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bygningsregulerende bestemmelser i bygge-loven og planloven.

#### § 14 VEDTAGELSESPÅTEGNINGER

Således vedtaget fremlagt af Sønderhald Byråd den 16.03.2005.

Kirsten Wyrzt  
borgmester

/

Henning Hansen  
kommunaldirektør

I medfør af § 27 i Lov om planlægning vedtages lokalplan 185 endeligt.

Sønderhald Byråd den 14.06.2005.

Kirsten Wyrzt  
borgmester

/

Henning Hansen  
kommunaldirektør

#### § 15 OFFENTLIG BEKENDTGØRELSE OG TINGLYSNINGSBEGÆRING

Den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort den 22.06.2005

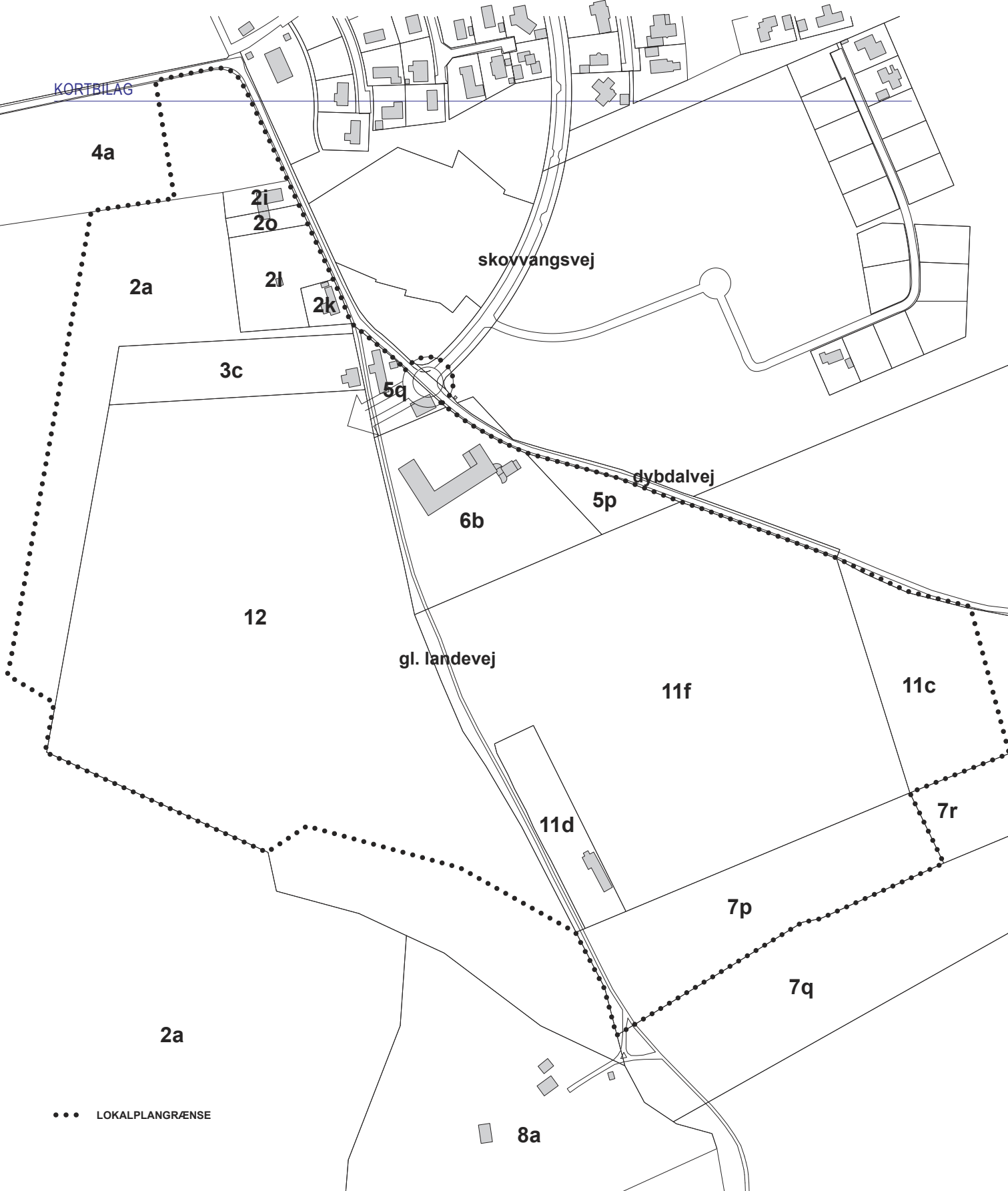
#### TINGLYSNING

Lokalplan nr. 185 for Sønderhald Kommune begæres tinglyst servitutstiftende på følgende parceller:

**2a, 2i, 2k, 2l, 2o, 3c, 4a, 5p, 5q, 6b, 7p, 11c, 11d, 11f og 12, alle Drastrup By, Essenbæk.**

Auning den 21.06.2005

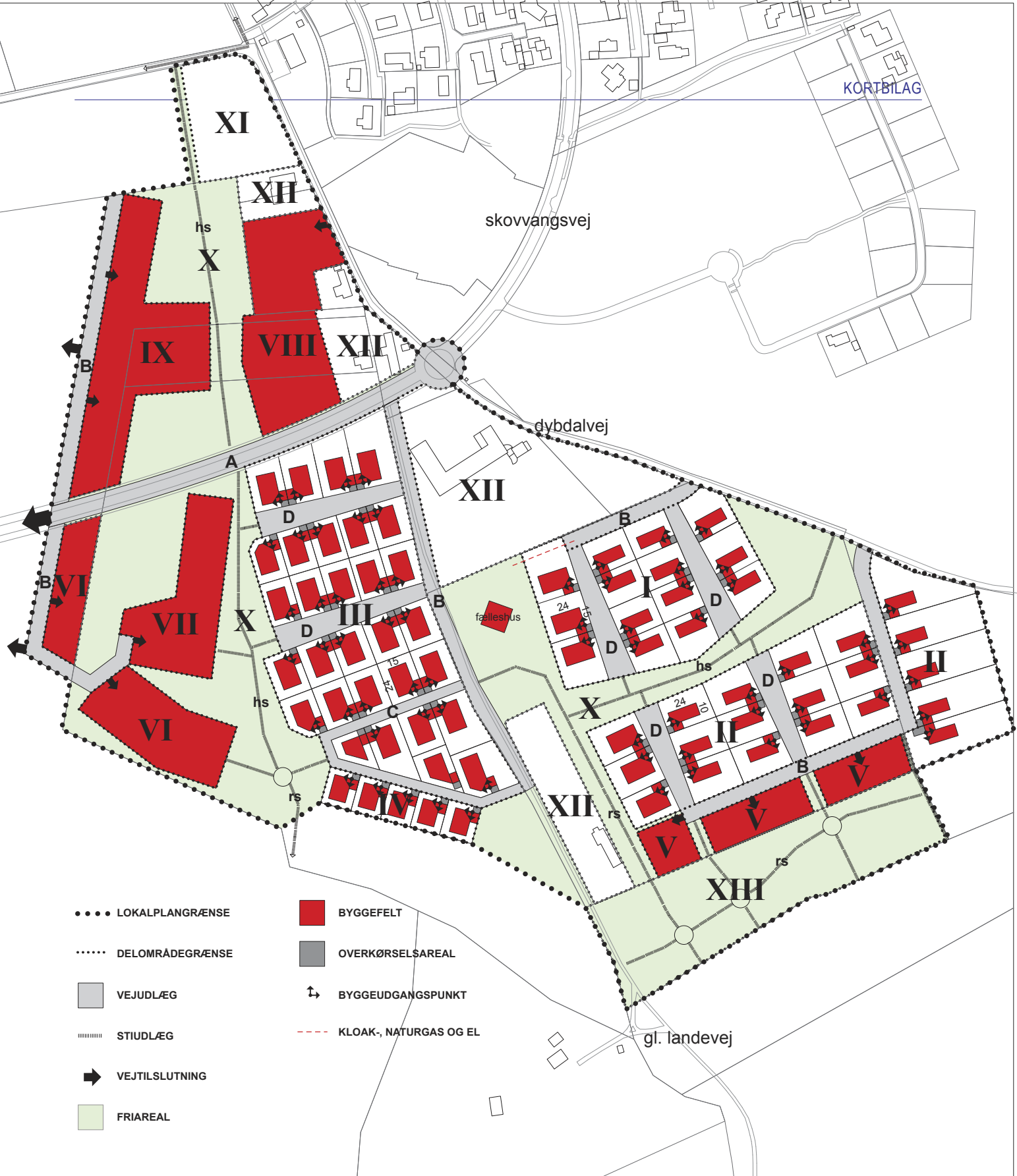
.....



