



Lokalplan nr. 171



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

Teknisk Forvaltning
Marts 2002

Lokalplan nr. 171

Indholdsfortegnelse

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

Forord.

Byrådet har besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan 171 for et offentligt område ved Svalevej i Assentoft.

Forslaget skal give mulighed for, at der kan opføres et nyt velfungerende ældrecenter/plejehjem på et grønt areal nord for Falkevej, samt at det eksisterende plejehjem kan om- og udbygges til en fremtidig amtsinstitution. Lokalplanen vil, når den er endelig vedtaget og offentlig bekendtgjort, erstatte de gældende lokalplaner som området i dag er omfattet af.

Forslaget består af to dele:

- Lokalplanteksten er de bindende bestemmelser der sammen med de tilhørende kortbilag 1 og 2 regulerer områdets anvendelse, udformning mv. tillige med bl.a. byggelovens bestemmelser.
- Redegørelsen beskriver planforslagets baggrund, en kort beskrivelse af planens indhold, samt forholdet til den øvrige planlægning, herunder hvordan området forsynes med vand, el, varme mv.. Endvidere indeholder redegørelsen en oversigt over tilladelser der er nødvendige for at gennemføre det byggeri eller anvendelse som lokalplanen regulerer.

Offentlig fremlæggelse

Lokalplanforslaget er vedtaget af Byrådet den 5. december 2001 og fremlagt til offentligt gennemsyn i 8 uger fra den 12.12.01 til den 07.02.02.

Efterfølgende har byrådet på baggrund af indkomne bemærkninger vedtaget lokalplanen endeligt den 20. marts 2002.

Redegørelse.

I overensstemmelse med § 16 i lov om planlægning (lov nr. 518 af 11. juni 2000) redegøres herunder for, hvorledes lokalplanen forholder sig til kommuneplanen, og øvrig planlægning for området. Redegørelsen indledes med en kort beskrivelse af såvel den eksisterende som den planlagte anvendelse.

Beskrivelse af den eksisterende og planlagte arealanvendelse.

1. Areal og placering

Nærværende lokalplanområde omfatter et areal på ca. 65.200 m² i Assentoft. Arealet er beliggende ved Svalevej i den østlige del af byen. Området er for størstedelens vedkommende beliggende i byzone, og en mindre del af de grønne arealer mod Falkevej er beliggende i landzone. Placeringen fremgår af kortbilag 1.

2. Baggrund og formål med lokalplanen

Baggrunden for udarbejdelsen af lokalplanen er at skabe mulighed for at opføre et nyt velfungerende plejehjem/ældrecenter opbygget med 4 til 5 boliggrupper omkring et dagcenter. Endvidere skal planen give mulighed for at det eksisterende ældrecenter/plejehjem kan ombygges til en amtsinstitution for fysisk handicappede.

Formålet med lokalplanen er således at fastlægge fleksible byggemuligheder, fastlægge adgangsveje, parkering og stier, bebyggelsens udformning og landskabelig indpasning i terrænet.

3. Kort beskrivelse af lokalplanens indhold

Lokalplanens område.

Lokalplanområdet er afgrænset Skovvangsvej mod øst, Falkevej mod syd, et eksisterende boligområde mod vest og af stien Skolevej mod nord, som vist på kortbilag 1.

Anvendelse.

Lokalplanområdet må kun anvendes til offentlige formål, såsom plejehjem, amtsinstitution, børnehave, klinikker samt boliger for ældre.

Trafikale forhold.

Adgangsvejen til lokalplanområdet er Skovvangsvej via den eksisterende vej Svalevej. Der skal sikres en ny adgangsvej fra Falkevej til bebyggelsen længst mod vest. Derudover skal der sikres stier som vist på kortbilag 2.

Bebyggelse.

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

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



Grønne områder og hegn:

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

Der skal etableres eller sikres et ca. 10 m bredt beplantningsbælte langs lokalplanområdets sydgrænse og erhvervsområdet syd herfor, som vist på kortbilag 2 og skitsen herover.

Lokalplanens forhold til øvrig planlægning.

4. Zonestatus

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

5. Regionplanen

Kystnærhedszonen.

