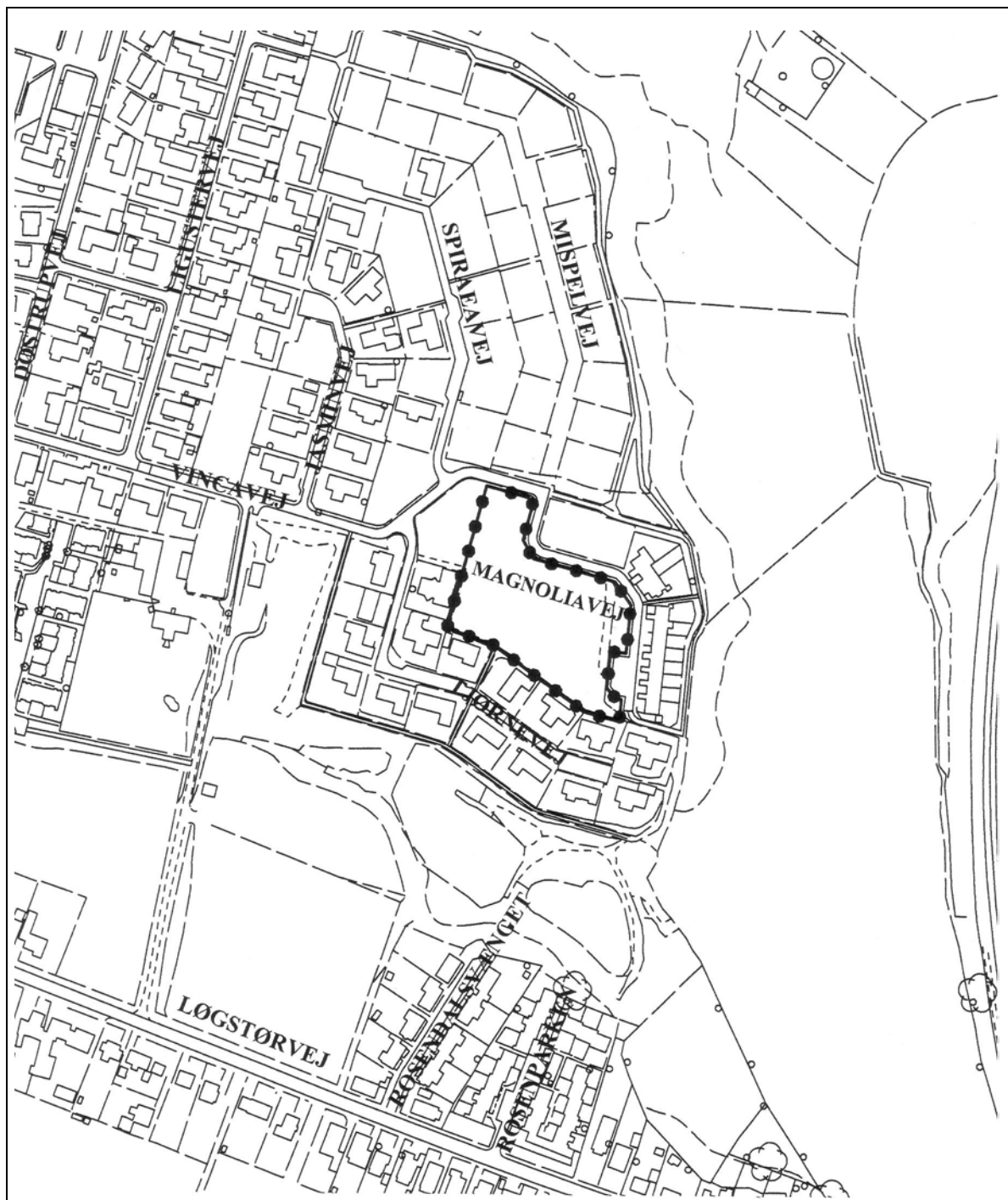


HOBRO KOMMUNE



Lokalplan

nr. 261

Boligområde ved Magnoliavej i Hørby Skoleby

2003

Lokalplan nr. 261 – Hobro kommune

Boligområde ved Magnoliavej 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	6
6.	Servitutforhold	6
7.	Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	6
8.	Frist for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag	6
	Matrikelkort	7
Lokalplanen		
§1.	Lokalplanens formål	8
§2.	Områdets afgrænsning og zonestatus	8
§3.	Områdets anvendelse	8
§4.	Udstykninger	9
§5.	Vej- 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	11
§13.	Lokalplanens retsvirkninger	11
	Vedtagelsespåtegning	12
	Lokalplankort	13
	Højdegrænseplan, Bilag 1	14

