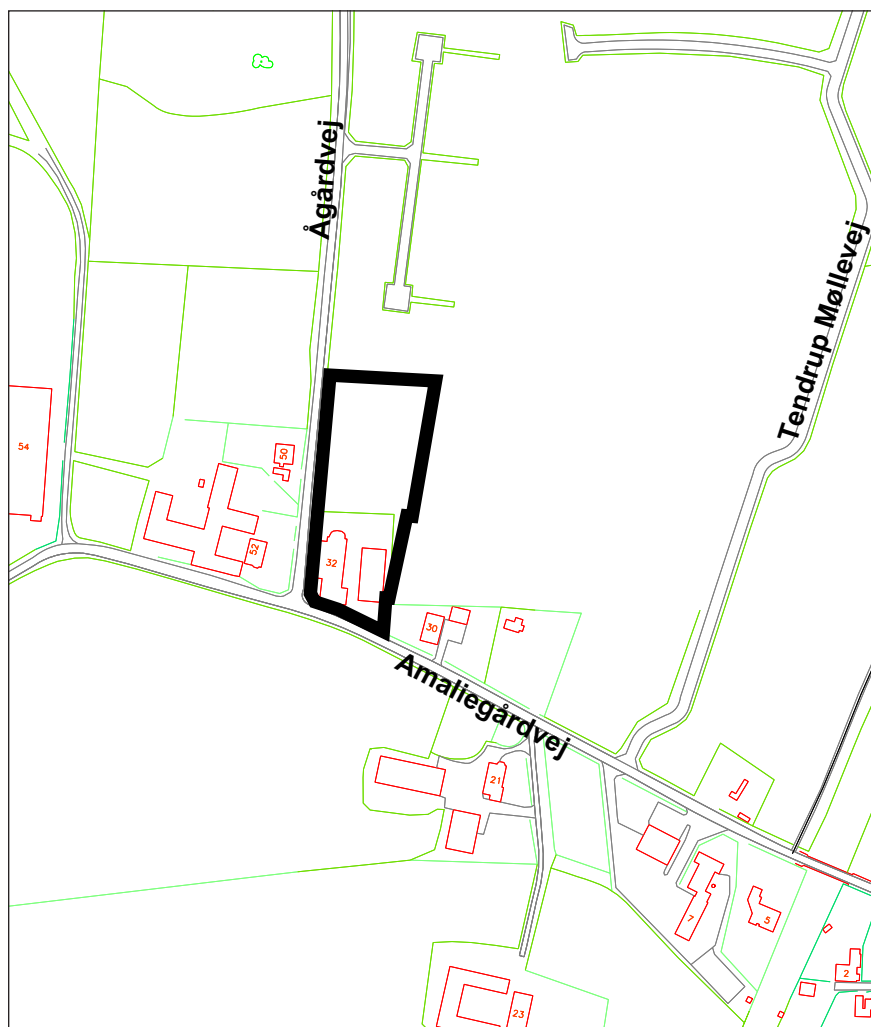




Rosenholm Kommune



tillæg til lokalplan nr. 26

Område til boligbebyggelse på del af Ågårdsarealet i Hornslet
juni 2006

Yderligere oplysninger om lokalplanen fås hos

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

Lokalplanen kan ses og fås på

Rådhuset
Tingvej 17
8543 Hornslet
Tlf.: 87 85 40 40

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

Sven Allan Jensen as
Sankelmarksgade 9
9000 Aalborg
Tlf.: 98129300
E-mail: sval@svaj.dk

ROSENHOLM KOMMUNE - Tillæg til LOKALPLAN NR. 26

Område til boligbebyggelse på del af Ågårdsarealet i Hornslet

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..... 9
Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder..... 11

Lokalplanens retsvirkninger

Retsvirkninger af forslaget til lokalplanen..... 12
Retsvirkninger af lokalplanen..... 12

Bestemmelser

§1	Formål.....	13
§2	Område.....	13
§3	Anvendelse.....	13
§4	Udstykning.....	14
§5	Trafikforhold.....	14
§6	Teknisk forsyning.....	15
§7	Bebyggelsens omfang og placering.....	15
§8	Bebyggelsens udseende.....	16
§9	Ubebyggede arealer.....	18
§10	Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse.....	19
§11	Grundejerforening.....	20
§12	Servitutter.....	20

Kortbilag

Kortbilag 1: Matrikelkort
Kortbilag 2: Lokalplankort
Kortbilag 3: Illustrationsplan

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 ca. 6.160 m².

Området afgrænses mod syd af Amaliegårdvej, mod vest af Ågårdvej, mod nord og øst af et boligområde. Mod øst er der også forbindelse til et grønt område.

Arealet består af ejendommen matr. nr. 1ap på 2385 m² (Amaliegårdvej 32) bebygget med Tendrup gl. mølle og lagerbygning, samt en del af ejendommen matr. nr. 1n Tendrup By, Hornslet, der er ubebygget tidligere landbrugsjord ejet af kommunen.

Terrænet inden for området er kuperet med de højeste punkter i kote 46 på den sydlige del af arealet. Terrænet falder mod nord.

Planens baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet, som et tillæg til lokalplan nr 26. I lokalplan nr. 26 gives der kun mulighed for tæt lav bebyggelse på området, men da efterspørgslen på den type parcelhuse, som er placeret nord for lokalplanområdet, er stor, skal dette tillæg muliggøre, at der udstykkes fire parceller mere af samme type og kvalitet, sådan at området for tæt-lav boliger halveres. Endvidere ændres udformningen af den tæt-lave bebyggelse i forhold til bebyggelsesplanen i lokalplan nr. 26.

