

L 314

ROSENHOLM KOMMUNE



LOKALPLAN NR. 24

FOR ET OMRÅDE TIL OFFENTLIGE FORMÅL OG BOLIG FORMÅL
VED ROSENGÅRDEN I HORNSLET

LOKALPLANFORSLAGETS REDEGØRELSE

1.1. Lokalplanområdet		Side 02
1.1.1. Beliggenhed	Side 02	
1.2. Eksisterende forhold		Side 03
1.2.1. Bebyggelsesforhold og historie	Side 03	
1.2.2. Trafikale forhold	Side 03	
1.2.3. Stiforhold	Side 04	
1.2.4. Kollektiv trafik	Side 04	
1.2.5. Parkering	Side 05	
1.3. Lokalplanens baggrund og formål		Side 05
1.3.1. Baggrund	Side 05	
1.3.2. Formål	Side 06	
1.4. Lokalplanens indhold		Side 06
1.5. Lokalplanens forhold til anden planlægning		Side 07
1.5.1. Nærtliggende lokalplanområder	Side 07	
1.5.2. Kommuneplanen	Side 08	
1.5.3. Regionplanen	Side 08	
1.6. Lokalplanens myndighedsbehandling		Side 08
1.7. Lokalplanens retsvirkninger		Side 08
1.8. Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger		Side 09
1.9. Behandling af indsigelser		Side 09

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

2.1. Lokalplanens formål		Side 10
2.2. Område og zonestatus		Side 10
2.2.1. Lokalplanområdets afgrænsning	Side 10	
2.2.2. Lokalplanområdets opdeling	Side 10	
2.2.3. Lokalplanområdets zonestatus	Side 10	
2.3. Områdets anvendelse		Side 10
2.3.1. Område A	Side 10	
2.3.2. Område B	Side 10	
2.4. Udstykninger		Side 11
2.4.1. Begge områder	Side 11	
2.4.2. Område A	Side 11	
2.5. Vej- og stiforhold		Side 11
2.5.1. Begge områder	Side 11	
2.5.2. Område A	Side 11	
2.5.3. Oversigtslinier	Side 11	
2.5.4. Parkering	Side 11	
2.6. Bebyggelsens omfang og placering		Side 11
2.6.1. Begge områder	Side 11	
2.6.2. Område A	Side 11	
2.6.3. Område B	Side 12	
2.7. Bebyggelsens udformning		Side 12
2.7.1. Område A	Side 12	
2.8. Hegn, beplantning, m.v.		Side 12
2.8.1. Begge områder	Side 12	
2.8.2. Område B	Side 12	
2.9. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse		Side 12
2.9.1. Begge områder	Side 12	
2.10. Servitutter		Side 13
2.10.1. Servitutter, der ophæves	Side 13	
2.11. Vedtagelsespåtegning		Side 13
BILAG 1 - lokalplankort (eks. forhold: bebyggelse og husnumre)		Side 14
BILAG 2 - lokalplankort (eks. forhold: matrikulære forhold)		Side 15
BILAG 3 - lokalplankort (lokalplanområde, delområder)		Side 16
BILAG 4 - lokalplankort (lokalplanområde, byggefelt)		Side 17
BILAG 5 - lokalplankort (illustrationsplan)		Side 18
BILAG 6 - lokalplankort (fotomontage, Rosengården set fra Tingvej, 2 stk.)		Side 19

KOMMUNEPLANTILLÆG

BILAG 7 - Tillæg nr. 4 til kommuneplan 1993-2005	Side 20
---	----------------

LOKALPLANFORSLAGETS REDEGØRELSE

Kommentarer og illustrationer

1.1. Lokalplanforslagsområdet

1.1.1. Beliggenhed

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

Områdets afgrænsning mod vest følger Tingvej.

