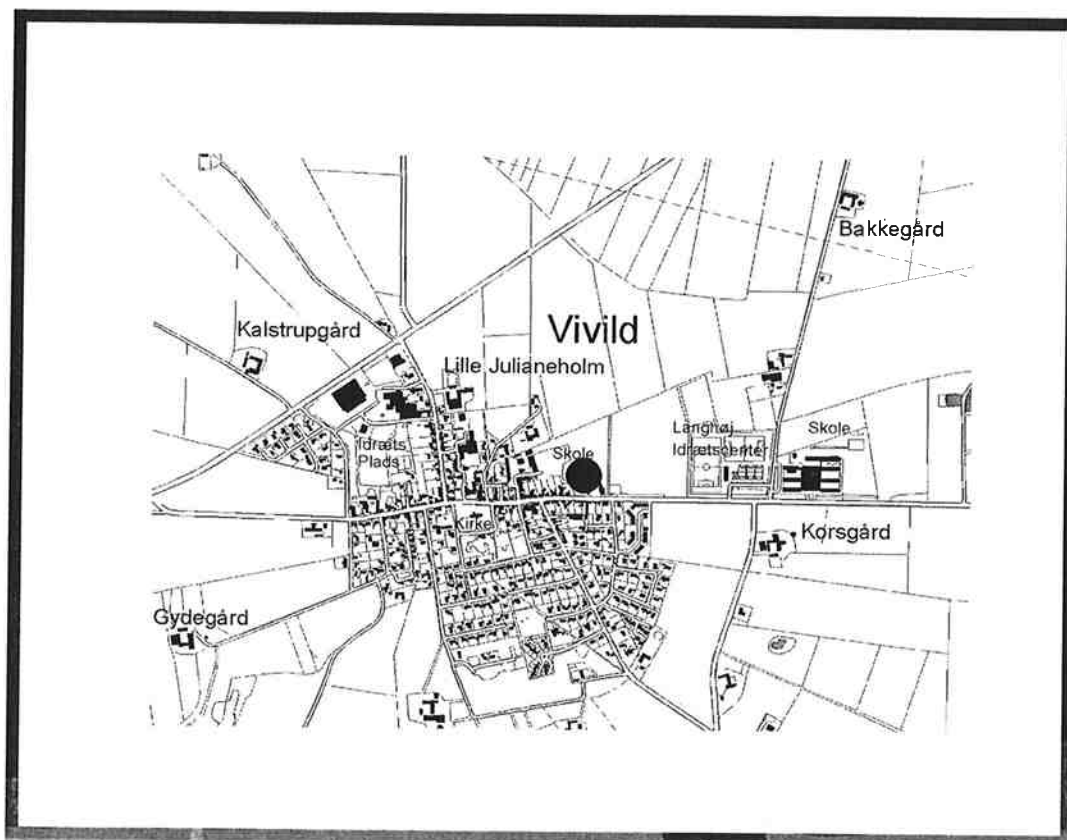




# ROUGSØ KOMMUNE

ORIGINAL 150264 02 0000.0062

30.12.2004 TA  
1.400,00 K



## Lokalplan nr. 88-511

og kommuneplantillæg nr. 38

# Boligområde ved Østergårdsvej i Vivild

august 2004

## Indholdsfortegnelse:

Redegørelse.....	side 3
Illustrationsplan.....	side 4
Forhold til anden planlægning.....	side 5
Retsvirkninger.....	side 6

### Lokalplanens bestemmelser:

Lokalplanens formål.....	side 7
Område- og zonestatus.....	side 7
Områdets anvendelse.....	side 7
Udstykning.....	side 8
Vej-, sti- og parkeringsforhold.....	side 8
Ledningsanlæg.....	side 8
Bebyggelsens omfang og placering.....	side 8
Bebyggelsens ydre fremtræden.....	side 9
Ubebyggede arealer.....	side 9
Tekniske anlæg.....	side 10
Grundejerforening.....	side 10
Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse.....	side 10
Kortbilag.....	side 11
Vedtagelsespåtegning.....	side 12
Kommuneplantillæg nr. 38.....	side 13

## Redegørelse

### Indledning

I henhold til § 16 i lov om planlægning (lov nr. 763 af 11. september 2002) skal der redegøres for, hvordan en lokalplan forholder sig til kommuneplan og øvrig planlægning for området. Redegørelsen indledes med en kort beskrivelse af såvel den eksisterende som den planlagte anvendelse.

