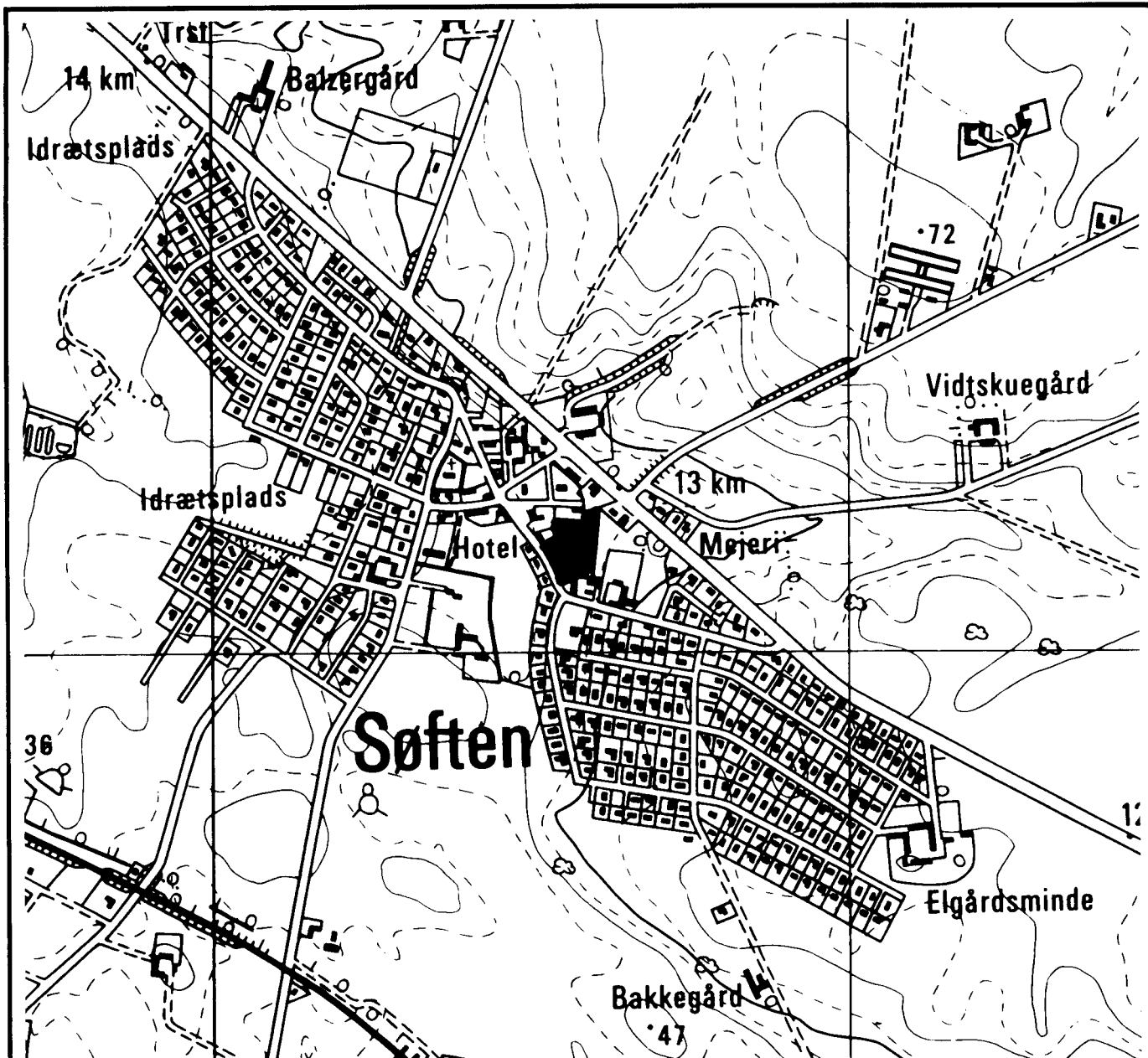




GRUNDMATERIALET ER GEODÆTISK INSTITUTS
 SUPPLERENDE TEMATISK INFORMATION HVAD ANGÅR
 ER UDARBEJDET OG PÅFØRT AF HINNERUP KOMMUNE. KORTET ER UDELUKKENDE TIL TJENSTLIG
 BRUG HOS OFFENTLIGE MYNDIGHEDER OG MÅ IKKE GØRES TIL GENSTAND FOR FORHANDLING
 ELLER DISTRIBUERING TIL ANDEN SIDE UDEN SÆRLIG TILLADELSE AF GEODÆTISK INSTITUT.
 UDGIVET AF HINNERUP KOMMUNE MED GEODÆTISK INSTITUTS TILLADELSE (A 400/76).
 GI COPYRIGHT.

