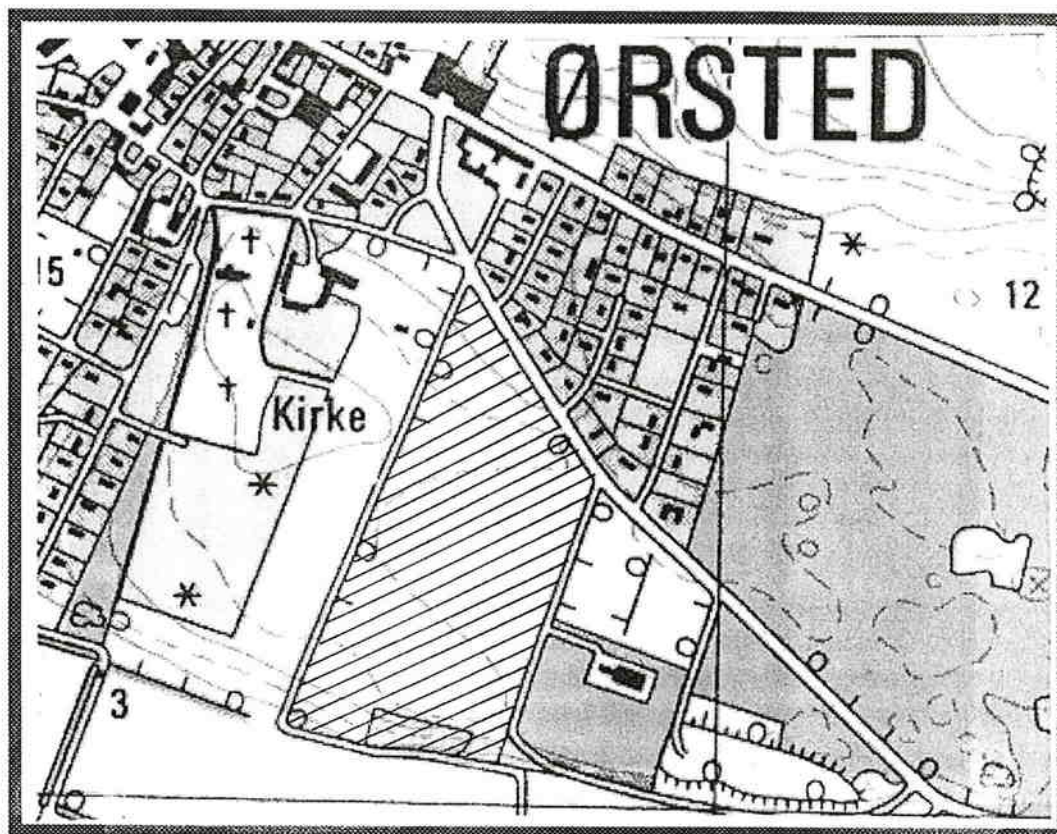


L 608



ROUGSØ KOMMUNE



Lokalplan nr. 68-619 for boligområde i "Ørsted Øst"

April 1998

Indholdsfortegnelse:

Redegørelse	3
Indledning	3
Forhold til anden planlægning:	3
Kommuneplan	3
Zoneforhold	3
Vandforsyning	3
Spildevandsplan	3
Varmeforsyning	4
Elforsyning	4
Retsvirkninger	4
Midlertidige retsvirkninger	4
 Illustrationsplan	 5
 Lokalplanens bestemmelser	 6
Lokalplan nr. 68-619	6
§1.Lokalplanens formål	6
§2.Områdets afgrænsning og zonestatus	6
§3.Områdets anvendelse	6
§4. Udstykninger	8
§5.Vej-, sti- og parkeringsforhold.	9
§6.Bebyggelsens omfang	10
§7.Bebyggelsens ydre fremtræden	10
§8.Ubebyggede arealer	11
§9.Tekniske anlæg	11
§10.Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyg.	12
§11.Grundejerforening.	12
 Vedtagelsespåtegning	 13
 Tinglysningsbegæring	 13
 Kortbilag 1	 14
 Kortbilag 2	 15

Kommuneplantillæg nr. 23 for Rougsø kommune . . 16

Områdets anvendelse	16
Bebyggelsens art	16
Bebyggelsesprocent	16
Bebyggelsens højde, omfang og placering . . .	17
Bebyggelsens ydre fremtræden	17
Opholdsarealer	17
Trafikforhold	17
Varmeforsyning	17

Lokalplanen er udarbejdet af Teknisk Forvaltning
Kortbilag- og illustrationstegning er udarbejdet af

Paul le Fevre Jacobsen

Landskabsarkitekt M.A.A., M.D.L.
Søvejen 20, Blegind
8362 Hørning

Redegørelse

Indledning

Området omfattet af lokalplanen ligger i Ørsted syd for Ørsted Kærvej og øst for Ørsted kirke med tilhørende forpagtergård.