### Areal og placering

Nærværende lokalplanområde omfatter et ca. 17.300 m<sup>2</sup> stort areal af matr. nr. 49e og 15a Vivild by, Vivild. Arealet ligger mellem Østergårdsvej mod øst, Idrætsalléen mod vest, Langgade og Langgades bebyggelse mod syd og Østergårdvejs forlængelse mod nord. Arealet ligger i byzone og er ved lokalplan nr. 34-501/513 udlagt til erhvervsformål med mulighed for opførelse af enkelte boliger. Med vedtagelsen af denne lokalplan vil området blive planlagt til boligområde med mulighed for liberalt erhverv.

Nærværende lokalplan vil inden for denne lokalplansområde erstatte lokalplan nr. 34-501/513.

Arealet har tidligere været bebygget dels med en korn- og foderstofforretning, dels med en landbrugsejendom. Begge bygningskomplekser er i det store hele fjernet fra lokalplanområdet.

Der er udarbejdet en dispositionsplan for et større område, end det der lokalplanlægges for nu, for at optimal udnyttelse af området og dels for at sikre sammenhæng med idrætshallen ved Vivild Gymnastik- og Idrætsefterskole og Langhøj Idrætscenter.

Området ejes af Rougsø Kommune.

### Baggrund og formål med lokalplanen

Baggrunden for udarbejdelsen af denne lokalplan er at skabe attraktive, bynære byggegrunde til boligformål, enten som tæt-lav eller åben-lav boligbebyggelse.

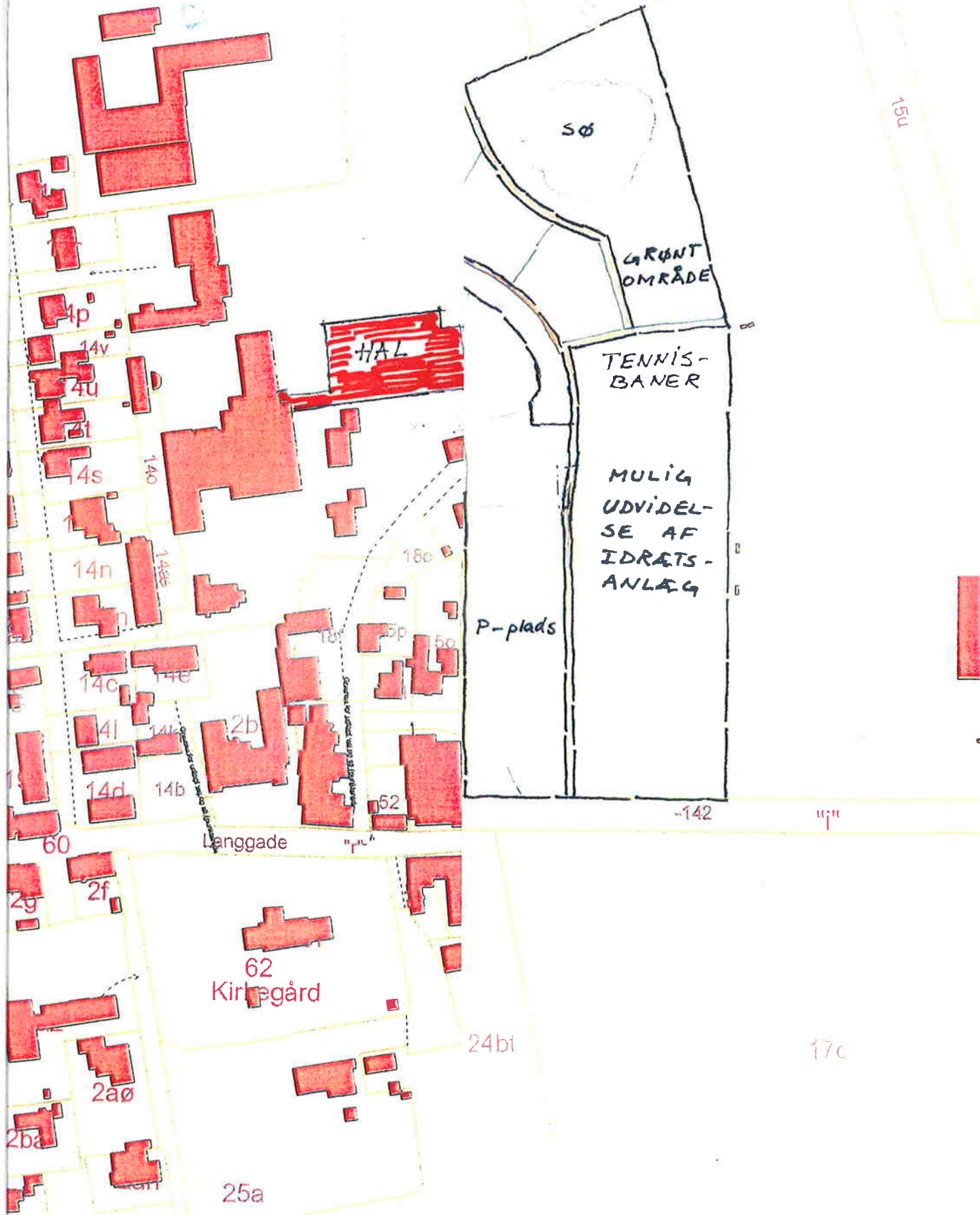
Det er hensigten, at boligerne langs Langgades nordside skal bygges i samme afstand, som eksisterende bebyggelse med det formål at danne en lukket gade.