Redegørelsen

1. INDLEDNING.

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

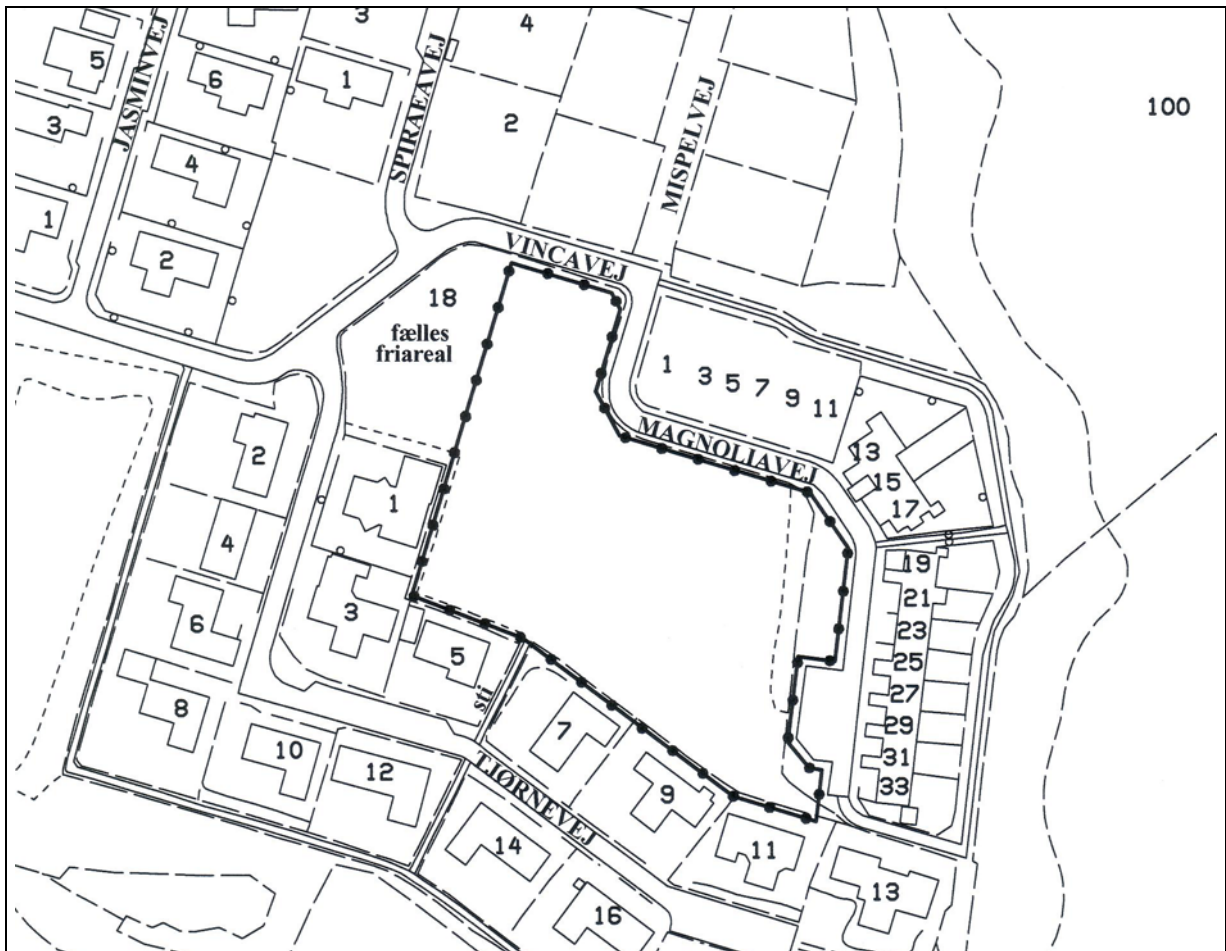
Lokalplanområdet ligger i byzone og er i dag sin helhed omfattet af lokalplan nr. 153. I henhold til lokalplan nr. 153 må lokalplanområdet kun anvendes til boligformål, og bebyggelsen må alene bestå af tæt-lav bebyggelse i form af kæde- og rækkehuse.