Området udgør ca. 8 ha og udlægges til boligformål, både tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse samt friareal.

Området anvendes i dag til landbrugsmæssige formål.

Bebyggelsesprocenten for området som helhed er 25 og 40 for den enkelte ejendom ved tæt-lav boligbebyggelse og 25 for den enkelte ejendom ved åben-lav boligbebyggelse. Bebyggelsen må opføres i 1 etage med udnyttet tagetage og i max. 8,5 m's højde.

Ved byggeriets placering på grunden gælder småhusreglementets bestemmelser samt bestemmelserne i denne lokalplan.

Området har adgang fra Ørsted Kærvej og er endnu ikke navngivet.

I forbindelse med godkendelsen af lokalplanen, godkender kommunalbestyrelsen samtidig udstykningsplanen for området.

Forhold til anden planlægning:

Kommuneplan

Området omfattet af lokalplanen ligger sydøst for Ørsted by, uden for godkendte rammer i kommuneplanen.

Forudsætningen for, at herværende lokalplan kan godkendes, er, at vedlagte tillæg til kommuneplanen godkendes.

Tillægget er indsat bagerst i lokalplanen og skal godkendes af Århus Amt.

Zoneforhold

Området er beliggende i landzone. Med kommunalbestyrelsens bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres området fra landzone til byzone.

Vandforsyning

Området skal tilsluttes Ørsted Vandværk.

Spildevandsplan

Lokalplanens område bliver taget med i førstkommende revision af spildevandsplanen.

Varmeforsyning	Området skal tilsluttes Ørsted Fjernvarmeværk.
Elforsyning	Boligerne skal tilsluttes Elros forsyningsnet.
Retsvirkninger	<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 m.v., der er beskrevet i planen. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan derfor fortsætte som hidtil.</p> <p>Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvor denne ikke strider mod principperne i planen. Videregående ændringer fra lokalplanens bestemmelser kræver før deres gennemførelse udarbejdelse af ny lokalplan.</p> <p>Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygge- og planloven.</p>
Midlertidige retsvirkninger	<p>I tiden indtil kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse må der på de områder, der er omfattet af forslaget, ikke foretages dispositioner, der kan foregribe planens gennemførelse. Der gælder efter planlovens § 14 et midlertidigt forbud mod bebyggelse og ændringer af anvendelsen af ejendommen.</p> <p>Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil. Når fristen for fremsættelsen af indsigelser og ændringsforslag er udløbet (fristen løber fra den 12. maj 1998 til den 7. juli 1998), kan der evt. efter planlovens § 17 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 12. maj 1998 og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil 1 år efter forslagets offentliggørelse, d.v.s. den 12. maj 1999.</p>

Illustrationsplan



Forslag til områdets bebyggelse med åben-lav og/eller tæt/lav boligbebyggelse

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplan nr. 68-619 I henhold til "Lov om planlægning" (lovbekendtgørelse nr. 563 af 30. juni 1997) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§1. Lokalplanens formål

- 1.1 Det er lokalplanens formål,
- at åbne mulighed for et smukt boligområde med henblik på en attraktiv boligbebyggelse,
 - at indrette boligområdet, således at flest mulig boliger får udsigt og adgang til de grønne områder
 - at tage udgangspunkt i områdets landskabelige forhold i forbindelse med fastlæggelse af områdets udnyttelse til boligformål,
 - at fastlægge principperne for en velfungerende trafikbetjening af området, hvor der især tages hensyn til de "bløde" trafikkanter bl.a. ved etablering af trafikdæmpende foranstaltninger og ved et veludbygget stisystem,
 - at give området grøn karakter ved etablering af skærmende beplantningsbælter, beplantning langs boligvejene, beplantning af friareal, levende hegn og ved i videst mulig omfang at bevare den eksisterende træbeplantning i den sydlige del af området.
 - at inddrage lokalplanområdet i byzone.

§2. Områdets afgrænsning og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1.
- Området omfatter matr. nr. 1a, 3f, 15a, 15i, 18t, 26a, 27d, 28n, 30c, 34e, 37q og 69b, og Ørsted by, Ørsted samt alle parceller der efter den 12. maj 1998 udstykkes derfra.
- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i landzone. Med kommunalbestyrelsens vedtagelse af lokalplanen overføres det på kortbilag 1 viste areal fra landzone til byzone.

§3. Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdets anvendelse fastlægges til boligformål

for åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende beplantningsbælter samt vej-, sti- og friarealer.

