

Rønne Kommune

Lokalplan nr.

71

Juni 2006



Landskabsbyen Rønne Nord

1. etape af nyt boligområde

Lokalplan nr. 71

Landskabsbyen Rønde Nord – 1. etape af nyt boligområde.

Lokalplan nr. 71 er udarbejdet af Rønde Kommunes planlægningskontor i januar 2006 på grundlag af vinderforslag i arkitektkonkurrence, udarbejdet af landskabsarkitekt maa og mdl Steen Høyer og civilingeniør Filip Zibrandtzen, Nyvig A/S.

Anvendte kort er gengivet med Kort- og Matrikelstyrelsens tilladelse (1992/KD. 086.739).

Hvad er en lokalplan?

Lokalplaner og deres sammenhæng med kommuneplanen.

Lokalplaner er den plantype, byrådet skal anvende til at fastlægge bindende bestemmelser for grundejere, lejere og brugere om anvendelsen af fast ejendom og om bebyggelses regulering m.v. Det står i Planloven.

Planloven pålægger også byrådet at udarbejde en **kommuneplan**, der er en samlet overordnet plan for hele kommunen. Kommuneplanen indeholder de rammer, inden for hvilke lokalplaner skal udarbejdes.

En lokalplan skal udarbejdes, når det er nødvendigt for at virkeliggøre kommuneplanen. En lokalplan skal også udarbejdes, før der gennemføres større udstykninger eller bygge- og anlægsarbejder. En lokalplan skal i øvrigt udarbejdes, når byrådet skønner det nødvendigt.

Hvad kan en lokalplan indeholde?

I en lokalplan kan der bl.a. optages bestemmelser om et områdes anvendelse og om en bebyggelses placering, omfang og udformning, om bevaring, om vej- og stiforhold samt om andre forhold, der vil være relevante at tage med for det enkelte område.

Lokalplanen skal sikre, at et område får en udformning, som tager mest muligt hensyn til de bestående omgivelser. Endvidere skal den sikre sammenhæng med den øvrige planlægning i kommunen.

Offentliggørelse.

Ved offentliggørelse af lokalplanforslaget skal det sikres, at borgerne får kendskab til forslaget og derved mulighed for at øve indflydelse på lokalplanen, inden byrådet vedtager den endeligt.

Indhold

Indledning

Tekstens opbygning.....	4
Lokalplanområdets størrelse og beliggenhed	4

Beskrivelse og redegørelse

Baggrund	5
Eksisterende forhold	6
Fremtidige forhold.....	11
Forhold til anden planlægning.....	19
Lov om miljøvurdering af planer og programmer	20
Tilladelser fra andre myndigheder.....	21

Lokalplanens bestemmelser

§ 1. Lokalplanens formål.....	22
§ 2. Område, zonestatus og opdeling	22
§ 3. Områdets anvendelse.....	23
§ 4. Udstykninger	24
§ 5. Veje, stier og parkering	24
§ 6. Tekniske anlæg.....	25
§ 7. Bebyggelsens omfang og placering.....	25
§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden	26
§ 9. Ubebyggede arealer	27
§ 10. Forudsætninger for ibrugtagen af nyt byggeri.....	27
§ 11. Grundejerforening	28
§ 12. Lokalplanens retsvirkninger	28
Vedtagelsespåtegning	30

Kortbilag

Oversigtskort	4
Illustrationsplaner	11-18
Matrikelkort.....	31
Lokalplankort	32
Vejprofiler	33

Indledning

Tekstens opbygning

Lokalplanen er opbygget i 2 hovedafsnit:

1. Beskrivelse og redegørelse - side 4 - 21.

I dette afsnit omtales forskellige forhold af betydning for lokalplanens tilblivelse og udformning, og illustrationsplanerne på side 17 og 18 viser et blandt flere eksempler på, hvordan lokalplanens rammer kan fyldes ud.

2. Lokalplanens bestemmelser - side 22-33.

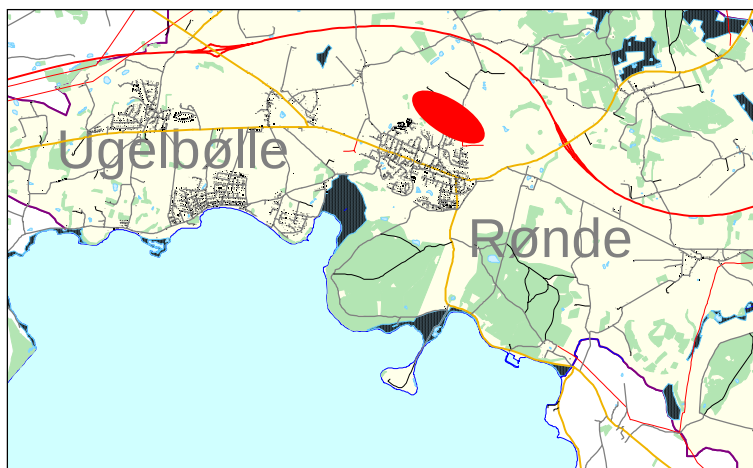
Dette afsnit indeholder de juridisk bindende bestemmelser for områdets bebyggelse og øvrige anvendelse. Afsnittet består af de enkelte paragraffer og de tilhørende kortbilag: Matrikelkort, lokalplan-kort og vejprofiler.

Lokalplanområdets størrelse og beliggenhed

Lokalplanens område er på ca. 22 ha. Området ligger ved planens udarbejdelse i landzone, og det ejes dels privat, dels af Rønde Kommune.

Lokalplanområdet ligger nord for den eksisterende Rønde by. Området afgrænses mod vest af tunnel-dalen omkring Knubbro bæk, der er et beskyttet naturområde. Mod nord grænser området op til det åbne land i en afstand på ca. 700 m fra Motortrafikvejen mellem Århus og Grenaa/Ebeltoft. Mod øst grænser området op til herregårdslandskabet omkring Kalø Gods og bronzealderhøjene Lille Baune-høj og Store Baunehøj, der tilsammen er beskyttede kulturmiljøområder. Toppen af Store Baunehøj er kommunens højeste punkt med 102 m over havets overflade, og det er et yndet udsigtspunkt med vid udsigt over hele Rønde Kommune.

Placeringen er vist på oversigtskortet herunder.



Beskrivelse og redegørelse

Baggrund

Rønde Byråd udskrev i oktober 2002 en åben arkitektkonkurrence om forslag til en helhedsplan for et ca. 55 ha. stort område nord for den eksisterende Rønde by. Konkurrencen blev udskrevet i samarbejde med Danske Arkitekters Landsforbund.

