



Lokalplan nr. 187



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

Teknisk Forvaltning
Januar 2006

Lokalplan nr. 187
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>Miljømæssige forhold</i>	<i>E</i>
10. <i>Spildevand</i>	<i>F</i>
11. <i>Regnvand</i>	<i>F</i>
12. <i>Elforsyning</i>	<i>F</i>
13. <i>Varmeforsyning</i>	<i>F</i>
14. <i>Vandforsyning</i>	<i>F</i>
15. <i>Antenneforhold</i>	<i>F</i>
16. <i>Kommunale tilladelser</i>	<i>F</i>
17. <i>Andre tilladelser</i>	<i>F</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. TILSLUTNING TIL FÆLLESANLÆG	3
§ 11. GRUNDEJERFORENING	3
§ 12. LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	4
§ 13. VEDTAGELSESPÅTEGNING	5
§ 14. TINGLYSNING	5
KORTBILAG	6
KORTBILAG 1.....	6
KORTBILAG 2.....	7

Forord.

Byrådet har vedtaget et forslag til lokalplan 187 for et boligområde ved Volkmøllevej i Assentoft.

Lokalplanforslaget skal give mulighed for, at der kan opføres 5 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

Lokalplan forslaget er vedtaget af Byrådet den 12. oktober 2005 og har været fremlagt til offentligt gennemsyn i 8 uger fra den 19.10.2005 til den 15.12.2005.

Lokalplanen er endelig vedtaget af Byrådet den 31. januar 2006, og er offentlig bekendtgjort den 22. februar 2006.

Redegørelse.

I overensstemmelse med § 16 i lov om planlægning (lov nr. 883 af 18. august 2004) 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.

Lokalplanområdet omfatter et areal på 1971m² i Assentoft. Arealet er beliggende ved Volkmøllevej og Fuglelunden.

Ejendommen rummer i dag en ældre beboelsesbygning med tilhørende udhus.

Området er beliggende i byzone, og forbliver i byzone.

2. Baggrund og formål med lokalplanen.

Lokalplanen bygger på et ønske fra Ejendomsudvikling Randers Aps. om opførelse af 5 tæt-lav boliger på ejendommen Volkmøllevej 9 i Assentoft. Som grundlag for lokalplanen er der udarbejdet et skitseforslag til en samlet bebyggelse med i alt 5 boliger med tilhørende fællesanlæg.

Formålet med lokalplanen er således at fastlægge denne byggemulighed, og i øvrigt sikre, at adgangsveje, stier, og bebyggelse etableres i harmoni med områdets karakter og fremtræden.

3. Kort beskrivelse af lokalplanens indhold.

Lokalplanens område.

Lokalplanområdet er afgrænset af Volkmøllevej 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. Inden for området må der maksimalt indrettes 5 boliger.

Trafikale forhold.

Vejadgang til lokalplanområdet sker fra Fuglelunden, der er en privat fællesvej med adgang til Volkmøllevej, som vist på kortbilag 2, og på skitsen på næste side.

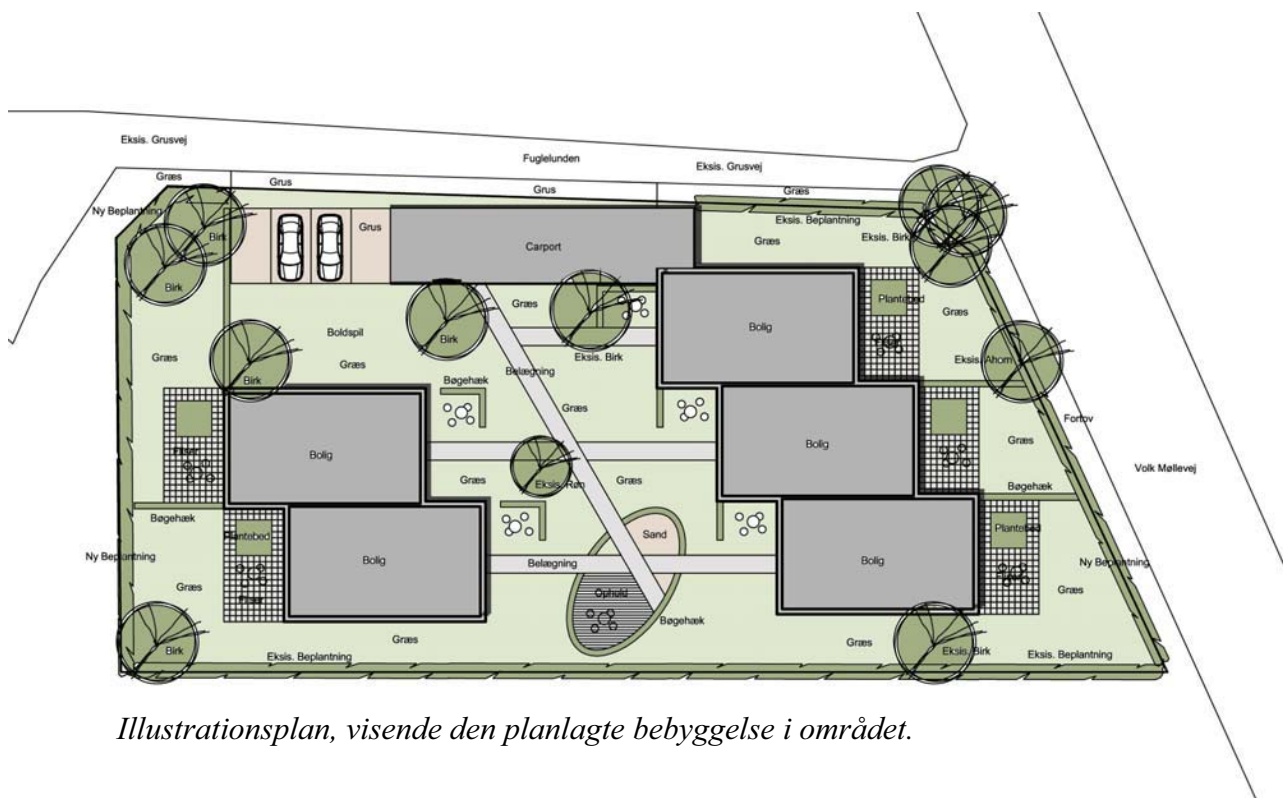
Bebyggelse.

