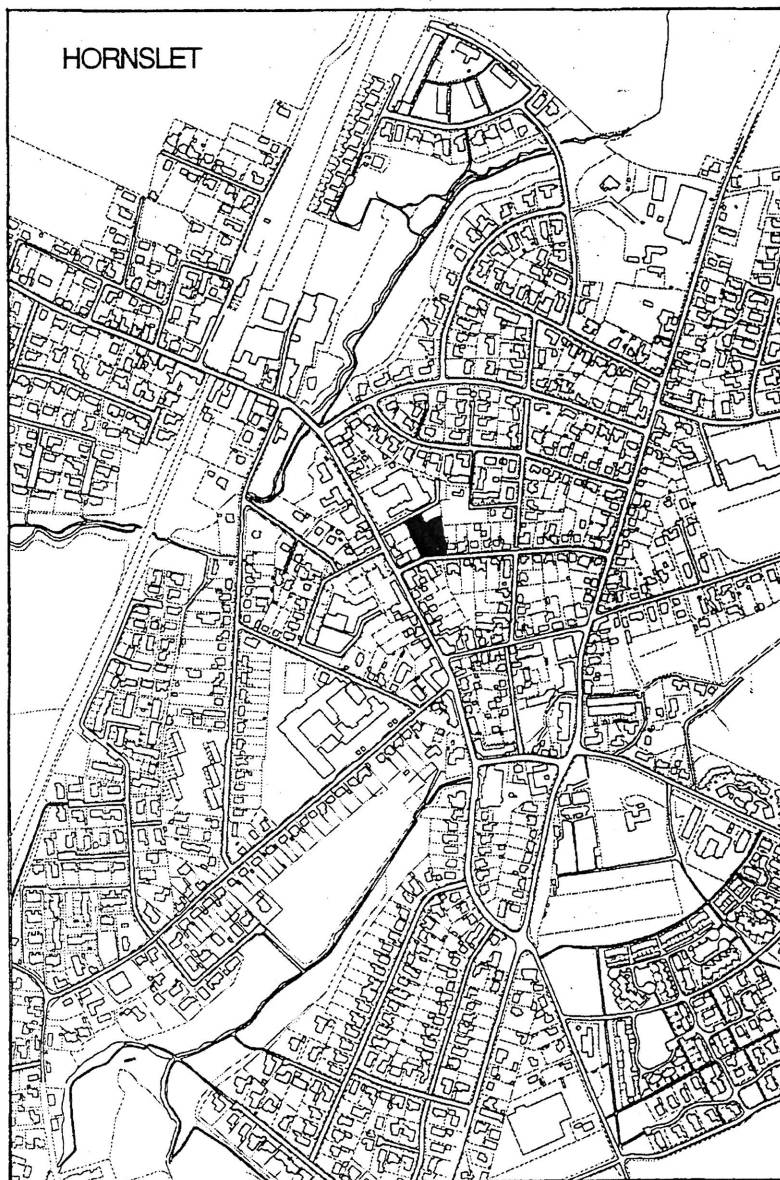


200,- mangler 200,-

F 57

ROSENHOLM KOMMUNE



LOKALPLAN NR. 32

FOR ET OMRÅDE TIL KULTURELLE OG OFFENTLIGE FORMÅL
VED KOM-BI I HORNSLET

LOKALPLANFORSLAGETS REDEGØRELSE

1.1	Lokalplanforslagsområdet		Side 02
1.1.1.	Beliggenhed	Side 02	
1.2	Lokalplanforslagets baggrund og formål		Side 02
1.2.1	Baggrund	Side 02	
1.2.2	Formål	Side 02	
1.3	Eksisterende forhold		Side 03
1.3.1	Bebyggelsesforhold og historie	Side 03	
1.3.2	Trafikale forhold	Side 03	
1.3.3	Kollektiv trafik	Side 03	
1.3.4	Parkering	Side 03	
1.4	Lokalplanforslagets indhold		Side 04
1.5	Lokalplanforslagets forhold til anden planlægning		Side 04
1.5.1	Lokalplan nr. 2	Side 04	
1.5.2	Lokalplan nr. 24	Side 05	
1.5.3	Lokalplan nr. 7	Side 05	
1.5.4	Matrikel nr. 7co og lokalplanlægningen	Side 05	
1.5.5	Kommuneplanen	Side 06	
1.5.6	Regionplanen	Side 06	
1.6	Lokalplanforslagets myndighedsbehandling		Side 06
1.7	Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger		Side 06
1.8	Behandling af indsigelser og ændring af lokalplanforslaget ved endelig vedtagelse		Side 07
1.9	Ændringernes forhold til anden planlægning		Side 07
1.10	Lokalplanens retsvirkninger		Side 08

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

2.1	Lokalplanens formål		Side 09
2.2	Område og zonestatus		Side 09
2.2.1	Lokalplanområdets afgrænsning	Side 09	
2.2.2	Lokalplanområdets zonestatus	Side 09	
2.3	Områdets anvendelse		Side 09
2.4	Udstykninger		Side 09
2.5	Vej- og stiforhold		Side 09
2.6	Parkering		Side 09
2.7	Bebyggelsens omfang og placering		Side 10
2.8	Bebyggelsens udformning		Side 10
2.9	Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse		Side 11
2.10	Servitutter		Side 11
2.10.1	Servitutter, der ophæves	Side 11	
2.11	Vedtægelsespåtegning		Side 12

BILAG 1	- lokalplankort (eks. forhold: matrikulære forhold)		Side 13
BILAG 2	- lokalplankort (eks. forhold: bebyggelse og husnumre)		Side 14
BILAG 3	- lokalplankort (lokalplankort, lokalplanområdets afgrænsning)		Side 15
BILAG 4	- lokalplankort (lokalplankort, byggefelt)		Side 16
BILAG 5	- illustrationsplan (skitse for fremtidig parkering m.m.)		Side 17
BILAG 6	- illustrationsplan (stueplan af eks. biograf)		Side 18
BILAG 7	- illustrationsplan (plandisponering af ombygget stueetage)		Side 19
BILAG 8	- illustrationsplan (plandisponering af 1. sal i ombygget biograf)		Side 20
BILAG 9	- illustrationsplan (facader af ombygget biograf)		Side 21
BILAG 10	- illustrationssnit (afskærmning mod indbliksgener)		Side 22

KOMMUNEPLANTILLÆG

BILAG 10	- Tillæg nr. 6 til kommuneplan 1993-2005		Side 23
-----------------	---	--	----------------

LOKALPLANFORSLAGETS REDEGØRELSE

1.1 Lokalplanforslagsområdet

1.1.1 Beliggenhed

Lokalplanområdet er beliggende i byområde (byzone) i den centrale del af Hornslet by.

Det omfatter to matrikler, 7co og del af 7cv, Hornslet by, Hornslet. Matrikel 7co indeholder biografen og aktivitetscentret Kom-Bi. Matrikel 7cv indeholder et planlagt parkeringsareal fælles for ældrecentret Rosengården og Kom-Bi.

Matrikel 7cv indgår kun i lokalplanområdet med den del der overføres fra matriklen til matrikel 7co.

1.2 Lokalplanforslagets baggrund og formål

1.2.1 Baggrund

De bygningsmæssige rammer for kulturinstitutionen Kom-Bi ønskes forbedret. Ønskerne er defineret i et byggeprogram af 9. marts 1999, som danner grundlag for den videre projektering.

Fra byggeprogrammet:

“Idéen med projektet er at styrke biografen og kulturhuset Kom-Bi lokalt og i konkurrence med den nærliggende storby. Foreningen Kom-Bi får styrket sine muligheder for at fastholde og udbygge institutionens kulturelle profil med filmforevisninger, teater, musik, kunstudstillinger m.m. - og andre brugere (foreninger, grupper og enkeltpersoner) får øget adgang til at bruge huset, fordi det fremover bliver muligt at afvikle flere aktiviteter og arrangementer på samme tid.”

Lokalplanen skal danne rammerne for skitseprojektets realisering. Projektets øgede arealkrav ønskes opfyldt, dels ved at nedrive og ombygge dele af den eksisterende bygning og dels ved at der overføres det nødvendige areal fra matrikel 7cv til matrikel 7co.

Kom-Bi's aktuelle byggeplaner omfatter primært:

- ombygning af eksisterende biografsal og operatormrum, samt ny kinoteknik
- ombygning af eksisterende billet-/kiosksalg, foyer og toiletter, inklusive et offentligt handikaptoilet
- opførelse af ny biografsal, foyer og caféområde.