Forside til program for arkitektkonkurrence



Vinderforslaget blev udarbejdet af Steen Høyer, professor, landskabsarkitekt maa og mdl, Humlebæk med Filip Zibrandtzen, civilingeniør, Nyvig A/S som konsulent.

Steen Høyer og Filip Zibrandtzen bearbejdede i 2003 vinderforslaget til en samlet bebyggelsesplan i samarbejde med Rønde Kommune. Denne bebyggelsesplan er efterfølgende vedtaget som aftalegrundlag for mulige byvækstområder i Århus Amts Regionplan 2005 og i Rønde Kommuneplan 2005.

Forside fra arkitektkonkurrencens vinderforslag





Den vestlige og sydlige del af lokalplanområdet set fra vest.

Eksisterende forhold

Området benyttes ved lokalplanens udarbejdelse primært som landbrugsjord.

Kappelgård.

Kappelgård er den eneste ejendom, der har bygninger liggende inden for lokalplanområdets grænser. Stuehuset er opført i 1876, mens driftsbygningerne er opført i perioden 1912 – 1938. Ejendommen har et samlet areal på 1,8 ha.

På ejendommen findes en åben brønd, som er opført i 1757. Brønden har sider af kampesten, og den har forsynet mennesker og dyr med vand i mere end 200 år indtil 1960.

Terrænet.

Lokalplanområdet er stærkt kuperet med terrænforskelle på godt 60 m. Det sydøstlige hjørne mod Baunevænget ligger højest, tæt på kote 100. Herfra falder terrænet mod nordvest til omkring kote 35 i den laveste del af området mod Knubbro bæk.

Det faldende terræn fra sydøst mod nordvest brydes af en række bakkeøer, der giver landskabet et bølget udseende. Områdets sydvestlige hjørne udgør en sydvendt skråning, der er en del af en dalslugt, der fra Knubbro bækdal skærer sig ind i området fra vest mod øst.

Udsigtsforhold.

Udsigtsforholdene varierer med det kuperede terræn. Da terrænets hovedretning er skrånende mod nordvest, er der fra hovedparten af byudviklingsområdet udsigt mod nord - nordvest. De mange mindre bakkeøer inde i området begrænser dog udsigten fra de omkringliggende områder og giver udsigt i skiftende retninger. Den sydvestlige del af området udgør en overvejende sydvendt skråning med udsigt mod

syd og vest. Fra en del af dette område er der havudsigt over Kalø Vig.



Udsigt fra det eksisterende boligområde ved Slotsparken over lokalplanområdets sydvestlige del. Kappelgård ses til højre i billedet omgivet af beplantning.



Smouenvej set fra nord med lokalplanområdet øverst i billedet.



Den vestlige del af lokalplanområdet set fra sydvest.

Beplantninger.

Udover beplantninger omkring den eksisterende ejendom Kappelgård er der kun enkelte levende hegn og beplantede arealer inden for lokalplanområdet.

De fleste markskel/ejendomsskel ligger som bræmmer i græs uden busk- eller træbeplantninger. Undtagelser er det østlige skel, hvor der er et plantebælte af løvfældende træer og buske.

Landskab, kulturmiljøer og fredninger mv.

Lokalplanområdet anvendes primært til landbrugsjord, og der er ikke knyttet større natur- eller landskabsmæssige interesser til området.

Området vest for lokalplanområdet.

Hele Knubbro bækdal er ifølge Regionplan 2005 udpeget som naturområde og område af særlig landskabelig værdi, der bør friholdes for bebyggelse og anlæg. En del af bækdalens skråninger er desuden udpeget som beskyttet overdrev ifølge naturbeskyttelseslovens § 3. Dibbelbjerg er omfattet af 100 m beskyttelseszone ifølge naturbeskyttelsesloven. Lokalplanen berører en mindre del af 100 m beskyttelseszonen med et område, der reserveres til grønt, ubebygget fællesareal.

Afgrænsningen af lokalplanområdet mod vest skal opfattes som en blivende grænse.

Området nord for lokalplanområdet.

Området mellem lokalplanområdet og Motortrafikvejen er primært landbrugsjord, og der er ikke knyttet større natur- eller landskabsmæssige interesser til området.

Afgrænsningen af lokalplanområdet mod nord forudsætter, at der kan ske en fortsat udbygning i denne retning.

Området øst og sydøst for lokalplanområdet.

Området øst for lokalplanområdet anvendes primært som landbrugsjord. Området er i Regionplan 2005 udpeget som bevaringsværdigt kulturmiljøområde som del af et 521 ha stort jordtilliggende til Kalø Gods, der er udpeget som et sammenhængende herregårdslandskab.

Sydøst for lokalplanområdet ligger Store Baunehøj og Lille Baunehøj, der begge er omfattet af 100 m beskyttelseszone, som ikke berøres af lokalplanen.



Store Baunehøj



Luftfoto af Kalø Gods set fra nord.

Jordbunden.

Geoteknisk institut har i 1971 udført geoelektriske målinger inden for lokalplanområdet. Undersøgelsen angiver i grove træk jordbundens sammensætning og tilhørende krav til nødvendig fundering under nyt byggeri.

Undersøgelsen deler området op i fire jordbundstyper, og det konkluderes, at der i områderne 1 og 2 kun ventes funderingsproblemer af normal art, og at områderne 3 og 4 så vidt muligt bør friholdes for ny bebyggelse.

Lokalplanens bebyggelsesplan er udformet således, at områder med jordbundstyperne 3 og 4 benyttes som dele af planens grønne, ubebyggede fællesarealer.



Jordbundstype 1.

Udprægede sand- og sandrige aflejringer. Der ventes kun funderingsproblemer af normal art, dog kan ikke udelukkes tynde lagfølger af fedt, sprækket ler, der under uheldige forhold i forbindelse med stejle skrånninger, terrænreguleringer m.m. kan give anledning til kritiske stabilitetsforhold.

Jordbundstype 2.

Overvejende sandede leraflejringer med kun underordnede forekomster af fedt ler. Der ventes kun funderingsproblemer af normal art, dog kan ikke udelukkes tynde lagfølger af fedt, sprækket ler, der under uheldige forhold i forbindelse med stejle skrån timer, terrænreguleringer m.m. kan give anledning til kritiske stabilitetsforhold.

Jordbundstype 3.

Fedt ler i betydelige forekomster med aflejringer af morænesand og ler. Funderingsproblemer kan være af samme art, som beskrevet under område 4. Hvor det fede ler er dækket af et betydeligt lag sandet ler og /eller sand, vil specielle forholdsregler til at forebygge større skred dog kun komme på tale ved projekter, der forudsætter betydelige terrænreguleringer (afgravninger).

Jordbundstype 4.