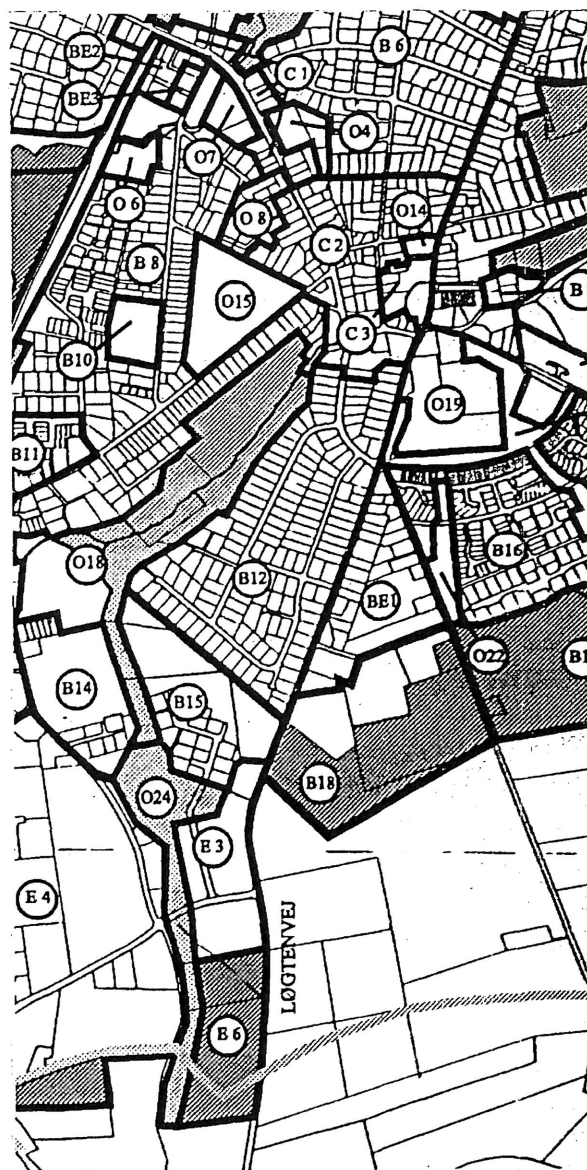
Mod nord grænser området op til et åbent, lavt boligområde af enfamiliehuse, dog følger grundgrænsen på den vestligste del her en lokalsti.

Mod øst er der to tæt, lave bebyggelser i form af boligforeningsboliger og kommunale ældreboliger, samt en ubemandet telefoncentral.

Områdets sydlige del strækker sig i en spids ned til Nyvej med biografen og aktivitetscentret Kom Bi mod vest.

Øst for områdets sydlige spids, og syd for området som helhed, ligger et område præget af åbent, lavt byggeri i form af ældre enfamiliehuse langs Nyvej, og i form af blandet bolig- og forretningsbebyggelse langs Tingvej.

Fig.1: Lokalplanområdet er identisk med område O.4



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

1.2. Eksisterende forhold

1.2.1. Bebyggelsesforhold og historie

Lokalplanområdet omfatter 2 matrikler. Disse er bebyggede med henholdsvis det kombinerede dagcenter og plejehjem, Rosengården, og et parcelhus.

Rosengårdens historie starter i 1890, da Randers Amtsråd købte grunden med henblik på opførelse af et Amtssygehus. Efter to mindre grundudvidelser overtager Århus Amtskommune ved kommunesammenlægningen i 1970 anlægget, der nu bliver til Amtsplejehjem.

I 1987 overtages Rosengården af Rosenholm kommune og fungerer i dag som dagcenter og plejehjem.

De oprindelige bygninger er fra 1910 og fungerer i dag primært som Dagcenter og administration.

Plejehjemsdelen er fra 1968. Hele anlægget er renoveret løbende.

I plejehjemmets sydfloj blev den tidligere kælder, parterrectagen, i 1987 indrettet for 8 værelser med udgang direkte til terræn, således, at denne floj i dag reelt fremstår som en bygning i tre etager.

I forlængelse af sydflojen langs den sydlige adgangsvej fra Tingvej og nærmest denne ligger funktionærboligen fra 1910. Den blev i 1987 renoveret og indrettet til bofællesskab for 6 handicappede/ældre beboere.