Lokalplanens formål er at ændre anvendelsen til parcelhusbebyggelse. Der åbnes mulighed for at udstykke i alt 5 parcelhusgrunde inden for lokalplanområdet. Samtidig indeholder lokalplanen bestemmelser om udformning af parcelhusene samt om materialevalg og tagfarver. Parcelhusene må alene opføres i én etage uden udnyttet tagetage. Endvidere indeholder lokalplanen bestemmelser om udlæg af fællesareal samt medlemskab af den kommende grundejerforening, Rosendal.

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 ved enden af Vincavej og langs Magnoliavej. Den nordlige del af lokalplanområdet grænser til Vincavej og Magnoliavej. Mod øst grænser lokalplanområdet til Magnoliavej herunder vende- og parkeringspladsen for enden af Magnoliavej. På de øvrige sider grænser lokalplanområdet til bagskel for parcelhusene på Tjørnevej samt til et mindre fælles friareal beliggende ved Vincavej/Tjørnevej. Desuden er der fra Tjørnevej en stiforbindelse frem til lokalplanområdet. Selve lokalplanområdet henligger som et stort jævnt græsareal i niveau med de tilgrænsende boligområder. I grænsen mod parcelhusene på Tjørnevej og det mindre fællesareal er etableret et 3 m bredt beplantningsbælte i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplan nr. 153. Halvdelen af beplantningsbæltet ligger i lokalplanområdet, mens den anden halvdel ligger på de tilgrænsende grunde og fællesarealet. I den østlige del af lokalplanområdet er etableret et mindre fællesområde med borde, bænke og legeplads, der er afskærmet af en mindre beplantning. Desuden anvendes et mindre areal til boldbane.

3. LOKALPLANENS INDHOLD.

Nærværende lokalplan nr. 261 ophæver lokalplan nr. 153 inden for hele det område, som er omfattet af lokalplan nr. 261.

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. Færdigt gulv i stueplan må højst være 0,5 m over det omgivende terræn. Grundejerne skal være opmærksomme på, at en kælder eventuelt kan medføre behov for etablering af en kloakpumpe for egen regning.

Vejadgangen fra de enkelte grunde i lokalplanområdet skal ske direkte enten til Magnoliavej eller til en ny boligvej, der anlægges fra Magnoliavej ind i lokalplanområdet. Fra enden af den nye boligvej bliver der forbindelse til den eksisterende sti fra Tjørnevej frem til lokalplanområdet.

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 og 252. Denne grundejerforening er under stiftelse med navnet Rosendal. Med nærværende lokalplan udlægges yderligere fællesareal, som grundejerforeningen Rosendal skal overtage. Der henvises til oversigtsplanen på side 3 med hensyn til omfanget af de fremtidige fællesarealer for grundejerforeningen Rosendal.

