



LOKALPLAN 119



SONDERHALD KOMMUNE

Omfattende et område udlagt til lav-tæt
boligbebyggelse i Assentoft.

Anmelder:

Sønderhald Kommune
Teknisk Forvaltning
8963 Auning

Forslag til lokalplan nr. 119
for areal af matr. nr. 2 a af Essenbækgård,
Essenbæk.

Arealet er pr. 24.11.1981 selvstændigt
matrikuleret som matr. nr. 2 av smstd.

Senere er arealet udstykket i følgende
matr. nr.e

2 <u>av</u> smstd. af areal:	299 m ² ,	heraf vej:	0 m ²
2 <u>ax</u> " " "	191 " , "	" "	: 24 "
2 <u>ay</u> " " "	: 186 " , "	" "	: 0 "
2 <u>az</u> " " "	: 181 " , "	" "	: 0 "
2 <u>aæ</u> " " "	: 186 " , "	" "	: 24 "
2 <u>aø</u> " " "	: 299 " , "	" "	: 0 "
2 <u>ba</u> " " "	: 299 " , "	" "	: 0 "
2 <u>bb</u> " " "	: 391 " , "	" "	: 0 "
2 <u>bc</u> " " "	: 299 " , "	" "	: 0 "
2 <u>bd</u> " " "	: 432 " , "	" "	: 0 "
2 <u>be</u> " " "	: 1109 " , "	" "	: 753 "

jfr. udstykningsapprobation af 25.11.1981.

Kortfattet beskrivelse vedr.
Lokalplan nr. 119
Sønderhald kommune.

Beliggenhed, størrelse og ejer:

Lokalplanen omfatter en del af matr.nr. 2^a Essenbækgårde, Essenbæk sogn, af areal 3872 m².

Arealet ejes af Sønderhald kommune og er beliggende syd for Skolestien i Assentoft og tilgrænser mod øst den ved lokalplan 117 udlagte adgangsvej til nyt boligområde.

Arealets placering i modelplanen for Assentoft:

Lokalplanområdet udgør en del af et større areal på 4,6 ha, der i kommunens hidtidige planlægning har været disponeret til tæt/lav boligbebyggelse og til kirkegårdsudvidelse. Arealet på 4,6 ha ligger mellem kirken i vest og centerområdet i øst og mellem Skolestien i nord og Falkevej og hovedvejen i syd.

Af vedhæftede kortbilag nr. 1 fremgår, hvorledes lokalplanområdet placeres i det større areal på 4,6 ha. På kortbilaget er i hovedprincippet vist, hvorledes boliggrupperne tænkes placeret om fælles friarealer, der udlægges midt i arealet, så der kan etableres en hovedsti fra hovedlandevejen til kirken gennem de fælles friarealer til centerområdet og skolerne.

Det påregnes, at der på det samlede areal ialt kan opføres mellem 55 og 70 boliger som tæt/lav boligbebyggelse.

Ved planlægningen og udbygningen af de tilgrænsende arealer (udstillings- og centerområdet ved Lysningen og centerområdet ved Svalevej) er der taget hensyn til den påtænkte anvendelse af arealet, og der er allerede anlagt adgangsvej (Falkevej) fra det nye boligområde mod øst til Skovvangsvej.

Lokalplanen og den øvrige planlægning

Zonestatus:

Arealerne, der omfattes af lokalplanen, er beliggende i landzone, hvorfor der søges godkendt et tillæg nr. 9 til § 15-rammerne. Tillæg nr. 9 er vedhæftet lokalplanen. Det påregnes, at tillæg nr. 9 til § 15-rammerne skal godkendes af Miljøministeriet (Planstyrelsen). Ved godkendelse af lokalplan for området overføres arealet til byzone.

Regionplanen:

Århus amt kan som regionplanmyndighed nedlægge veto mod lokalplanen og det tilknyttede forslag til ændring af § 15-rammerne, såfremt man finder, at dette strider mod regionplanforslaget for Århus amt.

Landbrugspligt:

Der påhviler arealet landbrugspligt, og Landbrugsministeriet (Matrikeldirektoratet) skal derfor meddele tilladelse til, at landbrugspligten indenfor lokalplanområdet opheves.