Formålet med udarbejdelsen af denne lokalplan er at ændre områdets nuværende anvendelse fra erhvervsformål til boligformål, idet Rougsø Kommune finder det uhensigtsmæssigt at have erhvervsområder placeret i sammenhæng med boligområder. Det er konstateret, at de miljøkrav, der i dag stilles til virksomheder gør det vanskeligt foreneligt med boligområder.

Forud for udarbejdelsen af denne lokalplan er der afholdt offentligt møde den 3. august 2004 på Langhøj Idrætscenter, hvor Teknik- og Miljøafdelingen

# Illustrationsplan

14a



fremlagde deres forslag til områdets udnyttelse. De fremmødte havde lejlighed til at komme med forslag til ændringer i den fremlagte dispositionsplan og til indhold i lokalplanen. På mødet blev der tilkendegivet et ønske om at bevare et område ved Langgade med store træer som grønt område. Dispositionsplanen har efterfølgende været bragt i Lokalavisen uden, at det har givet anledning til yderligere bemærkninger.

Efterfølgende er det vurderet, at det ikke vil være hensigtsmæssigt at udlægge arealet med de store træer som grønt område, idet det vil betyde, at der enten bliver en byggegrund mindre eller at der bliver en byggegrund af ringe størrelse. Lokalplanen er dog ikke til hinder for at træerne bevares på en del af en byggegrund.

### **Bebyggelsesplanen**

Den omtalte dispositonplan danner baggrund for udarbejdelsen af denne lokalplan.

Den del af lokalplanområdet, der ligger langs med Langgade kan anvendes til tæt/lav eller åben/lav boligbebyggelse med facaden placeret i en nærmere defineret byggelinie i forhold til Langgade.

Det øvrige areal udstykkes i parcelhusgrunde i størrelser fra ca. 800 - ca. 1300 m<sup>2</sup>.

Vejadgangen til de enkelte parceller skal ske fra Østergårdsvej, der anlægges med fortov med fast belægning i vejens nordlige side.

