



Syddjurs
KOMMUNE



Lokalplan nr. **330**

Område til boligbebyggelse på del af Ågårdsarealet i Hornslet

Yderligere information
kan fås hos:

SYDDJURS KOMMUNE

Planafdelingen

Hovedpostadresse:
Hovedgaden 77
8410 Rønde
Tlf. 87 53 50 00
www.syddjurs.dk
syddjurs@syddjurs.dk

Planafdelingen er
lokaliseret i administra-
tionsbygningen i Ebel-
toft på Lundbergsvej 2

Kontaktpersoner i Syddjurs Kommune:

Planlægningschef
Mika Leth Pedersen

Planlægger

Gert Sandgård
Jacob E. Lundgård

Denne lokalplan kan ses og hentes på:

www.syddjurs.dk
www.syddjurskort.dk
www.plansystem.dk
www.miljoportal.dk

Lokalplanen er udarbejdet af:

Planafdelingen

Kommunens
åbningstider fremgår af
kommunens hjem-
meside på adressen:
www.syddjurs.dk.

Kortgrundlag:

© Matrikelkort og
topografiskekort: KMS
© TK-kort: Kortcenter.dk
© Ortofotos: COWI

HVAD ER EN LOKALPLAN?

Lokalplaner skal styre den fremtidige udvikling i et område og give borgerne, erhvervslivet og Byrådet mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med planlægningen som helhed.

I en lokalplan fastlægges Byrådet bl.a. bestemmelser for,

- hvad området og bygningerne skal bruges til,
- hvor og hvordan der skal bygges nyt,
- hvilke bygninger der skal bevares,
- hvordan nye veje stier og beplantning skal etableres,
- hvordan de ubebyggede arealer skal indrettes.

Lokalplanen består af:

Redegørelsen, hvor baggrunden og formålet med lokalplanen beskrives, og der fortælles om lokalplanens indhold. Herudover redegøres der bl.a. også for de miljømæssige forhold, om hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning, og om gennemførelse af lokalplanen kræver tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

Bestemmelserne, der er konkrete regler for hvordan området må anvendes fremover, og som er bindende for grundejeren og Byrådet.

Kortbilag, der viser afgrænsningen af området i forhold til skel, og hvordan området skal disponeres. Kortbilagene hænger nøje sammen med lokalplanbestemmelserne og er bindende for grundejeren og Byrådet.

Øvrige bilag, der fx viser Erhvervs kategorier, Støj fra erhverv, trafik eller vindmøller, parkeringsnormer, som uddyber eller illustrerer lokalplanens bestemmelser.

Hvornår udarbejdes en lokalplan?

Ifølge planloven skal der udarbejdes en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af byggeri. Endvidere skal der udarbejdes en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, eller når der skal overføres arealer fra landzone til byzone eller til sommerhusområde.

Byrådet kan til enhver tid beslutte, at der skal udarbejdes et lokalplanforslag.

Lokalplanforslaget

Når Byrådet har vedtaget et forslag til lokalplan skal forslaget i offentlig høring i mindst 8 uger. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller ændringsforslag. Når den offentlige høring er slut, vurderer Byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter kan lokalplanen vedtages endeligt.

Hvis Byrådet, på baggrund af de indkomne indsigelser, eller efter eget ønske, vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt lokalplanforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt lokalplanforslag.

