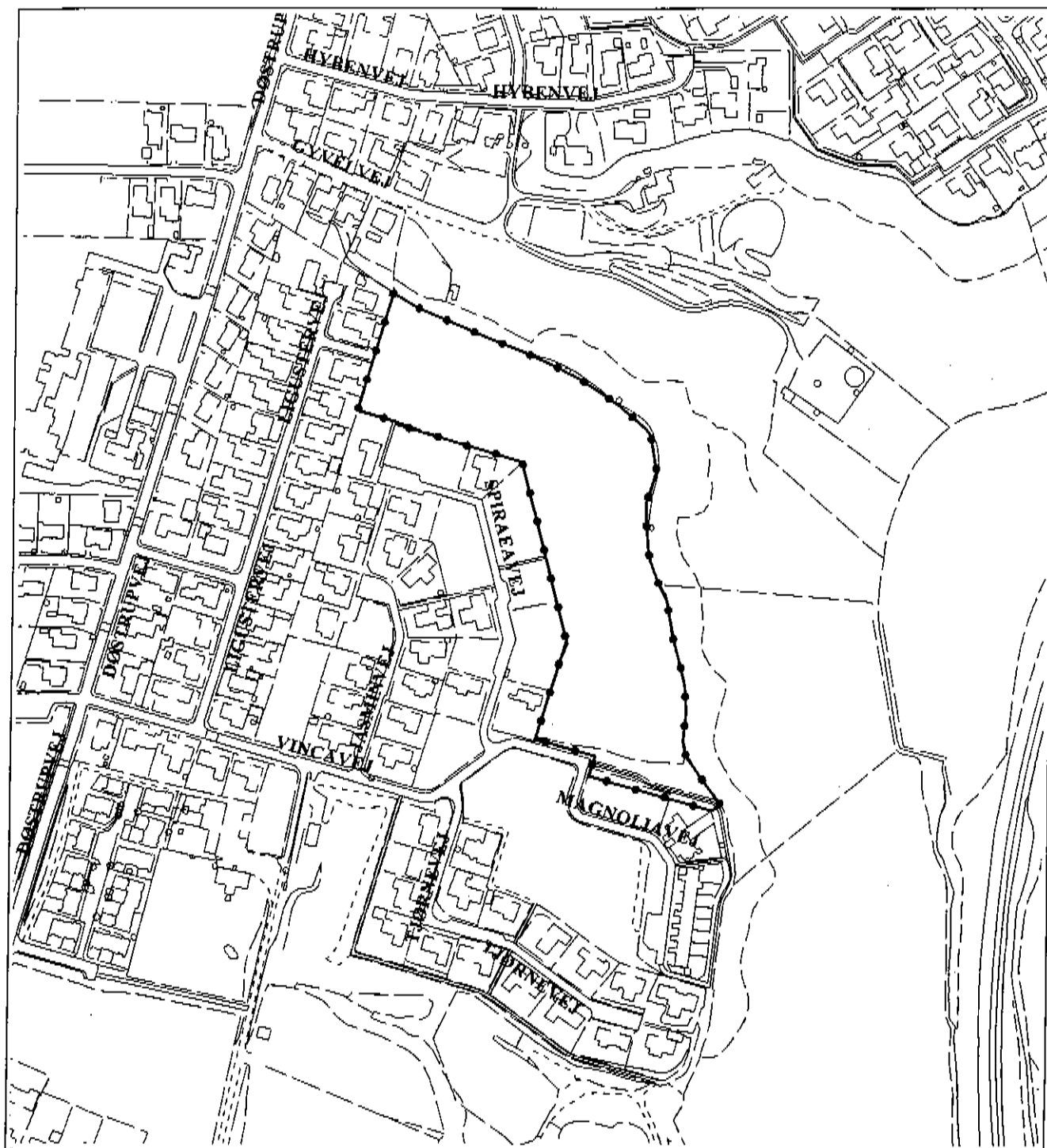


HOBRO KOMMUNE



ORIGINAL 046354 01 0000.0072 30.01.2003 TA
1.400,00 K

Lokalplan

nr. 252

Boligområde ved Mispelvej i Hørby Skoleby

2002

Lokalplan nr. 252 – Hobro kommune

Boligområde ved Mispelvej i Hørby Skoleby

INDHOLDSFORTEGNELSE:

Side

Redegørelse til lokalplanen

1.	Indledning	1
2.	Eksisterende forhold	1
3.	Lokalplanens indhold	2
4.	Lokalplanens forhold til anden planlægning for området	2
5.	Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	5
6.	Servitutforhold	5
7.	Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger.....	5
8.	Frist for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag	5
	Matrikelkort	7