- 3.2 Lokalplanområdet opdeles i 5 delområder som vist på kortbilag 2:

Delområde I: Åben-lav boligbebyggelse.

Delområde II: Tæt-lav boligbebyggelse.

Delområde III: Tæt-lav eller åben-lav boligbebyggelse.

Delområde IV: Fælles friareal

Delområde V: Beplantningsbælter m.v.

Delområde I: Åben-lav boligbebyggelse

- 3.3 Delområde I udlægges til åben-lav boligbebyggelse med tilhørende vej-, sti- og parkeringsarealer.

- 3.4 Der må kun opføres én bolig på hver parcel.

Delområde II: Tæt-lav boligbebyggelse

- 3.4 Delområde II udlægges til tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende vej- og parkeringsarealer.

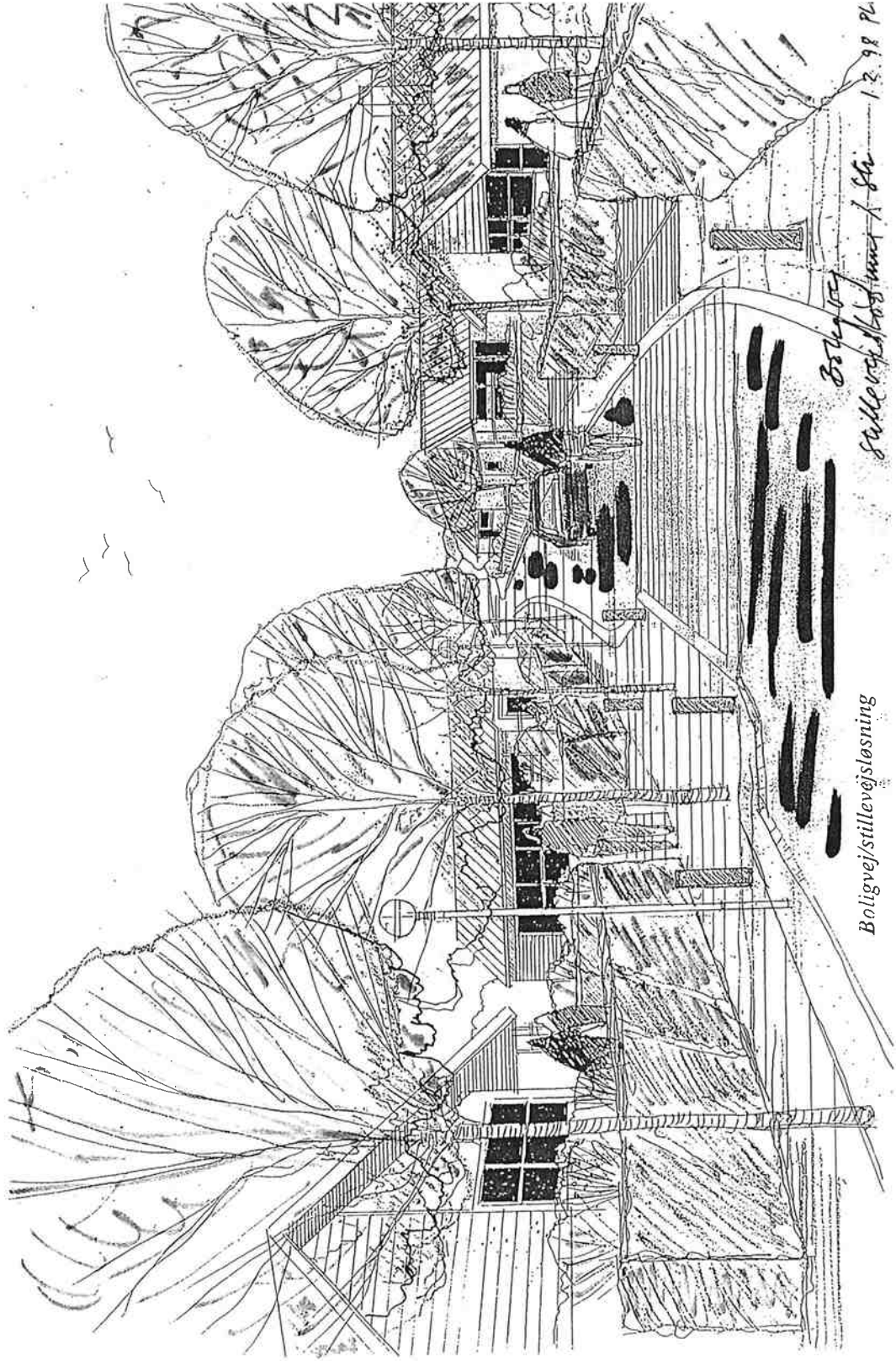
Delområde III. Tæt lav og/eller åben lav boligbebyggelse

- 3.5 Delområde III udlægges til tæt-lav og/eller åben-lav boligbebyggelse.

