

Lokalplan nr. 3.26

For et område til boligformål ved Eriksborgvej i
Grauballe (Romervej)



Gjern Kommune
Teknisk Afdeling

September 2006

Lokalplan nr. 3.26

ORDLISTE

BY- OG LANDZONE

Hele landet er opdelt i landzone, byzone og sommerhusområder.

- Byzone er et areal, hvor der er by eller hvor der i fremtiden skal bygges by ifølge kommuneplanen
- Landzone er et areal, der hovedsageligt benyttes til landbrug, skovbrug og fiskeri
- Sommerhusområder er områder, hvor der må forefindes sommerhuse til fritidsbrug (I Gjern kommune er der 6 sommerhusområder i Svostrup og i Truust)

BYPLANVEDTÆGT

Byplanvedtægter modsvares efter planlovenes ikrafttræden af lokalplaner. Eksisterende byplanvedtægter vil med tiden blive afløst af lokalplaner. Byplanvedtægter er ligesom lokalplaner tinglyst på de enkelte ejendomme.

PLANLOVEN

Loven trådte i kraft 1. januar 1992, og erstatter bl.a. lovene fra 1969-75 om by- og landzone, region- og kommuneplaner. Loven opstiller blandt andet regler om udarbejdelse af landsplandirektiver, Region-, Kommune- og lokalplaner.

Den nugældende Planlov er: Bekendtgørelse af lov om planlægning LBK nr. 883 af 18/08/2004 med senere ændringer.

KOMMUNEPLAN

Kommuneplanen er en plan for hele kommunens udvikling. Planen er desuden en oversigt over, hvor der skal være boliger, erhverv, center, grønne områder, veje o.s.v.. Kommuneplanen fastlægger rammerne for indholdet i de mere detaljerede lokalplaner. Kommuneplanen udarbejdes inden for rammerne af en godkendt regionplan, som igen udarbejdes efter rammerne opstillet i Landsplandirektivet.

Byrådet skal arbejde for kommuneplanens gennemførelse.

Gjern byråd vedtog 27. juni 1985 den første

Kommuneplan for Gjern Kommune: "Kommuneplan 1984". Planen er revideret i 1988, 1993 og 1997.

Den 11. maj 2006 godkendte byrådet den gældende Kommuneplan 2005-2016, der nu indeholder de bestemmelser, som lokalplaner skal udarbejdes efter frem til 2016.

Kommuneplanen skal revideres hver 4. år.

LOKALPLAN

Lokalplanen er den detaljerede plan, der fortæller, hvad der må ske i de enkelte områder i kommunen, f.eks. om arealers anvendelse, bygningers placering osv. Lokalplanerne skal udarbejdes efter de retningslinier som findes i kommuneplanens rammedel og i øvrigt være i overensstemmelse med kommuneplanen. Vedtagne lokalplaner er bindende for alle, på samme måde som en lov.

Kommunen har altid ret og undertiden pligt til at udarbejde en lokalplan. Kommunen har pligt til at udarbejde en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder større nedrivninger. Pligten til at udarbejde lokalplaner skal sikre en sammenhæng i den kommunale planlægning samt borgernes indsigt og indflydelse på planlægningen.

Kommunen kan bruge sin ret til at udarbejde en lokalplan, når byrådet ønsker at inddrage borgerne i de ændringer, der skal ske og dermed få informeret og engageret borgerne.

Byrådet kan således høre borgernes synspunkter, ændringsforslag og gode ideer, inden lokalplanen vedtages endeligt.

Endvidere vil det i nogle tilfælde være nødvendigt at udarbejde en lokalplan. F.eks. i områder, hvor de eksisterende bestemmelser ikke i tilstrækkelig grad sikrer etableringen af rimelige miljøkvaliteter og udfoldelsesmuligheder, eller beskytter det allerede eksisterende miljøes karakter.

Lokalplan nr. 3.26

LOKALPLAN FOR ET OMRÅDE TIL BOLIGFORMÅL VED ERIKS- BORGVEJ I GRAUBALLE (ROMERVEJ).