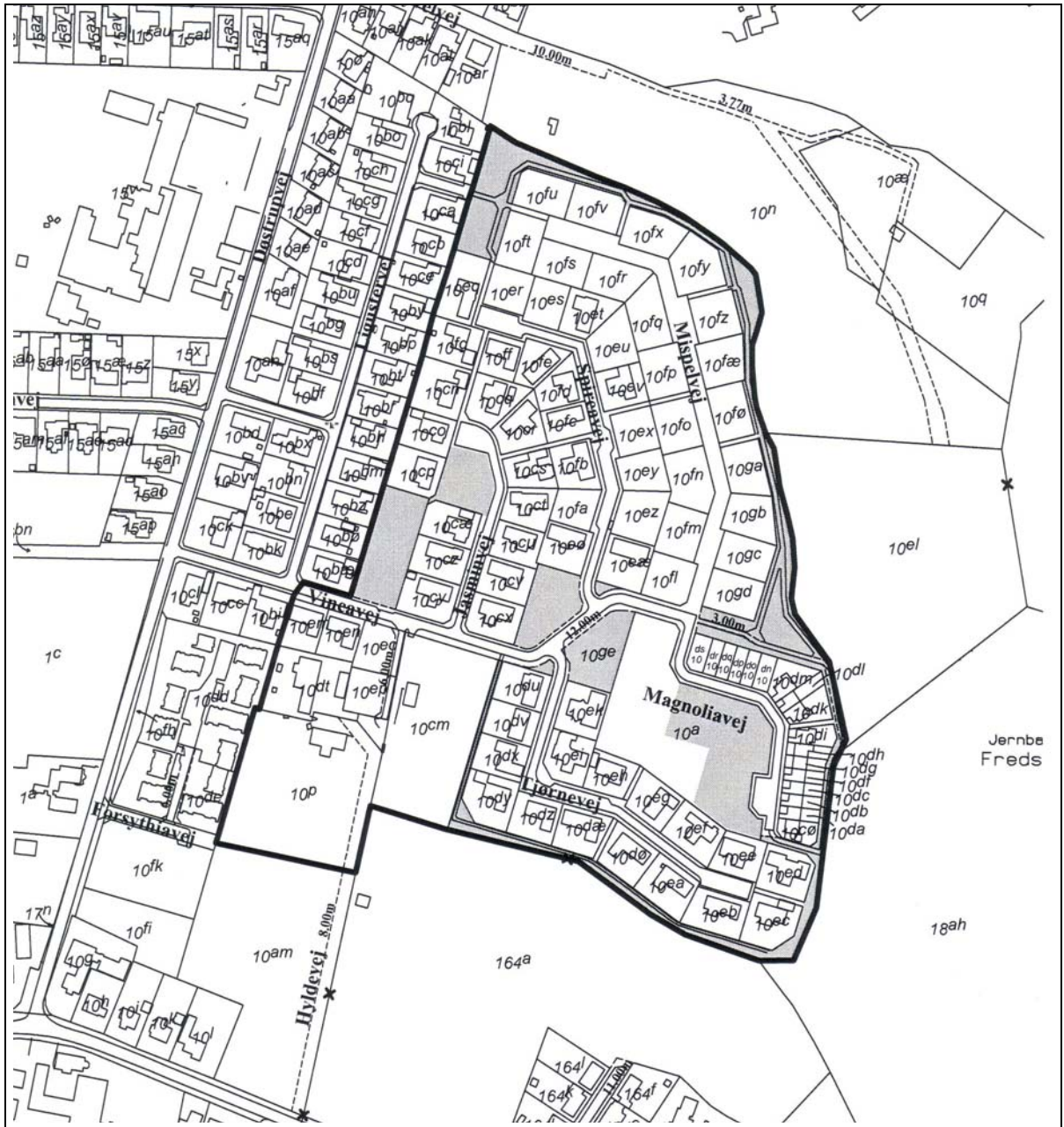
4. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING FOR OMRÅDET.

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:



**OVERSIGTSPLAN FOR FÆLLES FRIAREALER
TIL GRUNDEJERFORENINGEN ROSENDAL**

**LOKALPLAN NR. 261
HOBRO KOMMUNE**

MÅL: 1:4000

DATO: 3. oktober 2003

Signatur:



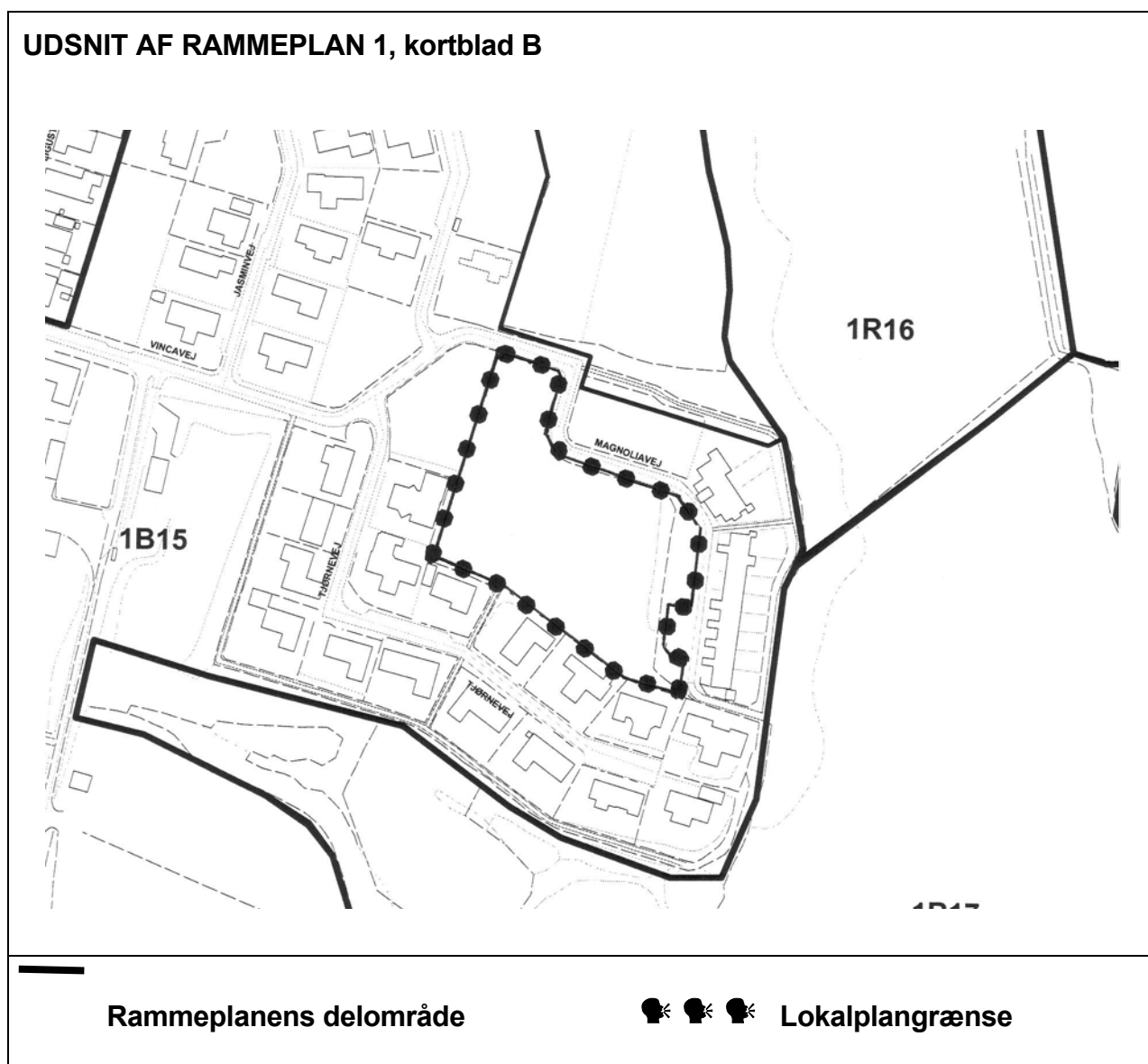
Fælles friareal



Grænse for grundejerforeningens område

- 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.



Lokalplan nr. 153

Lokalplan nr. 153 ophæves inden for lokalplanområdet.

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 omfattet af spildevandsplanen for Hobro kommune og beliggende i område A42.

Kloakeringen skal udføres som separat system, hvor spildevand ledes til renseanlægget i Hobro, og 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. Der er tinglyst servitut om, at der til enhver tid skal tåles gener fra tidligere udgravninger med deraf følgende ekstra funderinger ved byggeri. Disse udgravninger har været foretaget omkring 1997 i forbindelse med sløjfning og opgravning af tidligere kloakledninger med brønde fra Vincavej tværs gennem den sydvestlige del af lokalplanområdet og videre mod sydøst. Den nærmere beliggenhed af de opgravede kloakledninger med brønde er vist på lokalplankortet på side 13.

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 25. november 2003 og indtil lokalplanen er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 25. november 2004.