Der vil ikke blive gennemkørsel fra Østergårdsvej til Idrætsalléen. Østergårdsvej slutter med en vendeplads udformet som rundkørsel mod vest. Østergårdsvej vil blive indrettet som en boligvej med fartdæmpende foranstaltninger i form af forskellighed i belægningen.

### **Forhold til anden planlægning**

#### **Regionplan**

Området omfattet af lokalplanen ligger i byzone.

#### **Kommuneplan**

Området omfattet af lokalplanen er i kommuneplanens område 513 udlagt til erhvervsformål, og i område 501 udlagt til blandet bolig- og erhvervsformål.

Forudsætningen for denne lokalplans vedtagelse er derfor, at vedlagte tillæg nr. 38 vedtages, hvorved del af område 501 og del af område 513 ændres til område 511.

### **Vandforsyning**

Området skal tilsluttes Vivild Vandværk

### **Spildevandsafledning**

Lokalplanområdet er medtaget i spildevandsplanen. Spildevandet skal afledes til eksisterende spildevandssystem. Tagvand kan enten nedsives på egen grund eller bortledes til regnvandssystem, der ledes til Hevring Å. Vejvand ledes via regnvandsledningssystem til Hevring Å.

<b>Varme og el</b>	Ejendommene skal tilsluttes Vivild Varmeværk og kollektiv elforsyning.
<b>Retsvirkninger</b>	<p>Når denne lokalplan er endelig vedtaget og offentliggjort af Kommunalbestyrelsen, må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge planlovens § 15 kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.</p> <p>Vedtagelsen af lokalplanen medfører ikke i sig selv nogen pligt til at etablere de anlæg, der er beskrevet planen. den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan derfor fortsætte som hidtil.</p> <p>Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvor denne ikke strider mod principperne i planen. Vidtgående ændringer fra lokalplanens bestemmelser kræver en ny lokalplan.</p> <p>Såfremt forhold ikke er reguleret i planen gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygge- og planlovene.</p>
<b>Midlertidige retsvirkninger</b>	<p>I tiden indtil Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af lokalplanen, må der på de områder, der er omfattet af forslaget, ikke foretages dispositioner, der kan foregribe denne plans gennemførelse. Efter planlovens § 14 gælder der et midlertidigt forbud mod bebyggelse og ændringer af anvendelsen af ejendommene.</p> <p>Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil. Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet (fristen løber fra den 14. september 2004 til den 9. november 2004), kan der efter planlovens § 27 stk. 2 opnås tilladelse til, at en ejendom, der er omfattet af planforslaget bebygges eller udnyttes i overensstemmelse med forslaget.</p> <p>Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 14. september 2004 og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil 1 år efter forslagets offentliggørelse, det vil sige den 14. september 2005.</p>

## Lokalplanens bestemmelser

### Lokalplan nr. 88-502

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002) fastsættes herved følgende:

#### § 1. Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er:

at fatslægge den fremtidige arealanvendelse til tæt-lav og åben-lav boligformål samt liberalt erhverv, der ikke kræver ekstra parkeringsareal.

at sikre gode friarealer i forbindelse med bebyggelsen.

at sikre stinet, der dels forbinder idrætshallen ved Vivild Gymnastik- og Idrætsefterskole med Langhøj Idrætscenter og dels forbinder bebyggelsen med den øvrige del af Vivild by.

#### § 2. Område- og zonestatus

2.1 Området afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 49e og del af matr. nr. 15a Vivild by, Vivild og alle parceller, der efter den 9. november 2004 udstykkes herfra.

2.2 Området ligger i byzone.

#### § 3. Områdets anvendelse

3.1 Området må kun anvendes til tæt-lav og åben-lav boligformål med mulighed for liberalt erhverv og med tilhørende friarealer. Området inddeles i delområde I og II.

Delområde I må anvendes til åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse.

Delområde II må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse.

Stier og grønne områder fremgår af illustrationsplanen.

