



Lokalplan nr. 175



Omfattende et område udlagt
til boligformål ved Præstedammen i Assentoft

Teknisk Forvaltning
Januar 2003

Lokalplan nr. 175
Indholdsfortegnelse

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

Forord.

Byrådet har besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan 175 for et boligområde ved Præstedammen i Assentoft.

Forslaget skal give mulighed for, at der kan opføres en bolig i stedet for et fælleshus, ligesom vejadgang og øvrig bebyggelse bringes i overensstemmelse med de faktiske forhold.

Lokalplanen vil, når den er endelig vedtaget og offentlig bekendtgjort, erstatte den gældende lokalplan 136 for området omfattet af nærværende plan.

Planen består af to dele:

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

Offentlig fremlæggelse

Lokalplanforslaget er vedtaget af Byrådet den 11. september 2002 og fremlagt til offentligt genemsyn i 8 uger fra den 18.09.02 til den 14.11.02.

Indsigelser:

Et flertal af beboerne i lokalplanområdet ønsker ikke, at der gives mulighed for, at der kan opføres en ekstra boligenhed på arealet der var tiltænkt fælleshus. Derudover er det primært den fremtidige anvendelse man er bekymret over, nemlig at den ny boligenhed med stor garage/værksted kan overgå til erhvervsformål ved fremtidig ejerskifte.

Efterfølgende har byrådet, på baggrund af indkomne bemærkninger, taget stilling til lokalplanforslaget og vurderet at området er sikret mod at der kan indrettes generende erhverv i området.

Muligheden for at opføre en bolig i stedet for et fælleshus var en vigtig årsag til at byrådet udarbejdede lokalplan, idet en dispensation blev underkendt af Naturklagenævnet. Ved dispensationshøringen, som blev udsendt til alle lodsejere indenfor området, fik byrådet ingen indsigelser på indretning af bolig.

På den baggrund valgte byrådet at vedtage lokalplanen endeligt.

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. 15.700 m² i Assentoft. Arealet er beliggende ved Præstedammen umiddelbart øst for Essenbæk kirke.

Området er beliggende i byzone, og forbliver i byzone.

2. Baggrund og formål med lokalplanen.

Baggrunden for udarbejdelsen af lokalplanen er at skabe mulighed for at der, efter ønske fra beboerne under grundejerforeningen, kan opføres en ekstra boligenhed i stedet for et planlagt fælleshus.

Formålet med lokalplanen er således at fastlægge denne byggemulighed, og i øvrigt sikre, at adgangsveje, stier og bebyggelse er i overensstemmelse med de faktiske forhold .

3. Kort beskrivelse af lokalplanens indhold.

Lokalplanens område.

Lokalplanområdet er afgrænset af Storegade mod syd, af Essenbæk kirke med kirkegård mod vest, af stien Skolevej mod nord, og af boligområdet Falkevej samt erhvervsområdet ved Lysningen mod øst, som vist på kortbilag 1.

Anvendelse.

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

Trafikale forhold.

Vejadgang til lokalplanområdet sker fra Storegade.

Bebyggelse.

Bebyggelse skal placeres indenfor byggelinier, som vist på kortbilag 2. Ny bebyggelse skal opføres i samme stil som eksisterende bebyggelse. Bygninger skal opføres i tegl, mindre bygningsdele evt. som vandskurede facader eller i let beklædning. Tage skal tækkes med teglsten, undtaget dog tage på redskabshuse og lignende mindre bygninger.

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 afskærmende beplantningsbælte langs lokalplanområdets grænse mod erhvervsområdet.

Lokalplanens forhold til øvrig planlægning.

4. Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og forbliver i byzone.