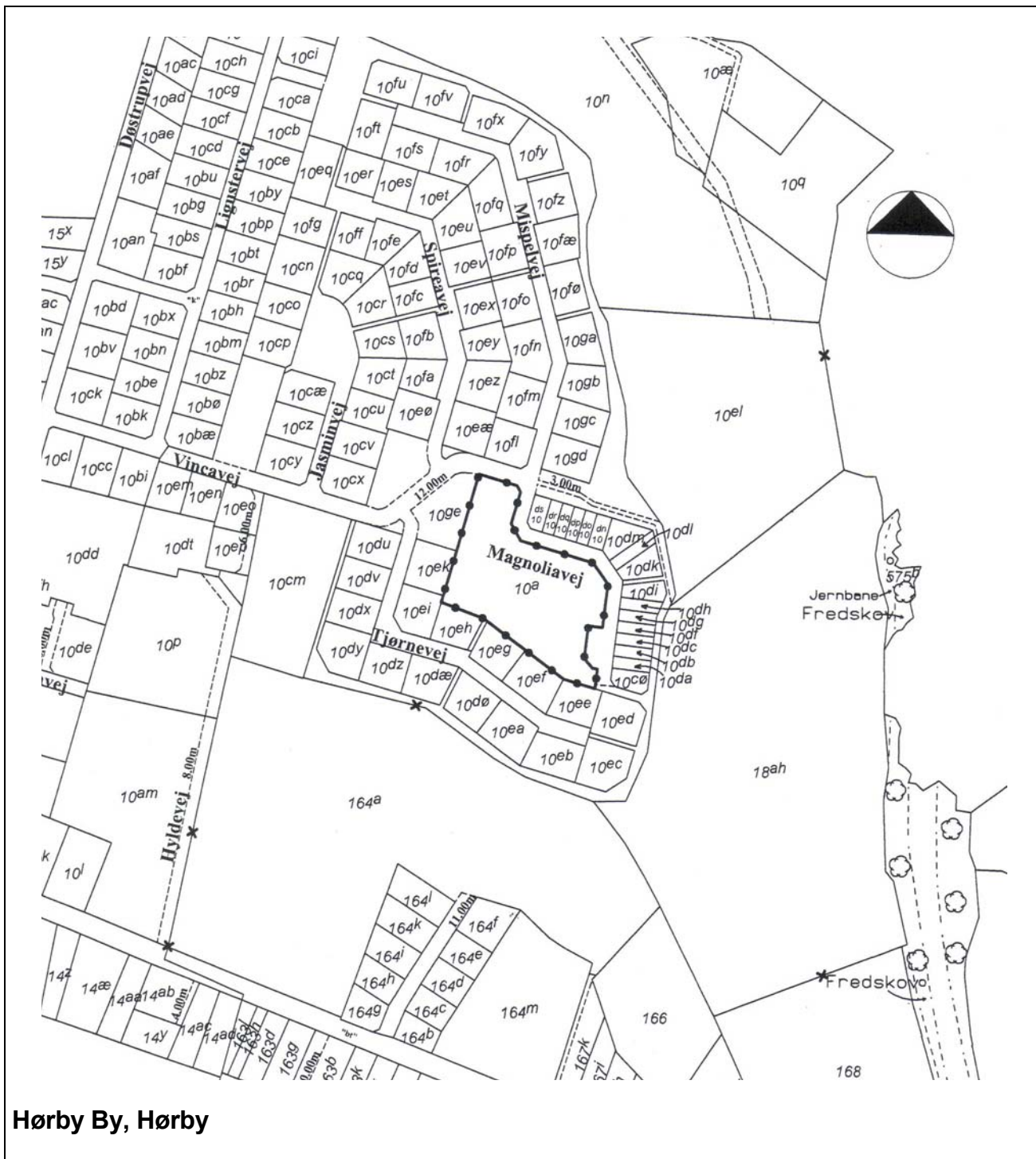
8. FRIST FOR FREMSÆTTELSE AF INDSIGELSER OG ÆNDRINGSFORSLAG

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 20. januar 2004.

Indsigelse eller ændringsforslag indsendes til:

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



---•---
Lokalplangrænse

**MATRIKELKORT
 LOKALPLAN NR. 261
 HOBRO KOMMUNE**

MÅL: 1:4000 DATO: 3. oktober 2003

Lokalplanen

LOKALPLAN NR. 261. BOLIGOMRÅDE VED MAGNOLIAVEJ 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).

§2. Områdets afgrænsning og zonestatus.

Stk. 1 Lokalplanen afgrænses som vist på matrikelkortet og omfatter matr.nr. 10a Hørby By, Hørby samt alle arealer, der efter den 3. oktober 2003 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).

På hver ejendom må kun opføres eller indrettes en bolig.

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 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- og parkeringsforhold.

- Stk. 1 Der udlægges areal til nye vej med en beliggenhed i princippet som vist på lokalplankortet.
Boligvejen A-B i en bredde af mindst 10 m.
- Stk. 2 Ejendommene i lokalplanområdet skal have direkte adgang til Magnoliavej eller vej A-B.
- 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.

Færdigt gulv i stueplan må højst være 0,5 m over eksisterende terræn, over et i forbindelse med byggemodningen reguleret terræn eller over et i henhold til bygningslovgivningen fastlagt niveauplan.

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 målt i forhold til eksisterende terræn, til et i forbindelse med byggemodningen reguleret terræn eller til et i henhold til bygningslovgivningen fastlagt 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 Der udlægges beplantningsbælter som vist på lokalplankortet. Beplantningsbælterne må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse. Beplantningsbælterne skal vedligeholdes af de grundejere, på hvis grunde beplantningsbælterne ligger.
- Stk. 2 Det på lokalplankortet med særlig signatur viste areal må ikke udstykkes, men udlægges som del af fælles friareal for grundejerforeningen Rosendal sammen med de i lokalplan nr. 153 og 252 udlagte fælles friarealer. Fælles friarealer samt beplantningsbælter og anden beplantning på disse vedligeholdes af grundejerforeningen.
- Stk. 3 Ubebyggede arealer skal ved tilsåning med græs, beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- Stk. 4 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 grundejerforeningen Rosendal, der oprettes for de tilgrænsende boligområder i henhold til bestemmelserne i lokalplan nr. 153 og 252.
- Fælles friarealer samt udstykkede vej- og stiarealer i område I i lokalplan nr. 153, i lokalplan nr. 252 samt i nærværende lokalplan nr. 261 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

Stk. 1. Lokalplan nr. 153 ophæves for så vidt angår den del, der er omfattet af nærværende lokalplan nr. 261.