- 3.6 Delområde III opdeles i område a, b og c. Inden for hvert af områderne bestemmer den første bebyggelse, om resten af området skal bebygges med tæt/lav eller åben/lav boligbebyggelse.

Delområde IV. Fælles friareal.

- 3.7 Delområde IV udlægges til friareal for hele lokalplanområdet.



Boligvej/stillevejsløsning

Betydning

Gullevvej/stillevejsnummer 1-8th

12.98 Pl.

- 3.7 Området må ikke anvendes til nogen form for boligbebyggelse.
- 3.8 Opførelse af anden form for bebyggelse til fælles aktiviteter inden for området skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af Kommunalbestyrelsen.

Delområde V. Beplantningsbælter m.v.

- 3.9 Delområde V anvendes udelukkende til afskærmende beplantning. Beplantningen på de syd- og vestvendte skråninger må dog ikke virke generende for udsigten.
- 3.10 Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der i delområderne I, II og III drives virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af,

at virksomheden drives af den, der bebor ejendommen.

at virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsejendom ikke brydes,

at virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende,

at virksomheden ikke medfører et behov for parkering, der ikke med rimelighed kan indpasses på de enkelte ejendomme.

Herudover må ejendommene ikke anvendes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

§4. Udstykninger

- 4.1 Udstykning af lokalplanens område skal ske efter de principper, der er vist på illustrationsplanen.
- 4.2 Delområde IV må ikke udstykkes, men alene udlægges som friareal for den samlede bebyggelse inden for delområde I, II og III. Friarealerne administreres og vedligeholdes af grundejerforeningen jf. § 11.

Delområde I åben-lav boligbebyggelse

- 4.3 Inden for delområde I område a må ingen grund udstykkes

mindre end 1400 m².

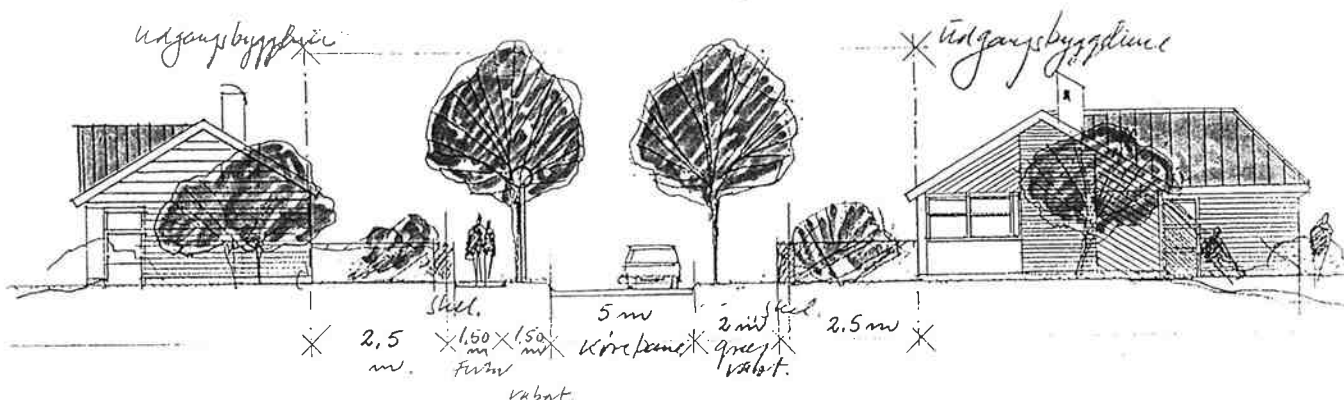
- 4.4 Inden for delområde I område b må ingen grund udstykkes mindre end 700 m².

Delområde III åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

- 4.5 Inden for område III må grundene ved åben-lav boligbebyggelse ikke udstykkes i mindre størrelser end 700 m² og ved tæt-lav boligbebyggelse ikke mindre end 300 m².

§5. Vej-, sti- og parkeringsforhold.

- 5.1 Adgang til lokalplanområdet skal ske fra Ørsted Kærvej.
- 5.2 Stamvejen/boligvejen, der samtidig er eneste vej i området, udlægges i en bredde af 10 m.
- 5.3 Stamvejen/boligvejen anlægges med 5 m bred asfalkørebane. De fartdæmpende felter anlægges med en passende stenbelægning.
- 5.4 Stamvejen/boligvejen anlægges med flisebelagt fortov langs vejens yderste spor og med græsribat langs det inderste spor, i princippet som vist på illustrationen over vejprofil samt illustrationsplanen på side 3.