Kloakering:

Arealerne, der er omfattet af lokalplanforslaget, er ikke medtaget i den godkendte spildevandsplan for Sønderhald kommune og kloakering skal derfor godkendes af Århus amtsråd.

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger:

Indtil forslaget er endeligt 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 kommuneplanlovens § 22 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

LOKALPLANENS FORMÅL

Det er lokalplanens formål:

- at åbne mulighed for opførelse af en tæt/lav boligbebyggelse efter en detaljeret bebyggelsesplan,
- at udlægge fælles friarealer for bebyggelserne,
- at sikre, at boligvejene udformes i henhold til de retningslinier, der er gældende for opholds- og legeområder i henhold til § 4o i færdselsloven (lovbekendtgørelse nr. 287 af 10. juni 1976).

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område.

§ 1. Lokalplanens område:

Lokalplanen begrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2 og omfatter del af matr.nr. 2^a Essenbækgårde, Essenbæk sogn samt alle parceller, der efter den 1. juni 1981 udstykes fra ovennævnte del af matr.nr. 2^a Essenbækgårde, Essenbæk sogn.

Ved nærværende lokalplans godkendelse overføres arealet til byzone.

§ 2. Områdets anvendelse:

Boligformål.

Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af tæt/lav boligbebyggelse i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 2 viste retningsgivende bebyggelsesplan.

Erhverv på Byrådet kan tillade, at der på ejendommen nærmere an- drives sådan virksomhed, som almindeligvis givne vilkår. kan udføres i beboelsesområder 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 og lignende) og områdets karakter af boligområde ikke brydes,

at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Ejendommene må herudover ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

§ 3. Udstykninger:

Udstykning må kun finde sted i parcellerne nr. 1 til nr. 10 i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 2 viste udstykningsplan.

§ 4. Vejforhold:

Der udlægges areal til følgende veje og stier med en beliggenhed, som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2.

Vejen A-B og C-D i varierende bredde, således som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2. Det på kortbilag nr. 2 i 1:1000 med krydsskravering fremhævede vejareal skal udformes efter de retningslinier, som er gældende i medfør af færdselslovens § 40.

Stierne a-b og c-d udlægges i en bredde af 2,50 m.

Vejanlæg skal forinden udførelse godkendes af vejbestyrelsen.

§ 5. Parkering:

Individuel
parkering.
Fælles par-
kering.

Udover de enkelte ejendommers parkeringspladser i carporte udlægges fælles parkeringspladser for det samlede område, som nærmere angivet på kortbilag nr. 2.

Parkering af lastbiler, påhængsvogne og lignende må ikke finde sted i området, mindre varevogne dog undtaget.

§ 6. Ledningsanlæg:

Kabler.

El-ledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.

Antenner.

Der må ikke etableres individuelle antenneanlæg i lokalplanområdet. Tilkobling må alene ske til det eksisterende fælles antenneanlæg i Assentoft Øst, der ejes af Sønderhald kommune.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering:

Klyngehuse.

Bebyggelsen må kun opføres som klyngehuse i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 2 viste bebyggelsesplan.

Glashus og
varmecentral.

På fællesareal må der opføres glashus og varmecentral, som vist på kortbilag nr. 2.

35% bebygget.

Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 35 for området som helhed.

1 og 1½
etage.

Beboelsesbygningerne skal opføres i 1 eller 1½ etage.

Carporte.

Der skal opføres en carport til hver beboelse med beliggenhed, som nærmere angivet på kortbilag nr. 2.

Udhuse.

Fritliggende udhuse kan placeres som vist

på kortbilag nr. 2.