3.2 Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der inden for området drives en sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i boligområder under forudsætning af,

at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,

at virksomheden drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af boligejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og at områdets karakter af boligområde ikke brydes.

at virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende, og

at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

#### **§ 4. Udstykninger**

4.1 Udstykning skal i princippet foregå i henhold til den for området udarbejdede dispositionsplan.

4.2 Der må ikke udstykkes parceller til åben-lav boligbebyggelse mindre end 800 m<sup>2</sup> og større end 1400 m<sup>2</sup>.

#### **§ 5. Vej-, sti- og parkeringsforhold**

5.1 Adgang til de enkelte parceller i lokalplanområdet skal ske fra Østergårdsvej.

5.2 Boligvejen udlægges i 10 m bredde med kørebanebredde på 5,5 m. Restarealet udlægges til rabatter og fortov.

5.3 Boligvejene udlægges som lege- og opholdsgader jf. færdselslovens § 40.

5.4 Der etableres stiadgang mellem Østergårdsvej og Idrætsalléen.

5.5 Fortov udføres med fast belægning, mens øvrige stier kan udføres som grusstier

5.6 Fortove udlægges i 1,5 m bredde. Øvrige stier i 3 m bredde.

#### **§ 6. Ledningsanlæg**

6.1 Belysning af veje udføres som parkbelysning.

6.2 Såfremt der udføres belysning på stierne, skal den udføres som parkbelysning.

#### **§ 7. Bebyggelsens omfang og placering**

7.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for lokalplanområdet som helhed.

7.2 Ved udstykning eller anden faktisk opdeling af området, må bebyggelsesprocenten for de enkelte parceller ikke overstige 40 for tæt-lav boligbebyggelse og 25 for åben-lav boligbebyggelse.

7.3 Ved hver bolig skal der være opholdsareal af samme størrelse som boligens etageareal.



- 7.4 Bebyggelsen må inden for begge delområder højst opføres i 1½ etage. Der må ikke udføres kælder.
- 7.5 Bygningshøjden ikke overstiger 8,5 m i begge delområder i forhold til niveauplan.
- 7.6 Bygningens sokkel (stuegulv) må ikke placeres mere end 0,3 m over terræn på det sted, hvor bygningen skal placeres.
- 7.7 Boliger i område I skal opføres med facade i den på kortbilag 1 viste byggelinie, beliggende 2,5 m fra vejskel. Garager, carporte og udhuse skal enten opføres i byggelinien eller nord for denne. Arealet mellem byggelinie og vej må ikke anvendes til bebyggelse. Boliger i område II må ikke placeres nærmere vejskel end 2,5 m. Garager, carporte og udhuse må opføres i vejskel.
- 7.8 Garager, carporte og udhuse må ikke gives et større bebygget areal end 45% af boligens bebyggede areal.
- 7.9 Ved tæt-lav bebyggelse skal minimum 10% af grundarealet anvendes til friareal af forskellig karakter.

#### **§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden**

- 8.1 Placering af veje og stier fremgår af kortbilag 1.
- 8.2 Skilte må opsættes i en størrelse af max. 0,1 m<sup>2</sup>.
- 8.3 Tage kan udføres som flade tage eller som tage med hældning på max. 45°.
- 8.4 Udvendige bygningssider skal fremstå i teglsten eller træ. Mindre dele af facaden samt kviste, udhuse og lignende kan udføres i andre materialer.
- 8.5 Sokler og andre udvendige bygningssider, der ikke fremstår som blank mur, skal fremtræde i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarverne eller disses farvers blanding med hvidt, gråt eller sort.

#### **§ 9. Ubebyggede arealer**

- 9.1 Der må overalt i området kun anvendes levende hegn. Dog kan fast hegn omkring terrasser tillades. Levende hegn mod vej og skel må ikke have en større højde end 1,50 m.
- 9.2 Ejeren af en parcel har pligt til at renholde parcellen for ukrudt m.v., således at det pågældende areal ikke er til gene for øvrige arealer i området.
- 9.3 Henstilling af både, hjemmeparkering af lastbiler incl.

forvogne og sættevogne og henstilling af uindregistrerede køretøjer må ikke finde sted i lokalplanområdet.