Vejprofil

- 5.5. Vejene anlægges af kommunen og overgår derefter til grundejerforeningen med hensyn til den fremtidige vedligeholdelse.

- 5.6 Der udlægges areal langs Ørsted Kærvejs sydside, således at Ørsted Kærvej får mulighed for 6 m kørebane og 3 m rabat/fortov i vejens sydside.
- 5.7 Der udlægges areal til stier i princippet som vist på kortbilag 2. Stierne anlægges i varierende bredder, dog minimum 1,5 m, således at de indpasses naturligt i terrænet.
- 5.8 Stier anlægges som grusstier. Lokalplanen hindrer dog ikke grundejerforeningen i at lade udføre fast belægning på stierne.
- 5.9 Inden for den enkelte ejendom skal der udlægges areal til det antal parkeringspladser, der til enhver tid sikrer, at parkeringsbehovet kan dækkes, dog minimum 2 pladser pr. bolig.
- §6. Bebyggelsens omfang og placering**
- 6.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom i delområde I må ikke overstige 25.
- Bebyggelsesprocenten i delområde II for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.
- Bebyggelsesprocenten for delområde III må ved åben-lav boligbebyggelse ikke overstige 25 og ved tæt-lav boligbebyggelse ikke overstige 40.
- 6.2 Der pålægges byggelinier på 2,5 m langs alle stier samt boligvejen/stamvejen. Ingen bygning må opføres inden for byggelinien. Dog må garager/carporte opføres i stiskel, såfremt bygningsreglementets bebyggelsesregulerende bestemmelser kan overholdes.
- 6.3 Boliger må opføres i en etage og udnyttet tagetage samt kælder.
- 6.4 Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.
- 6.5 Arealet af udhuse og garager må tilsammen ikke udgøre mere end 45% af boligens areal.
- §7. Bebyggelsens ydre fremtræden**
- 7.1 Udvendige bygnings sider skal fremstå i teglsten eller træ. Mindre dele af facaden samt kviste, udhuse og lignende kan udføres i andre materialer. Farver skal holdes inden for

jordfarveskalaen.

- 7.2 Tage på beboelsesbygninger skal dækkes med teglsten eller betontagsten og med en taghældning på mellem 25° - 45°.

Tage på øvrige bygninger samt kviste og lignende skal dækkes med samme materiale eller med zink, kobber, tagpap eller lignende materiale, som efter kommunalbestyrelsens skøn ikke virker skæmmende.

- 7.3 Skiltning, reklamering og lignende i forbindelse med en virksomhed må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

- 7.4 Kommunalbestyrelsen kan tillade et skilt pr. ejendom med en maximal størrelse på 0,25 m².

§8. Ubebyggede arealer

- 8.1 Friarealer i hele lokalplanområdet, som ikke anvendes til veje, stier, parkering m.v. skal anlægges som grønne områder. Der må således ikke finde nogen form for uden-dørs oplag sted.

- 8.2 Beplantningsplan for grønne områder skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

- 8.3 Der må overalt i området kun anvendes levende hegn. Dog kan fast hegn tillades omkring terrasser. Iøvrigt gælder hegnslovens bestemmelser.

- 8.4 Der etableres 5 rækker beplantningsbælter mod øst og vest.

- 8.5 Henstilling af større både og hjemmeparkering af lastbiler og lignende må ikke finde sted.

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

§9. Tekniske anlæg

- 9.1 Kommunalbestyrelsen kan tillade opsætning af mindre antenner/paraboler når disse så vidt muligt vender bort fra boligvejen.

- 9.2 Inden for lokalplanens område kan der opstilles transformere, der er nødvendige for områdets forsyning, når disse

camoufleres med hækbeplantning eller espalier.

9.3 Belysning på boligveje og stier må kun udføres som lav parkbelysning med en lyspunktshøjde på 3 m.

**§10. Forudsætning for
ibrugtagning af ny
bebyggelse.**

10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før ejendommene er tilsluttet Ørsted Fjernvarmeværk.

§11. Grundejerforening.

11.1 Der skal oprettes grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere og lejere af ejendomme inden for lokalplanens delområder.

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 (her under 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 tilfælde.