Endelig ønskes det visuelt at forstærke Kom-Bi's tilstedeværelse i bybilledet.

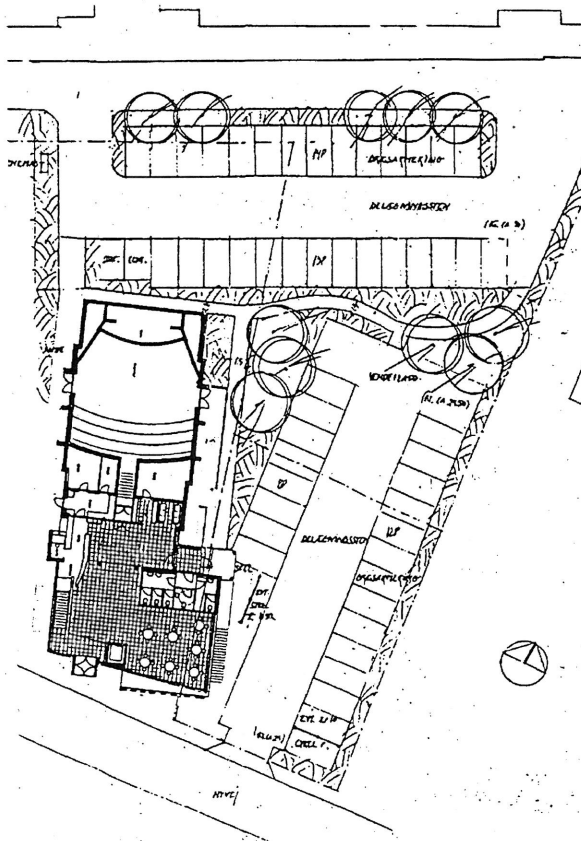
1.2.2 Formål

Kommunen ønsker, at lokalplanen afstikker de nødvendige rammer for den planlagte udvidelse og ombygning af Kom-Bi på en sådan måde, at den samlede bebyggelse, trods den fortættede brug af arealerne, ikke er

Kommentarer og illustrationer

For områdets placering, se forsiden

Fig. 1: Skitse for Kom-Bi's ombygning



til gene for nabobebyggelse.

1.3 Eksisterende forhold

1.3.1 Bebyggelsesforhold og historie

Lokalplanområdet omfatter 2 matrikler.

På den ene af disse er den selvejende institution Kom-Bi beliggende. Institutionen fungerer som aktivitetscenter og biograf. Den anden matrikel er den resterende del af en nu ubebygget parcelhusgrund.

Kom-Bi's bygning, beliggende Nyvej 3, er oprindeligt opført i 1951. Bygningen er delvist opført i 2 etager.

Parcelhusgrunden, beliggende Nyvej 5, var i perioden fra ca. år 1930 til 1997 bebygget med en bolig og et tilhørende, mindre gartneri.

I forbindelse med ombygningen af det kombinerede dagcenter og plejehjem, Rosengården, blev bygningerne nedrevet og arealet udlagt til fælles parkeringsareal for Rosengården og Kom-Bi.

Den nordlige del af den oprindelige parcelhusgrund blev tillagt Rosengårdens matrikel.

Den sydlige, resterende del, er en selvstændig matrikel, der ifølge lokalplan nr. 24 i mindre omfang kan sammatrikuleres med Kom-Bi's matrikel, såfremt den påtænkte udvidelse af Kom-Bi nødvendiggør dette.

1.3.2 Trafikale forhold

Området er beliggende ved Nyvej tæt på dennes udmunding i Tingvej.

Begge veje er i kommunens planlægning klasse b-veje, dvs. veje med væsentlig betydning for lokaltrafikken. De indgår begge i et lokaltrafikområde i Hornslet bymidte, hvor der ifølge kommuneplanen kan planlægges en hastighedsbegrænsning på 40 km/t.

Kommuneplanen åbner også mulighed for, at hastigheden på Tingvej kan nedsættes til 30 km/t i forbindelse med evt. gennemførelse af en sivegadeløsning.

Der er vej- og parkeringsadgang til Kom-Bi via en indkørsel fra Tingvej.

Den tidligere parcelhusgrund har én overkørsel til Nyvej. Der er adgang til den sydlige del af Rosengårdens matrikel via denne.

Et skift i terrænniveauet hindrer, at der er gennemkørsel fra Nyvej til den interne vej på Rosengårdens areal.

1.3.3 Kollektiv trafik

Der er kollektiv trafikbetjening af lokalplanområdet med busser og nærbane.

1.3.4 Parkering

De to institutioners parkeringer kan kombineres i fælles løsninger på tværs af eksisterende matrikel.

Der er med adgang fra Tingvej, etableret fælles parkering med 28 parkeringspladser på arealet mellem Rosengården og Kom-Bi, hvoraf 10 pladser ligger helt eller delvist på Kom-Bi's matrikel.

Se illustrationsskitse, side 17

Rosengårdens parkeringskrav blev ved udarbejdelsen af lokalplan nr. 24 opgjort til 29 pladser. En ombygning af Kom-Bi forventes at medføre et krav på yderligere 7 pladser.

På det lavereliggende areal, øst for Kom-Bi, kan der anlægges op til 20 fælles parkeringspladser med adgang fra Nyvej.

Der kan således etableres i alt 48 parkeringspladser, hvilket er 12 pladser mere end det opgjorte krav.

Der må forventes at være udsving i det faktiske behov for parkeringspladser, afhængigt af de aktuelle arrangementer på såvel Rosengården som Kom-Bi.

Det skønnes dog, at det reelle parkeringsbehov set i forhold til aktiviteterne døgnyrte vil kunne opfyldes med de udlagte fælles parkeringsarealer.

1.4 Lokalplanforslagets indhold

Lokalplanen sikrer områdets fortsatte anvendelse og udbygning til kulturelle og offentlige formål med dertil hørende servicefaciliteter.

Som nævnt har det været kommunens intention, at tilgodese Kom-Bi's muligheder for ekspansion uden at dette forringer forholdene for nabobebyggelsen.

For lokalplanområdet fastlægges nærmere bestemmelser om dets anvendelse og udstykning, trafikadgang, vej- og parkeringsforhold, bebyggelsens omfang, placering og udformning, samt forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse.

1.5 Lokalplanforslagets forhold til anden planlægning

1.5.1 Lokalplan nr. 2

Matrikel 7co med Kom-Bi er indeholdt i område B af lokalplan nr. 2. for det nordlige centerområde i Hornslet, fra 1978.

Denne lokalplan omhandler bebyggelsen langs Tingvej, der beskrives som en "typisk stationsbygade med sin facadebebyggelse af 1 1/2- og 2 1/2-etages ejendomme i røde teglsten og ca. 45° taghældning."

Området er udlagt til centerformål med en maximal bebyggelsesprocent på 40.

Lokalplan nr. 2 regulerede bebyggelsen på matr. nr. 7co (Kom-Bi) således:

- en bebyggelsesprocent på 40 for matriklen (uden tillægsareal)
- bygninger må opføres i een etage, dog kan der dispenseres herfor
- ved tilbygning til eksisterende bebyggelse kan anvendes materiale i lighed med den eksisterende bygnings.

Med godkendelse af nærværende lokalplan aflyses lokalplan nr. 2 på matrikel nr. 7co.

Fig. 2: Lokalplan nr. 2, område B



1.5.2 Lokalplan nr. 24

Lokalplanområdet grænser mod nord op til ældrecentret og plejehjemmet Rosengården, der udgør område A af lokalplan 24 af marts 1997.

Matrikel 7cv med den planlagte parkeringsplads ligger øst for Kom-Bi og udgør del af område B af lokalplan nr. 24 af marts 1997.

Lokalplan nr. 24 fastlægger for område A:

- en bebyggelsesgrad på 40 som helhed for lokalplanområdet under ét
- et max. etageantal på 3
- en max. bygningshøjde på 10,5 m til facadens skæring med tagfladen.

Lokalplan nr. 24 fastlægger for område B:

- at arealet kan anvendes til fælles parkering for Rosengården og Kom-Bi
- at der kan ske arealforbrug til en mindre udvidelse af Kom-Bi
- at der som følge deraf kan ske den nødvendige arealoverførsel/skelforandring.

Rosengården, der er opført efter ovennævnte retningslinier, repræsenterede introduktionen af et nyere formsprog i byens midte.

