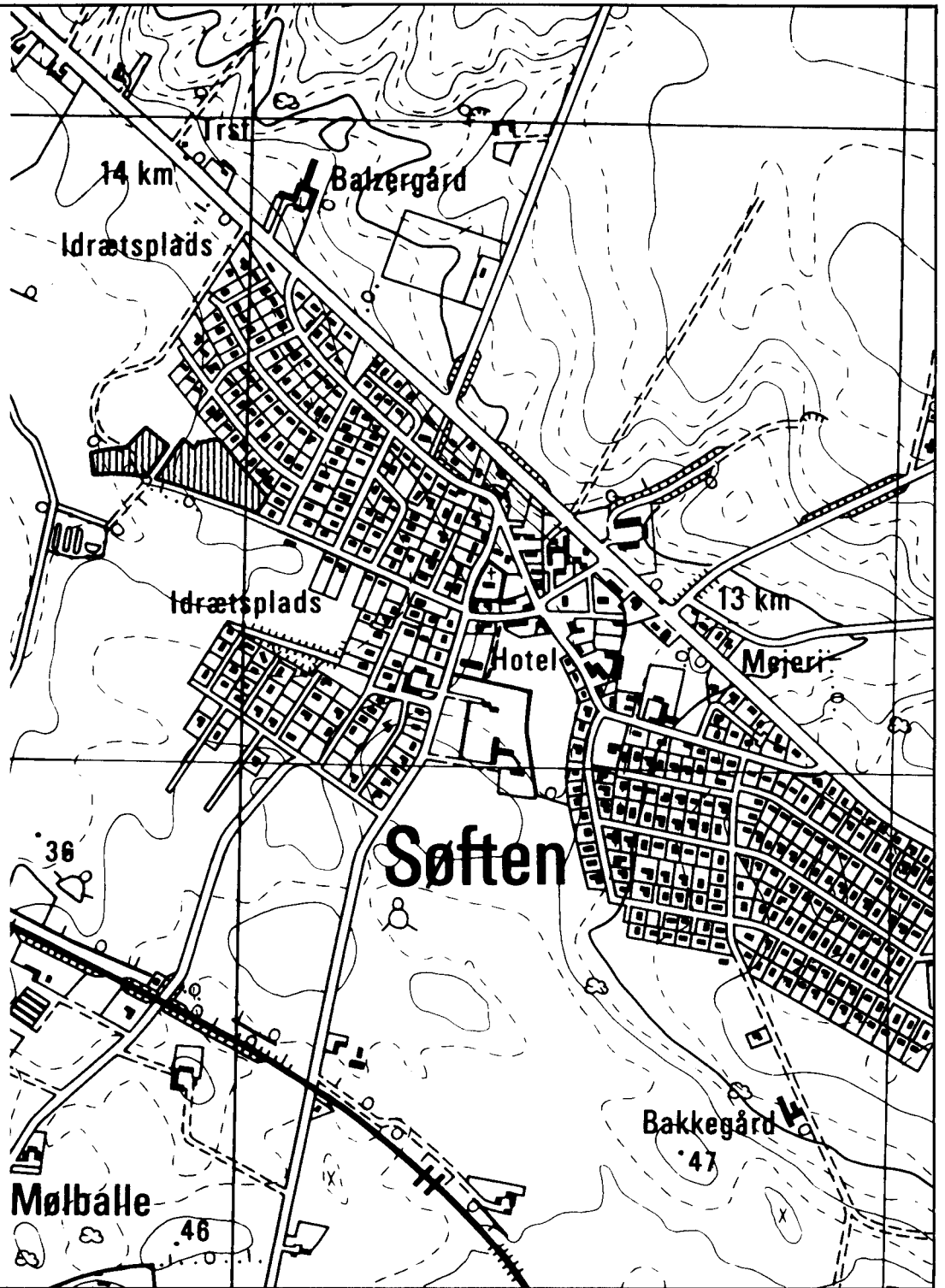


GRUNDMATERIALET ER GEODÆTISK INSTITUTS 4cm KORT.  
SUPPLERENDE TEMATISK INFORMATION HVAD ANGÅR LOKALPLAN NR. 3  
ER UDARBEJDET OG PÅFØRT AF HINNERUP KOMMUNE. KORTET ER UDELUKKENDE TIL TJENST-  
LIG BRUG HOS OFFENTLIGE MYNDIGHEDER OG MÅ IKKE GØRES TIL GENSTAND FOR FORHAND-  
LING ELLER DISTRIBUERING TIL ANDEN SIDE UDEN SÆRLIG TILLADELSE AF GEODÆTISK  
INSTITUT.  
UDGIVET AF HINNERUP KOMMUNE MED GEODÆTISK INSTITUTS TILLADELSE (A400/76).  
GI COPYRIGHT.