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Rougsø Kommunalbestyrelse
den 5. maj 1998

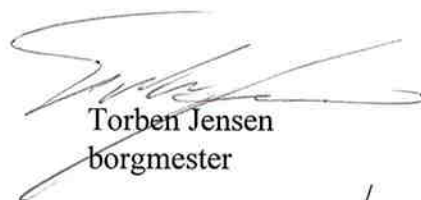


Torben Jensen
borgmester




Tøste Baun
forvaltningschef

Således vedtaget endeligt i henhold til planlovens § 27
af Rougsø Kommunalbestyrelse den 1. september 1998



Torben Jensen
borgmester



Tøste Baun
forvaltningschef


Tinglysningsbegæring

I henhold til § 31 stk. 2 begæres foranstående lokalplan
herved tinglyst på matr. nr. 1a, 15a, 15i, 18i, 26a, 27d,
28n, 30c, 34e, 37q og 69b, og Ørsted by, Ørsted

Rougsø kommune, Allingåbro den 1. september 1998

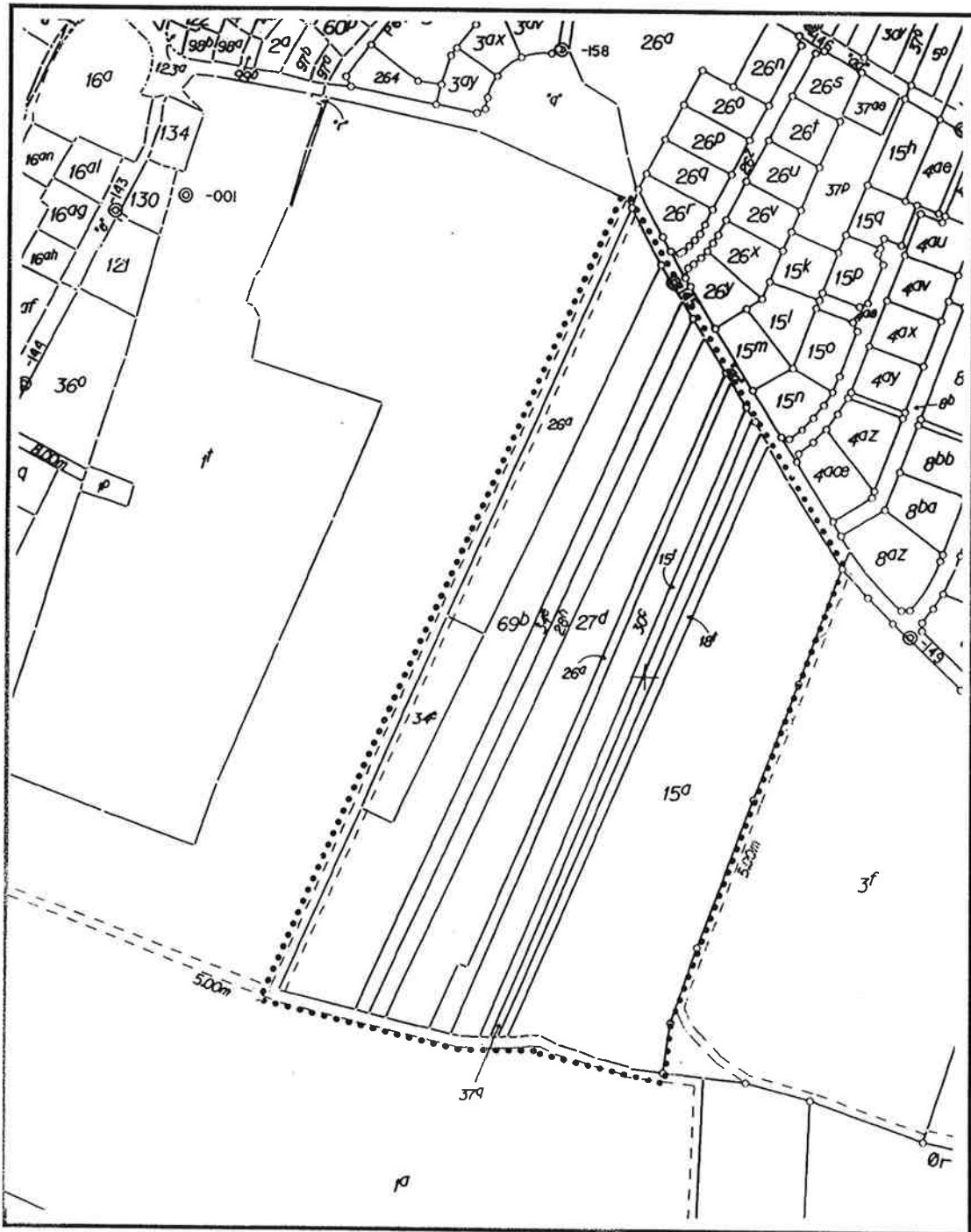


Torben Jensen
borgmester



Tøste Baun
forvaltningschef

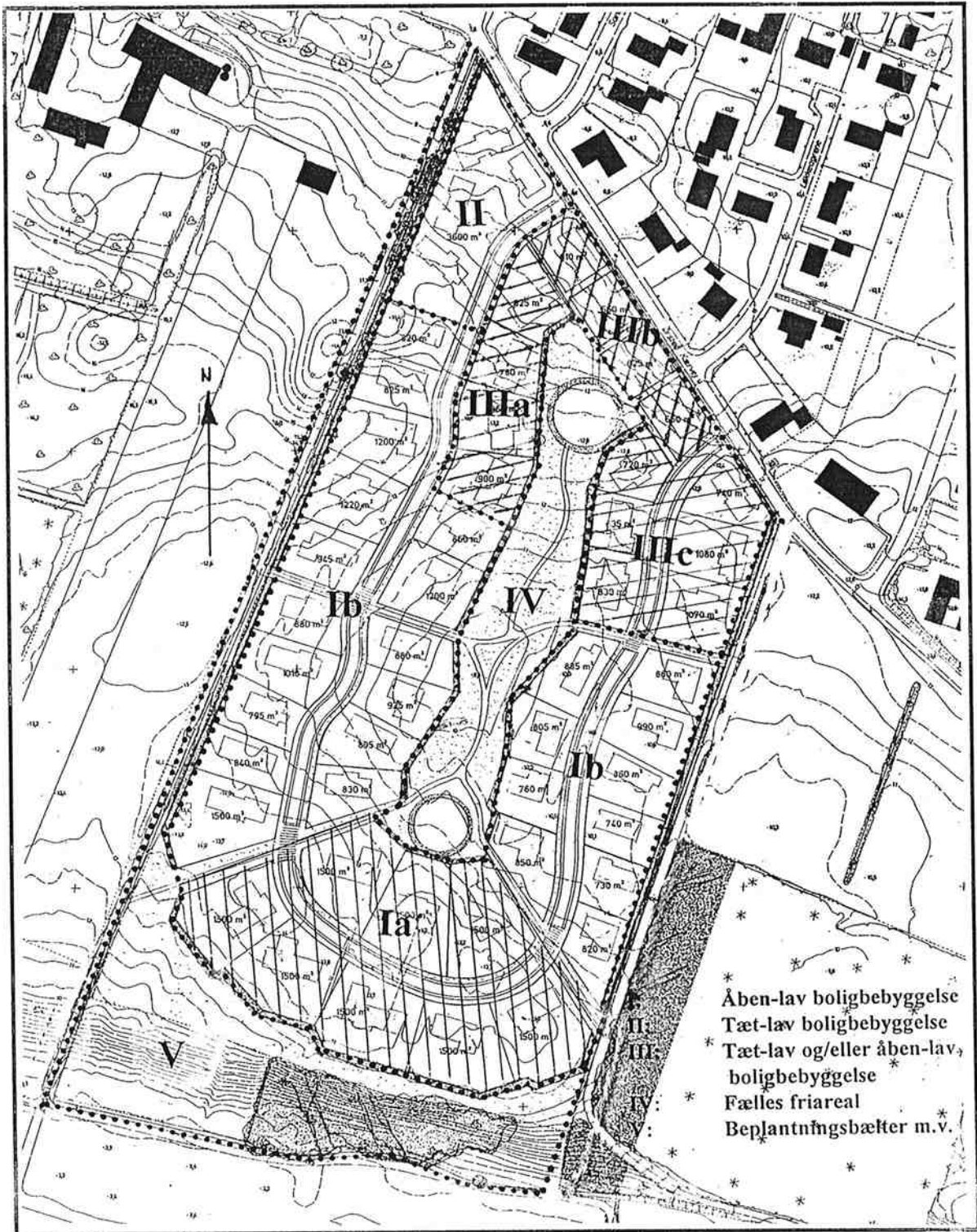
Kortbilag 1



Lokalplan 68-619
Boligområde i "Ørsted Øst"