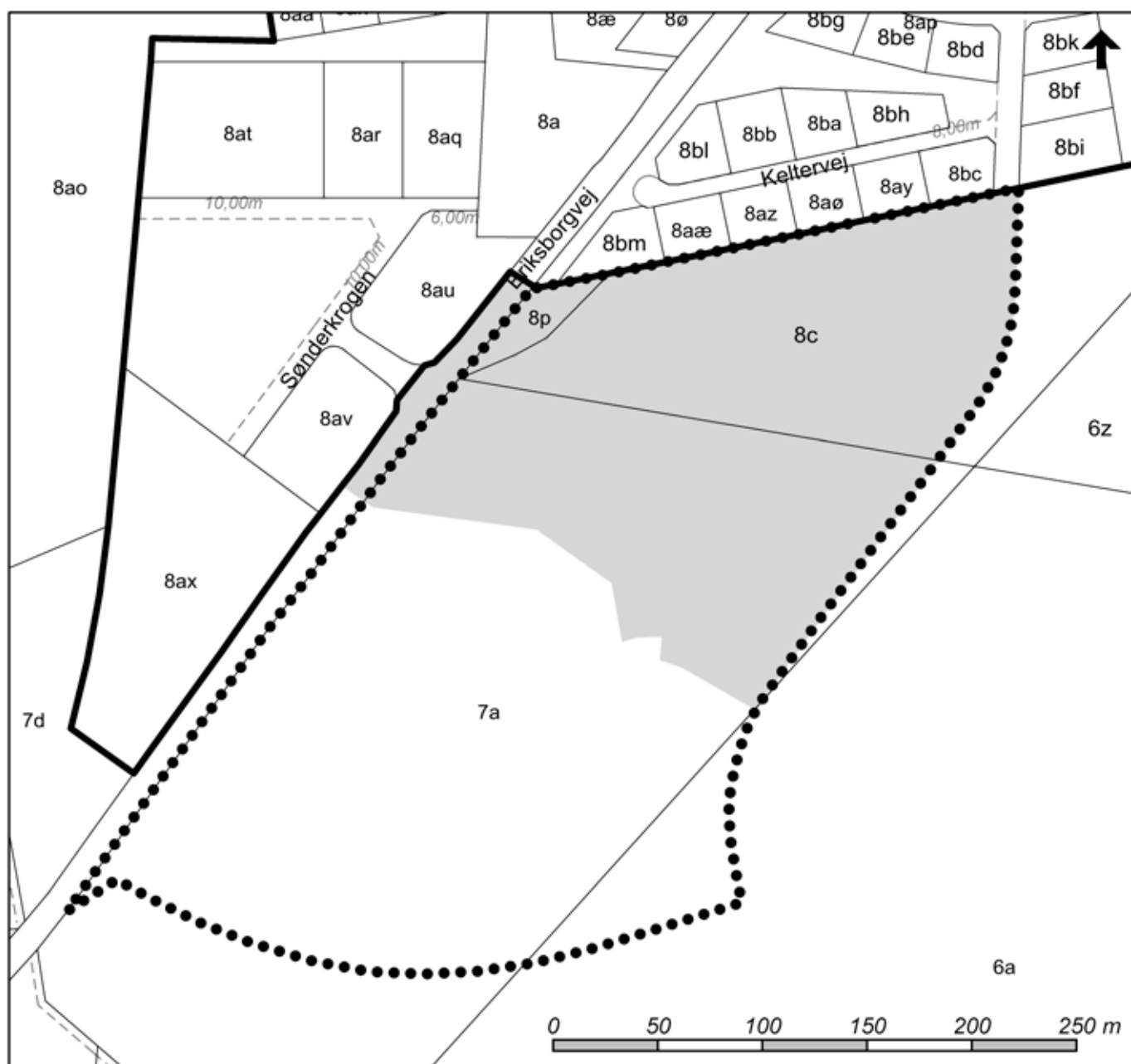
Indholdsfortegnelse

	Side
Ordliste	2
Indholdsfortegnelse	3
Redegørelse	
Lokalplanens formål og indhold	5
Indsigelser mod lokalplanforslaget	7
Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning for området	8
Lokalplanen	
§ 1: Lokalplanens formål	13
§ 2: Lokalplanens område og zonestatus	13
§ 3: Områdets anvendelse	14
§ 4: Udstykninger	15
§ 5: Vej- sti- og parkeringsforhold	15
§ 6: Tekniske anlæg	16
§ 7: Bebyggelsens omfang og placering	17
§ 8: Bebyggelsens ydre fremtræden	18
§ 9: Ubebyggede arealer	18
§ 10: Grundejerforening	19
§ 11: Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	20
§ 12: Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	21
§ 13: Ophævelse af ældre lokalplaner	21
§ 14 Lokalplanens retsvirkninger	21
Vedtagelsespåtegning	23
Bilag:	
1) Planområde	4
2) Matrikulære forhold	24
3) Delområder	25
4) Udstykningsplan	26
5) Stier og beplantning	27
6) Mulig fremtidig indretning af området	28




Lokalplan nr. 3.26

BILAG 1

PLANOMRÅDE



Signaturforklaring

-  Lokalplanområde
-  Byzone
-  Overføres til byzone

Lokalplan nr. 3.26

REDEGØRELSE

LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD

Lokalplanens formål er:

- at fastlægge de fysiske rammer for et område til åben/lav boligbebyggelse, herunder fastlæggelse af områdets indretning med grønne fællesarealer, veje og stier,
- at fastlægge bestemmelser for bebyggelsens anvendelse og højde,
- at overføre en del af lokalplanområdet fra landzone til byzone.

Afgrænsning

Lokalplanområdet er beliggende øst for Eriksborgvej i Grauballes sydlige udkant. Lokalplanområdet grænser mod nord op til et boligområde, mens det mod øst og syd grænser op til det åbne land.

Lokalplanområdet udgør samlet ca. 8,9 ha som i hele sin udstrækning er beliggende i landzone. Med lokalplanen overføres ialt ca. 4,2 ha fra land- til byzone, mens den resterende del på ca. 4,7 ha fastholdes i landzone.

Baggrund

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af en aktuel mangel på byggemodnet jord til åben-lav boligbebyggelse i Grauballe. De seneste udstykninger på Keltervej og Jernaldervej er således udsolgte, og det har derfor været nødvendigt at planlægge for yderligere byudvikling i byen.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen muliggør udstykning af et nyt boligområde indeholdende 30 nye byggegrunde til åben/lav boligbebyggelse på Romervej.

Herudover skitserer lokalplanen en række overordnede rammer for anvendelsen af et ca. 4,7 ha stort område som fastholdes i landzone. Området udgør den sydligste del af lokalplanområdet, og er i lokalplanen udlagt til vej- og boligformål samt fælles friareal. Området kan dog ikke udstykkes og bebygges på baggrund af nærværende lokalplan, men der er givet et bud på hvorledes området i fremtiden kan anvendes til 29 nye parceller til åben/lav boligbebyggelse, jf. kortbilag 6.

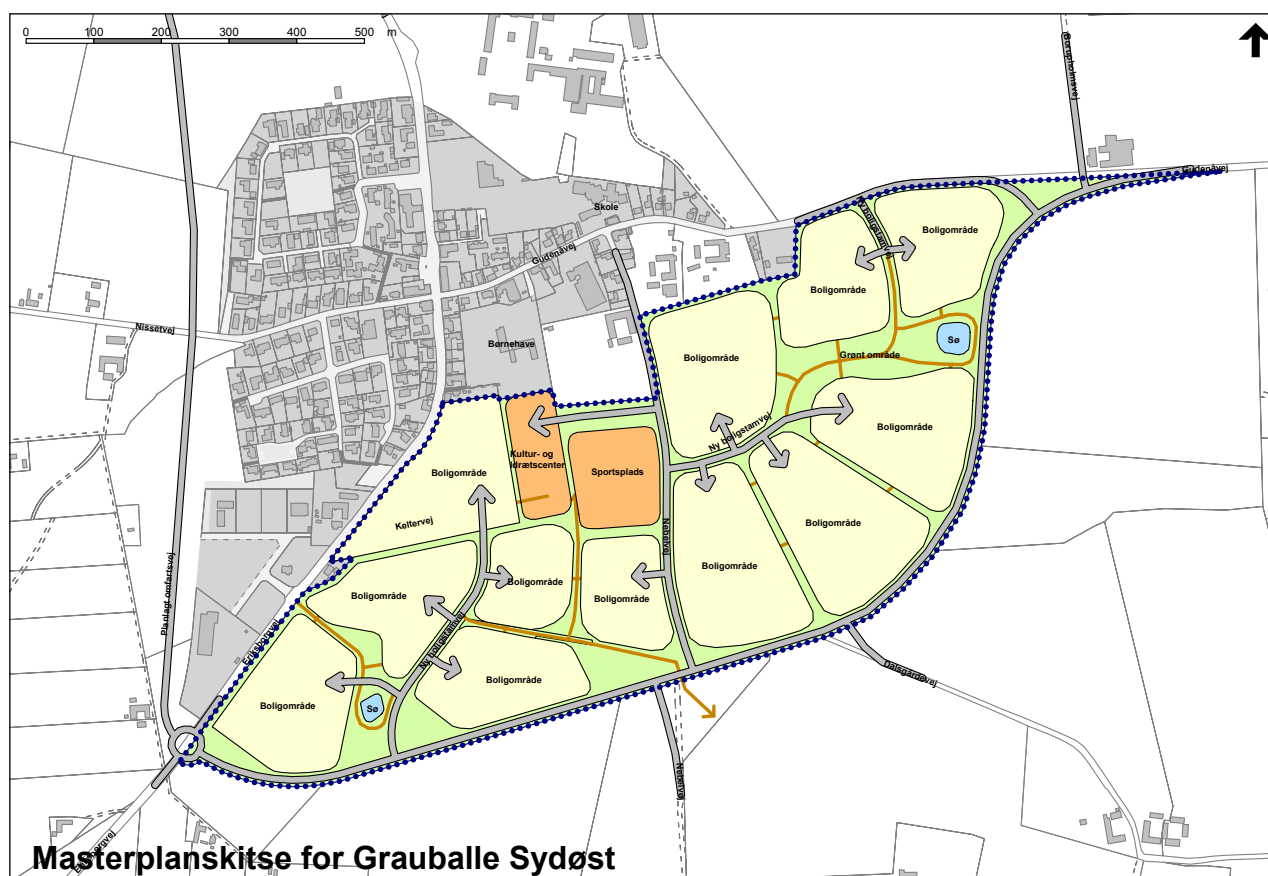
Lokalplanen indeholder bestemmelser om fremtidig bebyggelses placering og højde samt bebyggelsestætheden i boligområdet. Der er reserveret arealer til fremtidige vej- og stistrukturer samt til udlæg af et grønt fællesareal

Lokalplan nr. 3.26

til brug for boligområdet. Herudover er der fastsat bestemmelser vedrørende tilslutningspligt til naturgasforsyning og fællesantenneanlæg samt bestemmelser om oprettelse af en grundejerforening.

