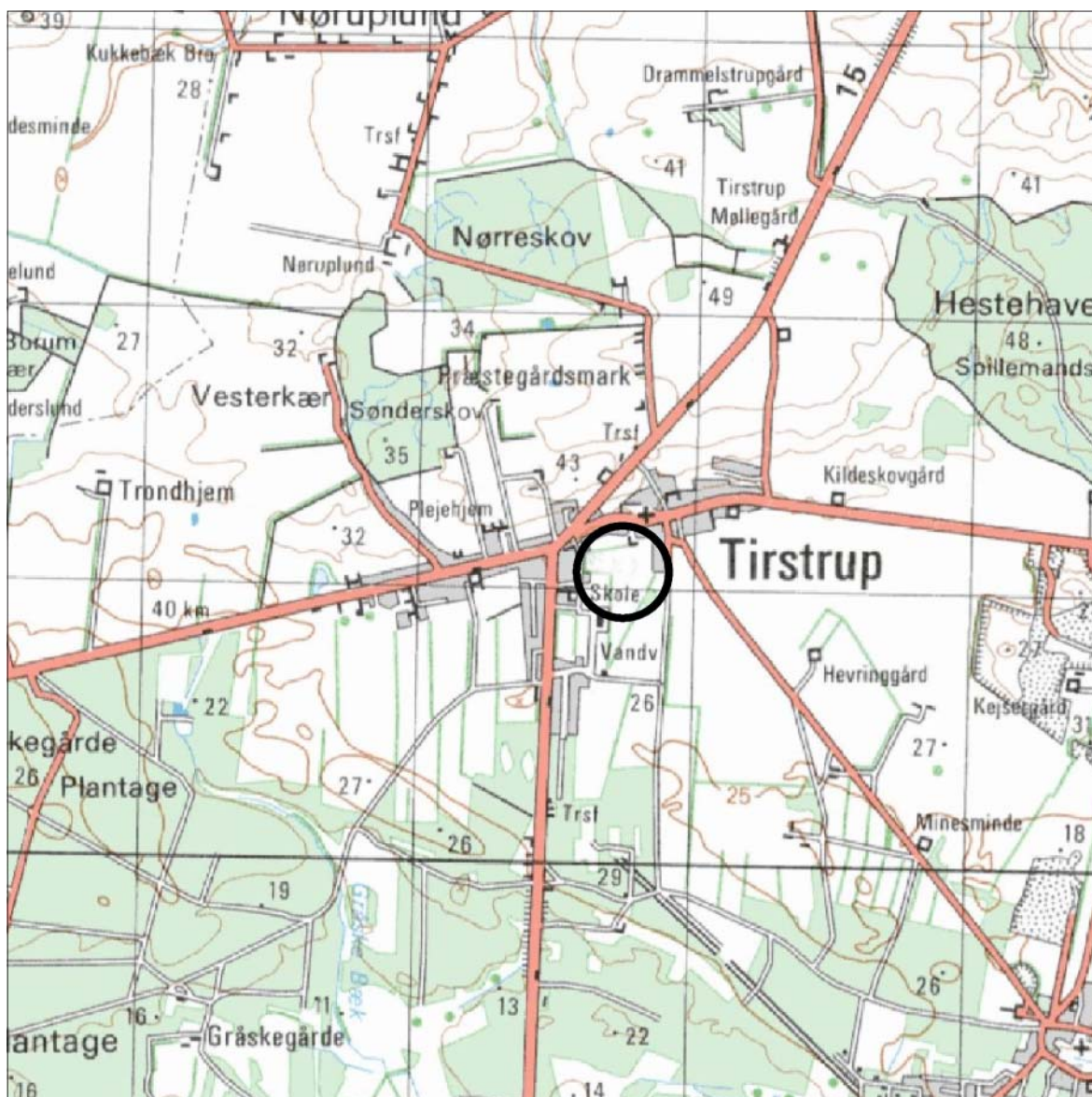
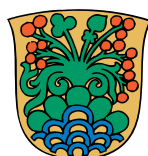


EBELTOFT KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 257



BOLIGOMRÅDE I TIRSTRUP ØST



HVAD ER EN LOKALPLAN?

En lokalplan har hjemmel i 'Lov om Planlægning'. Loven skal sikre, at en sammenfattende planlægning forener de samfundsmæssige interesser i arealanvendelsen og medvirker til at værne om landets natur og miljø.

Det skal sikres, at udviklingen sker på et bæredygtigt grundlag i respekt for menneskets livsvilkår og for bevarelsen af dyre- og plantelivet.

Loven tilsigter, at der sker en helhedsvurdering, at der skabes og bevares værdifulde bymiljøer og landskaber, at der sker en forureningsforebyggelse, og at offentligheden i videst muligt omfang inddrages i planlægningsarbejdet.

De værktøjer, planloven primært opererer med, er landsplanlægningen, regionplanlægningen, kommuneplanlægningen og altså lokalplanlægningen.

Ebeltoft Byråd forestår kommuneplanlægningen og lokalplanlægningen.