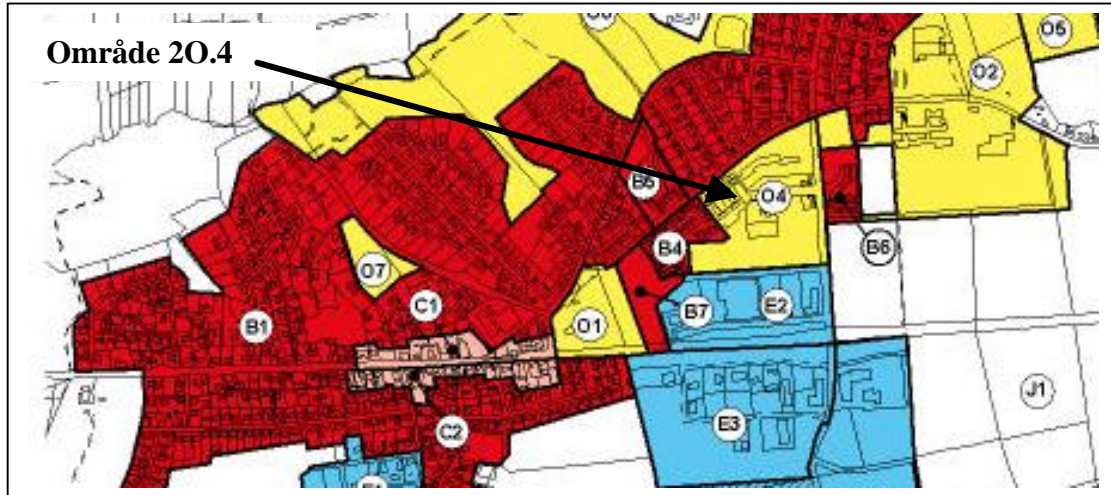
Lokalplanområdet er beliggende indenfor kystnærhedszonen. Det er byrådets vurdering at lokalplanområdets fremtidige anvendelse ikke påvirker kystlandskabet.

Detailhandel.

Området er omfattet af lokalplan 106 der giver mulighed for at indrette en del af området til butikformål. Ved nærværende lokalplans vedtagelse ophæves denne plan hvorved arealet ikke længere kan udnyttes til butikformål, jfr. regionplanens retningslinier. Se i øvrigt pkt. 16 om eksisterende lokalplaner.

6. Kommuneplanen

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



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

Lokalplaner, der træffer bestemmelser for området skal sikre,

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

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

at bebyggelsesprocenten for området under et højst må være 40,

at bebyggelsen placeres så genevirkninger til omgivelserne undgås,

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

at der fastlægges en plan for terrænregulering.

Nærværende lokalplan er i overensstemmelse med ovenstående rammebestemmelser.

7. Trafikale forhold

Adgangsvejen til lokalplanområdet er den offentlige kommunevej Skovvangsvej.

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 Skovvangsvej er på 1700 køretøjer pr. døgn. Denne trafikmængde vil med den maksimalt tilladte hastighed på 50 km/t påføre området et støjniveau på ca. 59 dB(A) målt 10 m fra vejmidte. 20 m fra vejmidte vil støjniveauet være under 55 dB(A).

9. Spildevand

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

10. Regnvand

Regnvand fra den eksisterende bebyggelse, samt vej og parkeringsarealer i området afledes via separate regnvandsledninger. Regnvand fra fremtidig bebyggelse nedsives på de enkelte parceler.

11. Elforsyning

Elforsyningen varetages af elforsyningsselskabet ELRO.

12. Varmeforsyning

Ny bebyggelse inden for lokalplanens område pålægges tilslutningspligt til naturgasforsyningen i Assentoft.

13. Vandforsyning

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

14. Kommunale tilladelser

Byggetilladelse.

Forinden byggeri påbegyndes skal der indhentes byggetilladelse hos kommunen. I øvrigt er byggelovens almindelige bestemmelser gældende, og fortrænges kun hvor der i lokalplanen er optaget præcise bestemmelser om det pågældende forhold.

