



Rosenholm Kommune



Lokalplan nr. 48

Område til boligbebyggelse vest for Mørke

JUNI 2006

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. 48

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..... 10
Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder..... 13
Miljøvurdering 13

Lokalplanens retsvirkninger

Retsvirkninger af forslaget til lokalplanen..... 15
Retsvirkninger af lokalplanen..... 15

Bestemmelser

§1 Formål..... 16
§2 Område..... 16
§3 Anvendelse..... 17
§4 Udstykning..... 17
§5 Trafikforhold..... 17
§6 Teknisk forsyning..... 18
§7 Bebyggelsens omfang og placering..... 19
§8 Bebyggelsens udseende..... 19
§9 Ubebyggede arealer..... 21
§10 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse..... 22
§11 Grundejerforening..... 23
§12 Servitutter..... 23

Kortbilag

Kortbilag

Kortbilag 1: Matrikelkort

Kortbilag 2: Områdets opdeling

Kortbilag 3: Lokalplankort

Kortbilag 4: Retningsgivende bebyggelsesplan

Vedtagelsespåtegning

REDEGØRELSE

Lokalplanens indhold

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

Eksisterende forhold og beskrivelse af området

Lokalplanens område er på ca. 5,2 ha. Heraf udgør selve udstykningsmulighederne ca. 3,3 ha.

Området afgrænses mod syd af et grønt område op til en boligudstykningsmulighed. Mod vest afgrænses området mod det åbne land, mod øst af Moselunden, mod nord af landbrugsareal op mod Moselunden.

Arealet omfatter 2 ejendomme, matr. nr. 7p, Mørke By, Mørke, ejet af Rosenholm Kommune 14 dage efter lokalplanens vedtagelse, der også har overtaget matr. nr. 7s, Mørke By, Mørke

Del af matr. nr. 7s, Mørke By, Mørke, ligger i landzone. Del af matr. nr. 7p, Mørke By, Mørke, ligger i byzone.

Del af matr. nr. 7p, Mørke By, Mørke: Ubebygget landbrugsjord. Del af matr. nr. 7s, Mørke By, Mørke: Ubebygget landbrugsjord.

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 dramatisk karakter. Skråningerne er jævne med en hældning på ca. 50 o/oo. De stejleste partier ligger ned mod Lykkenvej, hvor der er lokalplanlagt for den første etape af bebyggelsen. Hældningen er her de stejleste steder 140 (dvs. over 12 graders hældning).

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

Geotekniske undersøgelser nær Lykkenvej viser, at jorden her har god bæreevne, hvilket betyder normale funderingsforhold. Jordbunden er let, og udgøres af senglacialt smeltevandssand.

Det tilstødende boligområde ved Moselunden mod øst er udbygget i begyndelsen af 1980'erne.



Illustrationsplan med luftfoto som underlag (Tegningen er ikke målfast)

Planens baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet for at give mulighed for at etablere 2. etape af et nyt boligområde i den vestlige udkant af Mørke by. Der gives mulighed for at opføre åben lave boliger med tilhørende grønne områder og fællesarealer. Lokalplanen har til hensigt at skabe et boligområde, der følger landskabets naturlige terræn. Udstykningen er formet, så der trækkes grønt areal ind mellem husene.

Ved formgivningen af bebyggelsesplanen for etape 2 er det fundet hensigtsmæssigt at ændre på lokalplanafgrænsningen i forhold til 1. etape (omfattet af lokalplan nr. 41) Denne lokalplan afløser derfor en mindre del af lokalplan nr. 41.

Planens hovedtræk

Lokalplanområdet er anden del af et større boligområde vest for Mørke. Der planlægges etableret tre grupper af boligbebyggelser, som skyder sig ud i landskabet fra den højeste del af terrænet ned mod Lykkenvej. Mellem grupperne etableres grønne kiler. Denne lokalplan omfatter to af de tre grupper.

Lokalplanområdet opdeles i 3 delområder: Delområde 1A og 1B udlægges til boligformål og delområde 2 udlægges til grønt areal.

I delområde 1A og 1B planlægges der etableret to grupper af boligbebyggelser.

I delområde 2 etableres grønne kiler mellem grupperne af boligbebyggelse og et grønt areal nord for den nordligste gruppe.

Bebyggelsen vejforsynes med stikveje ind i området med vejtilslutning fra Moselunden.

Der er mulighed for at etablere mindre naturstier mellem grupperne af boliger i de grønne kiler, hvorfra beboere i området kan få adgang til grønne områder og naturen.

Der er udarbejdet en overordnet beplantningsplan for området. Der skal etableres surbærbuske rundt om hver gruppe med boliger som en overgang mellem bebyggelse og de grønne områder. Beplantningen omkring boligvejene skal understøtte deres rolle som et sted til leg og ophold.