I hver valgperiode skal Byrådet via kommuneplanen fastlægge hovedstrukturen og rammerne for kommunens udvikling i den følgende 12-års periode.

Byrådet er forpligtet til at arbejde for kommuneplanens virkeliggørelse, f.eks. gennem lokalplanlægningen.

Lokalplanen er således det led i planlægningen, hvor Byrådets overordnede retningslinier konkretiseres og bliver bindende - også for ejere og brugere.

Når en lokalplan er endeligt vedtaget tinglyses den på alle ejendomme indenfor lokalplanområdet. Herved sikres, at planen også vil være kendt blandt fremtidige ejere og brugere.

En lokalplan handler om den fremtidige anvendelse. En eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom kan altså fortsætte som hidtil.

Ud over anvendelsen kan der i en lokalplan fastlægges bestemmelser om områdets zone-status, om placeringen og udformningen af bygninger, veje, stier, friarealer, parkeringsarealer, opholdsarealer, beplantninger, skiltning m.m. Ibrugtagning af ny bebyggelse kan gøres afhængig af tilslutning til og etablering af fællesanlæg, støjafskærmning og f.eks. medlemskab af grundejerforening.

En bevarende lokalplan vil typisk have til formål at fastholde og/eller genskabe bevaringsværdige bygninger, bymiljøer eller landskaber.

Inden Byrådet kan vedtage en lokalplan endeligt, skal et forslag til lokalplan fremlægges for offentligheden i minimum 8 uger.

Formålet med offentliggørelsen er, at offentligheden skal kunne forholde sig til lokalplanen. Fremsættes der bemærkninger, ændringsforslag eller indsigelser, skal Byrådet behandle disse, inden lokalplanen kan vedtages endeligt.

INDHOLD

REDEGØRELSE	4
Lokalplanens område	4
Lokalplanens baggrund	4
Lokalplanens indhold	5
Lokalplanens forhold til anden planlægning	6
Regionplanen	6
Kommuneplanen	7
Kommuneplantillæg nr. 23	7
Forsyningsforhold	8
Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	8
Lokalplanens tilvejebringelse	9
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	9
LOKALPLANBESTEMMELSER	11
§ 1 Formål	11
§ 2 Område og zonestatus	11
§ 3 Områdets anvendelse	11
§ 4 Udstykning	12
§ 5 Vej-, sti og parkeringsforhold	12
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	13
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	13
§ 8 Ubebyggede arealer	14
§ 9 Servitutter	14
§ 10 Tekniske forsyninger m.m.	15
§ 11 Grundejerforening	15
§ 12 Forudsætninger for ibrugtagning	16
§ 13 Lokalplanens retsvirkninger	16
VEDTAGELSESPÅTEGNING	17
Kortbilag nr. 1: Matrikelkort med angivelse af lokalplanområde	18
Kortbilag nr. 2: Lokalplankort med angivelse af udstyningsprincip, veje og stier	19

REDEGØRELSE

LOKALPLANENS OMRÅDE

Lokalplanen omfatter et område på ca. 3,5 ha. beliggende i den centrale del af Tirstrup by. Området er på tre sider grænsende op til eksisterende byområder. Mod syd grænser området op til et jordbrugsområde.

Terrænet er forholdsvis fladt og uden særlige landskabelige kendetegn. De eksisterende levende rønnehegn giver dog området en vis karakter, som det er værdifuldt at bygge videre på.

Størstedelen af området er kommunalt ejet og anvendes i dag til jordbrug. Den nordligste del af lokalplanområdet er privat ejet og har tidligere været anvendt til et erhvervsgartneri.

LOKALPLANENS BAGGRUND

Byudviklingen i Tirstrup har i en lang årrække været begrænset på grund af støjgener fra beflyvningen af Århus Lufthavn.

Der har til trods for dette længe været et lokalt ønske om en mindre boligudbygning i Tirstrup for at kunne fastholde befolkningstallet, og der har på et tidligt tidspunkt været fremsat tanker om udvidelse af boligområdet ved Skovvænget.

På grund af omfanget af det tidligere støjkonsekvensområde har det imidlertid kun været muligt at udbygge et mindre boligområde ved Rådhusbakke, som nu er næsten fuldt udbygget.

Med ophør af den militære del af aktiviteten på lufthavnen er støjforholdene imidlertid ændret så meget, at der nu kan tillades opført ny boligbebyggelse i Tirstrup by, og der er et ønske om, at en fremtidig boligudbygning placeres i den østlige del af byen og i tilknytning til den centrale bydel.



LOKALPLANOMRÅDET SET FRA STIEN

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan udstykkes 12 nye parceller til villabebyggelse og opføres ca. 25 boliger som tæt-lav bebyggelse. Lokalplanen udlægger tillige rummelige fælles friarealer, som vil medvirke til et åbent og grønt miljø i boligområdet.

Parcellerne til åben-lav bebyggelse skal udstykkes i overensstemmelse med kortbilag 2. For de to tæt-lave dele af boligområdet gælder, at områderne skal udbygges som sammenhængende bebyggelse efter en detaljeret bebyggelsesplan, som særskilt skal godkendes af byrådet.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for åben-lav og 35 for tæt-lav boligbebyggelse.

