



Lokalplan nr. 176



**Omfattende et område udlagt
til boligformål ved Søndergade i Assentoft**

Teknisk Forvaltning
Juni 2003

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

Forord.

Byrådet har vedtaget lokalplan 176 for et boligområde ved Søndergade i Assentoft.

Lokalplanen skal give mulighed for, at der kan opføres 8 boliger med tilhørende fællesanlæg.

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 26. marts 2003 og har været fremlagt til offentligt gennemsyn i 8 uger fra den 02.04.03 til den 28.05.03.

Der er ikke indkommet indsigelser i høringsperioden.

En lodsejer vest for lokalplanområdet har fremsat ønske om et hegn eller hæk i skel til lokalplanområdet. Dette ønske er indarbejdet i lokalplanens § 9.3. Derudover har der været fremsat nogle afklarende spørgsmål til planens kortbilag.

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. 2.730 m² i Assentoft. Arealet er beliggende ved Søndergade vest for Pagtervænget.

Området er beliggende i byzone, og forbliver i byzone.

2. Baggrund og formål med lokalplanen.

Lokalplanen bygger på et skitseforslag fra Holmsø Huset, Fjerritslev til indretning af 8 andelsboliger ved Søndergade.

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 Søndergade mod øst, og af eksisterende boligbebyggelse mod syd, vest og nord, som vist på kortbilag 1.

Anvendelse.

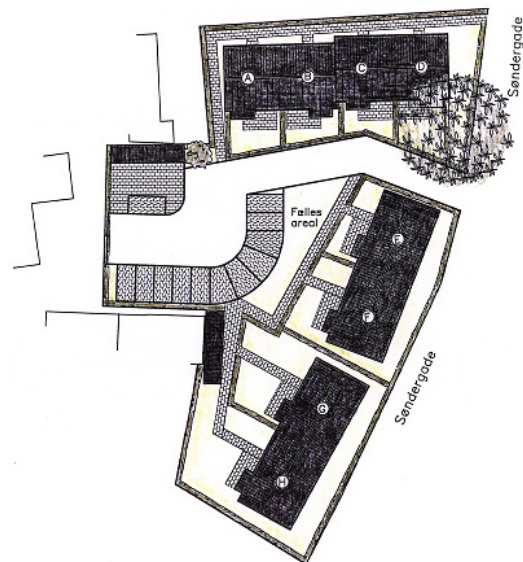
Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål, i form af tæt-lav bebyggelse.

Trafikale forhold.

Vejadgang til lokalplanområdet sker fra Søndergade, som vist på kortbilag 2, og på skitsen til højre.

Bebyggelse.

Bebyggelse skal placeres indenfor byggefelter, som vist på kortbilag 2. Bygninger skal opføres i tegl, mindre bygningsdele evt. som vandskurede facader eller i let beklædning. Tage skal tækkes med teglsten eller teglstens lignende materiale, 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.

Det på kortbilag 2 viste kastanietræ er karakteristisk for landsbyområdet ved Søndergade og må ikke fjernes uden byrådets tilladelse.

Lokalplanens forhold til øvrig planlægning.

4. Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og forbliver i byzone.