Kom-Bi og Rosengården er begge offentlige, kulturelle institutioner. Ved ombygningen får Kom-Bi's matrikel en højere bebyggelsesgrad og en bygningshøjde, der svarer til Rosengårdens, og bygningen tilnærmes det samme arkitektoniske formsprog.

1.5.3 Lokalplan nr. 7

Lokalplanområdet grænser mod syd op til lokalplanområde nr. 7 for det sydlige centerområde i Hornslet, revideret januar 1984. Denne fastlægger en bebyggelsesprocent på maksimalt 75 for det tilstødende område A.

Kommuneplan 1993-2005 åbner mulighed for ved en ny lokalplan, at øge bebyggelsesprocenten til 70 for lokalplanområdet som helhed.

1.5.4 Matr. nr. 7co og lokalplanlægningen

Bebyggelsen på Kom-Bi's matrikel, 7co, Hornslet By, Hornslet, har ud fra det faktum, at den er opført som biograf altid haft et større volumen og en større højde end både de åbent beliggende enfamiliehuse langs Nyvej og de mere tæt beliggende huse langs Tingvej, stationsbyens hovedgade.

Samtidig har beliggenheden, umiddelbart syd for Rosengården og på et lavereliggende terræn, underordnet biografens bygningsmasse til Rosengårdens større 3-etages bygning.

Der er desuden også i de senere år bygget 2 1/2-etages ejendomme på Tingvej ved Nyvejs udmunding. Det er således ikke et ukendt eller et fremmed element, der introduceres i bybilledet ved den påtænkte ombygning af Kom-Bi, men snarere en logisk, forventet udvikling og opdatering af byens gamle biograf.

Fig. 3: Lokalplan nr. 24, område A og B

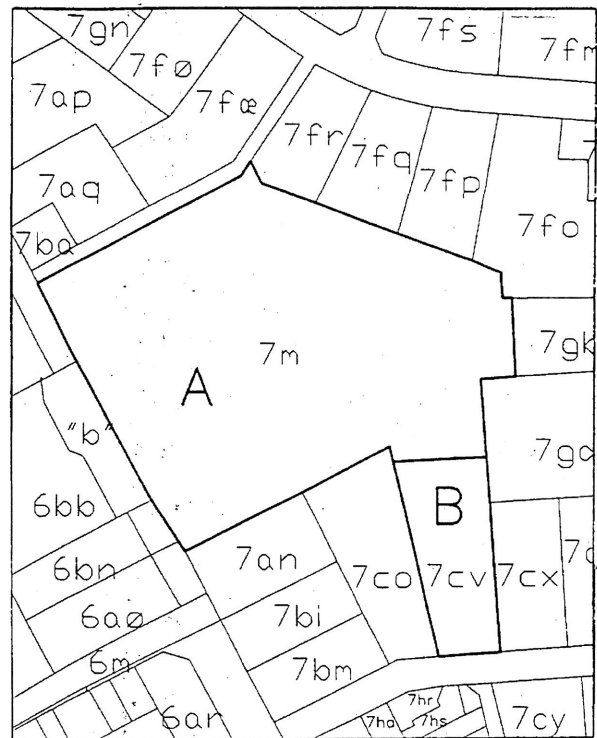
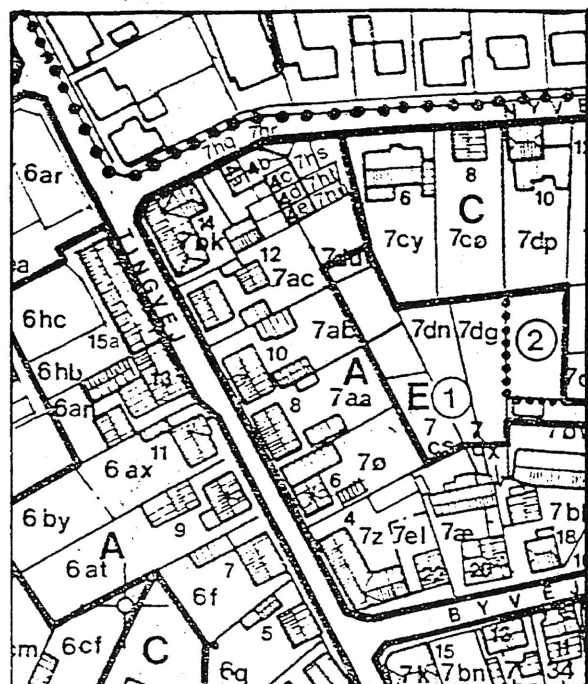


Fig. 4: Lokalplan nr. 7, område A



Matriklen har, siden biografen blev opført, haft en højere udnyttelse end der gives mulighed for i lokalplan nr. 2, som den er blevet placeret i.

1.5.5 Kommuneplanen

En gennemførelse af ombygningsprojektet for Kom-Bi og lokalplanen kræver et tillæg til kommuneplan 1993-2005.

Den fortætning, der sker, ligger i forlængelse af de intentioner og muligheder, der er angivet i kommuneplanen for Hornslet bymidte. Der åbnes i kommuneplanen, jævnfør punkt 1.5.3, mulighed for fortætning i visse centrale områder i nabo-lokalplanområdet med en bebyggelsesprocent op til 70. Den fortætning, der sker på Kom-Bi, holder sig tæt ved disse rammer.

En øgning af den tilladte etagehøjde til 10,5 m svarende til 3 etager er ikke et fremmedelement i lokalplanområdet, idet eksisterende byggeri nord for lokalplanområdet allerede fremstår i 3 etager, jævnfør punkt 1.5.2.

Imidlertid må det bemærkes, at den foreslåede fortætning giver anledning til visse højdemæssige overvejelser i forhold til nabobebyggelse langs områdets vestlige og sydlige skel.

Den foreslåede bebyggelsehøjde overskrider de normale højdegrænseplaner i forhold til parkeringspladsen på Nyvej 5 og i mindre grad i forhold til nabobebyggelse på Tingvej 16, og 18, samt den modstående side af Nyvej ved numrene 4a, 4b og 4c.

Højdeoverskridelserne anses ikke for at give gener for ovennævnte bebyggelser, idet en væsentlig del af den eksisterende bygningskrop bevares uændret, og den ny bygningsmasse primært placeres mod Nyvej.

Der er en umiddelbar risiko for indbliksgener i forbindelse med Kom-Bi's planlagte glasfacade mod syd og sydvest. Denne risiko elimineres ved anvendelse af matteret glas i øverste etage.

1.5.6 Regionplanen

Det nødvendige kommuneplantillæg er ikke i konflikt med regionplanen.

1.6 Lokalplanforslagets myndighedsbehandling

Forslag til lokalplan, samt ændring af kommuneplan fremsendes til myndighedsbehandling i Århus Amt.

1.7 Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder i henhold til lov om planlægning § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring i anvendelsen. Den eksisterende lovlige

anvendelse kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet - dvs. den 9. februar 2000, kan der efter lov om planlægning under visse forudsætninger opnåes tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for forslagets offentliggørelse, dvs. den 15. december 1999, og til den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil etårs datoen for offentliggørelsen.

1.8 Behandling af indsigelser og ændring af lokalplanforslaget ved endelig vedtagelse

I offentlighedsfasen fremkom indsigelser og ønsker om mindre ændringer i lokalplanforslaget.

Ønskerne gik på følgende forhold:

- et konstateret behov for større dispensation fra det skrå højdegrænseplan i forhold til naboejendommene matr. nr. 7bi, 7m og 7bm af Hornslet by, Hornslet. Der er foretaget høring af berørte naboer.
- et ønske om at kunne udforme Kom-Bi's facade mod syd og vest uden brug af matteret glas direkte i vinduespartiet.

Indsigelserne gik på følgende forhold:

- Parkeringsforholdene i området, parkeringspladsens terrænregulering, indretning og udformning, idet man mener, at den øgede aktivitet der følger af Kom-Bi's ombygning vil medføre parkeringsgener på Nyvej og gener i form af indblik fra p-pladsen til matr. nr. 7cx Hornslet by, Hornslet
- Vinduespartiet mod syd og vest, idet man mener at dette vil bevirke indbliksgener for beboerne i ejendommene matr. nr. 7hq, 7hr, 7hs, 7ht og 7hu af Hornslet by, Hornslet.

I forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse er der som følge heraf foretaget mindre ændringer af lokalplanområdets afgrænsning (bilag 3), ændringer i afsnittene 2.6, 2.7 og 2.8, ændringer på bilag 5 og indsat nyt bilag 10 til illustration af afskærmning mod indbliksgener fra vinduespartiet. Ændringerne imødekommer både ønsker og indsigelse, dog således, at de generelle parkeringsforhold i byområdet tages op til debat i forbindelse med revision af Kommuneplan 1993-2005.

1.9 Ændringernes forhold til anden planlægning

Ændringen i lokalplanområdets afgrænsning betyder, at lokalplanområdet får en udstrækning der samtidig indbefatter område B i Lokalplan nr. 24.

Med godkendelse af nærværende lokalplan vil der således for dette område være 2 lokalplaner gældende. Lokalplanernes retningslinier supplerer hinanden og er ikke i modstrid.

1.10 Lokalplanens retsvirkninger

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, i følge lov om planlægning kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanforslaget medfører ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra planen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

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

Lokalplanforslaget indeholder således i afsnit 2.10.1. en bestemmelse om, at nævnte servitutter ophæves. Ophævelsen sker i henhold til lov om planlægning §15 stk. 2 nr. 15.

For forhold der ikke er reguleret i lokalplanen gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og lov om planlægning.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER*Kommentarer og illustrationer*

Lokalplan nr. 32 for et byområde i Hornslet, Rosenholm Kommune - 1999.

I henhold til lov om planlægning - lovbekendtgørelse nr. 563 af 30. juni 1997 fastlægges herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2.2. nævnte område.

2.1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- at sikre udvidelsesmulighed for en eksisterende kulturel institutioner på en måde der også er rimelig for tilstødende ejendomme
- at forberede en optimal parkeringsløsning for området.

2.2 Område og zonestatus**2.2.1 Lokalplanområdets afgrænsning**

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 3, og omfatter følgende matr. nr. af Hornslet by, Hornslet:
7co og 7cv, samt del af 7m.

2.2.2 Lokalplanområdets zonestatus

Lokalplanområdet er byzone.

2.3 Områdets anvendelse

I lokalplanområdet gælder følgende forhold:
Området må kun anvendes til offentlige og kulturelle formål, herunder:

- kultur- og aktivitetscenter for forskellige aldersgrupper på matr. nr. 7co Hornslet by, Hornslet (Kom-Bi).
- parkering for Kom-Bi og Rosengården på matr. nr. 7cv og del af matr. nr. 7m Hornslet by, Hornslet.

2.4 Udstykninger

Matriklerne må ikke udstykkes yderligere, men der kan foretages arealoverførsler og sammenlægninger i mindre omfang fra matr. nr. 7cv Hornslet by til matr. nr. 7co Hornslet by, Hornslet (Kom-Bi).

2.5 Vej- og stiforhold

Lokalplanområdet kan fortsat trafikbetjenes med direkte adgang Nyvej og indirekte adgang fra Tingvej.

2.6 Parkering

Ved gennemførelse af det i lokalplanen beskrevne byggeri skal det samlede antal parkeringspladser øges med 8

pladser.

Dette indebærer nyanlæg af minimum dette antal parkeringspladser primært på matrikel 7cv.

Parkeringspladserne indgår som en del af det samlede parkeringsanlæg. Der skal foretages terrænregulering på den del af parkeringspladsen, som har indkørsel fra Nyvej. Parkeringspladsens anlæggelse skal ske efter een af følgende alternative retningslinier:

- Terrænet skal ændres således at den nordøstligste del nedreguleres min. 30 cm til kote 29.20.¹⁾ Der skal udføres afvanding af parkeringspladsen og kantsætning af ejendommen matr. nr. 7cx, Hornslet by, Hornslet.²⁾ I sammenhæng hermed skal eksisterende plankeværk flyttes væk fra skellet og ind på matr. nr. 7cv. Plankeværket skal i stedet placeres mellem skel og parkeringsbåsene og i parkeringspladsens niveau.
- Terrænet skal reguleres således, at den nordøstlige del nedreguleres min. 50 cm til kote 29.00.¹⁾ Der skal udføres afvanding af parkeringspladsen og kantsætning mod ejendommen matr. nr. 7cx, Hornslet by, Hornslet.²⁾

2.7 Bebyggelsens omfang og placering

For lokalplanområdet gælder:

- at bebyggelsesgraden ikke må overstige 45³⁾
- at der kun må bygges indenfor det angivne byggefelt⁴⁾
- at der må bygges i indtil to etager
- at der må bygges ud til fremtidigt skel mod matr. nr. 7cv af Hornslet by, Hornslet
- at bygningshøjden ikke må overstige 10,5 m ved facade skæring med tagfladen, idet der dog kan dispenseres i vanligt omfang for elevatorårne, skorstenspiber og lignende⁵⁾
- at bebyggelsens maksimale højde i forhold til naboskel og sti, specielt i forhold til skel ved matr. nr. 7bi og 7m Hornslet by, Hornslet, fastsættes til 4,5 m + 0,65 x afstanden⁶⁾
- at bebyggelsens maksimale højde i forhold til naboskel og sti, specielt i forhold til skel ved matr. nr. 7bm Hornslet by, Hornslet, fastsættes til 6,5 m + 0,65 x afstanden⁷⁾
- at bebyggelsens maksimale højde i forhold til modstående vejlinie, fastsættes til 5,5 m + 0,6 x afstanden⁸⁾
- at bebyggelsen skal overholde en afstand på 2,5 m mod naboskel ved matr. nr. 7an, 7bi og 7bm Hornslet by, Hornslet, idet der dog kan dispenseres for tekniske installationer, herunder teknikbro i 3 m bredde og 11 m højde, max. 0,3 m fra facadeplan.

2.8 Bebyggelsens udformning

For lokalplanområdet gælder:

- at byggeri kan opføres med fladt tag
- at facadematerialer skal være tegl og glas i facadepartier, evt. suppleret med et plademateriale
- at glas i facadepartier mod syd og vest, enten skal udføres med matteret glas i øverste etage, eller skal

Se illustrationsskitse, side 17.

¹⁾ Hensigten med bestemmelsen er at bringe bedre overensstemmelse mellem terrænet på parkeringspladsen og naboens terræn.

²⁾ Hensigten med bestemmelsen er at imødegå eventuel risiko for, at overfladevand fra parkeringspladsen skal skabe gener for naboejendommen.

³⁾ En bebyggelsesgrad på max. 45 vil modsvare en bebyggelsesprocent på ca. 80, inklusive en mindre fremtidig fleksibilitet.

⁴⁾ Hensigten med at pålægge et byggefelt er, at sikre imod, at store og høje bygninger, med en væsentlig påvirkning af det fysiske miljø, placeres for tæt mod Nyvej og de eksisterende nabobebyggelser.

Vurdering af begrebet "større" foretages af byrådet i hvert enkelt tilfælde.

⁵⁾ Den tilladte bygningshøjde i byggefeltet er udtryk for en dispensation på 2 m i forhold til Bygningsreglementets generelle højdebestemmelser.

⁶⁾ Den tilladte bygningshøjde er udtryk for en dispensation for max. 1,5 m i forhold til Bygningsreglementets almindelige bestemmelser om højde i forhold til naboskel og sti.

⁷⁾ Den tilladte bygningshøjde er udtryk for en dispensation for max. 3,5 m i forhold til Bygningsreglementets almindelige bestemmelser om højde i forhold til naboskel og sti.

⁸⁾ Den tilladte bygningshøjde er udtryk for en dispensation for max. 5,5 m i forhold til Bygningsreglementets almindelige bestemmelser om højde og afstand i forhold til vej.

udføres med klart glas i kombination med, at der som en integreret og fast del af facadekonstruktionen skal udføres et ophængningssystem i matteret plexiglas for biografplakater.⁹⁾

⁹⁾ Bestemmelsen har til hensigt at hindre indbliksgener for nærliggende boliger samtidig med, at der kan opnåes en harmonisk og arkitektonisk smuk facadeløsning.

Se principskitse side 22.

2.9 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

Det er en forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse, at den tilsluttes fjernvarmeforsyning fra Hornslet Fjernvarme A.m.b.a..