Desuden er det formålet at sikre, at indpasning af bebyggelse, veje, beplantning mv. sker med respekt for områdets terræn- og landskabsmæssige kvaliteter og i sammenhæng med de omkringliggende områder, der er reguleret af lokalplan nr. 26.

Bestemmelserne i dette lokalplantillæg erstatter bestemmelserne for delområde 2 i lokalplan nr. 26, samt en lille del af delområde 6.

Planens hovedtræk

Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder, der omfatter en åben-lav boligbebyggelse og en tæt-lav boligbebyggelse, jf lokalplankortet kortbilag 2.

Trafikalt betjenes de to delområder særskilt af hver sin lukkede boligvej. Adgangen til disse to boligveje skal ske fra henholdsvis Ågårdvej og Amaliegårdvej.

Boligvejene forbindes med stier til de i lokalplan nr. 26 nævnte grønne kiler, hvorfra der er forbindelser til byens øvrige stinet.

Der er taget hensyn til beplantningsplanen i lokalplan nr. 26, og der er i den retningsgivende bebyggelsesplan vist, hvordan beplantningen i lokalplanområdet skal struktureres for at skabe en sammenhæng med de omkringliggende grønne områder og boligområder.

Delområde 1 - parcelhuse (træ)

Området kan rumme 4 nye parcelhusgrunde med grundstørrelser på 700-900 m². Parcellerne ligger centreret omkring en blind boligvej med vejadgang fra Ågårdvej. Bebyggelsen kan opføres i 1 etage med udnyttet tagetage og en max. bygningshøjde på 8,5 m. Bebyggelsen skal fremstå med facader af træ i farverne sort, hvid eller jordfarver (jf. nedenstående referencefotos). Der må ikke anvendes træbeklædning, der refererer til bjælkehuskonstruktioner med udkragede bjælke-/træender i hushjørnerne.



Eksempler på træhusbebyggelse i Hjortshøj ved Århus.

Delområde 2 - tæt-lav boliger

Området, der ligger i den sydlige del af lokalplanområdet kan rumme ca. 4 tæt-lav boliger. Delområdet udgør samtidig lokalplanområdets højeste punkt, hvorfor bebyggelsen i særlig grad skal indpasses under hensyn til terrænet. Bebyggelsen tænkes udformet som to dobbelthuse, der placeres med retning mod syd-vest, for at få det bedst mulige lysindtag i boligerne. Bebyggelsen tænkes opført i 1½ etager og en max bygningshøjde på 8,5 m. Bebyggelsen skal fremtræde som blank teglstensmurværk i røde mursten.

Vejadgang skal ske fra Amaliegårdvej til indkørsler og vendeplads. Hver bolig har en garage og en p-plads. To boliger har sammenbygget sine garager.

Realisering af nærværende lokalplan medfører, at Tendrup gl. mølle og den tilhørende lagerbygning nedrives.



Til venstre: Tendrup gamle mølle er i meget dårlig stand og fremstår ikke bevaringsværdig.

Beplantning

Som vist på den retningsgivende bebyggelsesplan (kortbilag 3) er der en plan for beplantningen i området, som indpasser sig under den beplantningsplan, der er vist i lokalplan nr. 26.

Langs med boligvejene skal der etableres trægrupper i form af to slags paradisæble. I det tæt-lave boligområde skal der etableres trægrupper bestående af to slags fuglekirsebær.

Lokalplanen indeholder desuden bestemmelser om, at den nævnte beplantning skal bevares og vedligeholdes.

Udstykning

Udstykning inden for lokalplanens område skal ske med udgangspunkt i den retningsgivende udstykningsplan (kortbilag 2). Delområde 1 kan udstykkes til 4 parcelhusgrunde med en minimumsstørrelse på 700 m². Lokalplanen giver endvidere mulighed for at udstykke delområde 2 i fire mindre parceller med en minimumstørrelse på 350 m².

Teknisk forsyning

Byrådet har i forbindelse med byggemodningen ønsket at nedlægge tomrør på arealet. Tomrørene kan anvendes til etablering af bredbåndsforsyning i form af lyslederkabler til og i området, således at hver boenhed tilsluttes et fælles netværk. Netværket skal kunne forsyne området med et bredt udvalg af netjenester, eksempelvis internet, digital TV/radio, fælles telefoni mv.

Grundejerforeningen i området skal stå som ejer af »Ågårdsnettet«.

Grønne hensyn

Lige nord for Rosenholm Å ligger en drikkevandsboring. Lokalplanområdet er ikke berørt af den 300 m beskyttelseszone, der normalt er omkring tilsvarende nye boringer, men som ikke er pålagt den aktuelle boring. Af hensyn til drikkevandskvaliteten har byrådet tinglyst en servitut med forbud mod at anvende sprøjtegifte inden for Ågårdsarealet.

Grundejerforening

Ejere af ejendomme inden for lokalplanområdet skal optages i grundejerforeningen for lokalplanområde 26. Grundejerforeningen skal vedligeholde den udlagte private fællesveje. Herunder snerydning og glatførebekæmpelse. Grundejerforeningen har samtidig pligt til at opretholde beplantningen på den udlagte private fællesvej.

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

Veje og stier

Vejstruktur

Adgangen til delområde 1 sker via en ny overkørsel fra Ågårdvej. Adgangen til delområde 2 sker via en ny overkørsel fra Amaliegårdvej i syd. jf. kortbilag 2.

Vejsystemet er lukket og vil kun bestå af blinde veje. Der vil derfor ikke være gennemkørende trafik, og trafikken vil hovedsagelig være af helt lokal karakter i form af områdets egne beboere.

Boligvej til delområde 1 udlægges som en privat fællesvej. Boligvej til delområde 2 udlægges som en intern vej.

