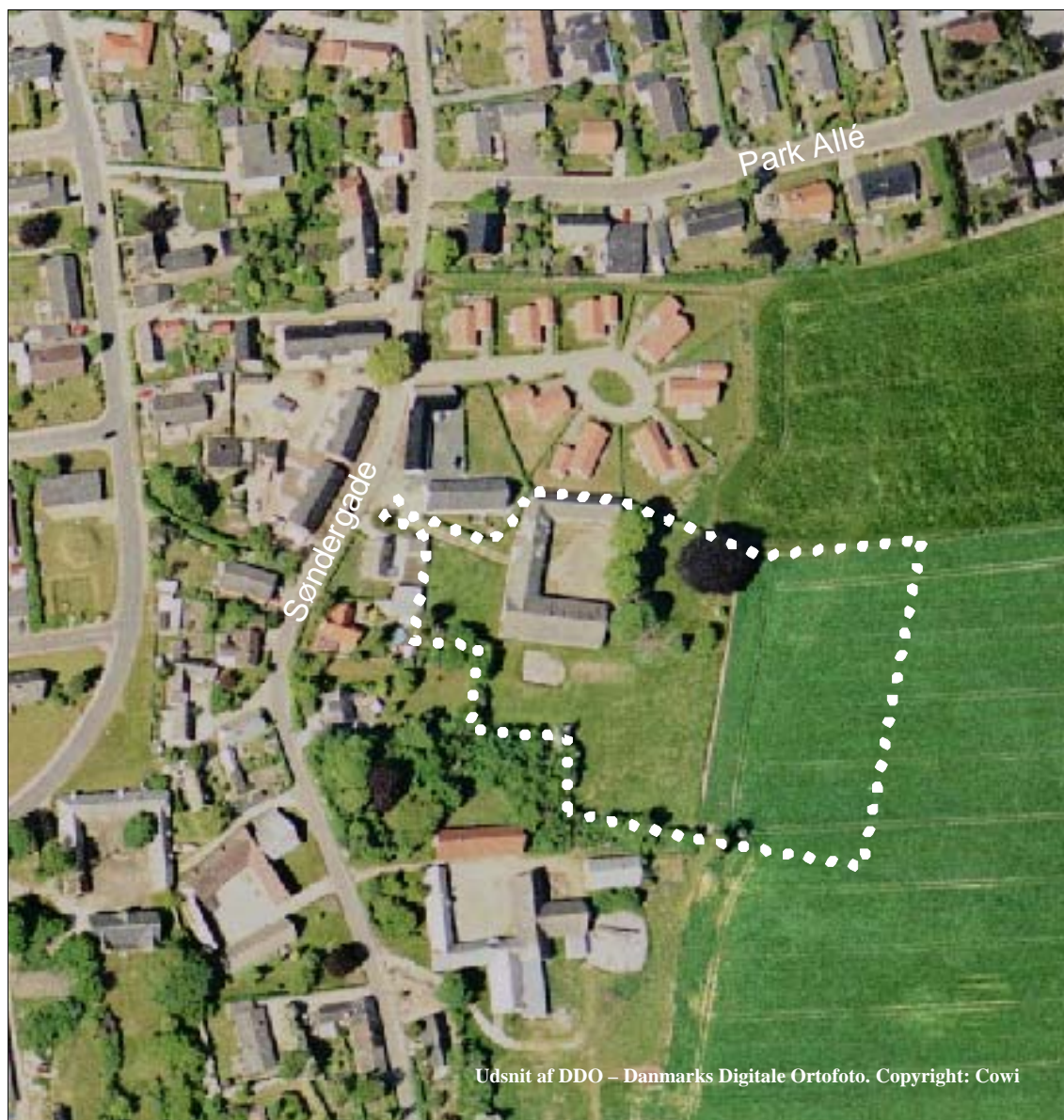




Lokalplan nr. 191



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

Teknisk forvaltning
September 2006

FORORD	A
REDEGØRELSE	B
BESKRIVELSE AF DEN EKSISTERENDE OG PLANLAGTE AREALANVENDELSE	B
1. Areal og placering	B
2. Baggrund og formål med lokalplanen	B
3. Kort beskrivelse af lokalplanens indhold.....	B
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ØVRIG PLANLÆGNING	C
4. Zonestatus.....	C
5. Regionplanen	C
6. Kommuneplanen	C
7. Debatoplæg.....	C
8. Trafikale forhold.....	D
9. Trafikstøj.....	D
10. Miljømæssige forhold	D
11. Spildevand.....	E
12. Regnvand	E
13. Elforsyning.....	E
14. Varmeforsyning.....	E
15. Vandforsyning.....	E
16. Antenneforhold.....	E
17. Kommunale tilladelser.....	E
18. Andre tilladelser	F
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. FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE	4
§ 12. GRUNDEJERFORENING.	4
§ 13. LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.	4
§ 14. VEDTAGELSESPÅTEGNING OG TINGLYSNINGSBEGÆRING.....	5
KORTBILAG	6
KORTBILAG 1	6
KORTBILAG 2	7
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 7 TIL KOMMUNEPLAN 2004	8
REDEGØRELSE	8
TILLÆG NR. 7 TIL KOMMUNEPLAN 2004	8
RETSVIRKNINGER	9
VEDTAGELSESPÅTEGNING	9

Forord.

Byrådet har vedtaget lokalplan 191 for et boligområde ved Søndergade i Assentoft.

Lokalplanen skal give mulighed for, at der kan opføres 12 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 har været fremlagt til offentligt gennemsyn i 8 uger fra den 21.06.06 – 17.08.06.

Lokalplanen er endelig vedtaget af Byrådet den 6. september 2006.

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort den 13. september 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.

Nærværende lokalplanområde omfatter et areal på ca. 13.000m². Arealet er beliggende ved Søndergade i Assentoft. En mindre del i det vestlige område er beliggende i byzone, mens det øvrige areal er beliggende i landzone.

2. Baggrund og formål med lokalplanen.