Fedt, sprækket ler fra terræn. De stejleste skrån timer udgør formentlig skredområder, hvor stabilitetsforholdene er kritiske. Der er helt specielle funderingsproblemer med betydelige ekstraudgifter til fundering. En permanent sikring af de stejle skrån timers stabilitet vil formentlig kræve ret omfattende drænarrangementer, terrænreguleringer og /eller anvendelse af stabiliserende pæle. Det betragtes som givet, at stabilitetsforholdene flere steder er så kritiske, at selv små indgreb kan udløse omfattende stabilitetsbrud.

Fremtidige forhold

Det bebyggede landskab – eller landskabsbyen.

Planen tager sit udgangspunkt i, at alle gode boliger knytter sig tæt til et større landskabselement. Planen ”bebygger” derfor landskabets højdedrag med markante plantelunde, som forstærker oplevelsen af det kuperede landskab. Samtidig ”bebygges” landskabet af 3 meter brede, levende skelhegn på tværs af bakkerne.

Sammenhæng og helhed dannes af beplantningen, mens der bliver stor frihed for den enkelte til at udforme den private bolig. Planen fremstår som en beplantningsplan som ramme for en bebyggelsesplan. Den kan nærmest karakteriseres som en landskabsby.



Terræn, skelhegn og plantelunde.

Fire plantelunde i grønt, offentligt fællesareal.



Tegning af hovedsti med plantelund i baggrunden

Planen indeholder et gennemgående, grønt, offentligt fællesareal fra Knubbro bækdal mod vest til skelhegnet mod Kaløs arealer mod øst. Gennem hele fællesarealet anlægges en kombineret gang- og cykelsti, der tangerer områdets bakketoppe, der markeres med fire store, asymmetriske, ovale plantelunde af henholdsvis sølvpopler, ask, kastanier og lærk.

Plantelundene vil blive dominerende i landskabet, da de bliver mere end tre gange så store som boligområdernes lave huse og hegn. De ovale lunde vil udgøre en markant rumlig variation i det offentlige stinet, og de forskellige rum vil kunne benyttes til varierende formål og fritidsaktiviteter.

Omkring de store ovale plantelunde vil fællesarealet fremtræde med en parklignende karakter med græsklædte arealer med enkelte grupper af mindre træer eller buske. Der kan indrettes opholdsarealer, boldbaner, legepladser, stier og lignende.

De fire plantelunde plantes i en geometri, der består af 2 cirkelslag. De plantes som heistere (med sidegrene) for at kunne opstammes til 2-2,5 meters højde senere - i modsætning til byens godt 4 meter stammehøjde, som er et trafikalt krav.

Der plantes i et 4 meters blivende modul - uden ammetræer. Der plantes monokulturer af:

SØLVPOPLER - *Populus alba*.

KASTANJER - *Aesculus hippocastanum*.

LÆRK - *Larix deciduas*.

ASK - *Fraxinus excelsior*.

Radierne i alle 7 lunde er,

$R1 = 100 \text{ M}$, $R2 = 112 \text{ M}$

$r1 = 7 \text{ M}$ og $r2 = 19 \text{ M}$

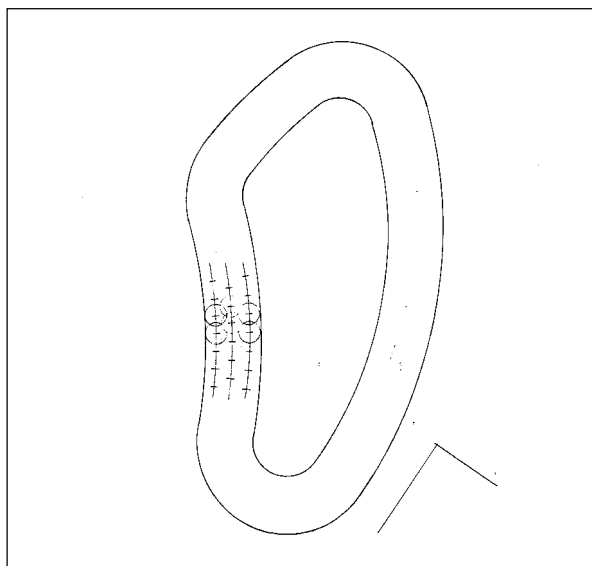
Båndbredden bliver derfor 12 M

Afstand mellem træækker ved

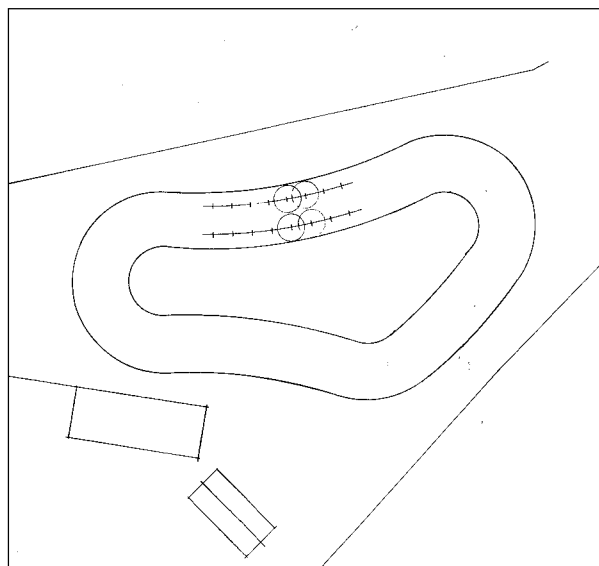
2 rækker, 3,5 - 5 - 3,5 M

3 rækker, 2,5 - 3,5 - 3,5 - 2,5 M

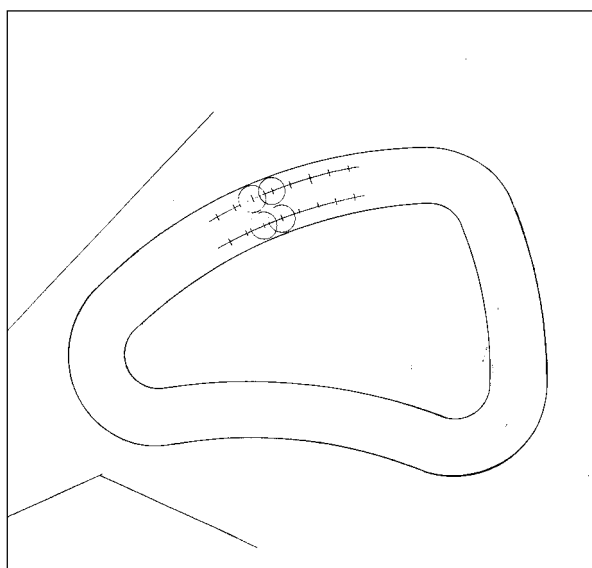
Små lunde på minimum 5 FUGLEKIRSEBÆR, *Prunus avium*, pr. gruppe kan supplere det rekreative hovedstrøg, og være områdets „karaktertræ“.