Forud for tilvejebringelsen af nærværende lokalplan er der udarbejdet en masterplanskitse, som giver et bud på hvorledes Grauballe kan udvikles over en længere tidsperiode, end den almindeligt anvendte tidshorizont i kommuneplanlægningen på 12 år. Masterplanskitzen kan ses nedenfor.

Masterplanskitzen har en ringe detaljeringsgrad, men den giver et billede af de overordnede strukturer, herunder navnlig udbygningen med veje- og stier samt grønne områder.



Lokalplan nr. 3.26

INDSIGELSER MOD LOKALPLANFORSLAGET

En gruppe beboere på Keltervej har ved skrivelse af den 17. marts 2006 gjort indsigelse mod: (A) At den planlagte adgangsvej fra Eriksborgvej ikke anlægges i sammenhæng med udstykningen af de 30 nye boligparceller på Romervej. (B) At der er forbud mod henstilling af campingvogne i lokalplanområdet. (C) At der stilles vilkår om tilslutning til fællesantenneanlæg i området. Samtidigt rettede gruppen ønske om, at fredningen af det i lokalplanområdet beliggende dige ophæves.

Det er i forbindelse med den endelige politiske behandling af lokalplanen besluttet, at anlæggelsen af den under pkt. A nævnte adgangsvej vil blive igangsat så snart der er solgt 10 af de af planen omfattede byggegrunde. Det er ligeledes besluttet, at udtage den del af lokalplanområdet som bl.a. omfatter Keltervej. Hermed bortfalder de bestemmelser som har givet anledning til indsigelserne nævnt under pkt. C og D.

I forbindelse med overførsel af ovennævnte dige fra land- til byzone bortfalder den hidtidige beskyttelse af diget. Dette sker, idet det forudsættes, at der i forbindelse med lokalplanudarbejdelsen foretages en samlet vurdering af hvordan og i hvilket omfang diget ønskes bevaret. Der er i denne forbindelse ikke fundet anledning til at indarbejde bestemmelser i lokalplanen som direkte regulerer aktiviteter på og omkring diget. Vurderingen findes på side 10.

Ejeren af ejendommen Eriksborgvej 33 har stillet forslag om at ejendommen i stedet for den nuværende adgang fra Eriksborgvej får adgang via det nye boligområde: Romervej. Der er derfor indgået aftale om, at ejendommen omfattes af lokalplanen og at vejadgangen ændres som ønsket. Ændringen har samtidigt betydet at der er foretaget justering af den vestlige del af udstykningsplanen, kortbilag 4.

Lokalplan nr. 3.26

LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN ØVRIGE PLANLÆGNING FOR OMRÅDET

Regionplanlægningen

En mindre del af lokalplanområdet beliggende i et område som i »Regionplan 2005 for Århus Amt« er udpeget til at være:

- beliggende indenfor beskyttelseszonen omkring en indvindingsboring ved vandværk med tilladelse til årlig oppumpning på mere end 3000 m² samt
- beliggende indenfor beskyttelseszonen omkring nitratfølsomme vandindvindingsboringer.

Århus Amt har derfor fastsat vilkår om, at der på de fremtidige ejendomme, som udstykkes i området til bymæssig anvendelse, skal tinglyses servitutstiftende bestemmelser om miljøvenlig drift, herunder med bestemmelser om at der ikke må anvendes kemiske midler til bekæmpelse af ukrudt, skadedyr og lignende.

Kommuneplanlægningen

Lokalplanområdet er beliggende indenfor følgende rammeområder i Kommuneplan 2005-2016:

3.B.5 Område udlagt til boligformål med tilhørende grønne områder.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser for området.

Lokalplanlægningen

Nærværende lokalplan grænser op til følgende gældende lokalplaner:

- Lokalplan nr. 3.24 for et område beliggende syd for Grauballe (Keltervej, Jernaldervej, Grauballe Børnehavn).
- Lokalplan nr. 3.25 for et område til kultur- og idrætsformål mellem Eriksborgvej og Nebelvej i Grauballe By. (Grauballe Forum)
- Lokalplan nr. 3.18 for et blandet bolig- og erhvervsområde ved Eriksborgvej i Grauballe (Sønderkrogen)

Varmeplanlægning

Grauballe er i varmforsyningsplanen for Grauballe udlagt til naturgasforsyning. Der pålægges derfor tilslutningspligt til naturgasforsyning for ny bebyggelse i lokalplanområdet med varmforsyningsbehov.

Lokalplan nr. 3.26

Der kan dog forventes dispensation fra tilslutningspligten, såfremt de nyopførte huse kan betragtes som lavenergihuse. Ved lavenergihuse forstås enfamilieshuse, hvortil det kan dokumenteres, at de opfylder klassifikationsskravene i afsnit 5.3 i Tillæg 9 til Bygningsreglementet for småhuse 1998, jf. bekendtgørelse om tilslutning mv. til kollektive varmforsyningsanlæg som ændret ved bekendtgørelse nr. 1526 af 17. december 2004 og bekendtgørelse nr. 39 af 23. januar 2006 (om dispensation for lavenergihuse).

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er delvist omfattet af spildevandsplanen for Gjern kommune. Spildevand og regnvand fra lokalplanområdet afledes separat til det offentlige kloaksystem.

Affaldsplanlægning

For området gælder den for Gjern Kommune og I/S Reno-Syv vedtagne Affaldsplan 2005-2016. Alt affald skal bortskaffes i henhold til gældende regulativer for affaldsbortskaffelse.

Vandforsyningsplanlægning

Drikkevandsforsyningen skal ske fra Grauballe Vandværk.

Vejplanlægning

Lokalplanområdet vejbetjenes via et nyt vejsystem som tilsluttes den adgangs begrænsede Eriksborgvej, amtsvej nr. 460, syd for Grauballe. Tilslutningen indgår som en del af det igangværende projekt omhandlende etableringen af cykelkantbaner mellem Grauballe og Silkeborgvej. Bestemmelser vedrørende adgangen til vejen er tinglyst, ligesom der er tinglyst byggelinier langs Eriksborgvej. Godkendelser vedrørende yderligere tilslutninger af stiforbindelse mv. samt godkendelser i relation til byggelinierne skal indhentes ved vejbestyrelsen, Århus Amt.

Som en midlertidig vejadgang anvendes en eksisterende vej fra Keltervej/ Jernaldervej til Nebelvej via P-pladsen ved sportsbanen ved Nebelvej. Vejen kan i en overgangsperiode tillige anvendes som adgangsvej til de nye beboelsesejendomme som kan etableres i overensstemmelse med denne lokalplan. Vejen er uden fast belægning og vil blive nedlagt når den nye tilslutning til Eriksborgvej er etableret.

Naturbeskyttelse

Området er ikke omfattet af fredninger eller beskyttelseslinier i henhold til naturbeskyttelsesloven.

Lokalplan nr. 3.26

Museumsloven

Mellem Keltervej og den planlagte Romervej findes et dige som frem til lokalplanens vedtagelse har været beskyttet i henhold til museumslovens § 29a. Diget er beliggende i skellet mellem ejendommene Keltervej 14-24 på den ene side og de på kortbilag 4 viste parceller Romervej 18-24 samt 42-44 på den anden.