HINNERUP KOMMUNE

ÅRHUS AMT

Lokalplan nr.11 for et boligområde i Søften

REDEGØRELSE FOR LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN KOMMENDE PLANLÆGNING.

Lokalplanen omfattes af område nr. 3 og 19 i §-15 rammer for Hinnerup kommune, disse rammebestemmelser er ændret ved tillæg nr. 7 til godkendte §-15 rammer for Hinnerup kommune således

- at den maksimale bebyggelsesprocent for området under eet nu er 35%,
- at antallet af boliger fastlægges til maksimum 22 fordelt på 14 huse,
- at der maksimalt kan ibrugtages 5 huse i hvert kalenderår,
- at områdets varmforsyning udføres på en sådan måde, at der kan etableres tilslutning til fremtidigt varmforsyningsanlæg.

Teknisk forsyning

Elforsyningen sker fra: Elselskabet ARKE
 Grenåvej 55,
 8100 Århus N

Vandforsyningen sker fra: Søften Vandværk.

Regn- og spildevandsafledning (tostrengt system på udstykningsområdet) sker til eksisterende ledning i Grønhøjvej.

Kollektiv trafik.

Området er ved lokalplanens udarbejdelse busbetjent af ruten Århus-Hinnerup-(Skjød), der har holdeplads på Grønhøjvej. Der køres på mandag-fredag 25-30 ture i hver retning.

REDEGØRELSE FOR LOKALPLANENS INDHOLD.

1. FORMÅL.

Formålet med lokalplanen er at skabe et boligområde i harmoni med den omliggende ældre bebyggelse, idet arealet påtænkes bebygget med tæt, lav bebyggelse, dels som 2-værelses lejligheder, dels som klublejligheder, især beregnet for pensionister og enlige. Der opføres ialt 14 huse i enetage eller enetage med trimpel, hver indeholdende een henholdsvis to lejligheder. I de enetages huse kan der eventuelt indrettes klublejligheder og lejligheder i toetages huse kan udstykkes som ejerlejligheder.

2. BEBYGGELSE.

Bebyggelsen opføres som fritliggende huse med maksimal højde på 8,5 meter. Afstanden mellem de fritliggende huse er overalt mindst 5 meter. Mod naboområdet er byggelovens højde- og afstandsbestemmelser overholdt,

hvorimod byggelovens §8 (2,5 m til skel) og bygningsreglementets 3.2.1. stk. 1 og 3.1.3. stk. 1 (højde i forhold til modstående vejside og naboskel) ikke finder anvendelse internt i lokalplanområdet.

3. BEBYGGELSESPROCENT.

Med 6 huse med een lejlighed og 8 huse med to lejligheder bliver bebyggelsesprocenten 35 for hele området under eet.

4. ERHVERVSVIRKSOMHEDER.

Der vil ikke blive givet tilladelse til nogen form for erhvervsvirksomhed i området.

5. VEJE OG PARKERING.

Området vejbetjenes af ny 9,5 m bred vej med tilslutning til kommunevejen Grønhøjvej. Adgangsvejen sluttet med en parkeringsplads, hvor størstedelen af områdets parkering skal ske. Under hensyn til områdets anvendelse etableres enkelte parkeringspladser ved husene. Det interne vejsystem udlægges i 6 meters bredde med en effektiv kørebanebredde på minimum 4 meter.

Under hensyn til forbuddet mod erhvervsvirksomhed, boligernes størrelse og den gode kollektive trafikbetjening er antallet af parkeringspladser fastsat til ca. 1,5 pr. bolig.

6. GRUNDEJERFORENING.

Lokalplanen sikrer oprettelsen af en grundejerforening til varetagelse af beboernes fælles interesser, ligesom foreningen skal vedligeholde veje og fællesarealer. Fællesarealer og veje tilskødes grundejerforeningen.