9.4 Henstilling af campingvogne og autocampere må ikke finde sted uden for parcellerne.

#### **§ 10. Tekniske anlæg**

10.1 Inden for lokalplanområdet må der opstilles transformere, der er nødvendige for områdets forsyning, når disse camoufleres med beplantning.

#### **§ 11. Grundejerforening**

11.1 Der skal oprettes grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere og lejere af ejendommene inden for lokalplanområdet.

11.2 I det omfang områdets beboere ikke samtidig er ejere af den ejendom, de bebor, kan grundejerforeningen tillade, at disse beboere opnår samme repræsentation som de øvrige beboere i området svarende til 1 stemme pr. bolig.

11.3 Grundejerforeningen skal oprettes, når min. 30% af området er solgt, eller når Kommunalbestyrelsen kræver det.

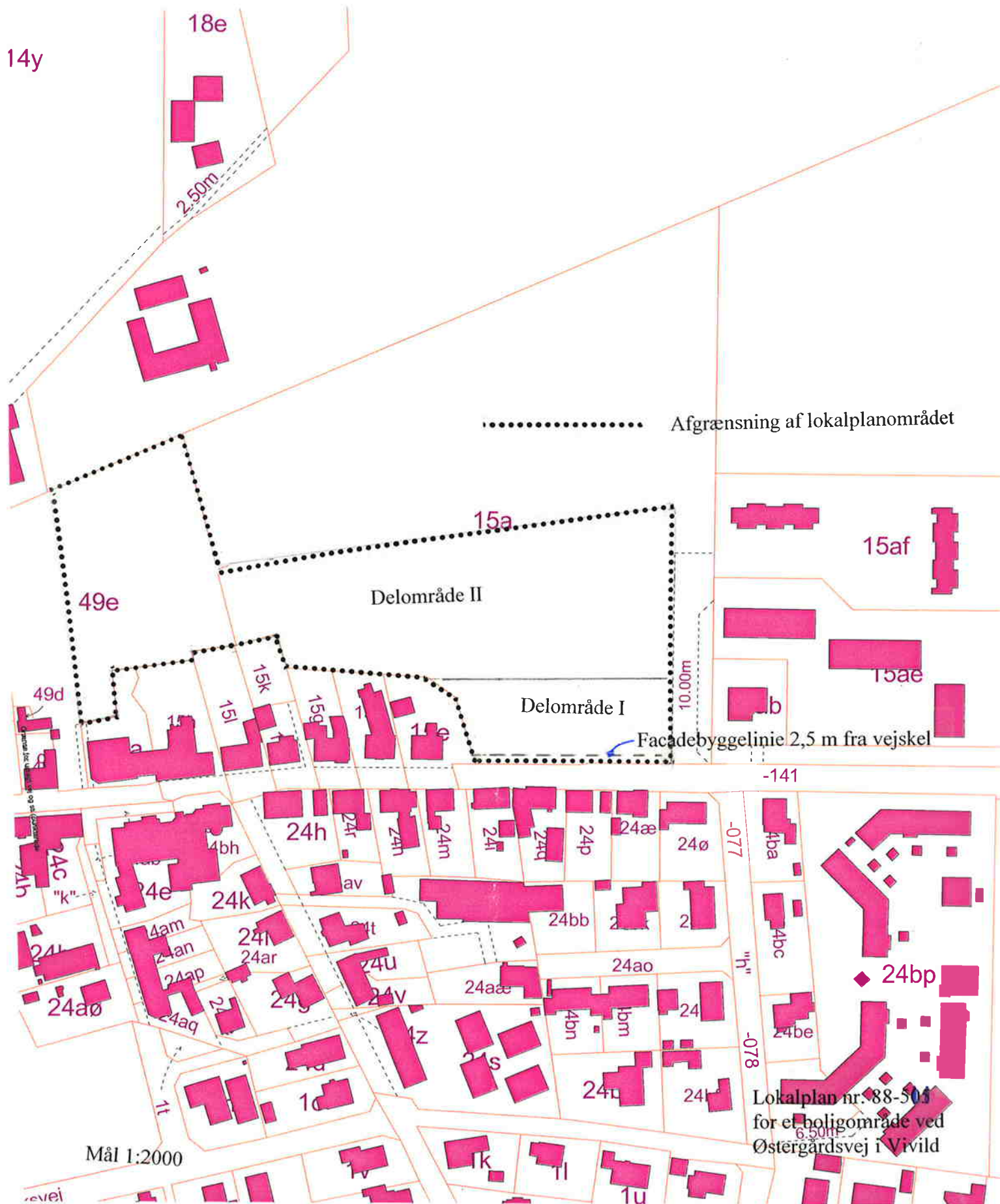
11.4 Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse af områdets veje og stier (herunder snerydning) samt fælles friarealer.

