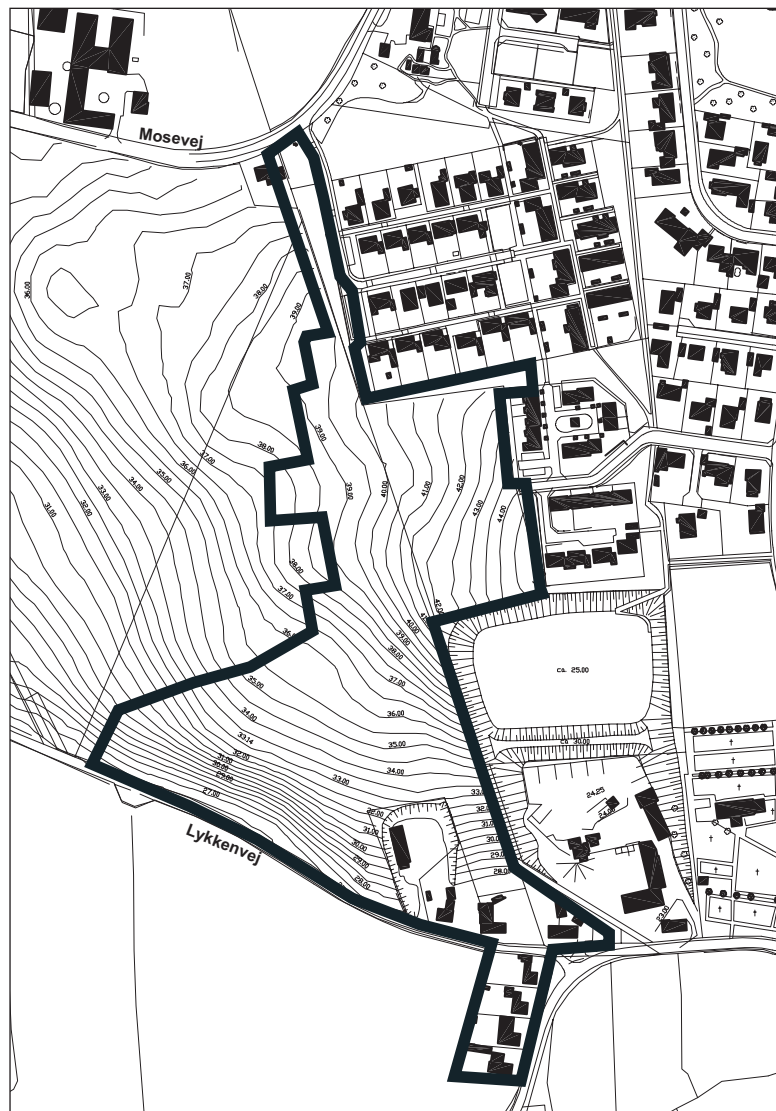




Rosenholm Kommune



Lokalplan nr. 41

Område til boligbebyggelse vest for Mørke

DECEMBER 2004

Yderligere oplysninger om lokalplanen fås hos

Rosenholm Kommune
Teknisk Forvaltning
Tingvej 17
8543 Hornslet
Tlf. 87 85 40 00

Lokalplanen kan ses og fås på

Rådhuset
Tingvej 17
8543 Hornslet
Tlf. 87 85 40 00

Kortgrundlag

De anvendte kort kommer fra følgende kortleverandører:

- © TK-Kort, Naturgas Midt-Nord
- © Matrikelkort, Kort- og Matrikelstyrelsen
- © Luftfoto, Kampsax a/s

Lokalplanen er udarbejdet af

Rosenholm Kommune, Teknisk Forvaltning
i samarbejde med

GBL Gruppen for by & landskabsplanlægning aps
Pakhustorvet 4
6000 Kolding
Tlf.: 75 52 64 44
E-mail: gbl@gbl.dk
Web: www.gbl.dk

ROSENHOLM KOMMUNE – LOKALPLAN NR. 41

For et område til boligbebyggelse vest for Mørke

INDHOLDSFORTEGNELSE

Redegørelse

Lokalplanens indhold

Beskrivelse af området, baggrund og mål med planen, planens hovedtræk m.v..... 4

Lokalplanen og andre planer

Lokalplanens forhold til kommuneplanen, anden planlægning, veje, støj, teknisk forsyning m.v..... 14
Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder..... 16

Lokalplanens retsvirkninger

Retsvirkninger af forslaget til lokalplanen..... 18
Retsvirkninger af lokalplanen..... 18

Bestemmelser

§1 Formål..... 19
§2 Område..... 19
§3 Anvendelse..... 20
§4 Udstykning..... 20
§5 Trafikforhold..... 21
§6 Teknisk forsyning..... 22
§7 Bebyggelsens omfang og placering..... 23
§8 Bebyggelsens udseende..... 25
§9 Ubebyggede arealer..... 29
§10 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse..... 30
§11 Grundejerforening..... 31
§12 Servitutter..... 31

Kortbilag

Kortbilag 1: Matrikelkort

Kortbilag 2: Lokalplankort

Kortbilag 3: Retningsgivende bebyggelsesplan

Kortbilag 4: Retningsgivende udstykningsplan

Vedtagelsespåtegning

Kommuneplantillæg nr. 5..... 43

Vedtagelsespåtegning

Tinglysningsbegæring

REDEGØRELSE

Lokalplanens indhold

Her beskrives baggrunden for lokalplanen, målet med planen, samt planens hovedtræk.

Eksisterende forhold og beskrivelse af området

Lokalplanens område er på cirka 6,7 ha. Heraf udgør:

Eksisterende boligbebyggelse ved Lykkenvej og Gl. Mørkevej:	0,85 ha.
Område til boligformål:	2,50 ha
Område til offentlige fælles fritidsfaciliteter:	0,30 ha
Grønne områder:	2,95 ha
Fællesareal:	0,10 ha.

Området afgrænses mod syd af Lykkenvej, mod øst af bebyggelserne ved Ternevej og Moselunden. Mod nord og vest afgrænses området mod det åbne land.

Området er i sin helhed beliggende i byzone. Zoneforholdene ændres ikke.

Arealet består af 13 ejendomme, hvoraf Rosenholm Kommune ejer hovedparten af arealet:

Del af matr. nr. 7p. Mørke By, Mørke: Ubebygget landbrugsjord. Del af matr. nr. 8a, Mørke By, Mørke: Ubebygget landbrugsjord og friarealer. Del af vejmatr. litra 't', Mørke By, Mørke. Matr. nr. 8bæ, Mørke By, Mørke: Parkeringsareal ved Moselunden. Matr. nr. 8cm, Mørke By, Mørke: Ubebygget areal ved Mosevej. Matr. nr. 7m, Mørke By, Mørke: Den lille grusgrav. Matr. nr. e 7l, 7h, 8i, Mørke By, Mørke: Beboelsesejendomme ved Lykkenvej. Matr. nr. 4v, 4x, 4y og 4æ, Mørke By, Mørke: Beboelsesejendomme ved Gl. Mørkevej.

Terrænet er et stærkt kuperet morænelandskab, med fald mod vest og syd. De store højdeforskelle – op til 20 meter – og områdets høje beliggenhed i forhold til dalområderne mod sydvest giver stedet en meget dramatisk karakter. Skråningerne er ganske jævne med en typisk hældning på ca. 50 o/oo. De stejleste partier ligger ned mod Lykkenvej, hvor hældningen de stejleste steder er 140 o/oo (dvs. over 12 graders hældning). Dette område friholdes i lokalplanen for bebyggelse.

De to tidligere grusgrave ved Lykkenvej ligger som store ar i terrænet. Den lille grav (mod vest) ligger inden for lokalplanområdet og er op til ca. 5 meter dyb, mens den store grav som ligger umiddelbart øst for lokalplanområdet er op mod 20 meter dyb. Begge grave står med stejle sider.

Den eksisterende bebyggelse i områdets sydlige del langs Lykkenvej er en del af Gl.

Mørke landsbys udkant, mens bebyggelsen langs Gl. Mørkevej er en nyere udstykning. Boligområdet ved Moselunden er udbygget i begyndelsen af 1980'erne, mens området ved Ternevej er fra midten af 1990'erne.

Planens baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet for at give mulighed for at etablere et nyt boligområde i den vestlige udkant af Mørke by med flere forskellige boligtyper med tilhørende grønne områder og fællesarealer. Lokalplanen har endvidere til formål at sikre, at boligområdet indrettes således, at flest mulige boliger får adgang til det karakteristiske landskab syd og vest for Mørke by. Herunder at bebyggelse, veje, beplantning m.m. indpasses i det fra stor afstand synlige landskab og i forhold til kirkenæromgivelserne ved Mørke Kirke. Lokalplanen skal sikre, at der skabes en harmonisk forbindelse og overgang mellem de eksisterende byområder ved Ternevej og Moselunden.

Lokalplan nr. 41 har til formål, at afløse lokalplan nr. 6 og tillæg til lokalplan nr. 6 inden for lokalplanområdet.

Planens hovedtræk

Lokalplanområdet opdeles i 7 delområder, jævnfør kortbilag 2. Delområderne omfatter en blanding af åben lave boliger, tæt lave boliger, fællesareal med plads til et eventuelt fælleshus, grønne områder, eksisterende, ældre landsbybebyggelse og en tidligere grusgrav, som kan anvendes til offentlige fælles fritidsfaciliteter.

Lokalplanområdet er første del af et større boligområde vest for Mørke, hvor der planlægges etableret fem bebyggelsesområder som skyder sig ud i landskabet fra den højeste del af terrænet ned mod Lykkenvej. Mellem bebyggelsesområderne skal etableres grønne kiler.

I første omgang planlægges der for de første to af fem bebyggelsesområder - et bebyggelsesområde med tæt lave boliger ind mod den tidligere grusgrav ved Mørke Kirke og et område med åbne lave boliger.

Derudover indeholder lokalplan nr. 41 mulighed for etablering af et rektangulært bebyggelsesområde omkring Ternevej til tæt lave boliger. Bebyggelsesområderne vejforsynes ved, at Moselunden og Ternevej forlænges og forbindes med hinanden. Disse veje udgør ryggraden for den fremtidige udbygning af resten af området.

Der er mulighed for at etablere mindre naturstier mellem bebyggelsesfelterne i de grønne områder. Derved sikres områdets beboere adgang til de grønne områder og naturen.

Der er udarbejdet en overordnet beplantningsplan for området. Der skal etableres hegn af surbær omkring bebyggelsesområderne for at give en naturlig overgang mellem bebyggelsen og de grønne områder. Beplantningen omkring de to fordelingsveje



Illustrationsplan (Tegningen er ikke målfast)

skal forstærke karakteren af vejenes betydning som bebyggelsens rygrad, hvorimod beplantningen på boligvejene skal understøtte deres rolle som mødested og til leg og ophold.

Delområderne (Se kortbilag 2)

Delområde 1 – Tæt lav bebyggelse

Området er beliggende vest for det nuværende tæt lave boligområde ved Ternevej.

Området ved Ternevej afsluttes ved, at der etableres et rektangulært bebyggelsesfelt på cirka 13.500 m² i forlængelse af den nuværende bebyggelse. Området kan inddeles i 2 eller 4 storparceller.

Ved opførelse af byggeri i én etage med udnyttet tagetage må bebyggelsesprocenten ikke overstige 35 for den enkelte storparcel. Ved opførelse af byggeri i én etage må bebyggelsesprocenten ikke overstige 25 for den enkelte storparcel.

For at opnå en vis åbenhed i bebyggelsen må ingen bygningskroppe gives en længde, der overstiger 40 meter. Bebyggelse på sydsiden af Ternevej skal opføres i flugt med en udgangslinie på 2,5 meter til vejskel. Den øvrige bebyggelse skal opføres vinkelret på eller i flugt med vejskel til Ternevej.