Områdets afgrænsning
Målestok 1:4000

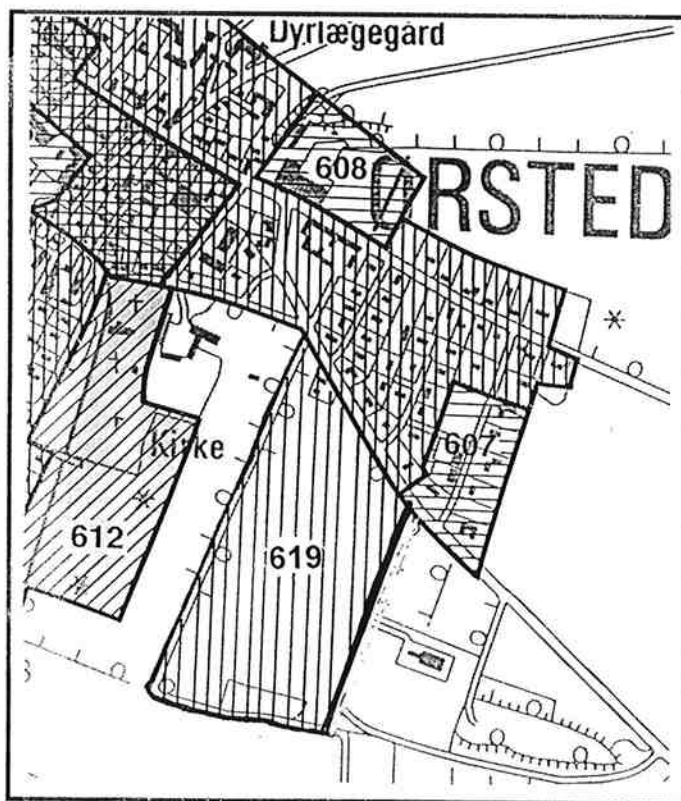
Kortbilag 2



Arealanvendelsesplan

Kommuneplantillæg nr. 23 for Rougsø kommune

Kommuneplanens rammebestemmelser indeholder ikke bestemmelser for dette område, da det er beliggende i landzone. Derfor ændres rammebestemmelserne til også at indeholde bestemmelser for det på nedenstående kort viste areal.



Rammekort for delområde 619

Arealet benævnes som kommuneplanens delområde 619 og får samme rammebestemmelser som delområderne 604 og 605. Rammebestemmelserne er følgende:

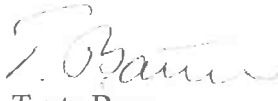
Områdets anvendelse	Boliger samt mindre ikke-generende erhvervsvirksomheder.
Bebyggelsens art	Åben-lav og tæt-lav
Bebyggelsesprocent	25 for åben-lav og 40 for tæt-lav.

Bebyggelsens højde, omfang og placering	1½ etage, d.v.s. 1 etage med udnyttet tagetage og max 8,5 m over terræn.
Bebyggelsens ydre fremtræden	Samlet bebyggelse skal udgøre en helhed med hensyn til udformning, materiale- og farvevalg.
Opholdsarealer	Opføres tæt-lav boliger skal minimum 10% af grundarealet bruges til fælles friarealer af forskellig karakter.
Trafikforhold	Boligvejene bør indrettes børnevenlig og fartdæmpende.
Varmeforsyning	Fjernvarme.

Således vedtaget af Rougsø Kommunalbestyrelse den 5. maj 1998.



Torben Jensen
borgmester

1 

Tøste Baun
forvaltningschef

Således vedtaget endeligt i henhold til planlovens § 27 af Rougsø kommunalbestyrelse den 1. september 1998



Torben Jensen
borgmester

1 

Tøste Baun
forvaltningschef

Lokalplan nr. 68-619 er udarbejdet af teknisk forvaltning ved Rougsø kommune.

Lokalplanen er fremlagt i perioden fra den 12. maj 1998 til den 7. juli 1998 på følgende steder:

Rådhuset, Kirkestien 1, 8961 Allingåbro

Åben:

mandag-onsdag kl. 8.00-12.00 og 13.30- 15.30

torsdag kl. 8.00-12.00 og 13.30-17.00

fredag kl. 8.00-12.00

Ørsted Bibliotek, Lillegade 26 D, 8950 Ørsted

Åben mandag og onsdag kl. 14.00 - 19.00

torsdag kl. 13.00 - 16.00

fredag kl. 12.00 - 16.00

Djurslands Bank A/S, Rougsøvej 97, 8950 Ørsted

Sparekassen Kronjylland, Rougsøvej 93, 8950 Ørsted
Allingåbro.

Er der indsigelser eller kommentarer til forslaget skal disse senest den 7. juli 1998 indsendes skriftligt til

Rougsø kommune

Kirkestien 1

8961 Allingåbro

Spørgsmål vedrørende lokalplanen kan rettes til teknisk forvaltning på telefonnummer 87 86 63 84.

*** * ***
* * *
* * ***
* * * Retten i Randers
* *** *** Tinglysningssafdelingen

Side: 19

Akt.nr.:
L 608

Påtegning på byrde
Vedrørende matr.nr. 1 A m.fl., Ørsted By, Ørsted
Ejendoms ejer: Ørsted Præsteembede
Lyst første gang den: 24.09.1998 under nr. 57376
Senest ændret den : 24.09.1998 under nr. 57376

Lyst på de i dokumentet anførte matr.nr.

Retten i Randers den 02.10.1998


Annette Urth