11.5 Grundejerforeningen skal udarbejde vedtægter, som skal godkendes af Kommunalbestyrelsen. Eventuelle ændringer af vedtægter skal ligeledes godkendes af Kommunalbestyrelsen i hvert enkelt tilfælde.

#### **§ 13. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse**

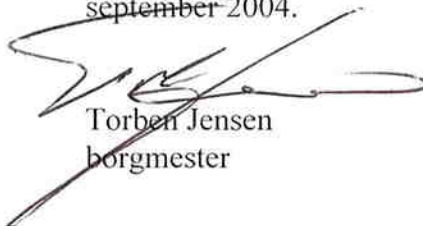
12.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet Vivild Varmeværk.

# Kortbilag 1



**Vedtagelsespåtegning**

Således vedtaget af Rougsø Kommunalbestyrelse den 7. september 2004.

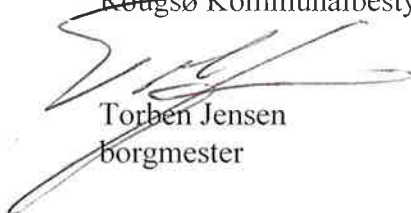


Torben Jensen  
borgmester



Søren Erikstrup  
forvaltningsdirektør

Således vedtaget endeligt i henhold til planlovens § 27 af Rougsø Kommunalbestyrelse den 7. december 2004



Torben Jensen  
borgmester



Søren Erikstrup  
forvaltningsdirektør

**Tinglysningsbegæring**

I henhold til planlovens § 31 stk. 2 begæres foranstående lokalplan herved tinglyst på matr. nr.15a og 49e Vivild by, Vivild.

Rougsø Kommunalbestyrelse, den 7. december 2004



Torben Jensen  
borgmester



Søren Erikstrup  
forvaltningsdirektør

\*\*\* \* \*\*\*  
\* \* \*  
\* \* \*\*\*  
\* \* \* Retten i Randers  
\* \*\*\* \*\*\* Tinglysningsafdelingen

Side: 13

Akt.nr.:  
F 521

Påtegning på byrde  
Vedrørende matr.nr. 15 A, Vivild By, Vivild  
Ejendomsejer: Rougsø Kommune  
Lyst første gang den: 30.12.2004 under nr. 52881  
Senest ændret den : 30.12.2004 under nr. 52881