Bebyggelsen ved Ternevej er tænkt som en fortsættelse af den eksisterende tæt lave bebyggelse i samme arkitektur. Det vil sige bebyggelsen opføres med røde tage i op til én etage med udnyttet tagetage.

Der skal etableres hække med klippet liguster mod Ternevej og mod den store grusgrav som i det eksisterende område ved Ternevej.

Delområde 2 – Parcelhuse

Området omfatter 10 parcelhusgrunde med grundstørrelser på cirka 800 m² til 1050 m². Området ligger som et bebyggelsesfelt, der bevæger sig ned ad skråningen mod Lykkenvej. Bebyggelsen vil i princippet komme til at ligge vinkelret på eller parallelt med terrænkoterne. Landskabet kommer op på begge sider af bebyggelsesfeltet, således at alle grundene sikres adgang til naturen og sikrer afstand til de fremtidige bebyggelsesfelter nord og sydøst for området. Bebyggelsesfeltet omkranses af ensartet beplantning i form af surbærbuske.

Der udlægges et fælles adgangsareal, som etableres som en grøn plads med mindre aktiviteter som småbørnslegeplads og klatresten med mere.

Parcelhusene skal fremstå i blank eller pudset mur eller i træ eller lette facadematerialer. Huse i træ må dog ikke opføres som bjælkehuse. Som facadefarver må anvendes jordfarver, sort eller hvid. Bebyggelsen skal opføres vinkelret eller i flugt med en udgangslinie på 2,5 meter fra vejskel. Bebyggelse må opføres i op til én etage med

udnyttet tagetage eller én etage med beboelse i kælder. Det vil sige at ved udnyttelse af grundens skrånende terræn, kan det accepteres, at bebyggelsens ene side opføres i 2 etager.

Delområde 3 – Tæt lav bebyggelse

Området omfatter én storparcel på cirka 6.000 m². Bebyggelsen skal placeres således, at udsigten ud mod den grønne kile og landskabet udnyttes bedst muligt.

Bebyggelse må opføres i op til én etage med udnyttet tagetage eller én etage med beboelse i kælder. Det vil sige at ved udnyttelse af grundens skrånende terræn, kan det accepteres, at bebyggelsens ene side opføres i 2 etager.

Ved opførelse af byggeri i én etage med udnyttet tagetage eller én etage med beboelse i kælder må bebyggelsesprocenten ikke overstige 35 for den enkelte storparcel. Ved opførelse af byggeri i én etage må bebyggelsesprocenten ikke overstige 25 for den enkelte storparcel.

Bebyggelse skal placeres så den danner en bebyggelsesmæssig sammenhæng med eksisterende bebyggelse ved Ternevej, idet bebyggelsen skal udføres med røde tage. Som facadefarver må anvendes jordfarver, sort eller hvid.

Gæsteparkering kan anlægges på den højeste del af terrænet. Den interne vej til delområde 3 må ikke udføres med en hældning, der overstiger 70 o/oo og skal sikres ind mod den store grusgrav, f.eks. med en lav begroet jordvold.

Delområde 4 - Fællesareal

For enden af Ternevejs forlængelse udlægges et areal på cirka 1000 m² til fælles aktiviteter, f.eks. med mulighed for opførelse af et fælleshus eller pavillon for boligområdet. Bebyggelsesprocenten for det udlagte fællesareal må ikke overstige 25.

Der må opføres én bygning på fællesarealet. Derudover kan der dog opføres op til to mindre redskabsskure og lignende. Områdets ubebyggede arealer kan udføres med fast og/ eller løs belægning og græs, og der kan etableres et trædæk til udeservering og ophold m.v. Som facadefarver må anvendes jordfarver, sort eller hvid.

Delområde 5 – Grønne områder

Alle arealer mellem bebyggelsesfelterne udlægges til grønt fællesareal for hele bebyggelsen. Arealerne må ikke bebygges. Området tænkes udlagt i græs med et lavt plejeniveau. Det vil sige at græsset kun slås 1-2 gange årligt. Græsarealerne omkring adgangsvejen kan udføres med et højere plejeniveau. Der er mulighed for at etablere naturstier med løs belægning i de grønne kiler mellem bebyggelsesfelterne, og syd og øst om bebyggelsesområderne.

Der udlægges et areal til en legeplads ved Mosenlundens forlængelse som vist på lokalplankortet, jf. kortbilag 2.

Der kan etableres nedslivningsanlæg og bassinanlæg til håndtering af overfladevand i de lavest beliggende arealer ved Lykkenvej.

Delområde 6 – Eksisterende bebyggelse

Området omfatter de nuværende tre ejendomme langs Lykkenvej og fire ejendomme langs Gl. Mørkevej. Enkelte huse er ældre landsbyhuse og samlet set har de betydning for gademiljøet omkring Lykkenvej og Gl. Mørkevej.

Området må ikke udstykkes til nye boliger og bebyggelsen må maksimalt være på 1 etage med udnyttet tagetage. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.

I delområde 6 må der i modsætning til de øvrige delområde anvendes stråtag som tagdækningsmateriale. Dette dog under forudsætning af, at bygningsreglementets afstandskrav til naboskel er overholdt.

Delområde 7 – Lille grusgrav

Området omfatter den mindre grusgrav vest for bebyggelsen i delområde 6. Området må anvendes til offentligt område med fælles fritidsfaciliteter, der har relation til området, som f.eks. fritids/ spejderfaciliteter. Der er udlagt et byggefelt på 350 m².

Eventuel bebyggelse skal udføres med symmetrisk saddeltag eller med fladt tag. Udvendige bygningssider skal udføres med beklædning af træ eller i andre lette materialer. Der skal etableres en afskærmende beplantning med surbærbuske, som også anvendes i det øvrige lokalplanområde. Skrænten omkring den lille grusgrav kan beplantes med andre træer og buske.

Beplantning

Der planlægges tre typer beplantning langs vejene i det nye boligområde.

Langs Ternevej, som er en forlængelse af den eksisterende vej, etableres en beplantning i lommer langs vejen med græs eller bunddække. Der plantes rækker af karakterfulde vejtræer heri, f.eks. eg. Ligusterhækkene langs den nuværende tæt lave bebyggelse skal fortsættes langs Ternevej.

Langs Moselundens forlængelse er beplantningsmønsteret mere uformelt. I en slyngende græsribat står mindre grupper af letløvede træer, som f.eks. vintereg eller alm. eg.

Langs boligvejen med åben lav bebyggelse etableres et græsareal med mindre bakker og lavninger. Centralt i arealet plantes et karaktergivende solitært træ, som f.eks. røddeg eller alm. eg. Endvidere plantes grupper af større, blomstrende buske, som f.eks. syrener.

De grønne kiler mellem boligudstykningsgrænserne skal have overdrevskaraktter med slået

græs. Kilerne vil danne en overgang mellem boligområdet og det åbne land. I boligudstykniningernes ydre skel skal plantes surbærbuske, som vil danne en harmonisk grænse mod det åbne land. Langs det ydre skel mellem område 1 og den store grusgrav fortsættes beplantningen med liguster. Nyplantning omkring den lille grusgrav skal ske med surbærbuske. Lokalplanen indeholder desuden bestemmelser om, at den nævnte beplantning skal vedligeholdes og opretholdes.

Udstykning

Udstykning inden for lokalplanens område skal ske med udgangspunkt i den retningsgivende udstykningsplan på kortbilag 3, der angiver, hvordan området tænkes opdelt i 3 storparceller (delområde 1 og 3) og 10 parcelhusgrunde (delområde 2). De to storparceller nord og syd for Ternevej kan hver især yderligere opdeles to parceller. Parcelhusgrundene i delområde 2 skal udstykkes med en mindste grundstørrelse på 700 m².

Grønne hensyn

Der er i planen indbygget en række grønne hensyn, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan: Overfladevand fra området's veje skal bortledes til nedsivningsanlæg eller bassinlæg. Regnvand fra tagflader m.v. skal nedsives på egen grund i delområderne 1, 2, 3, 4 og 5. Der er fastsat bestemmelser om tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning. Der er udlagt grønne kiler mellem bebyggelsesfelterne, således at disse kan medvirke som spredningskorridorer for dyr og vækster.

Der kan ikke optages bestemmelser om f.eks. brug af miljøvenlige materialer, men byrådet opfordrer til brug af miljøvenlige materialer i bebyggelsen. Byrådet ønsker også at tinglyse en servitut vedrørende forbud mod at anvende sprøjtegifte inden for lokalplanområdet.

Grundejerforening

Der skal stiftes en grundejerforening for delområderne 1, 2 og 3 til varetagelse af de fælles grundejerinteresser i lokalplanområdet. Ejere af ejendomme inden for de nævnte områder skal være medlem af denne grundejerforening. Grundejerforeningen skal stiftes senest når 25 % af parcelhusgrundene eller 25 % af storparcellerne er solgt, eller når byrådet kræver dette.

Grundejerforeningen skal efter krav fra byrådet optage medlemmer fra de tilgrænsende områder.

Det grønne område i delområde 5 og fællesarealet i delområde 4 skal tilskødes grundejerforeningen, der er pligtig til at tage skøde på arealet. Grundejerforeningen er pligtig til at opretholde beplantningen samt drift- og vedligeholde arealet i øvrigt.

Grundejerforeningen skal vedligeholde alle udlagte private fællesveje inden for delområderne 1, 2, 3, 4 og 5 i henhold til vejlovgivningen. Grundejerforeningen er dog

ikke pligtig til at vedligeholde interne veje i storparcellerne.

Grundejerforeningens vedtægt og ændringer heri skal godkendes af byrådet og må ikke være i modstrid med lokalplanens bestemmelser.

Veje og stier

Vejstruktur

Adgangen til området sker via en forlængelse af Ternevej og ved forlængelse af vejen Moselunden. Moselunden og Ternevej bliver fordelingsvej. Moselundens forlængelse fortsættes ned til bebyggelsesfeltet i område 3. Trafikken ad Ternevej og Moselunden vil hovedsagligt være området egne beboere.

Moselundens forlængelse udformes med et knækket forløb, hvilket vil medvirke til at dæmpe hastigheden. Der kan endvidere indarbejdes hævede flader ved boligvejenes tilslutning til Moselunden. Ved forlængelsen af Moselunden skal de nuværende parkeringspladser ved indkørslen til boligområdet Moselunden erstattes af et tilsvarende antal på øst- eller vestsiden af denne.

Boligvejene i de kommende bebyggelsesområder vest og syd for Moselundens forlængelse udformes som blinde veje.

Moselundens forlængelse og Ternevejs forlængelse, samt boligvej udlægges som private fællesveje, jf. kortbilag 4.

Vejprofiler

Vejprofilerne skal understøtte vejenes funktion som stilleveje, samt trafiksikre fordelingsveje med fortov og dæmpet hastighed.

Vejprofilet for Ternevej udføres som vist på fig. 1 i en bredde af 8 meter, hvor af kørebanen udgør maksimalt 5 meter. Midt i område 1 etableres en lomme med træer. Her udføres vejprofilet som vist på fig. 2 i en bredde på 13 meter, hvoraf kørebanen udgør maksimalt 5 meter og rabatten med træer mindst 2,5 meter i begge sider af vejen. Der skal etableres fortov i begge sider af Ternevej.

Vejprofilet for Moselunden udføres som vist på fig.3. Kørebanen udlægges i en bredde af maksimalt 5 meter og med en græsribat på østsiden af vejen i varierede bredde med trægrupper. Der skal anlægges fortov på vestsiden af Moselunden.