Parcelhusbebyggelse

Området omfatter sammenlagt 32 parcelhusgrunde med grundstørrelser på cirka 850 m² til 1350 m². Grundene er placeret i 2 grupper med 14 grunde i den sydligste gruppe og 18 grunde i den nordligste gruppe. På grund af højdeforskellen vil bebyggelsen bevæge sig nedad skråningen fra Moselunden. Mellem de to grupper er der friholdt et grønt areal.

Der udlægges et fælles adgangsareal i hver boliggruppe, med kørebane og en grøn

plads med mindre aktiviteter som småbørnslegeplads, bænke og klatresten med mere.

Parcelhusene skal fremstå i blank eller vandskuret murværk eller som en pudset facade. Dog skal parcelhuse på de 9 nordligste grunde fremstå i træ. Huse i træ må dog ikke opføres som bjælkehuse. Som facadefarver må anvendes jordfarver, sort eller hvid. Bebyggelsen skal opføres vinkelret på eller i flugt med en udgangslinie på 2,5 meter fra vejskel. Bebyggelse må opføres i op til én etage med udnyttet tagetage.

Grønne områder

Alle arealer i delområde 2 udlægges til grønt fællesareal for hele bebyggelsen. Arealerne må ikke bebygges. Arealerne 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 grupperne af boliger. Kilerne vil danne en overgang mellem boligområdet og det åbne land.

Beplantning

Langs boligvejene 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.

I boligudstykningsernes ydre skel skal plantes surbærbuske, som vil danne en harmonisk grænse mod det åbne land.

Udstykning

Udstykning inden for lokalplanens område skal ske med udgangspunkt i udstykningsplanen på kortbilag 2, der angiver hvordan området skal opdeles i 2 grupper med parcelhusgrunde. Parcelhusgrundene skal udstykkes med en mindste grundstørrelse på 700 m².

Grønne hensyn

Der er i planen indbygget en række grønne hensyn, der kan optages bestemmelser om i en lokalplan: Overfladevand fra områdets veje skal bortledes til nedsivningsanlæg eller bassinanlæg. Regnvand fra tagflader m.v. skal nedsives på egen grund. Der er fastsat bestemmelser om tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning. Der er udlagt grønne kiler mellem bebyggelsesfelterne. Kilerne kan medvirke som spredningskorridorer for dyr og vækster.

Der kan ikke optages bestemmelser om f.eks. brug af miljøvenlige materialer eller forbud mod brug af pesticider, 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

Ejere af ejendomme indenfor lokalplanområdet skal optages i grundejerforeningen for lokalplanområde 41. De grønne områder skal tilskødes grundejerforeningen, der har pligt til at tage skøde på arealet. Grundejerforeningen har pligt til at opretholde beplantningen samt drive og vedligeholde arealet i øvrigt.

Grundejerforeningen skal vedligeholde alle udlagte private fællesveje, herunder sne-rydning og glatførebekæmpelse.

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 fra Moselunden og Ternevej, som forlænges mod syd som vist på kortbilag 3. Trafikken vil hovedsagligt være af områdets egne beboere.

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

Alle boligveje udlægges som private fællesveje.