Bygninger må opføres i én etage med udnyttelig tagetage, og de skal væsentligst opføres i teglsten og træ. Mindre bygningsdele kan dog udføres i andre materialer, som f.eks. glas.

Områdets bebyggelse kan opføres med symetriske sadeltage med en taghældning på op til 55°. Som tagdækningsmateriale skal anvendes uglaserede teglsten, skifer, eternitskifer, tagpap eller bølgeeternit. Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.

Ubebyggede arealer, både de fælles friarealer og de private haver, skal ved beplantning og pleje gives et ordentligt udseende.

Med lokalplanen indføres en grundejerforening med medlemspligt for alle ejere af ejendomme inden for lokalplanens område.

Grundejerforeningen skal forestå anlæg og drift af fællesarealer og fælles anlæg.

Lokalplanområdet vejbetjenes via en ny fordelingsvej, som udlægges imellem Ballevej og Gammel Mosevej.



LOKALPLANOMRÅDET SET MOD NORD

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING REGIONPLANEN

Lokalplanområdet er omfattet af regionplanens mulige byvækstområder som et område, der er planlagt overført til byzone.

En særlig problemstilling for byudviklingen i Tirstrup er, at området i regionplanen er kategoriseret som et område med særlige drikkevandsinteresser. Der skal derfor ved planlægning af byvækst foretages en vurdering af grundvandets sårbarhed. Byfunktionerne skal fastlægges under hensyntagen til grundvandsressourcen, og der må ikke etableres forhold, der kan føre til forurening af grundvandet.

Der er i regionplanen endnu ikke foretaget nogen detaljeret kortlægning af grundvandsressourcen for Tirstrupområdet.

Det er Ebeltoft Kommunes opfattelse, at regionplanens krav om sikring af grundvandet imod forurening er opfyldt ved, at lokalplanområdet udlægges til boligformål, til forskel fra f.eks. erhverv, samt at lokalplanen sikrer pligt til tilslutning til den kollektive fjernvarmeforsyning til forskel fra individuel opvarmning med f.eks. oliefyr.

Problemstillingen om støjforhold er allerede berørt under „Lokalplanens baggrund“. I regionplanens retningslinier om støj har Tirstrup fået en særlig opmærksomhed, idet der i Tirstrup nu kan udlægges areal og opføres bebyggelse til støjfølsomme formål, herunder boliger, i områder, hvor støjbelastningen ikke overstiger 60 dB(A), imod normalt 55 dB(A). Det er dog en betingelse, at der anvendes bygningskonstruktioner, som sikrer, at støjniveauet indendørs i sove- og opholdsrum ikke overstiger 30 dB(A).



KOMMUNEPLANEN

Lokalplanområdet er beliggende hen over to af kommuneplanens rammeområder, 6.B.1 og 6.B.3.

De nugældende rammer passer ikke helt med kommunens intentioner for lokalplanområdet, og der er derfor behov for en justering af rammerne ved udarbejdelse af et tillæg til Kommuneplan 1997, tillæg nr. 23, som erstatter 6.B.1 og 6.B.3 for den del af de to rammeområder, der er indeholdt i lokalplanen.

Det nye rammeområde får betegnelsen 6.B.4.

Parcellen med skravering på kortbilag 2 er dog fortsat beliggende i rammeområde 6.B.1 og har følgende rammebestemmelser:

Områdets anvendelse: Helårsbeboelse.

Bebyggelsesprocent: Højest 25 for hver enkelt ejendom ved boligbebyggelse.

Etageantal: Højest 2.

Bygningshøjde: Højest 8,5 m.

Zoneforhold: Landzone. Overføres til byzone ved endelig vedtagelse af en lokalplan.

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 23

6.B.4. Boligområde i Tirstrup Øst

Området udlægges til boligformål med mulighed for både tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse.

Der skal ved en detailplanlægning tages hensyn til områdets tilpasning til både den eksisterende bebyggelse langs Ballevej og til det offentlige område med skole, idrætsanlæg og Tirstruphallen.

En lokalplan skal medtage bestemmelser, som sikrer grundvandet imod forurening, herunder at områdets bebyggelse får tilslutningspligt til den kollektive fjernvarmeforsyning.

Området skal vejbetjenes fra Ballevej og Gammel Mosevej.

Områdets anvendelse: Helårsbeboelse

Bebyggelsesprocent: Højest 25 for hver enkelt parcel til åben-lav og højest 35 for tæt-lav boligbebyggelse.

Etageantal: Højest 1½.

Bygningshøjde: Højest 7,5 m.

Zoneforhold: Landzone. Overføres til byzone ved endelig vedtagelse af en lokalplan.

Kommuneplanen omhandler, ligesom regionplanen, problematikken om begrænsninger i byudviklingen i forhold til drikkevand og flystøj.

