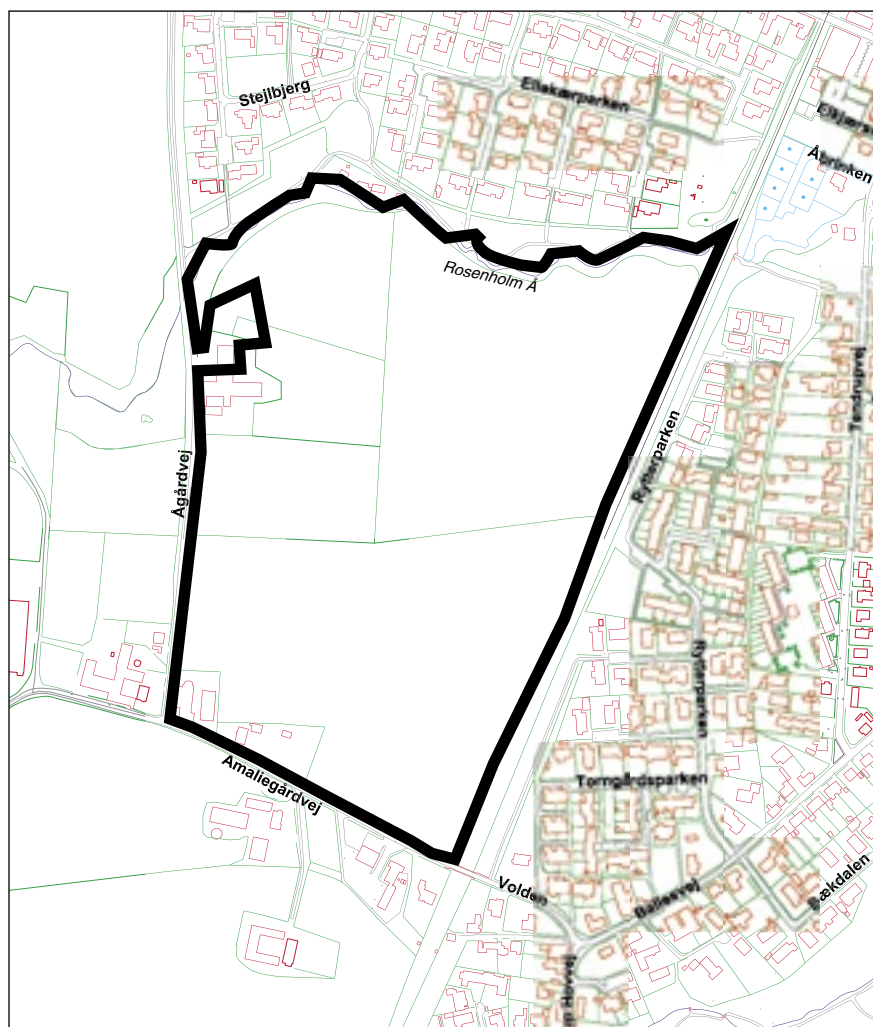




Rosenholm Kommune



Lokalplan nr. 26

Område til boligbebyggelse og offentlige formål på
Ågårdarealet i Hornslet

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 - LOKALPLAN NR. 26

For et område til boligbebyggelse og offentlige formål på Ågårdarealet 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..... 15

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder..... 17

Lokalplanens retsvirkninger

Retsvirkninger af forslaget til lokalplanen..... 18

Retsvirkninger af lokalplanen..... 18

Bestemmelser

§1 Formål..... 19

§2 Område..... 19

§3 Anvendelse..... 20

§4 Udstykning..... 21

§5 Trafikforhold..... 21

§6 Teknisk forsyning..... 22

§7 Bebyggelsens omfang og placering..... 23

§8 Bebyggelsens udseende..... 26

§9 Ubebyggede arealer..... 30

§10 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse..... 32

§11 Grundejerforening..... 33

§12 Servitutter..... 34

Kortbilag

Kortbilag 1: Matrikelkort

Kortbilag 2: Lokalplankort

Kortbilag 3: Retningsgivende bebyggelsesplan

Kortbilag 4: Retningsgivende udstykningsplan

Vedtagelsespåtegning

Kommuneplantillæg nr. 4..... 45

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. 203.000 m² (20,3 ha). Heraf udgør området til boligformål 14,1 ha og arealet til offentlige formål 6,2 ha.

Området afgrænses mod syd af Amaliegårdvej, mod vest af Ågårdvej, mod nord af Rosenholm Å og mod øst af jernbanen.

Hele arealet ligger idag i landzone og overføres til byzone ved offentliggørelsen af lokalplanens endelige vedtagelse.

Arealet består af 4 ejendomme, hvoraf kommunen ejer hovedparten af arealet: ejendommen matr. nr. 1n Tendrup By, Hornslet, der er ubebygget landbrugsjord, samt del af matr. nr. 1b Tendrup By, Hornslet, der er en landbrugsejendom med bygningssæt på Ågårdvej 31. I det sydvestlige hjørne af området ligger 2 private ejendomme uden landbrugspligt: matr. nr. 1e Tendrup By, Hornslet på 3595 m² (Amaliegårdvej 30) bebygget med helårsbolig, og matr. nr. 1ap smst. på 2385 m² (Amaliegårdvej 32) bebygget med Tendrup gl. mølle og lagerbygning.

Terrænet inden for området er kuperet med de højeste punkter i kote 46 på den sydlige del af arealet. Terrænet falder mod øst ved jernbanen og mod nord ned mod åen med flere mindre bakker. Lavest er terrænet i det nordøstlige hjørne, hvor åen ligger i kote 29.

Planens baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet for at give mulighed for, at etablere et nyt byområde i den vestlige udkant af Hornslet med forskellige typer boligbebyggelse samt offentlige funktioner på arealet umiddelbart syd for Rosenholm Å. Lokalplanen har endvidere til formål at sikre, at den tætte kontakt til åen sikres bedst muligt for byens borgere, og at indpasning af bebyggelse, veje, beplantning mv. sker med respekt for områdets terræn- og landskabsmæssige kvaliteter.

Planens hovedtræk

Lokalplanområdet opdeles i 8 delområder (jf. kortbilag 2), der omfatter en blanding af boligområder, offentlige områder og rekreative områder. Boligbebyggelsen tænkes indpasset i de sydligste 2/3 af området, mens de offentlige og rekreative funktioner overvejende placeres mod nord i tilknytning til åen. Den overordnede struktur rummer

Perspektiv 1



Perspektiv af den planlagte udbygning af lokalplanområdet set fra nordvest, jf. kortbilag 3.

endvidere to grønne kiler, dels langs med jernbanen mod øst og dels som et »slip« mellem de forskellige boliggrupper i vest. Jævnfør den retningsgivende bebyggelsesplan (kortbilag 3).

Trafikalt tænkes området disponeret med en ny, central fordelingsvej fra Amaliegårdvej, hvorfra interne boligveje forgrener sig ind i den åben-lave bebyggelse mod vest og den tæt-lave bebyggelse mod øst. Der er desuden vejadgang fra Ågårdvej til lokale boligveje. Alle veje udformes som stilleveje.

Stimæssigt tænkes området forsynet med en række overordnede stiforbindelser, der overvejende placeres i de grønne kiler. Det har desuden været en vigtig forudsætning, at stierne forbindes med byens øvrige stinet, så der er optimale forbindelser både ind i og ud af området.

Endelig er der udarbejdet en beplantningsplan for lokalplanområdet. Beplantningsbælter og trægrupper tænkes placeret, så de understreger de overordnede strukturer samt de grønne forløb på kryds og tværs i området.

Delområde 1A - parcelhuse (mursten)

Området kan rumme 55 nye parcelhusgrunde med varierende grundstørrelser mellem 700 og 1.200 m². Parcellerne ligger koncentreret omkring 5 boligveje. Fire af

boligvejene har et karakteristisk buet forløb med grønne "lommer", der er med til at give vejen et åbent og grønt præg. Bebyggelsen kan opføres i 1 etage med udnyttet tagetage og en max. bygningshøjde på 8,5 m. Bebyggelsen skal fremstå med facader i blank, vandskuret eller pudset mur i farverne sort, hvid eller jordfarver.

Området omfatter endvidere en eksisterende bolig på Amaliegårdvej 30. Boligen fremstår med facader i mursten samt i 1 etage med udnyttet tagetage.

Delområde 1B - parcelhuse (træ)

Området kan rumme 12 nye parcelhusgrunde med grundstørrelser på 700-1.200 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.

Realisering af nærværende lokalplan medfører, at den eksisterende stuehusbygning og stald nedrives.

Delområde 2 - tæt-lav boliger

Området, der ligger i den syd-vestlige del af lokalplanområdet kan rumme ca. 25 tæt-lav boliger. Delområdet udgør samtidig lokalplanområdets højeste punkt, hvorfor bebyggelsen i særlig grad skal indpasses under hensyn til terrænet. Bebyggelsen tænkes udformet som længehuse, der placeres på tværs af højdekurverne således, at terrænet kan aflæses i bygningernes udformning. Delområdet vil fremstå med begrænsede private arealer mod øst ud mod den grønne kile, hvilket fremhæver den



Eksempler på træhusbebyggelse i Hjortshøj ved Århus.