Lokalplanen

§ 1.	Lokalplanens formål	8
§ 2.	Områdets afgrænsning og zonestatus	8
§ 3.	Områdets anvendelse	8
§ 4.	Udstykninger	9
§ 5.	Vej-, sti- og parkeringsforhold	9
§ 6.	Tekniske anlæg	9
§ 7.	Bebyggelsens omfang og placering	9
§ 8.	Bebyggelsens ydre fremtræden	10
§ 9.	Ubebyggede arealer	10
§ 10.	Grundejerforening	10
§ 11.	Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	10
§ 12.	Ophævelse af lokalplan 153 samt ophævelse i lokalplan nr. 201	11
§ 13.	Lokalplanens retsvirkninger	11
	Vedtagelsespåtegning	12
	Lokalplankort	13

Dato: 16. august 2002

Redegørelsen

1. INDLEDNING.

Lokalplanen er udarbejdet i anledning af, at kommunen ønsker at ændre anvendelsen af den ubebyggede storparcel 1a i lokalplan nr. 153 til parcelhusbebyggelse.

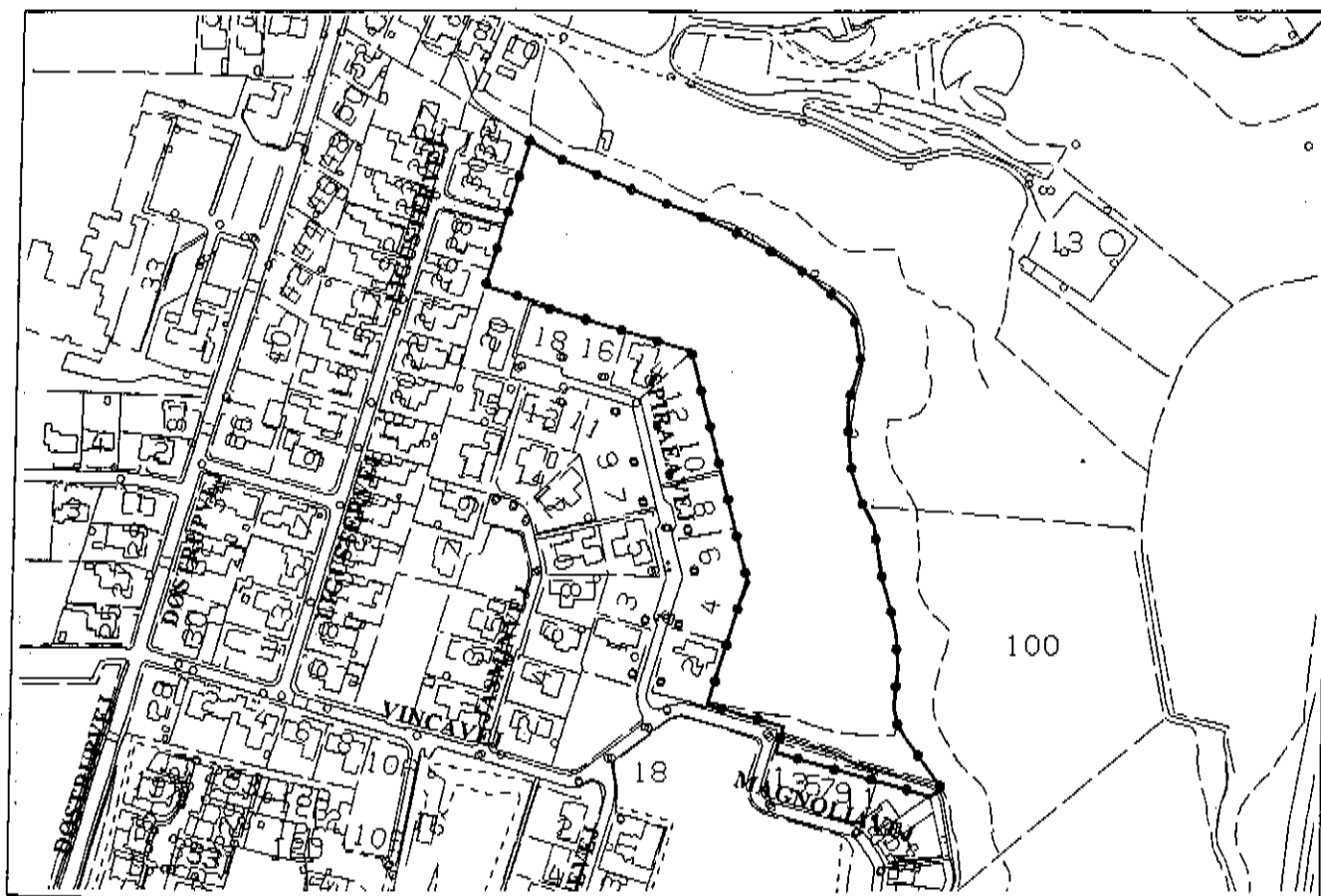
Lokalplanområdet ligger i byzone og er i dag sin helhed omfattet af lokalplan nr. 153. I henhold til lokalplan nr. 153 må lokalplanområdet kun anvendes til boligformål, og bebyggelsen må på vejens højre side kun bestå af tæt, lav bebyggelse i form af kæde- og rækkehuse, mens der på vejens venstre side kan opføres fritliggende parcelhuse og dobbelthuse på meget små villaparceller.