- Bygnings-
højde. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,50 m over terræn.
- 40° taghæld-
ning. Tagene skal udføres med en taghældning på 40°.
- Tilbygning. Forøgelse af bebyggelsen må kun ske ved indretning af udnyttelig tagetage.
- Friarealer. På det fælles friareal må der kun opføres bygninger, der er nødvendig for en hensigtsmæssig udnyttelse af området, f.eks. fælleshus, varmecentral, legehuse, legeredskaber og lignende.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden:

- Til beboelsesbygningerne skal anvendes røde, blødstrøgne teglsten og til tagene skal anvendes røde tegl- eller cementtagsten. Det valgte materiale skal benyttes i hele lokalplanområdet.
- Materiale til
carporte. Til udvendige bygningssider på carporte og udhuse, skal i hele lokalplanområdet anvendes træ, der er behandlet med en ensartet saltgrøn farve.
- Farver til
vinduer og
døre. Farverne på vinduer og døre skal være ens, dog må der anvendes 2 farver. De valgte farver skal benyttes i hele lokalplanområdet, såvel mod fællesarealer, veje, stier og lignende, som mod haver.
- Sokler. Farverne på sokler og støttemure skal være grå eller sorte. Den valgte farve skal benyttes i hele lokalplanområdet.

§ 9. Ubebyggede arealer:

De på kortbilag nr. 2 viste friarealer må ikke udstykkes, men udlægges som fælles opholdsarealer for bebyggelsen. Der skal indrettes legepladser, friarealer og parkeringspladser, således som nærmere angivet på kortbilag nr. 2 i 1:500.

Hvor der ikke er bygget i skel, skal der plantes bøgehæk, dog ikke foran indkørsler til carporte.

De fælles friarealer skal beplantes med buskadsagtig beplantning af bygherren.

§ 10. Forudsætning for ibrugtagning af bebyggelse:

Før bebyggelse indenfor området tages i brug, skal der være etableret de i § 4 og § 5 nævnte veje, stier og P-anlæg incl. beplantning.

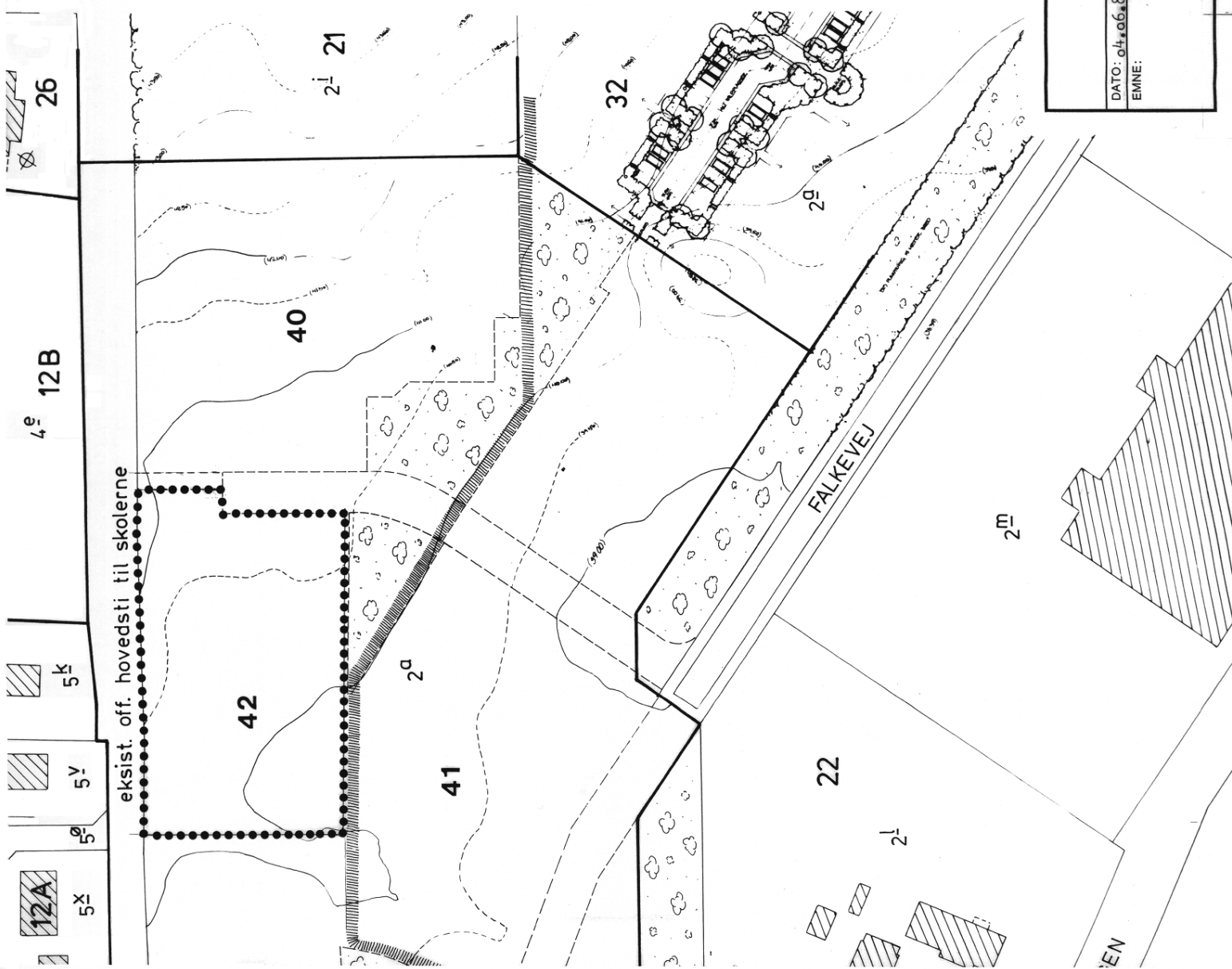
Ny bebyggelse må ikke uden byrådets tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter byrådets anvisning.