15. Andre tilladelser

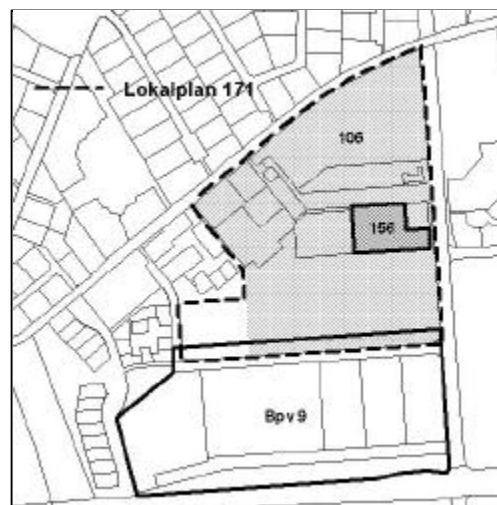
Museumsloven

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

16. Eksisterende lokalplaner

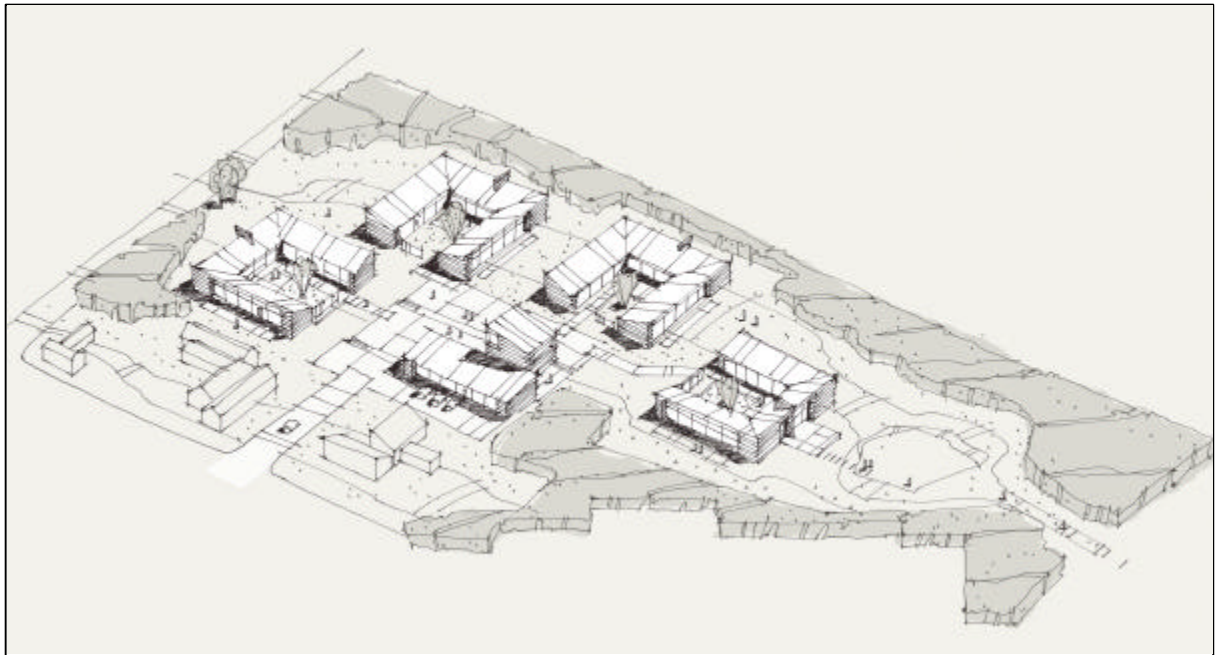
Lokalplanområdet er omfattet af 2 lokalplaner og 1 byplanvedtægt, som vist på kortskitsen til højre.

Lokalplan 106 udlægger området til centerformål, herunder bebyggelse til plejehjem, dagcenter, lægehus og rene butikksformål. Området er aldrig blevet anvendt til butikksformål, idet byrådet i stedet har satset om at udvikle det eksisterende centerområde centralt i Assentoft. Ved vedtagelsen af nærværende lokalplan ophæves denne lokalplan hvorved området ikke længere kan udnyttes til butikksformål.



Lokalplan 156 udlægger et mindre areal til offentlige formål til bl.a. ældreboliger. Det tilladte byggeri indenfor planens område har fundet sted, og af praktiske hensyn medtages området i nærværende lokalplan. Ved vedtagelsen af nærværende lokalplan ophæves denne lokalplan.

Byplanvedtægt nr. 9 omhandler et erhvervsområde syd for nærværende lokalplanområde. Byplanvedtægten overlapper lokalplanen for så vidt angår et 15 m bredt beplantningsbælte langs Falkevej. Byplanvedtægten ophæves alene for dette sammenfaldende areal.