Lokalplanens formål er at ændre anvendelsen alene til parcelhusbebyggelse. Samtidig indeholder lokalplanen bestemmelser om udformning af parcelhusene samt deres ydre fremtræden. Parcelhusene må alene opføres i én etage uden udnyttet tagetage.

Nærværende redegørelse er udarbejdet i henhold til planlovens §16 for at oplyse om planens formål samt redegøre for, hvordan planen forholder sig til kommuneplanen og øvrig planlægning for området.

Ligeledes er redegjort for de tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder, der eventuelt er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse.

2. EKSISTERENDE FORHOLD.



Lokalplanområdet ligger i Hørby Skoleby. Området ligger bag Spiraeavej og Ligustervej og grænser op til naturområdet langs Hodal Bæk.

Den sydlige del af lokalplanområdet grænser til Vincavej og til bagskel for rækkehusgrunde på Magnoliavej. Mod nord og øst er lokalplanområdet afgrænset af et tjørnehegn i grænsen mod naturområdet. På de øvrige sider grænser lokalplanområdet til bagskel for parcelhusene på Ligustervej og Spiraeavej. Desuden er der fra Ligustervej en lille stikvej ind til lokalplanområdet, lige som der fra Spiraeavej er 2 stiforbindelser.

Selve lokalplanområdet henligger som et stort jævnt græsareal i niveau med de tilgrænsende boligområder. I grænsen mod naturområdet er der lige på den anden side af tjørnehegnet stejle skrænter ned mod dalen langs Hodal Bæk.

3. LOKALPLANENS INDHOLD.

Nærværende lokalplan nr. 252 ophæver lokalplan nr. 153 inden for hele det område, som er omfattet af lokalplan nr. 252. Endvidere ophæves i lokalplan nr. 201 bestemmelsen om, at tjørnehegnet i grænsen mellem de 2 lokalplaner skal bevares og vedligeholdes.

Lokalplanområdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben, lav boligbebyggelse (fritliggende parcelhuse). Parcelhusene må alene opføres med én etage uden udnyttet tagetage. Husene kan opføres i mursten med blank mur, pudset mur eller vandskuret mur, eller de kan opføres som træhuse. Tagbeklædning skal have farverne rød, sort eller gul.

Vejadgangen fra de enkelt grunde i lokalplanområdet skal ske direkte til Mispelvej. Der udlægges endvidere stiforbindelser gennem lokalplanområdet med forbindelse til de øvrige stier i området.

De kommende grundejere er forpligtet til at være medlem af den grundejerforening, der skal oprettes for det resterende boligområde i henhold til lokalplan nr. 153.

4. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING FOR OMRÅDET.

I dette afsnit redegøres nærmere for lokalplanens forhold til kommuneplanen og til den øvrige planlægning for lokalplanområdet.

Kommuneplanen

Hele lokalplanområdet er i den nuværende kommuneplan – Kommuneplan 2000/2012 – beliggende inden for lokalplanrammerne i område **1.B15 (Rosendal)**.