HINNERUP KOMMUNE

ÅRHUS AMT

Lokalplan nr. 3 for et boligområde i Søften.

## Redegørelse for lokalplanens forhold til den øvrige planlægning for området.

### § 15 - rammerne.

Området som lokalplanen omfatter er medtaget som område 10 i kommunens § 15 - rammer, som er godkendt af miljøministeriet d. 31. jan. 1977.

Disse § 15 - rammer bestemmer i store træk indholdet af og placeringen af de eksisterende og kommende arealer, der skal anvendes til byudvikling 1977 - 79 i Hinnerup kommune.

Ifølge disse rammer skal indholdet af en lokalplan, som omfatter området blandt andet sikre at områdets anvendelse bliver boligformål, og at den fastsatte maximale bebyggelses procent på 25 for hele området og den enkelte ejendom bliver overholdt. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager.

Lokalplanens område, den sydlige del af område 10, vil kunne inddrages, når det af hensyn til kommunens byggeprogram er ønskeligt.

### Forhold til boligprogram og befolkningsudvikling.

I kommunens befolkningsprognose og det deraf afledte boligprogram er der indregnet 5 boliger i 1979, 10 boliger i 1980 og 2 i 1981 fra lokalplanens område. Dette vil svare til at parcellerne ved vej F frigives til salg i 1978 og parcellerne ved vej G i 1979-80.

### Spildevandsanlæg.

I kommunens spildevandsplan som er godkendt af amtsrådets udvalg for teknik og miljø den 1.12.1976 er lokalplanens område omfattet af planens tidsfølgeplan.

### Beskrivelse af lokalplanforslagets indhold.

Den udstykning på 19 parceller som lokalplanforslaget omhandler er indregnet i kommunens boligprogram til iværksættelse i 1978 - 79.

Udstykningsformen og indhold er identisk med de sidste års udstykninger hvor parcellerne er placeret omkring blinde boligveje med vendepladser, der har en form og størrelse så de også kan benyttes til leg. De blinde boligveje har adgang fra en blind facadeløs stamvej.

Bebyggelsen er bestemt som åben-lav boligbebyggelse, ligesom udstykningens 1. etape som nævnt i Partiel byplanvedtægt nr. 7.

Der skal oprettes en grundejerforening for området.

### 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 evt. 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 privates ejendomme eller rettigheder over ejendommene, 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 jvf. ovenfor.

LOKALPLAN NR. 3 FOR ET BOLIGOMRÅDE I SØFTEN.

Formålet med lokalplanen er:

- at tilvejebringe et nyt udstykningsområde i Søften i forbindelse med det i Partiel byplanvedtægt nr. 7, udlagte boligområde,
- at fastlægge udstykningsområdets størrelse og form med grunde og veje,
- at fastlægge bestemmelser for bebyggelsens anvendelse og højde,
- at sikre dannelsen af en grundejerforening, der skal sluttes sammen med grundejerforeningen for det boligområde der er udlagt i Partiel byplanvedtægt nr. 7, for Hinnerup kommune,
- at overføre lokalplanens område fra landzone til byzone.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved 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 følgende matr. nre: del af 4 a og del af 5 a, Søften by og sogn, samt alle parceller, der efter den 24. nov. 1977 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- Stk. 2 Lokalplanens område opdeles i områderne I og II som vist på kortbilaget.
- Stk. 3 Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres det under stk. 1 nævnte område fra landzone til byzone.

## § 2 Områdets anvendelse.

- Stk. 1 Området må med nedennævnte undtagelser kun anvendes til boligformål, og der må kun opføres åben og lav bebyggelse. Bebyggelsen må kun bestå af fritliggende parcelhuse.  
Der må inden for området ikke udøves nogen art af virksomhed, som ved støv, røg, lugt, støj, rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde efter kommunalbestyrelsens skøn er til ulempe for de omboende.
- Stk. 2 På hver ejendom må kun opføres eller indrettes én bolig for én familie.
- Stk. 3 Det er tilladt, at der på ejendommene drives sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelseslejligheder eller beboelseshuse, når virksomheden drives af den, der bebor den pågældende bolig, og når virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning o.lign.), kvarterets præg af boligkvarter ikke brydes, eller virksomheden ikke fremkalder ulemper for de omboende eller fremkalder behov for parkeringsmuligheder, som ikke er til stede på den pågældende ejendom.  
Ejendommene må iværkt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed. Der må således ikke på ejendommene indrettes bebyggelse til eller udøves handels-, vognmands-, fabriks-, værksteds- eller oplagsvirksomhed, ligesom der ikke må indrettes pensionater eller klublejligheder eller drives anden lignende form for erhvervsmæssig udlejning.

### § 3 Udstykninger.

- Stk. 1 Udstykninger må kun foretages efter de retningslinier, som fremgår af vedhæftede kortbilag.
- Stk. 2 Det på vedhæftede kortbilag med prikket signatur viste areal må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som friareal for bebyggelsen.