Bebyggelsen set fra luften.

I forgrunden ses børnehaven Svalebo og de 10 ældreboliger. I midten bag børnehaven et nyt dagcenter i 2 etager omgivet af 4 boliggrupper, hvor der i hver indrettes ca. 10 boliger.

17. Servitutter

I forbindelse med byrådets salg af ejendommen, matr. nr. 2^{bg} Essenbækgaard, Essenbæk, vist på kortbilag 1, blev der i skødets stk.11 indsat en bestemmelse om, at arealet umiddelbart syd for ovennævnte ejendom kun fastlægges til erhvervsformål, såsom lettere industri-, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed og enkelte boliger i tilknytning til den pågældende virksomhed. Der må ikke opføres virksomheder eller anlæg, som medfører særlige gener i form af forurening eller støj. Køber vil dog være indforstået med at området helt eller delvist forbeholdes til boligformål.

Årsagen til at ovennævnte servitut blev indføjet i skødet i 1986 var, at arealet var omfattet af lokalplan 106 og udlagt til centerformål med butikker, kontorer, klinikker mv.. På handelstidspunktet var området syd for købers ejendom udlagt til erhvervsformål i kommuneplan 1985, og servituten blev indsat i skødet for at sikre, at der ikke kom indsigelse fra køber, såfremt der via ny lokalplan blev åbnet mulighed for at etablere erhverv.

I kommuneplan 1997 blev hele arealet, omfattet af nærværende lokalplan, udlagt til offentlige formål. Lokalplan 156 fra 1997 udlagde et mindre areal syd for købers ejendom til offentlige formål, ældreboliger mv. i overensstemmelse med kommuneplanen. Dette samt kommuneplanens regulering i 1997 medførte ikke indsigelse fra køber skønt denne er påtaleberettiget.

Da den utinglyste servitut i skødes stk. 11 ikke længere er aktuel ophæves denne, ved lokalplanens endelige vedtagelse.

Lokalplan

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. Lokalplanens formål.

Lokalplanen er udarbejdet for at sikre;

- 1.1. at området udlægges til offentlige formål,
- 1.2. at området trafikbetjenes med veje stier og parkeringspladser på en hensigtsmæssig måde,
- 1.3. at fastlægge fleksible byggemuligheder således at der skabes udvidelsesmulighed hvis behovet skulle opstå,
- 1.4. at ny bebyggelse indpasses under hensyntagen til eksisterende bebyggelse og landskab, samt
- 1.5. at der sikres beplantningsbælte langs områdets sydlige afgrænsning.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus.

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nre. 2^p, 2^r, 2^{cq}, 2^{bg}, 2^{bx}, 2^u, 2^{bp}, 2^{bs}, 2^k, 2^{bq}, 2ⁱ samt del af matr. nr. 2^{cn} alle Essenbækgård, Essenbæk.
- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone, med undtagelse af det på kortbilag 1 viste areal på ca. 19.900 m² (del af matr. nr. 2^{cn} Essenbækgård, Essenbæk) der er beliggende i landzone. Dette landzoneareal overføres til byzone ved byrådets offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan.

§ 3. Områdets anvendelse.

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

§ 4. Udstykninger

- 4.1 Udstykning indenfor lokalplanområdet skal godkendes af byrådet.

§ 5. Vej- sti- og parkeringsforhold.

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske fra Skovvangsvej via Svalevej og fra Falkevej som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Der udlægges areal til følgende offentlige veje
Vejen A – B i en bredde af 18,6 m (incl. parkering)
Vejen C – D i en bredde af 17,6 m (incl. parkering)
Vejen E – F i en bredde af 10 m (incl. sti)
Interne boligveje (skal godkendes af byrådet)
Stien a – b i en bredde af 3 m
Stien c – d i en bredde af 3 m
- Stierne a – b og c – d forbindes til stien i vej E – F via interne stiforbindelser mellem bebyggelsen.
- 5.3 Der skal udover de langs vejene A – B og C – D anlagte parkeringspladser udlægges parkeringsareal på den enkelte ejendom, der efter byrådets skøn dækker behovet.
- 5.4 Langs Skovvangsvej er der pålagt en byggelinie på henholdsvis 6,5 m og 12 m fra vejskel, og langs Svalevej er der pålagt byggelinie på 10 m fra vejskel som vist på kortbilag 2. Øvrige byggelinier fremgår af kortbilag 2.
Arealet mellem byggelinie og vejskel må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.