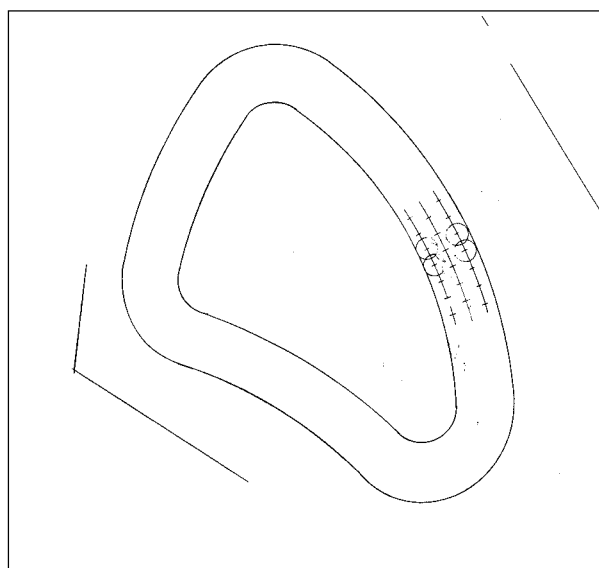
Sølvpopler



Ask



Kastanie

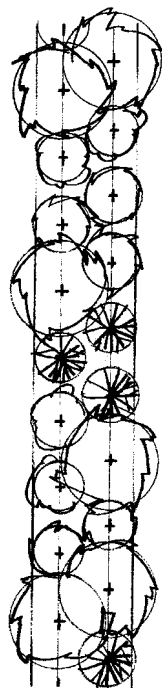


Lærk

Tre meter brede skelhegn mod nabo.

Sammenhæng og helhed i planen skabes ved krav om, at alle private matrikler skal tilplantes med læhegn i skel mod nabo.

De tre meter brede skelhegn sammensættes af udvalgte arter efter eget valg. Disse blandede læhegn, som vi kender fra landbrugslandskabet, skaber den helhed, der er vigtig i et område med mange individuelle og forskellige bygninger. Desuden sikrer det blomster, bær og opholdsnicher til de enkelte familier.



Skelhegnene sammensættes af almindelige danske arter, blandet efter ønske - dog med mindst 15 % tjørn og altid 2 planter af samme art. Målet er at få et relativt lavt, varieret og blomstrende dansk læhegn, med minimal vedligeholdelse.

Læhegnets bredde er 3 meter med 2 rækker planter pr. 2 meter, forskudt. Læhegnene kan blandes af følgende planter:

HVIDTJØRN - *Crataegus laevigata* - 15 %
 HASSEL - *Corylus avellana*
 SYRÈN - *Syringa vulgaris*
 SLÅEN - *Prunus spinosa*
 KALKVED - *Viburnum opulus*
 PARADISÆBLE (Busk) - *Malus agentii*
 ROSER - *Rosa multiflora* og *rubiginosa* (Æblerose)
 RIBS & SOLBÆR - *Ribes rubrum* & *Ribes nigrum*



Tegning af byggeri omgivet af skelhegn.

Lave hegn mod vej og på tværs af skelhegn.

Skelhegnene løber på tværs af terrænet og åbner dermed mod udsigten. Mod udsigten (på tværs af de tre meter brede skelhegn) må kun plantes enkelte træer af følgende lave buske:

HUNDEROSE - Rosa canina,
SNEBÆR - Berberis candidula, samt
RIBS & SOLBÆR - Ribes rubrum og nigrum.

Veje.

Smouenvej vil fungere som stamvej for al bebyggelse inden for lokalplanområdet. Smouenvej anlægges med en 6 m bred kørebane, omgivet af 2,5 m brede kombinerede cykel- og gangsti langs begge sider.

De enkelte byggeområder trafikbetjenes med fordelingsveje fra Smouenvej i to T-kryds og en rundkørsel. Rundkørslen mod nord er valgt for at sikre, at hastigheden på Smouenvej sænkes, idet oversigtsforholdene på stedet er ringe. Fordelingsveje anlægges med en 6 m bred kørebane, omgivet af 1,5 m brede gangstier/fortove langs begge sider.

Langs højdekurverne anlægges boligveje til de enkelte byggeparceller. Boligvejene følger højdekurverne i det eksisterende landskab. Boligveje anlægges med en 5 m bred kørebane og et 1,5 m bredt fortov langs den ene side.

Mellem boligvejene anlægges stikveje, omgivet af to skelhegn. Stikvejene kan anvendes som forbindelsesveje eller som vendepladser afhængig af, hvor kuperet landskabet er på stedet.

Boligbebyggelsen.

Planen indeholder i alt ca. 115 nye boliger som en blanding af parcelhuse, dobbelthuse og områder til tæt-lav bebyggelse som række-, klynge- eller gårdhavehuse.

Parcelhusgrundene er på to sider omgivet af skelhegn. Hegnene danner rum og nicher i haven og skaber den homogenitet, der gør den individuelle bygning mulig. Fra boligernes 1. sal vil kunne sikres udsigt.

Det anbefales at bygge enkle bygninger i to etager der "står", i modsætning til huse der "ligger under et

tag”. Det anbefales at bygge huse med et minimalt udhæng, så de enkelte bygninger rejser sig i terrænet, i kontrast til det flydende, bløde landskab.

De nye boliger skal opføres inden for fire byggeområder:

Delområde I (Inddelingen i delområder fremgår af lokalplankortet sidst i planen) indeholder 65 parcelhusgrunde. På hver grund kan opføres et fritliggende parcelhus eller et dobbelthus. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25%, og bygninger må opføres i 1, 1½ eller 2 etager.

De fleste parcelhusgrunde har en størrelse på mellem 800 og 1.000 m², men enkelte grunde er mellem 1.000 og 1.500 m².

Delområderne II, III og IV er tre storparceller til tæt-lave boliger som række-, klynge eller gårdhavehuse. Antallet af boliger på hver storparcel skal være:
Delområde II: Mellem 18 og 22 boliger.
Delområde III: Mellem 14 og 18 boliger.
Delområde IV: Mellem 12 og 16 boliger.

Beboelsesbygninger må opføres i 1, 1½ eller 2 etager. Bygninger skal i princippet placeres, som vist på illustrationsplanerne på side 17 og 18.

Daginstitution

Delområde V må kun anvendes til offentlige formål i form af f.eks. daginstitution.

Rønde Kommune
Lokalplan nr. 71

Illustrationsplan

Dato: 16. januar 2006





Illustrationsplan af mulig bebyggelse i lokalplanområdets sydøstlige hjørne

Forholdet til anden planlægning

Rønde Kommuneplan 2005.