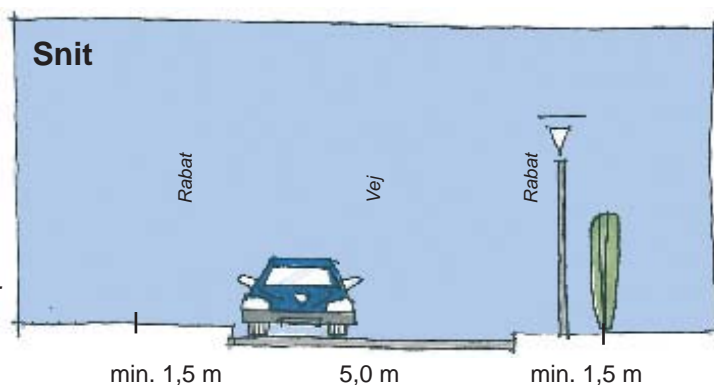
Vejprofiler

Profilen af vejen i delområde 1 tænkes udformet, så den understøtter funktionen som boligvej med lege- og opholdsmuligheder (stillevej), jf. nedenstående snittegning. Vejen i delområde 2 tænkes udformet med en kørebanebredde som i snittet nederst på siden, men uden rabatter. Bebyggelsesplanen tager endvidere højde for en mulig udvidelse af vejprofilerne af Ågårdvej og Amaliegårdvej.

Stier

I delområde 1 etableres en sti fra boligvejen til den grønne kile øst for lokalplanområdet. På den måde forbindes lokalplanområdet via den grønne kile med de rekreative områder langs åen længere mod nord. Der skal desuden etableres en adgang fra delområde 2 til den grønne kile.

Principiel udformning af boligvej, jf. kortbilag 3.



LOKALPLANEN OG ANDRE PLANER

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

Kommuneplanen

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

Lokalplanens område er beliggende i kommuneplanens område nr. 1.9.B7. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens områdegrenser og bestemmelser om bebyggelsesprocenter og bygningshøjder.

Lokalplaner og byplanvedtægter

På nuværende tidspunkt er lokalplan nr. 26 gældende for området. Bestemmelserne i dette lokalplantillæg erstatter bestemmelserne for delområde 2 i lokalplan nr. 26, samt en lille del af delområde 6.

Arkæologiske forhold

Kulturhistorisk museum har gennemført arkæologiske undersøgelser af delområde 1. Museet har fundet bopladsspor fra bronzealder og ældre og yngre jernalder. Der er derfor stor sandsynlighed for at der er fortidsminder i delområde 2.

Hvis der ved kommende anlægsarbejder påtræffes jordfaste fortidsminder (bopladser, gravpladser, kulturlag mv.), skal arbejdet standses og fundet anmeldes til museet, jfr. Museumslovens § 26.

Trafikale forhold

Dette lokalplantillæg vil ikke skabe øget trafik i forhold til det, der tages højde for i trafikvurderingen i lokalplan nr. 26. Tværtimod bringes antallet af boliger betragteligt ned og derfor vil der ikke ske en forøgelse af trafikken i forhold til det, der er taget højde for i lokalplan nr. 26.

Støjmessige forhold

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

Med de forudsætninger, der er beskrevet i afsnittet om trafik, forventes området ikke at være belastet af støjgener fra trafikken. Det skal dog nævnes, at de nærmeste boliger langs Ågårdvej vil blive støjbelastet, såfremt den skiltede hastighed ikke sænkes til max 50 eller 60 km/t.

Jordforurening

Da området tidligere hovedsageligt har været anvendt til bl.a. landbrug, er der ifølge Rosenholm Kommune pr. 15. januar 2003 ikke registreret potentielt forurenende aktiviteter eller konstateret forurening indenfor lokalplanområdet. Således er ejendomme, som lokalplanen omfatter ikke kortlagt i henhold til Jordforureningsloven.

Kollektiv trafik

Ved lokalplanens udarbejdelse betjenes området af buslinierne 119, 221, 217 samt Grenåbanen.

Teknisk forsyning

El-forsyning:	Elforsyning kan ske fra Elro. Der henvises i øvrigt til det liberaliserede elmarked
Varmeforsyning:	Hornslet Fjernvarme A.m.b.a. på selskabets til enhver tid gældende betingelser
Vandforsyning sker fra:	Hornslet Vandværk
Kloakforsyning:	Kloakering skal ske i henhold til Spildevandsplanen og gældende betalingsvedtægt for Rosenholm Kommune.

Servitutter

Der er på ejendommen ikke tinglyst servitutter, der er i modstrid med lokalplanen. Af hensyn til drikkevandskvaliteten har byrådet tinglyst en servitut med forbud mod at anvende sprøjtegifte indenfor Ågårdsarealet (se afsnit om grønne hensyn s. 7).

Naturbeskyttelsesloven

Det skal nævnes, at der ikke inden for området findes naturtyper beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3 og at området heller ikke berøres af å- eller fortidsmindebeskyttelseslinie, skovbyggelinie eller andre beskyttelseslinier efter naturbeskyttelseslovens §§ 15-19.

Museumsloven

Det skal nævnes, at der ikke inden for området findes diger beskyttet af museumslovens § 29A.

Strategisk miljøvurdering

Som følge af lov om miljøvurdering af planer og programmer, skal bl.a. kommune- og lokalplaner, der kan få væsentlig indvirken på miljøet, miljøvurderes. Efter en screening af planforslaget vurderes det, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering for den pågældende plan. Dette er begrundet med

- at planen omfatter et mindre område på lokalt plan,
- at der samlet set er tale om få ændringer i forhold til det gældende plangrundlag
- at planændringerne ikke antages at få væsentlig indvirkning på miljøet,
- at planændringerne ikke omfatter projekter, der er nævnt i lovens bilag 3 og 4.