§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. 261 i byrådets møde den 29/12-2003.

Hobro byråd, den 29/12-2003.

Jørgen Pontoppidan (sign.)
Borgmester

Kim Kristensen (sign.)
Kommunaldirektør

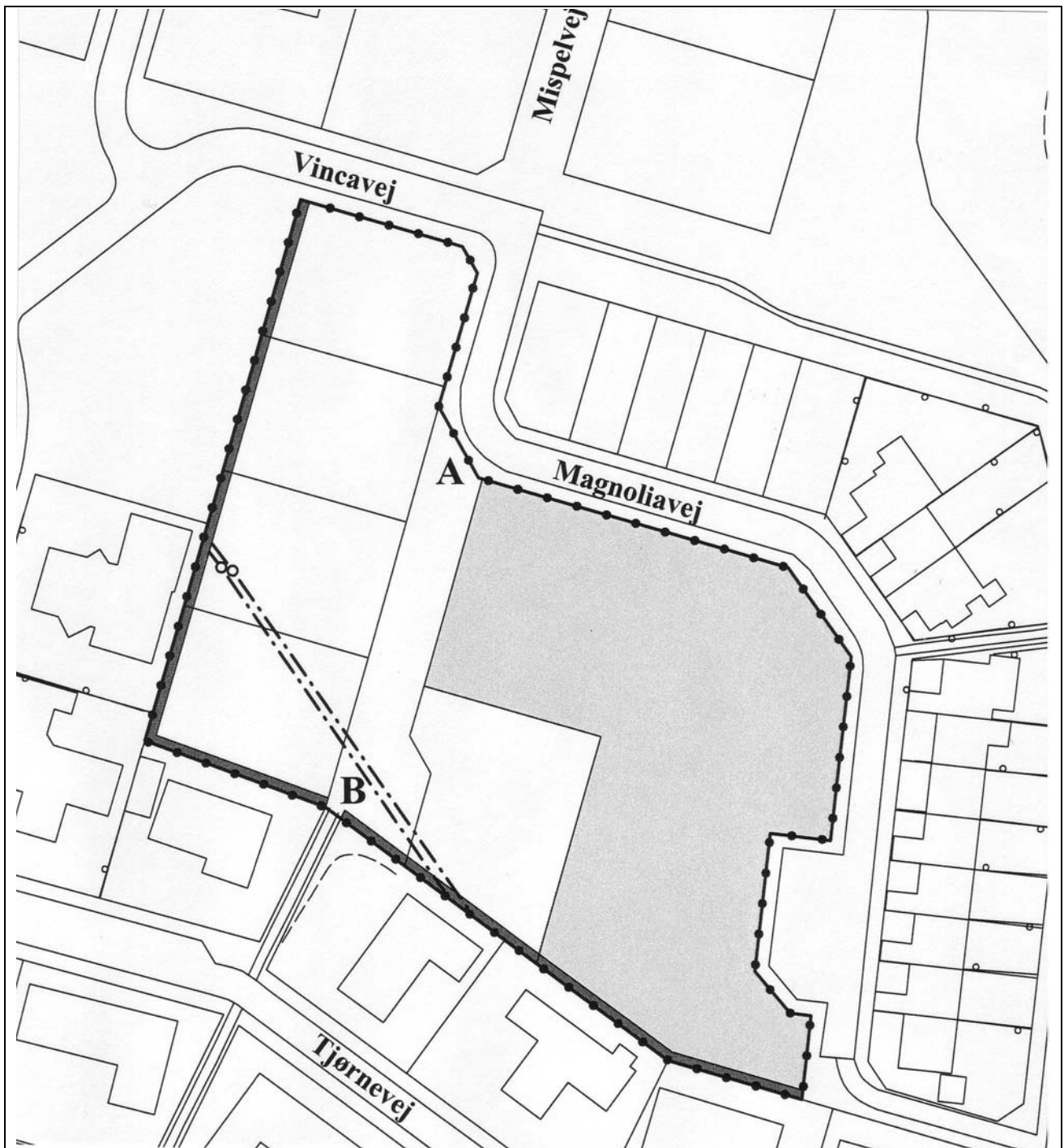
I henhold til §27 i planloven er foranstående lokalplan nr. 261 vedtaget endeligt i byrådets møde den 13/4-2004