7. DEKLARATION.

Der vil på området blive tinglyst en deklaration vedrørende parkeringsforhold, teknisk forsyning, friarealer m.v.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens §31 kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Byrådet (og eventuelt grundejerforeningen) kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

I henhold til §34 i kommuneplanloven kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter fortrænges af planen.

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af planen, jfr. ovenfor.

LOKALPLAN NR. 11 FOR ET BOLIGOMRÅDE MED TÆT-LAV BEBYGGELSE VED GRØNHØJVEJ I SØFTEN, HINNERUP KOMMUNE

Formålet med lokalplanen er:

- at tilvejebringe et boligområde på arealet, hvor det tidligere Søften mejeri er beliggende,
- at sikre områdets anvendelse til tæt-lav bebyggelse på små grunde,
- at sikre en hensigtsmæssig udstykning af området,
- at tilstræbe trafiksikkerhed i området ved udformning af boligvejene, således at den kørende motortrafik dels mindskes, dels sker på den gående trafiks vilkår,
- at sikre oprettelse af og tilslutning til en grundejerforening til varetagelse af fælles opgaver.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i §1 nævnte område:

§1. LOKALPLANENS OMRÅDE

- Stk. 1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag med prikket signatur og omfatter den langt overvejende del af matr. nr. 13 f Søften by, Søften, og en mindre del af matr. nr. 13 h smst. samt alle parceller, der efter 1. april 1980 udstykkes herfra.

§2. LOKALPLANOMRÅDETS ANVENDELSEOMRÅDE I

- Stk. 1 Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af tæt-lav bebyggelse.
- Stk. 2 På hver ejendom må der højst indrettes 2 lejligheder (i 2 planer) eller 2 klublejligheder (i enetages huse).
- Stk. 3 Ejendommene må ikke anvendes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

OMRÅDE II

- Stk. 4 På kortbilaget udlægges som fællesareal for lokalplanområdet. Fællesarealet omfatter veje, stier, parkeringspladser og friarealer.
- Stk. 5 Trappen til lejligheder på 1. sal kan nedføres på fællesarealer.
- Stk. 6 På friarealerne skal udstykkeren etablere beplantninger og lignende til fælles formål.

Fællesbestemmelser for lokalplanområdet

- Stk. 7 Inden for lokalplanområdet kan med godkendelse af Hinnerup kommune opføres bygværker til kvarterets tekniske forsyning, når de ikke har mere end 30 m² bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 3 m over terræn, med undtagelse af en eventuel skorsten til fælles varmecentral for området, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse og iøvrigt ikke virker skæmmende for området.

§3. UDSTYKNINGER

- Stk. 1 Udstykninger skal i princippet ske som vist på kortbilaget.

§4. VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

- Stk. 1 Der udlægges arealer til følgende nye veje som vist på kortbilaget:
- 1) vej AA i en bredde af 9,5 m
 - 2) vej mrk. B i en bredde af 6 m
- Stk. 2 Portoverkørsel skal anlægges ved vejtilslutning som vist på kortbilaget.
- Stk. 3 Der etableres fælles parkeringsplads med 23 pladser, endvidere gives der mulighed for enkelte parkeringspladser langs vej AA og B.
- Stk. 4 Vejbelysning og øvrigt gadeinventar skal godkendes af Hinnerup kommune.
- Stk. 5 Vejens tværprofiler og belægninger skal godkendes af Hinnerup kommune.

§5. TEKNISK FORSYNING OG LEDNINGSANLÆG

- Stk. 1 Lejlighedernes varmforsyning skal ske ved tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg.
- Stk. 2 El-ledninger af enhver art må ikke fremføres som luftledninger, men skal alene udføres som jordkabler.
- Stk. 3 Regn- og spildevandsanlæg udføres som seperatsystem indenfor lokalplanens område.

§6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- Stk. 1 Beboelseshusene skal placeres som vist på kortbilaget.
- Stk. 2 Det samlede etageareal må højst udgøre 35% af områdets areal.
- Stk. 3 Grundarealet for beboelseshusene må højst være 69,2 m², og det samlede etageareal må højst være 138,4 m².
- Stk. 4 Intet punkt af husenes ydervæg eller tag må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terrænet målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- Stk. 5 Tagene skal være symmetriske sadeltage.