Øverst: Eksempler på svenske længehuse, der »vokser« ud af et ret kuperet terræn. Til venstre: Eksempel på fælles carportanlæg i et etageboligområde.

landskabelige indpasning i det åbne grønne område. Bebyggelsen tænkes opført i varierende højder med 1 og 2 etager og en max. bygningshøjde på 11 m. Endvidere skal bebyggelsen fremstå i farverne sort, hvid eller jordfarver.

Vejadgang skal ske fra Ågårdvej eller Amaliegårdvej til et fælles parkeringsareal, hvor der kan etableres carporte (jf. ovenstående referencefoto).

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

Delområde 3

Bebyggelsen tænkes opført som en kombination af rækkehus- og etagebebyggelser i henholdsvis 1½ og 2 etager og med en max. bygningshøjde på 11 m. Dog kan enkelte, mindre bygningsdele - fx hjørnetårne - opføres med yderligere ½ etage, dog med en max. højde på 13 m.

Bebyggelsen skal fremstå i farverne sort, hvid eller jordfarver. De højeste bygninger tænkes placeret i den sydlige del af delområdet ud til fordelingsvejen og jernbanen, jf. den retningsgivende udstykningsplan (kortbilag 4). Bebyggelserne tænkes endvidere placeret, så de stramt følger de omgivende vejes forløb, herunder den centrale



Eksempel på bebyggelse med mindre bygningsdele som hjørnetårne.

Eksempler på bebyggelser, der er indpasset i områder med store terrænmæssige variationer.



fordelingsvej. Bygningerne langs fordelingsvejen får derved en rumdannende funktion sammen med træerækken i vejens modstående vejside. Endelig er der ved indpassning af bebyggelse lagt vægt på, at der sker en terrænmæssig tilpasning, og at der dannes intime, grønne fællesarealer mellem de enkelte bygninger og boliggrupper. Eksempler på rækkehus- og etagehusbebyggelser til inspiration ses ovenfor.

Indkørsel skal ske fra fordelingsvejen ad mindre sideveje, der leder til en række fælles parkeringspladser/carporte langs beplantningsbæltet mod jernbanen. En del af parkeringsfaciliteterne tænkes udformet som parkeringslommer, der integreres i beplantningsbæltet.

Delområde 4A

Området omfatter et areal i den nordlige del af lokalplanens område til offentlige formål såsom institution, bofællesskab mv. Lokalplanen angiver kun overordnede rammer for den fremtidige bebyggelse og disponering af arealet. Der skal således udarbejdes en selvstændig lokalplan, inden området tages i anvendelse til bebyggelse.

Inden for området fastsættes bebyggelsesprocenten til max. 35 for at sikre, at der fortsat er et grønt, åbent præg. Det giver en rummelighed på knapt 10.000 m² til nybyggeri. Hvor terrænet indbyder til det kan ny bebyggelse opføres med op til 2 etager og en højde på max. 11 m. Bebyggelsen skal endvidere fremtræde i sort, hvid eller jordfarver.

Beliggenheden på det skrånende terræn ned mod åen giver mulighed for at indpasse en bebyggelse, der åbner sig på flotteste vis ud mod de rekreative kvaliteter og som samtidig skaber en naturlig overgang fra boligområderne med de private, grønne arealer til det offentlige område langs åen. For at sikre at de nævnte kvaliteter udnyttes bedst muligt samtidig med, at områdets grønne karakter sikres, tænkes bebyggelsen

koncentreret i tilknytning til et torv i forlængelse af den centrale fordelingsvej som vist på den retningsgivende bebyggelsesplan (kortbilag 3).

Området tænkes endvidere inddelt i grønne »rum«, der markeres af beplantningsbælter vinkelret på åen samt med et beplantningsbælte som afgrænsning mod de syd for beliggende boligområder.

Vejadgang skal ske fra fordelingsvejens nordlige afslutning, hvor vejen forgrener sig i tre indkørsler.

Delområde 4B

Delområdet omfatter et areal, der ligeledes skal rumme offentlige formål såsom institution, bofællesskab mv. Bebyggelsesprocenten er fastsat til 25, og bebyggelse kan opføres med 1 etage og en højde på max. 8,5 m. Også i dette område skal dispositionen af bebyggelse og friarealer afspejle nærheden til åen og sikre, at det åbne præg så vidt muligt bevares. Bebyggelsen skal endvidere fremtræde i sort, hvid eller jordfarver.

Vejadgang skal ske fra den centrale fordelingsvej, der forgrener sig ind i både delområde 4A og 4B. Der skal etableres parkeringsfaciliteter i form af fælles p-arealer, der fremtræder med et »grønt« udtryk, fx omgivet af lavt bøgpur.

Delområde 5 - offentligt grønt område langs Rosenholm Å

Området omfatter den sydlige del af den grønne kile langs med Rosenholm Å, der sikres til offentligt, rekreativt område. Arealet skal derfor friholdes for bebyggelse bortset fra bygninger beregnet for områdets drift samt fællesbygninger til betjening af hele byen eller større dele heraf.

Gennem området skal sikres nye stiforbindelser fra de nye boligområder og den grønne kile syd for til den eksisterende sti nord for åen. Dette nødvendiggør, at der etableres flere forbindelser, fx broer, over åen.

Endelig skal det sikres, at der kan etableres et regnvandsbassin i området. Bassinet skal indpasses under hensyn til arealets terrænmæssige kvaliteter og sådan, at det samtidig får en landskabelig funktion.

Delområde 6 - fælles grønt friareal

Området omfatter de interne grønne kiler, dels mellem delområde 1A samt 1B og 2, dels langs med banen i den østlige del af lokalplanområdet, jf. kortbilag 3. Her til kommer de grønne slip mellem nogle af boliggrupperne, som sikrer gode adgangsforhold til åen. I den nordøstlige del af delområdet - integreret i viste beplantningsbælte - påtænkes indrettet et regnvandsbassin, der derved også får en landskabelig og rekreativ funktion.

I forbindelse med den vestlige afslutning af boligvejene i delområde 1A er det hensigten at etablere legepladser. Det er dog vigtigt, at legepladserne holdes fri af selve den grønne kile.

Beplantning

Som vist på den retningsgivende bebyggelsesplan (kortbilag 3) er der udarbejdet en beplantningsplan for lokalplanområdet. Hovedstrukturen i beplantningsplanen er en række levende hegn, dels langs med jernbanen, dels langs med stien mod det offentlige område ved åen og dels internt i delområde 4A og 4B. De levende hegn skal fremtræde som en blanding af fuglekirsebær, eg, rødel, hvidtjørn og hvid syren. Hegn i skel, fx mod naboer, veje og stier, skal fremtræde som lavt bøgepur.

Planen fastlægger også en grøn struktur langs med vejene i lokalplanområdet. Der skal etableres en række med egetræer i den ene af fordelingsvejens sider, og langs med boligvejene skal der etableres trægrupper i form af to slags paradisæble. I om-



Perspektiv af bebyggelse og beplantning langs den nye fordelingsvej, jf. kortbilag 3.



Perspektiv af bebyggelse og beplantning langs boligvej, jf. kortbilag 3.

rådets grønne kiler samt internt i de tæt-lave boligområder og delområde 4A 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 4), der angiver hvordan området tænkes opdelt i 13 storparceller. Storparcellerne i delområde 1A og 1B kan endvidere udstykkes i parcelhusgrunde med en minimumsstørrelse på 700 m². Lokalplanen giver endvidere mulighed for at udstykke delområde 2, 3, 4A og 4B i enkelte mindre parceller.

Teknisk forsyning

Som noget nyt ønsker byrådet at etablere et bredbåndsnet, »Ågårdsnettet«, som en del af byggemodningen af området. Der etableres en bredbåndsforstyrning 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 net tjenester, eksempelvis Internet, digital TV/radio, fælles telefoni mv.

Endvidere indeholder lokalplanen en bestemmelse om, at grundejerforeningen i området skal stå som ejer af »Ågårdsnettet«, men hvor den daglige drift og administration kan overlades til et forsyningsselskab eller lignende. I forbindelse med etableringen af bredbåndsnettet etableres et kommunalt forsyningsselskab. Dette forsyningsselskab eller en af selskabet udpeget driftansvarlig - enten et kommercielt selskab eller et almennyttigt selskab/forening, udbyder mv., vil i perioden frem til dannelsen af grundejerforeningen sikre netværkets drift.

Grønne hensyn

Lige nord for Rosenholm Å ligger en drikkevandsboring. Den nordlige del af lokalplanområdet berører derfor den 300 m beskyttelseszone, der normalt er omkring tilsvarende nye boringer, men som ikke er pålagt den aktuelle boring. Af hensyn til drikkevandskvaliteten ønsker byrådet at sikre hele Ågårdarealet ved at tinglyse en servitut vedrørende forbud mod at anvende sprøjtegifte inden for lokalplanområdet.