••• LOKALPLANGRÆNSE

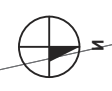
|  |   |  |  |
|--|---|--|--|
| <h1>SØNDERHALD KOMMUNE</h1> <p>Teknisk forvaltning, Middelgade 1, 8963 Auning, Tlf.: 87 95 11 11, Fax: 87 95 11 99</p> |   |  |  |
| tema: LOKALPLANENS AFGRÆNSNING<br>Lokalplan nr. 185<br>Et boligområde i Assentoft Øst                                  | tegn.nr.:<br><h2 style="text-align: center;">1</h2> | måt: 1:4.000<br>dato: 01.03.05<br>rev.dato:<br>sign: PKL |  |





- ..... LOKALPLANGRÆNSE
- ..... DELOMRÅDEGRÆNSE
- VEJUDLÆG
- STIUDLÆG
- VEJTILSLUTNING
- FRIAREAL
- BYGGEFELT
- OVERKØRSELSAREAL
- BYGGEUDGANGSPUNKT
- KLOAK-, NATURGAS OG EL

|  |  |   |
|--|--|---|
| <h2 style="margin: 0;">SØNDERHALD KOMMUNE</h2> <p style="margin: 0; font-size: small;">Teknisk forvaltning, Middelgade 1, 8963 Auning, Tlf.: 87 95 11 11, Fax: 87 95 11 99</p> |  |   |
| tema: LOKALPLANENS BESTEMMELSER<br>Lokalplan nr. 185<br>Et boligområde i Assentoft Øst   | tegn.nr.:<br><h1 style="margin: 0;">2</h1> | måt: 1:4.000<br>dato: 01.03.05<br>rev.dato: 20.06.05<br>sign: PKL |



## KOMMUNEPLANTILLÆG

I gældende Kommuneplan for Sønderhald Kommune 2004 –2016 er lokalplanområdet kun delvist omfattet af kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen, idet den del af lokalplanområdet, som ligger vest for Skovvangsvejs forlængelse er indeholdt i **rammeområde 2B.9**.

Lokalplanens bestemmelser for dette område (lokalplanens delområder VIII, IX, XI, XII og del af X) strider ikke mod rammebestemmelserne. Der er således ikke behov for udarbejdelse af kommuneplantillæg for dette område.

Derimod er lokalplanens områder øst for Dybdalvej/Skovvangsvejs forlængelse ikke omfattet af Kommuneplan 2004-2016.

Derfor fremlægges tillæg nr. 3 til kommuneplanen for disse arealer.