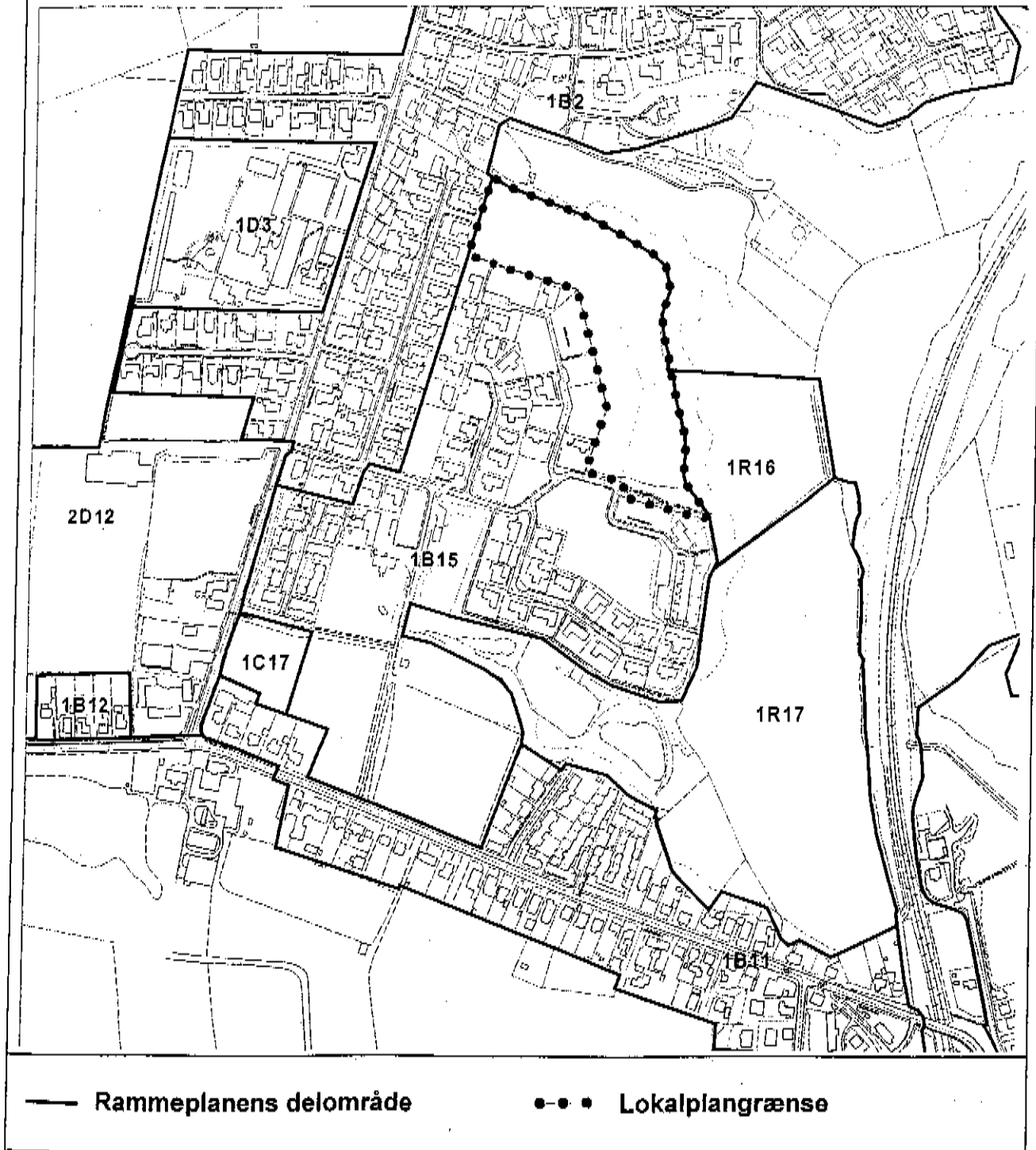
For område **1.B15 (Rosendal)** som er et åben-lav og tæt-lav boligområde, gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende kollektive anlæg såsom børneinstitutioner og lignende, samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.
- b. at bebyggelsesprocenten for hvert af områderne under ét ikke overstiger 25, i områder til tæt-lav bebyggelse dog 35.
Eventuelle andele af fællesareal, herunder interne veje og stier, kan medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten.

- c. at bebyggelsen ikke opføres med mere end 1½ etage, i nærmere afgrænsede områder langs Løgstørvej dog 2½ etage og i særlige tilfælde ligeledes 2½ etage, når miljømæssige og arkitektoniske kvaliteter eller særlige terrænmæssige forhold gør sig gældende.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

UDSNIT AF RAMMEPLAN 1, kortblad B



Lokalplan nr. 153

Hele området omfattet af nærværende lokalplan nr. 252 er også omfattet af lokalplan nr. 153. Ved den endelige vedtagelse af lokalplanen bliver lokalplan nr. 153 ophævet inden for det område, som er omfattet af lokalplan nr. 252.

Lokalplan nr. 201

Nærværende lokalplan nr. 252 grænser op til lokalplan nr. 201. I grænsen mellem de 2 lokalplaner er i dag et tjørnehegn. I lokalplan nr. 201 er bestemt, at træbeplantning i lokalplanområdet skal bevares og vedligeholdes. Denne bestemmelse bliver ophævet i nærværende lokalplan nr. 252, således at der for tjørnehegnet fremover alene gælder de almindelige retsregler for hegn.