Diget er ca. 300 m langt og har et lineært forløb. Diget fremstår i dag udelukkende som et jorddige hvilket kan have været medvirkende årsag til at diget med tiden er faldet sammen samt at der ikke kan ses spor efter grøfter på nogle af digets sider. Digets nuværende højde er under $\frac{1}{2}$ meter over det naturlige terræn. Terrænet på digets nordøstlige side er beliggende lavere end digets sydvestlige side.

Der er ikke foretaget en egentlig datering af diget, men digets lineære og rette forløb er typisk for diger som blev etableret i forbindelse med udskiftningen. Dette betyder, at diget sandsynligvis er anlagt omkring år 1800.

Diget er ikke anlagt som markering af en naturlig grænse i landskabet og har derfor sandsynligvis været anlagt som markering af en ejergrænse eller som indhegning til græssende dyr. Diget er etableret på en østvendt skråning, og dets landskabelige fremtoning har oprindeligt været tydeligst set fra nord og øst, men efter at der er sket byudviklingen nord for diget er diget tydeligst set fra øst og syd, hvor diget markerer grænsen mellem land



Foto: Diget set fra øst.

Lokalplan nr. 3.26

og by. Digets midte udgør således ejergrænsen mellem boligparcellerne på Keltervej og markerne syd herfor. Ved byudvikling på digets sydside, vil diget miste sin landskabelige betydning samt betydning som skjulested for fauna i området.

Hensigten med museumslovens bestemmelser om beskyttelse af sten- og jorddiger har især været at undgå at de tilbageværende diger nedlægges. Dette skyldes at jorddiger udgør vigtige elementer i kulturlandskabet, hvor de vidner om tidligere tiders arealudnyttelse, ejendomsforhold og administration.

Gjern Kommune skønner, at diget på denne baggrund bedst bevares ved at det fortsat udgør en ejergrænse mellem private ejendomme i området. Herved vil det vedvarende have sin oprindelige funktion, ligesom der vil være ringe sandsynlighed for at der vil være interesser som ønsker at etablere trafik på tværs af diget. Herudover er der ikke indarbejdet beskyttende bestemmelser i lokalplanen.

Skovloven

Der er ikke fredskovspligtige arealer i lokalplanområdet.

Støjforhold

Kommuneplanen fastlægger, at der ved udlæg af nye boligområder og ved bebyggelse i eksisterende områder skal sikres et tilfredsstillende støjni-veau, der ikke overstiger grænseværdierne, som anført i Miljøstyrelsens vejledninger.

Disse støjhensyn anses at være tilgodeset i nærværende lokalplan.

Zoneforhold

Lokalplanområdet er beliggende i landzone. En del af lokalplanområdet overføres til byzone med nærværende lokalplan.

Landbrugsloven

Idet der findes arealer indenfor lokalplanområdet som er omfattet af landbrugspligt, forudsætter realisering af lokalplanen, at der forudgående er sket ophævelse af landbrugspligten ved Jordbrugskommissionen for Århus Amt.

Lokalplan nr. 3.26

Miljøvurdering

Der er ikke udarbejdet miljøvurdering af lokalplanen. Gjern Kommune har på baggrund af en screening vurderet, at lokalplanen ikke er omfattet af kravet om gennemførelse af en miljøvurdering, jf. lov om miljøvurdering af planer og programmer § 3, idet lokalplanen ikke antages at have væsentlig indvirkning på miljøet. Der er gennemført forudgående myndighedshøring ved skrivelse af den 11. november 2005.

Lokalplan nr. 3.26

LOKALPLANEN

Lokalplan 3.26 for et område til boligformål ved Eriksborgvej i Grauballe (Romervej).

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004 med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det område der er vist på kortbilag 1 (planområde).

§ 1: LOKALPLANENS FORMÅL

1.1

Lokalplanens formål er:

- at fastlægge de fysiske rammer for et område til åben/lav boligbebyggelse, herunder fastlæggelse af områdets indretning med grønne fællesarealer, veje og stier,
- at fastlægge bestemmelser for bebyggelsens anvendelse og højde,
- at overføre en del af lokalplanområdet fra landzone til byzone.

§ 2: LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 2 (matrikulære forhold) og omfatter hele matr. nr. 8p samt dele af matr. nr. 6a, 7a og 8c, alle beliggende Grauballe By, Svostrup samt alle parceller, der er udstykket fra ovennævnte ejendomme efter den 1. maj 2006.

2.2

Det på kortbilag 1, med særlig signatur angivende areal overføres med planens endelige vedtagelse fra landzone til byzone.

2.3

Området opdeles som vist på kortbilag 3 i delområderne:

- Delområde A: Område til åben/lav boligbebyggelse
- Delområde B og C: Stamveje
- Delområde D: Boligveje
- Delområde E: Stier
- Delområde F: Fælles friarealer
- Delområde G: Boligområde til videre planlægning

Lokalplan nr. 3.26

§ 3: OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1

Delområde A

Delområde A må kun anvendes til boligformål med åben/lav bebyggelse. Der må i delområdet kun opføres eller indrettes én bolig på hver ejendom.

Note: Der må etableres midlertidige adgangsveje til lokalplanområdet i delområde A.

3.2

Delområde B, C og D

Delområde B, C og D udlægges til vejformål.

3.3

Delområde E

Delområde E må kun anvendes til stifformål.

3.4

Delområde F

Delområde F må kun anvendes til fælles friareal til rekreativ udnyttelse for områdets beboere.

3.5

Delområde G

Delområde G udlægges til boligformål. Der må ikke foretages udstykning eller bebygges i området førend der er tilvejebragt en lokalplan som fastlægger nærmere bestemmelser for områdets indretning.

3.6

Fællesbestemmelser

Byrådet kan tillade, at der på ejendomme i delområde A drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af:

- at virksomheden drives af den, der bebor ejendommen,
- at erhvervsdelen højst udgør 50 % af det bebyggede areal.
- at ejendommens karakter af beboelsejendom ikke herved forandres (herunder ved skiltning eller lignende) og at områdets karakter af boligområde ikke brydes,
- at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende, og
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Lokalplan nr. 3.26

Herudover må ejendommene ikke anvendes til nogen form for erhvervsvirksomhed i lokalplanområdet.

3.8

I lokalplanområdet kan der med Byrådets godkendelse opføres bygninger til områdets tekniske forsyning, når de ikke har mere end 10 m² bebygget areal, ikke er højere end 2½ m over terræn, og når de udformes i harmoni med den øvrige bebyggelse.

§ 4: Udstykninger

4.1

Udstykninger i delområde A må kun foretages i overensstemmelse med den, på kortbilag 4, viste retningsgivende udstykningsplan for lokalplanområdet.

Note: Der må midlertidigt etableres vedadgang til parcellerne via den eksisterende grusvej som forbinder Nebelvej med Keltervej og Jernaldervej. Der kan samtidigt etableres forbindelse mellem Jernaldervej/delområde C og Romervej/delområde D hen over parcel nr. 16 på kortbilag 4. Etableringen af adgangsvejen i delområde B og C skal dog senest igangsættes, når der er solgt 10 byggegrunde i lokalplanområdet.

4.2

Ejendomme i delområde A må ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 700 m².

§ 5: VEJ- STI- OG PARKERINGSFORHOLD

5.1

Vejforhold

Anlæg af veje og stier skal ske i takt med områdets udbygning.

Note: Etableringen af adgangsvejen i delområde B og C skal dog senest igangsættes, når der er solgt 10 byggegrunde i lokalplanområdet.

5.2

Stamvejen, delområde B på kortbilag 3, skal udlægges med en samlet bredde på 14 m.