Vejprofilet for boligvejen i delområde 2 udføres i en bredde, der er smallest tættest mod Moselunden og bliver bredere ned mod vendepladsen. Kørebanen udlægges i maksimalt 4,5 meters bredde. Den øvrige del af vejarealet kan anlægges som en grøn plads med små fælles aktiviteter, småbørnslegeplads, bænke, klatresten med videre. (Se iøvrigt terrænprofilet på fig. 4 på side 13)

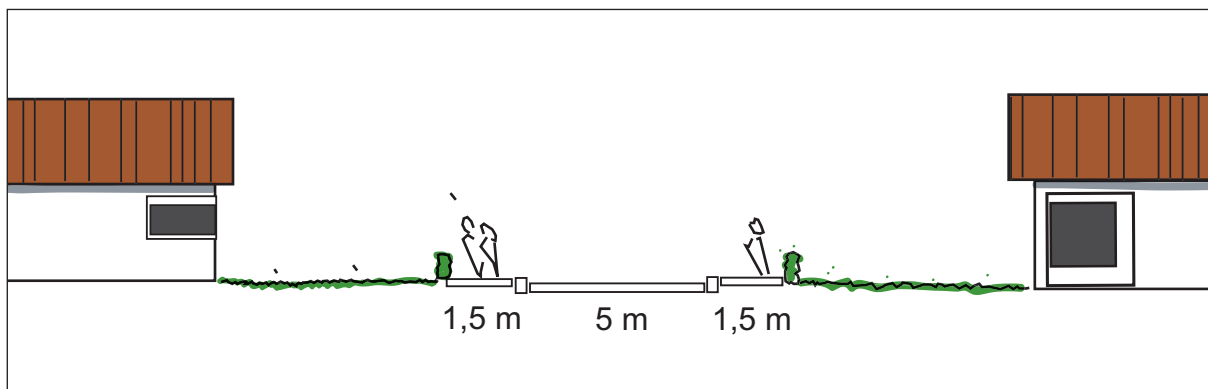


Fig. 1. Vejprofil ved Ternevej

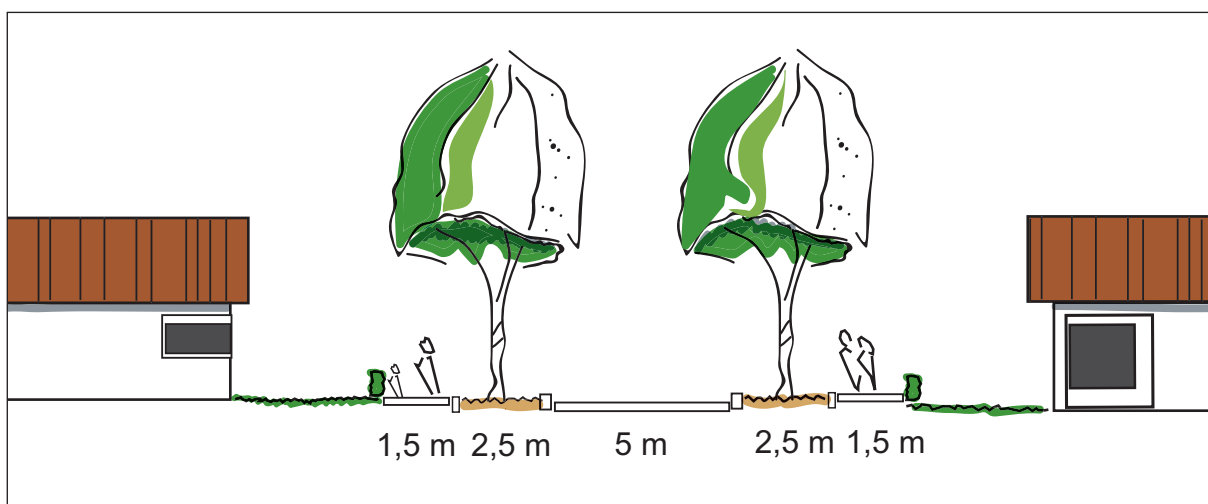


Fig. 2. Vejprofil ved Ternevej, ved lommen med træer

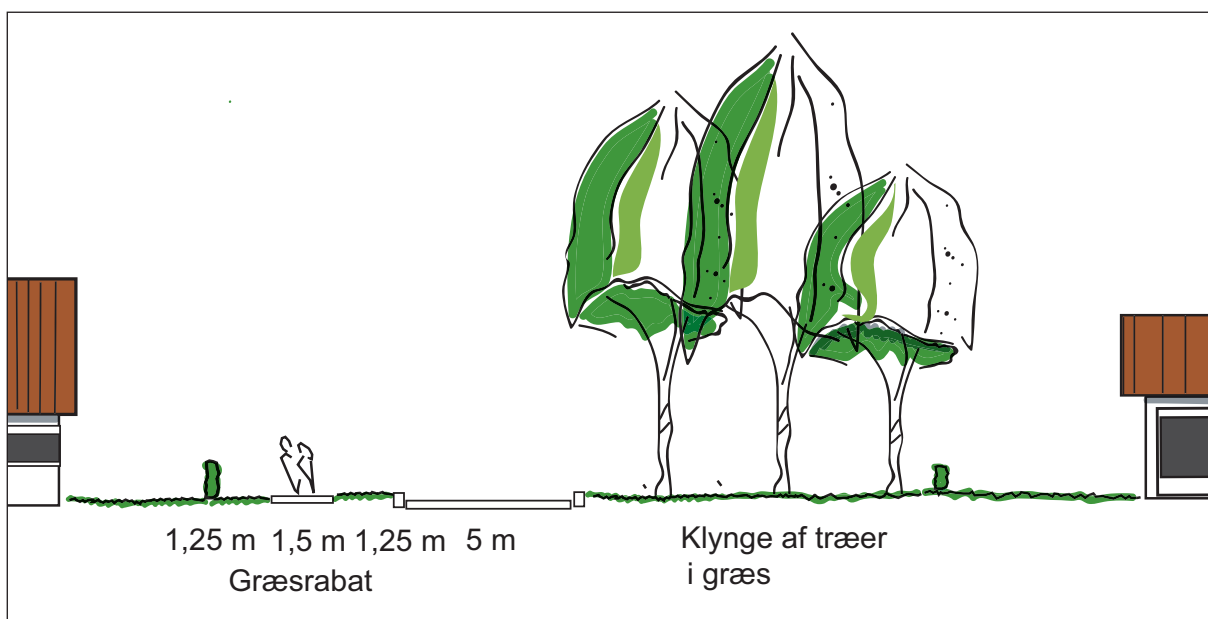


Fig. 3. Vejprofil ved Moselunden

Stier

Der anlægges ikke nye stier fra boligområderne til hovedstien mellem Mørke Kirke og Mørkes nordlige bydele, da det forventes, at fortorvet langs Ternevej benyttes. Dertil kommer, at trafikken er forholdsvis begrænset, og der er begrænset gennemkørende trafik i området.

Parkering

Der skal anlægges mindst 2 parkeringspladser på hver ejendom i delområde 2 og 6.

Der skal anlægges mindst 1½ parkeringsplads pr. bolig i forbindelse med tæt lav boligbebyggelse i delområde 1 og 3. Parkeringspladserne kan placeres ved den enkelte bolig supplerende med en samlet fælles parkeringsplads. I delområde 3 skal den fælles gæsteparkeringsplads placeres på den højst beliggende del af grunden.

Ved opførelse af et eventuelt fælleshus i delområde 4 skal der etableres gæsteparkeringspladser svarende til 1 parkeringsplads for hver 6 siddepladser, som fælleshuset kan godkendes med i forbindelse med byggeansøgningen.

De nuværende parkeringspladser ved Moselunden skal evt. nedlægges i forbindelse med anlæggelsen af Moselundens forlængelse til Ternevej og erstattes af et tilsvarende antal øst eller vest for vejen.

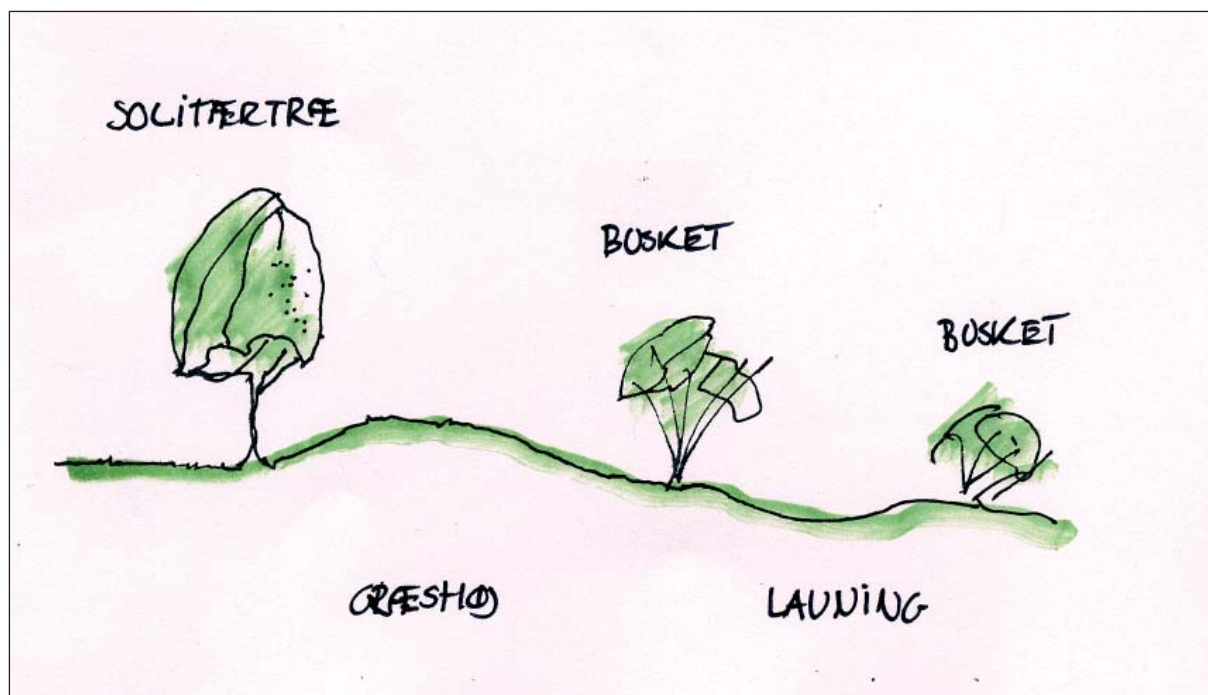


Fig. 4. Terrænprofil langs boligvej i område 2.

LOKALPLANEN OG ANDRE PLANER

Heri beskrives lokalplanens forhold til kommuneplanen og anden planlægning, som vedrører lokalplanen.

Kommuneplanen

Grundlaget for udarbejdelsen af lokalplanen har været Kommuneplan for Rosenholm kommune 2001-2012.

Lokalplanområdet omfatter kommuneplanens rammeområde 2.33.B5. Lokalplan nr. 41 er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser for den maksimale bebyggelsesprocent.

Lokalplanen ledsages derfor af et kommuneplantillæg nr. 5, der forhøjer den maksimale bebyggelsesprocent fra 25 til 35 for områder til tæt lav boligbebyggelse i én etage med udnyttet tagetage.

Kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen fremgår af kommuneplantillægget.

Lokalplaner og byplanvedtægter

Hele lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 6 og et senere vedtaget tillæg til lokalplan nr. 6. Lokalplan nr. 6 og tillægget til denne aflyses på de af lokalplan nr. 41 omfattede ejendomme i forbindelse med vedtagelsen af planen.