Vejprofiler

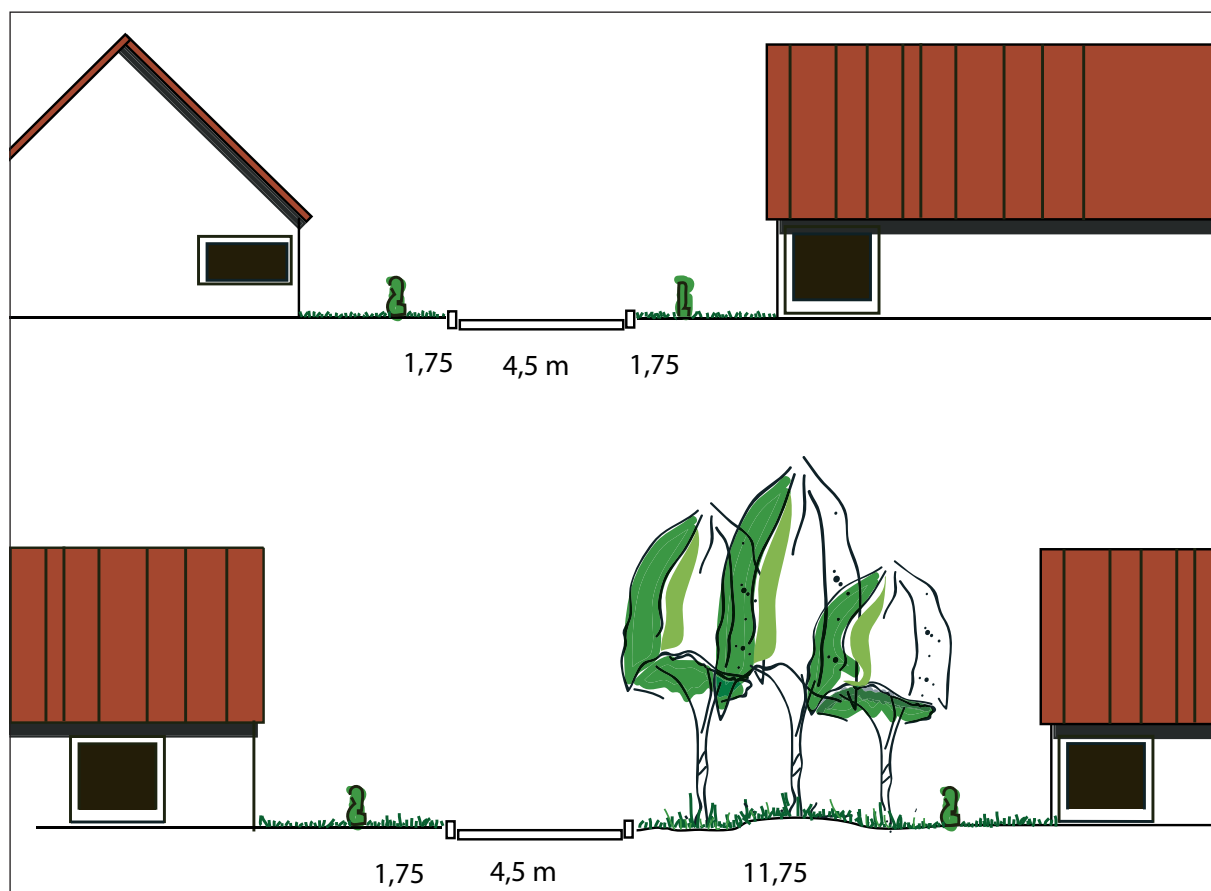
Vejprofilerne skal understøtte vejenes funktion som stilleveje, og udføres med en kørebane bredde på 4,5 meter. Den øvrige del af vejarealet kan anlægges som en grøn zone med beplantning og små fælles aktiviteter, småbørnslegeplads, bænke, klatresten med videre.

Stier

Der kan anlægges trampede stier i de grønne kiler mellem grupperne af boliger. Stierne giver adgang til området vest for bebyggelsen for de nye boliger i lokalplanområdet og det eksisterende boligområde øst for Moselunden.

Parkering

Der skal anlægges mindst 2 parkeringspladser for hver bolig. Parkeringspladserne skal holdes indenfor hver ejendoms matrikel.



Figur 1. Vejprofil ved boligveje. Det øverste snit viser et vejprofil, som det ser ud hvor udlægget er smallest.

Det nederste snit viser, hvordan man kan bearbejde arealet med en træklynge i græs, der hvor der er bredt vejprofil.

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, kommuneplantillæg nr. 7, Byudvikling 2005. Kommuneplantillægget udvider rammeområde 2.33.B5 mod vest. Kommuneplantillæggets vestlige grænse er den samme som lokalplanområdets.

Kommuneplanen fastsætter følgende:

Anvendelse: åben lav og tæt lav bebyggelse med tilhørende fælles anlæg samt institutioner med relation til området og områdets funktion som boligområde. Der må ikke indplaceres erhvervsvirksomhed. Visse typer erhverv i egen bolig kan dog ikke hindres, når der ikke beskæftiges andre end boligens beboere, og ejendommens og områdets karakter af boligområde ikke ændres.

Bebyggelsens omfang: Max. bebyggelsesprocent 25 for den enkelte ejendom ved åben-lav bebyggelse. Max. bebyggelsesprocent er 35 for storparcellen under ét.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser for ramme 2.33.B5.