Stamvejen, delområde C på kortbilag 3, skal udlægges med en samlet bredde på 12 m.

Boligvejen, delområde D på kortbilag 3, skal udlægges med en samlet bredde på 8 m.

Ved tilslutning af veje skal sikres passende vejoversigt.

Lokalplan nr. 3.26

5.3

Overkørsler

Der må kun etableres én overkørsel pr. ejendom.

Den enkelte overkørsel må højst være 6 meter bred.

Der må kun etableres direkte vejadgang fra boligparcellerne i delområde A til boligvejene, delområde D.

5.4

Stisystemet

De på bilag 3 viste stier udlægges i en samlet bredde på minimum 3 m.

De på bilag 5 viste stier skal anlægges med en stibredde på minimum 2 m.

Til stierne må der kun være adgang for gående og cyklende færdsel samt maskinkørsel i det omfang det er nødvendigt for driften af delområderne E og F, jf. bilag 3.

5.5

Parkeringsforhold

I delområde A skal der på hver boligejendom etableres mindst 2 parkeringspladser pr. bolig.

5.6

Handicapegnethed

Veje, stier, parkeringspladser- og fællesarealer skal udføres handicapegnede i medfør af retningslinierne i Vejdirektoratets vejledning: "Færdselsarealer for alle - håndbog i tilgængelighed".

Fællesbestemmelser

5.9

Parkering af både, lastbiler, campingvogne og uindregistrerede biler må ikke finde sted indenfor lokalplanområdet.

§ 6: TEKNISKE ANLÆG

6.1

Alle ledninger, herunder til el, telefon, fællesantenneanlæg, vejbelysning og lign. må alene udføres som jordkabler.

6.2

Bebyggelsen skal tilsluttes det kollektive forsyningsnet til el, vand, kloak og varmforsyning i området. Elopvarmning tillades ikke.

Lokalplan nr. 3.26

§ 7: BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

7.1

Bebyggelsesprocenten i delområde A må ikke overstige 25 for den enkelte ejendom.

7.2

Bygninger i delområde A må ikke opføres med mere end én etage med udnyttet tagetage.

Note: Det er tilladt at lave kælder.

7.3

I delområde A må intet punkt af en bygningsydervæg eller tagflade være hævet mere end 8,5 m over terræn.

7.4

Før noget byggeri påbegyndes, skal tegninger, der redegør for placering af garage og/eller carport forelægges kommunen.

7.5

Langs veje og stier pålægges en byggelinie på 2,5 m. Arealet mellem byggelinien og vejskellet må ikke benyttes til nogen form for bygning. Dog kan bestemmelserne i Bygningsreglementet 1998/BS-S 98 benyttes, dvs tagudhæng kan udføres 0,5 m udover byggelinien.

Note: Langs Eriksborgvej, Amtsvej nr. 460, er der tinglyst byggelinier, som er defineret med en afstand på 17,5 meter fra vejmidte hvortil kommer højde- og passagetillæg. Etablering af forhold i strid med disse deklarationer, skal forudgående godkendes af Århus Amt.

7.6

Før noget byggeri påbegyndes, skal tegninger, der redegør for placering af garage og/eller carport, forelægges kommunen.

7.7

Terrænregulering på mere end +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn, og nærmere 1 m fra skel, må kun foretages med byrådets tilladelse.

7.8

Byrådet kan ved behandling af projekter med udnyttet tagetage, eller ved udnyttelig tagetage, forlange disse bygningers placering på grunden ændret, hvis det skønnes, at den projekterede bygnings placering bliver til gene for de omkringboende.

Lokalplan nr. 3.26

§ 8: BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

8.1

Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert tilfælde.

8.2

Skilte må principielt kun anbringes på husmur. Dog må skilte, der henviser til husnumre, placeres på galger med en højde over terræn på højst 1 m.

8.3

Udvendige bygnings sider, skal fremtræde i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarver.

8.4

Blanke og reflekterende tagmaterialer må kun anvendes i forbindelse med etablering af anlæg til indvinding af solenergi. Såfremt der etableres et sådant anlæg, skal det indgå som en del af tagfladen eller en del af ejendommens øvrige ydervægge. Glaserede tagsten kan anvendes i området.

Der kan på drivhuse, udestuer og lignende anvendes glasmaterialer.

8.5

Ved opsætning af antenner, herunder satellitantenner, skal placering, størrelse og farvevalg ske således, at der tages hensyn til den omgivende bebyggelse så antennerne skæmmer mindst muligt. Satellitantenner må ikke placeres højere end den omgivende bebyggelse.

8.6

Der må ikke indenfor området opsættes individuelle udendørs antenner til radioamatørvirksomhed.

§ 9: UBEBYGGEDE AREALER

9.1

I hele lokalplanområdet må skæmmende oplag ikke finde sted.

9.2

Ubebyggede arealer, der ikke benyttes til vej eller have, skal anlægges og vedligeholdes som have.

Delområde F udlægges som fælles opholdsareal for beboerne i bebyggelsen i lokalplanområdets delområde A.

Note: Der tinglyses i forbindelse med udstykning i området servitutstiftende bestemmelser om miljøvenlig drift på ejendomme i lokalplanområdet som ibrugtages til bymæssige formål. Bestemmelserne betyder, at der ikke må anvendes kemiske midler til bekæm-

Lokalplan nr. 3.26

pelse af ukrudt, skadedyr og lignende.

9.3

Indenfor delområde F må efter byrådets nærmere godkendelse etableres anlæg til kollektiv betjening af de under grundejerforeningen hørende ejendomme, som f.eks. legeplads, boldbaner, bålplads og lignende.

9.4

Belysning af veje og andre færdselsarealer må kun udføres som parkbelysning efter byrådets nærmere anvisning.

9.5

Hegn i naboskel må kun etableres som levende hegn.

9.5

Hegning mod de på bilag 3 viste veje og stier, delområde B, C, D og E, må kun finde sted som levende hegn. Beplantning skal finde sted på egen grund og 0,4 m fra skel.

§ 10: GRUNDEJERFORENING (FOR DELOMRÅDE A)

10.1

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor lokalplanens delområde A.

10.2

Grundejerforeningen skal efter krav fra byrådet optage medlemmer fra tilgrænsende områder.

10.3

Grundejerforeningen skal efter krav fra byrådet sammenslutte sig med én eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder, eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

10.4

Grundejerforeningen skal oprettes når Byrådet kræver det.

10.5

Grundejerforeningen skal stå for vedligeholdelse af veje, stier og grønne områder i lokalplanområdet. Desuden skal grundejerforeningen udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til den.

10.6

Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der

Lokalplan nr. 3.26

er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.

10.7

Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på de i §§ 3.2, 3.3 og 3.4 nævnte veje, stier og fælles friarealer.

Note: Byrådet beholder normalt ejendomsretten til veje og stier.

10.8

Grundejerforeningen er uafhængig af partipolitiske interesser.

10.9

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af byrådet.

§ 11: FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

11.1

Samtlige nye boliger i området skal tilsluttes naturgasforsyning. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.

Note: Der kan dog forventes dispensation fra tilslutningspligten til naturgas, såfremt de nyopførte huse kan betragtes som lavenergihuse. Ved lavenergihuse forstås enfamilieshuse, hvortil det kan dokumenteres, at de opfylder klassifikationskravene i afsnit 5.3 i Tillæg 9 til Bygningsreglementet for småhuse 1998, jf. bekendtgørelse om tilslutning mv. til kollektive varmforsyningsanlæg som ændret ved bekendtgørelse nr. 1526 af 17. december 2004 og bekendtgørelse nr. 39 af 23. januar 2006 (om dispensation for lavenergihuse).