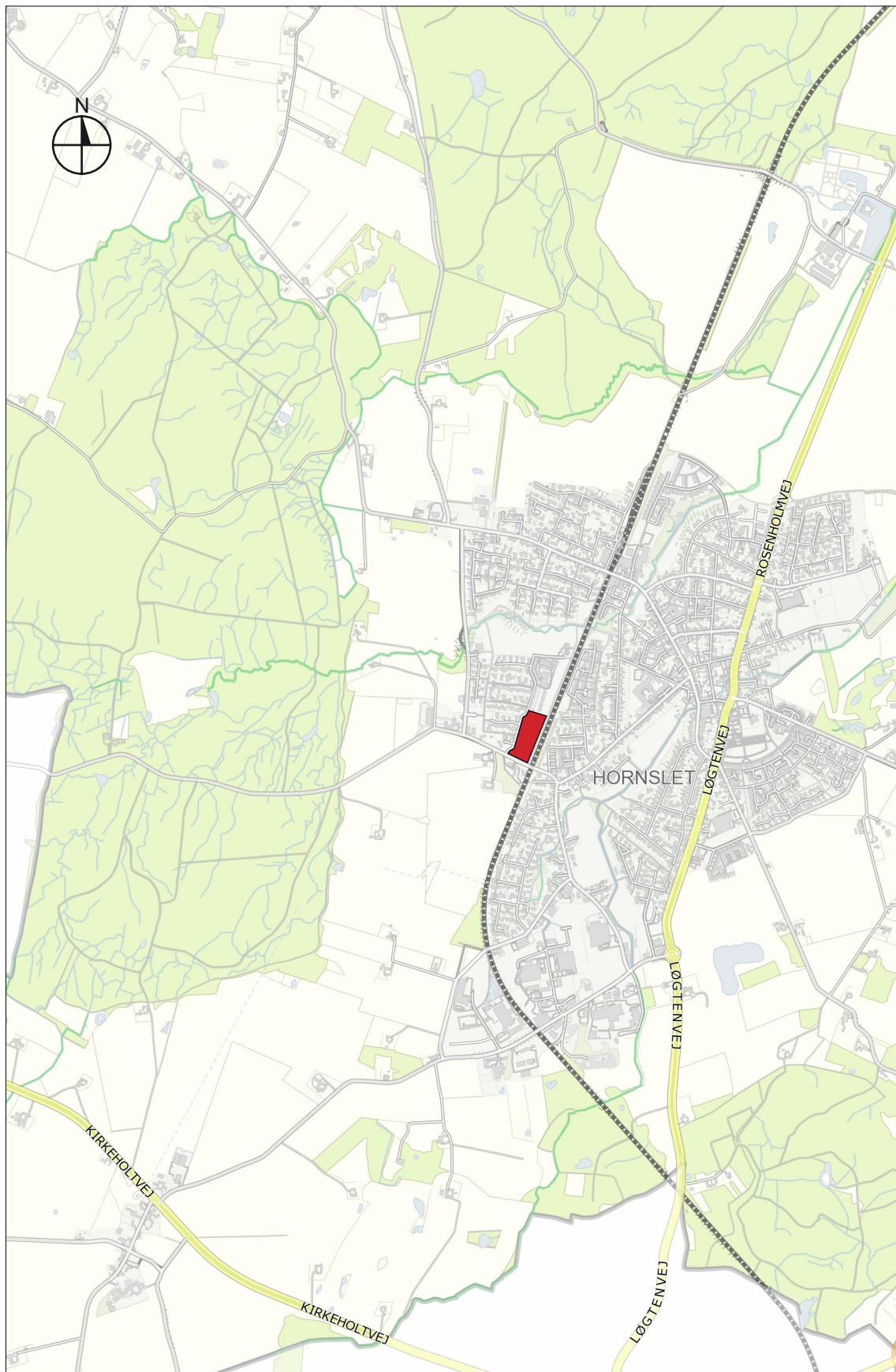
Den endelige lokalplan

Når Byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt og vedtagelsen er offentlig bekendtgjort i avisen, er lokalplanen bindende for de ejendomme, der ligger inden for lokalplanens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen - også efter ejerskifte. Lokalplanen medfører heller ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

INDHOLD

REDEGØRELSE	5
Lokalplanens område	5
Lokalplanens baggrund	5
Lokalplanens indhold.....	6
Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning	6
Regionplan 2005	6
Kommuneplanen	6
Vejplanlægning	6
Kystnærhedszonen	6
Miljøvurdering	6
Naturbeskyttelsesloven	7
Museumsloven	7
Forsyningsforhold	7
Varmeplan	7
Spildevand.....	7
Vandforsyning.....	7
Fællesantenne.....	7
Servitutter	7
Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	8
Lokalplanens tilvejebringelse	8
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	9
LOKALPLANBESTEMMELSER	11
§ 1 Formål	11
§ 2 Område og zonestatus	11
§ 3 Områdets anvendelse	11
§ 4 Udstykning.....	11
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold.....	12
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	12
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	13
§ 8 Ubebyggede arealer.....	13
§ 9 Servitutter der ophæves	14
§ 10 Tekniske forsyninger m.m.....	14
§ 11 Grundejerforening.....	14
§ 12 Forudsætninger for ibrugtagning	14
§ 13 Lokalplanens retsvirkninger.....	15
Vedtagelsespåtegninger	16
KORTBILAG 1	17
KORTBILAG 2	18
KORTBILAG 3	19



Oversigtskort - målforhold 1:25000

REDEGØRELSE

LOKALPLANENS OMRÅDE

Lokalplanområdet omfatter matr.nr. 1d, og del af matr.nr. 1n begge Tendrup by, Hornslet - et areal på i alt 1.8ha. Heraf udgør matr.nr. 1d ca. 0.87ha og del af matr. 1n ca. 0.93ha. Ejendommene er jet af en privat grundejer henholdsvis Syddjurs Kommune.