- Stk. 6 Afstanden mellem beboelseshusene skal - hvor disse ikke sammebygges i naboskel - være mindst 5 m.
- Stk. 7 Mod nabogrund i lokalplanområdet skal bebyggelsen anbringes i nordskel. Tagudhæng må udføres med et fremspring på indtil 0,5 m over naboskel, adgangstrapper til 1. sals lejligheder dog 1,5 m over naboskel.
- Stk. 8 Nærmere naboskel end 2,5 m må der såvel i stueetage som 1. sal kun anbringes mindre, uoplukkelige vinduer af uigennemsigtigt materiale.
- Stk. 9 Udhuses udformning og placering skal godkendes af Hinnerup kommune.

§7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- Stk. 1 Der må ikke anbringes nogen form for reklamering på bygningerne.

§8. BEPLANTNING OG HEGN

- Stk. 1 På parcellerne må der ikke findes beplantning, der ved skygge eller kraftig vækst er til væsentlig gene for naboerne.
- Stk. 2 Beplantning af friarealer og vejarealer skal ske efter en beplantningsplan, som skal godkendes af Hinnerup kommune.
- Stk. 3 Ubebyggede grundarealer, der ikke benyttes til gårdsplads eller lignende, skal anlægges og vedligeholdes som have.
- Stk. 4 Mod boligvejen (vej B) sammenkædes husene med hegn eller hegnsmure af ensartet karakter for hele området. Hegnets forside anbringes 0,15 m bag vejskel. Højden må ikke overskride 1,8 m, for hegn i sydskel mod vejen dog 1,2 m. I hegnet kan anbringes en låge eller dør.
- Stk. 5 Alle øvrige hegn i området skal være levende hegn. Mod vej skal disse plantes 0,30 m bag skel.

§9. BEBYGGELSENS IBRUGTAGEN

- Stk. 1 Bebyggelsen ibrugtages i 3 etaper. I hvert kalenderår kan ibrugtages en etape på max. 5 huse.
- Stk. 2 Bebyggelsens ibrugtagen er betinget af tilslutning til det i §5 nævnte kollektive varmforsyningsanlæg.
- Stk. 3 Såfremt det i §5 nævnte kollektive varmforsyningsanlæg ikke er etableret, når bygningerne er klar til ibrugtagning, kan byrådet tillade etablering af alm. oliefyrsanlæg (centralvarmeanlæg) eller fælles centralvarmeanlæg, indtil det kollektive varmforsyningsanlæg kan tilsluttes.

§10. GRUNDEJERFORENING

- Stk. 1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanens område.
- Stk. 2 Grundejerforeningen skal stiftes, når mindst 33 1/3% af det samlede

antal mulige grundejere inden for lokalplanområdet kræver det, eller når byrådet ønsker det, dog senest når mindst halvdelen af det mulige antal udstykkede ejendomme er solgt.

Stk. 3 Grundejerforeningens formål er at varetage medlemmernes fælles interesser i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningens område.

Stk. 4 Vej-, sti-, parkerings- og friarealer skal vederlagsfrit tilskødes grundejerforeningen, som på sin side har pligt til at modtage skøde på nævnte arealer.

Udstykkeren skal forestå etablering af friarealerne (jfr. §8 stk. 2), og grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af disse.

Drift og vedligeholdelse af vej-, sti- og parkeringsarealer omfatter samtlige de forpligtelser, der i henhold til vejlovgivningens bestemmelser er pålagt grundejerne, for tiden lov om private fællesveje, samt lov om vintervedligeholdelse og renholdelse af veje.

Stk. 5 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet, som stedse skal holdes underrettet om grundejerforeningens adresse.

Efterkommer en grundejer ikke en henstilling fra foreningen, kan denne lade et eventuelt arbejde udføre for medlemmets regning.