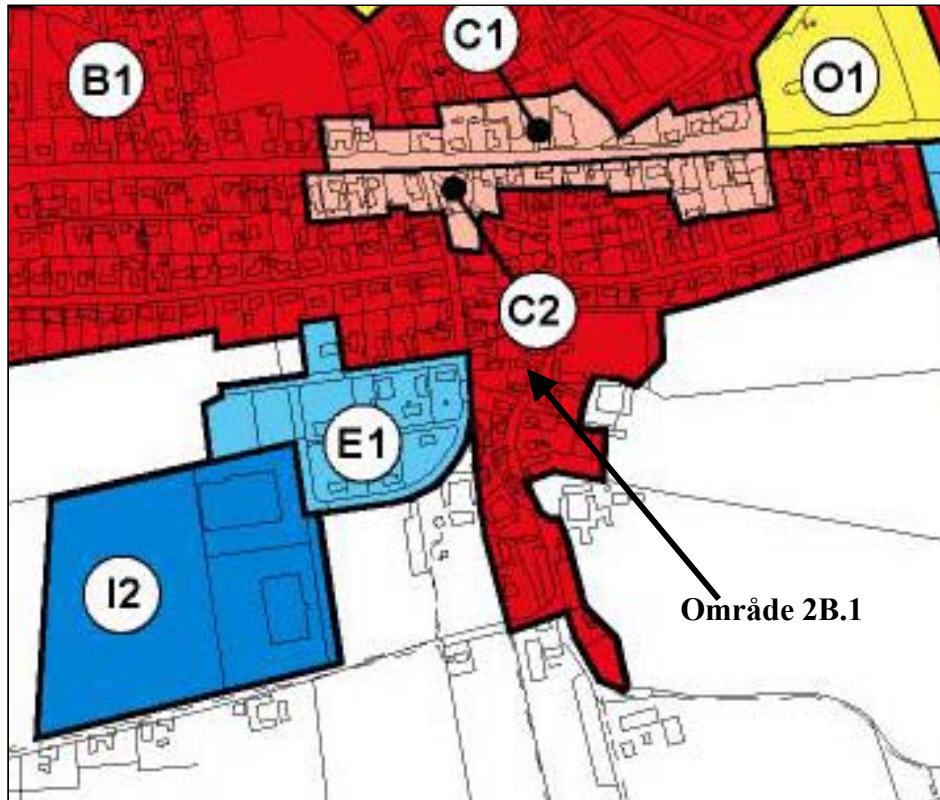
5. Regionplanen

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.1 som vist herunder.



For område 2 B.1 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, Søndergade.

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 i Søndergade 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. Miljømæssige forhold

Overordnede miljømæssige forhold:

Lokalplanen udnytter muligheden for byomdannelse i stedet for byudvikling, hvorved inddragelse af landbrugsjord undgås, og eksisterende infrastruktur (veje, kloaknet mv.) kan udnyttes.

Der tilføres boliger centralt i byen, som kan medvirke til at understøtte den lokale handel. Ofte er målgruppen til sådanne boliger mindre familier med behov for mindre plads og større grad af social samvær med andre. Det bevirker at større boliger frigives til yngre familier med pladsbehov og uden at inddragelse af jomfruelig landbrugsjord.

Tilflytning af nye borgere til et ældre udbygget område betyder til gengæld øget miljøfølsomhed i området. Krav om trafiksikkerhed, indgreb overfor lugtgener, støj og lignende vil være stigende, og kan betyde at kommunen oftere må tage stilling til eventuelle ønsker eller klager fra beboerne.

Bydelen:

Det har været prioriteret højt at fastholde landsbysærpræget i det gamle Assentoft. Søndergade med sit snoede forløb med huse og levende hegn tæt ud mod vejen og uden kantsten og fortove. Kastanietræet i vejkanthen er medvirkende til at understrege landsbymiljøet yderligere. Bydelen

består af en charmerende blanding af nyere og ældre boliger, udhuse, gårde og staldbygninger. Det bevirker at hanegal, lidt lugt af dyr eller et halmfyr af og til kan forekomme.

Der er ikke langt til indkøbsmuligheder, bytorv og offentlig transport.

Bebyggelsen:

Dette har resulteret i, at bebyggelsen er placeret tæt på vejskel, og med lave bøgehække mod vejen. Adgang til boligerne sker fra gårdsiden centralt i bebyggelsen, så adgang direkte fra Søndergade uden fortov undgås, svarende til gårde hvor man via port eller allé kommer til boligen.

Byggeriet er i kendte materialer med sprossede vinduespartier. Veje og stier anlægges i handicapvenligt materiale, og med uhindret adgang til den enkelte bolig.



10. Spildevand

Lokalplanområdet er beliggende i område 9A i spildevandsplanen. Spildevand ledes via Assentoft renseanlæg til central renseanlægget i Randers.

11. Regnvand

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

12. Elforsyning

Elforsyningen varetages af elforsyningselskabet ELRO.

13. Varmeforsyning

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

14. Vandforsyning

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

15. Antenneforhold

Bebyggelsen inden for lokalplanområdet skal forberedes så den kan tilsluttes det fælles antenneanlæg i Assentoft Øst, så snart det er muligt. Derfor skal der føres jordkabler frem til den enkelte bolig.

16. Kommunale tilladelser

Byggetilladelse.

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

17. Andre tilladelser

Museumsloven.

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

Landbrugsloven.