### TILLÆGGETS RELATION TIL REGIONPLANENS AREALRAMME

I Sønderhald Kommuneplan 2004 - 2016 vurderer byrådet, at der synes at være tilstrækkelige arealudlæg i kommunen til parcelhusbyggeri. Denne vurdering viser sig nu ikke at holde stik hvad angår Assentoft. Gennem de sidste par år har der været så stor efterspørgsel i den østlige udbygningsretning på såvel parcelhusgrunde som på arealer til tæt-lavt boligbyggeri, at der er tæt på at være udsolgt.

Det gælder således de 49 parcelhusgrunde i den kommunale udstykning, Sanglærkevej, hvor der i skrivende stund kun er ca. 1/5 af grundene tilbage. Tilligemed er naboarealet, som er en privat udstykning med 26 boliger på mindre grunde også blevet realiseret inden for det sidste års tid.

Tilbage er ved Assentoft ( i Drastrup) kun en privat udstykning med jordbrugsparceller.

I Assentoft er der derfor et akut behov for inddragelse af arealer til boligformål. Både til parcelhuse og til tæt-lavt byggeri.

Sønderhald byråd har ønsket at inddrage et relativt stort areal i planlægningen, dels for at få en helhedsplan for de bybygningsmæssigt attraktive arealer øst for Assentoft og dels for at planlægge for en sammenhæng mellem boligområderne og en golfbane, som er under planlægning umiddelbart øst for boligområderne.

Det er - jfr. kommuneplanen - byrådets mål, at Assentoft skal have mulighed for at udvikle sig befolkningsmæssigt. Det er samtidig amtsrådets mål - jfr. regionplanen - at regionplanens arealrammer ikke skal hæmme udviklingen i nogen kommune.

Gældende regionplan 2001's ramme for udlæg til boligformål i Sønderhald Kommune er 40 ha. Tages højde for de ovenfor nævnte udbygninger de sidste par år synes denne ramme ikke at blive overskredet med det fremlagte lokalplanarealudlæg.

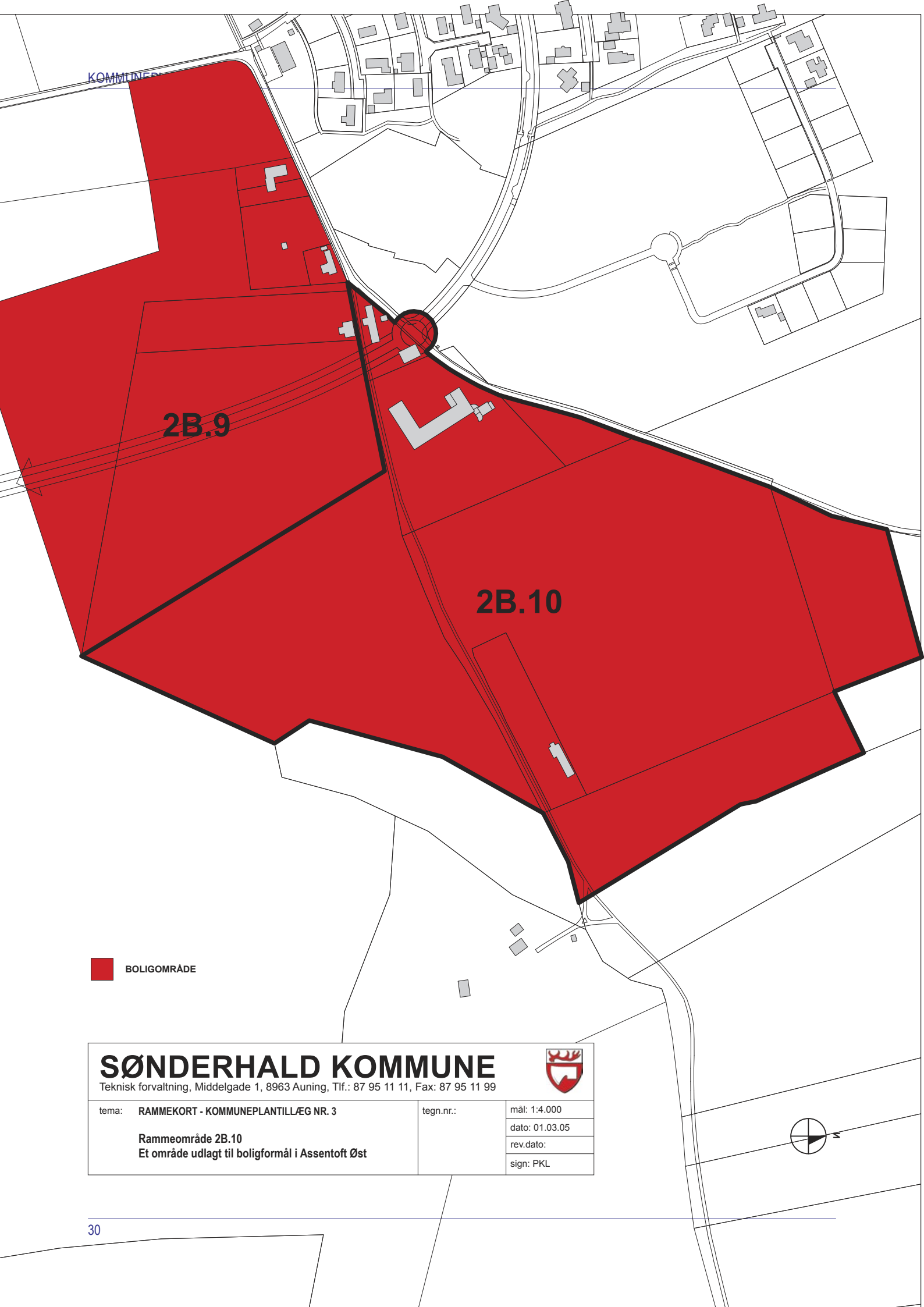
## Kommuneplan 2004-2016, Sønderhald Kommune