Lyst på matr. nr. 15A og 49E Vivild by, Vivild

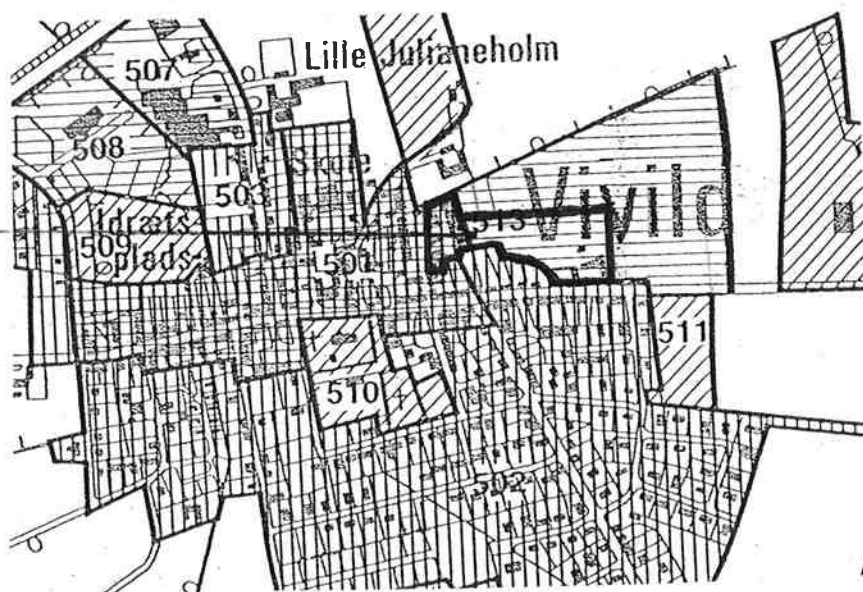
Retten i Randers den 03.01.2005

  
Gurli Elkjær

## Kommuneplantillæg nr. 38 for Rougsø Kommune

Kommuneplanens rammebestemmelser skal ændres for lokalplanområdet, således at det bliver rammebestemmelserne for område 511, der bliver gældende for hele lokalplanområdet.

Ændring af del af områderne  
501 og 513 til område 511



<b>Områdets anvendelse:</b>	Boliger samt mindre ikke-generende erhvervsvirksomheder.
<b>Bebyggelsens art:</b>	Åben-lav og tæt-lav
<b>Bebyggelsesprocent:</b>	25 for åben-lav, 40 for tæt-lav. Bebyggelsesprocenten for området under ét må være max. 25.
<b>Bebyggelsens højde, omfang og placering:</b>	1½ etage, det vil sige 1 etage med udnyttet tagetage, og max. 8,5 m over terræn.
<b>Bebyggelsens ydre fremtræden:</b>	Samlet bebyggelse skal udgøre en helhed med hensyn til udformning, materiale- og farvevalg.
<b>Opholdsarealer:</b>	Opføres tæt-lav boliger skal min. 10% af grundarealet bruges til fælles friareal af forskellig karakter.
<b>Trafikforhold:</b>	Der skal sikres stiadgang fra området til det fælles friareal i område 502 (vest for Sydagervej)
<b>Varmeforsyning:</b>	Fjernvarme

**Vedtagelsespåtegning:**

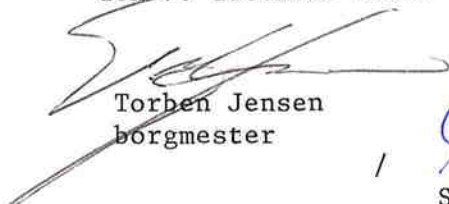
Således vedtaget af Rougsø Kommunalbestyrelse den 7. september 2004



Torben Jensen  
borgmester

1   
Søren Erikstrup  
forvaltningsdirektør

Således vedtaget endeligt af Rougsø Kommunalbestyrelse den 7. december 2004.



Torben Jensen  
borgmester

1   
Søren Erikstrup  
forvaltningsdirektør

Lokalplan nr. 88-511 for boligområde ved Østergårdsvej  
i Vivild

Lokalplanen er fremlagt i perioden fra den 14. september  
2004 til den 9. november 2004 på følgende steder i  
åbningstiden:

Rådhuset, Kirkestien 1, 8961 Allingåbro

Djurslands Bank A/S, Langgade 24, Vivild, 8961  
Allingåbro

Vivild og Omegns Sparekasse, Langgade 42, Vivild, 8961  
Allingåbro

Rougsø Bibliotek, Rougsøvej 73 B, 8950 Ørsted.

Er der indsigelser eller kommentarer til forslaget skal  
disse senest den 9. november 2004 indsendes skriftligt til

**Rougsø kommune**  
**Kirkestien 1**  
**8961 Allingåbro**

Spørgsmål vedrørende lokalplanen kan rettes til Teknik-  
og Miljøafdelingen på telefonnummer 87 86 63 84.