Parcelhuset, beliggende Nyvej 5, er opført ca. år 1930 og har fungeret som bolig og gartneri. Gartneridriften er nu ophørt.

1.2.2. Trafikale forhold

Området er beliggende med forbindelse til Tingvej og Nyvej.

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 er i kommuneplanen er fastlagt en hastighedsbegrænsning på 40 km/t.

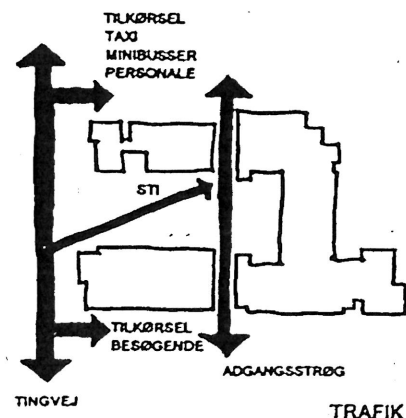
Kommuneplanen åbner også mulighed for, at hastigheden på Tingvej kan nedsættes til 30 km/t ved særlige foranstaltninger.

Rosengården har to overkorsler til Tingvej, og parcelhuset har en overkorsel til Nyvej.

Især ved udkørsel via Rosengårdens sydlige overkorsel til Tingvej kan der på grund af terrænforholdene være oversigtsproblemer. Det er derfor ønskeligt på sigt at udkørsel fra områdets sydlige del vil ske via Nyvej.

*Lokalplanområdets størrelse
Rosengårdens matrikel, 7m af Hornslet by, Hornslet,
er med sine 8.636 m² langt den største.
Parcelhusmatriklen, 7cv af Hornslet by, Hornslet er på
1.135 m². Ialt 9.771 m².*

Fig. 2: Trafikskitse fra arkitektkonkurrence



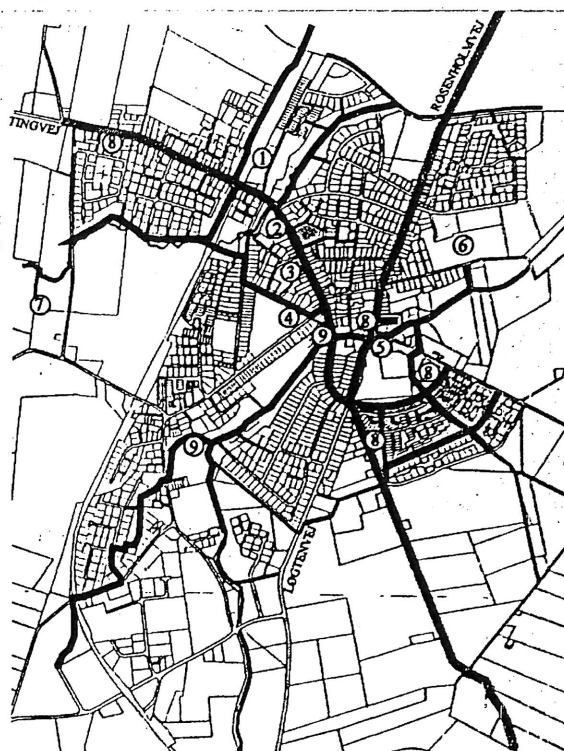
1.2.3. Stiforhold

Nord for lokalplanområdet forbinder en sti Tingvej og Rosenvang.

Lokalplanområdet krydses tillige af en stiforbindelse mellem Tingvej, Egevej og Rosenvang.

Området er velbeliggende for ældre, med passende gangafstand til rådhus, bibliotek, Kom Bi og flere andre mindre boligbebyggelser for samme aldersgruppe.