Lokalplanens område er indeholdt i Rønde Kommuneplan 2005 som område 1.B6 (nyt boligområde) og 1.O9 (Bypark/offentligt friareal). Området skal i princippet udformes med bebyggelse, veje, stier og grønne områder, som angivet i helhedsplanen for Rønde Nord. Gennem området skal anlægges hovedsti og etableres plantelunde, i princippet som vist i helhedsplanen for Rønde Nord.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

Regionplan 2005 for Århus Amt.

Muligt byvækstområde: Lokalplanområdet er i forslaget til Regionplan 2005 udlagt som muligt byvækstområde.

Kystnærhedszone: Lokalplanens område ligger inden for regionplanens kystnærhedszone. Kystnærhedszonen er på ca. 3 km's dybde langs alle danske kyster og har til formål at sikre det danske kystlandskab. Det er ikke en forbudszone, men en planlægningszone, hvor arealanvendelsen skal ske efter en vurdering af relationerne til bestemmelsernes overordnede formål.

Det formuleres i regionplanen, at kystnærhedszonen skal friholdes for bebyggelser og anlæg, som kan forringe kystens naturmæssige, landskabelige og rekreative værdi. Kravet om særlig begrundelse for lokalisering inden for kystnærhedszonen anses principielt for opfyldt inden for regionplanens mulige byvækstområder, herunder denne udstykning.

Det nye boligområde ligger – set fra kysten – delvist gemt bag den eksisterende Rønde by, som ligger på en bakketop, og det nye boligområde ligger i et terræn, der falder mod nordvest.

Naturbeskyttelse.

Fortidsminder – naturbeskyttelseslovens §18.

Lokalplanens sydvestlige område berører 100 m beskyttelseszone omkring gravhøjen Dibbelbjerg, dog kun med et mindre område udlagt som grønt, ubebygget område.

Sten- og jorddiger – naturbeskyttelseslovens §4.

Skellet mod boligområdet Slotsparken er registreret som et bevaringsværdigt dige. Lokalplanen forudsætter ikke indgreb i diget, bortset fra planlagte stier til at forbinde det nye og det eksisterende boligområde. Eventuelle fældninger/nyplantninger af bevoksning i skellet bør aftales mellem berørte parter.

En kort strækning på knap 100 m langs den vestlige grænse af matr. nr. 1 s er ligeledes registreret som et bevaringsværdigt dige. Dette dige ligger langs den østlige grænse af et eksisterende beplantet areal, der tidligere har været anvendt til råstofgravning. Lokalplanen reserverer området til lærkelund, og det forudsættes, at diget sløjfes.

Landbrugets interesser.

Hele lokalplanens område er pålagt landbrugspligt. Ejendommene skal drives landbrugsmæssigt efter landbrugslovens regler, indtil den tages i brug til det, lokalplanen bestemmer. Ophævelse af landbrugspligten sker i forbindelse med Kort- og Matrikelstyrelsens registrering af udstykningen af de enkelte grunde.

Elledninger.

Eksisterende luftledninger på området forudsættes taget ned og erstattet af jordkabler.

Spildevand, drikkevand og varme.

Lokalplanområdet er delvist omfattet af spildevandsplan for Rønde Kommune, og den resterende del vil blive indarbejdet ved førstkommande revision.

Spildevand ledes til Rønde Rensningsanlæg, og regnvandet ledes til Knubbro Bæk.

Lokalplanområdet skal forsynes med vand fra Rønde Vandværk, der er privat ejet.

Nyt byggeri inden for lokalplanens område har pligt til at blive tilsluttet fjernvarme fra Rønde Fjernvarmeværk.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer – lov nr. 316 af 5. maj 2004.

Ovennævnte lov forpligtiger myndigheder til at gennemføre miljøvurderinger af planer og programmer, som kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Omfatter planer og programmer alene mindre områder på lokalt plan eller alene mindre ændringer i sådanne planer og programmer, skal der kun gennemføres en miljøvurdering, hvis de må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Rønde Byråd vurderer samlet, at indholdet i lokalplan nr. 71 ikke kræver en miljøvurdering i henhold til ovennævnte lovgivning.

**Tilladelser fra
andre myndigheder**

Uanset lokalplanens bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse fra:

- Jordbrugskommissionen for Århus Amt vedrørende tilladelse til ophævelse af landbrugspligten.
- Århus Amt vedrørende dispensation til anlæg og anden ændring af tilstanden af arealer inden for 100 m linien fra foden af gravhøjen Dibbelbjerg.
- Århus Amt vedrørende dispensation til ændringer af tilstanden af beskyttede sten- og jorddiger.

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplan nr. 71 for 1. etape af nyt boligområde nord for Rønde.

I henhold til Lov om Planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 535 af 24. juni 2005) fastsættes følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område:

§ 1.

Lokalplanens formål

Stk. 1.

Formålet med lokalplanen er:

- at skabe mulighed for udstykning af et nyt boligområde til en blanding af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende veje, stier og grønne fællesarealer.
- at sikre et sammenhængende grønt fællesareal gennem området med hovedsti og fire store plantelunde.
- at sikre areal til tre meter brede skelhegn mellem de enkelte boligparceller.
- at vejadgangen til nye boligområder sker fra Smouenvej.
- at der oprettes grundejerforening til at varetage fælles opgaver i området.

§ 2

Område, zonestatus og opdeling

Stk. 1.

Lokalplanens område afgrænses, som vist på matrikelkortet, og omfatter:

Matrikelnumrene 5 a og 46, Rønde By Bregnet, del af matrikelnumrene 3 k, 6 a, 37 b og 37 c, Rønde By, Bregnet, samt del af matrikelnumrene 1 s, og 1 r, Kalø Hgd., Bregnet, samt alle parceller, der udstykkes fra nævnte lokalplanområde.

Stk. 2.

Lokalplanens område er landzone. Med Rønde Kommunes offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres lokalplanområdet til byzone.

- Stk. 3. Lokalplanområdet er opdelt i 6 delområder, som vist på lokalplankortet.
- Stk. 4. Der er landbrugspligt på hele lokalplanens område. Ejendommen skal drives landbrugsmæssigt efter landbrugslovens regler, indtil den tages i brug til det, lokalplanen bestemmer (ophævelse af landbrugspligten sker i forbindelse med Kort- og Matrikelstyrelsens registrering af udstykningen af de enkelte grunde).