Mod syd grænser området op mod Amaliegårdvej og mod vest Tendrup Møllevej, mod nord et tæt-lav boligområde og mod øst en grøn beplantning og bagvedlig-



Oversigtskort - målforhold 1 : 4000

gende stisystem og jernbane. Terrænet indenfor området er en anelse kuperet med de højeste punkter i kote 46 på den sydlige del af terrænet. Terrænet falder mod nord.

LOKALPLANENS BAGGRUND

Lokalplanens område var indtil denne lokalplan omfattet af Lokalplan nr. 26 og udgjorde heri en del af delområde 3. Lokalplan nr. 26 udlagde området til tæt lav bebyggelse. Efterspørgslen på parcelhusgrunde er imidlertid vokset i forhold til behovet for tæt lav boliger. Samtidig bliver der kun udbudt meget få velbeliggende parcelhusgrunde i Hornslet.

Derfor ændres planlægningen nu således, at der bliver mulighed for at udstykke 9 byggegrunde til parcelhuse på hver af de 2 ejendomme.

Det er vigtigt, at lokalplanen i øvrigt fortsætter de oprindelige intentioner i lokalplan nr. 26 for derved at sikre en god sammenhæng med de omliggende boligområder

- både parcelhusområder og tæt lav boligområder.

Indpasning af bebyggelse, veje, beplantning mv. skal derfor ske med respekt for områdets terræn- og landskabsmæssige kvaliteter.

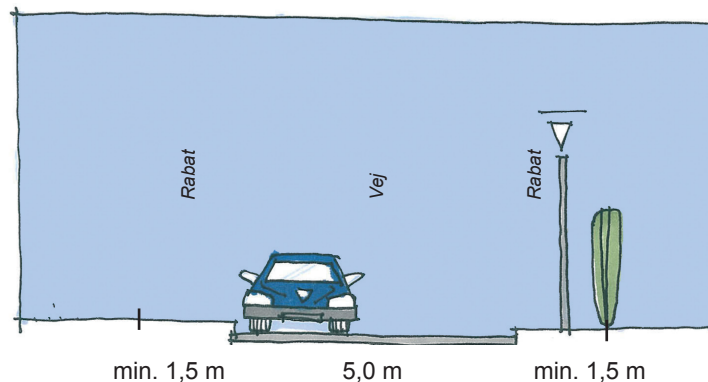
Lokalplan nr. 330 er udarbejdet som en selvstændig lokalplan med fuldt dækkende planlægningsbestemmelser for området. Planens bestemmelser erstatter således bestemmelserne for den midterste og sydligste del af delområde 3 i lokalplan nr. 26.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen fastlægger en udstykning med grunde på min. 700m² og en disponering i henhold til en retningsgivende udstykningsplan - kortbilag 2. Herved opnås en mulighed for op til 9 parceller til åben lav boligbebyggelse på hver af de 2 ejendomme.

Parcellerne ligger omkring 2 meget korte blinde boligveje. Boligvejene er udformet med samme lige forløb som boligvejen i delområde 1B (åbent lavt boligområde med træhuse) i Lokalplan nr. 26 . Vejudlægget udgør min. 8m med min. 5m kørebane og rabatter på min. 1,5m - se principsnit af boligvej.

Principsnit af boligvej, jf. kortbilag 2.



Ved vendepladserne skal etableres et lille areal med beplantning og mulighed for fælles ophold. Ved vendepladsen mod nord tilsluttes boligvejen en stiforbindelse til Tendrup Møllevej - en stiforbindelse, der primært er disponeret som tracé for forsyningsledninger, men som også kan anvendes til gående færdsel.

De blinde boligveje tilsluttes en øst-vestgående bolig-/adgangsvej, som mod vest er tilsluttet Tendrup Møllevej, og som mod øst afsluttes i en stiforbindelse til det grønne bælte med en primær sti langs jernbanen.

Bebyggelsen skal opføres med symmetriske saddeltage, kan opføres i op til 1 etage med udnyttet tagetage og med en max.bygningshøjde på 8.5 m. Bebyggelsen skal fremstå med et nærmere fastlagt facadeudtryk.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

KOMMUNEPLANEN

Grundlaget for udarbejdelsen af lokalplanen har været kommuneplanen for det daværende Rosenholm Kommune 2001 - 2012, tillæg nr. 4.

Lokalplanens område er beliggende i kommuneplanens rammeområde 1.9.B7.

Lokalplanen er i fuld overensstemmelse med kommuneplanen.