### § 4 Vejforhold.

- Stk. 1 Der udlægges areal til følgende nye veje og stier med retning og beliggenhed som vist på vedhæftede kortbilag:
- Vej F: i en bredde af 15 m  
Vej G: i en bredde af 8,5 m  
Sti d: i en bredde af 3 m
- Stk. 2 De udstykkede grunde i område I må kun have adgang til vej F.  
De udstykkede grunde i område II må kun have adgang til vej G.
- Stk. 3 Langs de i stk. 1 nævnte veje, og langs Stjerneparken, pålægges byggelinier i en afstand af 5 m fra vejskel som vist på vedhæftede kortbilag.  
Langs Neptunvej 10 m.

### § 5 Bebyggelsens omfang og placering.

- Stk. 1 Bebyggelsesprocenter for den enkelte ejendom må ikke overstige 25 %.
- Stk. 2 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en større højde, der overstiger 8,5 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- Stk. 3 De enkelte beboelsesbygninger må ikke opføres med et mindre etageareal end 110 m<sup>2</sup>.
- Stk. 4 Tagets vinkel med det vandrette plan må ikke overstige 45 °.
- Stk. 5 Bygninger må kun opføres med én etage eventuelt med udnyttet tagetage. En eventuel kælder må ikke have loftet beliggende mere end 0,5 m over terræn.

## § 6 Bebyggelsens ydre fremtræden.

- Stk. 1 Til udvendige bygningssider samt tagplader må ikke anvendes materialer som efter byrådets skøn virker skæmmende.
- Stk. 2 Skiltning og reklamering jvf., § 2 stk. 1 om områdets anvendelse, må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

## § 7 Ubebyggede arealer.

- Stk. 1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.

## § 8 Grundejerforening.

- Stk. 1 Samtlige ejere af grunde indenfor lokalplanens område, skal være medlemmer af den grundejerforening der er dannet for det boligområde som omfattes af Partiel byplanvedtægt nr. 7 for Hinnerup kommune.
- Stk. 2 Med 2/3 flertal af de på en generalforsamling mødende medlemmer, kan det besluttes, at ejere af grunde uden for deklaraionsområdet kan optages som medlemmer af grundejerforeningen eller at grundejerforeningen kan slutte sig sammen med en anden grundejerforening. Grundejerforeningens formål er at vareatge medlemmernes fælles interesser i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningens område. Indtil grundejerforeningen er dannet, administreres grundejerforeningens opgaver af sælgeren. Grundejerforeningen skal stiftes, når sælgeren kræver det, dog senest når der bebygget 10 parceller i udstykningsområdet. Til dækning af fællesudgifter indbetaler ejeren af hver ejendom et beløb, der foreløbig er ansat til kr. 200,- årligt til grundejerforeningen, hvilket beløb erlægges halvårsvis forud med kr. 100,- hver 1. juni og 1. december, første gang den 1. betalingstermin efter at sælgeren har dannet grundejerforeningen. I forbindelse med grundejerforeningens stiftelse, udarbejdes der af sælgeren vedtægter for grundejerforeningen. Ud over de i nærværende deklaraion nævnte beslutninger, som kræver kvalificeret flertal på en generalforsamling, kan beslutninger om ændring af vedtægter kun vedtages med mindst 2/3 flertal af de på en generalforsamling mødende medlemmer.

Nævnte a'contobeløb til grundejerforeningen kan til enhver tid ændres på en generalforsamling, idet beløbet til enhver tid skal fastsættes således, at beløbet er tilstrækkeligt til dækning af samtlige fællesudgifter. Grundejerforeningen har pligt til, efter påkrav fra sælgeren eller kommunen, at tage skøde på private vej-, sti- og fællesarealer.

- Stk. 3 Grundejerforeningen skal efter foreningens vedtægter udfærdige et reglement, som skal godkendes af Hinnerup byråd. Den enkelte grundejer skal følge bestemmelserne i reglementet.
- Stk. 4 Indtil grundejerforeningen er stiftet, har et af kommunen udfærdiget reglement retsgyldighed overfor den enkelte grundejer.
- Stk. 5 Reglementet kan ændres efter retningslinierne som nævnt i foreningens vedtægter, som skal godkendes af Hinnerup byråd.
- Stk. 6 Beplantning af de for området fælles friarealer må kun ske i overensstemmelse med en beplantningsplan, som er godkendt af Hinnerup byråd.
- Stk. 7 Med hensyn til byrder og servitutter henvises til ejendommens blad i tingbogen. Påtaleberettiget er sælgeren direktør Villy Mielke indtil grundejerforeningen er stiftet, og derefter grundejerforeningen samt Hinnerup kommune hver for sig.