Grundejerforening

Som nævnt skal der etableres en grundejerforening gældende for grundejerne inden for delområderne 1A, 1B, 2, 3, 4A og 4B hvortil der er medlemspligt for alle grundejere inden for de nævnte delområder. Foreningen skal oprettes senest når 25 % er solgt eller når byrådet kræver det.

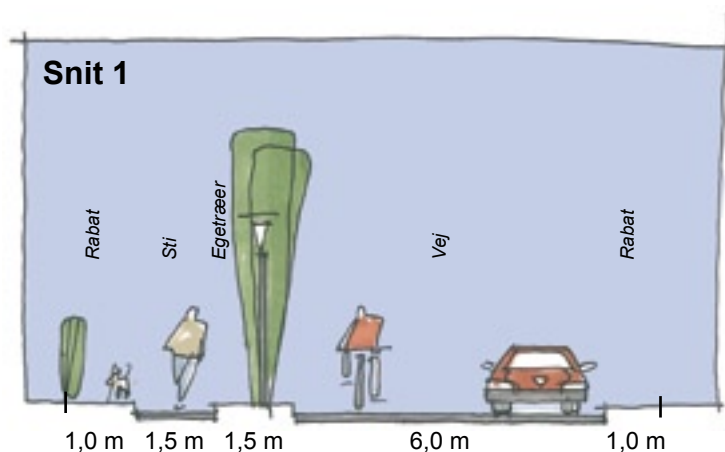
Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på den grønne kile i delområde 6, der ligger mellem delområde 1A, 1B og 2, og skal herudover opretholde beplantningen og vedligeholde arealet. Grundejerforeningen skal endvidere vedligeholde fordelingsvejen og alle boligveje i lokalplanområdet, der har status af private fællesveje. Endelig skal foreningen overtage ejerskabet og driften af højhastighedsnettet, som beskrevet under afsnittet »Teknisk forsyning«.

Veje og stier

Vejstruktur

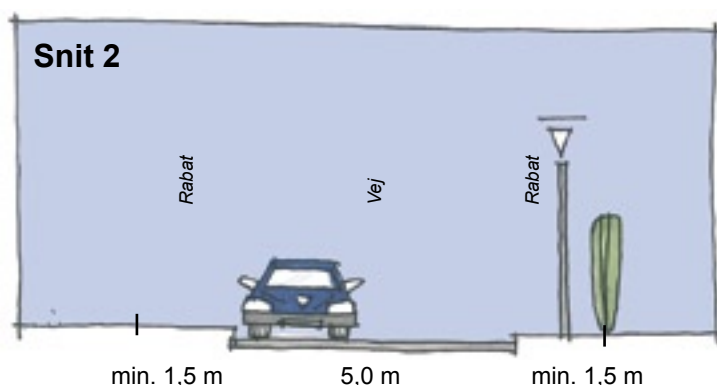
Adgangen til hovedparten af området sker via en ny overkørsel fra Amaliegårdvej i syd. Herfra føres en fordelingsvej gennem området mod nord med et "knækket" forløb. Fra fordelingsvejen udgår mindre boligveje til den tæt-lave bebyggelse øst for vejen og 5 boligveje til parcelhusområdet vest for vejen. Fordelingsvejen afsluttes ved de offentlige funktioner i nord, hvor vejen ender op i en plads og forgrener sig til de individuelle bebyggelser. Derudover påtænkes etableret en overkørsel fra Amaliegårdvej til delområde 2 (tæt-lav) samt to overkørsler fra Ågårdvej til henholdsvis delområde 1B (parcelhuse i træ) og delområde 2, jf. kortbilag 2.

Vejsystemet er lukket og vil kun bestå af blinde veje. Der vil derfor ikke være gennem-



Principiel udformning af fordelingsvej, jf. kortbilag 3.

Principiel udformning af boligvej, jf. kortbilag 3.



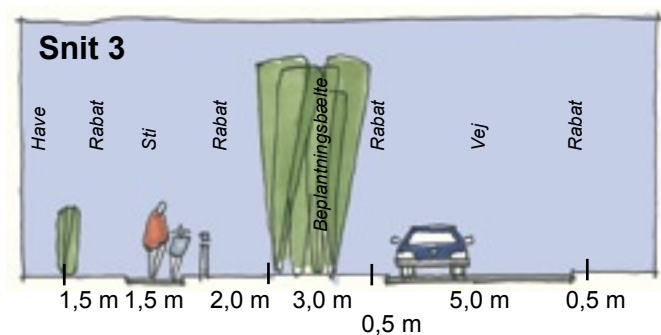
kørende trafik, og trafikken vil hovedsagelig være af helt lokal karakter i form af områdets egne beboere. Udefrakommende trafik er i grove træk begrænset til ansatte og besøgende m.fl. til de offentlige funktioner i delområde 4A og 4B.

Alle veje i området tænkes udformet som stilleveje, fx med indsnævring, forsætninger eller belægningsskift. Fordelingsvejen udformes endvidere med flere knæk, som er medvirkende til at holde farten nede.

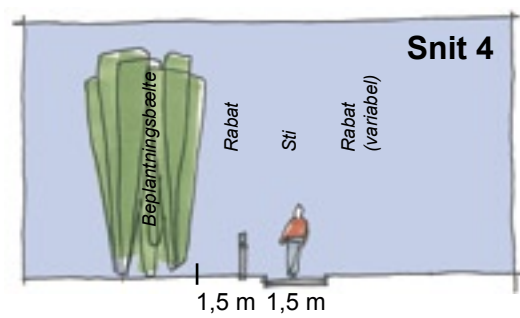
Fordelingsvejen, alle boligveje samt de interne veje i delområde 4A og 4B udlægges som private fællesveje.

Vejprofiler

Profilerne af vejene i lokalplanområdet tænkes udformet, så de understøtter deres funktion som henholdsvis fordelingsvej med sti og dæmpet hastighed samt boligvej med lege- og opholdsmuligheder (stillevej), jf. ovenstående snittegninger. Øvrige, interne veje tænkes udformet med en kørebanebredde som i snit 2, men uden rabatter. Bebyggelsesplanen tager endvidere højde for en mulig udvidelse af vejprofilerne af Ågårdvej og Amaliegårdvej.



Principiel udformning af stien mellem boligområderne og de offentlige funktioner ved åen, jf. kortbilag 3.



Principiel udformning af stien langs jernbanen, jf. kortbilag 3.

Stier

Der etableres en øst-vestgående sti mellem boligområderne og de offentlige funktioner ved åen med forbindelse til børnehaven og Ågårdvej, jf. snit 3 ovenfor. Den nuværende sti nord for åen forbindes med en ny sti i det offentlige område langs jernbanen til Amaliegårdvej. Mod banen udformes stien med en rabat i variabel bredde, jf. snit 4 ovenfor. Der tænkes endvidere etableret stier på de offentlige arealer, dels i nordlig forlængelse af fordelingsvejen, og dels fra den grønne kile med forbindelse til åen (delområde 5 og 6).

LOKALPLANEN OG ANDRE PLANER

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

Kommuneplanen

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

Lokalplanens område er beliggende i kommuneplanens område nr. 1.9.B7, 1.9.032 og del af 1.9.O5.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens områdegrenser og bestemmelser om bebyggelsesprocenter og bygningshøjder. Lokalplanen ledsages derfor af et kommuneplantillæg, der justerer grænsen mellem områderne, samt forhøjer bebyggelsesprocenten og bygningshøjden for det tæt-lave boligbyggeri fra 8,5 m til 11 m. Mindre bygningsdele kan opføres med en max. bygningshøjde på 13 m.

Kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen fremgår af kommuneplantillægget.

Lokalplaner og byplanvedtægter

Der er ikke tidligere udarbejdet lokalplan eller byplanvedtægt for dette område.

Arkæologiske forhold

Kulturmuseum i Randers har gennemført forundersøgelser i området og fundet bopladsspor fra bronzealder og ældre- og yngre jernalder i den nordlige del. Derudover er der i den sydlige del fundet nedgravede grubehuse.

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

Ågårdvej og Amaliegårdvej har idag forholdsvis beskeden trafik. Begge har skiltet hastighed på max. 80 km/t.

Lokalplanen, herunder bebyggelsesplanens vejtilslutning, bebyggelsens placering og vurderingen af støjpåvirkning, tager udgangspunkt i følgende ændringer i vejstrukturen:

1. Ny forbindelsesvej vest for Hornslet fra Hornbjergvej til Amaliegårdvej.
2. Samtidig med projektering og udbygning af Ågårdarealet undersøges jernbanebroens bæreevne, hvorefter der tages stilling til den trafikale afvikling. Resultatet af undersøgelsen medtages ved projektering af forbindelsesvejen.

3. Skiltning på max. 50 km/t fra krydset Ågårdvej/Amaliegårdvej.

Når lokalplanens område til boliger og offentlige formål er fuldt udbygget, forventes det i sig selv at medføre en stigning i årsdøgntrafikken på ca. 1.100 biler. Årsdøgntrafikken vil herefter være 1.100 biler på Ågårdvej og 1.300 biler på Amaliegårdvej.