§ 3. Områdets anvendelse

- Stk. 1. Delområde I må kun anvendes til helårsbeboelse som åben-lav boligbebyggelse (fritliggende parcelhuse eller dobbelthuse) med tilhørende fællesanlæg.
- Stk. 2. Delområde II, III og IV må kun anvendes til helårsbeboelse som tæt-lav boligbebyggelse (række-, klynge- og gårdhavehuse) med tilhørende fællesanlæg.
- Stk. 3. Fællesbestemmelser for delområde I, II, III og IV:
Det er tilladt, at der fra boliger på ejendomme i delområderne drives en virksomhed, som almindeligvis kan drives i et boligområde, under forudsætning af
- at virksomheden efter byrådets skøn drives sådan, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres, og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
 - at virksomheden ikke medfører ulemper for de omkringboende, og
 - at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.
- Stk. 4. Delområde V må kun anvendes til offentlige formål i form af f.eks. daginstitution.
- Stk. 5. Delområde VI bevares som et jordbrugsområde, indtil der vedtages en lokalplan for 2. etape af Rønde Nord. Delområde VI mod nordøst forventes planlagt til ny boligbebyggelse, mens delområde VI mod sydvest forventes planlagt som del af Rønde campus til skolebyggeri.

§ 4.

Udstykninger

- Stk. 1. Udstykninger inden for delområde I skal i princippet ske, som vist på lokalplankortet. Ingen parcelhusgrund må udstykkes med en størrelse mindre end 700 m². Ved indretning af dobbelthuse må der ikke ske udstykninger til grundstørrelser, der er mindre end 300 m².
- Stk. 2. Udstykninger inden for delområde II, III og IV må ikke ske til grundstørrelser, der er mindre end 300 m², idet der kan indregnes andel af arealer, udlagt som fællesarealer indenfor delområdet.

§ 5.

Veje, stier og parkering

- Stk. 1. Der udlægges arealer til følgende nye veje og stier med en beliggenhed og profil, som vist på lokalplankortet og side med vejprofiler:
- Vej A (Smouenvej) i en bredde på..... 13,0 m
Vej B (fordelingsvej) i en bredde på..... 11,0 m
Vej C (boligvej) i en bredde på..... 8,0 m
Vej D (tværgående vej) i en bredde på 5,0 m
Stier S i en bredde på 3,0 m
- Stk. 2. Vejadgange til parcellerne i delområde I skal etableres fra boligvejene C.
- Stk. 3. Hovedsti S vist på lokalplankortet anlægges med asfaltbelægning i en bredde på 3 m.
- Stk. 4. Ved krydsning af veje skal der sikres areal til 5 meter hjørneafskæringer uden høj beplantning. Hjørneafskæringer kan anlægges inden for vejprofilet, hvis der er plads til dette.
- Stk. 5. Der må kun etableres én overkørsel af højst 6 m's bredde til hver ejendom.
- Stk. 6. I delområde I skal der minimum anlægges 2 parkeringspladser på hver parcelhusgrund.
I delområde II, III og IV skal der minimum anlægges 1½ parkeringsplads til hver tæt-lav bolig.
I delområde V skal der minimum anlægges 1 parkeringsplads pr. 50 m² bebyggelse til institution.

- Stk. 7. Inden for lokalplanens område må der ikke ske langtidsparkering af køretøjer over 3500 kg totalvægt eller ske langtidsparkering af/oplag af campingvogne eller både.

§ 6. Tekniske anlæg

- Stk. 1. Ny bebyggelse skal forsynes med varme fra Rønde Fjernvarmeværk.
- Stk. 2. Ledninger til belysning, telefon, antenner mv. skal fremføres under terræn.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

- Stk. 1. Delområde I.
Bebyggelsesprocenten for den enkelte parcel må ikke overstige 25 % .
Bygninger må opføres med 1, 1½ eller 2 etager og kælder under terræn, og ingen bygningsfacade må fremstå som tre hele etager. Ingen boligbebyggelse må opføres nærmere vej C end 5 m.
- Stk. 5. Delområde II, III og IV.
Antallet af boliger inden for hvert delområde skal være:
Delområde II: Mellem 18 og 22 boliger.
Delområde III: Mellem 14 og 18 boliger.
Delområde IV: Mellem 12 og 16 boliger.
- Beboelsesbygninger må opføres med 1, 1½ eller 2 etager og kælder under terræn. Ingen bygningsfacade må fremstå som tre hele etager.
- Bygninger skal i princippet placeres, som vist på illustrationsplanerne på side 17 og 18, dvs. opdelt i boliggrupper med 2-5 boligenheder i hver gruppe, og med mindst 4 m imellem hver boliggruppe. Mindst 4 boliger i hvert delområde skal opføres som gårdhavehuse. Ingen boligbebyggelse må opføres nærmere vej B og C end 5 m.
- Stk. 6. Delområde V.
Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.
Bygninger må opføres med 1, 1½ eller 2 etager og kælder under terræn. Ingen bygningsfacade må fremstå som tre hele etager.

På området findes en åben kampestensbrønd fra 1757. Hvis det skønnes foreneligt med fremtidigt byggeri og anvendelse af området, skal brønden bevares og være synlig, eventuelt overdækket med brudsikker glas.

Stk. 7.

Fælles for alle delområder.

Færdigt gulv i stueplan må ikke være hævet mere end 0,2 m over et niveauplan, fastlagt for den projekterede bebyggelse. Niveauplanen fastlægges af bygningsmyndigheden i forbindelse med byggesagsbehandlingen ud fra et af bygherren leveret niveaulement af terræn (før regulering) for den aktuelle grund med tilgrænsende veje og sokkel- eller terrænkoter for naboejendommene.

Terrænreguleringer på mere end 0,5 m i forhold til eksisterende terræn og ikke nærmere naboskel end 0,5 m må kun foretages efter tilladelse fra bygningsmyndigheden.

§ 8.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1.

Blanke og reflekterende materialer må ikke anvendes, herunder blanke, glaserede tagsten – dog må opsættes solceller og solfangere.

Stk. 2.

Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse.

Stk. 3.

Parabolantennener skal anbringes på jorden eller monteres på bygningen, så ingen del af antennen når en højde på mere end 3,5 meter over terræn. Højere placering kan accepteres, hvis parabolen holdes inden for bygningsprofilet.

Fællesantennener kan opstilles efter tilladelse fra bygningsmyndigheden.

§ 9.