Fig. 3: Kort over stinettet i Hornslet



-  Regional cykelrute
-  Hovedstiforbindelse
-  Sekundær stiforbindelse
-  Lokalplanområde
-  Offentlige målpunkter
- 1 Station
- 2 Bibliotek
- 3 Rådhus
- 4 Skole
- 5 Kirke
- 6 Idrætsanlæg
- 7 Ridecenter
- 8 Institution
- 9 Legeområde

1.2.4. Kollektiv trafik

Der er kollektiv trafikbetjening af lokalplanområdet med følgende busruter:

- rute 119, Hornslet - Århus og Hornslet - Ørsted
- rute 217, Ronde - Morke - Hornslet - Randers
- rute 220, Ronde - Hadsten
- rute 221, Hornslet - Randers

Nærbanen giver følgende forbindelser fra Hornslet Station:

- Århus - Hornslet
- Århus - Hornslet - Morke - Grenå.

1.2.5. Parkering

Parkeringsforholdene er i dag ikke optimale på Rosengården. Med inddragelse af parcellusmatriklen i lokalplanområdet sikres mulighed for en bedre samlet

parkeringsplan, der også kan inkludere Kom Bi's parkeringsareal.

Rosengårdens aktuelle byggeplaner omfatter en ombygning og sammenlægning af eksisterende enkeltværelser til selvstændige boligenheder, en forøgelse af antallet af reelle ældreboliger, et afsnit for senil demente, samt en hjemmebase for hjemmeplejen.

Der er i dag 62 boliger på Rosengården, heraf er de 56 plejehjemsboliger og de 6 aflastningsboliger. Det endelige boligantal forventes at blive 72, altså en forøgelse på i alt 10 boliger.

Boligernes parkering skal foregå på den sydlige del af arealet. Her er der i dag 9 parkeringspladser på den østlige del, der nedlægges, når afsnittet for senil demente opføres. Det sydlige parkeringsareal rummer i dag 10 parkeringspladser. Altså i alt 19 parkeringspladser.

Det sydlige areal forventes efter omlægning og forlangelse mod syd på en del af parcelhusmatriklen, at kunne rumme op til 26 parkeringspladser, altså en forøgelse på i alt 7 pladser.

Set i forhold til forøgelsen af antallet af boliger er dette 3 parkeringspladser for lidt.

Der er i ovennævnte ikke medregnet parkering på adgangsvejen fra Tingvej. Ligeledes er den resterende del af parcelhusmatriklen endnu ikke disponeret til parkering.

Parkering for de udadvendte servicearealer og administrationen skal foregå som hidtil på det nordlige parkeringsareal.

Det skønnes, at det reelle parkeringsbehov set i forhold til aktiviteterernes døgnrytme vil kunne opfyldes med de udlagte parkeringsarealer.

1.3. Lokalplanens baggrund og formål

1.3.1. Baggrund

Med årsskiftet 1995/96 har kommunerne gennem lovgivningen fået forbedrede muligheder for finansiering af opførelse af egentlige ældreboliger i forbindelse med plejehjemsinstitutioner. Dette, sammenholdt med de ønsker, der er fremkommet fra borgere og forvaltning omkring ældreområdet giver Rosenholm kommune basis for at foretage den store fremtidsorienterede investering, som den planlagte udvidelse af Rosengården indebærer.

I sommeren 1996 udskrev Rosenholm kommune en arkitektkonkurrence om Rosengårdens fremtidige udformning. Lokalplanen skal danne rammerne for vinderprojektets realisering.

Projektets øgede arealkrav ønskes opfyldt, dels ved at nedrive den tidligere funktionærbolig, og dels ved at fortætte områdets bebyggelse.

Rosengårdens aktuelle byggeplaner omfatter primært:

- nybygning af multifunktionelle, selvstændige to-værelsesboliger for ældre
- nybygning af et beskyttet afsnit for senil demente
- forbedring af opholdsarealer og fællesarealer, inde som ude
- ombygning og sammenlægning af eksisterende enkeltværelser til selvstændige boligenheder
- en base for hjemmeplejen.