Støjmæssige 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 ovenfor 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 skilte hastighed ikke sænkes til max 50 eller 60 km/t.

Der forventes ingen støj- eller vibrationsgener fra jernbanen, jf. tidligere målinger foretaget i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan nr. 36.

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 sker fra: Elro

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.

Rosenholm Å

Områdets nordlige grænse forløber i Rosenholm Å, der er omfattet af et vandløbsregulativ fra 1997. Ifølge regulativet for åen, må beplantningen langs åen ikke fjernes af hensyn til dens grødebegrænsende virkning, brinkens stabilitet og værdien som

fiskeskjul. Endvidere har regulativet bestemmelser om, at der inden for 8 m fra øverste bredekant ikke må opføres bygninger, fast hegn, beplantninger, udgravninger og lignende anlæg af blivende art uden byrådets særskilte tilladelse.

Servitutter

Der er på ejendommen ikke tinglyst servitutter, der er i modstrid med lokalplanen.

Der forløber eksisterende forsyningsledninger langs området østlige skel og jernbanen. Et tinglyst område langs ledningerne skal friholdes for bebyggelse og beplantning m.v., jf. kortbilag 2.

Naturbeskyttelsesloven

Det skal nævnes, at der ikke inden for området findes naturtyper eller diger beskyttet af naturbeskyttelseslovens §§ 3 og 4, og at området heller ikke berøres af å- eller fortidsmindebeskyttelseslinie, skovbyggelinie eller andre beskyttelseslinier efter naturbeskyttelseslovens §§ 15-19.

Jordbrugskommissionen for Århus Amt

Lokalplanen medfører, at de jordbrugsarealer, som lokalplanen omfatter, overgår fra landbrugsformål i landzone til bolig- og offentlige formål i byzone. Lokalplanen forudsætter derfor, at landbrugspligten ophæves på matr. nr. 1n Tendrup By, Hornslet, samt den del af matr. nr. 1b Tendrup By, Hornslet, der er omfattet af lokalplanen.

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

Virkeliggørelse af lokalplanen er afhængig af tilladelse fra Jordbrugskommissionen for Århus Amt m.h.t. ophævelse af landbrugspligten for matr. nr. 1n samt del af matr. nr. 1b begge Tendrup By, Hornslet, der er omfattet af lokalplanen i henhold til § 4 stk. 1 i Landbrugsloven.

Derudover er virkeliggørelse af lokalplanen ikke afhængig af tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

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.

Lokalplan nr. 26 for et område til boligbebyggelse og offentlige formål på Ågårdarealet i Hornslet

I henhold til Lov om Planlægning – lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000 med senere ændringer – 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 skabes mulighed for placering af bebyggelser til offentlige formål i området.

At der sikres et offentligt rekreativt område langs Rosenholm Å, og der skabes grønne kiler og forbindelser i området.

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, 1e, 1n og del af 1b - alle Tendrup by, Hornslet.
- Stk. 2 Med Rosenholm Byråds offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres de i stk. 1 nævnte ejendomme fra landzone til byzone.
- Stk. 3 Lokalplanområdet er opdelt i delområderne 1A, 1B, 2, 3, 4A, 4B, 5, og 6, som vist på kortbilag 2.

- Stk. 4 Matriklerne 1n samt 1b Tendrup By, Hornslet er undergivet landbrugspligten. Den del af ejendommenes areal, der er omfattet af lokalplanen, skal drives landbrugsmæssigt efter Landbrugslovens regler, indtil lokalplanområdet tages i brug til det, planen bestemmer.

Ophævelse af landbrugspligten sker i forbindelse med jordbrugskommissionen for Århus Amts godkendelse af udstykning, hvor en sådan er nødvendig. Der kan i forbindelse med ophævelse af landbrugspligten stilles betingelser i medfør af Landbrugslovens § 4, stk. 3 og/eller stk. 4.

§ 3 Anvendelse

Delområde 1A:

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

Delområde 1B:

- Stk. 2 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.

Delområde 3:

- Stk. 4 Området er udlagt til boligformål til helårsbeboelse i form af tæt-lav boligbebyggelse.

Delområde 4A:

- Stk. 5 Området er udlagt til offentlige formål som fx institutioner, ældreboliger, bofællesskaber og lignende.

Delområde 4B:

- Stk. 6 Området er udlagt til offentlige formål som fx institutioner, ældreboliger, bofællesskaber og lignende.

Delområde 5:

- Stk. 7 Området er udlagt til offentligt, rekreativt område.

Delområde 6:

- Stk. 8 Området er udlagt til grønne kiler og rekreative forbindelser.

§ 4 Udstykning

- Stk. 1 Udstykning skal i princippet ske som vist på den retningsgivende udstykningsplan (kortbilag 4).
Området inddeles i 13 storparceller, hvor der for nogles vedkommende er vist yderligere udstykning. Delområde 5 og 6 kan ikke udstykkes.
- Stk. 2 Inden for lokalplanens delområde 1A og 1B må grunde ikke udstykkes med et areal, der er mindre end 700 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 13:
- Fordelingsvejen udlægges som privat fællesvej med en samlet bredde på 11 m.
 - Boligveje udlægges som private fællesveje med en samlet bredde på 8 m.
 - Øvrige interne veje anlægges med en kørebanebredde på 5 m. De interne veje i delområde 4A og 4B gives status af privat fællesvej.
- Stk. 3 Alle veje i lokalplanområdet skal udformes som stilleveje, fx med indsnævring, forsætninger eller belægningsskift.
- Stk. 4 På kortbilag 2 er vist en principiel beliggenhed af udlagte stiarealer.
Stierne udlægges som kommunale stier.
Den tværgående forbindelse mellem boligområderne og det offentlige område skal udlægges med en samlet bredde på 5 m (jf. snit 3 s. 14). Øvrige stier udlægges med en stibredde på 1,5 m.
- Stk. 5 Kommunale stiarealer samt private fællesveje skal tilskødes Rosenholm Kommune.
- Stk. 6 Der pålægges oversigtslinie 2,5 x 15 m ved udkørsel til fordelingsvejen,

Amaliegårdvej og Ågårdvej. Beplantning må ikke overstige en højde på 80 cm i oversigtsarealet.

Parkering

Stk. 7 På hver ejendom i delområde 1A og 1B skal der anlægges mindst 2 parkeringspladser.

Stk. 8 For tæt-lav boligbebyggelse i delområde 2 og 3 skal der anlægges mindst 1½ parkeringspladser pr. bolig, med en placering i princippet som vist på lokalplankortet bagest i hæftet.

Fælles parkeringsarealer kan udformes som parkeringslommer langs de interne boligveje eller som parkeringszoner mellem bebyggelsen.

Stk. 9 For bebyggelsen til offentlige formål i delområde 4A og 4B fastsætter Rosenholm Kommune parkeringsnormen i forbindelse med byggesagen ud fra en konkret vurdering af behovet.

Det nødvendige antal parkeringspladser i delområde 4B udformes som fælles P-arealer med et »grønt« udseende.

Belysning

Stk. 10 Belysning langs de i § 5, stk. 2 nævnte veje skal udføres som lav parkbelysning med lyspunkthøjde ca. 3,5 m over terræn.

Stk. 11 Belysning langs med den tværgående stiforbindelse (mellem boligområderne og det offentlige område) skal af hensyn til eventuelle lysgener udføres som lav parkbelysning med lyspunkthøjde ca. 1,5 m over terræn.

Vendepladser

Stk. 12 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 etableres en kommunikations-/bredbåndsforsyning i form af lys-lederkabler til og i området således, at hver boenhed 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 1A:

- Stk. 2 På hver grund må kun opføres eller indrettes én bolig.
- Stk. 3 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for den enkelte ejendom. Der kan ved beregning af bebyggelsesprocenten ikke medregnes areal fra fælles, grønne arealer.
- Stk. 4 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. Bebyggelse i delområdet er pålagt en byggelinie på 3 m fra vejskel.
- Stk. 5 Garager, udhuse og lignende mindre bygninger skal opføres mindst 1 m fra skel eller integreres i boligbebyggelsen.

Delområde 1B:

- 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.

Bebyggelse i delområdet er pålagt en byggelinie på 3 m fra vejskel.

- Stk. 9 Garager, udhuse og lignende mindre bygninger skal opføres mindst 1 m fra skel eller integreres i boligbebyggelsen.

Delområde 2:

- Stk. 10 I området må højst opføres eller indrettes ca. 25 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).

For at opnå en vis lethed i bebyggelsen skal der etableres en passage i bygningskroppe på mere end 40 m.

- Stk. 13 Bebyggelse skal udføres som »stænger« i én eller to etager, for hver bygning begyndende med én etage på det højeste punkt og således at storparcellens niveauforskelle optages i bebyggelsen (se referencefotos s. 7).

Bygningshøjden må ikke overstige 11 m målt ud fra et inden for området fastsat niveauplan.