VEJ- OG STIPLANLÆGNING

Adgangen til lokalplanområdet sker via Tendrup Møllevej, som blev etableret på baggrund af Lokalplan nr. 26. Vejen er fordelingsvej til et større boligområde. Selve vejsystemet i boligområdet er lukket og boligvejene består kun af blinde veje. Alle veje er private fællesveje .

Lokalplanen respekterer og bygger videre på disse principper.

MILJØVURDERING

I henhold til § 3 stk. 1, nr. 1 i lov om miljøvurdering af planer og programmer, skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der i medfør af planloven tilvejebringes lokalplaner. Dog er det sådan jf. lovens § 3 stk. 2, at såfremt planen ikke er omfattet af bilag 3 og 4, skal der kun udarbejdes en miljøvurdering, hvis planen må antages at have væsentlig indvirkning på miljøet.

Der er Syddjurs Kommunes vurdering, at lokalplanen ikke skal miljøvurderes.

dette er begrundet med :

- at planen omfatter en mindre område på lokalt plan.
- at der samlet set ikke er tale om ændringer i forhold til den 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.

Oplysningerne om miljøvurderingsamt klagevejledning herom offentliggøres sammen med bekendtgørelse af nærværende lokalplanforslag.

STØJ

Ifølge lokalplan nr. 26 kan der ikke i området forventes støjgener - eller vibrationsgener. Dette anses stadig for gældende.

NATURBESKYTTelsesLOVEN

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

JORDFORURENING

Da området tidligere hovedsageligt har været anvendt til bl.a. landbrug, er der ifølge daværende Rosenholm Kommune pr. 15 januar ikke registreret potentielt

forurenende aktiviteter eller konstateret forurening indenfor lokalplanområdet. således er ejendommene som lokalplanen omfatter ikke kortlagt i henhold til jordforureningsloven.

MUSEUMSLOVEN

Museumsloven pålægger kommunen at inddrage det lokale museum (Ebeltoft Museum, Juulsbakke 1, 8400 Ebeltoft) i lokalplanlægningen med henblik på, at der i høringsfasen kan gennemføres en forundersøgelse med hensyn til eventuelle bevaringsværdier.

Når Ebeltoft Museum har modtaget en anmodning, skal det fremkomme med en udtalelse med stillingtagen til, hvorvidt det arbejde, som anmodningen vedrører, indebærer en risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder.

I forbindelse med nærværende lokalplan skal anføres, at Kulturhistorisk Museum i Randers har gennemført en forundersøgelse allerede i forbindelse med udarbejdelse af den for området tidligere gældende Lokalplan nr. 26. Kulturhistorisk Museum i Randers var på daværende tidspunkt ressortmuseum.

Forud for iværksættelse af enhver form for jordarbejde skal der i henhold til Museumslovens § 25 - 27 ske orientering af Ebeltoft Museum om det påtænkte jordarbejde.

Såfremt der under bygge- og anlægsarbejder i området påtræffes jordfaste fortidsminder, danefæ eller andre forhistoriske spor, skal det anmeldes til Ebeltoft Museum.

Det skal nævnes, at der indenfor området ikke findes diger beskyttet af museumslovens § 29 a, stk 1.

FORSYNINGSFORHOLD

VARMEPLAN

Områdets boliger skal varmforsynes fra Hornslet fjernvarme A.m.b.a på selskabets til enhver tid gældende betingelser. Forsyningsledninger kan fremføres af via stiftforbindelse til adgangs-/boligvejen.

VANDFORSYNING

Vandforsyning skal ske fra Hornslet Vandværk

SPILDEVAND

Kloakering skal ske i henhold til spildevandsplanen og gældende betalingsvedtægt for Syddjurs Kommune. Forsyningsledninger kan fremføres i stiftforbindelse fra Tendrup Møllevej til boligvej.

SERVITUTTER

Lokalplanområdet har hidtil været omfattet af Lokalplan nr. 26. Et tillæg til Lokalplan nr. 26 berører ikke lokalplanområdet. Med endelig vedtagelse af nærværende Lokalplan 330 aflyses Lokalplan nr. 26 indenfor lokalplanområdet. Der er ikke på ejendommen tinglyst andre servitutter, der er i modstrid med lokalplanen. Der foretages derfor ikke yderligere aflysninger.

Af hensyn til drikkevandskvaliteten har byrådet tinglyst en servitut med forbud mod at anvende sprøjtegifte indenfor Ågårdsarealet.

TILLADELSER ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Virkeliggørelsen af lokalplanen er ikke afhængig af tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end Syddjurs Kommune.