Hinnerup byråd, den 21. december 1977

Leif Hansgaard  
borgmester

/Eskild Rasmussen  
kommuneingeniør

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

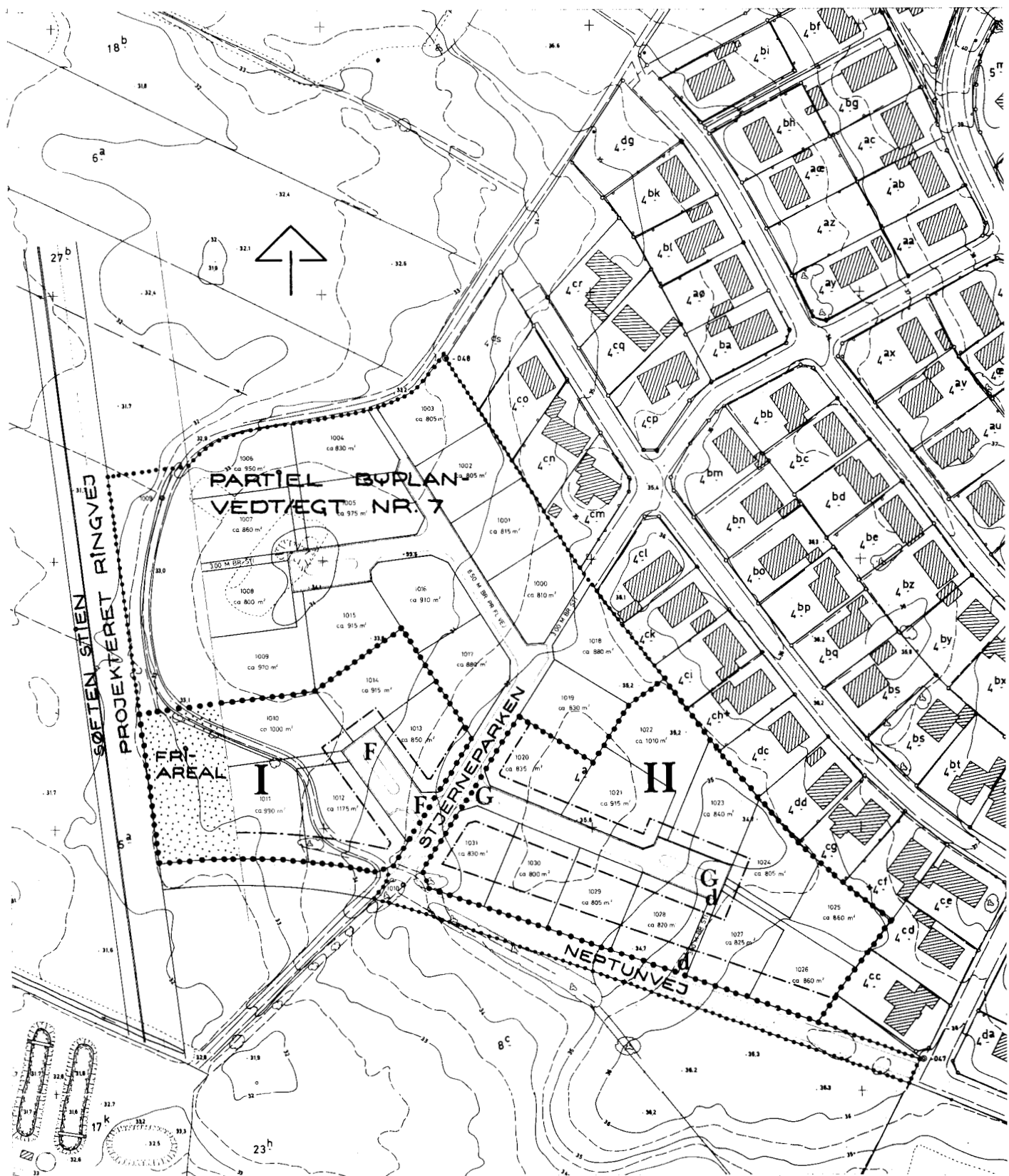
Hinnerup byråd, den 26. april 1978.

Vilhelm Lytken  
borgmester

/Eskild Rasmussen  
kommuneingeniør

Tinglyst den 19. maj 1978.





..... LOKALPLANENS GRÆNSE  
 --- BYGGELINIE:  
 5m FRA VEJSKEL VED  
 VEJ F, G OG STJERNEPARKEN,  
 10m FRA VEJSKEL VED  
 NEPTUNVEJ.

**HINNERUP KOMMUNE**  
 KORTBILAG TIL LOKALPLAN NR. 3  
 FOR ET BOLIGOMRÅDE I SØFTEN.  
 MÅL 1:2.000  
 HINNERUP KOMMUNE,  
 TEKNISK FORVALTNING,  
 NOVEMBER 1977.