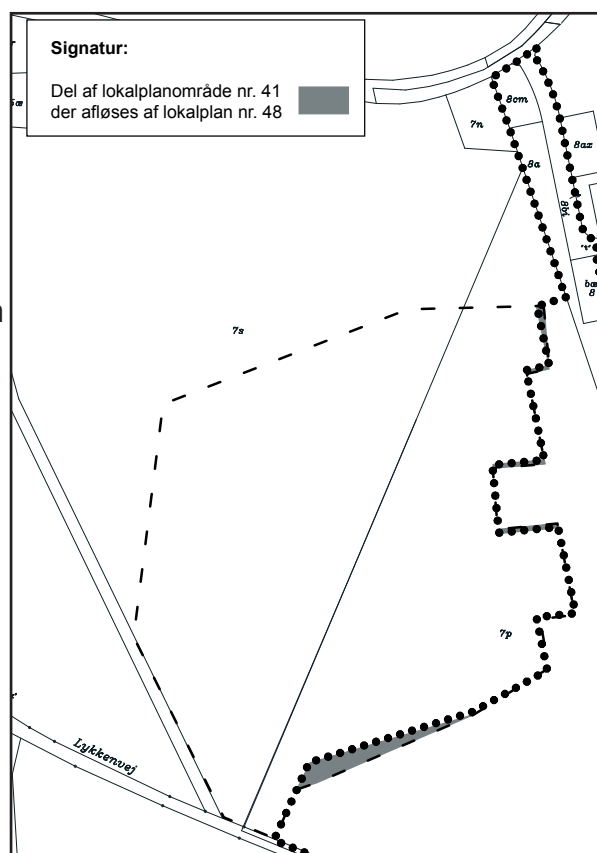
Lokalplaner og byplanvedtægter

En mindre del af området er omfattet af lokalplan nr. 41 på del af matrikel 7p, Mørke og 8a Mørke, idet der med denne lokalplan justeres på grænserne mellem de to lokalplanområder nr. 41 og nr. 48.

Arkæologiske forhold

Der foretages forundersøgelser for at afdekke, om der findes jordfaste fortidsminder i lokalplanområdet. Det fremgår af Museumslovens § 27, stk. 1, hvilke type jordfaste fortidsminder, der er omfattet af loven.

Hvis der ved kommende anlægsarbejder påtræffes jordfaste fortidsminder (bopladser, gravpladser, kulturlag m.m.), skal ar-



Figur 2. Steder hvor lokalplan 48 overlapper lokalplan 41.

bejdet standses og fundet anmeldes til Kulturhistorisk Museum i Randers, jævnfør Museumslovens § 27, stk. 2.

Trafikale forhold

I henhold til et principprojekt udarbejdet af Århus Amt i 2000 er vist 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.

Støjmæssige 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 støjmæssige konsekvenser af den nye omfartsvej. I konsekvens der af er der udlagt en byggelinie, der overholder den vejledende grænseværdi for boligområder. Det er derfor ikke nødvendigt at indarbejde støjdæmpende foranstaltninger i lokalplanen på grund af omfartsvejen.

Jordforurening

Da området tidligere hovedsagligt har været anvendt til landbrug, er der ifølge Rosenholm Kommune pr. 16. januar 2006 ikke registreret potentielt forurenende aktiviteter eller konstateret forurening inden for lokalplanområdet. Ejendommene, som lokalplanen omfatter, er ikke kortlagt i henhold til Jordforureningsloven.

Kollektiv trafik

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

Teknisk forsyning

El-forsyning:

Elforsyning kan ske fra NRG1. Der henvises i øvrigt til det liberaliserede elmarked.

Varmeforsyning:

Al ny bebyggelse skal tilsluttes fjernvarme i henhold til gældende varmforsyningsplan. Forsyningselskab 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 gælder, at regnvand skal nedsives på grunden.

Servitutter

Der er på de af lokalplan nr. 48 omfattede ejendomme ikke tinglyst servitutter, der er i modstrid med lokalplanen. Lokalplan nr. 41, vedtaget den 12. december 2004, afløses inden for de arealer, som er omfattet af lokalplan nr. 48, af den endeligt vedtagne plan.

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 ubenyttede og udyrkede i en længere årrække kan få status som naturområde beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3.

En lille del af lokalplanområdets sydøstlige del skærer en 300 meter kirkebyggelinie målt fra kirkebygningen jf. naturbeskyttelseslovens § 19. Inden for byggelinien må der ikke opføres bebyggelse på over 8,5 meter. Kirkebyggelinien er udmålt i forhold til Mørke Kirke. 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 7s, Mørke By, Mørke, er undergivet landbrugspligt, og beliggende i landzone. 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. 7s, 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.

Miljøvurdering

I henhold til Lov om Miljøvurdering skal der foretages en screening af lokalplaner, for at afdække om der skal udarbejdes en miljøvurdering af lokalplanens afledte effekter.

Lokalplanens arealudlæg omfatter ikke arealer, der i sig selv udløser en miljøvurdering, jf. lovens bilag 3 og 4. Lokalplanområdet påvirker ikke internationale naturbeskyttelsesområder. Havde det været tilfældet, ville lokalplanen skulle ledsages af en miljøvurdering.

Der er derfor foretaget en screening ud fra overordnede betragtninger af de afledte miljøeffekter, der omfatter: befolkning og sundhed, biologisk mangfoldighed (flora og fauna), landskab og jordbund, vand, luft, støj, trafik, klimatiske faktorer, kulturarv, ressourcer og affald, visuel effekt, sikkerhed og socioøkonomiske effekter.