LOKALPLANENS TILVEJBRINGELSE

Denne lokalplan er udarbejdet i perioden fra Juni 2009 til September 2009, i samarbejde med Hornslet Byg ApS / Crescendo A/S og Arkitema.

Byrådet har den 08.10.2009 godkendt lokalplanen som forslag. Forslaget var fremlagt i otte ugers i offentlig høring i perioden fra den 20.10. 2009 til den 15.12 2009. I høringsperioden kunne borgere og foreninger m.fl. fremkomme med bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser.

Lokalplanforslaget er offentligt bekendtgjort den 20.10. 2009 i Adresseavisen Syddjurs og Ebeltoft Folketidende, der omdeles hver tirsdag til samtlige husstande i Syddjurs Kommune.

Samtidig med offentliggørelsen er forslaget fremsendt til ejere, lejere og brugere af ejendomme i og omkring lokalplanområdet, samt en række myndigheder og foreninger m.fl.

Der har ikke været afholdt offentligt borgermøde om lokalplanforslaget.

Lokalplanforslaget kunne ses på Syddjurs Kommunes borgerservicecentre, på kommunens hjemmeside på www.syddjurs.dk, samt på Miljøministeriets portal for planlægning på www.plansystem.dk.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser skulle være Syddjurs Kommune i hænde senest den 15.12. 2009, inden for åbningstiden.

I høringsperioden modtog kommunen i alt 3 bemærkninger - 1 bemærkning fra nabo til lokalplanområdet og repræsentant i Grundejerforeningen Ågården, 1 bemærkning fra ejer af en del af lokalplanområdet og 1 bemærkning internt fra kommunen. Kommunen modtog ikke myndighedsindsigelse.

Ved Byrådets behandling af indkomne bemærkninger og vedtagelse af den endelige plan blev besluttet at foretage en nogle mindre ændringer. Ændringerne havde en sådan karakter, at de ikke på væsentlig måde berørte planlægningens substans og ikke berørte andre end dem, som havde foranlediget ændringerne. Ændringerne omfattede bl.a.

- blinde boligveje blev ændret fra et svagt bugtet vejforløb til et helt lige vejforløb efter samme principper som vejudformningen i et tilsvarende naboområde - delområde 1B i Lokalplan nr. 26.
- vejudlæg til boligvejene blev ændret fra en bredde på 7m til en bredde på 8m
- størrelsen på de illustrerede vendepladser blev anført med et udlæg på 16 x 23m., heraf 16 x 18m forbeholdt servicetrafikareal og resten til et grønt fællesareal
- overkørsler fra den enkelte grund til boligvejene blev fastlagt til en max. bredde på 5m
- oversigtsareal 2,5m x 15m blev fastlagt ved udkørsel fra den øst-vestgående adgangs-/boligvej til Tendrup Møllevej
- Øvrige småændringer var alene af redaktionel art eller udtryk for overførsel af bestemmelser fra Lokalplan nr. 26, som er vurderet som nødvendige for, at lokalplan

nr. 330 kan udgøre en selvstændig lokalplan og ikke et tillæg til den oprindelige Lokalplan nr. 26.

Lokalplanen blev vedtaget endeligt i Udvalget for plan, udvikling og kultur den 03.02.2010, i Økonomiudvalget den 09.02.2010 og i Byrådet den 25.02.2010.

Lokalplanen er offentliggjort i Adresseavisen og Ebeltoft Folketidende den 09.03.2010.

LOKALPLANBESTEMMELSER

I henhold til planloven fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 FORMÅL

Lokalplanens formål er,

- 1.1 at give mulighed for udstykning af parceller til åben lav boligbebyggelse.
- 1.2 at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser, der sikrer en harmonisk sammenhæng med de øvrige byggerier i området.
- 1.3 at sikre udlæg af veje og stier samt etablering og vedligeholdelse af fælles friarealer, således at der skabes en god indbyrdes sammenhæng og en god helhedspåvirkning i området, der samtidig respekterer og understreger terræn- og landskabsmæssige kvaliteter.
- 1.4 at sikre, at al bebyggelse opføres i en god kvalitet, både hvad angår det arkitektoniske udtryk, materialesammensætningen og den landskabelig tilpasning.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Området er afgrænset som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matr. nr. 1id og 1n samt alle parceller, der efter den 20.10. 2008 udstykkes i området.
- 2.2 Området omfatter åben-lav bebyggelse og bliver ikke opdelt i delområder.
- 2.3 Lokalplanområdet erbeliggende i byzone.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Området må kun benyttes til åben - lav bebyggelse.
- 3.2 boligområdernes nære friarealer og det fælles rekreative område og afskærmende beplantninger, skal indrettes efter en samlet terræn- og friarealplan. som skal godkendes af Syddjurs Kommune.