Arkæologiske forhold

Hvis der ved kommende anlægsarbejder påtræffes jordfaste fortidsminder (bopladser, gravpladser, kulturlag m.m.), skal arbejdet standses og fundet anmeldes til Kulturhistorisk Museum i Randers, jævnfør Museumslovens § 27, stk. 2.

Trafikale forhold - planlagt omfartsvej

I henhold til et principprojekt udarbejdet af Århus Amt i 2000 er den mest sandsynlige linieføring for den planlagte omfartsvej vest om Mørke by. Vejen vil krydse under Mosevej cirka 350 meter øst for krydset mellem Mosevej og Lykkenvej og drejer mod sydøst. Lykkenvej tænkes i den forbindelse afbrudt ved omfartsvejen.

Den planlagte omfartsvej mod vest vil medføre en del pladskrævende terrænreguleringer samt trafikstøj. Der foreligger endnu ikke projekttegninger for detailplacering og udformning af vejen, hvorfor det er nødvendigt at operere med en vis margin både med hensyn til udstrækning og støjkonsekvensområder. Århus Amt forventer en årsdøgntrafik på cirka 6000 køretøjer, hvoraf cirka 10 % vil være lastbiler. Ved en lav placering i terrænet (udgravning) kan støjgenerne reduceres i forhold til både planlægningsområdet og Mørke by. Se også afsnit om støj nedenfor.

Støjmessige forhold

Ved planlægning af ny bebyggelse i området skal det sikres, at støjpåvirkningen fra vejtrafik ikke overskrider Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier på 55 dB (A).

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af strukturplanen for det vestlige Mørke regnet på de støjmessige konsekvenser af den planlagte omfartsvej. I konsekvens der af er der udlagt en byggelinie, der klart overholder den vejledende grænseværdi for bolig-områder. Der er derfor ikke nødvendigt at indarbejde støjdæmpende foranstaltninger i lokalplanen, hvad angår omfartsvejen.

Jordforurening

Da området tidligere hovedsagligt har været anvendt til landbrug, er der ifølge Rosenholm Kommune pr. 1. juni 2004 ikke registeret potentielt forurenende aktiviteter eller konstateret forurening inden for lokalplanområdet. Således er ejendommene, som lokalplanen omfatter ikke kortlagt i henhold til Jordforureningsloven.

Kollektiv trafik

Ved lokalplanens udarbejdelse betjenes området af buslinierne 119 og 217 på hovedvejen gennem Mørke. Nærbanen har standsningssted ved Mørke Station.

Teknisk forsyning

El-forsyning:

Elforsyning kan ske fra NRG1.

Varmeforsyning:

Al ny bebyggelse, undtagen ny bebyggelse i delområde 7, skal tilsluttes fjernvarme i henhold til gældende varmforsynings-plan. Forsyningsselskab er Mørke Fjernvarmeselskab A.m.b.a.

Vandforsyning:

Vandforsyning sker fra Mørke Vandværk.

Kloakforsyning:

Kloakering sker i henhold til spildevandsplanen og gældende betalingsvedtægt. For den enkelte boligparcel eller storparcel gælder, at regnvand skal nedsives på grunden for delområderne 1, 2, 3, 4 og 5.

Eksisterende ledninger:

Langs arealet omkring den kommende fordelingsvej Moselunden forløber en mindre højspændingsledning, som forventes kabellagt i forbindelse med lokalplanens realisering.

Servitutter

Der er på de af lokalplan nr. 41 omfattede ejendomme ikke tinglyst servitutter, der er i modstrid med lokalplanen. Lokalplan nr. 6, tinglyst den 5. oktober 1979 og tillæg til lokalplan nr. 6, lyst den 14. december 1989 aflyses inden for de arealer, som er omfattet af lokalplan nr. 41 i forbindelse med tinglysningen af den endeligt vedtagne plan.

En deklaration udarbejdet i anledning af tillæg til lokalplan nr. 6 for Solgårdsarealet aflyses inden for de arealer som er omfattet af lokalplan nr. 41 i forbindelse med tinglysningen af den endeligt vedtagne plan.

Der ligger en eksisterende pumpeledning fra bebyggelsen ved Moselunden til Lykkenvej. Ledningen er tinglyst med en deklaration om friholdelse for bebyggelse og beplantning m.v. Ledningen skal omlægges uden for de private parceller i forbindelse med realiseringen af lokalplanen. Deklarationen aflyses for den del af strækningen som berøres af omlægningen, når dette bliver aktuelt.

Naturbeskyttelsesloven

Der er ikke inden for lokalplanområdet registreret naturtyper eller diger beskyttet af naturbeskyttelseslovens §§ 3 og 4, og er heller ikke berørt af å- eller fortidsmindebeskyttelseslinie, skovbyggelinie eller andre beskyttelseslinier efter naturbeskyttelseslovens § 15-18.

Arealer, der henligger ubenyttet og udyrket i en længere årrække, kan få status som naturområde beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3.

En stor del af lokalplanområdet nord og vest for Mørke Kirke er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 19 vedrørende en 300 meter kirkebyggelinie målt fra kirkebygningen. Inden for byggelinien må der ikke opføres bebyggelse på over 8,5 meter. Kirkebyggelinien fremgår af lokalplankortet på side 11. I lokalplanen er fastsat bestemmelser om, at ingen ny bebyggelse må gives en højde, der overstiger 8,5 meter. Endvidere fastlægger regionplanen et "kirkeindsigtsområde", hvor særlige hensyn kræves. Blandt andet må der ikke opføres bebyggelse, som skæmmer oplevelsen af kirken.

Jordbrugskommissionen for Århus Amt

Matrikel 8a, Mørke By, Mørke, er undergivet landbrugspligt, men er beliggende i byzone og omfattet af tillæg til lokalplan 6 indtil lokalplan nr. 41 er endeligt vedtaget. Den del af ejendommens areal, der er omfattet af lokalplanen, skal drives landbrugsmæssigt efter landbrugslovens regler, indtil lokalplanområdet tages i brug til de formål, som er fastsat i lokalplanens bestemmelser.

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

Virkeliggørelsen af lokalplanen er afhængig af tilladelse fra Jordbrugskommissionen for Århus Amt med hensyn til ophævelse af landbrugspligten for den del af matr. 8a, Mørke, Mørke By, der er omfattet af lokalplanen i henhold til § 4 stk. 1 i landbrugsloven.

Derudover er virkeliggørelse af lokalplanen ikke afhængig af tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Retsvirkninger af forslaget til lokalplanen

Fremlæggelsen af forslaget for offentligheden medfører et midlertidigt forbud mod enhver form for bebyggelse, udstykning, nedrivning og ændret anvendelse af ejendommene i lokalplanområdet, der vi kunne foregribe indholdet af den endelige plan. En eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom kan fortsætte uændret.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder, indtil der er vedtaget og offentliggjort en endelig plan, dog højst i et år fra tidspunktet for offentliggørelsen af forslaget.

Efter udløbet af den tid, hvor forslaget er fremlagt for offentligheden, vil det i visse tilfælde være muligt for kommunen at fravige forbudet og tillade, at en ejendom bebygges eller på anden måde udnyttes i overensstemmelse med lokalplanforslaget, hvis dette er i overensstemmelse med kommuenplanen, og der ikke er tale om et større bygge- og anlægsarbejde.

Retsvirkninger af lokalplanen

Lokalplanen gælder fra den dag, det er offentliggjort, at planen er vedtaget endeligt.

Dette indebærer, at hvis en ejendom ønskes bebygget eller anvendt på en anden måde end hidtil, skal det ske i overensstemmelse med planen.

Lokalplanen medfører derimod ikke pligt til at opføre de bygninger, anlæg m.v. der er indeholdt i planen, og en eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte uændret.

Hvis det er af væsentlig betydning for at få planen gennemført, kan kommunen ekspropriere privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme efter Lov om planlægning, § 47.

Kommunen kan dispensere fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering til naboer m.fl., medmindre byrådet skønner, at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (Planlovens §§ 19 og 20)

Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun foretages ved en ny lokalplan.

BESTEMMELSER

Dette afsnit indeholder bindende bestemmelser om arealernes anvendelse, bygningers og vejenes udformning m.v.

Lokalplan nr. 41 for et område til boligbebyggelse vest for Mørke

I henhold til Lov om planlægning – lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002 med senere ændringer – fastlægges herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Formål

Lokalplanens hovedformål er at sikre,

at der skabes et attraktivt boligområde, som kan rumme flere forskellige boligtyper med tilhørende grønne områder og fællesareal,

at boligområdet indrettes således, at flest mulige boliger får adgang til det karakteristiske landskab syd og vest for Mørke by,

at bebyggelse, veje, beplantning m.m. indpasses i landskabet, herunder at der tages hensyn til de nære omgivelser til Mørke Kirke,

at der skabes en harmonisk forbindelse og overgang mellem de eksisterende byområder ved Ternevej og Moselunden, og

at afløse lokalplan nr. 6 og tillæg til lokalplan nr. 6 inden for lokalplanområdet.

§ 2 Område

Stk. 1 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnummer 4v, 4x, 4y, 4æ, 7h, 7l, 7m, 8bæ, 8cm, 8i, del af 7p og del af 8a, – alle af Mørke By, Mørke, samt del af vejmatr. Litra 't' af Mørke By, Mørke.

Stk. 2. Hele lokalplanens område forbliver i byzone.

Stk. 3 Lokalplanområdet opdeles i delområderne 1, 2, 3, 4, 5, 6 og 7, som vist på kortbilag 2.

Stk. 4 Matrikel 8a, Mørke by, Mørke er undergivet landbrugspligt. Den del af ejendommens areal, der er omfattet af lokalplanen, skal drives landbrugsmæs-

sigt efter landbrugslovens regler, indtil lokalplanområdet tages i brug til de formål, som er fastsat i lokalplanens bestemmelser.

Ophævelsen af landbrugspigten sker i forbindelse med jordbrugskommissionen for Århus Amts godkendelse af udstykning, hvor en sådan er nødvendig. Der kan i forbindelse med ophævelse af landbrugspigten stilles betingelser i medfør af Landbrugslovens § 4 stk. 3 og / eller stk. 4.

§ 3 Anvendelse

Delområde 1

Stk. 1 Området er udlagt til boligformål til helårsbeboelse i form af tæt lav boligbebyggelse.

Delområde 2

Stk. 2 Området er udlagt til boligformål til helårsbeboelse i form af åben lav boligbebyggelse (parcelhuse).

Delområde 3

Stk. 3 Området er udlagt til boligformål til helårsbeboelse i form af tæt lav boligbebyggelse.

Delområde 4

Stk. 4 Området er udlagt til fællesareal med mulighed for opførelse af fælleshus.

Delområde 5

Stk. 5 Området er udlagt til grønt område for lokalplanrådets bebyggelse.

Delområde 6

Stk. 6 Området er udlagt til boligformål til helårsbeboelse i form af eksisterende landsbybebyggelse og fritliggende parcelhuse langs Lykkenvej og Gl. Mørkevej.

Delområde 7

Stk. 7 Området er udlagt til offentligt område med fælles fritidsfaciliteter, der har relation til området. Området kan anvendes til fritidsfaciliteter, som f.eks. spejdere.

§ 4 Udstykning

Stk. 1 Udstykning skal i princippet ske som vist på den retningsgivende udstykningsplan (Kortbilag 3)

Stk. 2 Området kan udstykkes i fire storparceller, hvoraf de to storparceller i del-

område 1 kan i udstykket yderligere, som vist på kortbilag 3. Storparcel 2 skal i princippet udstykket som vist på kortbilag 3. Delområde 4, 5 og 7 kan ikke udstykket.

- Stk. 3 Inden for lokalplanens delområde 2 og 6 må grunde ikke udstykket med et areal, der er mindre end 700 m².
- Stk. 4 Udstykning må endvidere kun finde sted efter en af byrådet godkendt udstykningsplan.