En udbygning af området med boliger vil have effekter i form af: øget ressourceforbrug i boligerne som følge af forbrug af vand, opvarmning og el. Der vil være produktion af spildevand og affald. Det er faktorer, som ikke vil belaste området lokalt. Boligerne skal tilsluttes kollektiv varmforsyning samt spildevandsledninger. Der vil også være et lokalt ressourceforbrug til trafik til og fra boligerne og emission af udstødningsgasser.

Der vil være støj i byggeperioden og muligvis vibrationer. Herefter vil der være støj fra de udendørs aktiviteter, der vil være i boligområdet og biltrafikken til og fra boligerne. Der er reserveret et vejudlæg til en omfartsvej vest for området. Vejen forventes at få en årsdøgnstrafik på 6000 biler. Lokalplanområdets afgrænsning har en afstand til vejen, hvor støjen maks. kommer op på 55 dB(A).

Der beslaglægges ca. 5,2 ha landbrugsjord til byudvikling, hvilket betyder, at arealet vil overgå til at være delvis befæstet i form af belagte arealer og bygninger. Da arealet nu dyrkes landbrugsmæssigt, er biodiversiteten i forvejen begrænset.

Der udlægges grønne områder i lokalplanen med et ekstensivt plejeniveau, som kan fungere som spredningskorridor for planter og dyr. Der kan anlægges stiforbindelser gennem lokalplanområdet, som giver adgang for områdets beboere til de grønne områder omkring lokalplanområdet.

14

Landskabet er karakteristisk med sit fald ned mod Lykkenvej. Planen er udarbejdet med respekt for landskabet. Når landskabet bebygges vil dets form dog i en vis grad sløres.

Miljøeffekterne af udlæg af området til boligformål vurderes at være i et beskedent omfang, og udløser derfor ikke en miljøvurdering.

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 vil 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 kommuneplanen, 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 private 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. 48 for et område til boligbebyggelse vest for Mørke

I henhold til Lov om planlægning – lov nr. 883 fra den 18. august 2004 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, til åben lave boliger med tilhørende vejudlæg og fællesarealer,

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,

at justere lokalplanafgrænsningen i forhold til lokalplan nr. 41

§ 2 Område

Stk. 1. Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 1 bagerst i hæftet og omfatter del af matrikelnummer 7p, Mørke By, Mørke, og del af matrikelnummer 7s, Mørke By, Mørke.

Stk. 2. Matrikelnummer 7p, Mørke By, Mørke, forbliver i byzone. Med Rosenholm Byråds offentlige bekendtgørelse af den endelige lokalplan overføres del af matrikelnummer 7s Mørke By, Mørke, fra landzone til byzone.

Stk. 3. Området opdeles i delområde 1A, 1B og 2, som vist på kortbilag 2.

Stk. 4. Matrikelnummer 7s, Mørke by, Mørke er omfattet af landbrugspligt. 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.

Ophævelsen af landbrugspligten sker i forbindelse med jordbrugskommissionen for Århus Amts godkendelse af udstykning, hvor en sådan er nød-

vendig.

Der kan i forbindelse med ophævelse af landbrugspligten stilles betingelser i medfør af Landbrugslovens § 4 stk. 3 og / eller stk. 4.

§ 3 Anvendelse

Delområde 1A og 1B

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

Delområde 2

Stk. 2 Området er udlagt til grønt område for lokalplanområdets bebyggelse.

§ 4 Udstykning

Stk. 1 Området skal udstykkes som vist på den retningsgivende udstykningsplan på kortbilag 3.

Stk. 2 Inden for lokalplanområdet må grunde ikke udstykkes med et areal, der er mindre end 700 m². Grunde til tekniske anlæg til områdets forsyning kan udstykkes med et mindre areal.

§ 5 Trafikforhold

Stk. 1 Vejadgang til området må kun ske fra Moselunden eller Ternevej, som vist på kortbilag 3.

Stk. 2 På lokalplanens kortbilag 3 er vist de vejarealer i området, der skal udformes med tværprofiler som vist i redegørelsen side 10.

Boligveje udlægges som private fællesveje med et variabelt vejudlæg i princippet som vist på kortbilag 3. Kørebanen må maksimalt gives en bredde på 4,5 meter.

Boligveje skal have et vejudlæg på mindst 8 meter.

Stk. 3. Boligvejene skal udformes som blinde veje.

Stk. 4. Der kan anlægges naturstier i de grønne områder i princippet som vist på kortbilag 3. Stierne anlægges og vedligeholdes af områdets grundejerforening. Stierne kan anlægges som trampet sti eller med løs belægning.