Kystnære områder

Lokalplanområdet ligger inden for kystlandskab - område B: planlagt kystlandskab i h.t. kommuneplanen og regionplanen.

Fra området er der ikke visuel kontakt til Mariager Fjord.

Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

Ved lokalplanens gennemførelse forbliver hele lokalplanområdet i byzone.

Spildevand

Lokalplanområdet er beliggende inden for spildevandsplanens område.

Kloakeringen skal udføres som separat system, hvor spildevand ledes til renseanlægget i Hobro, medens regnvand ledes til Hodal Bæk.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger i varmeplanens energidistrikt 5. Energidistrikt 5 er udlagt til naturgasforsyning.

I lokalplanen bestemmes, at varmforsyningen skal være naturgas.

Vand- og elforsyning

Området forsynes med vand fra Hobro kommunale vandforsyning.

Elforsyningen for området etableres af Energi Hobro Net A/S.

Forureningsforhold (affaldsdepoter)

Der er ikke af Nordjyllands Amt registreret nogen jordforurening inden for lokalplanområdet.

Hvis der under bygge-, anlægs- og jordarbejde træffes forurening, skal arbejdet standses og byrådet underrettes. Der må foretages en vurdering af forureningen i forhold til grundvand og arealanvendelse m.m. Eventuelt kan en umiddelbar indsats over for forureningen være påkrævet. Amtsrådet vurderer, om der skal fastsættes vilkår for det videre arbejde. Der henvises i øvrigt til miljøbeskyttelsesloven og jordforureningsloven.

Naturbeskyttelse

Lokalplanområdet er ikke omfattet af beskyttelsesbestemmelserne i naturbeskyttelsesloven.

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet er beliggende uden for områder med særlige drikkevandsinteresser og ligger ikke inden for indvindingsområder for noget vandværk.

5. TILLADELSER ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Lokalplanens gennemførelse kræver ikke tilladelse eller dispensationer fra andre myndigheder.

6. SERVITUTFORHOLD.

Der er ikke tinglyst private bygge- eller tilstandsservitutter i lokalplanområdet.

7. LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Når et forslag til en lokalplan er offentliggjort, må ejendomme omfattet af forslaget ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for foregribelse af den endelige plan.

Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 24. september 2002 og indtil lokalplanen er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 24. september 2003.

8. FRIST FOR FREMSÆTTELSE AF INDSIGELSER OG ÆNDRINGSFORSLAG

I overensstemmelse med planlovens §24 har byrådet fastsat en frist på 8 uger for fremsættelse af indsigelser eller ændringsforslag til lokalplanforslaget.

Sådanne indsigelser eller ændringsforslag skal være Hobro kommune, Teknisk forvaltning i hænde senest den 19. november 2002.

Indsigelse eller ændringsforslag indsendes til:

Hobro kommune, Teknisk forvaltning,
Nordre Kajgade 1, 9500 Hobro.

Lokalplanen

LOKALPLAN NR. 252. BOLIGOMRÅDE VED MISPELVEJ I HOBRO.

I henhold til planloven (lov nr. 388 af 6. Juni 1991 med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område.

§1. Lokalplanens formål.

Stk. 1 Lokalplanen har til formål:

- at sikre områdets anvendelse til boligformål i form af åben, lav boligbebyggelse (fritliggende parcelhuse).
- at fastlægge placering af stier gennem lokalplanområdet, så der skabes gennemgående stiforbindelser for hele området.

§2. Områdets afgrænsning og zonestatus.

Stk. 1 Lokalplanen afgrænses som vist på matrikelkortet og omfatter del af matr.nr. 10a Hørby By, Hørby samt alle arealer, der efter den 18. juli 2002 udstykkes eller overføres fra det nævnte område.

Stk. 2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone og forbliver i byzone ved lokalplanens gennemførelse.

§3. Områdets anvendelse.

Stk. 1 Området udlægges til boligformål og må kun bebygges med åben, lav boligbebyggelse (fritliggende parcelhuse).

Stk. 2 Det kan tillades, at der på ejendomme drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af,

- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,
- at virksomheden drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning og lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
- at virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende,
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Ejendomme må i øvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

Stk. 3 Inden for lokalplanområdet kan opføres transformerstationer til kvarterets forsyning, når de ikke har mere end 20 m² bebygget areal og ikke gives en højde på mere end 2 m over terræn, og når de udformes i overensstemmelse

med den øvrige bebyggelse, eller de i øvrigt ikke virker skæmmende for området.

§4. Udstykninger.