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

Virkeliggørelse af lokalplanen er 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 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, udstykket 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 der er af væsentlig betydning for at få planen ført ud i livet, 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 af 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 vejes udformning m.v.

Tillæg til lokalplan nr. 26 for et område til boligbebyggelse på del af Ågårdsarealet i Hornslet

I henhold til Lov om Planlægning – lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004 – fastlægges herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Formål

Lokalplanen har til hovedformål at sikre:

At der skabes et spændende og attraktivt boligområde, som kan rumme flere forskellige boligtyper.

At der ved disponering og udformning af bebyggelse, veje, beplantning mv. skabes en god indbyrdes sammenhæng og en god helhedsvirkning i området, der samtidig respekterer og understreger terræn- og landskabsmæssige kvaliteter.

§ 2 Område

Stk. 1 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 1 bagest i hæftet og omfatter matrikelnummer 1ap og del af 1n, - begge Tendrup by, Hornslet.

Stk. 2 Lokalplanområdet er opdelt i delområderne 1 og 2 som vist på kortbilag 2.

§ 3 Anvendelse

Delområde 1:

Stk. 1 Området er udlagt til boligformål til helårsbeboelse i form af åben-lav boligbebyggelse (fritliggende parcelhuse).

Delområde 2:

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

§ 4 Udstykning

- Stk. 1 Udstykning skal i princippet ske som vist på den retningsgivende udstykningsplan (kortbilag 4).
Området inddeles i 2 storparceller. Det er yderligere muligt at inddele den enkelte storparceller i 4 mindre parceller.
- Stk. 2 Inden for lokalplanens delområde 1 må grunde ikke udstykkes med et areal, der er mindre end 700 m².
Inden for lokalplanens delområde 2 må grunde ikke udstykkes med et areal, der er mindre end 350 m².
- Stk. 3 Udstykning må endvidere kun finde sted efter en af byrådet godkendt udstykningsplan.

§ 5 Trafikforhold

Veje og stier

- Stk. 1 Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske fra Ågårdvej og Amaliegårdvej som vist på kortbilag 2.
- Stk. 2 På kortbilag 2 er vist de udlagte vejarealer i området, der skal udformes med tværprofiler som vist i princippet på side 8:
Boligvej i delområde 1 udlægges som privat fællesvej med en samlet bredde på 8 m.
Boligvej i delområde 2 udlægges som en intern vej med en samlet bredde på 5 m.
- Stk. 3 På kortbilag 2 er vist en principiell beliggenhed af udlagte stiarealer.
Stierne udlægges som kommunale stier.
Stier udlægges med en stibredde på 1,5 m.
- Stk. 4 Kommunale stiarealer samt den private fællesvej skal tilskødes Rosenholm Kommune.
- Stk. 5 Der pålægges oversigtslinie 2,5 x 15 m ved udkørsel fra boligvejene til Amaliegårdvej og Ågårdvej samt i krydset Ågårdvej, Amaliegårdvej. Træer i oversigtsarealet skal være opstammet i en højde af mindst 2,5 m og anden beplantning i oversigtsarealet må ikke overstige en højde på 80 cm.

Parkering

- Stk. 6 På hver ejendom i delområde 1 skal der anlægges mindst 2 parkeringspladser.
- Stk. 7 For tæt-lav boligbebyggelse i delområde 2 skal der anlægges mindst 1½ parkeringspladser pr. bolig, med en placering i princippet som vist på kortbilag 3.

Belysning

- Stk. 8 Belysning langs de i § 5, stk. 2 nævnte veje skal udføres som lav parkbelysning med lyspunkthøjde ca. 3,5 m over terræn.
- Stk. 9 Eventuel belysning langs stier skal af hensyn til eventuelle lysgener udføres som lav parkbelysning med lyspunkthøjde ca. 1,5 m over terræn.

Vendepladser

- Stk. 10 Der skal etableres vendepladser til eksempelvis renovationsbiler, som vist på lokalplankortet (kortbilag 2).

§ 6 Teknisk forsyning

- Stk. 1 Ny bebyggelse skal tilsluttes fjernvarmeforsyningen fra Hornslet Fjernvarme A.m.b.a. på selskabets til enhver tid gældende betingelser.
- Tilslutningspligt indebærer pligt til at tåle den tekniske installation, men ikke forpligtelse til at aftage varme fra anlægget. Tilslutningspligten indebærer ligeledes pligt til at betale et eventuelt tilslutningsbidrag samt at betale årlige, faste afgifter i overensstemmelse med det pågældende selskabs anmeldte priser og betingelser.*
- Stk. 2 Der nedlægges et net af tomrør, der kan bruges til at etablere en kommunikations-/bredbåndsforsyning i form af lysleder kabler til og i området, således at hver boenhed kan tilsluttes et fælles netværk.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

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 m i forhold til eksisterende terræn og ikke nærmere skel end 1,5 m kan dog finde sted uden tilladelse.

Delområde 1:

- Stk. 6 På hver grund må kun opføres eller indrettes én bolig.
- Stk. 7 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for den enkelte ejendom. Der kan ved beregning af bebyggelsesprocenten ikke medregnes areal fra fælles, grønne arealer.
- Stk. 8 Bygninger må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m målt ud fra et inden for området fastsat niveauplan.
Ved anvendelse af trimpelkonstruktion må trimpelhøjden max være 1 m.
- Stk. 9 Bebyggelse i delområdet er pålagt en byggelinie på 3 m fra vejskel.
Garager, udhuse og lignende mindre bygninger skal opføres mindst 1 m fra skel eller integreres i boligbebyggelsen.
Bebyggelse på de to nordligste grunde skal opføres mindst 10 m fra det nordlige skel, jf. byggelinien på kortbilag 2.