Bebyggelse skal placeres indenfor byggefelter, som vist på kortbilag 2. Bebyggelsen grupperes omkring et fælles adgangs- og opholdsareal og må maksimalt opføres i én etage. Bygninger skal opføres i tegl. Mindre bygningsdele kan dog opføres med let beklædning.

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.

De på kortbilag 2 viste Birke-, Rønne- og Ahorntræer er karakteristisk for byområdet ved Volkmøllevej og må ikke fjernes uden byrådets tilladelse.



Illustrationsplan, visende den planlagte bebyggelse i området.

Lokalplanens forhold til øvrig planlægning.

4. Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og forbliver i byzone.

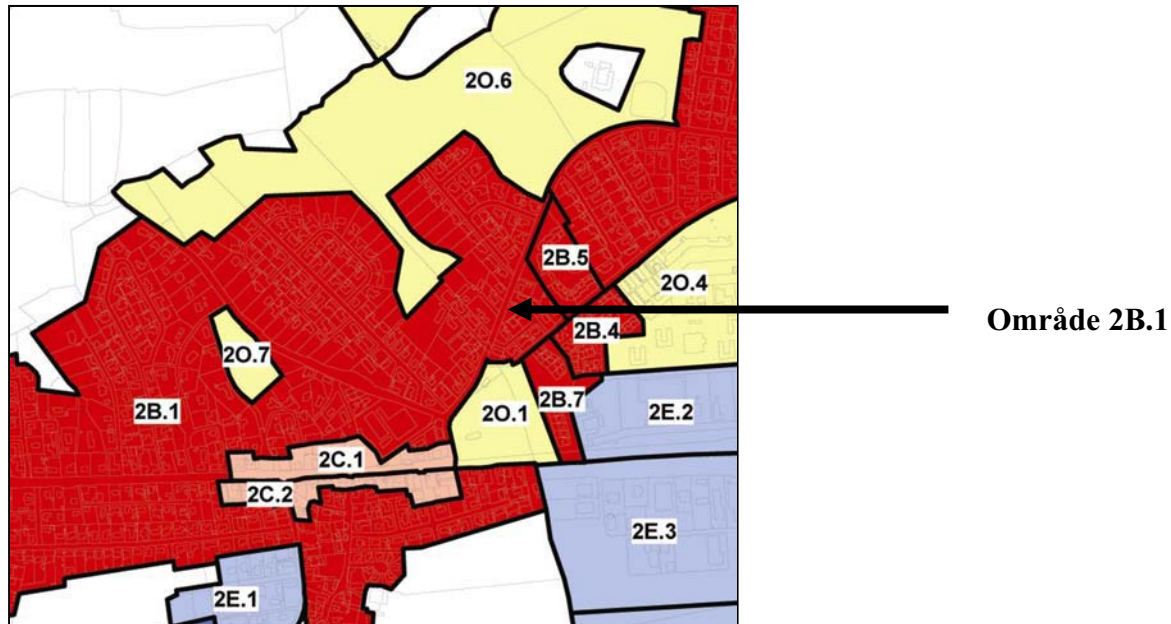
5. Regionplanen

Kirkebyggelinie.