§ 4 UDSTYKNING

- 4.1.1 Nye parceller må kun udstykkes med et areal på minimum 700 m².
- 4.1.2 Udstykning skal ske som vist på retningsgivende udstykningsplan i kortbilag 2.

§ 5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

- 5.1 Området adgangsbetjenes fra Tendrup Møllevvej.
- 5.2 Der udlægges 2 nord-sydgående boligveje benævnt A-B henholdsvis C-D. Boligvejene tilsluttes en eksisterende øst-vestgående adgangs-/boligvej. Boligvejene udlægges som private fællesveje i en bredde på min. 8m. Vendepladser udlægges i størrelse 16 x 23m, heraf 16 x 18m forbeholdt servicetrafikareal (bl.a. renovation), og resten forbeholdt grønt fællesareal.
- 5.3 Boligvejene skal anlægges med en kørebane på 5m. Vejene forsynes med en rabat i hver side på 1,5m. Vendepladser anlægges med et kørebaneareal som er nødvendig for servicetrafik. Veje og vendepladser forsynes med belysning og der skal anlægges et grønt fællesareal med beplantning. Der henvises til til kortbilag 2 samt tværsnit af boligveje - se redegørelsen side 6.
- 5.4 Områdets veje anlægges og vedligeholdes som asfaltveje. Rabatterne anlægges og vedligeholdes i græs.
- 5.5 Der udlægges areal til de på kortbilag 2 viste stier i en bredde på min 6 meter. Stierne skal anlægges min. 1,5 m. Stierne skal udlægges som kommunestier. Områdets stier anlægges og vedligeholdes som grusbeklægte stier.
- 5.6 Til hver enkelt boligenhed indenfor området skal der på matriklen anlægges mindst 2 befæstede parkeringspladser.
- 5.7 Parkering af fartøjer over 3500 kg, eksempelvis : last-, omnibus-, flytte-, rute- og fragtbiler er ikke tilladt på såvel veje som på de enkelte parceller indenfor området. Forbudet gælder dog ikke af- og pålæsning. Endvidere må langtidsparkering af campingvogne, fritidsbåde mm. ikke finde sted inden for området.
- 5.8 Der fastlægges oversigtslinier på 2,5 x 15m ved udkørsel fra den øst-vestgående adgangs-/boligvej til fordelingsvejen, Tendrup Møllevvej. Indenfor oversigtsarealet må beplantning og andet der kan hindre oversigten ikke overstige en højde på 80cm.
- 5.9 Overkørsler fra den enkelte parcel til boligveje og vendepladser skal placeres som angivet på kortbilag 2 og må ikke have en større bredde end 5m.
- 5.10 Vejbelysning skal udføres som parkbelysning med lyspunkthøjde ca. 3,5m over terræn.
- 5.11 Areal til stier og private fællesveje skal tilskødes Syddjurs Kommune

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 6.1 Bebyggelsesprocenter må ikke overstige 30 % for hver enkelt parcel.
- 6.2 Bygninger må ikke opføres med mere end én etage med udnyttelig tagetage. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 meter over et niveauplan fastsat af byggemyndigheden. Ved anvendelse af trempelkonstruktion må trempelhøjden max være 1 meter.

- 6.3 Bebyggelsen er pålagt en byggelinie på 3 meter fra vejskel som angivet på kortbilag 2.
- 6.4 Ledningsareal jfr. kortbilag 2, må ikke bebygges og ikke beplantes med træer - se også §8
- 6.5 Placering og fundering af bebyggelse på parceller i tilknytning til det på kortbilag 2 viste ledningsareal og stiforbindelse skal ske på en sådan måde, at der kan graves ud til kloakledninger uden, at der opstår konflikt med funderingsnormen.
- 6.6 Garager, udhuse og lignende bygninger skal opføres mindst 1 meter fra skel eller integreres i boligbebyggelsen.
- 6.7 Terrænreguleringer på mere end 0,5m i forhold til eksisterende terræn og nærmere naboskel end 1,0m må kun foretages efter kommunens tilladelse. I forbindelse med byggeansøgning skal den påtænkte terrænregulering omkring bebyggelsen illustreres.
- 6.8 På hver grund må kun opføres een bolig.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 Udvendige bygnings sider skal fremtræde som blank, vandskuret eller pudset teglstensmurværk. 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.
- 7.2 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.
- 7.3 Blanke og reflekterende materialer som f.eks. glas og zink må kun anvendes i begrænset omfang.
- 7.4. Bebyggelsens tage skal udføres som symmetriske saddeltage med en taghældning på mellem 25 og 45 grader uden valm.