Delområde 2:

- Stk. 10 I området må højst opføres eller indrettes ca. 4 boliger.
- Stk. 11 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 35 for delområdet (storparcellen) som helhed, jf. kortbilag 4.
- Stk. 12 Bebyggelse skal i princippet opføres i overensstemmelse med den retningsgivende bebyggelsesplan (kortbilag 3).
- Stk. 13 Bygninger må ikke opføres med mere end én etage med udnyttelig tagetage. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m målt ud fra et indenfor området fastsatniveauplan.
Ved anvendelse af trimpelkonstruktion må trimpelhøjden max være 1 m.
- Stk. 14 Carporte, skure og lignende mindre bygninger skal etableres som vist på illustrationsplanen, kortbilag 3.

§ 8 Bebyggelsens udseende**Hele lokalplanområdet:**

- Stk. 1 Ud over skiltning med navn og bomærke må der ikke opsættes skilte eller reklamer på lokalplanområdets ejendomme. I særlige tilfælde kan byrådet give tilladelse til yderlige skiltning.

Stk. 2 Der må ikke anvendes vinduer i PVC-materialer.

Stk. 3 Ved etablering af kviste skal tag og kviste fremtræde med en arkitektonisk helhed med hensyn til udformning og valg af materialer.

Delområde 1:

Stk. 8 Udvendige bygnings sider skal fremtræde i træ (se referencefotos s. 6). 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 ikke anvendes træbeklædning der refererer til bjælkehuskonstruktioner med udkragede bjælke-/træender i hushjørnerne.

Stk. 9 Udvendige bygnings sider, herunder døre, vinduesrammer, skodder og lignende mindre bygningsdele, må kun fremtræde i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarver (okker, terra de sienna, umbra, engelsk rødt og dodenkop) eller disse sidstnævnte farvers blanding med hvidt, gråt eller sort.

Stk. 10 Bebyggelsens tage skal som hovedprincip udføres som symmetriske seldeltage med en hældning på 25-45 grader.

Til tagdækning må kun anvendes tegltagsten, betontagsten, listepaptækning eller skifer. Dog kan tage på mindre bygningsdele, fx vindfang, udføres i glas, kobber, zink eller aluminium.

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

Stk. 11 Udvendige bygnings sider og tage på garager, carporte og mindre bygninger skal udformes i materialer, der sammen med boligbebyggelsen giver et harmonisk helhedsindtryk.

Tage på garager, carporte og mindre bygninger skal fremtræde som flade tage eller med énsidig taghældning på max. 15 grader, eller med samme taghældning som beboelsesbygningen.

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

Stk. 12 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 også med byrådets tilladelse opstilles antenner med et begrænset omfang på de enkelte ejendomme, når antennerne er beregnet for tilslutning til radio-amatøranlæg o.l.

Delområde 2:

- Stk. 13 Udvendige bygnings sider skal fremtræde som blank teglstensmurværk i røde nuancer. Mindre partier af facaden kan fremtræde med træbeklædning eller i glas. Ved brug af tonet eller farvet glas skal man kunne se igennem begge veje, både ind og ud af glasset.
- Stk. 14 Udvendige bygnings sider, herunder døre, vinduesrammer, skodder og lignende mindre bygningsdele, må kun fremtræde i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarver (okker, terra de sienna, umbra, engelsk rødt og dodenkop) eller disse sidstnævnte farvers blanding med hvidt, gråt eller sort.
- Stk. 15 Bebyggelsens tage skal som hovedprincip udføres som symmetriske sadeltage med en hældning på 25-45 grader uden valm.
- Til tagdækning må kun anvendes tegltagsten, betontagsten, listepaptækning eller skifer. Dog kan tage på mindre bygningsdele, fx vindfang, udføres i glas, kobber, zink eller aluminium.
- Tage kan endvidere udføres med ovenlys når disse holdes i samme plan som tagdækningen. Solfangere og solcelleanlæg skal opsættes direkte på tage eller facader eller indbygges i bygningen, således at fritstående, synlige konstruktioner undgås.
- Stk. 16 Carporte og garager skal fremtræde i overensstemmelse med hovedbebyggelsens arkitektur og materialer (se referencefoto s. 5).
- Skure og lignende mindre bygninger skal arkitektonisk og materialemæssigt ligeledes fremtræde i harmoni med den øvrige bebyggelse, så området bygningsmæssigt fremtræder som en helhed.

§ 9 Ubebyggede arealer og beplantning**Hele lokalplanområdet:**

- Stk. 1 Inden for lokalplanområdet skal der ved tæt-lav- og etageboligbebyggelse etableres udendørs opholdsarealer svarende til 100% af boligetagearealet.
- Stk. 2 Inden for lokalplanområdet skal der etableres beplantning i overensstemmelse med principperne i den retningsgivende bebyggelsesplan (kortbilag 3).
- Stk. 3 Hegn i skel mod naboer, veje og stier samt private haver på storparcellerne skal fremtræde som levende hegn i bøgepur.
- Hegn langs færdselsarealer skal plantes 0,3 m inde på grunden.

Hegn mod den grønne kile øst for lokalplanområdet samt boligveje og stier må max. være 1,6 m i højden.