Med revisionen af regionplanen er det med hensyn til flystøjen blevet muligt at planlægge for byudvikling i Tirstrup, og det forudsættes, at regionplanens krav om beskyttelse af grundvandet forudsættes at være indfriet med lokalplanens udlæg af lokalplanområdet til boligformål samt pligt til for de fremtidige husejere at tilslutte ejendommen til den kollektive fjernvarmeforsyning.

FORSYNINGSFORHOLD

VARMEPLAN

Lokalplanområdet ligger i dag uden for forsyningsområdet for Tirstrup Fjernvarmeværk, men Nrgi oplyser, at forsyningsområdet kan udvides til også at omfatte lokalplanens område.

SPILDEVAND

Bebyggelse inden for området skal tilsluttes offentlig kloak.

Regnvand fra de enkelte ejendomme kan nedsives.

VANDFORSYNING

Området skal forsynes med drikkevand fra Tirstrup Vandværk.

TILLADELSER ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

En del af lokalplanområdet er underlagt landbrugspligt. Overførsel til byzone og benyttelse af området til bymæssige formål vil forudsætte Jordbrugskommissionens ophævelse af landbrugspligten.

Århus Amt skal med henvisning til beskyttelse af grundvandsressourcen give tilladelse til anvendelse af lokalplanområdet til byformål eller fremkomme med eventuelle forudsætninger for brugen af arealet.

Etablering af overkørsel nærmere end 50 m fra en amtsvej kræver godkendelse fra århus Amt.



LOKALPLANENS TILVEJEBRINGELSE

Byrådet har den 15. januar 2004 godkendt lokalplanen som forslag og har den 16. september 2004 vedtaget lokalplanen endeligt.

Forslaget har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 21. januar 2004 til den 17. marts 2004.

I høringsperioden indkom 7 indsigelser og bemærkninger til forslaget. Indsigelserne og bemærkningerne har medført, at byrådet i forbindelse med den endelige vedtagelse har besluttet at foretage følgende ændringer i den endelige lokalplan:

- Der gives mulighed for opførelse af træhuse i lokalplanområdet.
- Der gives mulighed for anvendelse af bølgeeternit som tagbeklædning.
- Der foretages en mindre ændring af afgrænsningen af lokalplanområdet mod øst.
- Der foretages en mindre justering af fordelingen af arealerne til åben-lav og tæt-lav bebyggelse.
- Tilslutning og forløb af boligvej i delområde I justeres.
- Placering af parkeringsområder og stier justeres iht. ændret afgrænsning af delområder.

Lokalplanen kan ses på Ebeltoft Rådhus, på biblioteket og på kommunens hjemmeside www.ebeltoft.dk. Den kan erhverves for 25 kr. ved henvendelse til Teknisk Forvaltning.

LOKALPLANBESTEMMELSER

I henhold til Lov om Planlægning fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 FORMÅL

Lokalplanens formål er,

- 1.1 at give mulighed for udbygning af et nyt boligområde i Tirstrup i form af åben-lav og tæt-lav helårsboligbebyggelse.
- 1.2 at sikre udlæg, etablering og vedligeholdelse af fælles friarealer
- 1.3 at sikre at der oprettes en grundejerforening til at varetage fælles opgaver i området samt
- 1.4 at fastlægge bebyggelsesregulerende og andre bestemmelser, der sikrer en god helhedsvirkning inden for lokalplanområdet samt i forhold til de omgivne eksisterende byområder.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Området er afgrænset som angivet på kortbilag nr. 1 og omfatter matr.nre. del af 14a, del af 14az, del af 14bs, del af 14bm, del af 14r samt del af 1f, Tirstrup By, Tirstrup samt parceller, der efter den 11. december 2003 udstykkes i området.
- 2.2 Området opdeles som vist på kortbilag nr. 2 i tre delområder
- 2.3 Lokalplanområdet er beliggende i landzone. Med lokalplanens endelige vedtagelse overføres lokalplanområdet til byzone.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 **Delområde I** omfatter den del af lokalplanområdet, der udstykkes til åben-lav boligbebyggelse
Delområde II omfatter den del af området, der kan anvendes til tæt-lav boligbebyggelse.
Delområde III omfatter den del, der kan anvendes til rekreativt friareal.
- 3.2 Byrådet kan tillade, at der inden for lokalplanen udøves sådanne erhverv, som uden gene for beboerne og uden at ændre områdets karakter af boligområde kan integreres i et boligområde.
- 3.3 Boligområdets nære friarealer og det fælles rekreative område skal indrettes efter en samlet friarealplan, som skal godkendes af Ebeltoft Byråd.

§ 4 UDSYKNING

- 4.1 Udstykning inden for delområde I må kun foretages i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 2 viste retningsgivende udstykningsplan. Boligparceller skal have en størrelse på min. 900 m².
- 4.2 Tæt-lav boligbebyggelse inden for delområde II skal opføres som sammenhængende bebyggelse efter en detaljeret bebyggelsesplan, som særskilt skal godkendes af byrådet..

Hvis bebyggelsen opdeles i selvstændige boligenheder, skal hver parcel have en størrelse på min 200 m², og opdelingen skal ske således, at hver boligenhed med tilhørende grundareal kan udstykkes til en selvstændig ejendom med lovlig vejadgang.