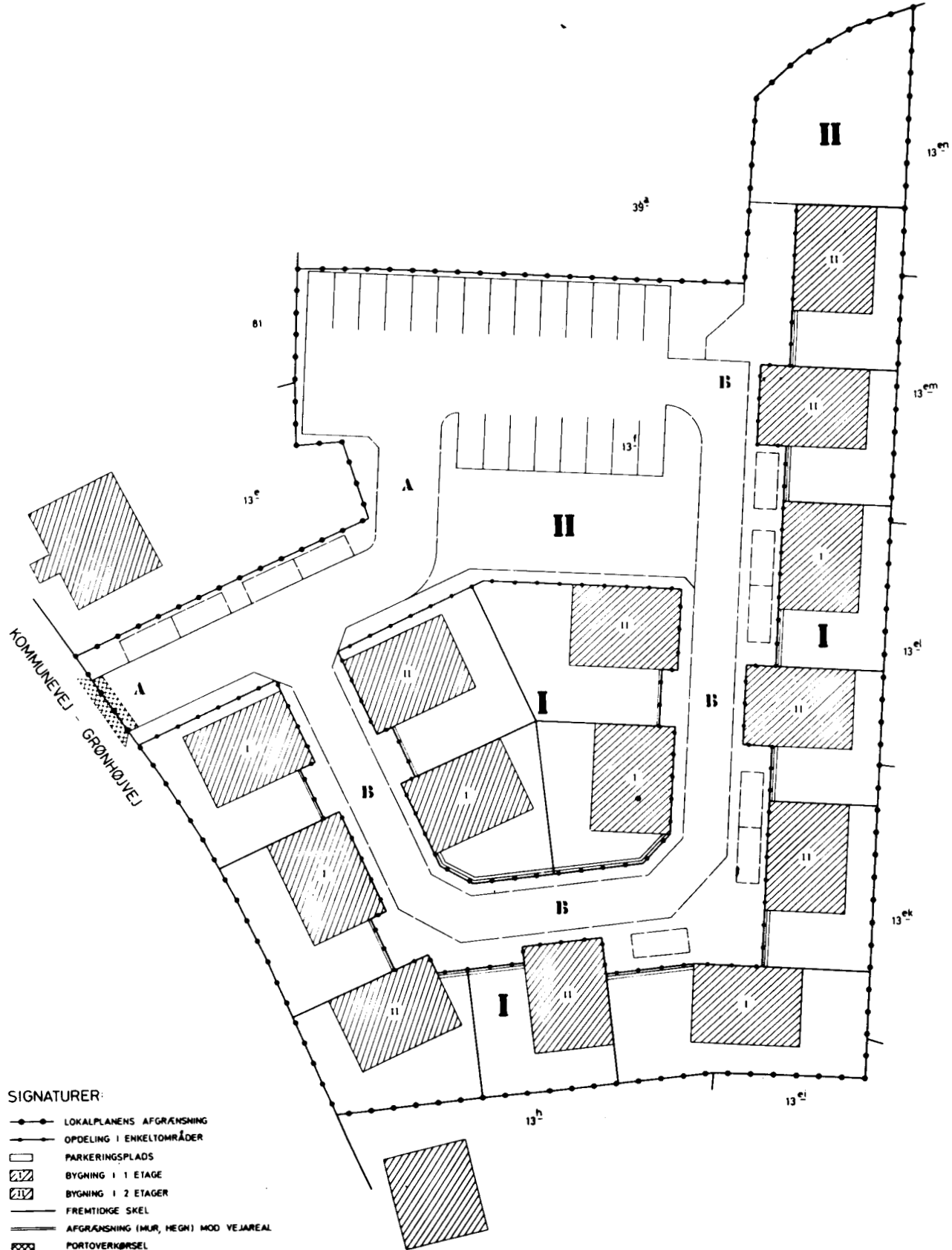
Såfremt byrådet ved en eventuel fortsættelse af nærværende bebyggelse på naboejendommen finder det hensigtsmæssigt, har grundejerforeningen pligt til at udvide interesseområdet til disse ejendomme og optage grundejere i disse områder som fuldt gyldige medlemmer med samme rettigheder og forpligtelser, dog uden ekstra udgifter for grundejerforeningen.

I henhold til § 27 i lov om kommuneplanen vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Hinnerup byråd, den 29. oktober 1980.

Vilhelm Lytken
borgmester

/Eskild Rasmussen
kommuneingeniør.



HINNERUP KOMMUNE

ÅRHUS AMT

Kortbilag til lokalplan nr.11 for et boligområde i Søften

1:500

Hinnerup kommune
Teknisk forvaltning
Juli 1980