- Stk. 4 Øvrige ubebyggede arealer skal fremtræde med græs eller befæstede. Større befæstede arealer bør kun fremtræde med max. to forskellige belægningstyper.
- Stk. 5 Den etablerede beplantning skal bevares og vedligeholdes.
- Stk. 6 For grundene og de tilstødende veje gælder, at der kun må parkeres indregistrerede, motordrevne køretøjer med en tilladt totalvægt indtil 3.500 kg. Parkering af øvrige motordrevne køretøjer, påhængskøretøjer og blokvoagne er ikke tilladt. På grundene er det dog tilladt at parkere påhængsredskaber (trailere, campingvoagne og lystbåde med en længde på op til 7 m.)

Delområde 1:

- Stk. 7 Langs boligvejen skal der plantes paradisæble («Butterball» og »Evereste«), som vist på kortbilag 3.

Delområde 2:

- Stk. 8 Den østlige del af delområde 2 skal fremtræde som fælles opholdsareal for områdets beboere med direkte adgang til den grønne kile.
- Stk. 9 I den østlige del af delområde 2 skal der etableres trægrupper bestående af fyldtblomstret fuglekirsebær (*Prunus avium*, »Plena«) og hæg (*Prunus padus*, »Select«). Træerne skal plantes med en indbyrdes afstand på 6 m og samme træsort i gruppen.

§ 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 Hornslet Fjernvarme A.m.b.a. har fundet sted.
 - der inden for den enkelte storparcel er etableret veje og parkeringsarealer, som nævnt i § 5.
 - der inden for den enkelte storparcel er etableret beplantning og sået græs, som nævnt i § 9.

Såfremt anlæg af veje, parkering, beplantning mv. ikke hensigtsmæssigt kan færdiggøres forinden ibrugtagningen 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.