§ 5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

- 5.1 Lokalplanområdet vejbetjenes som vist på kortbilag 2 via en ny fordelingsvej, A-B, som udlægges imellem Ballevej og Gammel Mosevej. Vejen udlægges i en bredde af min. 10 m.
- 5.2 Boligvejen, C-D, udlægges i en bredde af min. 10 m.
- 5.3 Vejene i området udlægges som private fællesveje.
- 5.4 Områdets veje anlægges og vedligeholdes som asfaltveje med en OB-overfladebehandling. Rabatterne anlægges og vedligeholdes i græs.
- 5.5 For enden af boligvejen udlægges areal til vendeplads på min. 18 x 16 m.
- 5.6 Der udlægges areal til den på kortbilag nr. 2 angivne private fællessti, a-b og c-d, i en bredde af min. 2.0 m. Stien anlægges og vedligeholdes som en grussti.
- 5.7 Til hver enkelt boligenhed inden for delområde I skal der på matriklen anlægges mindst 2 parkeringspladser.
- 5.8 Til hver enkelt boligenhed inden for delområde II skal der anlægges mindst 1½ parkeringsplads.
- 5.9 Parkering af last-, omnibus-, flytte-, rute- og fragtbiler er ikke tilladt på veje og på de enkelte parceller inden for området. Forbudet gælder dog ikke af- og pålæsning. Endvidere må langtidsparkering af campingvogne, fritidsbåde m.m. ikke finde sted inden for området.
- 5.10 Der udlægges på matr.nr. 14bs, Tirstrup By, Tirstrup min. 12 parkeringspladser som angivet på kortbilag 2.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 6.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for hver enkelt parcel indenfor delområde I og 35 indenfor delområde II.
- 6.2 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 7,5 m over terræn.
- 6.3 Bygninger må max. opføres i én etage med udnyttelig tagetage. Tage udføres som symetriske sadeltage, hvis vinkel med vandret ikke må overstige 55°.
- 6.4 Terrænreguleringer på mere end 0,5 m over eksisterende terræn og nærmere nabo-skel end 1,0 m må kun foretages med byrådets særlige tilladelse.
- 6.5 Bebyggelse inden for delområde I består af individuelle énfamiliehuse placeret på hver sin parcel i overensstemmelse med bygningsreglementets almindelige regler.

De to boligområder inden for delområde II skal bebygges som tæt-lav boligbebyggelse efter en af byrådet godkendt samlet plan for hvert område.

Byrådets godkendelse skal ske på baggrund af en bebyggelsesplan, der redegør for en god arealanvendelse med gode friarealer og gode vej-, sti-, og parkeringsforhold.

Bebyggelsesplanen skal desuden indeholde en redegørelse for bebyggelsens arkitektur og ydre fremtræden samt beplantningsforhold.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 Al bebyggelse skal opføres i en god kvalitet, både hvad angår det arkitektoniske udtryk, materialesammensætningen og den landskabelige tilpasning.
- 7.2 Til bebyggelsens ydermure må kun anvendes teglsten og træ evt. med enkelte facade-udsnit i glas. Teglstensmure kan fremstå som blank mur, vandskurede eller pudsede mure med malede / kalkede overflader.
- 7.3 Som tagbeklædning skal anvendes uglaserede teglsten, skifer, eternitskifer, tagpap eller bølgeeternit.
- 7.4 Blanke og reflekterende materialer som glas og zink må kun anvendes i begrænset omfang.
- 7.5 Ingen form for skiltning og reklamering på ejendommene må finde sted. Denne bestemmelse gælder ikke for ejendomme, hvorpå der af Byrådet - i medfør af § 3 - er meddelt tilladelse til at udøve erhvervsvirksomhed, idet der på sådanne ejendomme, med Byrådets særlige tilladelse, i hvert enkelt tilfælde må finde skiltning og reklamering sted i det efter Byrådets skøn sædvanlige omfang for virksomheder af den pågældende art.
- 7.6 Der må højst opsættes én parabolantenne pr. bolig. Parabolantenner må ikke placeres, så overkanten er højere end 1,5 m over terræn, og de må ikke placeres mod vej og ikke have en større diameter end 90 cm.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

- 8.1 Ubebyggede arealer, både de fælles friarealer og de private haver, skal ved befæstelse og beplantning gives et efter byrådets skøn ordentligt udseende.
De fælles friarealer skal tilrettelægges i overensstemmelse med den i § 3.3 angivne friarealplan.
- 8.2 Al hegning skal foretages med levende hegn, og eksisterende levende hegn skal bevares.
- 8.3 Bag de i § 10.2 nævnte forsynings- og målerskabe, som placeres i vejskel, skal der i skel på grunde, som skabene støder op til, etableres en afskærmende beplantning, enten som klippet hæk eller som en friere træ- og buskbeplantning.

§ 9 SERVITUTTER

- 9.1 Inden for lokalplanområdet er der tinglyst følgende servitutter (opgjort 11/12-2003).