11.2

Samtlige nye boliger i området skal tilsluttes et fællesantenneanlæg. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.

11.3

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før de i § 5.5 nævnte parkeringspladser er etableret.

Lokalplan nr. 3.26

§ 12: TILLADELSER ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

12.1

Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse hertil fra:

Århus Amt om godkendelse af lokalplanen i henhold til regionplanlægningen. (Tilladelse indhentet ved skrivelse af 26. juni 2006).

Århus Amt til nye og ændrede overkørsler og overgange til Eriksborgvej, Amtsvej nr. 460.

Jordbrugskommissionen for Århus Amt til ophævelse af landbrugspligten indenfor lokalplanområdets afgrænsning.

§13: OPHÆVELSE AF ÆLDRE LOKALPLANER

13.1

Der er ingen gældende lokalplaner for området.

§14: LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

14.1

Lokalplanforslaget bortfalder, hvis det ikke er endeligt vedtaget inden 3 år efter offentliggørelsen.

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

14.2

Byrådet kan ekspropriere fast ejendom der tilhører private eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen, jvf. planlovens § 47.

14.3

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Når en eventuel dispensation berører omboendes interesser, skal disse underrettes om den påtænkte dispensation, og der skal gives mindst 14 dages frist til at fremkomme med eventuelle bemærkninger herom. Først her-

Lokalplan nr. 3.26

efter kan byrådet ifølge § 19 i lov om planlægning give dispensation.

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

14.4

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jvf. planlovens § 18.

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

14.5

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven.

Lokalplan nr. 3.26

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget er vedtaget af Gjern byråd, den 15. december 2005.

Ella Porskær
Borgmester

Leif Sønderup
Kommunaldirektør

Lokalplanen er i henhold til §27 i lov om planlægning vedtaget endeligt af Gjern Byråd, den 31. august 2006.

På Byrådets vegne

Ella Porskær
Borgmester

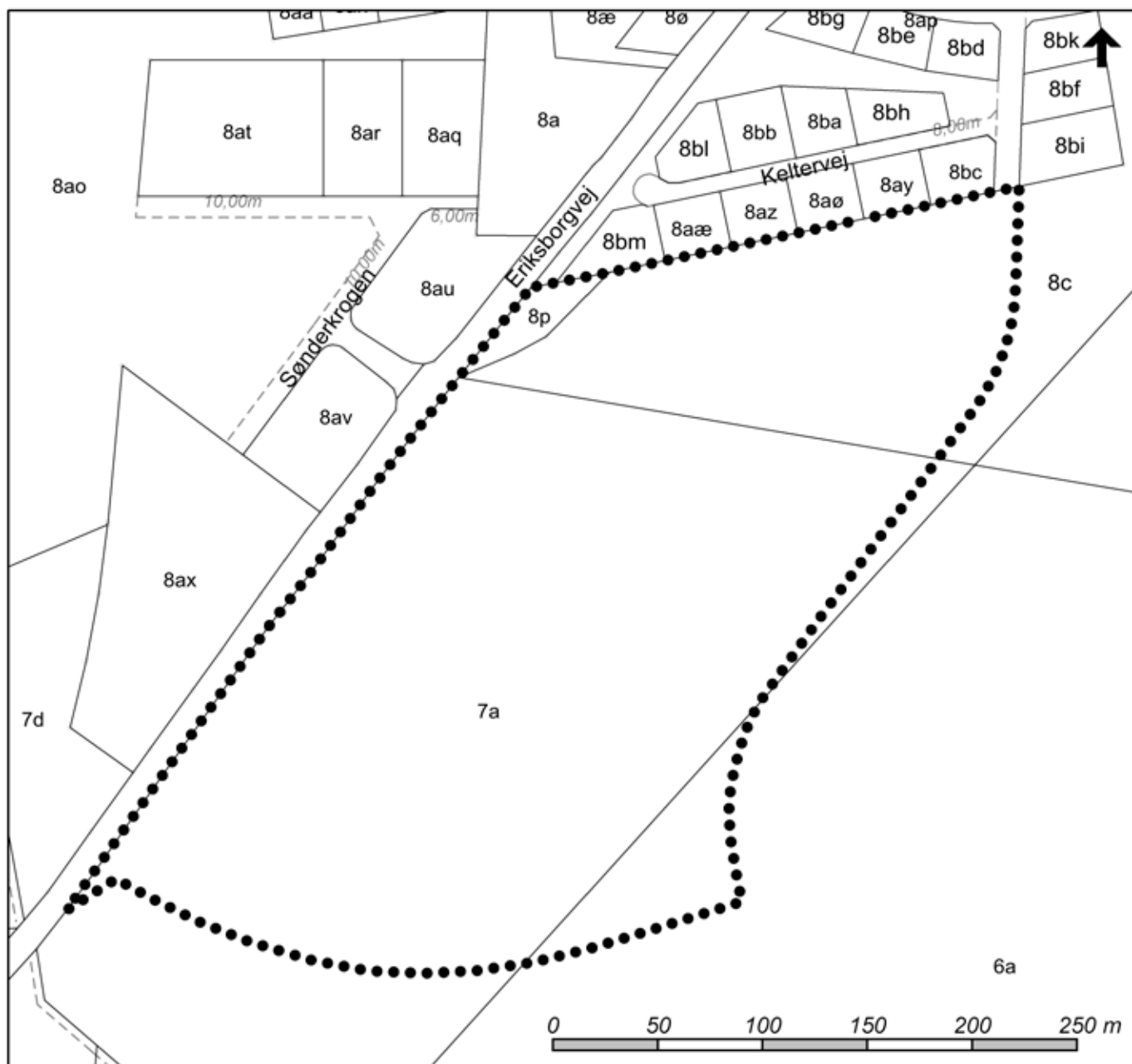
Leif Sønderup
Kommunaldirektør

Lokalplanens endelige vedtagelse er offentliggjort i Folkebladet, Gjern den 13. september 2006.