- Stk. 5. Private fællesveje forbliver tilskødet Rosenholm Kommune.
- Stk. 6. Der pålægges oversigtslinie 2,5 x 15 meter ved udkørslerne fra boligvejene til fordelingsvejen Moselunden. Lav beplantning i oversigtsarealet må ikke overstige en højde på 80 cm over kørebaneliveau. Træer i oversigtsarealet skal være opstammet i en højde af mindst 2,5 meter.

Parkering

- Stk. 7. Til hver bolig skal der anlægges mindst 2 parkeringspladser. Parkeringspladserne skal anlægges på samme matrikel som boligerne.

Indkørsler

- Stk. 8. Indkørsler til den enkelte grund skal placeres i princippet som vist på kortbilag 4.

Der er kun indtegnet princip for placering af overkørsler for nogle af grundene.

Belysning

- Stk. 9. Belysning langs alle veje i området skal udføres som lav parkbelysning med en lyspunkthøjde på maksimalt 3,5 meter over terræn.

Der må ikke etableres belysning på de eventuelle naturstier i delområde 2.

Vendepladser

- Stk. 10. Der skal etableres vendemuligheder for renovationskøretøjer på hver af boligvejene.

§ 6 Teknisk forsyning

- Stk. 1 Ny bebyggelse skal tilsluttes fjernvarmeforsyningen fra Mørke Fjernvarmeselskab A.m.b.a på selskabets til enhver tid gældende betingelser.
- Stk. 2 For den enkelte boligparcel gælder, at regnvand skal nedsives på grunden.

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.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

Delområde 1A og 1B

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 meter kan dog ske uden tilladelse.

Ingen bygning må opføres i en højde, der overstiger 8,5 meter målt ud fra et inden for området fastsat niveauplan.

Ved anvendelse af trimpelkonstruktion må trimpelhøjden maksimalt være 1 meter.

Stk. 2 På hver grund må kun opføres eller indrettes én bolig.

Stk. 3 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for den enkelte ejendom. Der kan ved beregning af bebyggelsesprocenten ikke medregnes areal fra fælles grønne arealer.

Stk. 4 Bebyggelse skal opføres vinkelret på eller i flugt med en udgangslinie på 2,5 meter fra vejskel.

De af grundene, vist på udstykningsplanen på kortbilag 3, der ikke har facadelinie mod vejen, er undtaget fra kravene i denne bestemmelse.

Stk. 5 Garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger skal opføres mindst 1 meter fra skel eller integreres i boligbebyggelsen.

Delområde 2

Stk. 6 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. 7 Bebyggelsen må ikke opføres med en højde, der overstiger 3,5 meter målt fra eksisterende terræn.

§ 8 Bebyggelsens udseende

Delområde 1A

Stk. 1 Udvendige bygningssider skal fremtræde i træ. Mindre partier af facaden

kan udføres i glas. Ved brug af tonet eller farvet glas skal man kunne se igennem begge veje, både ind og ud af glasset.

Der må dog ikke anvendes træbeklædning, der refererer til bjælkehuskonstruktioner med udkragede bjælke-/træender i hushjørnerne.

Delområde 1B

- Stk. 2 Udvendige bygnings sider skal fremtræde som blank eller vandskuret teglstensmurværk eller som en pudset facade. Mindre partier af facaden kan fremtræde med træbeklædning, mørke eternitplader eller fibercementplader eller i glas. Ved brug af tonet eller farvet glas skal man kunne se igennem begge veje, både ind og ud af glasset.

Fællesbestemmelser for delområde 1A og 1B

- Stk. 3 Udvendige bygnings sider, herunder døre, vinduesrammer, skodder og lignende bygningsdele må kun fremtræde i materialernes naturlige farver samt 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. 4 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. 5 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.
- Stk. 6 Til tagdækning må kun anvendes tegltagsten, betontagsten, listeopdækket tagpap eller skifer. Dog kan tage på mindre bygningsdele udføres i glas, kobber, zink eller aluminium. Der må ikke anvendes glaserede tagsten på grund af der skrånende terræn.
- Tage kan endvidere 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 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. 8 Der må ikke anvendes vinduer og døre i PVC-materialer.
- Stk. 9 Ved etablering af kviste, skal tag og kviste fremtræde med en arkitektonisk helhed med hensyn til udformning og valg af materialer.
- Stk. 10 Udvendige bygnings sider 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, eller med samme taghældning som beboelsesbygning.

Denne bestemmelse ophæver bygningslovgivningens bestemmelser om højder og afstande i forhold til naboskel.