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

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

Ved etablering af kviste skal tag og kviste fremtræde som en arkitektonisk helhed med hensyn til udformning og materialer.
- 7.5 Ingen form for skiltning og reklamering på ejendomme må finde sted ud over almindeligt husnummer og navneskilt. I særlige tilfælde kan kommunengive tilladelse til yderligere skiltning.
- 7.6 Indvendige bygnings sider og tage på garager, carporte og mindrebygninger skal udformes i materialer der sammen med boligbebyggelsen giver et harmonisk indtryk.

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

Dog kan garager, carporte og lignende i direkte tilknytning til bolig udføres med samme taghældninger som denne.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

- 8.1 Indenfor lokalplanområdet skal der etableres beplantning i overensstemmelse med principperne i den retningsgivende bebyggelsesplan (kortbilag 3).
- 8.2 Hegn i skel mod naboer, veje og stier samt private haver på parcellerne skal fremtræde som levende hegn i bøgepur.
- Hegn langs færdselsarealerne skal plantes 0,3 meter inde på grunden.
- Hegn mod øst for lokalplanområdet samt boligveje og stier må max. være 1,6 meter i højden.
- 8.3 Ledningsareal på private parceller jfr. kortbilag 2 og §10.4 kan belægges med græs, befæstes med natursten eller betonfliser eller beplantes med buske eller hække uden dybdegående rødder.
- Ledningsareal i øvrigt kan belægges med græs, beplantes eller befæstes. Beplantning kan kun ske med buske uden dybdegående rødder.
- 8.4 Øvrige ubebyggede arealer skal kunne fremtræde med græs eller befæstes. Større befæstede arealer bør kun fremtræde med max. to forskellige belægningstyper.
- 8.5 Den etablerede beplantning skal bevares og vedligeholdes.
- 8.6 Langs boligvejen skal der plantes paradisæble ("Butterball" og "Everste"), som vist på kortbilag 3.

§ 9 SERVITUTTER DER OPHÆVES

- 9.1 Indenfor lokalplanområdet ophæves følgende servitutter med henvisning til planlovens § 15, stk.2, nr.16:
- Lokalplan nr. 26

§ 10 TEKNISKE FORSYNINGER M.M.

- 10.1 Ny bebyggelse skal tilsluttes Hornslet Fjernvarme A/S.
- 10.2 Ny bebyggelse skal tilsluttes Hornslet vandværk.
- 10.3 Ledninger må ikke fremføres som luftledninger, men skal alene fremføres som jordkabler.
- 10.4 Der fastlægges et ledningsareal på den nordligste parcel. Ledningsarealet har en bredde på 6m målt fra kantsten mod vej og forløber parallelt med Tendrup Møllevej.

§ 11 GRUNDEJERFORENING

- 11.1 Ejere af ejendomme indenfor lokalplanområdet har pligt til at være medlem af grundejerforeningen Ågården.
- 11.2 Grundejerforeningen Ågården er forpligtet til at optage ejere indenfor lokalplanområdet som medlemmer. (Den gensidige forpligtelse er videreført fra Lokalplan nr. 26 - bestemmelser gældende for delområde 3)
- 11.3 Grundejerforeningen skal vedligeholde alle boligveje i lokalplanområdet, der har status af private fællesveje i henhold til lovgivningen. Herunder renholdelse, snerydning og glatføre bekæmpelse. Foreningen skal desuden vedligeholde grønne fællesarealer udlagt som en del af vejarealet og i øvrigt varetage fælles grundejerinteresser i henhold til vedtægter.

§ 12 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING

- 12.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før områdets veje, stier og vendepladser er etableret.
- Hvis udbygningen deles i byggeafsnit gælder bestemmelsen for det pågældende byggeafsnit og dettes andel af det fælles friareal.
- 12.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den i § 10 nævnte tilslutning til Hornslet Fjernvarme har fundet sted.

§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

- 13.1 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af lokalplanen kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 13.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv en pligt til at udføre de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.
- 13.3 Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen, kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan. Se herom i planlovens § 19.
- Når en dispensation berører personer, foreninger mv. med interesse i sagen, skal disse orienteres om den påtænkte dispensation og have 14 dages frist til at fremkomme med bemærkninger herom, førend dispensationen kan gives. Se herom i planlovens § 19.
- 13.4 En bestemmelse i en lokalplan, hvis indhold er fastlagt efter regler eller beslutninger efter § 3 i planloven eller en aftale med en statslig eller regional myndighed, kan kun fraviges med miljøministerens henholdsvis den pågældende myndigheds samtykke. Se herom i planlovens § 19.
- 13.5 Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bestemmelser i byggeoven, udstykningsloven og planloven m.fl.