§ 6. Ledningsanlæg

- 6.1 El-ledninger, herunder til vej- og stibelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men alene udføres som jordkabler.
- 6.2 De på kortbilag 2 viste kloakledninger og brønde skal respekteres. Bebyggelse samt beplantning med dybtgående rødder må ikke opføres/plantes nærmere end 2 m fra kloakledningens midte, uden forudgående tilladelse fra byrådet. Kommunen skal have ret til at efterse, rense og vedligeholde kloakledninger og brønde, dog mod fuld erstatning for eventuel forvoldt skade på ejendommen.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Bebyggelsesprocenten må for området under et ikke overstige 40.
- 7.2 Bebyggelsen må maksimalt opføres i 2 etager, og bygningshøjden må maksimalt være 8,5 m over terræn.
- 7.3 Tage skal udføres med en taghældning på mellem 15 og 45 grader.

- 7.4 Bebyggelsen skal udføres efter en plan med koter, der skal godkendes af byrådet. Byrådet fastsætter et niveauplan ved opførelse af ny bebyggelse.
- 7.5 Ny bebyggelse skal opføres efter en samlet plan der skal godkendes af byrådet.
- 7.6 Arealet mellem byggelinie og vejskel må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden.

- 8.1 Til udvendige bygningsdele må ikke anvendes materialer og farver, som efter byrådets skøn virker skæmmende.
- 8.2 Ydervægge skal udføres i tegl som blank mur, eller som pudsede, vandskurede facader, ligesom facader i træbeklædning er tilladt.
- 8.3 Tage skal tækkes med teglsten, zink, kobber og lignende eller tagpap.
- 8.4 Skiltning og reklamering må kun ske med byrådets tilladelse, og efter byrådets anvisning, i hvert enkelt tilfælde.

§ 9. Ubebyggede arealer.

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

§ 10. Ophævelse af lokalplaner.

- 10.1 Den af Sønderhald byråd den 27. juni 1979 vedtagne lokalplan nr. 106, ophæves.
- 10.2 Den af Sønderhald byråd den 18. juni 1997 vedtagne lokalplan nr. 156, ophæves.
- 10.3 Den af Sønderhal byråd den 8. september 1976 vedtagne byplanvedtægt nr. 9 ophæves for området omfattet af nærværende lokalplanområde.

§ 11. Ophævelse af servitut

Utinglyst servitut, indsat som stk. 11 i skøde, tinglyst 20. maj 1986, i forbindelse med byrådets salg af ejendommen matr. nr. 2bg Essenbækgaard, Essenbæk, ophæves.

§ 12. Lokalplanens retsvirkninger.

12.1 Retsvirkninger

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen iflg. planlovens § 17, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke pligt til at udføre anlæg, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan. Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bygningsregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven.

12.2 Midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endelig vedtaget af byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter planlovens § 17 stk. 1 et midlertidigt forbud mod bebyggelse og ændret anvendelse. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan der eventuelt efter planlovens § 17 stk. 2 opnås tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra forslagets offentliggørelse, og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst i et år efter forslagets offentliggørelse.

§ 13. Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Sønderhald Byråd, den 5. december 2001.

Kirsten Wyrzt
borgmester

/

Henning Hansen
kommunaldirektør

I medfør af § 27 i Lov om Planlægning, vedtages lokalplan 171 endeligt.
Sønderhald Byråd, den 20. marts 2002.