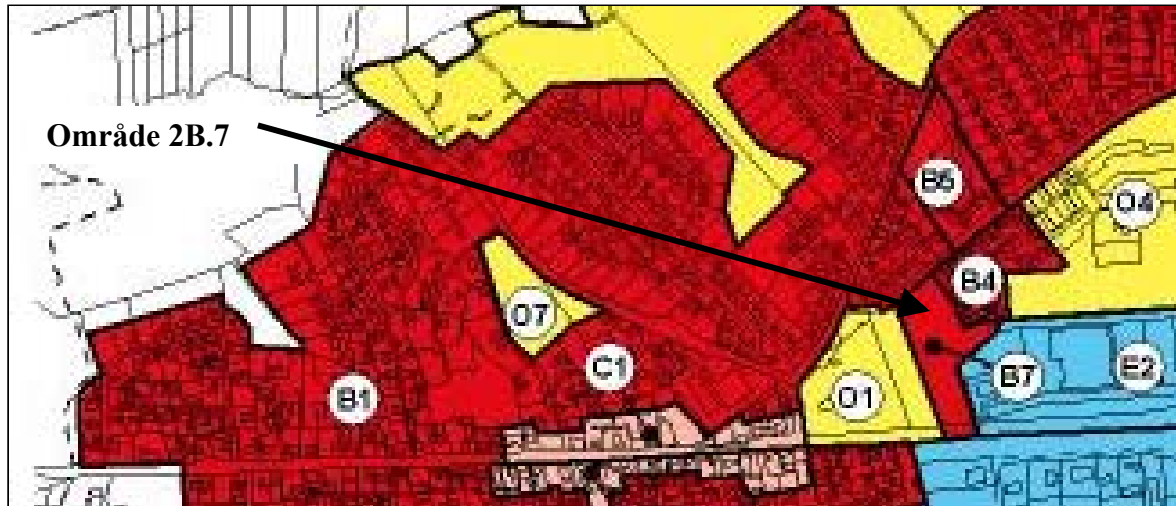
5. Regionplanen

Kystnærhedszonen.

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

6. Kommuneplanen

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplan 1997 – 2009. I kommuneplanens afsnit om rammer for lokalplanlægningen er lokalplanområdet beliggende i område 2B.7 som vist herunder.



For område 2 B.7 gælder følgende rammer for lokalplanlægningen.

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, samt

at der fra områdets udstykning sikres adgang til fritidsområderne i Assentoft Øst.

Nærværende lokalplan er i overensstemmelse med ovenstående rammebestemmelser.

7. Trafikale forhold

Adgangsvejen til lokalplanområdet er kommunevejen, Storegade.

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 Storegade er lokal med få køretøjer i døgnet. Denne trafikmængde vil med den maksimalt tilladte hastighed på 50 km/t ikke påføre området et støjniveau på over 55 dB(A)

9. Spildevand

Lokalplanområdet er beliggende i område 11A i spildevandsplanen. Spildevand ledes til Assentoft renseanlæg, og fra ultimo 2002 videre til central renseanlægget i Randers.

10. Regnvand

Regnvand fra vej og parkeringsarealer ledes til åben sivegrøft. Regnvand fra bebyggelse ledes til faskiner på fællesarealet til nedsivning.

11. Elforsyning

Elforsyningen varetages af elforsyningsselskabet ELRO.

12. Varmeforsyning

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 fortids-

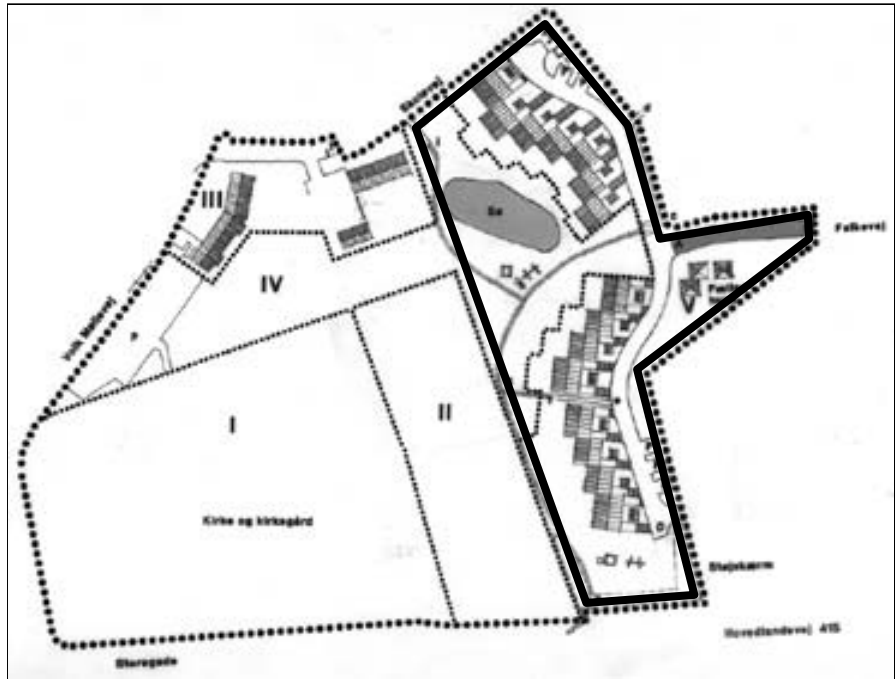
minder, skal arbejdet standses i det omfang det berører fortidsmindet, og fundet skal straks anmeldes rigsantikvaren.