- Stk. 1 Udstykning må kun foretages efter den på lokalplankortet viste retningsgivende udstykningsplan.
Grunde må ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 700 m².

§5. Vej-, sti-, og parkeringsforhold.

- Stk. 1 Der udlægges areal til nye veje og stier med en beliggenhed i princippet som vist på lokalplankortet.
Boligvejen A-B (Mispelvej) i en bredde af mindst 10 m.
Stierne z-z og z₁-z₁ i en bredde af 3 m.
Stien z₁-z₁ er samtidig adgangsvej til ejendommen matr.nr. 10el Hørby By, Hørby.
- Stk. 2 Ejendommene i lokalplanområdet skal have direkte adgang til Mispelvej.
- Stk. 3 På hver ejendom skal udlægges og anlægges 2 parkeringspladser.
En garage eller carport tæller med som én parkeringsplads.

§6. Tekniske anlæg.

- Stk. 1 Ny bebyggelse skal tilsluttes den kollektive varmforsyning (naturgas) på de til enhver tid gældende bestemmelser for denne varmforsyning.

§7. Bebyggelsens omfang og placering.

- Stk. 1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
- Stk. 2 Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage.
Eventuelle kældre må ikke have loftet beliggende over terræn (niveauplan), se endvidere stk. 4.
På beboelsesbygninger må tagets vinkel med det vandrette plan ikke overstige 30 grader.
Carporte og garager kan udover fladt tag udføres med saddetag med samme taghældning som boligen, der opføres på grunden, og kan placeres i naboskel under det i bilag nr. 1 viste højdegrænseplan.
- Stk. 3 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn (niveauplan).
- Stk. 4 Terrænreguleringer må kun foretages efter tilladelse fra bygningsmyndigheden. Terrænregulering på +/- 0,50 m i forhold til eksisterende terræn eller et i forbindelse med byggemodningen fremkommet terræn og ikke nærmere skel

end 0,50 m kan dog finde sted uden bygningsmyndighedens tilladelse.

§8. Bebyggelsens ydre fremtræden.

- Stk. 1 Tagbeklædning skal have farverne rød, sort eller gul.
- Stk. 2 Beboelsesbygninger kan opføres med ydervægge i mursten som blank mur, pudset eller vandskuret. Der kan ligeledes opføres træhuse. Mindre bygningsdele kan opføres med anden facadebeklædning. Garager, carporte og udhuse skal opføres i samme materiale som beboelsesbygningen eller i træ.
- Stk. 3 Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted.

§9. Ubebyggede arealer.

- Stk. 1 Det på lokalplankortet med særlig signatur viste areal må ikke udstykkes, men udlægges som del af fælles friareal for hele Rosendal-området sammen med de i lokalplan nr. 153 udlagte fælles friarealer.
- Stk. 2 Ubebyggede arealer skal ved tilsåning med græs, beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- Stk. 3 Større både og uindregistrerede køretøjer må ikke opbevares på de ubebyggede arealer.

§10. Grundejerforening.

- Stk. 1 Samtlige ejere af grunde i lokalplanområdet skal være medlem af den grundejerforening, der skal oprettes for alle boligområderne i Rosendal-området (alle boligområderne udlagt i lokalplan nr. 153).

Denne grundejerforening skal stiftes, når 50% af grundene til boligformål i lokalplan nr. 153 er solgt, eller når byrådet kræver det.

Fælles friarealer samt udstykkede vej- og stiarealer i område I i lokalplan nr. 153 samt i nærværende lokalplan nr. 252 skal tilskødes grundejerforeningen. Grundejerforeningen har pligt til at modtage skøde på arealerne i den takt, områderne udstykkes og byggemodnes.

Grundejerforeningen har pligt til at vedligeholde arealerne og kan fastsætte nærmere regler herom.

Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

§11. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse.

- Stk. 1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før tilslutning til kollektiv varmforsyning (naturgas) har fundet sted, jf. §6, stk. 1.

§12. Ophævelse af lokalplan nr. 153 samt ophævelse i lokalplan nr. 201

Stk. 1. Lokalplan nr. 153 ophæves for så vidt angår den del, der er omfattet af nærværende lokalplan nr. 252.

Stk. 2. I lokalplan nr. 201 ophæves bestemmelsen i §8, stk. 1 om, at den øvrige træbeplantning i lokalplanområdet skal bevares og vedligeholdes for så vidt angår tjørnehegnet i grænsen mellem lokalplan nr. 201 og nærværende lokalplan nr. 252.

§13. Lokalplanens retsvirkninger.