VEDTAGELSESPÅTEGNINGER

Således vedtaget som lokalplan af Byrådet i Syddjurs Kommune den 25.02. 2010.

På Byrådets vegne
Ebeltoft, den 25.02.2010.

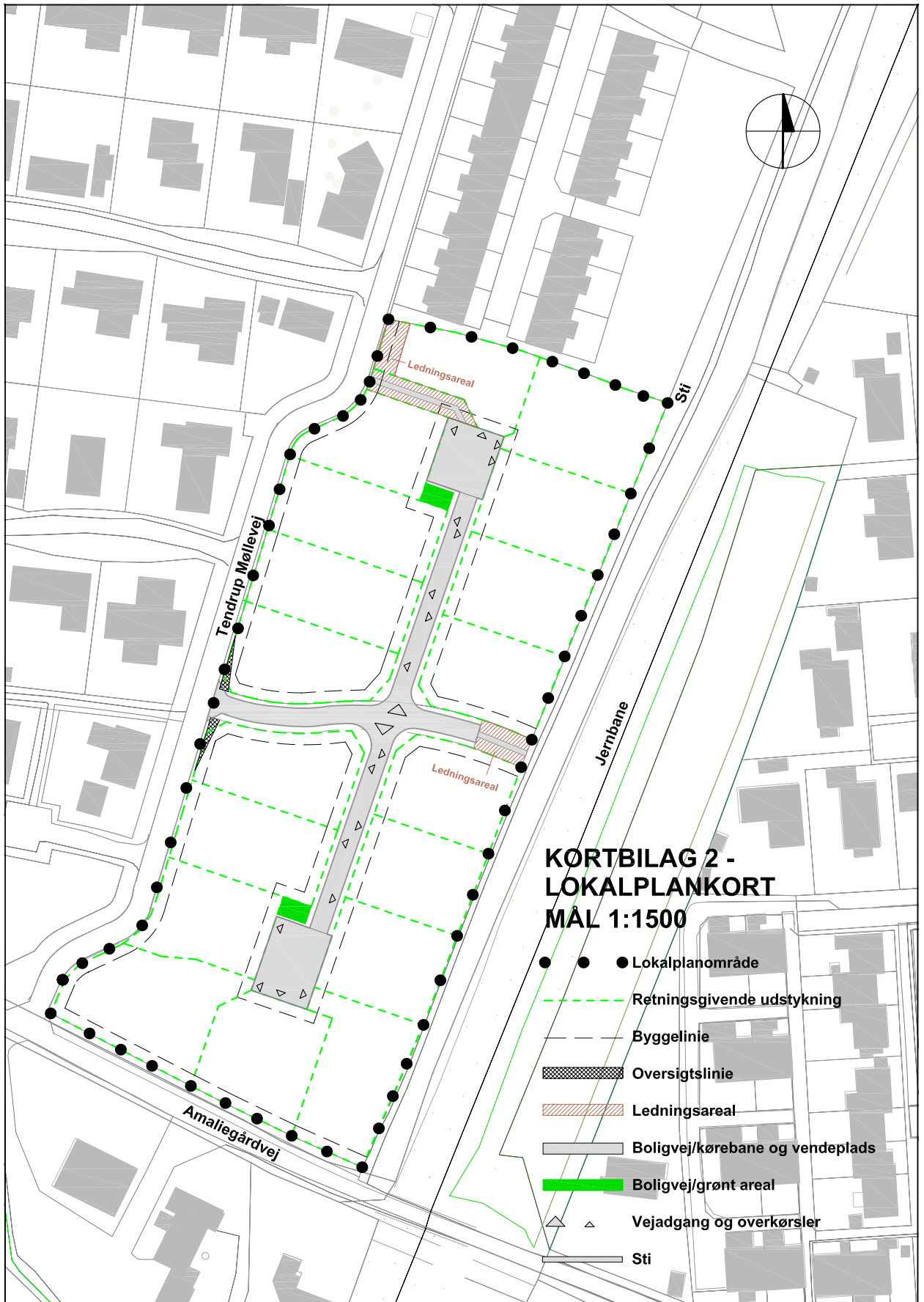


Kirstine Bille
Borgmester



Nick Bendtsen
Kommunaldirektør







**KORTBILAG 3 - ILLUSTRATIONSPLAN
MÅL 1:1500**