- Stk. 14 Carporte, skure og lignende mindre bygninger skal etableres i forbindelse med parkerings- og ankomstarealerne, jf. kortbilag 2.

Delområde 3:

- Stk. 15 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 35 for den enkelte storparcel, jf. kortbilag 4.

- Stk. 16 Bebyggelse skal i princippet opføres i overensstemmelse med den retningsgivende bebyggelsesplan (kortbilag 3).

- Stk. 17 Bebyggelse skal udføres som en kombination af rækkehus- og etagehusbebyggelse i 1½ og 2 etager og kan indeholde enkelte etageboliger (se referencefotos s. 8). På storparcel 8 skal al bebyggelse udformes med 1½ etage. På storparcel 9 og 10 skal bebyggelse udformes med 2 etager mod den centrale fordelingsvej, jf. kortbilag 3 og 4. Øvrige bebyggelser kan udformes valgfrit i 1½ eller 2 etager.

Bygningshøjden må ikke overstige 11 m målt ud fra et inden for området fastsat niveauplan.

Dog kan mindre bygningsdele, fx »hjørnetårne« o.l., opføres med en ekstra ½ etage, men med en max. bygningshøjde på 13 m.

Der tillades ikke trimpelkonstruktion.

Bebyggelsens facader skal endvidere placeres tæt på de omgivende veje (den centrale fordelingsvej og den interne boligvej parallelt med beplantningsbæltet) samt det nordlige skel mod den tværgående sti. Herimod fastlægges derfor en max. byggeafstand på 6 m. Dog kan enkelte bygningskroppe forskydes, så afstanden bliver max. 10 m.

Bebyggelse skal i rimeligt omfang sikres tilfredsstillende lysforhold og sikres, at der ikke er væsentlige indbliksgener.

- Stk. 18 Inden for storparcel 8, jf. kortbilag 4, må mindre bygningsdele som hjørnetårne anvendes til boliger beliggende på 1. sal med vandrette lejlighedsskel.

Inden for storparcel 9 må højst 10% af etagearealet anvendes til boliger beliggende på 1. sal med vandrette lejlighedsskel.

Inden for storparcel 10 må højst 20% af etagearealet anvendes til boliger beliggende på 1. sal med vandrette lejlighedsskel.

- Stk. 19 Carporte skal etableres i tilknytning til parkeringsarealerne ved den interne vej langs jernbanen.

Delområde 4A:

- Stk. 20 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 35 for delområdet som helhed.
- Stk. 21 Bygninger må ikke opføres med mere end 2 etager og med en bygningshøjde på max. 11 m målt fra et inden for området fastsat niveauplan.

- Stk. 22 Ved etablering af bebyggelse skal der sikres et grønt og åbent præg mellem bygningerne, så den fysiske og visuelle kontakt til åen bevares bedst muligt. Bebyggelse skal endvidere indpasses med respekt for terrænet og så vidt muligt placeres som nordlig afslutning af fordelingsvejen, som vist på kortbilag 3.

Delområde 4B:

- Stk. 23 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for delområdet som helhed.
- Stk. 24 Bygninger må ikke opføres med mere end 1 etage og med en bygningshøjde på max. 8,5 m målt fra et inden for området fastsat niveauplan.
- Stk. 25 Der kan opføres bebyggelse med kælder eller med gulvniveau under kote 35,50, men spildevand må i givet fald påregnes at skulle pumpes til hovedkloak i den udstrækning, der ikke kan opnås tilstrækkeligt ledningsfald.

- Stk. 26 Ved etablering af bebyggelse skal der sikres et grønt og åbent præg mellem bygningerne, så den fysiske og visuelle kontakt til åen bevares bedst muligt.

Delområde 5:

- Stk. 27 Inden for området kan ikke etableres bebyggelse bortset fra mindre bygninger, der er nødvendige for områdets anvendelse til offentligt, rekreativt område.

- Stk. 28 Bygninger må ikke opføres med mere end 1 etage og med en bygningshøjde på max. 8,5 m.

Delområde 6:

- Stk. 29 Området skal sikres som grønne kiler og rekreative forbindelser, og kan derfor ikke bebygges.

§ 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 1A:

- Stk. 4 Udvendige bygningssider skal fremtræde som blank, vandskuret eller pudset teglstensmurværk. Mindre partier af facaden kan fremtræde med træbeklædning, mørke eternitplader eller i glas. Ved brug af tonet eller farvet glas skal man kunne se igennem begge veje, både ind og ud af glasset.
- Stk. 5 Udvendige bygningssider, 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. 6 Bebyggelsens tage skal som hovedprincip udføres som symmetriske sadeltage med en hældning på 25-45 grader.
- Til tagdækning må kun anvendes tegltagsten, betontagsten, listepaptæk-

ning 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. 7 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.

Dog skal garager, carporte o.l. der opføres i direkte tilknytning til boligbebyggelse fremtræde i de samme facade- og tagmaterialer og udformes med samme taghældning.

Delområde 1B:

- 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 sagede tage 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.

Dog skal garager, carporte o.l. der opføres i direkte tilknytning til boligbebyggelse fremtræde i de samme facade- og tagmaterialer og udformes med samme taghældning som hovedbebyggelsen.

Fællesbestemmelser for delområderne 1A og 1B:

- 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 bygningssider 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 bygningssider, 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 sagede tage med en hældning på 20-25 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 skal fremtræde med et åbent udtryk og i overensstemmelse med hovedbebyggelsens arkitektur og materialer (se referencefoto s. 7).

Skure og lignende mindre bygninger skal arkitektonisk og materialemæssigt ligeledes fremtræde i harmoni med den øvrige bebyggelse, så området bygningsmæssigt fremtræder som en helhed.

Delområde 3:

- Stk. 17 Udvendige bygningssider skal fremtræde som blank, vandskuret eller pud-

set teglstensmurværk. Mindre partier af facaden kan fremtræde med træbeklædning, mørke eternitplader eller i glas. Ved brug af tonet eller farvet glas skal man kunne se igennem begge veje, både ind og ud af glasset.

Stk. 18 Udvendige bygningssider, 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. 19 Bebyggelsens tage skal som hovedprincip udføres som symmetriske sadeltage med en hældning på 25-45 grader uden valm.

Hovedbebyggelsen inden for hver storparcel skal udformes med samme taghældning, men mindre, enkeltstående bygninger til fælles funktioner samt hjørnetårne kan udføres med pyramidetag.

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. 20 Carporte skal fremtræde med et åbent udtryk og i overensstemmelse med hovedbebyggelsens arkitektur og materialer (se referencefoto s. 7). Carporte skal udformes med symmetrisk sadeltag uden valm eller énsidig taghældning på max. 15 grader.

Skure og lignende mindre bygninger skal arkitektonisk og materialemæssigt ligeledes fremtræde i harmoni med den øvrige bebyggelse, så området bygningsmæssigt fremtræder som en helhed. Bygningerne skal udformes med symmetrisk sadeltag eller med énsidig taghældning.

Fællesbestemmelser for delområderne 2 og 3:

Stk. 21 Inden for områderne må der ikke opsættes udendørs antenneanlæg, parabolere o.l. bortset fra et fælles antenneanlæg.

Delområde 4A:

Stk. 22 Bestemmelser for bebyggelsens udseende beskrives i en særskilt lokalplan, der skal udarbejdes før etablering af bebyggelse kan påbegyndes.

Delområde 4B:

Stk. 23 Udvendige bygningssider skal fremtræde som blank, vandskuret eller pud-

set teglstensmurværk. Mindre partier af facaden kan fremtræde med mørke eternitplader, 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. 24 Udvendige bygningssider, 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. 25 Bebyggelsens tage skal som hovedprincip udføres som symmetriske sadeltage med en hældning på 25-45 grader eller med énsidig taghældning på 15-20 grader.

Mindre bygninger til fælles funktioner kan endvidere udføres med pyramidetag.

Til tagdækning må kun anvendes tegltagsten, betontagsten, listepaptækning eller skifer. Dog kan tage på mindre bygningsdele, fx vindfang og dele af et »hjørnetårn«, 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. 26 Skure og lignende mindre bygninger skal arkitektonisk og materialemæssigt fremtræde i harmoni med den øvrige bebyggelse, så området bygningsmæssigt fremtræder som en helhed.

Delområde 5:

Stk. 27 Udvendige bygningssider skal fremtræde med lodret træbeklædning eller med beklædning af andre naturmaterialer, der harmonerer med beliggenheden tæt ved åen.

Stk. 28 Udvendige bygningssider, 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. 29 Bebyggelsens tage skal udføres som symmetriske sadeltage med en hældning på 25-45 grader eller med énsidig hældning på 15-20 grader.

Til tagdækning må kun anvendes listepaptækning eller skifer.