Lokalplan nr. 3.26

BILAG 2

MATRIKULÆRE FORHOLD



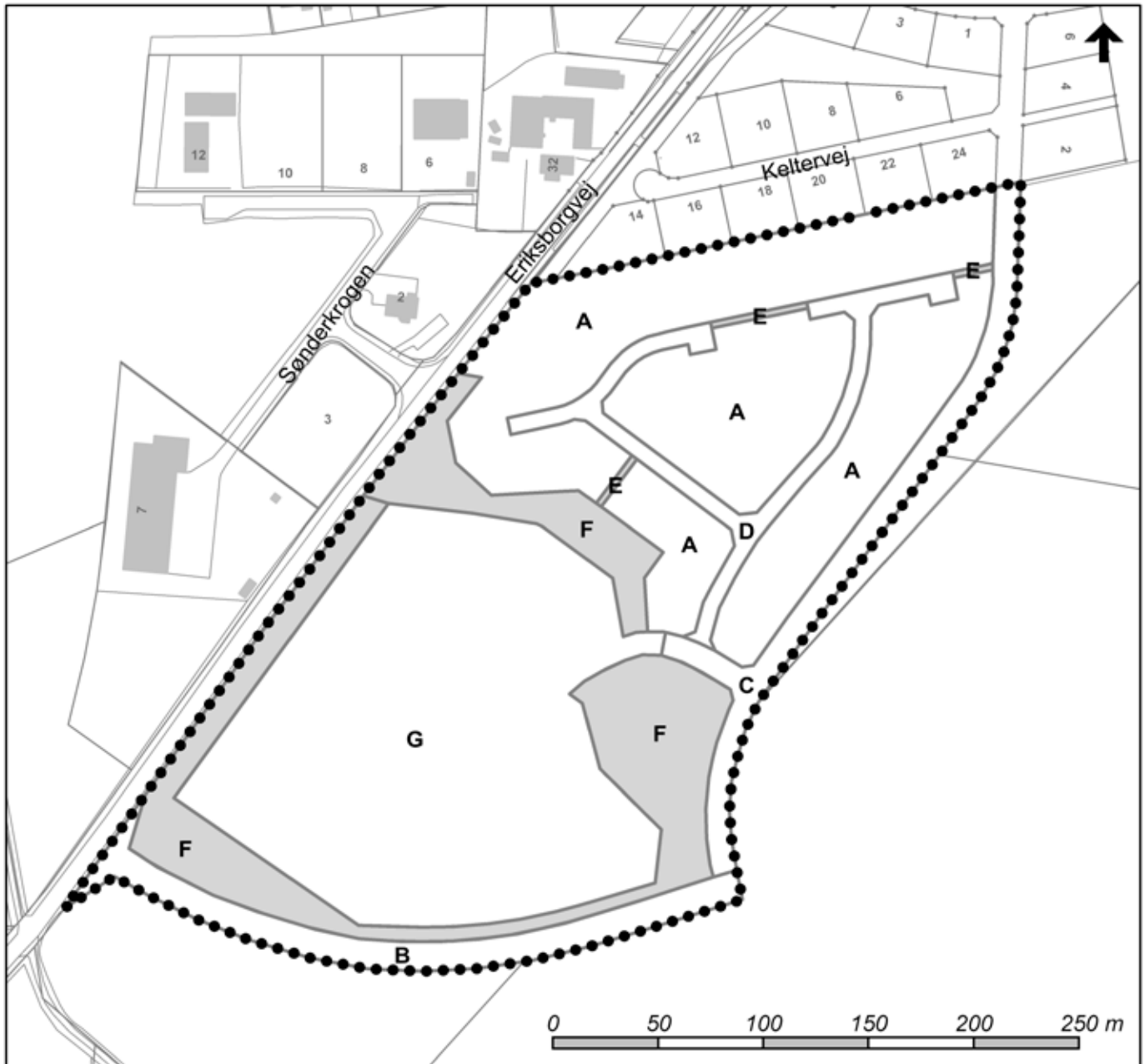
Signaturforklaring

 Lokalplanområde



Lokalplan nr. 3.26

BILAG 3

DELOMRÅDER



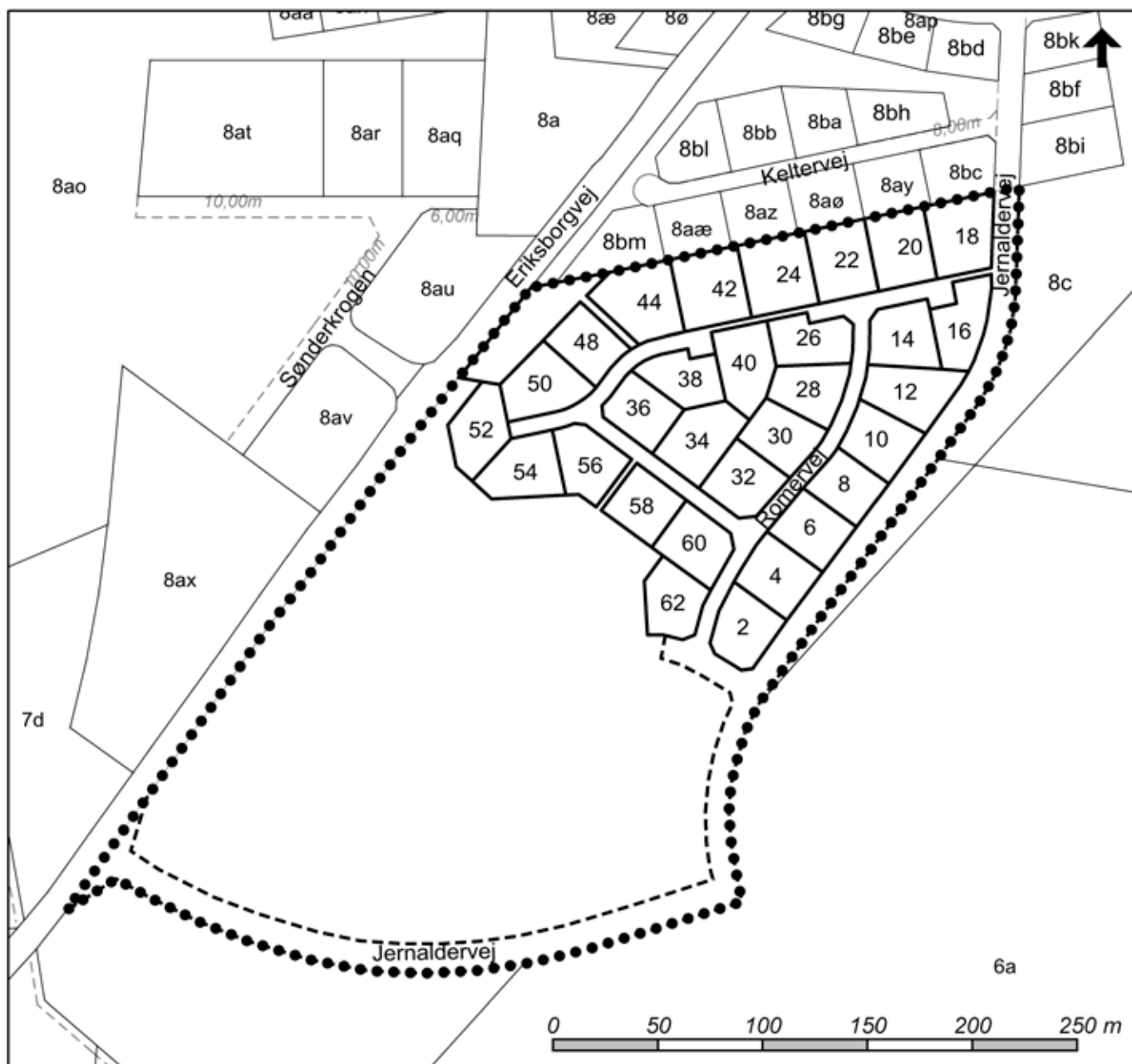
Signaturforklaring

-  Lokalplanområde
-  Delområder




Lokalplan nr. 3.26

BILAG 4

UDSTYKNINGSPLAN



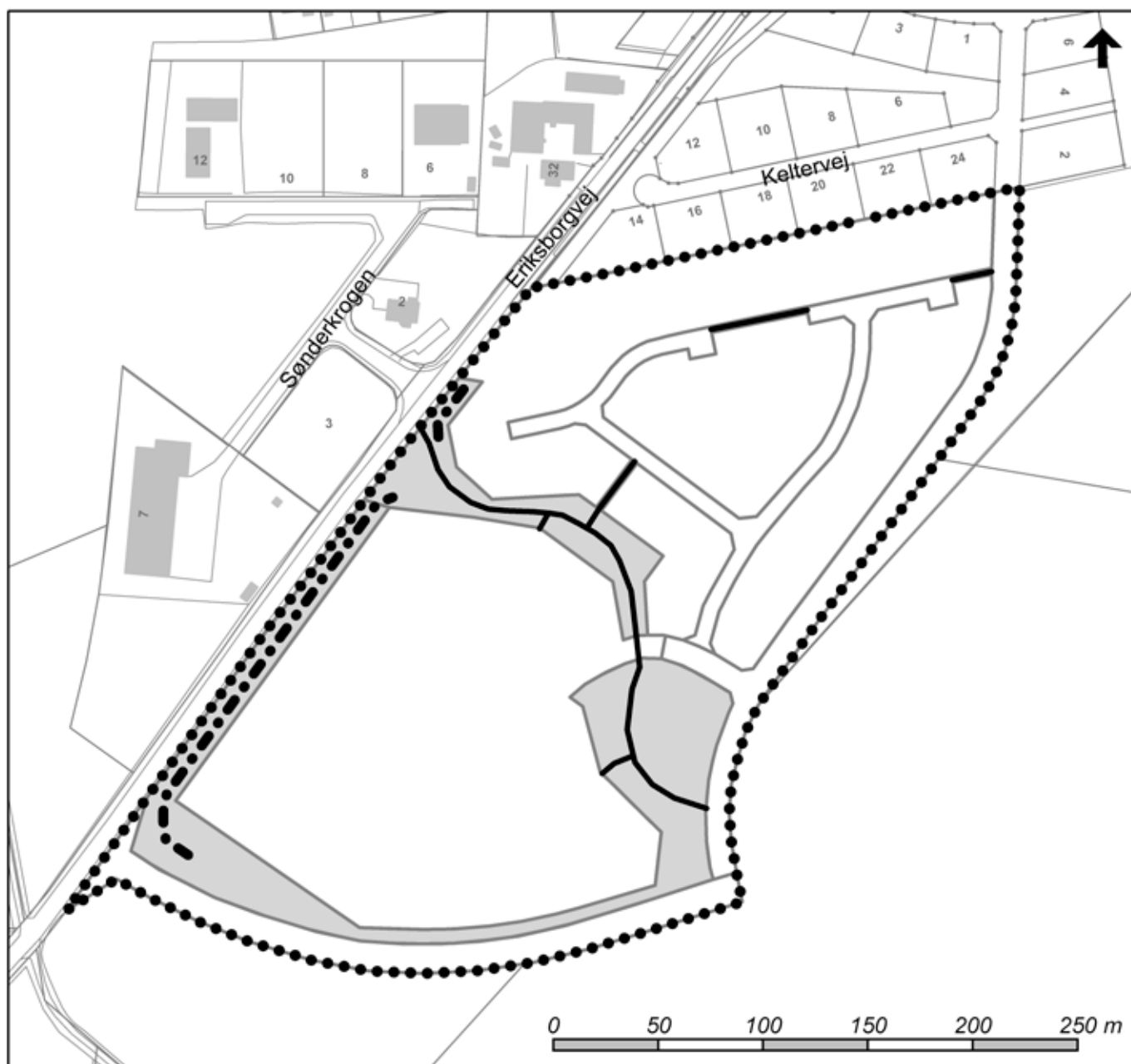