Kirsten Wyrzt
borgmester

/

Henning Hansen
Kommunaldirektør

§ 14. Offentlig bekendtgørelse

Den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort den 10. april 2002

§ 15. Tinglysning

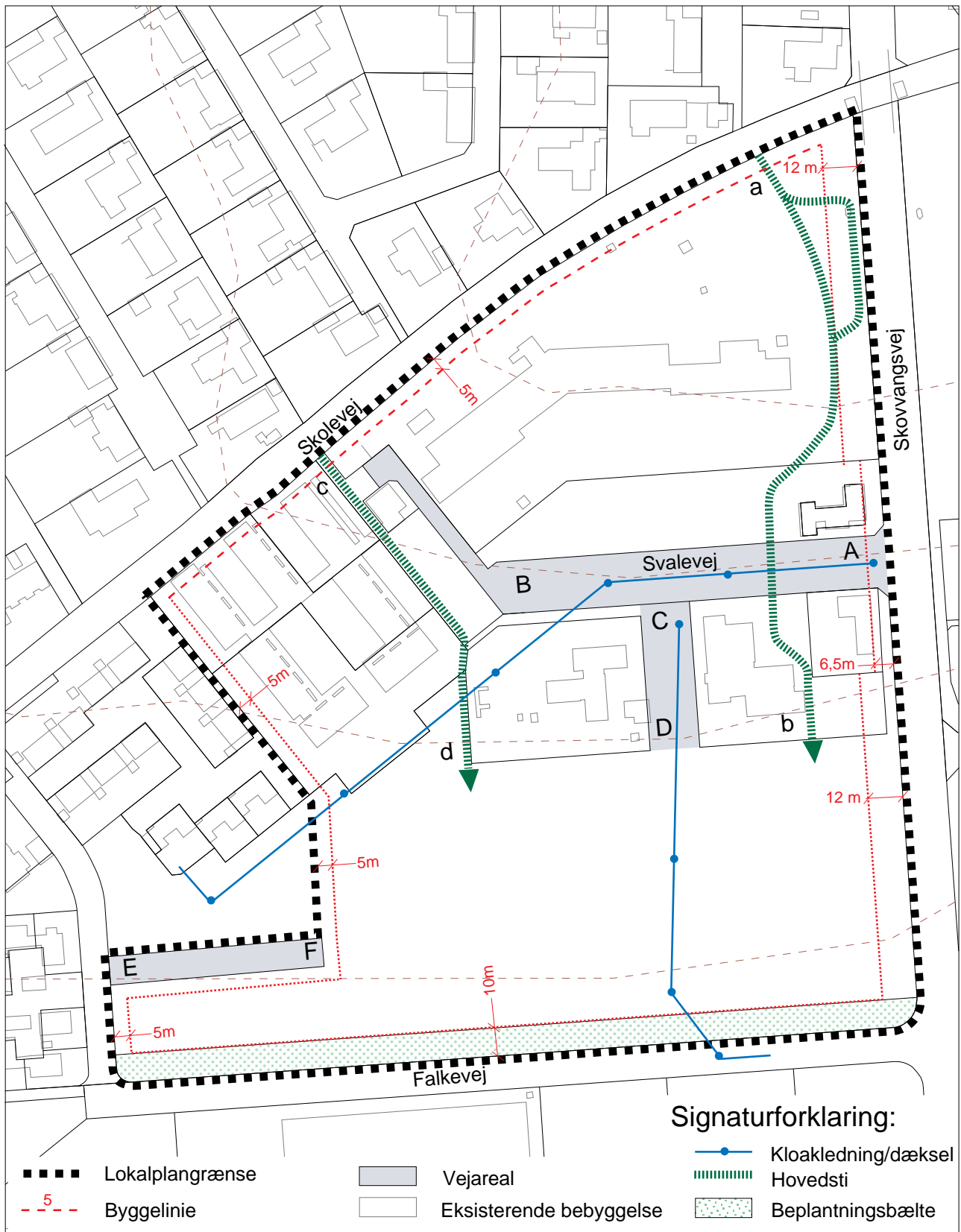
Nærværende lokalplan nr. 171 for Sønderhald kommune, endelig vedtaget af byrådet den 20.03.02, begæres tinglyst på følgende parceller:

Matr. nre. 2^p, 2^f, 2^{cq}, 2^{bg}, 2^{bx}, 2^u, 2^{bp}, 2^{bs}, 2^k, 2^{bq}, 2ⁱ samt 2^{cn} alle Essenbækgård, Essenbæk.

Kirsten Wyrzt
borgmester

/

Henning Hansen



SØNDERHALD KOMMUNE



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

tema:

Lokalplankort

Lokalplan nr. 171
Omfattende et område udlagt til offentlige
formål ved Svalevej

tegn. nr.:

2

mål: 1 : 2000

dato: Marts 2002

rev. dato:

sign: HCR/vj