Lokalplanen bygger på et skitseforslag fra et byggefirma til indretning af 12 andelsboliger ved Søndergade.

Formålet med lokalplanen er således at fastlægge denne byggemulighed, og i øvrigt sikre, at adgangsveje, stier og bebyggelse indpasses i landsbymiljøet på en naturlig måde.

3. Kort beskrivelse af lokalplanens indhold.

Lokalplanens område.

Lokalplanområdet er afgrænset af Søndergade mod vest, af eksisterende boligbebyggelse, Pagtervænget mod nord, mod syd af en landbrugsejendom, og mod øst af landbrugsarealer, 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.

Lokalplanen skal sikre at området kan vejfor-synes fra Park Allé, f.eks. i forbindelse med en fremtidig boligbebyggelse øst for Pagtervænget, eller hvis de trafikale forhold i Søndergade nødvendiggør dette. I så tilfælde vil lokalplan-områdets tilslutning til Søndergade alene ske via stiadgang.

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, undtaget dog tage på redskabshuse og lignende mindre bygninger. Den eksisterende landbrugsejendom, Søndergade 13 nedrives.

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. Eksisterende blodbøg skal bevares.

Lokalplanens forhold til øvrig planlægning.

4. Zonestatus

Lokalplanområdet er for den vestlige dels vedkommende beliggende i byzone og for den østlige dels vedkommende beliggende i landzone. Landzonearealet overføres til byzone.

5. Regionplanen

Kystnærhedszonen.

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

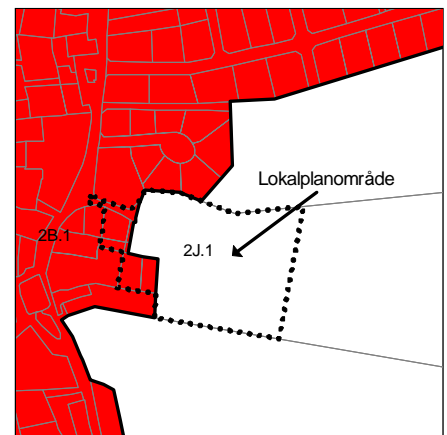
6. Kommuneplanen

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplan 2004.

I kommuneplanens afsnit om rammer for lokalplanlægningen er lokalplanområdet beliggende i område 2B.1 og område 2J.1, som vist til højre.

Område 2B.1 er udlagt til boligformål, mens område 2J.1 er udlagt til jordbrugsformål.

Nærværende lokalplan er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne for så vidt angår område 2J.1, og en virkeliggørelse af planen fordrer derfor, at byrådet vedtager et tillæg til kommuneplan 2004.