Hobro byråd, den 13/4-2004

Jørgen Pontoppidan (sign.)
Borgmester

Kim Kristensen (sign.)
Kommunaldirektør

Vedtagelsen af lokalplanen er offentliggjort den 4/5-2004



SIGNATURER:

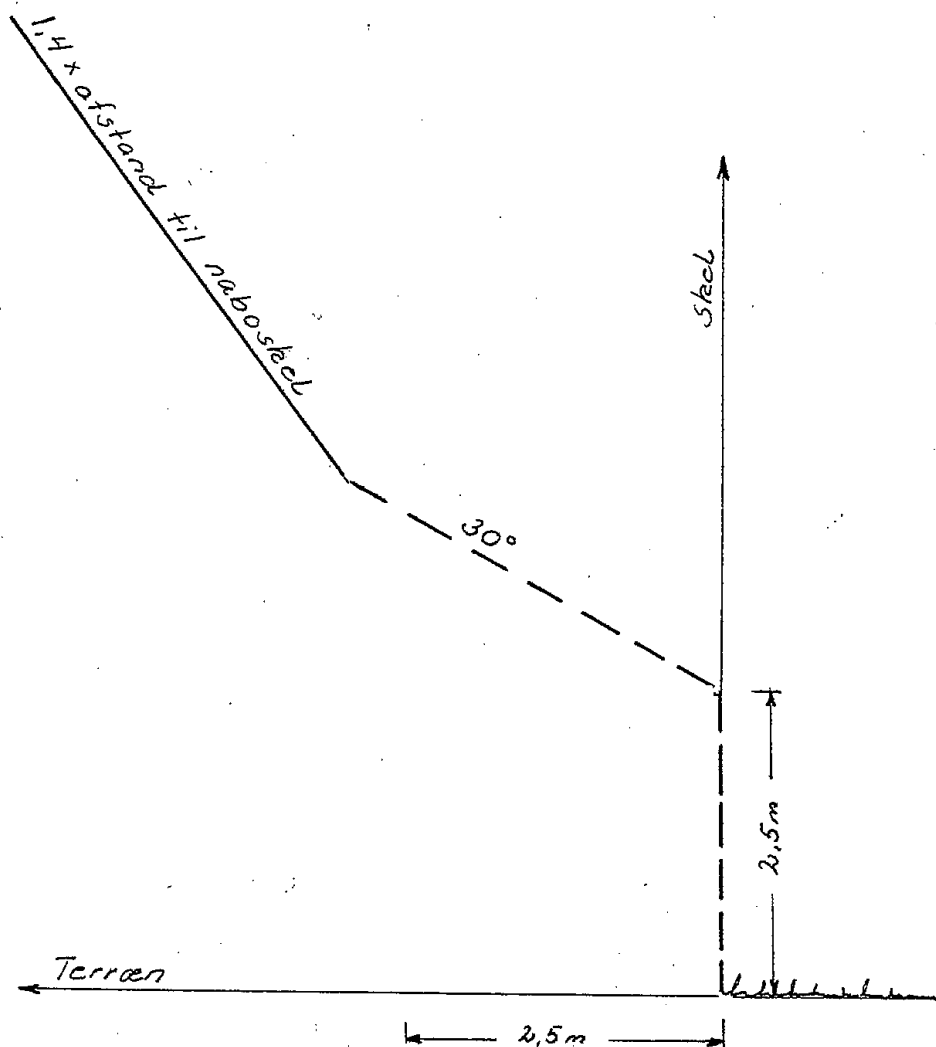
- LOKALPLANGRÆNSE
- FÆLLES FRIAREAL
- 1.5 m BEPLANTNINGSBÆLTE
- SLØJFET OG OPGRAVET KLOAKLEDNING MED BRØND.

**LOKALPLANKORT
LOKALPLAN NR. 261
HOBRO KOMMUNE**

Boligområde ved Magnoliavej i Hørby Skoleby

MÅL: 1:1000

DATO: 3. oktober 2003



— — — Højdegrænseplan

**HØJDEGRÆNSEPLAN
 LOKALPLAN NR. 261
 HOBRO KOMMUNE**

MÅL: 1:500

DATO: 3. oktober 2003

Bilag 1