§ 11. Grundejerforening:

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor lokalplanområdet.

Grundejerforeningen skal oprettes senest når 50% af de udstykkede parceller er solgt, eller når byrådet kræver det.

Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer,

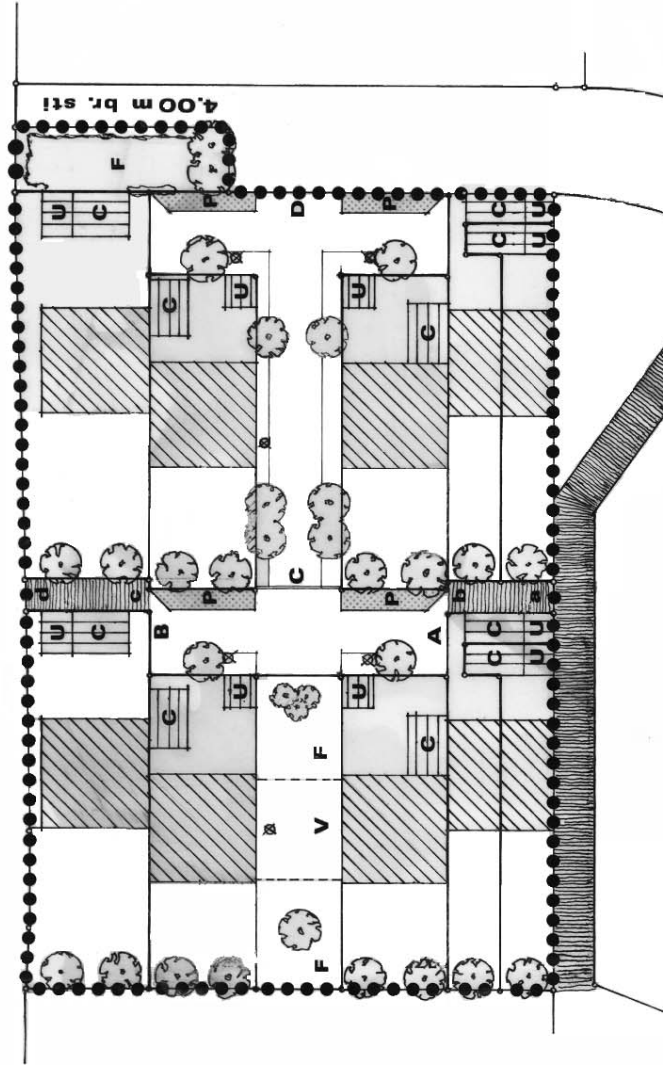


- Nye veje, omtrentlig beliggenhed
- - - Hovedsti, - - -
- ||||| Fælles friarealer, - - -
- ⊗ Skel mellem matr.nr. 2^a og matr.nr. 2^b