2.10 Servitutter

Følgende privatretslige servitutter, der er uforenelige med lokalplanen, ophæves:

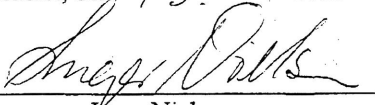
- Hegnspligt lyst 4.7.1919 mod matr. nr. 7f for matr. nr. 7co Hornslet by, Hornslet.⁹⁾

⁹⁾ Servituten er et levn fra den oprindelige udstykning af matr. nr. 7co fra matr. nr. 7f. Da de to matrikler ikke længere har et naboforhold aflyses servituten.

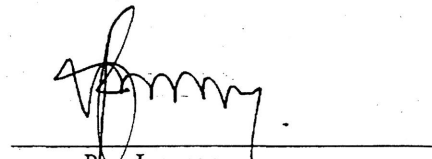
2.11 Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen er således endeligt godkendt af
Rosenholm kommunes byråd:

Hornslet, den 9/3. 2000



Inger Nielsen
Borgmester



Peer Laursen
Direktør



COPYRIGHT:

Kortet må alene anvendes efter aftale med Rosenholm kommune.

Aftale giver normalt ret til benyttelse til egne formål, medens digitalisering og systematisk videregivelse til andre eller anden distribution ikke er tilladt.



ROSENHOLM KOMMUNE
8543 Hornslet TLF. 87 85 40 00

Tegn. nr.

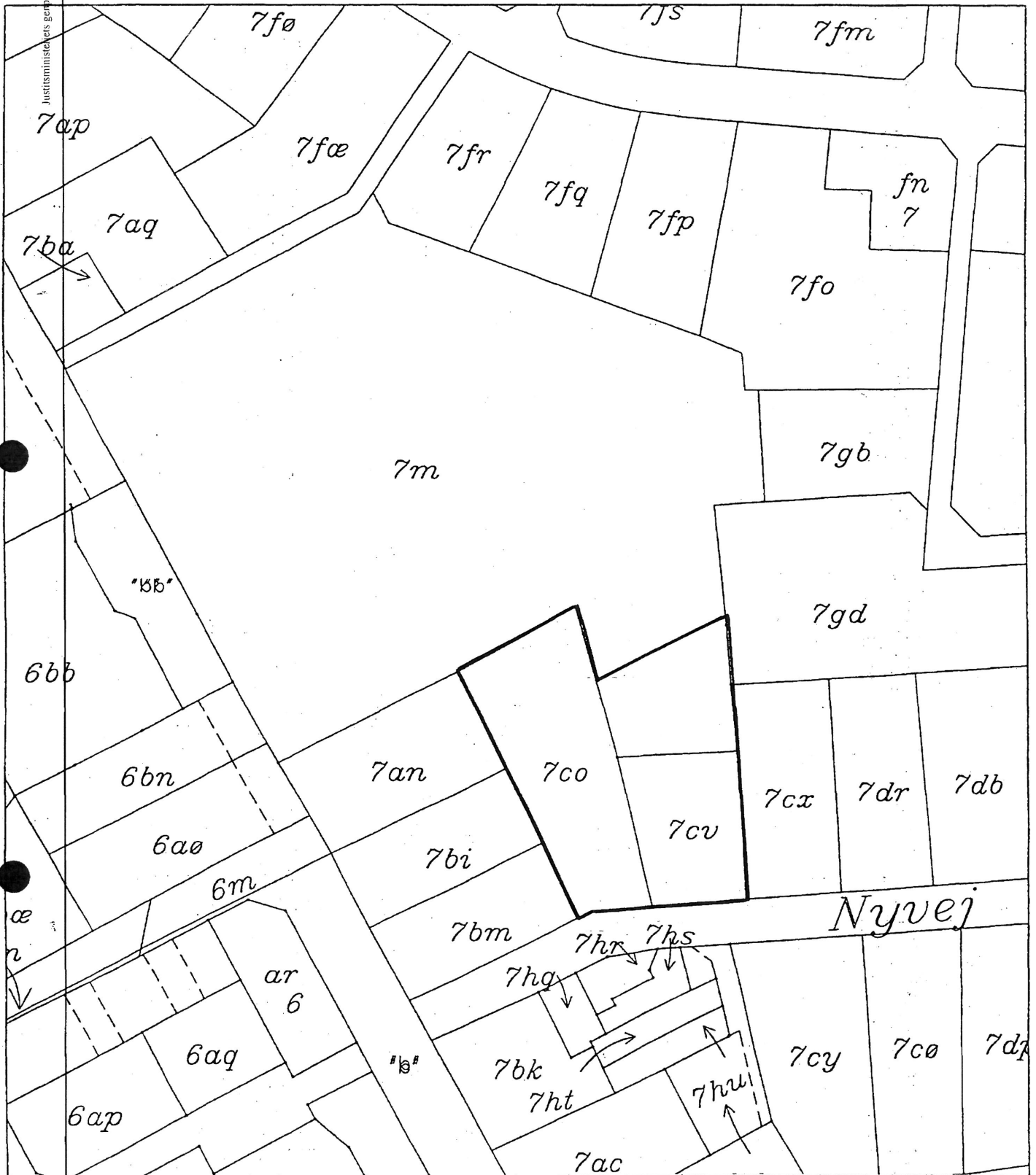
**Eksisterende
bebyggelse og husnumre**

Mål
1:1000

Rev.

Sign.

Justitsministeriets genbrugspapir



COPYRIGHT:

Kortet må alene anvendes efter aftale med Rosenholm kommune.

Aftale giver normalt ret til benyttelse til egne formål, medens digitalisering og systematisk videregivelse til andre eller anden distribution ikke er tilladt.



ROSENHOLM KOMMUNE
8543 Hornslet TLF. 87 85 40 00

Tegn. nr.

Lokalplankort
Lokalplanområdets afgrænsning

Mål
1:1000

Rev.

Sign.





COPYRIGHT:

Kortet må alene anvendes efter aftale med Rosenholm kommune.

Aftale giver normalt ret til benyttelse til egne formål, medens digitalisering og systematisk videregivelse til andre eller anden distribution ikke er tilladt.



ROSENHOLM KOMMUNE
8543 Hornslet TLF. 87 85 40 00

Tegn. nr.