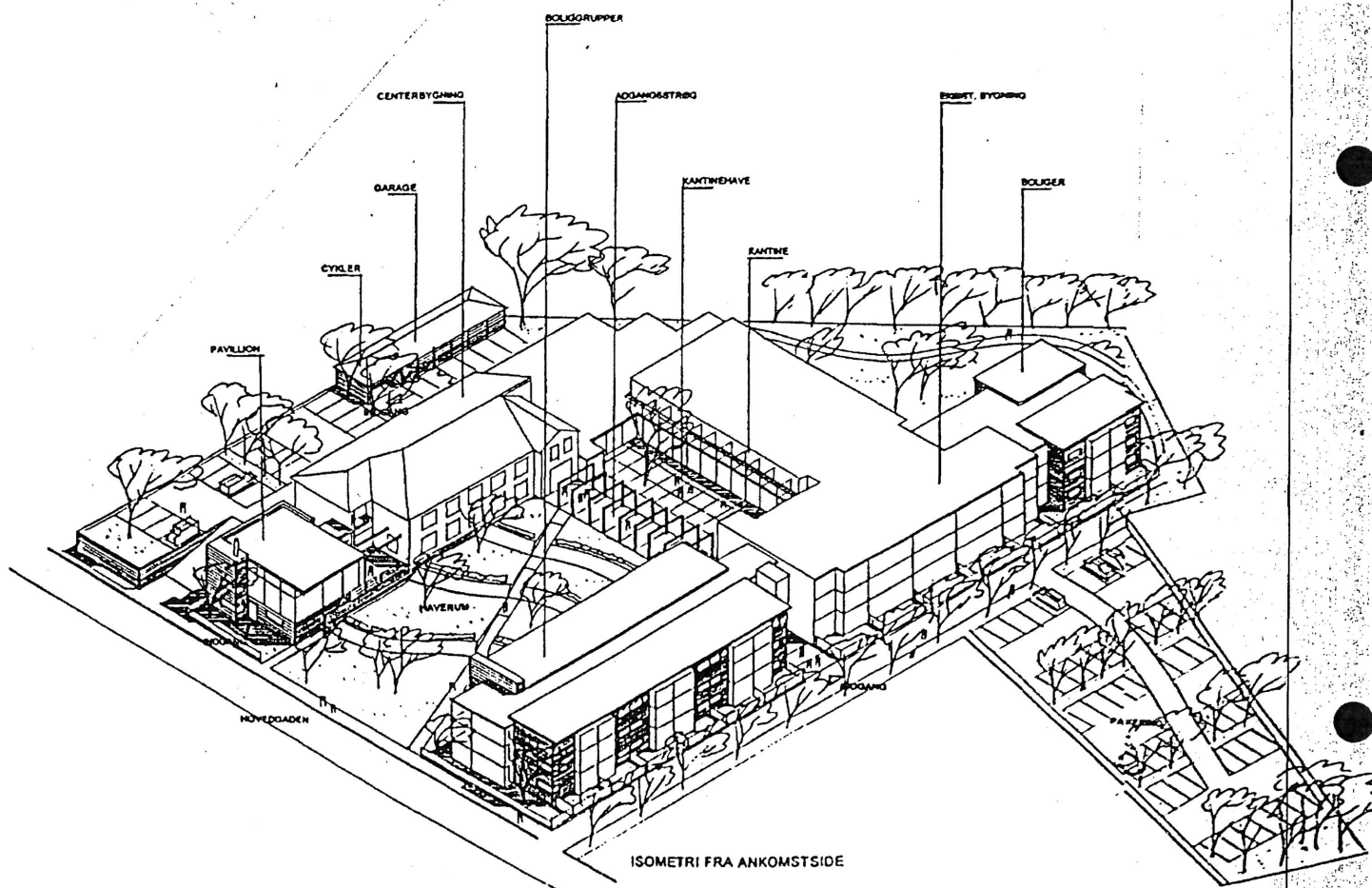
1.3.2. Formål

Kommunen ønsker, at lokalplanen afstikker de nødvendige rammer for den planlagte udvidelse og renovering af Rosengården på en sådan måde, at den samlede bebyggelse, trods den fortættede brug af arealerne, ikke er til væsentlig gene for nabo-bebyggelserne.