Matr. nr. 14a Tirstrup By, Tirstrup

05.07.1841	Dok. om jagtret m.v.
28.09.1891	Dok. om stigeplads.
09.01.1905	Dok. om forsynings-/afløbsledninger.
14.12.1955	Dok. om forsynings-/afløbsledninger.
22.05.1965	Dok. om højde over 25 m vedr. Tirstrup Flyveplads.
14.06.1989	Dok. mod bebyggelse, genanvendelse af visse arealer.

Matr. nr. 14bs Tirstrup By, Tirstrup

05.07.1841	Dok. om jagtret m.v.
09.01.1905	Dok. om forsynings-/afløbsledninger
22.05.1965	Dok. om højde over 25 m vedr. Tirstrup Flyveplads
28.12.1965	Dok. om færdselsretm.v.

Matr. nr. 14r Tirstrup By, Tirstrup

05.07.1841	Dok. om jagtret m.v.
09.01.1905	Dok. om forsynings-/afløbsledninger m.v.
22.05.1965	Dok. om højde over 25 m vedr Tirstrup Flyveplads

Matr. nr. 14bm Tirstrup By, Tirstrup

05.07.1841	Dok. om jagtret m.v.
14.12.1955	Dok. om forsynings-/afløbsledninger m.v.
22.05.1965	Dok. om højde over 25 m vedr. Tirstrup Flyveplads

Matr nr. 1f Tirstrup By, Tirstrup

07.01.1931	Dok. om forsynings-/afløbsledninger m.v.
14.12.1955	Dok. om forsynings-/afløbsledninger m.v.
22.05.1965	Dok. om højde over 25 m vedr. Tirstrup Flyveplads

19.10.1972 Dok om forkøbsret for den anden medejer.

12.10.1989 Dok. om kabeltracé.

Der er kun to af de tinglyste servitutter, der har indflydelse på lokalplanen.

Dok. om forsynings-/afløbsledninger, tinglyst 14.12.1955, omhandler sikring af afløbsledninger tværs igennem lokalplanområdet.

Områdets afløbsledninger er imidlertid fornyet og lagt om, således at de ikke længere er i konflikt med lokalplanen. I forbindelse med tinglysning af de nye ledninger vil der ske afløsning af de overflødige servitutter.

Dok. om færdselsret m.v., tinglyst 28.12.1965, indeholder bestemmelser om, at matr. nr. 14a samt parceller heraf har færdselsret langs sydskellet af matr. nr. 14bs.

Dette indebærer, at ejeren af ejendommen, matr. nr. 14bs, i tilfælde af at ejendommen ønskes udnyttet i overensstemmelse med lokalplanen, skal acceptere færdselsretten eller søge servitutten ophævet.

§ 10 TEKNISKE FORSYNINGER M.M.

- 10.1 Ny bebyggelse skal tilsluttes den kollektive fjernvarmeforsyning, Tirstrup Fjernvarmeværk
- 10.2 Forsynings- og målerskabe til strømforsyning, telefon m.m. skal placeres i vejarealet med bagside i vejskel. Ved mere end ét skab skal front og overside af skabene flugte, og skabe skal være ens, både hvad angår type, udformning og farve.
- 10.3 Forsyningsledninger må ikke fremføres som luftledninger, men må kun fremføres som nedgravede installationer.

§ 11 GRUNDEJERFORENING

- 11.1 Når byrådet kræver det eller senest, når 25% af områdets boliger er bygget, skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere og andelshavere af ejendomme inden for lokalplanens område.
Grundejerforeningen kan optage medlemmer fra områder uden for lokalplanområdet
- 11.2 Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og øvrige fælles anlæg, herunder veje og stier, inden for lokalplanens område.
Som en del af grundejerforeningens vedtægter skal der udarbejdes en plejeplan, som skal sikre plejen af de ubebyggede fællesarealer
- 11.3 Grundejerforeningen skal udarbejde vedtægter, og disse og eventuelle ændringer hertil skal godkendes af byrådet.
- 11.4 Grundejerforeningen er forpligtet til at tage skøde på den del af lokalplanområdet, der anvendes til fællesarealer, når denne udgør en selvstændig matrikulær ejendom.

§ 12 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING

- 12.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før områdets veje, stier, vendepladser og fælles friarealer er etableret, eller der er stillet sikkerhed for de forventede udgifter ved anlæggenes senere etablering
- Hvis udbygningen deles i byggeafsnit gælder bestemmelsen for det pågældende byggeafsnit og dettes andel af de fælles anlæg.
- 12.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før tilslutning til Tirstrup Fjernvarmeværk har fundet sted.
- 12.3 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det er sikret, at der er anvendt bygningskonstruktioner, som sikrer, at støjniveauet indendørs i sove- og opholdsrum ikke overstiger 30 dB(A).