Ejendommen Søndergade 20, matr. nr. 17^h Assentoft By, Essenbæk er undergivet landbrugspligt efter Landbrugslovens §2. Ejendommen omfatter foruden ovennævnte parcel hvor beboelsen er placeret, matr. nre. 3^r og 17^a begge Assentoft By, Essenbæk. Ejendommens samlede areal er på 46.174 m².

Det er en forudsætning for lokalplanens gennemførelse at boligen fjernes. Jordbrugskommissionen i Århus amt skal derfor meddele tilladelse til, at boligen til landbrugsejendommen kan fjernes, og landbrugspligten ophæves. Ophævelse kan evt. gøres betinget af, at ejendommens øvrige jorder, fraskilles ejendommen, og sammenlægges med anden landbrugsejendom.

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, samt
- 1.3. at bebyggelsen indpasses i landsbymiljøet.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus.

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nre. 17^h og del af 3^a begge Assentoft By, Essenbæk, samt alle parceller der efter den 1. juni 2003 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 eller boligenhed må der kun opføres eller indrettes én bolig for én familie.
- 3.3 Der kan drives en sådan virksomhed på ejendommen, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder, f.eks. liberalt erhverv kontorvirksomhed, dog under forudsætning af,
at virksomheden drives af den der bebor den pågældende ejendom,
at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende, samt

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

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

§ 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 Søndergade, som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Vejen A - B udlægges som privat fællesvej i en bredde af 5 m. Vejen befæstes med stenbelægning i sin fulde bredde.
- 5.3 Vejen A - B afsluttes med et parkeringsareal, som vist på kortbilag 2.
- 5.4 Stierne a – b og c – d udlægges i en bredde af 1,5 m og befæstes med stenbelægning.
- 5.5 Der skal indrettes parkeringsareal svarende til 1,5 bilplads pr. bolig.
- 5.6 Parkeringspladser skal være mindst 5 x 2,5 m

§ 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 parabolantener, 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 Bebyggelsen må kun opføres i en etage, og bygningshøjden må maksimalt være 7 m over terræn.
- 7.3 Tage skal udføres med en taghældning på mellem 25 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 med vandskurede facader. Mindre bygningsdele kan udføres i let beklædning.
- 8.3 Tage skal tækkes med tegl eller teglstenslignende materiale, undtaget dog tage på redskabs-huse 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, hække. I skel mod naboejendommen matr. nr. 16^h skal der opsættes hæk som afskærmende beplantning, efter aftale med teknisk forvaltning.
- 9.4 Det på kortbilag 2 viste grønne område udlægges som fælles grønt friareal for områdets beboere.
- 9.5 Det på kortbilag 2 viste kastanietræ må ikke fjernes uden byrådets tilladelse. Beskæring af udgåede grene kan tillades efter nærmere aftale med teknisk forvaltning.

§ 10. Tilslutning til fællesanlæg.

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

§ 11. Grundejerforening.

- 11.1 Der er medlemspligt til områdets grundejerforening for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanens område.
- 11.2 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i §§ 5.2, 5.3, 5.4, 9.3 og 9.4 nævnte fællesarealer og hegn, samt etablering af udstyr på fællesarealer. Derudover udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.
- 11.3 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.
- 11.4 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af byrådet.

§ 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

fremsettelse 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 forslaget offentliggørelse, og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst i et år efter forslaget offentliggørelse.

§ 13. Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Sønderhald Byråd, den 26. marts 2003.

Kirsten Wyrzt
borgmester

/

Henning Hansen
Kommunaldirektør

I medfør af § 27 i Lov om Planlægning, vedtages lokalplan 176 endeligt.
Sønderhald Byråd, den 11. juni 2003.

Kirsten Wyrzt
borgmester

/

Henning Hansen
Kommunaldirektør

§ 14. Tinglysning

Nærværende lokalplan nr. 176 for Sønderhald kommune, endelig vedtaget af byrådet den 11.06.03, begæres tinglyst på følgende parceller:

Matr. nre. 17^h og 3^a begge Assentoft By, Essenbæk

Kirsten Wyrzt
borgmester

/

Henning Hansen

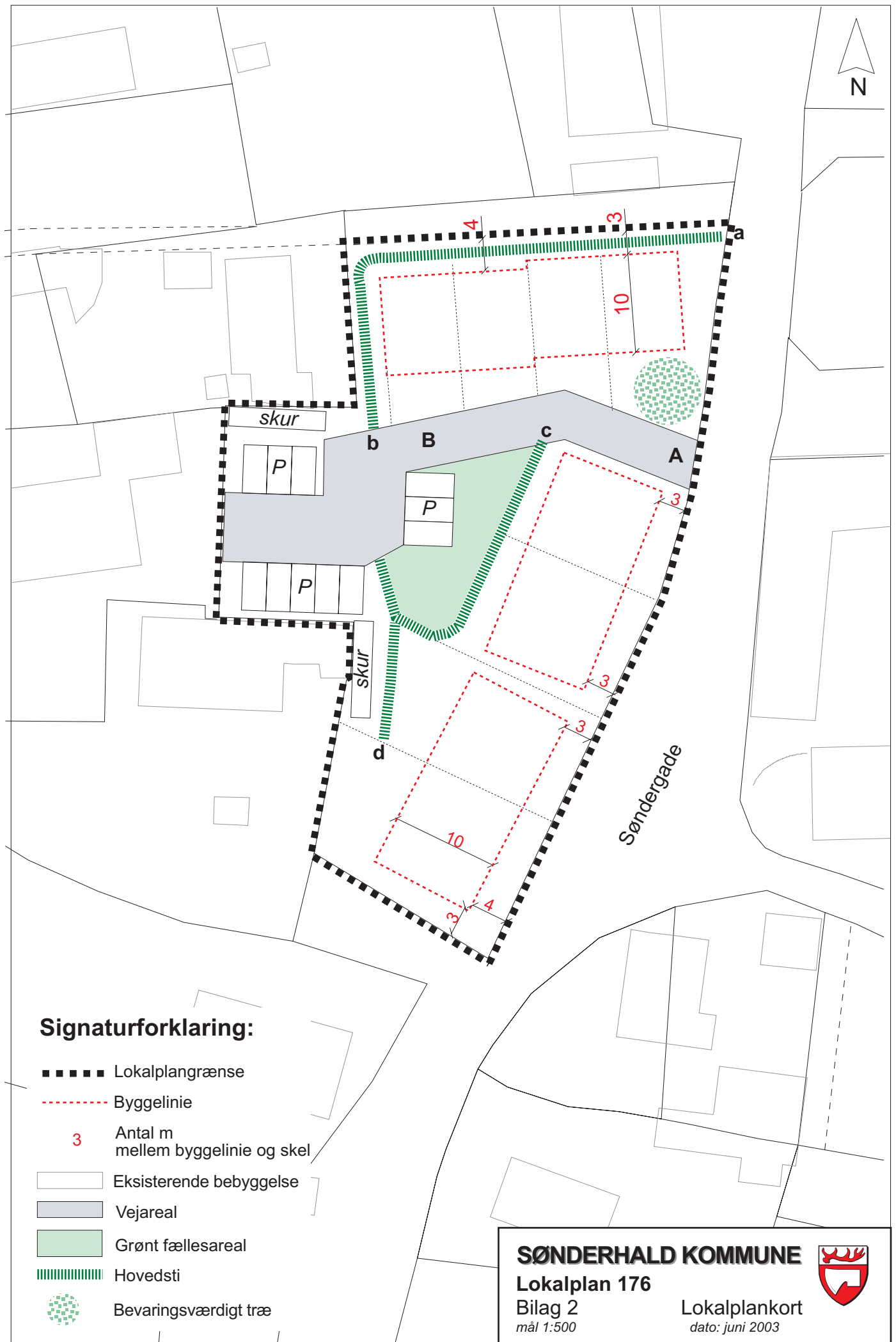


Signaturforklaring:

■■■■■■ Lokalplangrænse

SØNDERHALD KOMMUNE
Lokalplan 176
 Bilag 1 Matrikulære forhold
 mål 1:500 dato: juni 2003





Signaturforklaring:

- Lokalplangrænse
- - - - Byggelinie
- 3 Antal m mellem byggelinie og skel
- Eksisterende bebyggelse
- Vejareal
- Grønt fællesareal
- ||||| Hovedsti
- Bevaringsværdigt træ

SØNDERHALD KOMMUNE

Lokalplan 176

Bilag 2
mål 1:500

Lokalplankort
dato: juni 2003