7. Debatoplæg

Forud for lokalplanudarbejdelsen, og det vedhæftede kommuneplantillæg, har teknisk udvalg udsendt et debatoplæg om boligudbygningen i Søndergade. I debathæftet, der er husstandsomdelt i lokalområdet, er de trafikale forhold i Søndergade beskrevet, den foreslåede bebyggelses placering og indpasning i bydelen, samt bebyggelsens udseende.

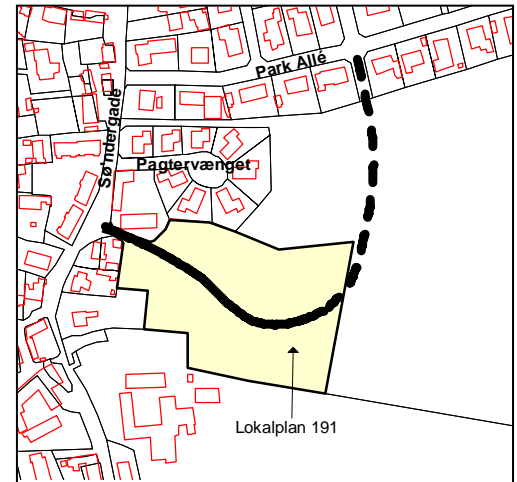
Under debatfasen har kommunen modtaget et ændringsforslag fra beboere ved Søndergade om ændret adgangsvej til området, idet man ikke finder, at Søndergade med sit landsbypræg, kan klare en yderligere trafikmængde. Kortskitsen herunder beskriver beboernes ønske til vejføring. Det foreslås at muligheden for på et tidspunkt at ændre adgangsforholdene indarbejdes i lokalplanforslaget, som beskrevet under nedenstående afsnit 8.

8. Trafikale forhold

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

Beboerne ved Søndergade har, i forbindelse med udsendelse af et debatoplæg forud for lokalplanen, indsendt forslag til ændret vejadgang til lokalplanområdet. Beboerne mener ikke at gaden kan bære en større trafikmængde, og foreslår en alternativ vejadgang til lokalplanområdet, nemlig fra Park Allé som vist med stiplet linie på kortskiten til højre.

Lokalplanen skal sikre at området kan vejforsynes fra Park Allé, f.eks. i forbindelse med en fremtidig boligbebyggelse øst for Pagtervænget, eller hvis de trafikale forhold i Søndergade nødvendiggør dette.



I så tilfælde vil lokalplanområdets tilslutning til Søndergade alene ske via stiadgang.

9. 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 små 300 køretøjer i døgnet. Denne trafikmængde vil med den maksimalt tilladte hastighed på 50km/t ikke påføre området et støjniveau på over 55 dB(A)

10. Miljømæssige forhold

Overordnede miljømæssige forhold:

Lokalplanen udnytter delvis muligheden for byomdannelse i stedet for byudvikling, hvorved inddragelse af landbrugsjord minimeres, 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 socialt samvær med andre. Det bevirker at større boliger frigives til yngre familier med pladsbehov.

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 vejkanten 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.

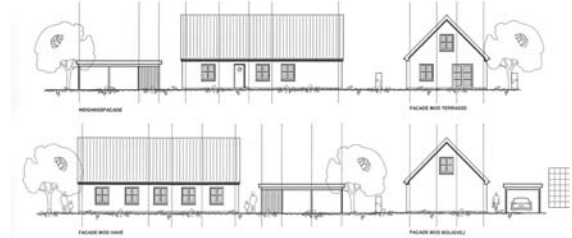
Der er ikke langt til indkøbsmuligheder, bytorv og offentlig transport.

Bebyggelsen:

Bebyggelsen er placeret langs et snoet vejforløb der naturligt er tilpasset bydelen.

Boligerne opføres som længehuse med høj rejshøjde og med udnyttelig tagetage.

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



Miljøscreening:

Kommunen har foretaget en screening af planforslaget i henhold til lov om Miljøvurdering, hvori indgår ovennævnte forhold. Det vurderes samlet set at planens gennemførelse ikke får væsentlig indvirkning på miljøet, og derfor ikke nødvendiggør udarbejdelse af en miljøvurdering, jfr. Lov om Miljøvurdering af planer og programmer § 3.