Ubebyggede arealer

- Stk. 1. Der udlægges areal til grønne, ubebyggede fællesarealer, som vist med priksignatur på lokalplankortet. Områderne skal fremtræde med en parklignende karakter med græsklædte arealer med enkelte grupper af mindre træer eller buske. Der kan indrettes opholdsarealer, boldbaner, legepladser, stier og lignende, specielt kan rummene i de fire store plantelunde indrettes til bl.a. forskellige fritidsaktiviteter.
- Stk. 2. Der udlægges areal til fire store plantelunde/plantebælter af henholdsvis sølvpopler, ask, kastanier og lærk, som vist på lokalplankortet. Plantelundene skal udformes og beplantes, som vist på illustrationsplanerne på side 13.
- Stk. 3. Der udlægges areal til 3 meter brede skelhegn, som vist på lokalplankortet. Skelhegn skal sammensættes af nedenstående planter efter ønske - dog med mindst 15 % tjørn og altid 2 planter af samme art. Målet er at få et relativt lavt, varieret og blomstrende læhegn med minimal vedligeholdelse. Skelhegn skal sammensættes af følgende arter, der plantes med 2 rækker planter pr. 2 meter forskudt.
- HVIDTJØRN - *Cartagus laevigata* - 15 %
HASSEL - *Corylus avellana*
SYRÈN - *Syringa vulgaris*
SLÅEN - *Prunus spinosa*
KALKVED - *Viburnum opulus*
PARADISÆBLE (Busk) - *Malus agenti*
ROSER - *Rosa multiflora* og *rubiginosa* (Æblerose)
RIBS & SOLBÆR - *Ribes rubrum* & *Ribes nigrum*
- Stk. 4. Andre hegn i skel end nævnt i §9, stk. 3 (hegn mod veje og tværgående hegn i skel) skal være levende hegn og bestå af enkeltrækker af:
- HUNDEROSE - *Rosa canina*,
SNEBÆR - *Berberis candidula*, samt
RIBS & SOLBÆR - *Ribes rubrum* og *nigrum*

§ 10.

Forudsætninger for ibrugtagen af nyt byggeri

- Stk. 1. Bebyggelse på den enkelte parcel må ikke tages i brug før:
- bebyggelsen er tilsluttet Rønde Fjernvarmeværk.

- tilhørende veje, parkeringspladser og fælles opholdsarealer er anlagt. (Såfremt anlæg af friarealer, plantebælter, veje, stier m.v. ikke hensigtsmæssigt kan færdiggøres forinden ibrugtagningen af bebyggelse, vil der efter en konkret vurdering være mulighed for at give dispensation fra bestemmelserne, dog kun mod sikkerhedsstillelse for anlæg af arealerne inden for en rimelig tid).

§ 11.

Grundejerforening

- Stk. 1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanens område.
- Stk. 2. Grundejerforeningen skal oprettes, når Rønde Kommune kræver det.
- Stk. 3. Grundejerforeningen skal varetage medlemmernes fælles interesser i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningens område.
- Stk. 4. Veje, stier og fællesarealer, der ikke overtages som offentlige, kan tilskødes grundejerforeningen, der har pligt til at modtage skøde på arealerne.
- Stk. 5. Grundejerforeningen har pligt til at drive og vedligeholde arealerne og kan fastsætte nærmere regler herom efter aftale med Rønde Kommune.

§12.

Lokalplanens retsvirkninger

- Stk. 1. Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller 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 at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.
- Rønde Byråd kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med

principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl., medmindre byrådet skønner, at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens § 19 og 20).

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jf. planlovens § 15.

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven.

Vedtagelsespåtegning

Forslaget til lokalplan nr. 71 er vedtaget fremlagt af Rønde byråd den 28. februar 2006.



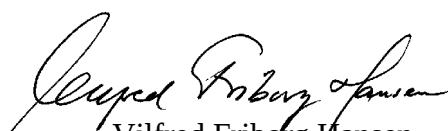
Vilfred Friberg Hansen
borgmester



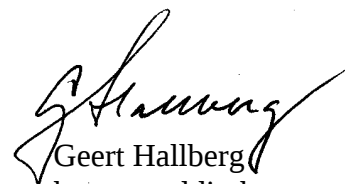
Geert Hallberg
kommunaldirektør

Lokalplan nr. 71 er i henhold til §27 i Lov om Planlægning endeligt vedtaget af Rønde byråd den 20. juni 2006.