KOMMUNEINGENIØRENS KONTOR AUNING			
MIDDELGADE 1 · 8963 AUNING · TELEFON (06) 483600			
DATO: 04.06.81	INITIALER: et/-	REV.:	GODK.:
Lokalplan nr. 119		Bilag 1	
Område 42 ASSENTOFT		Tæt-lav boligbebyggelse	

Eks. off. skolesti

1:500

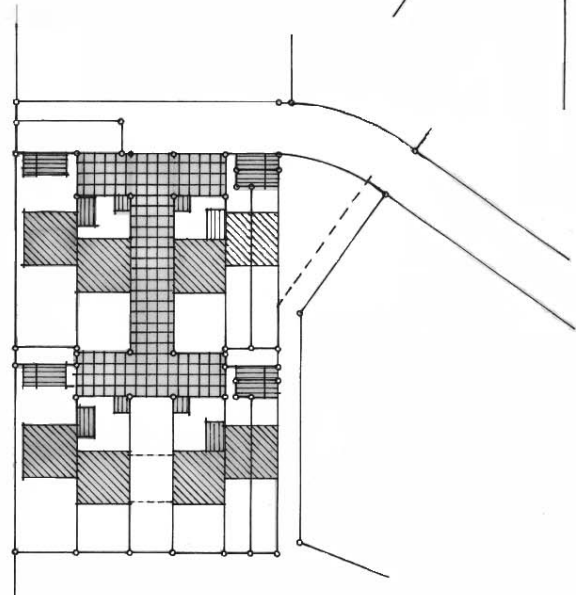


- Områdegrænse
- F Fællesareal
- P Parkering
- C Carport
- U Udhus
- S 4o Vejs udlæg
- Sti

Ø Lamper

V EVT. Varme central og fællesstue

1:1000



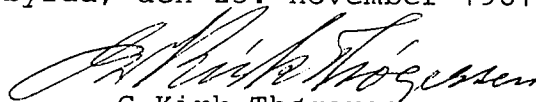
10,00 m bred vej

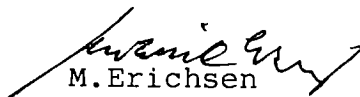
Kommunevej
FALKEVEJ

KOMMUNEINGENIØRENS KONTOR AUNING			
MIDDELGADE 1 . 8963 AUNING . TELEFON (06) 48 36 00			
DATO 1 juni	MÅL 1:500	INITIALER	REV 16.6.8
		GODK	ARKIV
Lokalplan nr. 119, bilag 2		ASSENTOFT	
Omfattende et område udlagt til tæt-lav boligbebyggelse			

I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning
(nr. 287 af 26. juni 1975 med senere ændring) ved-
tages foranstående lokalplan endeligt.

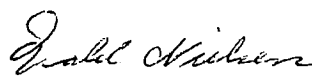
Sønderhald byråd, den 25. november 1981



G.Kirk Thøgersen
borgmester


M.Erichsen
kommunaldirektør.

Nærværende lokalplan nr. 119 begæres tinglyst på matr.
nr. 2^{av} Essenbækgårde, Essenbæk sogn.

Sønderhald kommune, den 05. maj 1982.


Evald Nielsen
borgmester


M.Erichsen
kommunaldirektør

REDEGØRELSE FORTILLÆG NR. 9 TIL § 15-RAMMER FORSØNDERHALD KOMMUNE

§ 15-rammer af
31. jan. 1977.

Efter lov om kommuneplanlægning har Miljøministeriet, Planstyrelsen, ved skrivelse af 31. januar 1977 godkendt midlertidige rammer for indholdet af de lokalplaner, der i de nærmeste år bliver udarbejdet for forskellige områder i Sønderhald kommune.

De godkendte rammer kaldes § 15-rammer efter den paragraf i kommuneplanloven, hvori rammerne er omtalt.

Ingen tæt/lav
område i § 15-
rammerne.