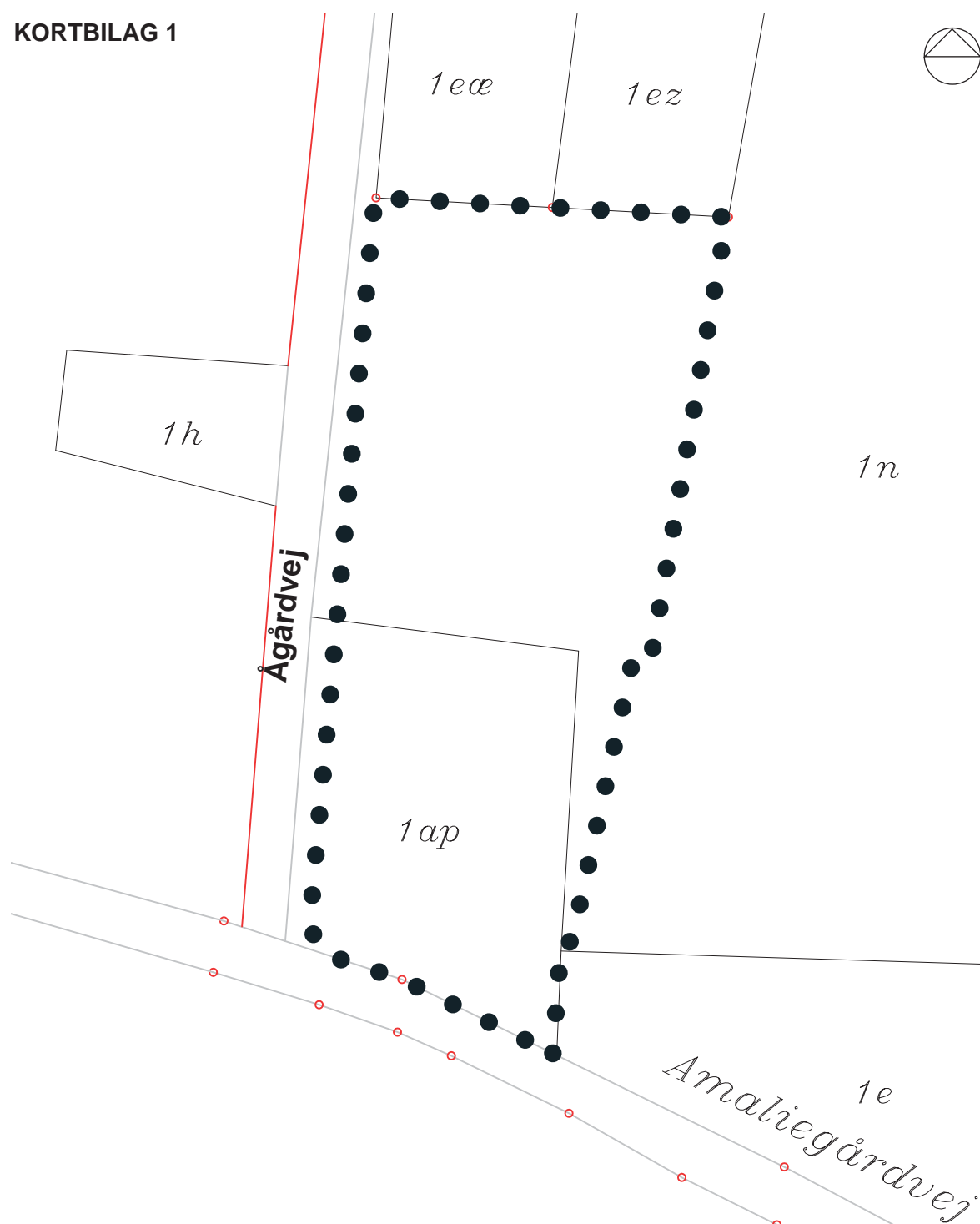
§ 11 Grundejerforening

- Stk. 1 Ejere af ejendomme indenfor lokalplan området skal optages i grundejerforeningen stiftet for lokalplanområde 26 til varetagelse af de fælles grundejerinteresser i lokalplanområdet.
- Stk. 2 Alle ejere af ejendomme inden for lokalplanområdet skal være medlemmer af denne grundejerforening.
- Stk. 3 Grundejerforeningen skal stiftes senest, når 25 % af storparcellerne er solgt eller når byrådet kræver det.
- Stk. 5 Grundejerforeningen skal vedligeholde alle boligveje i lokalplanområdet, der har status af private fællesveje i henhold til vejlovgivningen. Herunder renholdelse, snerydning og glatførebekæmpelse.
- Grundejerforeningen er ikke pligtig til at vedligeholde interne veje på storparcellerne.
- Stk. 6 grundejerforeningen har pligt til at opretholde beplantningen på boligvej udlagt som privat fællesvej.
- Stk. 7 »Ågårdsnettet«, i form af tomrør, ejes af områdets grundejerforening.
- Stk. 8 Grundejerforeningens vedtægt og ændringer heri skal godkendes af byrådet.

§ 12 Servitutter og ophævelse af lokalplan

- Stk. 1 Private servitutter eller andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af lokalplanen i henhold til Planloven.
- Stk. 2 Lokalplan nr. 26 ophæves for nærværende lokalplanområde, ved vedtagelsen af dette tillæg til lokalplan nr. 26.

KORTBILAG 1

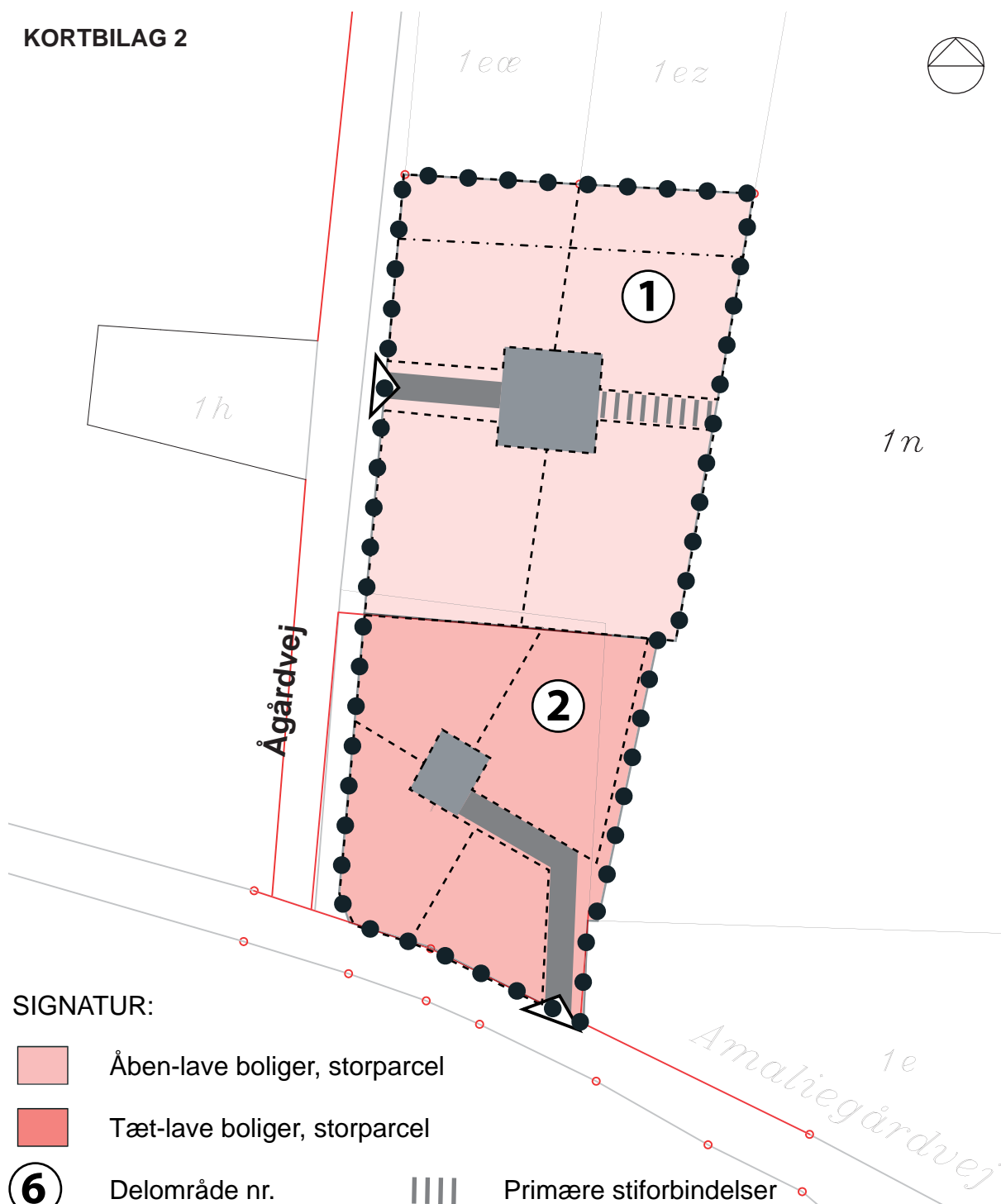


SIGNATUR:











● ● Lokalplanens område

MATRIKELKORT
Rosenholm Kommune
Tillæg til lokalplan nr. 26
 Mål: 1:1.000
 Dato 20.02 2006