§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

- 13.1 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af lokalplanen kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 13.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv en pligt til at udføre de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.
- 13.3 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.
- 13.4 Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen, kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.
- Når en dispensation berører personer, foreninger mv. med interesse i sagen, skal disse underrettes om den påtænkte dispensation og have 14 dages frist til at fremkomme med bemærkninger herom, førend dispensationen kan gives.
- 13.5 En bestemmelse i en lokalplan, hvis indhold er fastlagt efter regler eller beslutninger efter § 3 i Lov om Planlægning eller en aftale med en statslig eller regional myndighed, kan kun fraviges med miljøministerens henholdsvis den pågældende myndigheds samtykke.
- 13.6 Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bestemmelser i Byggeloven, Udstykningsloven og Planloven mfl.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

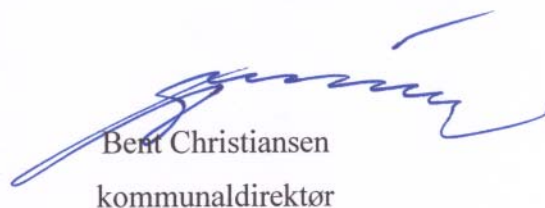
Således vedtaget som lokalplanforslag af Ebeltoft Byråd den 15. januar 2004.

Lokalplanforslaget er offentligt bekendtgjort den 21. januar 2004 i Ebeltoft Folketidende.

På Byrådets vegne
Ebeltoft, den 21. januar 2004



Jørgen Brøgger
borgmester



Bent Christiansen
kommunaldirektør

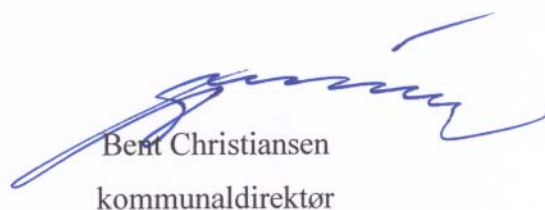
Således endelig vedtaget af Ebeltoft Byråd den 16. september 2004.

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 6. oktober 2004 i Ebeltoft Folketidende.

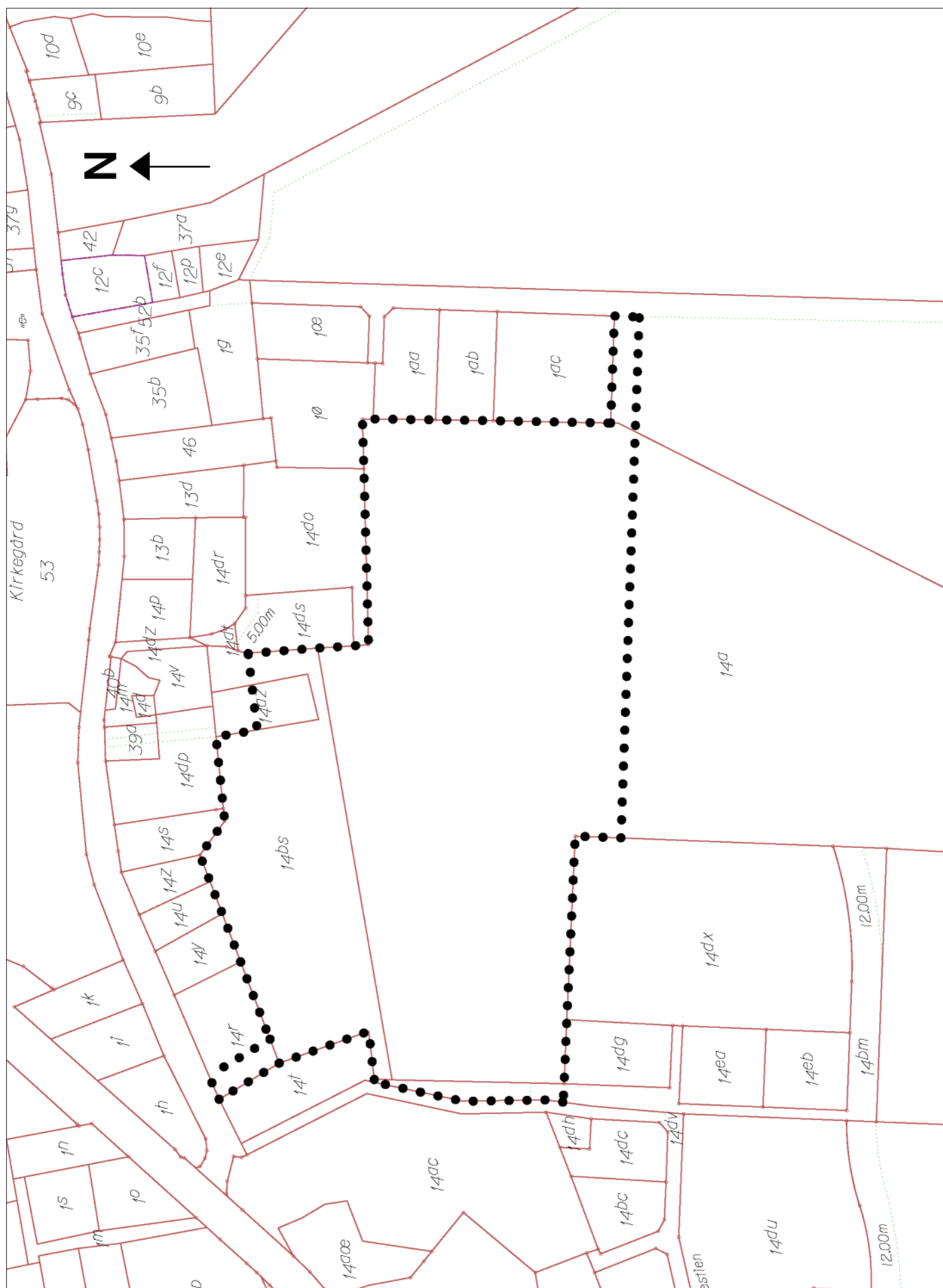
På Byrådets vegne
Ebeltoft, den 6. oktober 2004