16. Eksisterende lokalplan

Lokalplanområdet, vist med kraftig streg på kortskitsen herunder, er omfattet af lokalplan 136.

Lokalplan 136 udlægger den vestlige del til offentlige formål, og den østlige del (i lighed med nærværende lokalplanforslag) til boligformål, herunder tæt-lav bebyggelse.

I forhold til lokalplan 136 ændres adgangsforholdene, idet biltilkørsel alene sker fra Storegade syd for området. Antallet af boliger reduceres fra 20 til 14 enheder, og fælleshuset erstattes af en bolig.



Når byrådet har valgt at udarbejde ny lokalplan, skyldes det at beboerne i området ikke ønsker et fælleshus, men gerne ser opført en bolig på det dertil udlagte areal. Teknisk udvalg har meddelt dispensation til dette, men afgørelsen er blevet påklaget til Naturklagenævnet. Nævnet har efterfølgende vurderet, at opførelse af en bolig i stedet for et fælleshus, kun vil kunne ske efter tilvejebringelse af ny lokalplan. Nærværende lokalplan indarbejder tidligere meddelte dispensationer, dels til opførelse af færre boliger, dels ændret adgangsvej fra Falkevej til Storegade. Sidstnævnte blev mulig efter etablering af omfartsvejen syd om Assentoft, hvorved Storegade blev væsentligt aflastet for trafik.



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 boligformål,
- 1.2. at området trafikbetjenes med veje stier og parkeringspladser på en hensigtsmæssig måde,
- 1.3. at placering af en ny bolig kan finde sted, samt
- 1.4. at der etableres eller sikres afskærmende beplantningsbælte mod erhvervsområdet mod syd-øst.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus.

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nre. 2^{bt}, 2^{bz}, 2^{ce}, 2^{cd}, 2^{cc}, 2^{cb}, 2^{by}, 2^{cm}, 2^{cl}, 2^{ck}, 2^{ci}, 2^{ch}, 2^{cg}, 2^{cf} og 2^{bæ} alle Essenbækgård, Essenbæk, samt alle parceller der efter den 1. juli 2002 udstykkes fra ovennævnte ejendomme.
- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone og forbliver i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse.

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål, og bebyggelsen må kun bestå af tæt-lav boligbebyggelse.
- 3.2 På hver ejendom må der kun opføres eller indrettes én bolig for én familie.
- 3.3 Der kan drives en sådan virksomhed på ejendommen, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder, f.eks. liberalt erhverv kontorvirksomhed, dog under forudsætning af,
at virksomheden drives af den der bebor den pågældende ejendom,
at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende, samt

at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er tilstede på den enkelte ejendom.

- 3.4 Parkering af lastbiler, påhængsvogne og større varevogne (totalvægt over 3500 kg), samt oplagring eller opbevaring af store fritidsbåde og uindregistrerede køretøjer, herunder uindregistrerede campingvogne, må ikke finde sted inden for lokalplanens område.