Signaturforklaring

-  Lokalplanområde
-  Udstykningsplan
-  Udlagte veje




Lokalplan nr. 3.26

BILAG 5

STIER OG BEPLANTNING



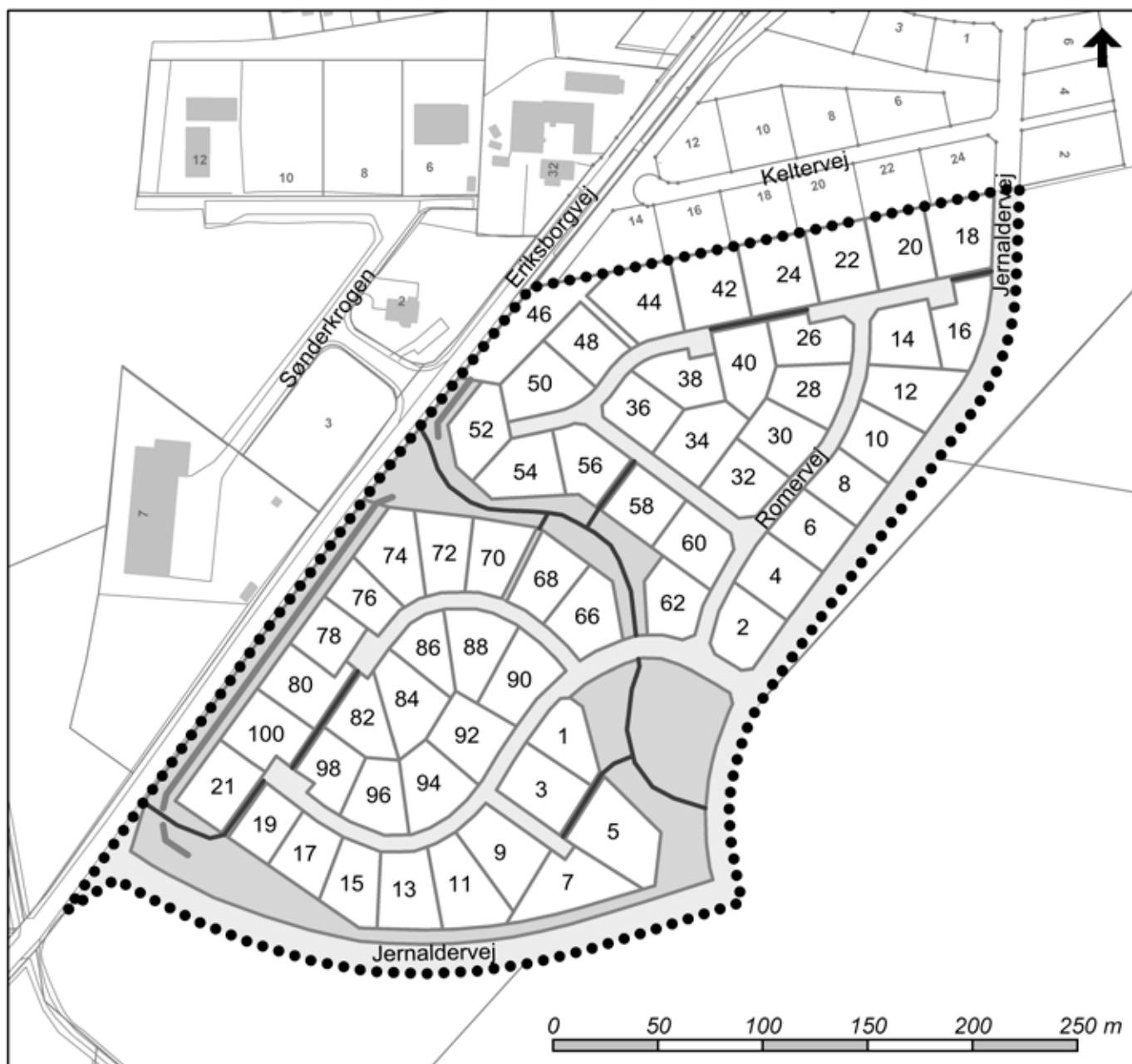
Signaturforklaring

-  Lokalplanområde
-  Stier
-  Beplantningsbælte

Lokalplan nr. 3.26

BILAG 6

MULIG FREMTIDIG INDRETNING AF OMRÅDET



Signaturforklaring

 Lokalplanområde