KORTBILAG 2

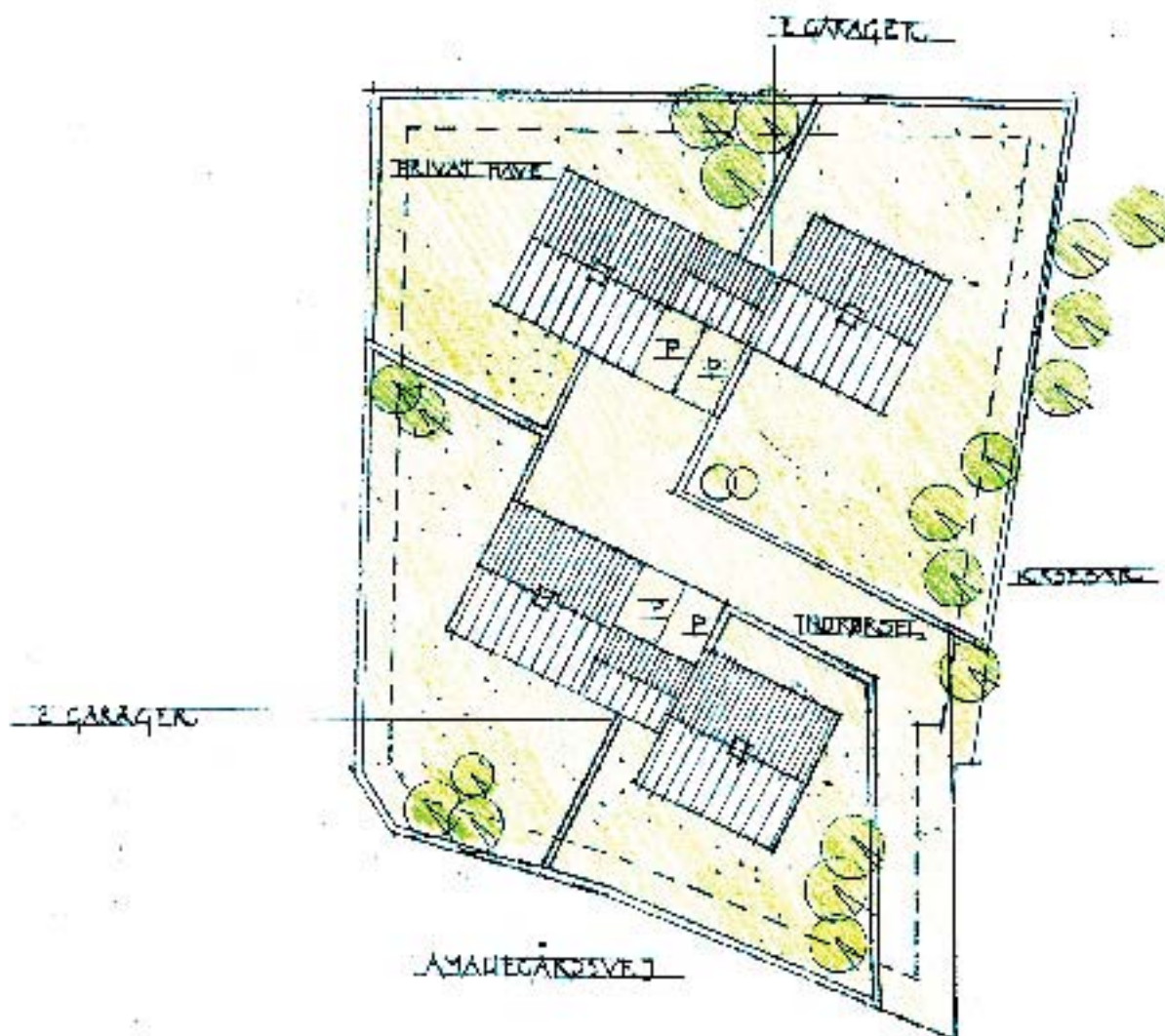


SIGNATUR:

- | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
|  | Åben-lave boliger, storparcel |  | Primære stiforbindelser |
|  | Tæt-lave boliger, storparcel |  | Vendepladser |
|  | Delområde nr. |  | Vejadgang |
|  | Lokalplanområde |  | Boligvej |
|  | Udstykning | | |
|  | Byggelinie jf. § 7 stk. 9 | | |

LOKALPLANKORT
Rosenholm Kommune
Tillæg til lokalplan nr. 26
 Mål: 1:1.000
 Dato 20.02 2006

KORTBILAG 3



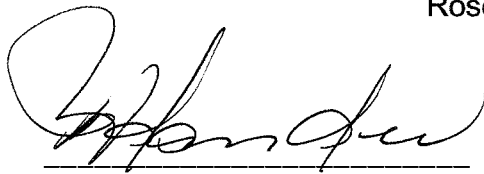
**ERIK EINAR HOLMS
TEGNESTUE**
Eskjær Hovedgaard - Eskjærvej 23
7870 Roslev • Tlf. 97 57 80 22

ILLUSTRATIONSPLAN
delområde 2
Rosenholm Kommune
Lokalplan nr. 26
Ikke målfast
Dato 15.01 2003

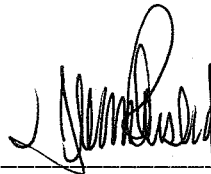
VEDTAGELSESPÅTEGNING

Foranstående er vedtaget, som tillæg til lokalplan nr. 26, på mødet d. 21. juni 2006.

Rosenholm Byråd
P.b.v



Richard Volander
Borgmester



Steen Thisted
Konstitueret Kommunaldirektør

TINGLYSNINGSBEGÆRING

Lokalplantillægget begæres tinglyst på ejendommene 1ap og 1n Tendrup by,
Hornslet.

Hornslet d. 27. juni 2006



Jette Harlund Oyre
Arkitekt

ROSENHOLM KOMMUNE
TEKNISK FORVALTNING