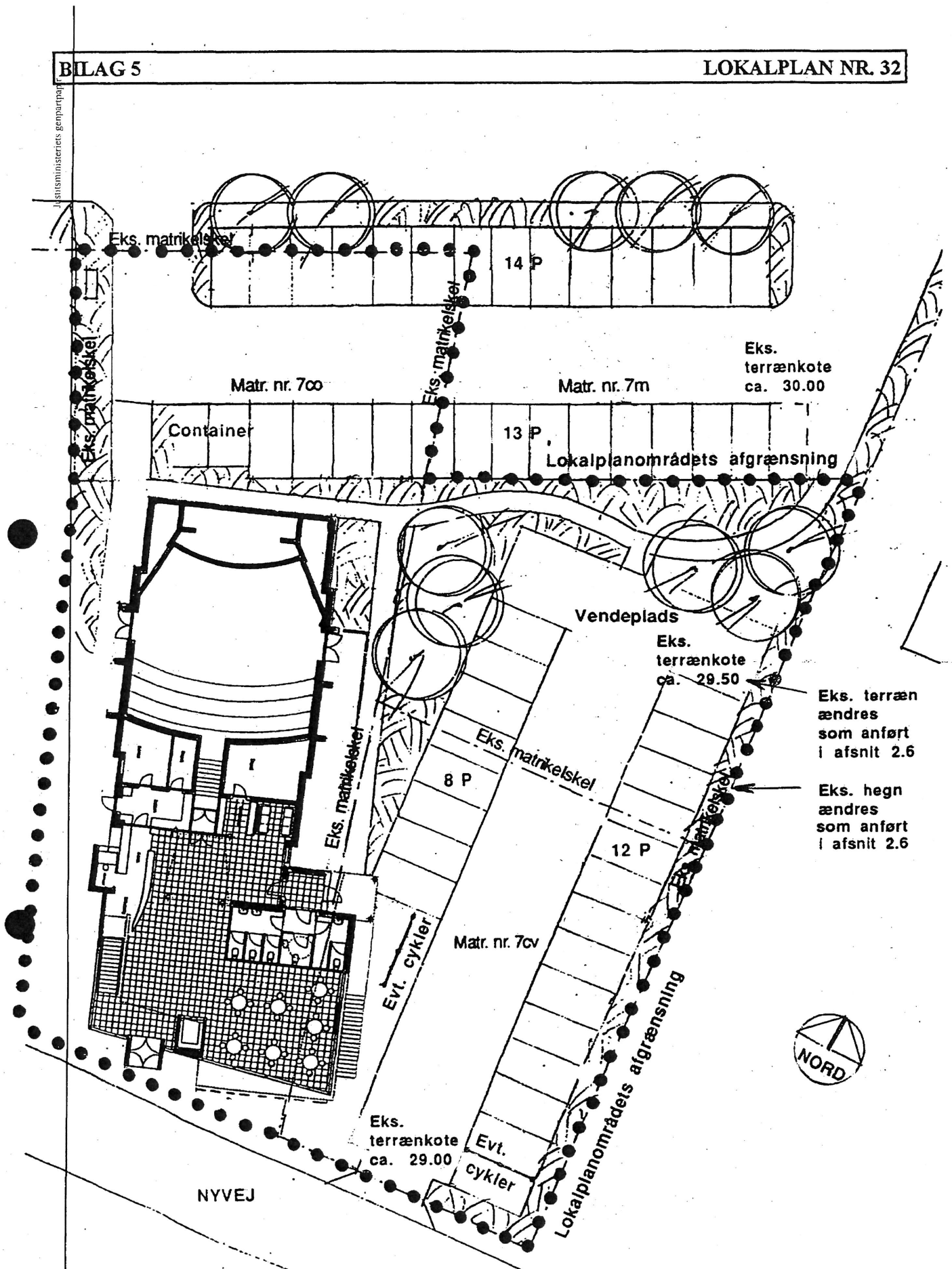
Lokalplankort
Byggefelt

Mål

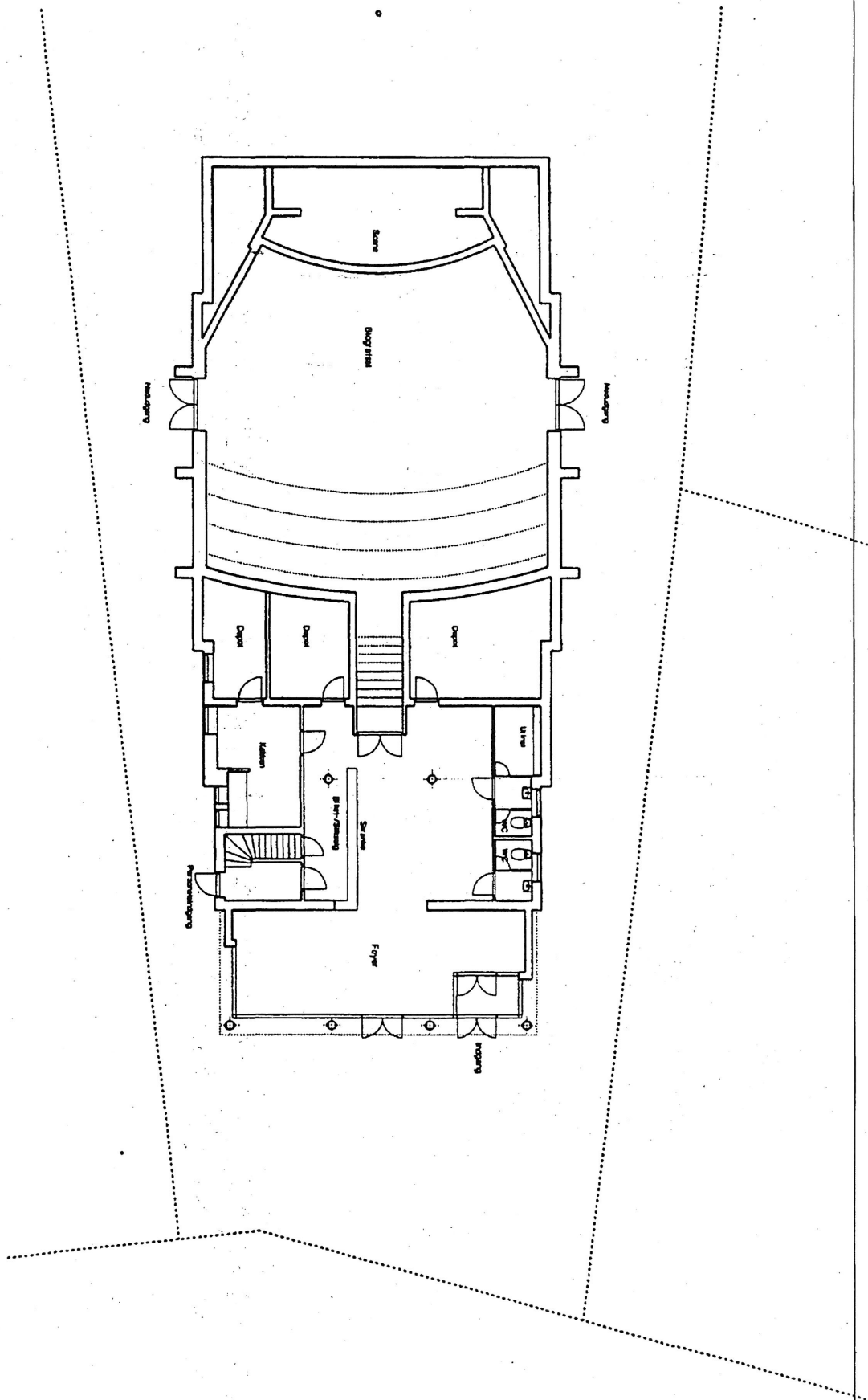
1:1000

Rev.

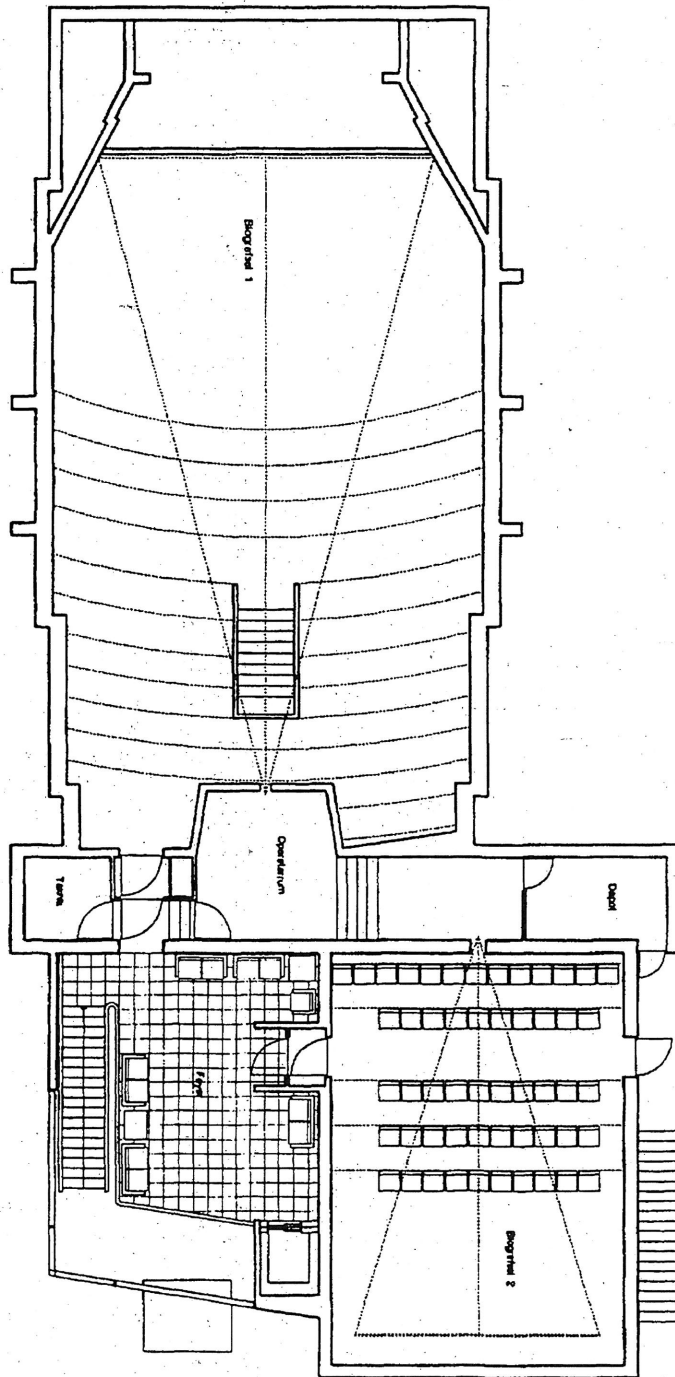
Sign.