### Rammetillæg nr. 3

#### Nyt rammeområde, 2B.10, for et boligområde i Assentoft Øst

---

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| <b>Områdets anvendelse:</b>        | Boligformål  |
| <b>Bebyggelsens art:</b>           | Åben-lav og tæt-lav bebyggelse   |
| <b>Max. bebyggelsesprocent:</b>    | Åben-lav 25 %<br>Tæt-lav 35 %  |
| <b>Max. etageantal:</b>            | 2 etager   |
| <b>Max. bygningshøjde:</b>         | 8,5 meter  |
| <b>Andet:</b>                      | Bebyggelsen skal placeres under hensyntagen til landskabet.  |
| <b>Grønne områder, friarealer:</b> | Mindst 10 % af arealet for åben-lav skal bruges til fælles friarealer, og mindst 15 % af arealet for tæt-lav skal bruges til fælles friarealer. Fra området skal der sikres fri adgang til fritidsområderne i Assentoft. |



2B.9

2B.10

 BOLIGOMRÅDE

# SØNDERHALD KOMMUNE

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



tema: **RAMMEKORT - KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 3**

tegn.nr.:

måt: 1:4.000

**Rammeområde 2B.10**

**Et område udlagt til boligformål i Assentoft Øst**

dato: 01.03.05

rev.dato:

sign: PKL



**RETSVIRKNINGER**

I henhold til Lov om Planlægning § 12 kan byrådet i byzone modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser.

Ligeså kan byrådet modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller af ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel.

**VEDTAGELSESPÅTEGNINGER**

Således vedtaget fremlagt af Sønderhald Byråd den 16.03.2005.

Kirsten Wyrzt  
borgmester

/

Henning Hansen  
kommunaldirektør

I medfør af § 27 i Lov om planlægning vedtages tillæg nr. 3 til Sønderhald Kommuneplan endeligt.

Sønderhald Byråd den 14.06.2005.

Kirsten Wyrzt  
borgmester

/

Henning Hansen  
kommunaldirektør