11. Spildevand

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

12. Regnvand

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

13. Elforsyning

Elforsyningen varetages af elforsyningsselskabet ELRO.

14. Varmeforsyning

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

15. Vandforsyning

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

16. Antenneforhold

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

17. 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.

18. 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 adgangsvej, stier og parkeringspladser på en hensigtsmæssig måde, samt
- 1.3. at bebyggelsen indpasses i landsbymiljøet ved Søndergade.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus.

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 8a Assentoft By, Essenbæk.
- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone og landzone. Med bekendtgørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan overføres landzonearealet, vist med skravering på kortbilag 1, til 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 beboelsejendom 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 tilstedet på den enkelte ejendom.

- 3.4 Parkering af lastbiler, påhængsvogne og større varevogne (totalvægt over 3500kg), samt oplagring eller opbevaring af støre 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. Se endvidere § 5.4.
- 5.2 Vejen A - C udlægges i en bredde af 6m. Vejen befæstes med stenbelægning i sin fulde bredde.
- 5.3 På vejen etableres vendepladser, som vist på kortbilag 2.
- 5.4 Når byrådet beslutter det, skal vejadgang ske fra øst fra punkt C, jfr. kortbilag 2, via en ny fordelingsvej fra Park Allé. Samtidig omlægges vejstrækningen A – B til sti.
- 5.5 Der skal indrettes parkeringsareal svarende til 1,5 bilplads pr. bolig.
- 5.6 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 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 Bebyggelsen må kun opføres i en etage med udnyttelig tagetage, og bygningshøjden må maksimalt være 7m over terræn.

- 7.3 Tage skal udføres med en taghældning på 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, undtaget dog tage på udhuse 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, bøgehække.
- 9.4 Det på kortbilag 2 viste grønne område udlægges som fælles grønt friareal for områdets beboere.
- 9.5 Det på kortbilag 2 viste bevaringsværdige træ (blodbøg) må ikke fældes eller beskæres uden byrådets tilladelse.
- 9.6 Der skal anlægges afskærmende beplantningsbælter som vist på kortbilag 2. Beplantningen skal være af skov- eller buskagtig karakter og gives en højde på 2 – 4m. Beplantningen etableres af bygherren og vedligeholdes af de respektive grundejere, på hvis ejendomme beplantningen forefindes.

§ 10. Tilslutning til fællesanlæg.

- 10.1 Bebyggelse omfattet af lokalplanen skal tilsluttes naturgasnettet, på de til enhver tid gældende betingelser fra selskabet.

§ 11. Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse

- 11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet naturgasnettet.
- 11.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før veje, parkeringspladser, fællesarealer og beplantning er anlagt.

§ 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, 5.3, 5.4, 9.4 og 9.6 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 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 endelig vedtaget af byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forsla-


get, 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 endelige vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst i et år efter forslagets offentliggørelse.

§ 14. Vedtagelsespåtegning og tinglysningsbegæring


Således vedtaget af Sønderhald Byråd, den 14. juni 2006.


Kirsten Wyrz
borgmester


Kenneth Koed Nielsen
konst. kommunaldirektør

I medfør af § 27 i Lov om Planlægning, vedtages lokalplan 191 endeligt.
Sønderhald Byråd, den 6. september 2006.