§ 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. Ved offentlige funktioner skal der etableres udendørs opholdsareal svarende til min. 15% af bebyggelsens samlede etageareal.
- 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 samt boligveje og stier må max. være 1,6 m i højden.
- Hegn mellem haver på storparceller må max. være 1,2 m i højden.
- Stk. 4 Langs med den nye fordelingsvej skal der etableres en træække i den ene vejside bestående af eg (*Quercus robur*). Træerne skal etableres med 7-8 m afstand.
- Stk. 5 Langs stien mod de offentlige arealer (delområde 4A og 4B) skal der etableres beplantningsbælte, jf. snit 3 s. 14 og kortbilag 3.
- De levende hegn skal udformes med 15% fuglekirsebær (*Prunus Avium*), 15% eg (*Quercus robur*), 10% rødæl (*Alnus glutinosa*), 30% engriflet hvidtjørn (*Crataegus monogyna*) samt 30% hvid syren (*Syringa vulgaris*, »Alba«), der plantes i grupper.
- Beplantningen skal etableres med én plante pr. løbende meter og 1 m mellem rækkerne.
- Stk. 6 Øvrige ubebyggede arealer skal fremtræde med græs eller befæstede. Større befæstede arealer bør kun fremtræde med max. to forskellige belægningstyper.
- Stk. 7 Den etablerede beplantning skal bevares og vedligeholdes.
- Beplantningsbælter skal holdes i naturlig højde.

- Stk. 8 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 blokvogne er ikke tilladt. På grundene er det dog tilladt at parkere påhængsredskaber (trailere, campingvogne og lystbåde med en længde på op til 7 m.)

Delområde 1A:

- Stk. 9 Langs boligvejene skal der etableres trægrupper bestående af paradisæble (»Butterball« og »Evereste«). Træerne skal plantes med en indbyrdes afstand på min. 5 m og samme træsort i gruppen.

Delområde 1B:

- Stk. 10 Langs boligvejen skal der plantes paradisæble (»Butterball« og »Evereste«), som vist på kortbilag 3.

Delområde 2:

- Stk. 11 Den østlige del af delområde 2 skal fremtræde som fælles opholdsareal for områdets beboere med direkte adgang til den grønne kile.

- Stk. 12 Mellem bebyggelserne i delområde 2 skal der etableres trægrupper bestående af fyltdblomstret fuglekirsebær (*Prunus avium*, »Plena«) og hæg (*Prunus padus*, »Select«). Træerne skal plantes med en indbyrdes afstand på 6 m og samme art i træsort i gruppen.

Delområde 3:

- Stk. 13 Mellem bebyggelserne i delområde 3 skal der etableres trægrupper bestående af fyltdblomstret fuglekirsebær (*Prunus avium*, »Plena«) og hæg (*Prunus padus*, »Select«). Træerne skal plantes med en indbyrdes afstand på 6 m og samme art i træsort i gruppen.

- Stk. 14 Langs med jernbanen skal der etableres beplantningsbælte, jf. kortbilag 3. De levende hegn skal udformes med 15% fuglekirsebær (*Prunus Avium*), 15% eg (*Quercus robur*), 10% rødæl (*Alnus glutinosa*), 30% engriflet hvidtjørn (*Crataegus monogyna*) samt 30% hvid syren (*Syringa vulgaris*, »Alba«), der plantes i grupper.

Beplantningen skal etableres med én plante pr. løbende meter og 1 m mellem rækkerne.

Delområde 4A:

- Stk. 15 Mellem bebyggelserne i delområde 4A skal der etableres trægrupper bestående af fyltdblomstret fuglekirsebær (*Prunus avium*, »Plena«) og hæg (*Prunus padus*, »Select«). Træerne skal plantes med en indbyrdes afstand på 6 m og samme art i træsort i gruppen.

Stk. 16 I tilknytning til de levende hegn etableres »klatter« af eg (*Quercus robur*), jf. kortbilag 3.

Delområde 4B:

Stk. 17 I tilknytning til de levende hegn etableres »klatter« af eg (*Quercus robur*), jf. kortbilag 3.

Delområde 5:

Stk. 18 I området skal der sikres areal til etablering af et regnvandsbassin.

Delområde 6:

Stk. 19 I den grønne kile 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 art i træsort i gruppen.

Stk. 20 I forbindelse med den grønne kile skal der i tilknytning til boligvejene (delområde 1A) etableres legepladser. Selve den grønne kile skal dog friholdes af legepladser.

Stk. 21 I området skal der sikres areal til etablering af et regnvandsbassin beliggende ved jernbanen.

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagen 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 ibrugtagen 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.

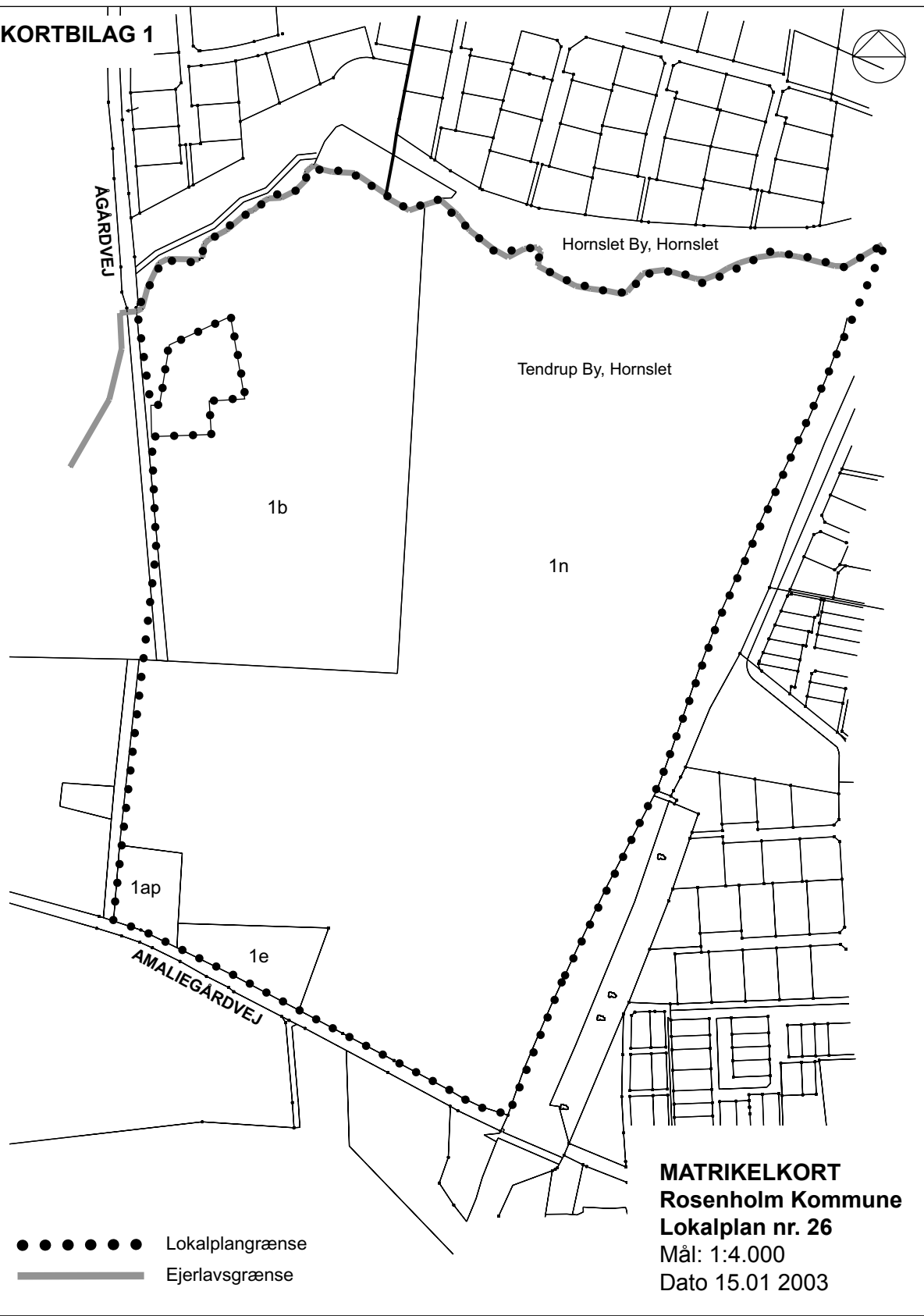
§ 11 Grundejerforening

- Stk. 1 Der skal stiftes en grundejerforening for delområderne 1A, 1B, 2, 3, 4A og 4B til varetagelse af de fælles grundejerinteresser i lokalplanområdet.
- Stk. 2 Ejere af ejendomme inden for ovennævnte delområder skal være medlemmer af denne grundejerforening.
- Stk. 3 Grundejerforeningen skal stiftes senest, når 25 % af storparcellerne er solgt eller når byrådet kræver det.
- Stk. 4 Den grønne kile mellem delområde 1A samt delområde 1B og delområde 2 skal tilskødes grundejerforeningen, der er pligtig til at tage skøde på arealet.
- Grundejerforeningen er pligtig til at opretholde beplantningen samt vedligeholde og passe arealet i øvrigt.
- Stk. 5 Grundejerforeningen skal vedligeholde fordelingsvejen samt alle boligveje i lokalplanområdet, der har status af private fællesveje i henhold til vejlovgivningen.
- Stk. 6 Kommunikations-/bredbåndforsyningen »Ågårdsnettet« ejes af områdets grundejerforening, der kan overlade den daglige drift og administration til enten et kommercielt selskab/udbyder eller et almennyttigt forsyningsselskab/forening eller lignende.
- Stk. 7 Grundejerforeningens vedtægt og ændringer heri skal godkendes af byrådet.