§ 5 Trafikforhold

- Stk. 1 Vejadgang til området må kun ske fra Moselunden og fra Ternevej, som vist på kortbilag 2.
- Stk. 2 På lokalplanens kortbilag 2 er vist de vejarealer i området, der skal udformes med tværprofiler som vist i redegørelsen på side 12 og 13 (fig. 1 - fig. 4):
- Fordelingsvejene Moselundens forlængelse og Ternevejs forlængelse udlægges som private fællesveje i variabel bredde. Kørebanen må maksimalt gives en bredde på 5 meter.
 - Boligvej udlægges som privat fællesvej med et variabelt vejudlæg i princippet som vist på kortbilag 2. Kørebanen må maksimalt gives en bredde på 4,5 meter.
- Stk. 3 Alle veje skal udformes som stilleveje f.eks. med et knækket forløb og med hævede flader ved boligvejenes tilslutninger til fordelingsvejene.
- Stk. 4 Den interne vej i delområde 3 skal udformes med en hældning, der ikke overstiger 70 o/oo, og skal sikres ud mod den store grusgrav med en landskabelig bearbejdning, f.eks. med en lav begroet jordvold.
- Stk. 5 Der kan anlægges naturstier i delområde 5 i princippet som vist på kortbilag 2. Stierne drift- og vedligeholdes af områdets grundejerforening. Stierne kan anlægges med løs belægning.
- Stk. 6 Private fællesveje skal tilskødes Rosenholm Kommune.
- Stk. 7 Der pålægges oversigtslinie 2,5 x 15 meter ved udkørslerne fra boligvejene til fordelingsvejene Moselunden og Ternevej. Lav beplantning i oversigtsarealet må ikke overstige en højde på 80 cm. Træer i oversigtsarealet skal være opstammet i en højde af mindst 2,5 meter.

Parkering

- Stk. 8 På hver ejendom i delområde 2 og 6 skal der anlægges mindst 2 parkeringspladser.
- Stk. 9 For tæt lav boligbebyggelse i delområde 1 og 3 skal der anlægges mindst 1½ parkeringsplads pr. bolig. Parkeringspladserne kan placeres ved den enkelte bolig supplerende med en samlet fælles parkeringsplads. I delområde 3 skal den fælles gæsteparkeringsplads placeres på den højeste del af grunden.
- Stk. 10 Ved opførelse af et eventuelt fælleshus i delområde 4 skal der etableres gæsteparkeringspladser svarende til 1 parkeringsplads for hver 6 siddepladser som fælleshuset kan godkendes med i forbindelse med byggesøgningen.
- Stk. 11 De nuværende parkeringspladser ved Moselunden nedlægges eventuelt i forbindelse med anlæggelsen af Moselundens forlængelse til Ternevej og erstattes af et tilsvarende antal vest eller øst for vejen.

Belysning

- Stk. 12 Belysning langs alle veje i området skal udføres som lav parkbelysning med en lyspunkthøjde på maksimalt 4,0 meter over terræn.

Der må ikke etableres belysning på naturstierne i delområde 5.

Vendepladser

- Stk. 13 Der skal etableres vendemuligheder for renovationskøretøjer i boligområderne 1, 2 og 3.

§ 6 Teknisk forsyning

- Stk. 1 Ny bebyggelse, undtagen ny bebyggelse i delområde 7, skal tilsluttes fjernvarmeforsyningen fra Mørke Fjernvarmeselskab A.m.b.a. på selskabets til enhver tid gældende betingelser.

Tilslutningspligt indebærer pligt til at tåle den tekniske installation, men ikke forpligtigelse til at aftage varme fra anlægget. Tilslutningspligten indebærer ligeledes pligt til at betale et eventuelt tilslutningsbidrag, samt betale årlige fast afgifter i overensstemmelse med det pågældende selskabs anmeldte priser og betingelser.

- Stk. 2 For den enkelte boligparcel eller storparcel i delområderne 1, 2, 3, 4 og gælder, at regnvand skal nedsives på grunden.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

For hele lokalplanområdet:

- Stk. 1 Bebyggelse skal i størst muligt omfang tilpasses det eksisterende terræn.

Terrænreguleringer må kun foretages efter tilladelse fra bygningsmyndigheden. Regulering på indtil 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn og ikke nærmere skel end 1,0 meter kan dog ske uden tilladelse.

- Stk. 2 Ingen bygning må opføres i en højde, der overstiger 8,5 meter målt ud fra et inden for området fastsat niveauplan. I delområde 5 og 7 er fastsat en maksimal bygningshøjde, som er lavere end den generelle maksimale bygningshøjde på 8,5 meter i lokalplanområdet.

- Stk. 3 Ved anvendelse af trimpelkonstruktion må trimpelhøjden maksimalt være 1 meter.

Delområde 1

- Stk. 4 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 35 ved bebyggelse i én etage med udnyttet tagetage for den enkelte storparcel som helhed. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 ved bebyggelse i én etage for den enkelte storparcel som helhed.

- Stk. 5 For at opnå en vis lethed i bebyggelsen må ingen bygningskroppe gives en længde, der overstiger 40 meter.

- Stk. 6 Bebyggelse på sydsiden af Ternevej skal opføres i flugt med en udgangslinie på 2,5 meter til vejskel. Den øvrige bebyggelse skal opføres vinkelret på eller i flugt med vejskel til Ternevej.

- Stk. 7 Bebyggelsen må opføres i op til én etage med udnyttet tagetage.

Delområde 2

- Stk. 8 På hver grund må kun opføres eller indrettes én bolig.

- Stk. 9 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for den enkelte ejendom. Der kan ved beregning af bebyggelsesprocenten ikke medregnes areal fra fælles grønne arealer.

- Stk. 10 Bebyggelse i delområdet skal opføres vinkelret eller i flugt med en ud-

gangslinie på 2,5 meter fra vejskel.

- Stk. 11 Garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger skal opføres mindst 1 meter fra skel eller integreres i boligbebyggelsen.
- Stk. 12 Bebyggelse må opføres i op til én etage med udnyttet tagetage eller op til én etage med beboelse i kælder.

Delområde 3

- Stk. 13 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 35 ved bebyggelse i én etage med udnyttet tagetage eller én etage med beboelse i kælder for storparcellen som helhed. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 ved bebyggelse i én etage for storparcellen som helhed.
- Stk. 14 For at opnå en vis lethed i bebyggelsen må ingen bygningskroppe gives en længde der overstiger 40 meter.
- Stk. 15 Bebyggelsen skal placeres så den danner en bebyggelsesmæssig sammenhæng med eksisterende bebyggelse ved Ternevej ud mod den store grusgrav.
- Stk. 16 Bebyggelse må opføres i op til én etage med udnyttet tagetage eller op til én etage med beboelse i kælder.

Delområde 4

- Stk. 17 Bebyggelsesprocenten for det udlagte fællesareal må ikke overstige 25.
- Stk. 18 Bebyggelsen skal opføres inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt. Der må opføres én bygning på fællesarealet. Derudover kan der dog opføres op til to mindre redskabsskure og lignende.

Delområde 5

- Stk. 19 Inden for området kan der ikke etableres bebyggelse bortset fra mindre bygninger, der er nødvendige for områdets anvendelse til grønt område for lokalplanområdets bebyggelse, legeplads med tilhørende legeredskaber, og eventuelle mindre bygninger til områdets tekniske forsyning.
- Stk. 20 Bebyggelsen må ikke opføres med en højde, der overstiger 3,5 meter målt fra eksisterende terræn.

Område 6

- Stk. 21 På hver grund må kun opføres eller indrettes én bolig.
- Stk. 22 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for den enkelte ejendom.

Stk. 23 Ny bebyggelse må opføres i op til én etage med udnyttet tagetage.

Område 7

Stk. 24 Bebyggelse skal placeres inden for det udlagte byggefelt. Bebyggelsesfeltet er defineret som 14 gange 25 meter. Byggefeltets placering fremgår af kortbilag 4.

Stk. 25 Det samlede etageareal til bebyggelse må ikke overstige 350 m².

Stk. 26 Ingen bygning må opføres i en højde, der overstiger 5,5 meter målt ud fra et inden for området fastsat niveauplan.

Stk. 27 Bebyggelsen må opføres i maksimalt én etage.

§ 8 Bebyggelsens udseende

Hele lokalplanområdet

Stk. 1 Ud over skiltning med navn og bomærke må der ikke opsættes skilte eller reklamer på lokalplanområdets ejendomme. Der må kun skiltes for virksomheder som har faktisk adresse på den pågældende ejendom. Denne type skilte må ikke have et areal der overstiger 0,25 m² og der må kun opsættes ét skilt pr. ejendom.

Stk. 2 Der må ikke anvendes glaserede teglsten til tagdækning på grund af det meget skrånende terræn.

Stk. 3 Der må ikke anvendes vinduer og døre i PVC-materialer.

Stk. 4 Ved etablering af kviste, skal tag og kviste fremtræde med en arkitektonisk helhed med hensyn til udformning og valg af materialer.

Stk. 5 Ved brug af tonet glas skal man kunne se igennem begge veje, både ind og ud af glasset.

Stk. 6 Tage kan udføres med ovenlys, når disse holdes i samme plan som tagdækningen. Solfangere og solcelleanlæg skal opsættes direkte på tage og facader eller indbygges i bygningen, således at fritstående synlige konstruktioner undgås.

Stk. 7 Udvendige bygningssider og tage på garager, carporte og mindre bygninger skal udføres i materialer, der sammen med boligbebyggelsen giver et harmonisk helhedsindtryk.

Tage på garager og carporte og mindre bygninger skal fremtræde med flade tage eller ensidig taghældning på maksimalt 20 grader.

Garager, carporte og ligende, der opføres i direkte tilknytning til boligbebyggelse skal fremtræde i de samme facade- og tagmaterialer og udformes med samme taghældning.

Delområde 1

- Stk. 8 Udvendige bygningssider skal fremtræde som blank, vandskuret eller pudset teglstensmurværk. Mindre partier af facaden kan fremtræde med træbeklædning, mørke eternitplader, mørke fibercementplader eller i glas.
- Stk. 9 Til tagdækning må der kun anvendes røde tegltagsten eller røde betontagsten.
- Stk. 10 Udvendige bygningssider, herunder døre, vinduesrammer, skodder og lignende bygningsdele må kun fremtræde i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarver (okker, terra de sienna, umbra, engelskrød og dodenkop) eller disse sidst nævnte farvers blanding med hvidt, gråt eller sort.
- Stk. 11 Bebyggelsens tage skal som hovedprincip udføres som symmetriske sadeltage med en hældning på 25 – 45 grader og uden valm. Mindre bygningsdele kan gives en taghældning på under 5 grader.

Delområde 2

- Stk. 12 Udvendige bygningssider skal fremtræde helt som blank, vandskuret eller pudset teglstensmurværk eller helt i lette materialer som f.eks. træ og mørke eternitplader eller mørke fibercementplader.

Der må dog ikke anvendes træbeklædning, der refererer til bjælkehuskonstruktioner.

På bygninger opført med teglstensmurværk kan mindre bygningspartier fremtræde med træbeklædning, mørke eternitplader, mørke fibercementplader eller i glas.

- Stk. 13 Der må ikke opsættes udendørs antenneanlæg, bortset fra parabol, der kan opsættes på bebyggelsens facader, såfremt den ikke er synlig fra veje og stier. Der kan dog med byrådets tilladelse opstilles antenner med et begrænset omfang på de enkelte ejendomme, når antennen er beregnet for tilslutning til radio-amatøranlæg o.l.
- Stk. 14 Til tagdækning må kun anvendes tegltagsten, betontagsten, listeopdækket tagpap eller skifer. Dog kan tage på mindre bygningsdele udføres i glas,

kobber, zink eller aluminium.