Det bemærkes, at bortset fra etablering af afsnittet for senil demente, fastholdes at det nuværende boligantal nogenlunde uændret.

Det udvidede areal anvendes primært til forbedrede servicearealer og etablering af større og tidsvarende boliger.

Fig. 4: Illustration fra arkitektkonkurrence



1.4. Lokalplanens indhold

Lokalplanen sikrer områdets fremtidige anvendelse til offentlige formål som boliger for ældre og handicappede med tilhørende servicearealer, samt arealer for kulturelle aktiviteter.

Som nævnt har det været kommunens intention, at tilgodese Rosengårdens muligheder for ekspansion uden at dette forringer forholdene væsentligt for nabo-bebyggelsen.

Området opdeles derfor i 2 delområder A og B, hvor der fastlægges nærmere om anvendelsesmulighed og klassificering af bebyggelsestyper.

Område A anvendes til den aktuelle udvidelse af Rosengården. Bebyggelsen reguleres bl. a. gennem fastlæggelse af byggefelt og angivelse af højdegrænse-

planer i forhold til vej og naboskel.

I delområde B specificeres anvendelsen til offentlige og kulturelle formål, herunder parkering i relation til aktiviteter på Rosengården og i Kom Bi, og til eventuel udvidelse af Kom Bi. Lokalplanen fastlægger ikke en specifik grænse for Kom Bi's eventuelle udvidelse, men det ligger implicit i det forhold, at Kom Bi ligger i et helt andet lokalplanområde, at der skal være tale om en mindre bygningsudvidelse ind i område B og en mindre arealudvidelse/skelregulering.

Der skal etableres oversigtslinier for udkørsel på Tingvej.

1.5. Lokalplanens forhold til anden planlægning

1.5.1. Nærtliggende lokalplanområder

Lokalplanområdets vestlige del grænser op til område B af lokalplan nr. 2. for det nordlige centerområde i Hornslet, fra 1978.

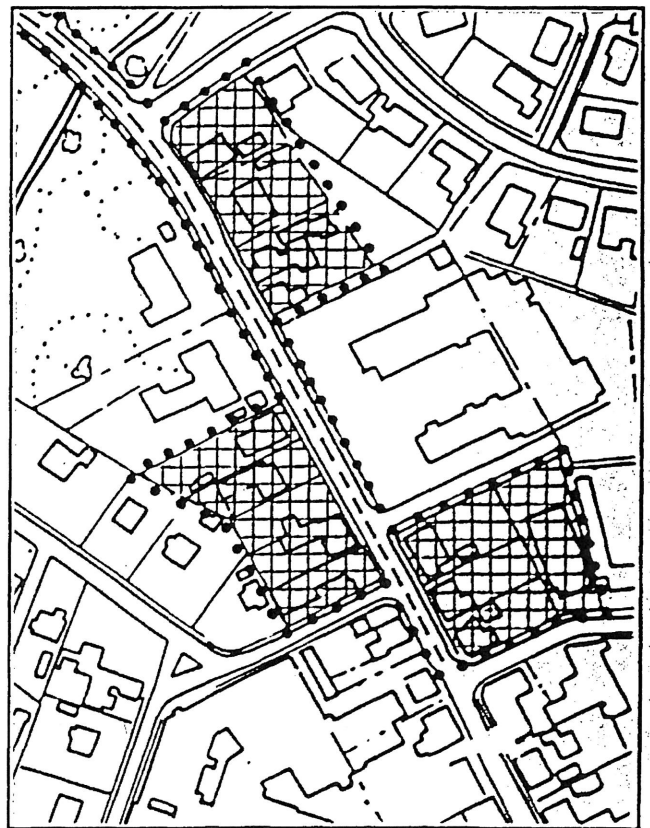
Denne lokalplan omhandler bebyggelsen langs Tingvej, der beskrives, som en "typisk stationsbygade med sin facadebebyggelse af 1 1/2 og 2 1/2 etages ejendomme i røde teglsten og ca. 45° taghældning.