Lokalplanområdet er beliggende indenfor kirkebyggelinien. Kirkebyggelinien har til formål at beskytte kirker, der ligger mere eller mindre åbent i landskabet imod at der opføres bebyggelse på over 8,5 m, som virker skræmmende på kirken. Det er byrådets vurdering at lokalplanområdets fremtidige anvendelse ikke påvirker kirkelandskabet idet fremtidig bebyggelse ikke må overstige 7 m i højden.

6. Kommuneplanen

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplan 2004 – 2016. I kommuneplanens 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 den private fællesvej, Fuglelunden. Fra lokalplanområdet må der ikke etableres direkte vejadgang til Volkmøllevej.

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 Volkmøllevej 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:

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

Bydelen:

Det har været prioriteret højt at fastholde byens karakter. Området er karakteriseret ved åben-lav bebyggelse, med indpassede grupper af tæt-lav bebyggelse. Lokalplanens bebyggelse udgør i forlængelse heraf en selvstændig tæt – lav boliggruppe, der med hensyn til placering og højde er tilpasset gadebilledet og den omkringliggende bebyggelse

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

Bebyggelsen:

Bebyggelsen er placeret tæt på vejskel, med lave hække mod vejen. Adgang til boligerne sker fra Fuglelunden, så adgang direkte fra Volkmøllevej undgås.

Boligerne har adgang via et fælles centralt beliggende gårdrum, som danner et grønt mødested for bebyggelsens beboere. Udover fællesarealet har hver bolig adgang til private haver/terrasser, placeret så de er i direkte tilknytning til den enkelte bolig.

Det fælles gårdrum er friholdt for parkering, med henblik på at give beboerne mulighed for fælles aktiviteter (ophold og leg) i et trafik frit område.

I området er store karaktergivende træer bevaret med henblik på at fastholde bydelens grønne præg.



Luftperspektiv visende den planlagte bebyggelse i lokalplanområdet.

Miljøvurdering:

Kommunen har foretaget en screening af planforslaget i henhold til Lov om Miljøvurdering. Heri er planens miljøbelastning vurderet, ressourceforbrug og indpasning i landskabet. Det vurderes samlet set at planens gennemførelse ikke får væsentligt indvirkning på miljøet, og derfor ikke nødvendiggør udarbejdelse af en miljøvurdering, jfr. Lov om Miljøvurdering af planer og programmer § 3.

10. Spildevand

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

11. Regnvand

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

12. Elforsyning

Elforsyningen varetages af elforsyningsselskabet 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, når 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.

Lokalplan

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) 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 det sikres velbeliggende opholdsarealer til den enkelte bolig.
- 1.4. at bebyggelsen indpasses i det omgivende bymiljø.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus.

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 5a' Assentoft By, Es-senbæk, samt alle parceller der efter den 20. sep. 2005 udstykkes fra ovennævnte ejendom.
- 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 Inden for lokalplanområdet må der maksimalt indrettes 5 boliger.
- 3.3 Der kan drives en sådan virksomhed på ejendommen, som almindeligvis kan udføres i be-boelsesområder, 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 ka-rakter 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 ejen-dom.

- 3.4 Parkering af lastbiler, påhængsvogne og større varevogne (totalvægt over 3500kg), 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.
- 4.2 Ingen grund indenfor området må udstykkes med en grundstørrelse mindre end 200m².

§ 5. Vej-, sti- og parkeringsforhold.

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske fra Fuglelunden, som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Der må ikke etableres direkte vejadgang fra lokalplanområdet til Volkmøllevej.
- 5.3 Der skal indrettes parkeringsareal svarende til 1,5 bilplads pr. bolig.
- 5.4 Parkeringspladser skal være mindst 5 x 2,5m

§ 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 Ny bebyggelse skal opføres inden for de på kortbilag nr. 2 viste byggefelter.
- 7.3 Bebyggelsen må kun opføres i en etage, og bygningshøjden må maksimalt være 7 m over terræn.
- 7.4 Tage skal udføres med en ensidig taghældning på maks. 20 grader.
- 7.5 Bebyggelsen skal udføres efter en plan med koter, der skal godkendes af byrådet. Byrådet fastsætter et niveauplan ved opførelse af ny bebyggelse.

7.6 Ny bebyggelse skal opføres efter en samlet plan der skal godkendes af byrådet.

§ 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. Mindre bygningsdele kan udføres i let beklædning.

8.3 Tage skal tækkes med tagpap eller lignende materiale.

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, eller hække.

9.4 De på kortbilag 2 med særlig signatur viste områder udlægges som henholdsvis adgangs- og opholdsareal for området beboere og privat opholdsareal til de enkelte boliger.

9.5 De på kortbilag 2 viste træer 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 I tilfælde af matrikulær udstykning af lokalplanområdet er der medlemspligt til områdets grundejerforening for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanens område.

- 11.2 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i §§ 5.3, 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. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

- 12.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før tilslutning til naturgasnettet har fundet sted.