§ 12 Servitutter

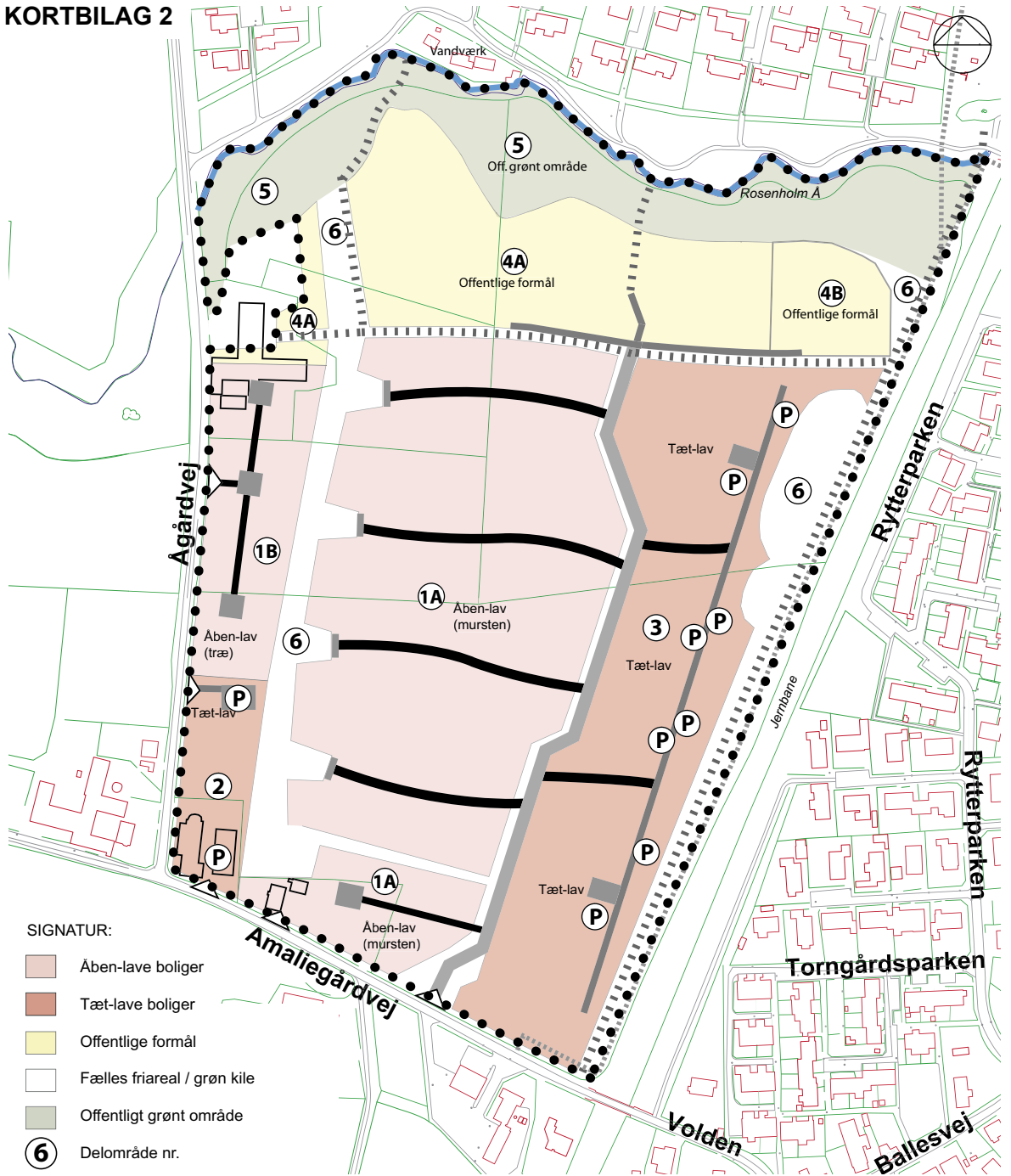
- Stk. 1 Private servitutter eller andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af lokalplanen i henhold til Planloven.

KORTBILAG 1



MATRIKELKORT
Rosenholm Kommune
Lokalplan nr. 26
Mål: 1:4.000
Dato 15.01 2003

KORTBILAG 2



SIGNATUR:

- Åben-lave boliger
- Tæt-lave boliger
- Offentlige formål
- Fælles friareal / grøn kile
- Offentligt grønt område
- 6 Delområde nr.
- Vejadgang
- Fordelingsvej
- Boligvej
- Øvrige interne veje
- Primære stiforbindelser
- Vendepladser

- P Fælles P-arealer
- Forsyningsledninger (principiell beliggenhed)
- Rosenholm Å
- Eksisterende bygninger
- Lokalplanens område

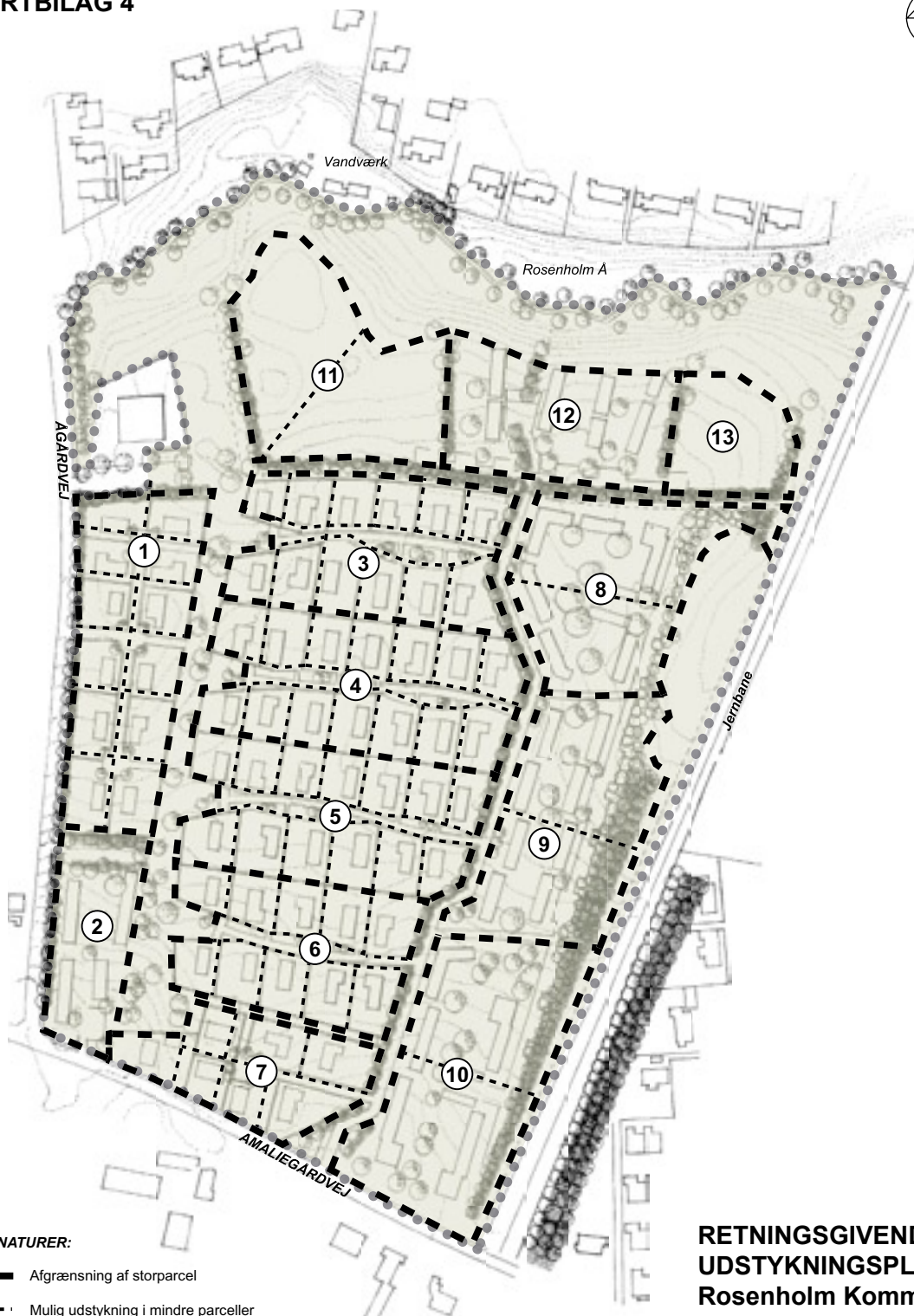
LOKALPLANKORT
Rosenholm Kommune
Lokalplan nr. 26
 Mål: 1:4.000
 Dato 15.01 2003

KORTBILAG 3



**RETNINGSGIVENDE
BEBYGGELSESP
Rosenholm Kommune
Lokalplan nr. 26
Ikke målfast
Dato 15.01 2003**

KORTBILAG 4



SIGNATURER:

- Afgrænsning af storparcel
- - - Mulig udstykning i mindre parceller
- ① Storparcel nr.
- Lokalplanens område

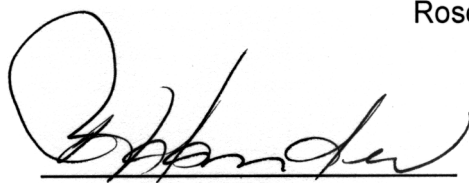
**RETNINGSGIVENDE
UDSTYKNINGSPLAN
Rosenholm Kommune
Lokalplan nr. 26
Mål: 1:4.000
Dato 15.01 2003**

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Foranstående er vedtaget som lokalplan nr. 26 på mødet d. 13. august 2003.