De sidste års moderniseringer af navnlig tage og vinduer har ændret karakteren af stationsbyarkitekturen, men tilbage står dog stadig de oprindelige bygningers "kroppe" med nogle typiske dimensioner og tagformer." Området er udlagt til centerformål med en maximal bebyggelsesprocent på 40. Der er fastlagt en facadelinie i forhold til vejmidte på 6 m. Tingvej er på strækningen ved Rosengården 7 m bred.

Lokalplanområdet grænser mod syd op til lokalplanområde nr. 7 for det sydlige centerområde i Hornslet, revideret januar 1984. Denne fastlægger en bebyggelsesprocent på maksimalt 60 for dette område som helhed.


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

Fig. 5: Lokalplan nr. 2, område B



SIGNATURER:

• • • • Områdets afgrænsning

 Centerformål B% = 40

--- Vejstrækning med facade-
definie

(Facadefinien gælder kun i lokal-
planområdet)

1.5.2. Kommuneplanen

En gennemførelse af dette ombygningsprojekt og lokalplanforslaget kræver en ændring med deraf følgende tillæg til kommuneplan 1993-2005.

Den fortætning, der sker, er ikke i væsentlig konflikt med de intentioner og muligheder, der er angivet i kommuneplanen for Hornslet bymidte. Der åbnes her, jævnfør punkt 1.5.1., mulighed for fortætning i visse centrale områder i nabolokalplanområdet med en bebyggelsesprocent op til 70.

Den fortætning, der sker på Rosengården, holder sig indenfor disse rammer.

En øgning af det tilladte etageantal fra to til tre etager er i lokalplan området ikke et fremmedelement, idet dele af det eksisterende byggeri, hvortil der tilbygges, allerede fremstår i tre etager, jævnfør punkt 1.2.1..

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

Den foreslåede bebyggelses højde overskrider de normale højdegrænseplaner i forhold til nabobebyggelse ved telefoncentralen og ældreboligerne ved Egevej, samt i mindre grad overfor Tingvej nr. 20 og Kom Bi's parkeringsplads.

Dog anses højdeoverskridelserne ikke for at give betydende gener for ovennævnte bebyggelse, idet det overvejende er vinduesfrie facader, der berøres.

1.5.3. Regionplanen

Kommunen ønsker, at lokalplanen afstikker de nødvendige rammer for en planlagt udvidelse og renovering af Rosengården.

Dette kræver som ovenfor anført en ændring med deraf følgende tillæg til kommuneplanen.

Denne ændring anses for ikke at være i konflikt med regionplanen.

1.6. Lokalplanens myndighedsbehandling

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

1.7. Lokalplanens retsvirkninger

Når lokalplanforslaget 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 indholder 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.

Vedtages lokalplanforslaget endeligt, er ovennævnte retsvirkninger fortsat gældende.

Vedtages lokalplanforslaget ikke, så bortfalder forslaget retsvirkninger.

1.8. 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 15. januar 1997, 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 forslagens offentliggørelse, dvs. den 20. november 1996, og til den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil etårs datoen for offentliggørelsen.

1.9. Behandling af indsigelser:

Lokalplanforslaget gav ikke anledning til at der i offentlighedsfasen fremkom indsigelser.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Kommentarer og illustrationer

Lokalplan nr. 24 for et byområde i Hornslet, Rosenholm Kommune - 1996.

I henhold til lov om planlægning - lovbekendtgørelse 746 af 16. august 1994 fastlægges herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2.2. nævnte område.

2.1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- at sikre udvidelsesmulighed for eksisterende plejehjeminstitutioner på en måde der også er rimelig for tilstødende ejendomme.
- at forbedre de interne forbindelsesveje på området
- at forbedre en forbedret trafikafvikling til og fra området
- at forbedre en optimal parkeringsløsning for området.

2.2. Område og zonestatus

2.2.1. Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplanområdet er identisk med område O.4 i "Kommuneplan 1993-2005".