Delområde 2

- Stk. 11 Udvendige bygnings sider skal fremtræde med træbeklædning, mørke eternitplader eller mørke fibercementplader.
- Stk. 12 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. 13 Bebyggelsens tage skal udføres med en taghældning, der ikke overstiger 5 grader.

Til tagdækning må kun anvendes listeopdækket tagpap.

§ 9 Ubebyggede arealer

- Stk. 1 Inden for lokalplanområdet skal der etableres beplantning i overensstemmelse med principperne i den retningsgivende bebyggelsesplan (Kortbilag 4).
- Stk. 2 De under § 9 nævnte beplantninger skal vedligeholdes og opretholdes.
- Stk. 3 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).

- Stk. 4 I delområde 2 skal der sikres et areal til regnvandsledning og nedsivningsanlæg.

Hegning

- Stk. 5 Langs det ydre skel ud mod de grønne områder mellem boliggrupperne skal der plantes hegn af surbærbuske.

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

Beplantning omkring veje

- Stk. 6 Boligvejene skal etableres med et græsareal med mulighed for mindre bakker og lavninger. Centralt i hvert af vejarealerne skal plantes et solitært træ, f. eks. rødeg (Quecus rubra) eller eg (Quecus robur). Endvidere skal der plantes grupper af større, blomstrende buske, som f.eks. syrener (Syringa vulgaris).

Øvrige ubebyggede arealer

Delområde 1A og 1B

- Stk. 7 Øvrige ubebyggede arealer skal fremtræde med græs eller som befæstede. Større befæstede arealer må kun fremtræde med maksimalt to forskellige belægningstyper.

Delområde 2

- Stk. 8 Arealer udlægges i græs med et lavt plejeniveau. Græsarealerne omkring adgangsvejen kan udføres med et højere plejeniveau. Der er mulighed for at etablere naturstier med løs belægning.

Med lavt plejeniveau menes, at græsset kun slås 1-2 gange årligt.

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning 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.