Stk. 1 Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge §18 i planloven 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 etablering af de anlæg, der er indeholdt i planen.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Byrådet kan dispensere fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i lokalplanen.

Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun foretages ved en ny lokalplan.

Vedtagelsespåtegning

Foranstående er vedtaget som forslag til lokalplan nr. 252 i byrådets møde den *10/9* 2002.

Hobro byråd, den *10/9* 2002.


Jørgen Pontoppidan
Borgmester


Kim Kristensen
Kommunaldirektør

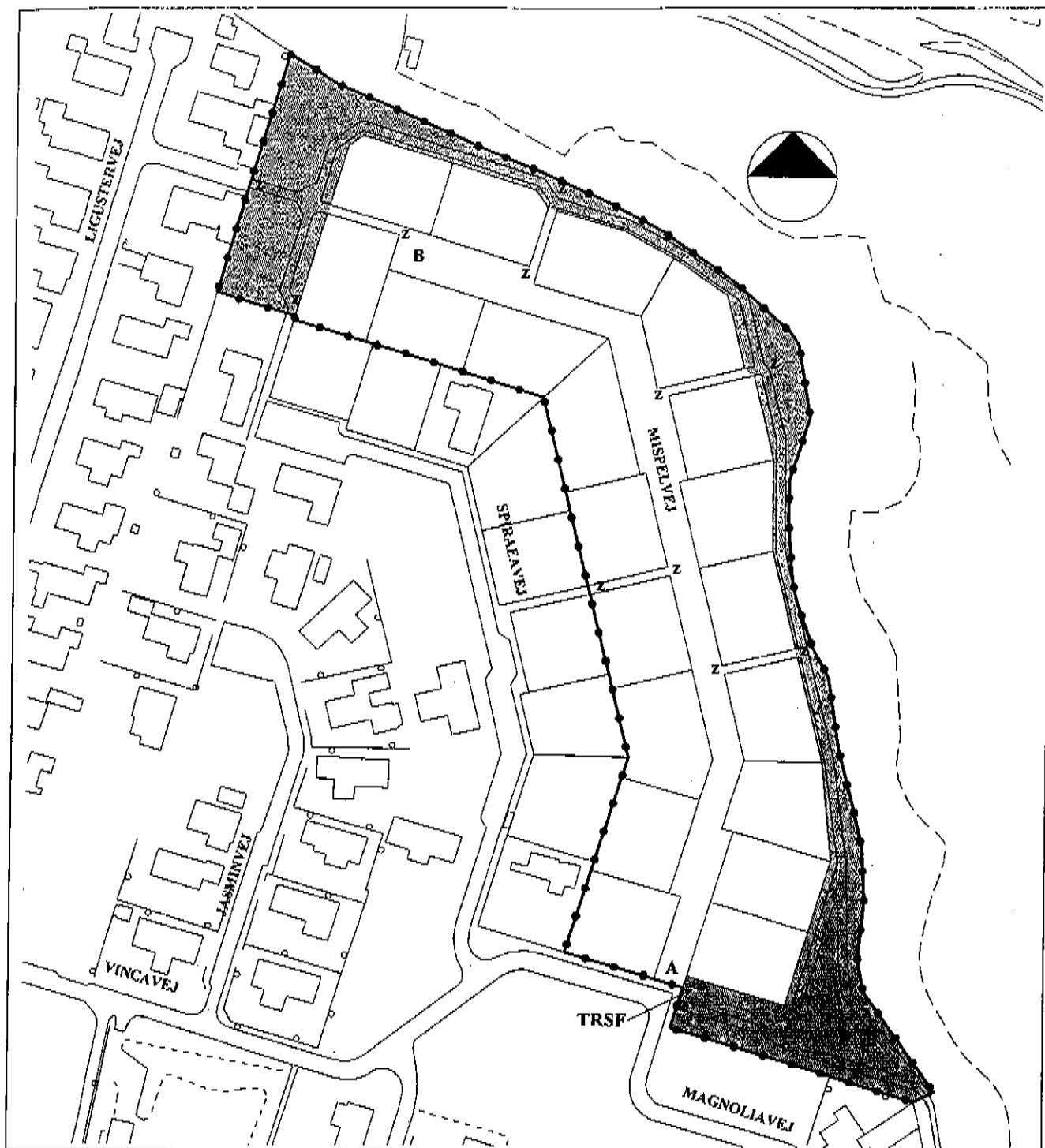
I henhold til §27 i planloven er foranstående lokalplan nr. 252 vedtaget endeligt i byrådets møde den /