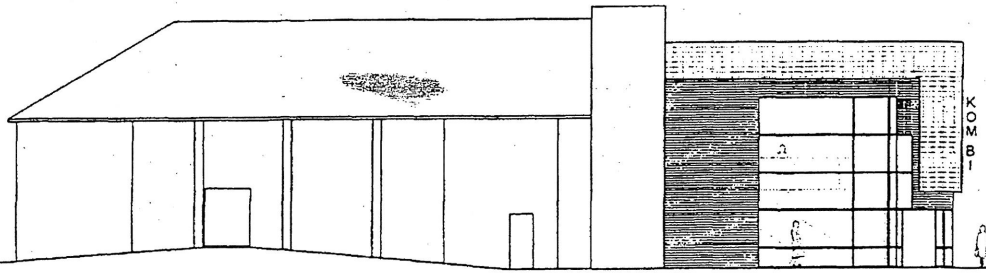
Illustrationsskitse: Planlagt parkering og stueplan



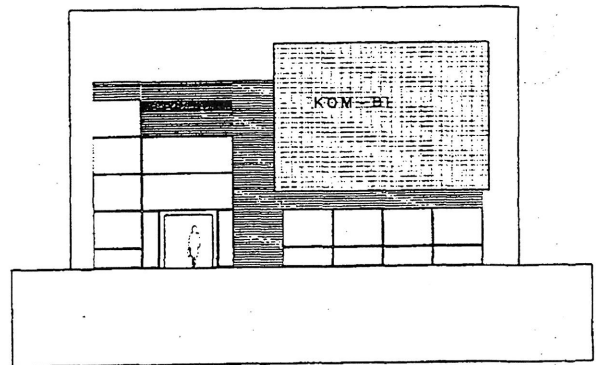
Fra byggeprogram: Stueplan af eksisterende biograf



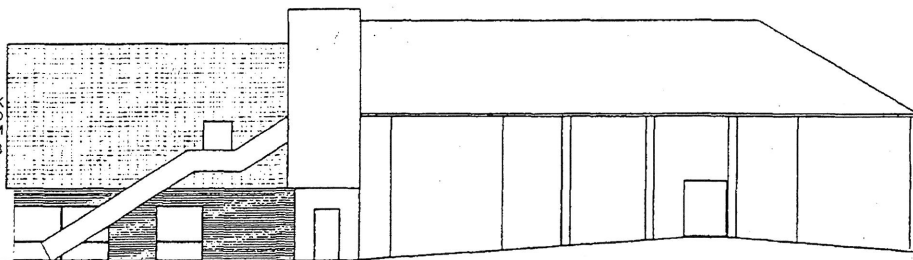
Illustrationsskitse fra byggeprogram: Fremtidig plandisponering af 1. sal



FACADE MOD VEST

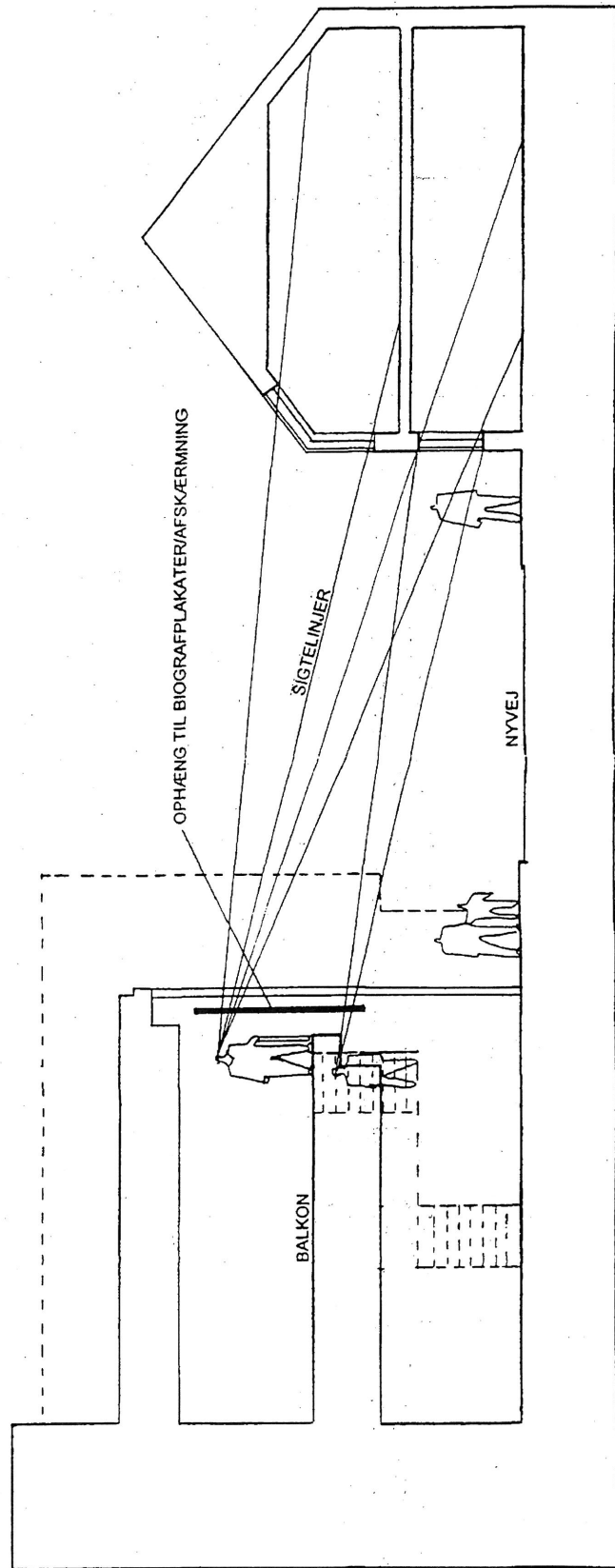


FACADE MOD SYD



FACADE MOD ØST

Illustrationsskitse. Facader fra byggeprogram



PRINCIPSKITSE ILLUSTRERENDE AFSKÆRMNING AF INDKIG FRA BALKON

Illustrationssnit. Afskærmning mod indbliksgener

TILLÆG NR. 6

KOMMUNEPLAN 1993-2005

ÆNDRINGER VEDRØRENDE HOVEDSTRUKTUR OG RAMMER FOR LOKALPLANLÆGNINGEN I HORNSLET

REDEGØRELSE:

Idet der henvises til redegørelsen i lokalplanforslag nr. 32 konstateres, at der er opstået et behov for at justere kommuneplanens hovedstruktur og rammebestemmelser således:

1. Ændringer i hovedstruktur:

Kommuneplanens eksisterende område O.4 er et offentligt bebyggelsesområde indeholdende 2 ejendomme. Ejendommene er planlagt til - / anvendes til dagcenter og plejehjem/boliger henholdsvis fælles parkeringsfaciliteter for Rosengården og Kom-Bi.





Rosenholm Kommune ønsker nu at ændre hovedstrukturen således, at ejendommen med Kom-Bi inddrages i område O.4. Denne ændring er en logisk fortsættelse af de planlagte fælles parkeringsfaciliteter for Rosengården og Kom-Bi.






Det følger af områdeændringen, at ejendommen med Kom-Bi samtidigt udtages af centerområde C.1.

Den nye hovedstruktur/områdeinddeling fremgår af omstående kort, side 26.

Fig. 1: Eksisterende områdeinddeling



-  LANDZONEAREAL DER OVERFØRES TIL BYZONE VED LOKALPLAN
-  AREALER DER FORBLIVER I LANDZONE
-  AREALER I BYZONE
-  SKOVBYGGELINIE

-  B BOLIGOMRÅDE
-  BE BLANDET BOLIG-OG ERHVERVS-OMRÅDE
-  C CENTEROMRÅDE
-  O OFFENTLIGT OMRÅDE
-  E ERHVERVSOMRÅDE

2. Ændringer i rammebestemmelser:

Kommuneplanens eksisterende rammebestemmelser har ikke taget højde for det foreliggende byggeprogram og skitseprojekt for ombygning af biografen og kultur- og aktivitetscenteret Kom-Bi. Ombygningen omfatter bl.a. en forlængelse af den eksisterende biografsal og påbygning af en ny sal beliggende på en ny etage mod Nyvej. Projektet indebærer også anvendelsen af et andet formsprog end det som rammebestemmelserne for centerområdet C.1 tilsigter. I stedet anvendes et formsprog som ligger i forlængelse af Rosengårdens.