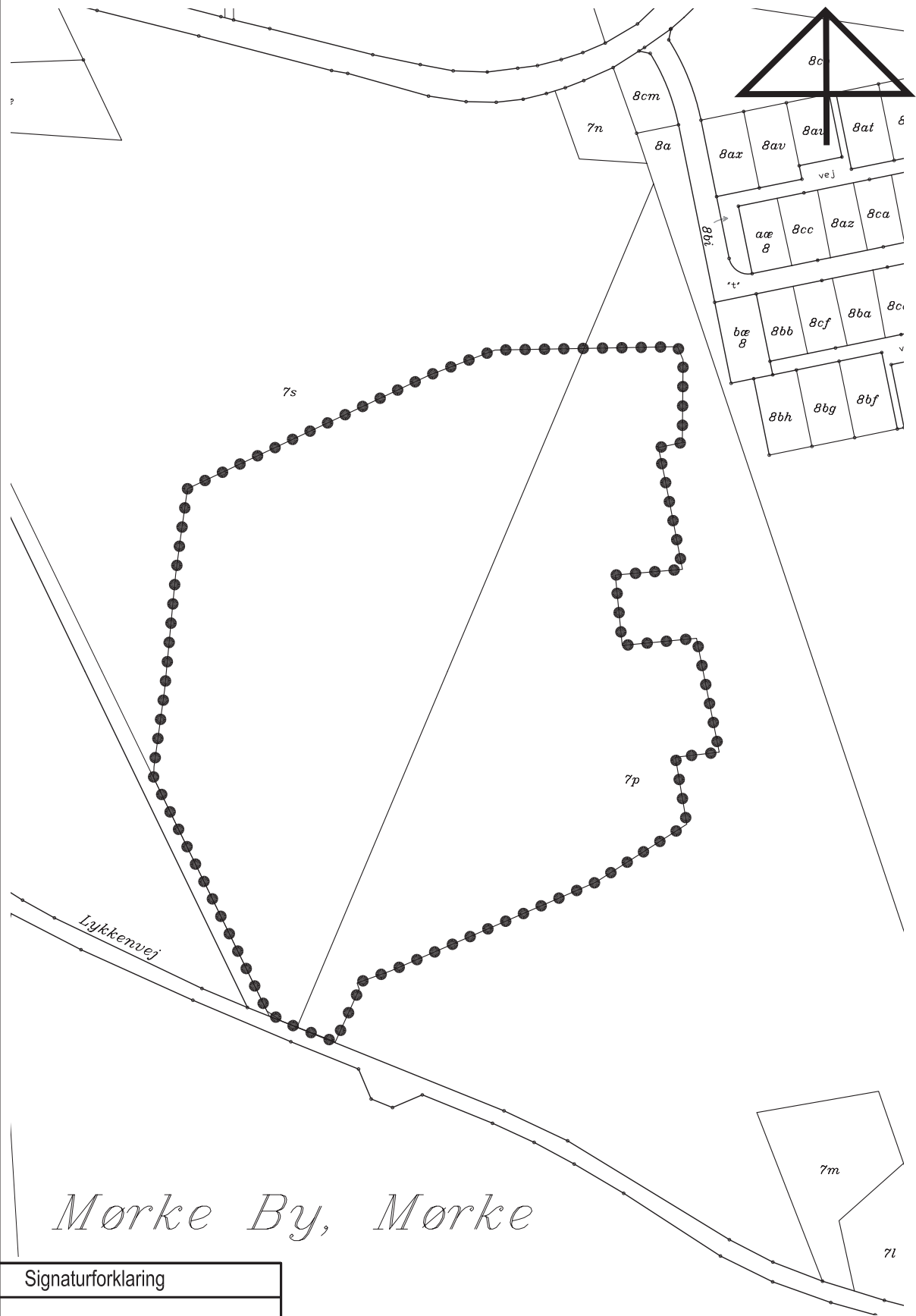
§ 11 Grundejerforening

- Stk. 1 Ejere af ejendomme indenfor lokalplanområdet skal optages i grundejerforeningen stiftet for lokalplanområde 41 til varetagelse af de fælles grundejerinteresser i lokalområdet.
- Stk. 2 Alle ejere af ejendomme inden for lokalplanområdet skal være medlem af grundejerforeningen.
- Stk. 3 De grønne områder i delområde 2 skal tilskødes grundejerforeningen, der har pligt til at tage skøde på arealerne.
- Stk. 4 Grundejerforeningen har pligt til at opretholde beplantningen samt drive og vedligeholde arealet i øvrigt.
- Stk. 5 Grundejerforeningen skal vedligeholde alle udlagte private fællesveje herunder renholdelse, snerydning og glatførebekæmpelse.
- Stk. 6 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 Lokalplan nr. 41 vedtaget den 22. december 2004, aflyses inden for de arealer på del af matrikel 7p, Mørke og del af 8a Mørke, som er omfattet af lokalplan nr. 48, i forbindelse med tinglysningen af den endeligt vedtagne plan. *Lokalplanområdet for lokalplan nr. 48 overlapper nogle steder i kanten lokalplanområde 41, som vist på side 10 i redegørelsen. Både lokalplan nr. 41 og 48 vil være tinglyst på matriklerne, men det er herefter lokalplan nr. 48 der gælder for de steder, hvor de to lokalplanområder overlapper hinanden.*

KORTBILAG 1
MATRIKELKORT
Rosenholm Kommune
Lokalplan nr. 48
Mål: 1:2500
Dato: 07.06.2006



Signaturforklaring	
● ● ● ●	Lokalplangrænse

KORTBILAG 3
LOKALPLANKORT
Rosenholm Kommune
Lokalplan nr. 48
Mål: 1:2500
Dato: 07.06.2006



Signaturforklaring

- | | | | |
|---------|---|-----|---------------------|
| ● ● ● ● | Lokalplangrænse | — | Boligvej |
| □ | Udstykning/byggegrunde | — | Fordelingsvej |
| - - - | Udgangslinie for byggeri på 2,5 meter fra vejskel/byggefelt | ⋯ | Mulige stier |
| - - - | Beplantning med surbærbuske | ■ ■ | Planlagt omfartsvej |

KORTBILAG 4
RETNINGSGIVENDE
BEBYGGELSESPAN
Rosenholm Kommune
Lokalplan nr. 48
Mål: 1:2500
Dato: 06.07.2006

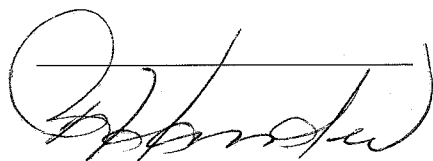


VEDTAGELSESPÅTEGNING

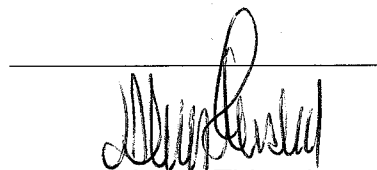
Foranstående er vedtaget som lokalplan nr. 48 på mødet den 7. juni 2006.

Rosenholm Byråd

P.b.v.



Richard Volander
Borgmester



Steen Thisted
Konst. kommunaldirektør

Tinglysningsbegæring

Lokalplanen begæres tinglyst på ejendommene del af matrikelnummer 7p, Mørke By, Mørke og del af matrikelnummer 7s Mørke By, Mørke.

Hornslet den 8. juni 2006



Jette Harlund Oyre
Arkitekt

ROSENHOLM KOMMUNE

TEKNISK FORVALTNING