§ 4. Udstykninger

- 4.1 Udstykning indenfor lokalplanområdet skal godkendes af byrådet.

§ 5. Vej- sti- og parkeringsforhold.

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske fra Storegade, som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Vejen ”Præstedammen” udlægges som privat fællesvej i en bredde af 6 m. Vejen befæstes med stenbelægning i sin fulde bredde.
- 5.3 Præstedammen afsluttes med en vendeplads, som vist på kortbilag 2.
- 5.4 Stierne a – b og c – d udlægges i en bredde af 3 m og befæstes med stenbelægning i ca. 2 m brede.
- 5.5 Stien e – f udlægges som rekreativ sti i grusbelægning.
- 5.6 Der skal indrettes parkeringsareal svarende til 1,5 bilplads pr. bolig.

§ 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 området under et ikke overstige 35.

- 7.2 Ny bebyggelsen må kun opføres i samme form og ydre fremtræden som eksisterende bebyggelse i lokalplanområdet, og bygningshøjden må maksimalt være 8,5 m over terræn.
- 7.3 Tage skal udføres med en taghældning på mellem 25 og 45 grader, jfr. § 7.2.
- 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 vej- og stiskel 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 rød/gul tegl som blank mur. Mindre bygningsdele kan udføres som vandskurede facader, eller i let beklædning.
- 8.3 Tage skal tækkes med teglsten, undtaget dog tage på redskabshuse og lignende mindre bygninger.
- 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 Hegn i naboskel samt i skel mod sti og fællesarealer må kun etableres som levende hegn. Mellem redskabshuse og bolig må der dog opsættes træhegn.
- 9.4 Det på kortbilag 2 viste grønne område udlægges som fælles grønt friareal for områdets beboere.
- 9.5 Der skal etableres/sikres et afskærmende beplantningsbælte mod erhvervsområdet mod øst med en beliggenhed som vist på kortbilag 2. Beplantningsbæltet skal have skovagtig karakter med træer og buske, og have en bredde på ca. 5 m.

§ 10. Ophævelse af del af lokalplan.

- 10.1 Den af Sønderhald byråd den 9. december 1987 vedtagne lokalplan nr. 136, ophæves for området omfattet af nærværende lokalplanområde.

§ 11. Tilslutning til fællesanlæg.

- 11.2 Bebyggelse omfattet af lokalplanen skal tilsluttes naturgasnettet, og aftage sit varmeforbrug fra naturgasselskabet, på de til enhver tid gældende betingelser fra selskabet.
- 11.3 Bebyggelse omfattet af lokalplanen skal tilsluttes det fælles antenneanlæg i Assentoft Øst, på de til enhver tid gældende betingelser.

§ 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 §§ 5.2, 5.4, 5.5, 9.4 og 9.5 nævnte fællesarealer og hegn, 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 gen-

nemføres 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 11. september 2002.

Kirsten Wyrzt
borgmester

/

Henning Hansen
Kommunaldirektør

I medfør af § 27 i Lov om Planlægning, vedtages lokalplan 175 endeligt.
Sønderhald Byråd, den 29. januar 2003.