Stk. 15 Udvendige bygnings sider, herunder døre, vinduesrammer, skodder og lignende bygningsdele må kun fremtræde i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarver (okker, terra de sienna, umbra, engelskrød og doden kop) eller disse sidst nævnte farvers blanding med hvidt, gråt eller sort.

Stk. 16 Bebyggelsens tage skal som hovedprincip udføres som symmetriske sadeltage med en hældning på 25 – 45 grader eller med ensidig taghældning på mellem 5 og 20 grader. Mindre bygningsdele kan gives en taghældning på under 5 grader.

Delområde 3

Stk. 17 Udvendige bygnings sider skal fremtræde som blank, vandskuret eller pudset teglstensmurværk. Mindre partier af facaden kan fremtræde med træbeklædning, mørke eternitplader, mørke fibercementplader eller i glas.

Stk. 18 Til tagdækning må der kun anvendes røde tegltagsten eller røde betontagsten.

Stk. 19 Udvendige bygnings sider, herunder døre, vinduesrammer, skodder og lignende bygningsdele må kun fremtræde i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarver (okker, terra de sienna, umbra, engelskrød og doden kop) eller disse sidst nævnte farvers blanding med hvidt, gråt eller sort.

Stk. 20 Bebyggelsens tage skal som hovedprincip udføres som symmetriske sadeltage med en hældning på 25 – 45 grader og uden valm eller med ensidig taghældning på mellem 18 og 25 grader. Mindre bygningsdele kan gives en taghældning på under 5 grader.

Delområde 4

Stk. 21 Udvendige bygnings sider skal fremtræde helt som blank, vandskuret eller pudset teglstensmurværk eller i helt lette materialer som f.eks. træ, mørke eternitplader eller mørke fibercementplader.

Der må dog ikke anvendes træbeklædning, der refererer til bjælkehuskonstruktioner.

Såfremt bygningen opføres med teglstensmurværk kan mindre bygningspartier fremtræde med træbeklædning, mørke eternitplader eller i glas.

stk. 22 Til tagdækning må kun anvendes tegltagsten, betontagsten, listeopdækket tagpap eller skifer. Dog kan tage på mindre bygningsdele udføres i glas, kobber, zink eller aluminium.

- Stk. 23 Udvendige bygnings sider, herunder døre, vinduesrammer, skodder og lignende bygningsdele må kun fremtræde i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarver (okker, terra de sienna, umbra, engelskrød og dodenkop) eller disse sidst nævnte farvers blanding med hvidt, gråt eller sort.
- Stk. 24 Bygningens tag skal som hovedprincip udføres med symmetrisk saddeltag eller pyramidetag med en hældning på 25 – 45 grader eller med en ensidig taghældning med en hældning på mellem 5 og 20 grader. Mindre bygningsdele kan gives en taghældning på under 5 grader.

Delområde 5

- Stk. 25 Udvendige bygnings sider skal fremtræde med træbeklædning, mørke eternitplader eller mørke fibercementplader.
- Stk. 26 Udvendige bygnings sider, herunder døre, vinduesrammer, skodder og lignende bygningsdele må kun fremtræde i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarver (okker, terra de sienna, umbra, engelskrød og dodenkop) eller disse sidst nævnte farvers blanding med hvidt, gråt eller sort.
- Stk. 27 Bebyggelsens tage skal udføres med en taghældning, der ikke overstiger 5 grader.

Til tagdækning må kun anvendes listeopdækket tagpap.

Delområde 6

- Stk. 28 Udvendige bygnings sider skal fremtræde som blank, vandskuret eller pudset teglstensmurværk. Mindre partier af facaden kan fremtræde med træbeklædning, mørke fibercementplader, mørke eternitplader eller i glas.
- Stk. 29 Bebyggelsens tage skal som hovedprincip udføres som symmetriske saddeltage med en hældning på 25 – 45 grader.

Udvendige bygnings sider, herunder døre, vinduesrammer, skodder og lignende bygningsdele må kun fremtræde i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarver (okker, terra de sienna, umbra, engelskrød og dodenkop) eller disse sidst nævnte farvers blanding med hvidt, gråt eller sort.

- Stk. 30 Såfremt der ønskes anvendt stråtag som tagdækningsmateriale skal dette dog ske under forudsætning af, at bygningsreglementets afstandskrav til naboskel er overholdt.

Delområde 7

- Stk. 31 Udvendige bygnings sider skal fremtræde helt i træ, mørke eternitplader eller mørke fibercementplader.

- Stk. 32 Til tagdækning må kun anvendes tegltagsten, betontagsten, bølgeeternit-plader, listeopdækket tagpap, tagpap, eller skifer. Dog kan tage på mindre bygningsdele udføres i glas, kobber, zink eller aluminium.
- Stk. 33 Udvendige bygnings sider, herunder døre, vinduesrammer, skodder og lignende bygningsdele må kun fremtræde i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarver (okker, terra de sienna, umbra, engelskrød og dodenkop) eller disse sidst nævnte farvers blanding med hvidt, gråt eller sort.
- Stk. 34 Bebyggelsens tage skal som hovedprincip udføres som symmetriske sadeltage med en hældning på højst 25 grader eller med fladt tag.

§ 9 Ubebyggede arealer

Hele lokalplanområdet

- Stk. 1 Inden for lokalplanområdet skal der ved tæt lav bebyggelse etableres uden-dørs opholdsarealer svarende til 100 % af boligetagearealet.
- Stk. 2 Inden for lokalplanområdet skal der etableres beplantning i overensstemmelse med principperne i den retningsgivende bebyggelsesplan (Kortbilag 4).
- Stk. 3 De under § 9 nævnt beplantninger skal vedligeholdes og opretholdes.
- Stk. 4 For grundene og de tilstødende veje gælder, at der kun må parkeres indregistrerede, motordrevne køretøjer med en tilladt totalvægt indtil 3500 kg. Parkering af øvrige motordrevne køretøjer, påhængskøretøjer og blokvogne er ikke tilladt. På grundene er det dog tilladt at parkere påhængsredskaber (trailere, campingvogne og lystbåde med en længde på op til 7 meter)

Hegning

- Stk. 5 Langs det ydre skel i boligudstykningserne i delområde 2 og 3 skal der plantes hegn af surbærbuske. I det ydre skel i delområde 1 skal der plantes ligusterhække i princippet som en fortsættelse af beplantningen i det øvrige tæt lave boligområde ved Ternevej.

Hegn langs færdselsarealer skal plantes 0,3 meter inde på grunden.

Hegn mellem haver i delområde 1 og 3 skal holdes i en højde på maksimalt 1,4 meter.

Der skal etableres afskærmende beplantning med surbærbuske inden for delområde 7 i forbindelse med at området tages i brug til de i § 3 stk. 7 fastsatte anvendelser. Beplantningen udføres som vist på den retningsgivende bebyggelsesplan på kortbilag 4.

Beplantning omkring veje

Stk. 6 Langs Ternevej skal der etableres lommer i græs eller bunddække og med egetræer (*Quercus robur*) i princippet som vist på den retningsgivende bebyggelsesplan.

Langs Mosenlunden skal der etableres græsrabatter med mindre grupper af letløvede træer, f. eks. vintereg (*Quercus petraea*) eller eg (*Quercus robur*).

Boligvejen i område 2 skal etableres med et græsareal med mulighed for mindre bakker og lavninger. Centralt i arealet skal plantes et solitært træ, f. eks. rødeg (*Quercus rubra*) eller eg (*Quercus robur*). Endvidere skal der plantes grupper af større, blomstrende buske, som f.eks. syrener (*Syringa vulgaris*).

Legepladser

Stk. 7 Der skal etableres en legeplads for hele lokalplanområdets bebyggelse i delområde 5. Legepladsen skal placeres umiddelbart nord for delområde 2, som vist på kortbilag 2.

Øvrige ubebyggede arealer

Stk. 8 Øvrige ubebyggede arealer skal fremtræde med græs eller befæstede. Større befæstede arealer må kun fremtræde med maksimalt to forskellige belægningstyper.

Stk. 9 De ubebyggede arealer i delområde 4 kan udføres med fast og/ eller løs belægning og græs, og der kan etableres et trædæk til udeservering og ophold m.v.

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagningen af ny bebyggelse

Stk. 1 Generelt gælder at ny bebyggelse ikke må tages i brug før:

- den i § 6 nævnte tilslutning til Mørke Fjernvarmeselskab A.m.b.a. har fundet sted.
- der inden for storparcellerne i område 1 og 3 er etableret veje og parkeringsarealer, som nævnt i § 5.
- der inden for den enkelte storparcel er sået græs og etableret beplantning.

Såfremt anlæg af veje, parkering, beplantning m.v. ikke hensigtsmæssigt kan færdiggøres forinden ibrugtagen af bebyggelse, vil der efter en konkret vurdering være mulighed for at give dispensation fra bestemmelserne. Dette kan dog kun ske mod sikkerhedsstillelse for anlæg af arealerne inden for en rimelig tidshorisont.

§ 11 Grundejerforening

- Stk. 1 Der skal stiftes en grundejerforening for delområderne 1, 2 og 3 til varetæelse af de fælles grundejerinteresser i lokalplanområdet.
- Stk. 2 Ejere af ejendomme inden for de nævnte områder skal være medlem af denne grundejerforening.
- Stk. 3 Grundejerforeningen skal stiftes senest når 25 % af parcelhusgrundene eller 25 % af storparcellerne er solgt, eller når byrådet kræver dette.
- Stk. 4 Grundejerforeningen skal efter krav fra byrådet optage medlemmer fra de tilgrænsende områder.
- Stk. 5 Det grønne område i delområde 5 og fællesarealet i delområde 4 skal tilskødes grundejerforeningen, der er pligtig til at tage skøde på arealet.
- Grundejerforeningen er pligtig til at opretholde beplantningen samt drift- og vedligeholdelse af arealet i øvrigt.
- Stk. 6 Grundejerforeningen skal vedligeholde alle udlagte private fællesveje inden for delområder 1, 2, 3, 4 og 5 i henhold til vejlovgivningen. Grundejerforeningen er dog ikke pligtig til at vedligeholde interne veje i storparcellerne.
- Stk. 7 Grundejerforeningens vedtægt og ændringer heri skal godkendes af byrådet og må ikke være i modstrid med lokalplanens bestemmelser.

§ 12 Servitutter

- Stk. 1 Private servitutter eller andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens bestemmelser, fortrænges af lokalplanen i henhold til planloven.
- Stk. 2 En deklaration lyst den 15. marts 1991 og udarbejdet i anledning af tillæg til lokalplan nr. 6 for Solgårdsarealet aflyses inden for de arealer som er omfattet af lokalplan nr. 41 i forbindelse med tinglysningen af den endeligt vedtagne plan.

- Stk. 3 Lokalplan nr. 6, tinglyst den 5. oktober 1979, og tillæg til lokalplan nr. 6, tinglyst 14. december 1989, aflyses inden for de arealer, som er omfattet af lokalplan nr. 41 i forbindelse med tinglysningen af den endeligt vedtagne plan.