Rosenholm Byråd

P.b.v



Richard Volander
Borgmester



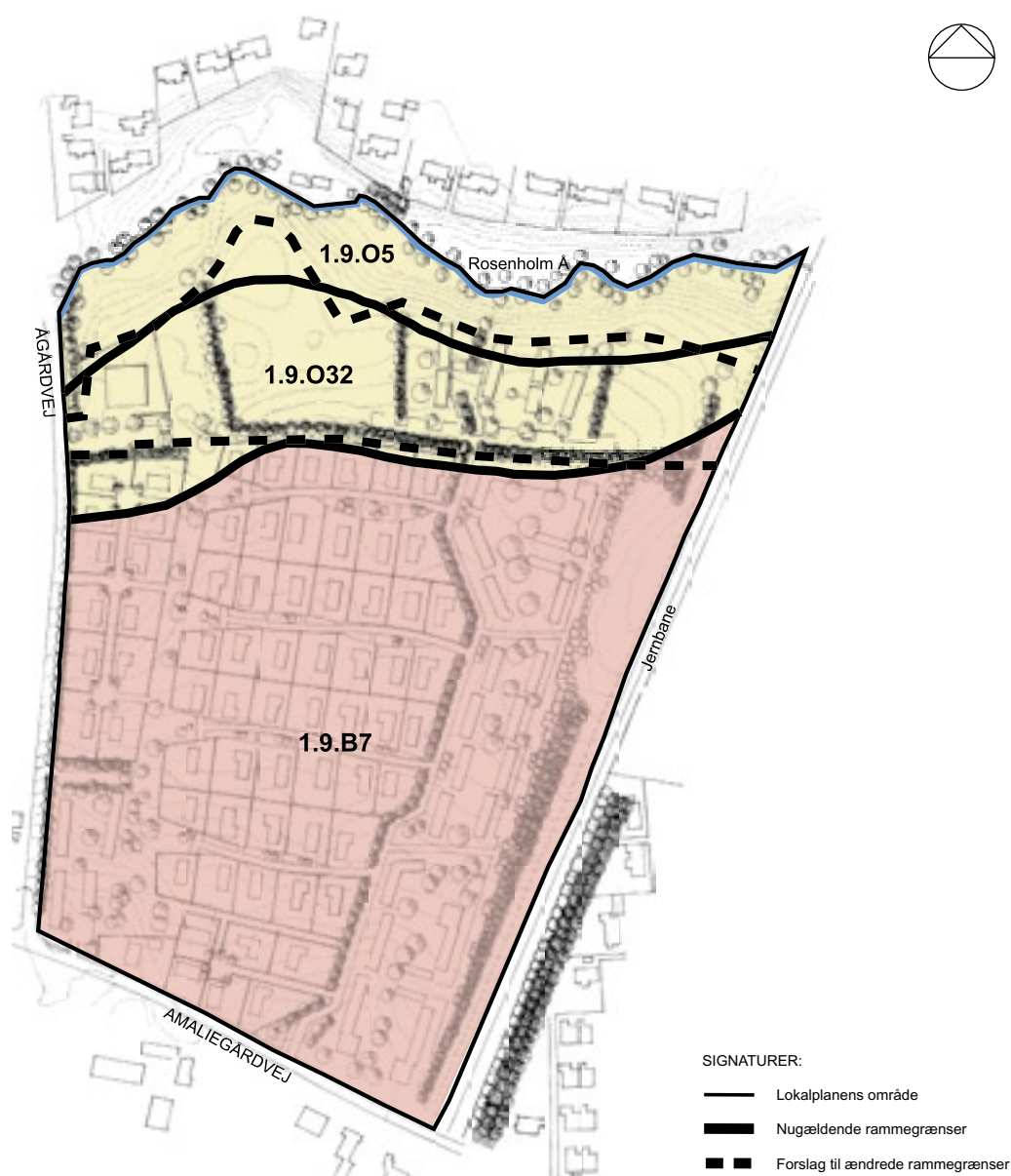
Nich Bendtsen
Kommunaldirektør

**Tillæg nr. 4 til
Kommuneplan 2001-2012**

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 4

Rosenholm Byråd ønsker at ændre kommuneplanens afgrænsning af rammeområde 1.9.O5, 1.9.O32 og 1.9.B7 samt den maksimale bygningshøjde i rammeområderne 1.9.O32 og 1.9.B7. Endelig ønskes bebyggelsesprocenten og det maksimale etageantal forhøjet i rammeområde 1.9.B7.

På nedenstående hovedstruktur over lokalplanområdet ses både de nugældende og forslag til fremtidige afgrænsninger af de nævnte rammeområder.



Afgrænsningen af rammeområderne ønskes ændret til en beliggenhed som vist på kortet s. 46. Den maksimale bygningshøjde ønskes forhøjet i rammeområde 1.9.O32 og 1.9.B7. Endelig ønskes bebyggelsesprocenten forhøjet til 35 og det maksimale etageantal forhøjet til 2 i rammeområde 1.9.B7.

De nye rammer for lokalplanlægning i rammeområderne 1.9.B7 og 1.9.O32 ser her- efter således ud.

Område 1.9.B7

<i>Anvendelse:</i>	Boligformål.
<i>Bebyggelsens art:</i>	Åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende fællesanlæg, samt institutioner med relation til området. Der må ikke placeres erhvervsvirksomhed. Visse typer erhverv i egen bolig kan dog ikke hindres, når der ikke beskæftiges andre end boligens beboere, og ejendommens og områdets karakter af boligområde ikke ændres.
<i>Bebygg. omfang:</i>	Max. bebyggelsesprocent 25 for den enkelte ejendom eller storparcel ved anvendelse til åben-lav bebyggelse. Max. bebyggelsesprocent 35 for den enkelte ejendom eller storparcel ved anvendelse til tæt-lav bebyggelse.
<i>Max. etageantal:</i>	2 etage med udnyttelig tagetage.
<i>Max. højde:</i>	11 m. Mindre bygningsdele kan opføres med en max. bygningshøjde på 13 m
<i>Andet:</i>	Der skal pålægges tilslutningspligt til fjernvarmen. Der skal til sikres, at der ikke påføres vejtrafikstøj på mere end 55 dB(A).
<i>Områdets status:</i>	Byudviklingsområde i landzone.

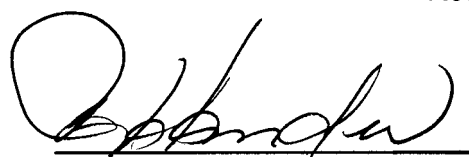
Område 1.9.O32

<i>Anvendelse:</i>	Offentligt formål.
<i>Bebyggelsens art:</i>	Offentligt anlæg og bebyggelse, fx parkering, park, legeplads eller lignende grønt friareal, børneinstitution og andre off. institutioner, ældreboliger, bofællesskaber og lignende.
<i>Bebygg. omfang:</i>	Max. bebyggelsesprocent 40.
<i>Max. etageantal:</i>	2 etager.
<i>Max. højde:</i>	11 m. 7 m til facadens skæring med tagfladen.
<i>Andet:</i>	Der skal pålægges tilslutningspligt til fjernvarmen.
<i>Områdets status:</i>	Landzone. Området overføres til byzone ved lokalplan.

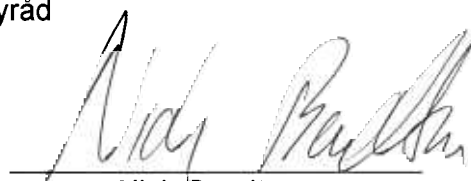
VEDTAGELSESPÅTEGNING

Foranstående er vedtaget som tillæg nr. 4 til Kommuneplan 2001-2012 på mødet d. 13. august 2003.

Rosenholm Byråd
P.b.v



Richard Volander
Borgmester



Nich Bendtsen
Kommunaldirektør

TINGLYSNINGSBEGÆRING

Lokalplanen begæres tinglyst på ejendommene 1ap, 1n, 1e og 1b Tendrup by, Hornslet.

Hornslet d. 14. august 2003



Jette Harlund Oyre
Arkitekt

ROSENHOLM KOMMUNE
TEKNISK FORVALTNING