Jørgen Brøgger
borgmester



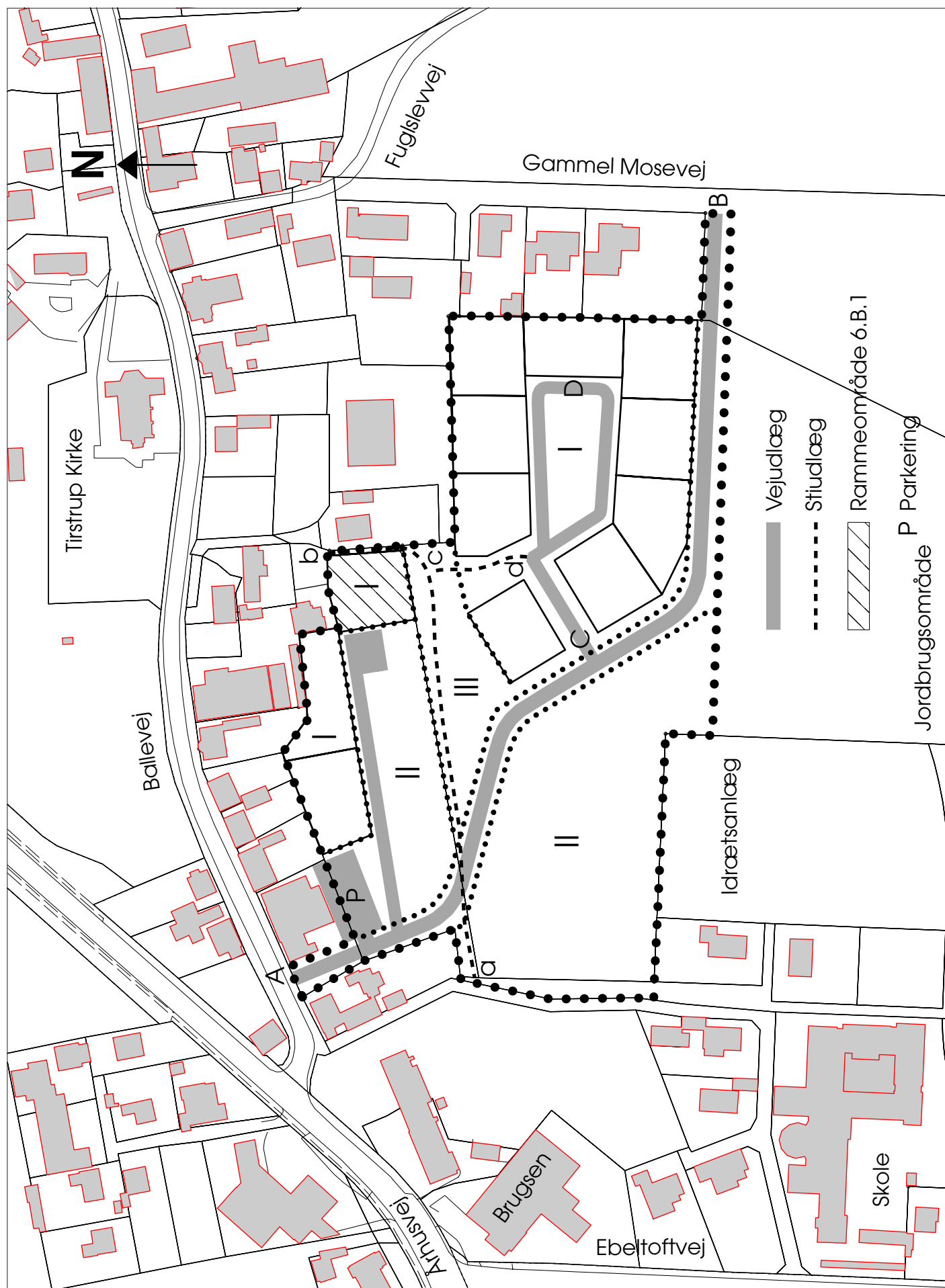
Bent Christiansen
kommunaldirektør



KORTBILAG NR. 1

MÅL 1:2.000

MATRIKELKORT MED ANGIVELSE AF LOKALPLANOMRÅDE



KORTBILAG NR. 2

MÅL 1:2.000

LOKALPLANKORT MED ANGIVELSE AF UDSYKNINGSPRINCIP , VEJE OG STIER