Hobro byråd, den *14/11 - 2003*


Jørgen Pontoppidan
Borgmester


Kim Kristensen
Kommunaldirektør

Vedtagelsen af lokalplanen er offentliggjort den *20/1 - 03*



SIGNATURER:

—●— LOKALPLANGRÆNSE

■ FÆLLES FRIAREAL

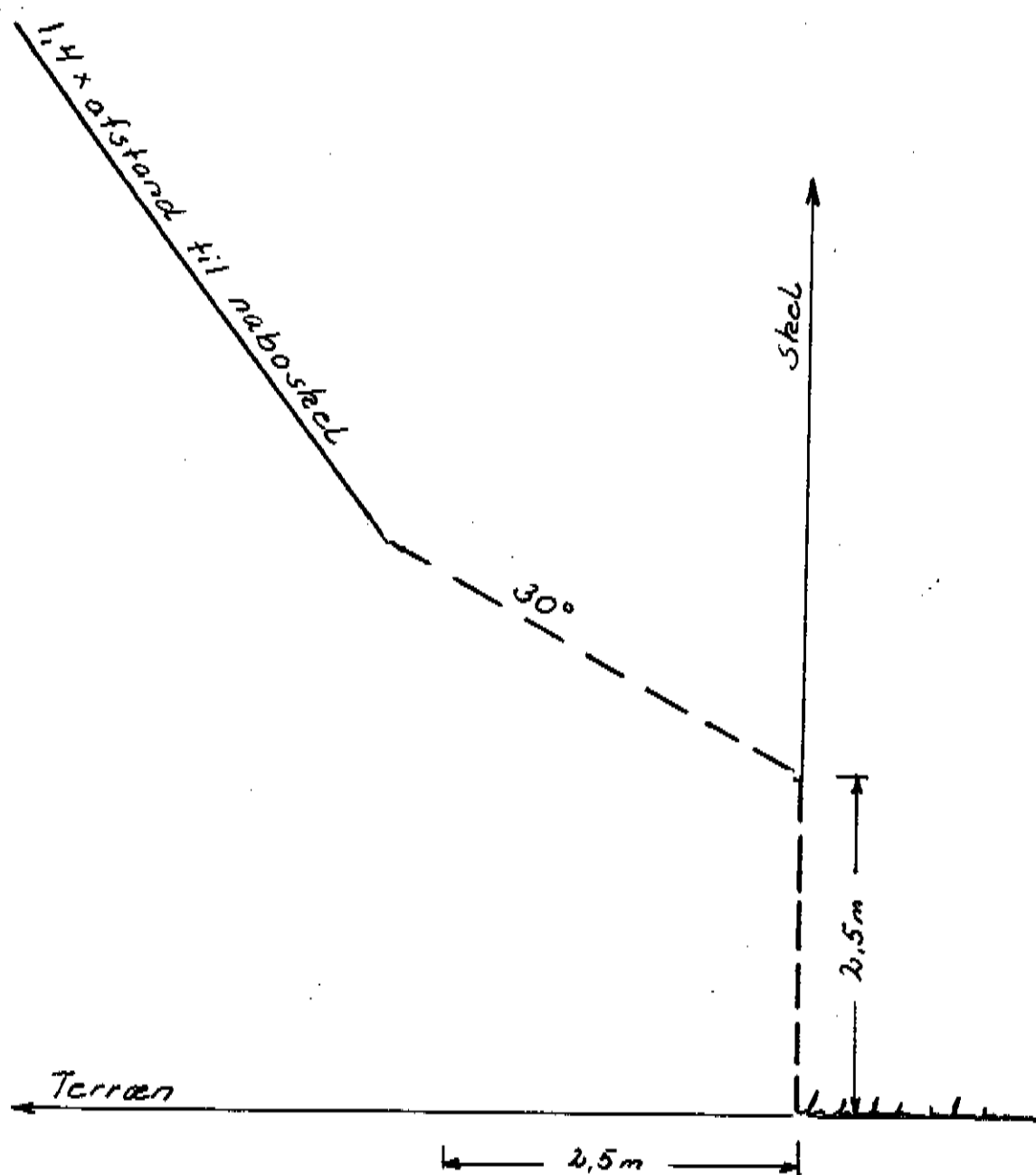
□ TRSF EKSISTERENDE TRANS-
FORMATORSTATION

**LOKALPLANKORT
LOKALPLAN NR. 252
HOBRO KOMMUNE**

Boligområde ved Mispelvej i Hørby Skoleby

MÅL: 1:2000

DATO: 16. august 2002



— — — Højdegrænseplan

Hobro Kommune
 Lokalplan nr. 252
 Højdegrænseplan

Mål 1 : 500

Den 21.11.02

Bilag 1