Kirsten Wyrzt
borgmester

/

Henning Hansen
Kommunaldirektør

§ 15. Tinglysning

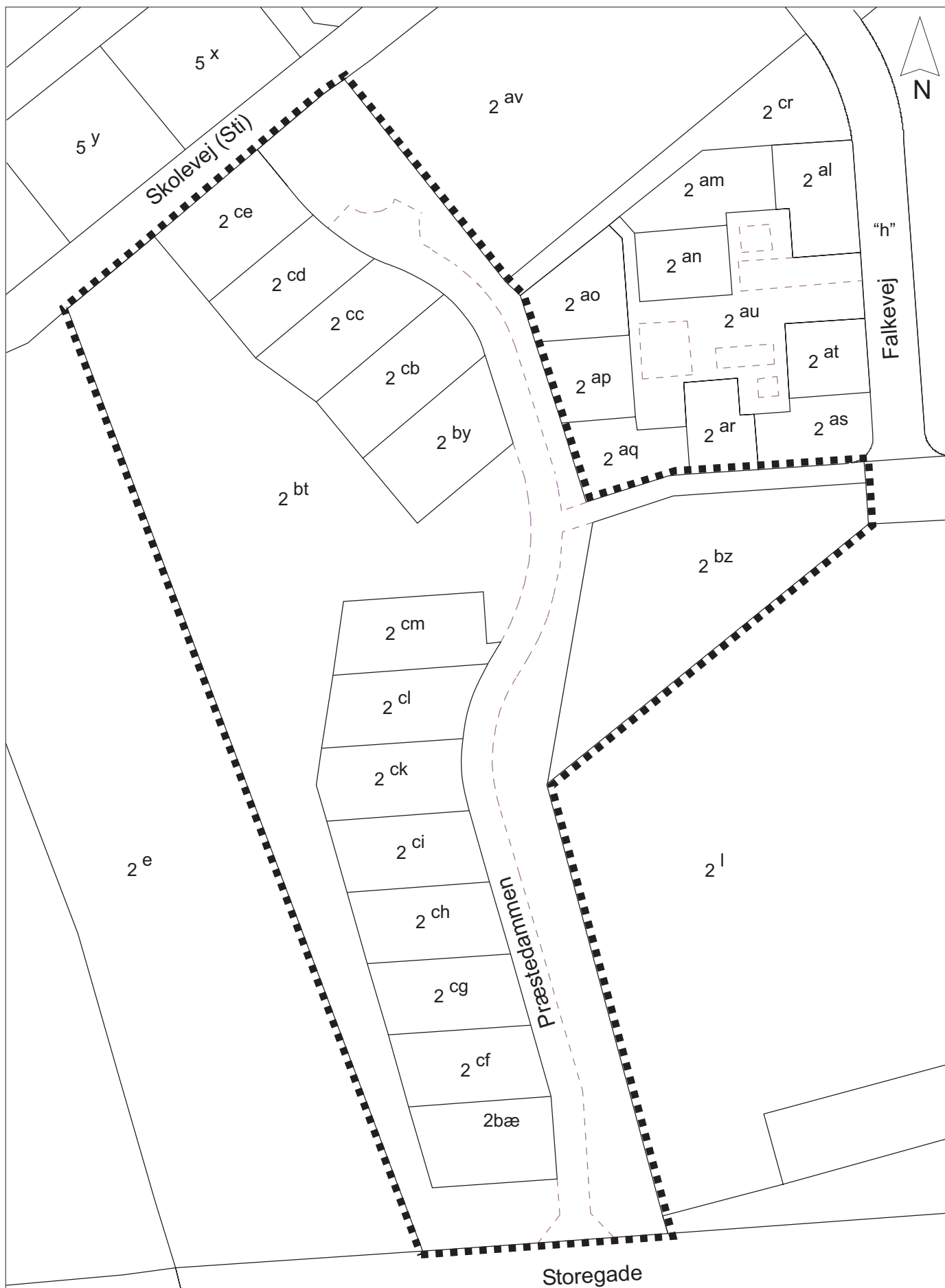
Nærværende lokalplan nr.175 for Sønderhald kommune, endelig vedtaget af byrådet den 29.01.03, begæres tinglyst på følgende parceller:

Matr. nr. 2^{bt}, 2^{bz}, 2^{ce}, 2^{cd}, 2^{cc}, 2^{cb}, 2^{by}, 2^{cm}, 2^{cl}, 2^{ck}, 2^{ci}, 2^{ch}, 2^{cg}, 2^{cf} og 2^{bæ} alle Essenbækgård, Essenbæk.