**KORTBILAG 1
MATRIKELKORT
Rosenholm Kommune
Lokalplan nr. 41
Mål 1:3000
Dato 08.12.2004**

vejmatr. iitra t'

8bæ

8cm

Del af 8a

Del af 7p

Mørke By, Mørke

7m

7l

7h

8i

4v

4x

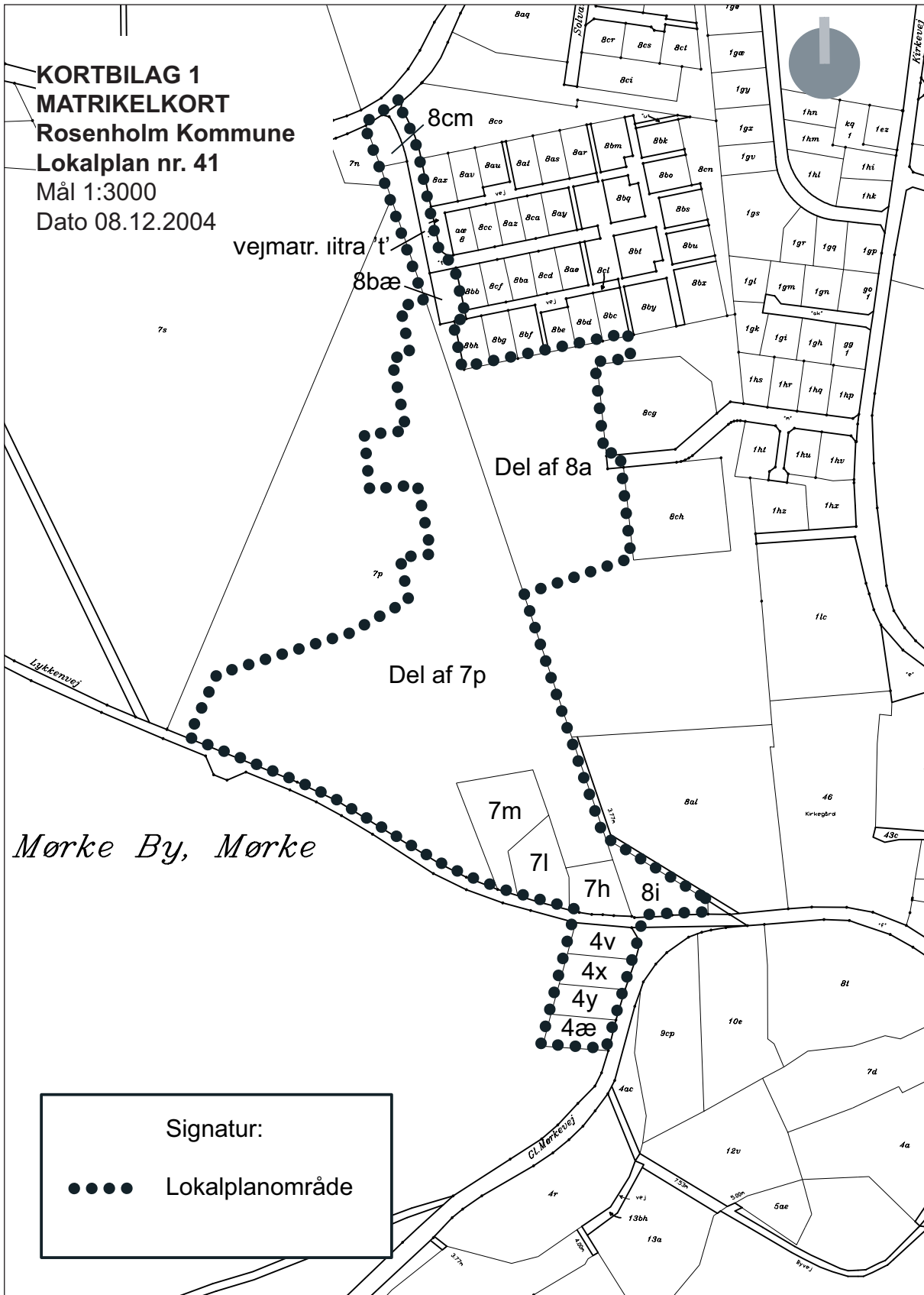
4y

4æ

Signatur:



Lokalplanområde



KORTBILAG 2
LOKALPLANKORT
Rosenholm Kommune
Lokalplan nr. 41
 Mål 1:3000
 Dato 08.12.2004

Planlagt omfartsvej

Lykkenvej











Moselunden

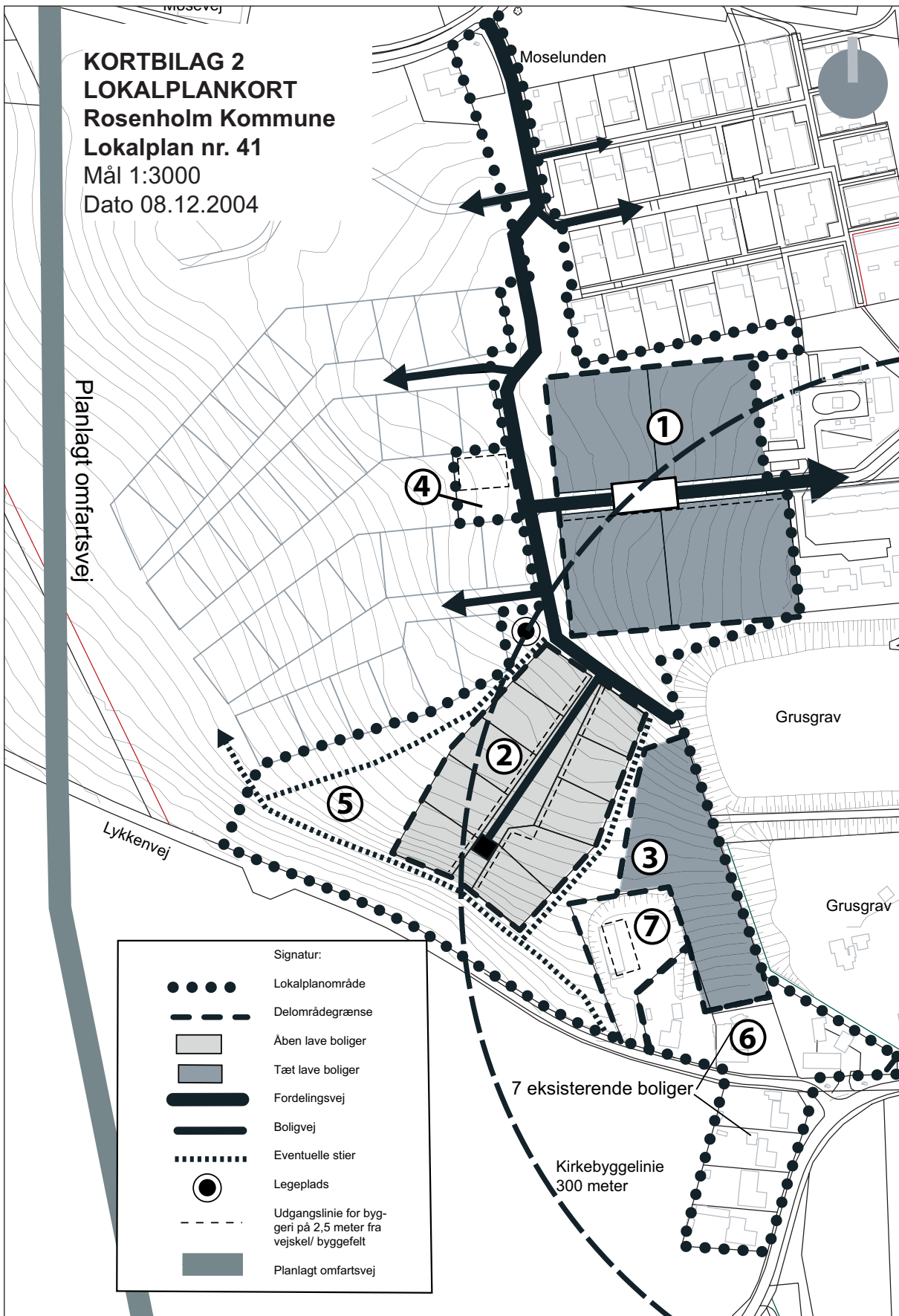
Grusgrav

Grusgrav

7 eksisterende boliger

Kirkebyggelinie
300 meter

Signatur:	
	Lokalplanområde
	Delområdegrænse
	Åben lave boliger
	Tæt lave boliger
	Fordelingsvej
	Boligvej
	Eventuelle stier
	Legeplads
	Udgangslinie for byggeri på 2,5 meter fra vejskel/ byggefelt
	Planlagt omfartsvej



**KORTBILAG 3
RETNINGSGIVENDE
UDSTYKNINGSPLAN
Rosenholm Kommune
Lokalplan nr. 41
Mål 1:3000
Dato 08.12.2004**

Planlagt omfartsvej

Moselunden

Grusgrav

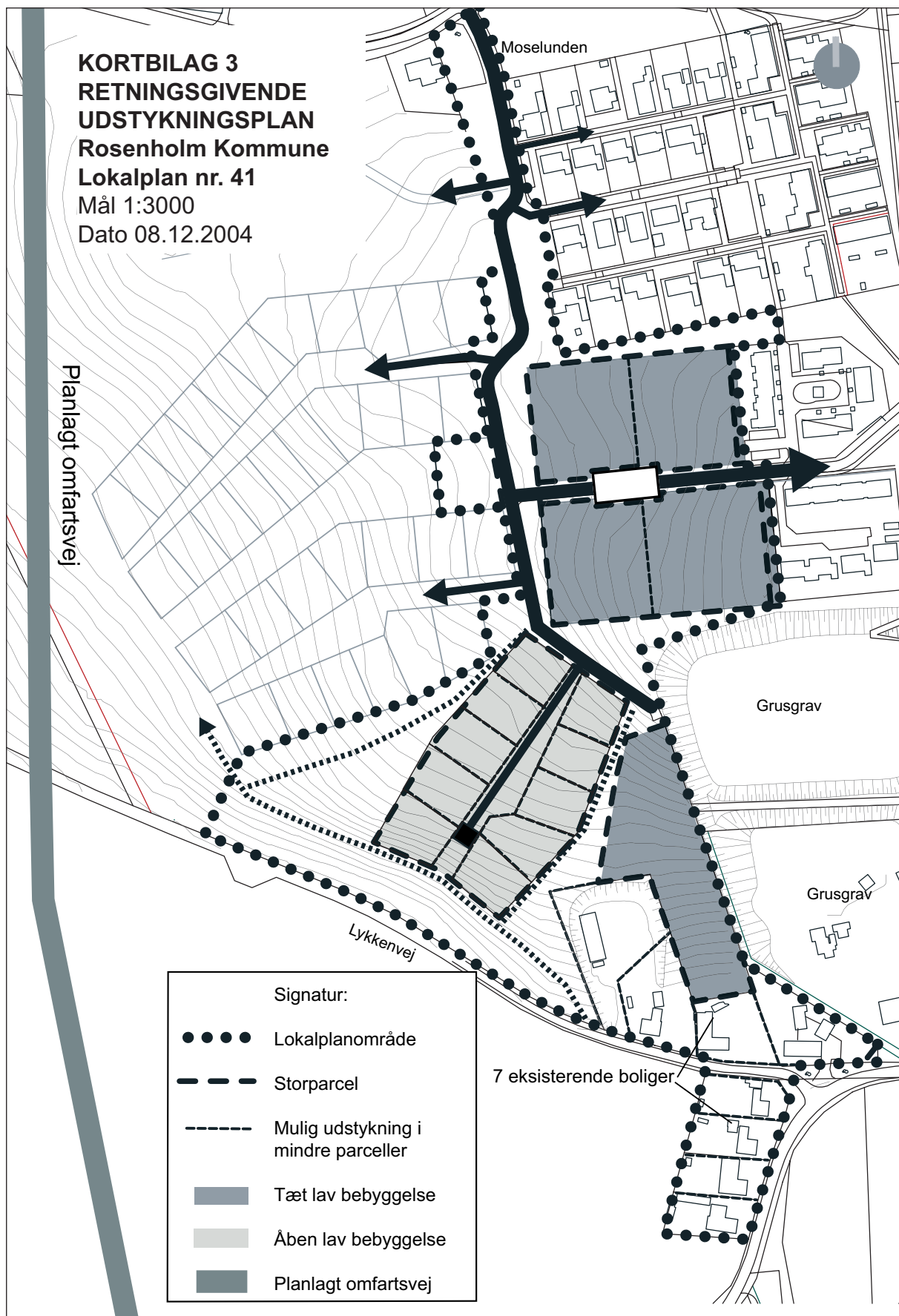
Grusgrav

Lykkenvej

7 eksisterende boliger

Signatur:

- Lokalplanområde
- — — Storparcel
- - - - Mulig udstykning i mindre parceller
- Tæt lav bebyggelse
- Åben lav bebyggelse
- Planlagt omfartsvej

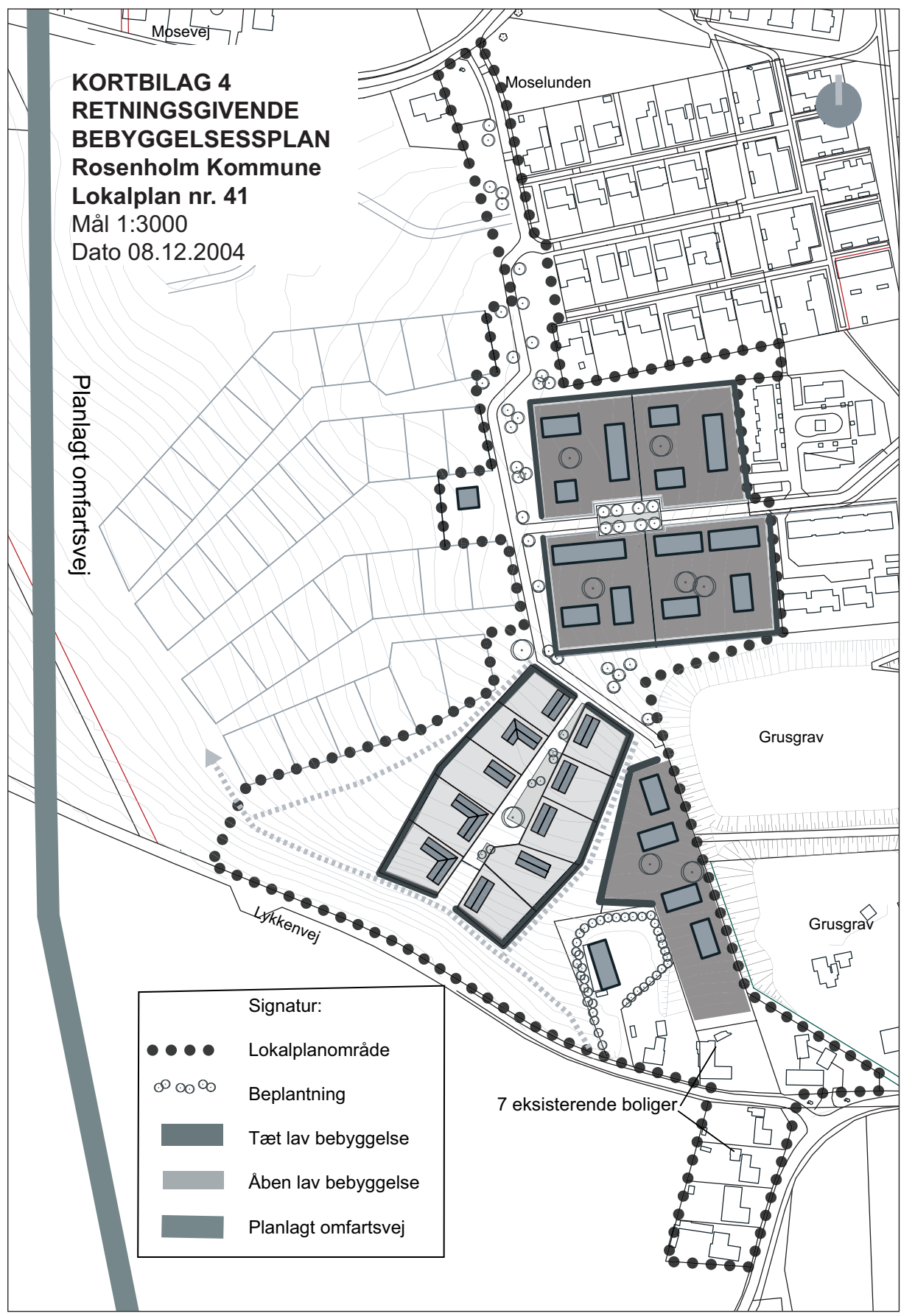


**KORTBILAG 4
RETNINGSGIVENDE
BEBYGGELSESSPLAN
Rosenholm Kommune
Lokalplan nr. 41
Mål 1:3000
Dato 08.12.2004**

Planlagt omfartsvej

- Signatur:
- ● ● ● Lokalplanområde
 - ⊙ ⊙ ⊙ Beplantning
 - Tæt lav bebyggelse
 - Åben lav bebyggelse
 - Planlagt omfartsvej

7 eksisterende boliger



VEDTAGELSESPÅTEGNING

Foranstående er vedtaget som lokalplan nr. 41 på mødet den 08. december 2004.

Rosenholm Byråd

P.b.v.

Richard Volander
Borgmester

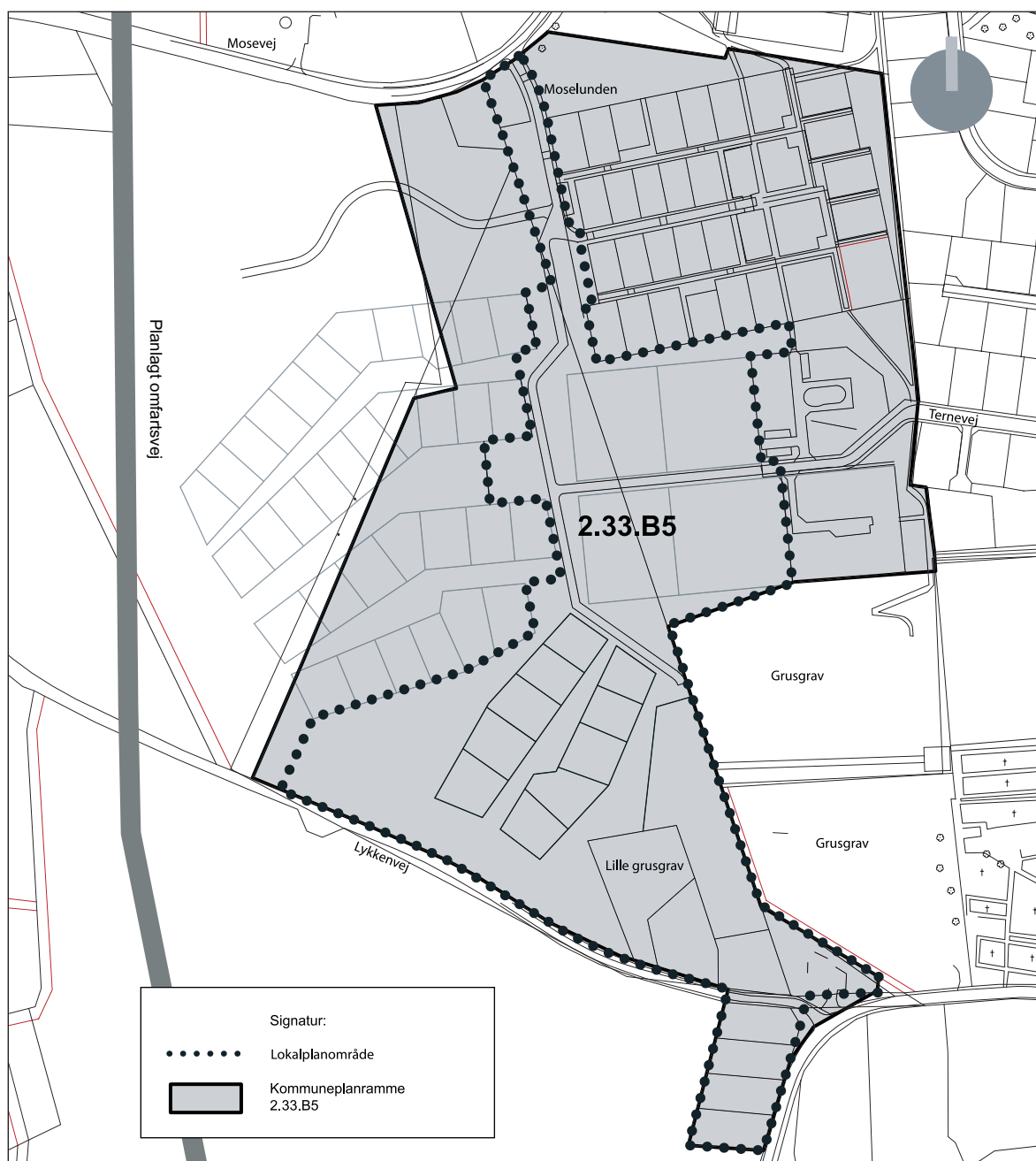
Nich Bendtsen
Kommunaldirektør

Tillæg nr. 5
Kommuneplan 2001-2012

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 5

Rosenholm Byråd ønsker at ændre kommuneplanens rammebestemmelser for område 2.33.B5 med hensyn til den maksimale bebyggelsesprocent. I den nuværende kommuneplanramme er bebyggelsesprocenten fastsat til 25. Bebyggelsesprocenten ønskes forhøjet til 35 i de områder som udlægges til tæt lav bebyggelse.

Den nye ramme for lokalplanlægning i rammeområde 2.33.B5 ser herefter således ud:



Område 2.33.B5

<i>Anvendelse:</i>	Boligformål
<i>Bebyggelsens art:</i>	Åben lav og tæt lav bebyggelse med tilhørende fællesanlæg, samt institutioner med relation til området og områdets funktion som boligområde. Der må ikke placeres erhvervsvirksomheder. Visse typer erhverv i egen bolig kan dog ikke hindres, når der ikke beskæftiges andre end boligens beboere, og områdets karakter af boligområde ikke ændres.
<i>Bebyggelsens omfang:</i>	Maksimal bebyggelsesprocent er 25 for den enkelte ejendom ved åben lav bebyggelse. Maksimal bebyggelsesprocent for tæt lav bebyggelse er 35 for storparcellen under ét
<i>Maksimalt etageantal:</i>	1 etage med udnyttelig tagetage.
<i>Maksimal bygningshøjde:</i>	8,5 meter.
<i>Andet:</i>	Områdets detailplanlægning tages op til vurdering/revision med henblik på ændrede muligheder for udstykning og bebyggelse. (Der henvises til kommuneplanens hovedstruktur) Der er tilslutningspligt til fjernvarme for ny bebyggelse.
<i>Områdets status:</i>	Eksisterende delvist bebygget område. Byzone. Lokalplan nr. 6 samt tillæg.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Foranstående er vedtaget kommuneplantillæg nr. 5 på mødet den 08. december 2004

Rosenholm Byråd

P.b.v.

Richard Volander
Borgmester

Nich Bendtsen
Kommunaldirektør

TINGLYSNINGSBEGÆRING

Lokalplanen begæres tinglyst på ejendommene matr. nr. 4v, 4x, 4y, 4æ, 7h, 7l, 7m, 8bæ, 8cm, 8i, del af 7p og 8a, – alle af Mørke By, Mørke, samt del af vejmatr. Litra 't' af Mørke By, Mørke.

Hornslet d. 22. december 2004

Jette Harlund Oyre
arkitekt