Kirsten Wyrz
borgmester

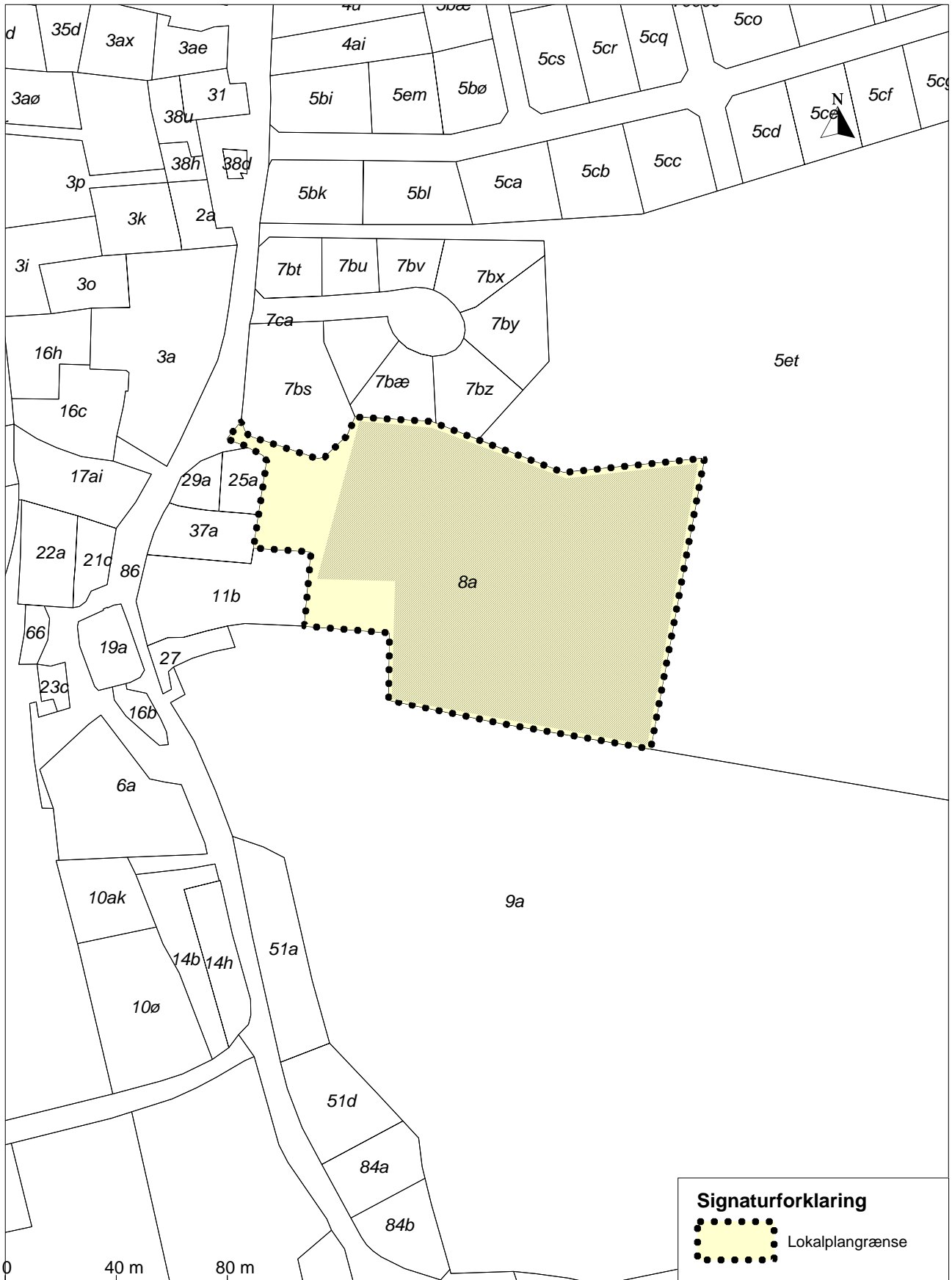

Kenneth Koed Nielsen
konst. kommunaldirektør

Nærværende lokalplan nr. 191 for Sønderhald kommune, endelig vedtaget af byrådet den 06.09.2006, begæres tinglyst på følgende parcel:

Matr. nr. 8a Assentoft By, Essenbæk


Kirsten Wyrz
borgmester

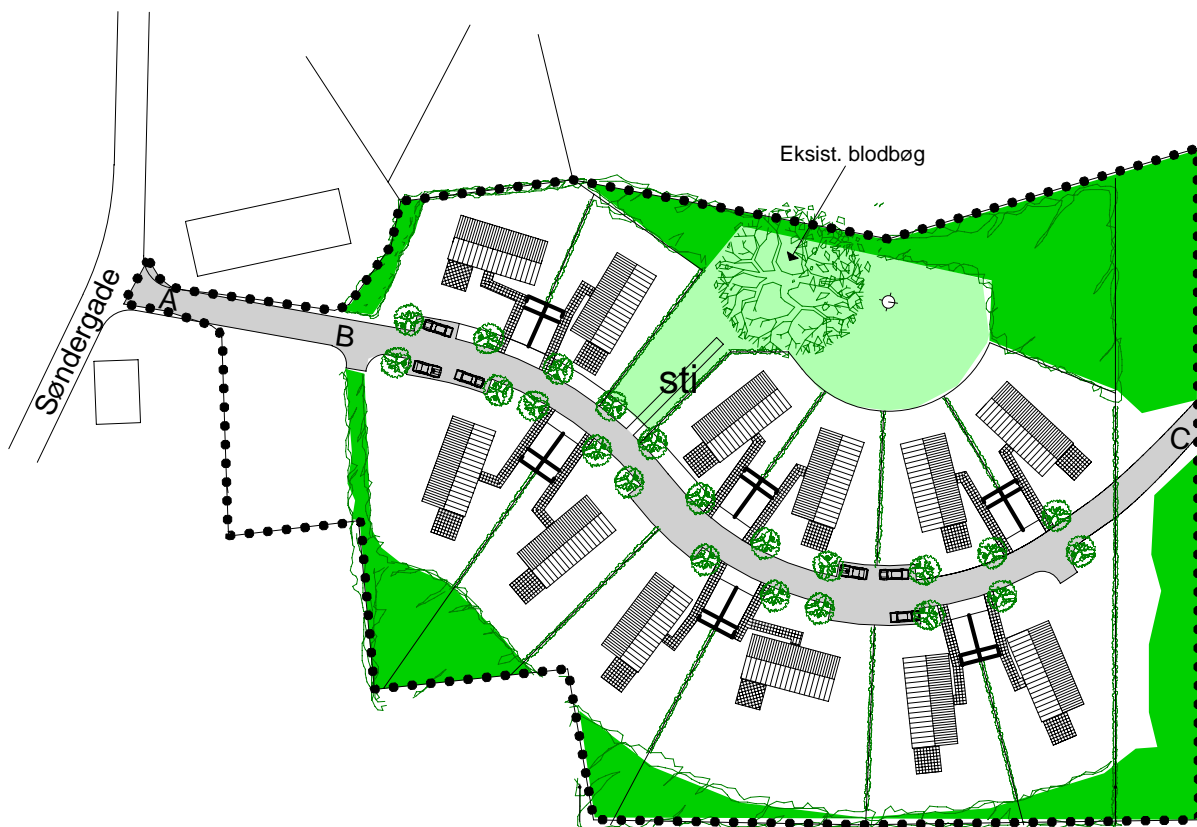

Kenneth Koed Nielsen
konst. kommunaldirektør





Signaturforklaring

 Lokalplangrænse

 <p>SØNDERHALD KOMMUNE Teknisk Forvaltning</p> <p>Middelgade 1 - 3 8963 Auning Tlf.: 8795 1111 Fax: 8795 1199 E-mail: teknisk@sonderhald.dk</p>	Emne:	Sagsnr.:
	Lokalplan 191	Mål: 1:2000
	Kortbilag 1	Dato: 10-05-2006
	Matrikulære forhold	Sign: ax3vj



Signaturforklaring

-  Lokalplangrænse
-  Ny boligvej
-  Beplantning
-  Fællesareal

0 25 m 50 m



SØNDERHALD KOMMUNE
Teknisk Forvaltning

Middelgade 1 - 3 8963 Auning
Tlf.: 8795 1111
Fax: 8795 1199
E-mail: teknisk@sonderhald.dk

Emne:

Lokalplan 191
Kortbilag 2
Lokalplankort

Sagsnr.:

Mål: 1:1250

Dato: 24-05-2006

Sign: ax3vj

Kommuneplantillæg nr. 7 til kommuneplan 2004

Redegørelse

Grundsølget har specielt i Assentoft været stigende de sidste par år, og i boligområderne i Assentoft Øst er der sket en stor udbygning, af især åben-lav parcelhusbebyggelse. Centralt i de ældre bydele har der været ønske om muligheden for at opføre tæt-lav boligbebyggelse.

Som det fremgår af lokalplanens redegørelse er område 2B.1 udlagt til boligformål, mens område 2J.1 er udlagt til jordbrugsformål. Område 2J.1 skal derfor overføres til område 2B.1.

Tillæggets relation til regionplanens arealramme

I Regionplanen er der for Sønderhald kommune fastlagt en samlet ramme for arealudlæg til byformål på 100ha. Rummeligheden til erhvervsformål er på 33ha, og til boligformål på 50ha, svarende til et samlet udlæg på 83ha. Hertil kommer nærværende lokalplanforslag 191's arealudlæg på 1,3ha, hvorved det samlede udlæg bliver på 84,3ha.