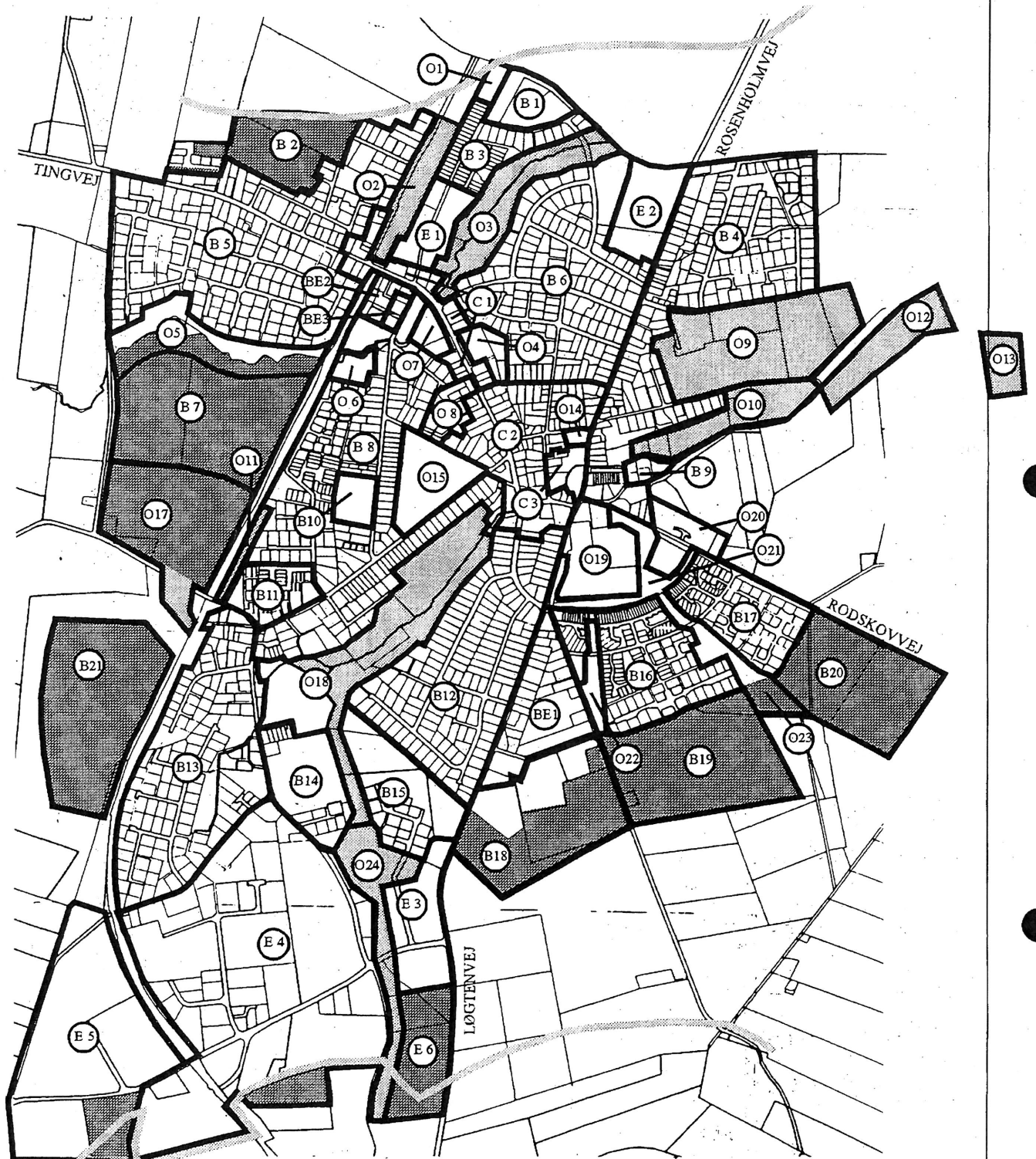
Rosenholm Kommune ønsker nu at ændre rammebestemmelserne således, at ombygningen kan gennemføres til gavn for kommunens borgere. Ombygningen kræver en større bygningshøjde, både i forhold til de bestemmelser der er fastlagt for C.1, og de bestemmelser der er fastlagt for O.4.





Ved dette tillæg åbnes derfor op for følgende:






- Anvendelsen af området O.4 fastlægges til offentligt bebyggelsesområde, såsom ældrecenter, plejehjem, pleje-/ældreboliger, service og administration, kultur- og aktivitetscenter for forskellige aldersgrupper, biograf, teater, forsamlingslokaler, parkering, samt lignende offentlige formål.
Til sammenligning åbnede de tidligere gældende rammebestemmelser samme muligheder for anvendelse af områdets ejendomme, blot fastlagt gennem særskilte bestemmelser for henholdsvis område C.1 og område O.4.
- Bebyggelsesgraden for område O.4 fastsættes til 45 for området under eet.
Til sammenligning var bebyggelsesgraden for område O.4 under eet tidligere 40, og bebyggelsesprocenten for område C.1 under eet tidligere 50.
- Den maksimale bygningshøjde fastlægges til 10,5 m til facadens skæring med tagfladen.
Til sammenligning var den tidligere bestemmelse for område O.4 også 10,5 m og bestemmelsen for område C.1 7,5 m til facadens skæring med tagfladen.
- Bebyggelsens etageantal fastlægges til maksimum 3 etager, dog kun 2 etager for ejendommen matr. nr. 7co, Hornslet by, Hornslet (Kom-Bi).
Til sammenligning var rammebestemmelserne i område O.4 også 3 etager, og for område C.1 2 etager med udnyttet tagetage.

Fig. 2: Rammer for lokalplanlægning

RAMMER FOR LOKALPLANLÆGNING	
Område	O.4
Områdets anvendelse	Offentligt bebyggelsesområde
Bebyggelsens art	Plejehjem, ældrecenter, ældreboliger med servicearealer, aktivitetscenter for forskellige aldersgrupper, biograf, teater og forsamlingslokaler, service og administration
Bebyggelsens omfang	Max. bebyggelsesgrad 45 for området under ét
Max. etageantal	3 etager
Max. bygningshøjde	10,5 m til facadens skæring med tagfladen
Andet	
Områdets status og detailplanlægning	Eksisterende bebygget område. Byzone. Lokalplan nr. 24 og lokalplan nr. 32.



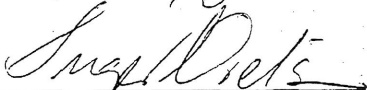
-  LANDZONEAREAL DER OVERFØRES TIL BYZONE VED LOKALPLAN
-  AREALER DER FORBLIVER I LANDZONE
-  AREALER I BYZONE
-  SKOVBYGGELINIE

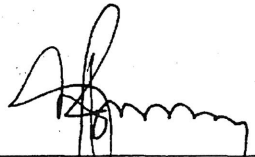
-  B BOLIGOMRÅDE
-  BE BLANDET BOLIG-OG ERHVERVSOMRÅDE
-  C CENTEROMRÅDE
-  O OFFENTLIGT OMRÅDE
-  E ERHVERVSOMRÅDE

Justisministeriets genpartipapir

Vedtagelsespåtegning

"Tillæg nr. 6 til kommuneplan 1993-2005"
er således godkendt af Rosenholm kommunes byråd:

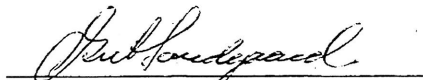
Hornslet, den 9/3 2000

Inger Nielsen
Borgmester


Peer Laursen
Direktør

Tinglysning

Lokalplanen begæres tinglyst på følgende ejendomme: matr. nr. 7 co, 7cv og 7 m Hornslet by, Hornslet.

Hornslet, den 9/3 2000



Gert Sandgaard
Arkitekt

*** * ***
* * *
* * ***
* * * Retten i Århus
* *** *** Tinglysningsafdelingen

Side: 29

Akt.nr.:
F 57

Påtegning på byrde
Vedrørende matr.nr. 7 CO, Hornslet By, Hornslet
Ejendomsejer: Rosenholm Kommune
Lyst første gang den: 04.07.1919 under nr. 985065
Senest ændret den : 22.09.2000 under nr. 67284

Aflyst af Tingbogen den 22.09.2000
Slettet som begæret.

Retten i Århus den 25.09.2000

Lone Meyer