Kirsten Wyrzt
borgmester

/

Henning Hansen



Signaturforklaring:

■■■■■■ Lokalplangrænse

SØNDERHALD KOMMUNE

Lokalplan 175

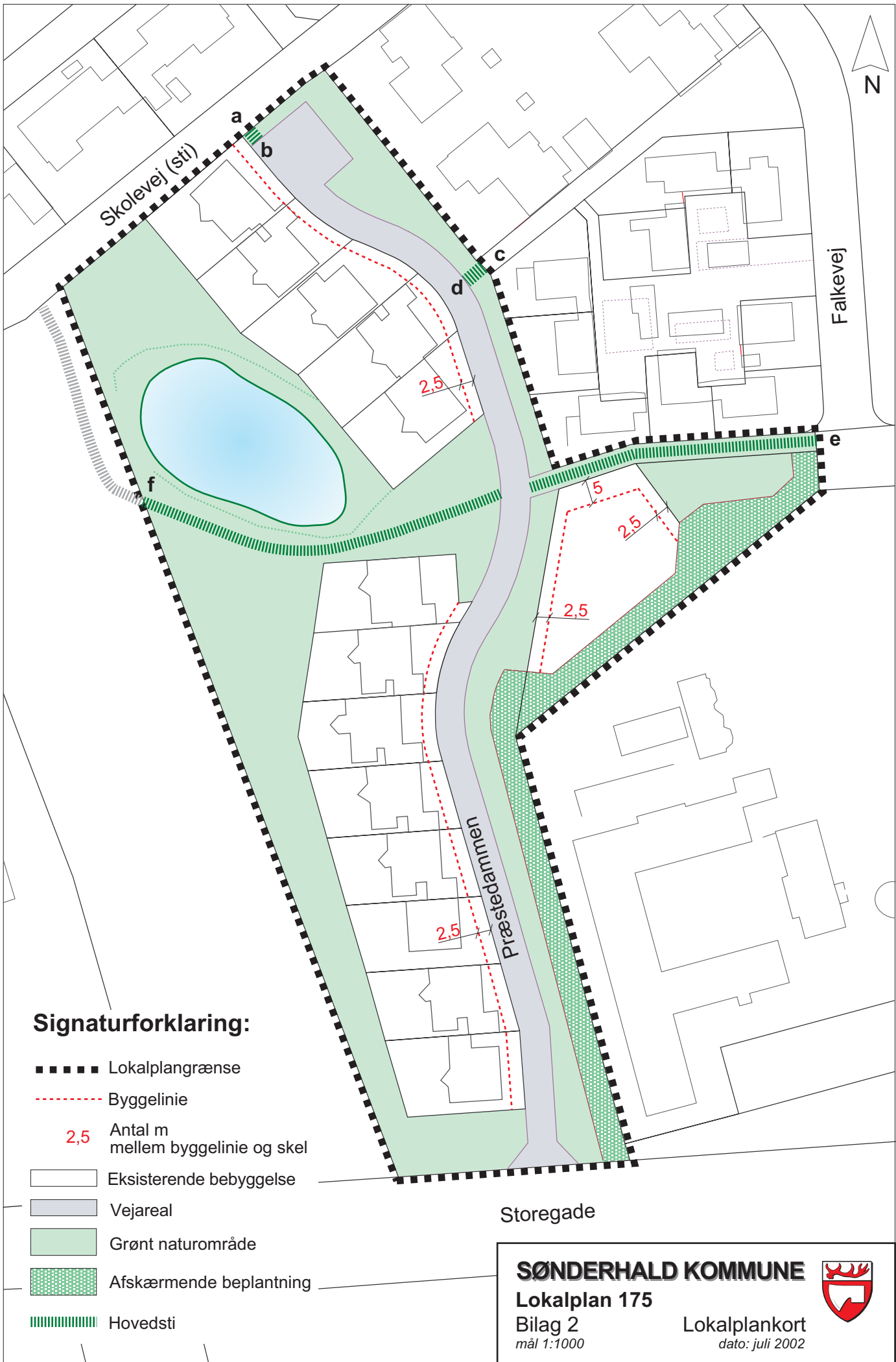
Bilag 1

Matrikulære forhold

mål 1:1000

dato: juli 2002





Signaturforklaring:

- Lokalplangrænse
- - - - - Byggelinie
- 2,5 Antal m mellem byggelinie og skel
- Eksisterende bebyggelse
- Vejareal
- Grønt naturområde
- Afskærmende beplantning
- ||||||| Hovedsti