I § 15-rammerne af januar 1977 blev der ikke medtaget noget område i Assentoft til tæt/lav boligbebyggelse. På daværende tidspunkt regnede man ikke med at få brug for et sådant boligområde inden kommuneplanens godkendelse.

Behov for tæt/
lav

Der har imidlertid allerede vist sig et behov for tæt/lav boligbebyggelse. Årsagen hertil er dels byggekrisen, der af økonomiske grunde i vidt omfang afholder folk fra at gå i gang med opførelse af det dyere parcelhusbyggeri og dels, at der er etableret en del erhvervsvirksomheder i Assentoft og inden for kort tid påregnes opført endnu en større erhvervsvirksomhed. De personer, der beskæftiges på disse virksomheder, har brug for at kunne opføre en bolig til en rimelig pris i nærheden af arbejdsstedet.

Denne udviklingstendens er i overensstemmelse med regionplanforslagets ønsker om mindre

arealforbrug til boliger og om en nærmere forbindelse mellem bolig og erhverv.

Tillæg nr. 9

For at imødekomme dette behov, søges derfor godkendt nedennævnte tillæg til § 15-rammerne, omfattende lokalplanområde 119.



Enhører til Miljøministeriets/Planstyrelsens
 skrivelse af *9.2.1982* vdr. godkendelse
 i medfør af kommuneplanlovens § 15
 rammer for indholdet af lokalplaner

KOMMUNEINGENIØRENS KONTOR AUNING

MIDDELGADE 1 . 8963 AUNING . TELEFON (06) 483600

DATE: Nov 1980	MAL: 1:10000	INITIALER:	REV.:	RCV.:	GODK.:	ARKIV:
----------------	--------------	------------	-------	-------	--------	--------

EMNE: Tillæg nr. 9 til § 15-rammer for SØNDERHALD KOMMUNE
 Område 42, ASSENTOFT. Tæt-lav boligbebyggelse.

TILLÆG NR. 9 TIL § 15-RAMMER FOR

SØNDERHALD KOMMUNE

NYT BOLIGOMRÅDE
FOR TÆT/LAV BEBYGGELSE I ASSENTOFT

For område 42 gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

En lokalplan, der træffer bestemmelser for det nævnte område skal sikre:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende kollektive anlæg, så som børneinstitutioner, varmecentral og lignende, samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i områderne uden genevirkning i forhold til omgivelserne.
- b. at antallet af boliger for område 42 ikke overstiger 10, eller bliver mindre end 8.
- c. at bebyggelsesprocenten for område 42 ikke overstiger 35%.
- d. at bebyggelsen opføres med 1 og 1½ etage.
- e. at mindst 9,19% af bruttoarealet for område 42 anvendes til fælles friarealer, der placeres efter principperne i kommunens dispositionsplangrundlag.
- f. at et diffentieret vej- og stisystem fastlægges efter principperne i kommunens dispositionsplangrundlag.

Område 42's areal overføres i forbindelse med en lokalplans endelige vedtagelse til byzone.

Således vedtaget af Sønderhald byråd.

Auning, den 24. juni 1981

Arne Sørensen
J. H. Jensen

I medfør af § 15, stk. 2 i lov nr. 287 af 26. juni 1975 om kommuneplanlægning godkendes herved foranstående af Sønderhald byråd, tilvejebragte forslag til "Tillæg nr. 9 til § 15-rammer for Sønderhald kommune", og i medfør af § 28, stk. 5 i samme lov tiltrædes herved, at de på kortbilaget med sort priksignatur fremhævede arealer overføres fra landzone til byzone ved tilvejebringelse af lokalplaner i overensstemmelse med foranstående bestemmelser for de pågældende arealer.

PLANSTYRELSEN, den

1981

Henhører til Miljøministeriets/Planstyrelsens skrivelse af 9/2-81 vdr. godkendelse i medfør af kommuneplanlovens § 15 af rammer for indholdet af lokalplaner

Elena Klok

INDFØRT I DAGBOGEN FOR
ANDERS BY - OG HERREBSKED

02.6.82 06329 - B

YST

Lilian Hindborg
fuldmægtig