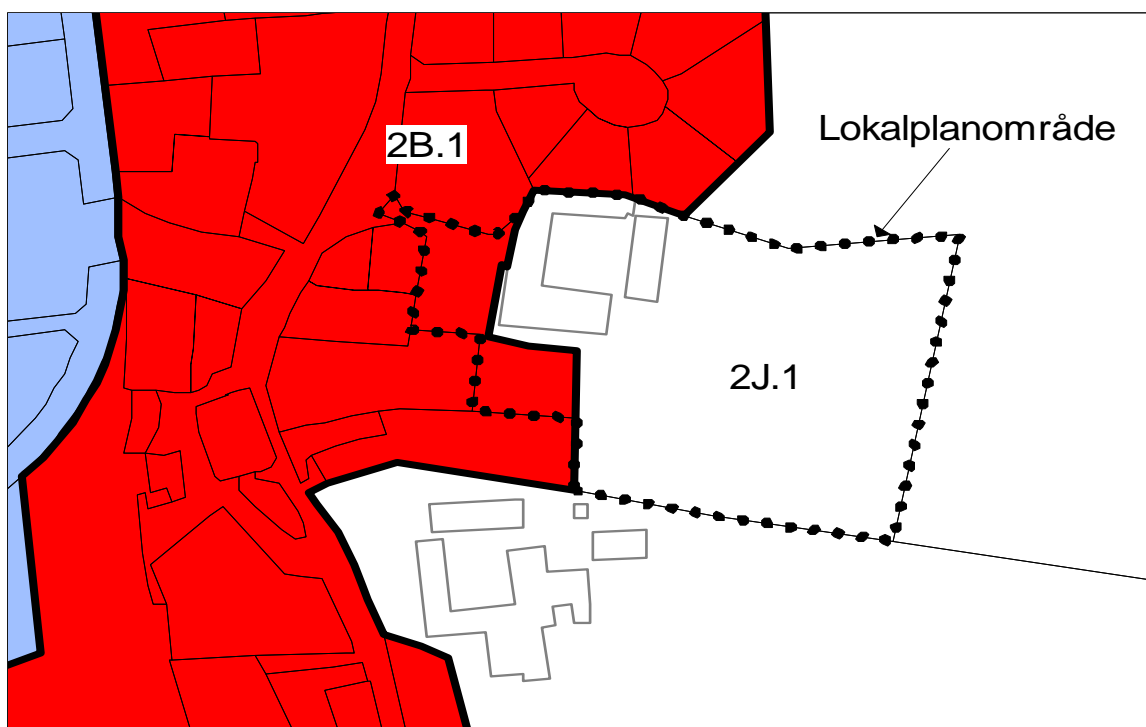
Kommuneplanen.

Lokalplanområdet indgår ikke i kommuneplanens rammer til boligformål.

Der skal derfor vedtages et tillæg nr. 6 til kommuneplan 2004 – 2016 der udlægger området til boligformål. Da der ikke er truffet beslutning om boligudbygningen i Søndergade i kommunens planstrategi, har byrådet forinden udarbejdelsen af nærværende tillæg til kommuneplanen, indkaldt ideer og forslag m.v. med henblik på planlægningsarbejdet

Tillæg nr. 7 til kommuneplan 2004

Tillæg nr. 7 overfører del af område 2J.1 til eksisterende rammeområde 2B.1, med nedennævnte bestemmelser:



For rammeområde 2B.1 skal følgende rammebestemmelser overholdes:

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, samt

at mindst 10 % af arealet for åben-lav udlægges til fælles friareal, og mindst 15 % for tæt-lav bebyggelse.


Retsvirkninger


Inden for byzone kan byrådet modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en detaljeret byplanvedtægt eller lokalplan, der er tilvejebragt før kommuneplanen.

Inden for byzoner og sommerhusområder kan byrådet modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område i kommuneplanen er udlagt til offentligt formål, eller når området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Vedtagelsespåtegning.

Således vedtaget af Sønderhald Byråd, den 6. september 2006.


Kirsten Wytz
borgmester


Kenneth Koed Nielsen
konst. kommunaldirektør