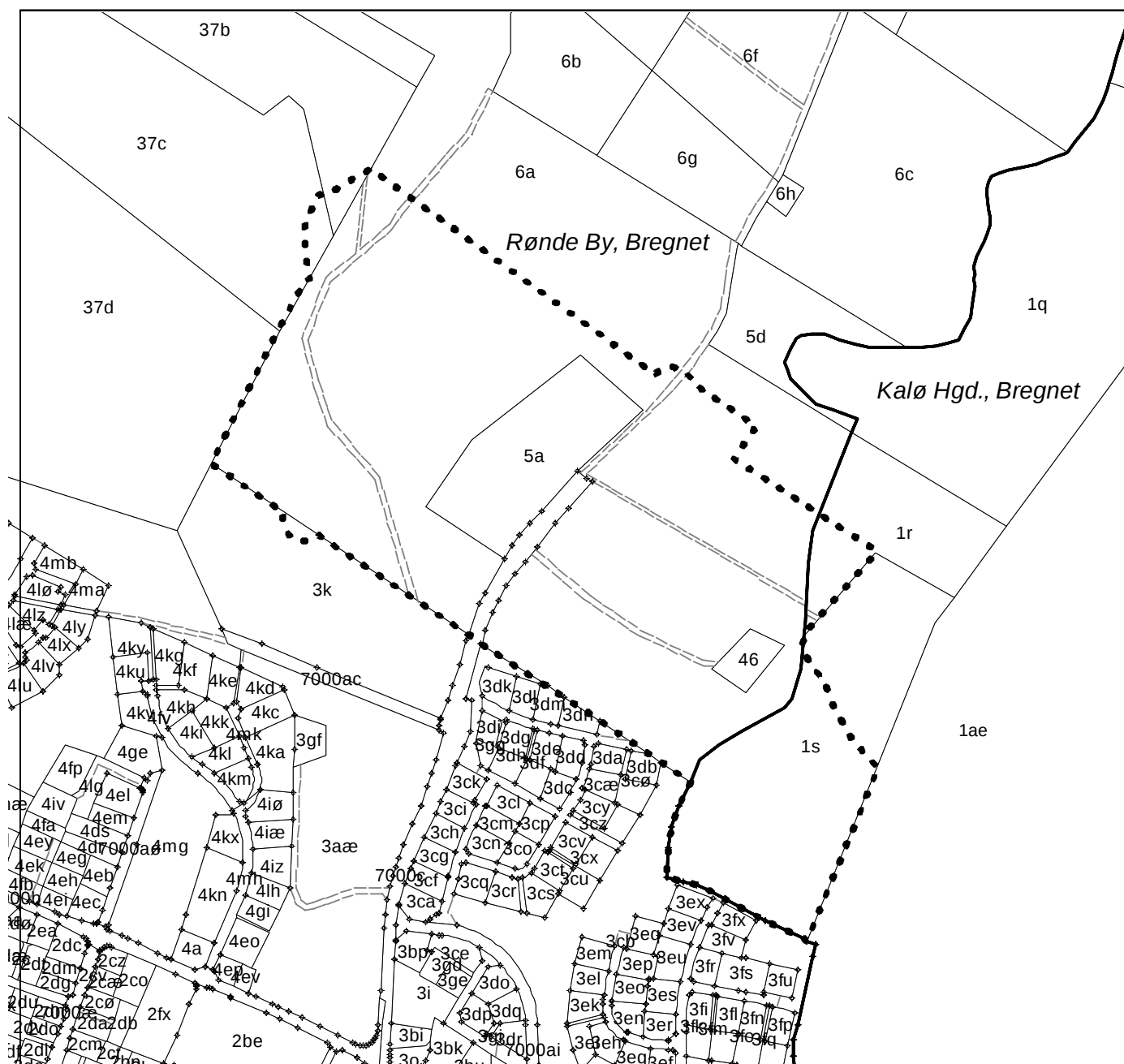
På byrådets vegne



Vilfred Friberg Hansen
borgmester

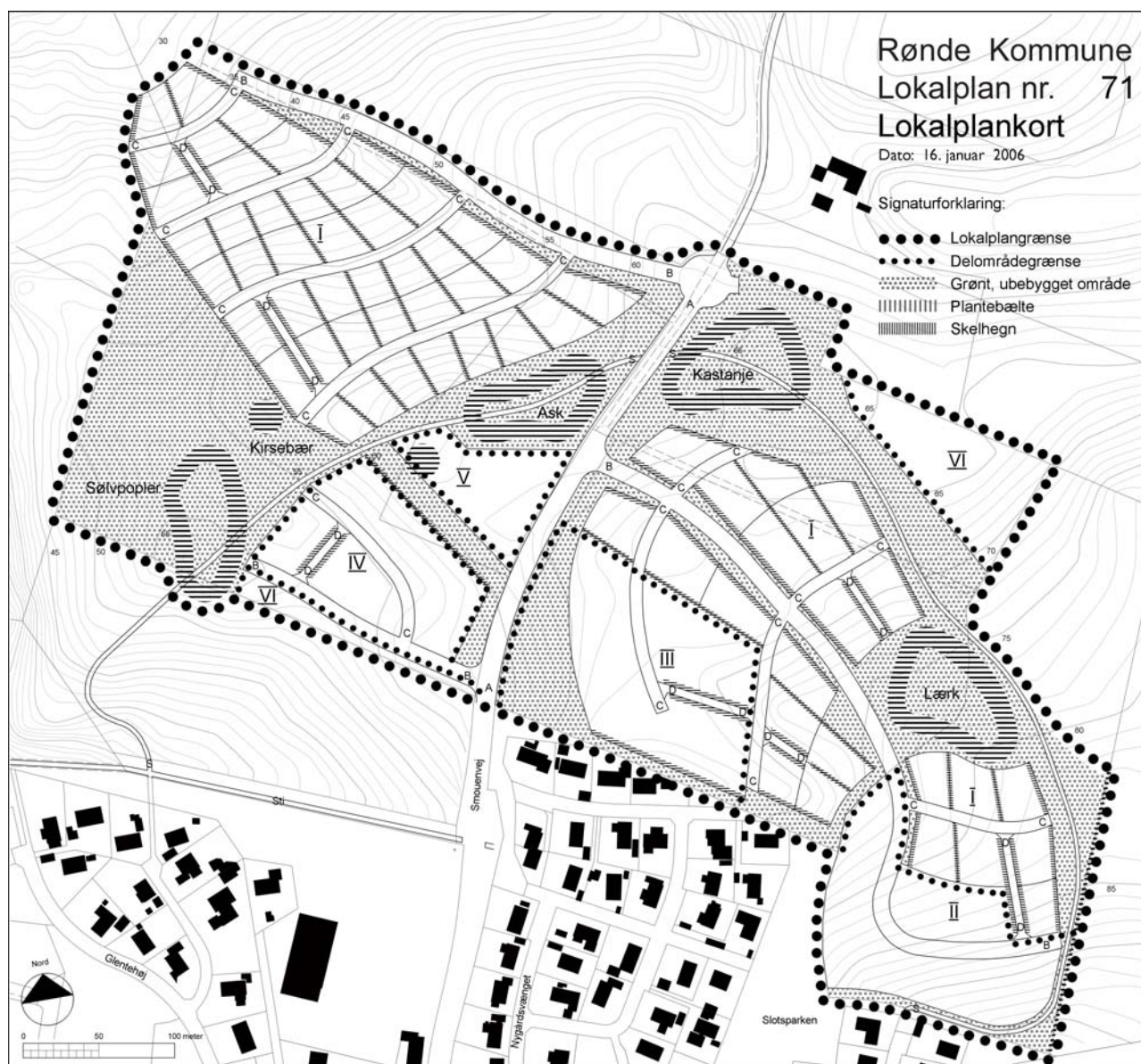


Geert Hallberg
kommunaldirektør

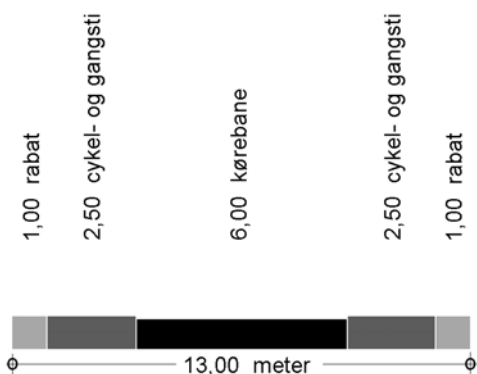


Rønne Kommune Lokalplan nr. 71 Matrikelkort

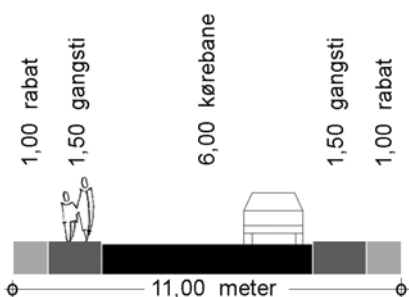
Dato: 09.02.2006



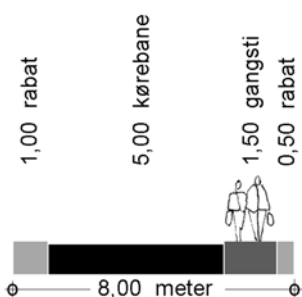
VEJPROFILER



A. Smouenvej



B. Fordelingsvej



C. Boligvej

D. Stikvej 5,00 meter

S. Hovedsti 3,00 meter