§ 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 gennemføres 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 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 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 12. oktober 2005.

Kirsten Wyrzt
borgmester

/

Kenneth Koed Nielsen
konst. kommunaldirektør

I medfør af § 27 i Lov om Planlægning, vedtages lokalplan 187 endeligt.
Sønderhald Byråd, den 31. januar 2006.

Kirsten Wyrzt
borgmester

/

Kenneth Koed Nielsen
konst. kommunaldirektør

§ 14. Tinglysning

Nærværende lokalplan nr.187 for Sønderhald kommune, endelig vedtaget af byrådet den 31. januar 2006, begæres tinglyst på følgende parcel:

Matr. nr. 5^a, Assentoft By, Essenbæk

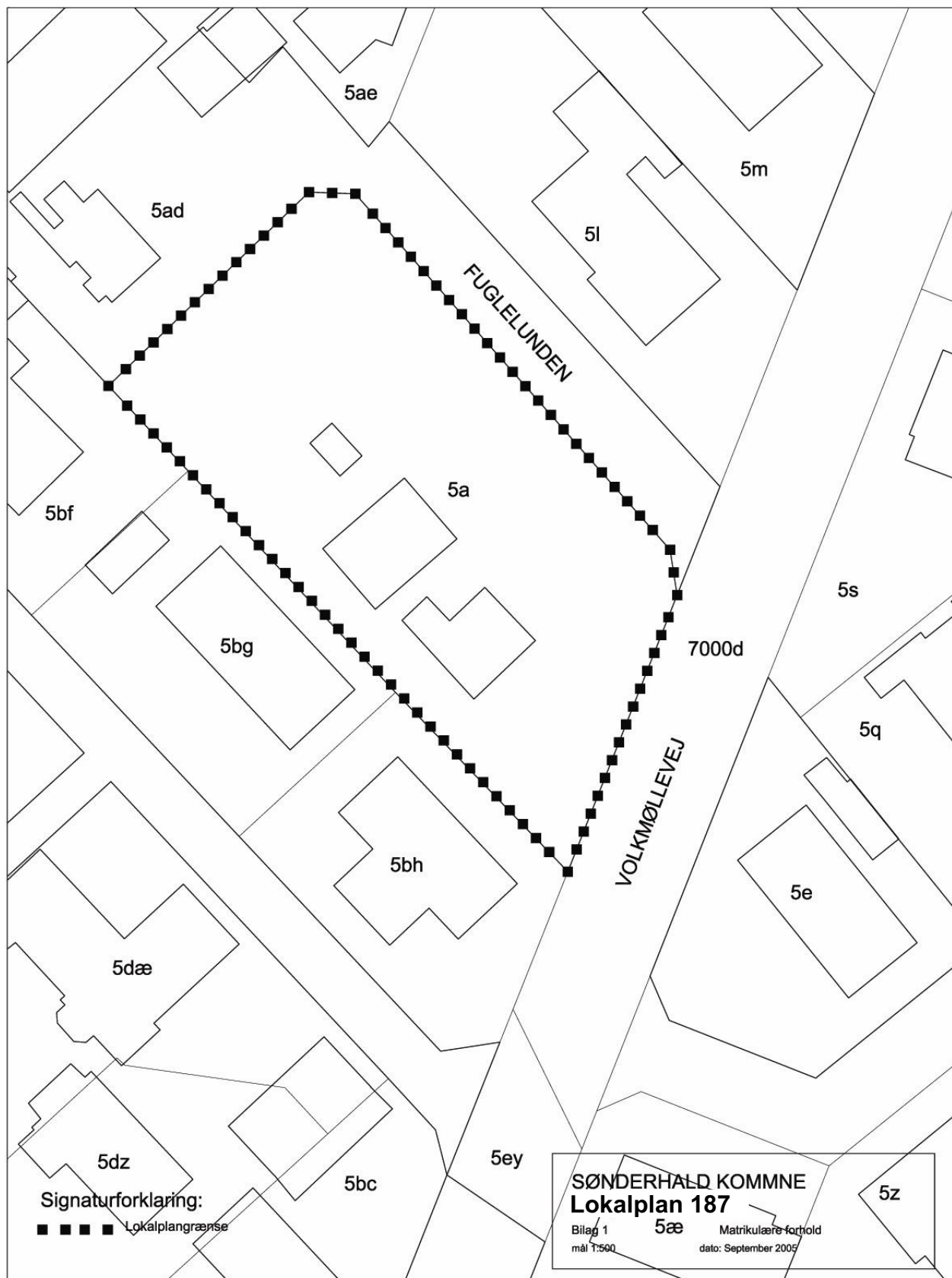
Kirsten Wyrzt
borgmester

/

Kenneth Koed Nielsen
konst. kommunaldirektør

Kortbilag

Kortbilag 1



Kortbilag 2