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 3, og omfatter følgende matr. nr. af Hornslet by, Hornslet:

7cv og 7m.

2.2.2. Lokalplanområdets opdeling

Lokalplanens område opdeles i områderne A og B som vist på kortbilag 3.

Område A er identisk med Rosengårdens nuværende matrikel, nr. 7m af Hornslet by, Hornslet.

Område B er identisk med ejendommen Nyvej 5, matr. nr. 7cv af Hornslet by, Hornslet.

2.2.3. Lokalplanområdets zonestatus

Lokalplanområdets hidtidige zonestatus ændres ikke af lokalplanforslaget.

2.3. Områdets anvendelse

2.3.1. I område A gælder følgende forhold:

Området må kun anvendes til:

- plejehjem
- ældrecenter
- ældreboliger med servicearealer
- aktivitetscenter for forskellige aldersgrupper
- service og administration.
- parkering

2.3.2. I område B gælder følgende forhold:

Området må kun anvendes til offentlige og kulturelle formål, herunder:

- parkering i relation til aktiviteter i område A og på

- matr. nr. 7co af Hornslet by, Hornslet (Kom Bi)
- adgangsvej til område A
- evt. mindre udvidelse af naboejendommen, matr. nr. 7co af Hornslet by, Hornslet (Kom Bi).

2.4. Udstykninger

2.4.1. Begge områder

Områderne må ikke udstykkedes yderligere, men der må gerne foretages arealoverforsler og sammenlægninger. Der må kun ske mindre arealoverforsler fra matr. nr. 7cv af Hornslet by til matr. nr. 7co af Hornslet by, Hornslet (Kom Bi).

2.4.2. Område A

Der må gerne ske en opdeling af bygningsmassen på matr. nr. 7m af Hornslet by, Hornslet i ejerlejligheder.

2.5. Vej- og stiforhold

2.5.1. Begge områder

Begge områder kan indtil videre fortsat trafikbetjenes med adgang direkte fra henholdsvis Tingvej og Nyvej.

2.5.2. Område A

I område A fastlægges adgangsforhold samt interne transportveje som vist på bilag 5.

Sydlig adgangsvvej fra Tingvej skal forsynes med hastighedsdæmpende foranstaltninger, f. eks. i form af belægningsskift og/eller niveauforskydning, dels ved overkorsel fra vej og dels ved hovedindgang.

2.5.3. Oversigtslinier

Ved vejudkorsel til Tingvej skal der etableres min. 2,5 x 75 m oversigtslinier.

2.5.4. Parkering

Ved gennemførelse af det i lokalplanen beskrevne byggeri skal det samlede antal parkeringspladser øges med 10 pladser.

Dette indebærer også, at nedlægning af nuværende markerede parkeringspladser, p.g.a. nye byggefelt, påkræver nyanlæg af tilsvarende antal pladser andetsteds i lokalplanområdet.

2.6. Bebyggelsens omfang og placering

2.6.1. For områderne A og B som helhed gælder, at den samlede bebyggelsesgrad ikke må overstige 40.¹⁾

2.6.2. For område A gælder:

- at større bygningsanlæg skal placeres indenfor de på bilag 4 angivne byggefelt²⁾
- at sekundære bygninger til garage, depot og lignende kan opføres udenfor byggefeltet, dog indenfor den overordnede bebyggelsesgrad i overensstemmelse med Bygningsreglementet
- at der må bygges i indtil tre etager
- at bygningshøjden ikke må overstige 10,5 m ved

¹⁾ En bebyggelsesgrad på max. 40 vil modsvare en bebyggelsesprocent på ca. 80, inklusive en mindre fremtidig fleksibilitet.

²⁾ 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 Tingvej og de eksisterende nabobebyggelser. Vurdering af begrebet "store" foretages af byrådet i hvert enkelt tilfælde.

facadens skæring med tagfladen, idet der dog kan dispenseres i vanligt omfang for elevatorårne, skorstenspiber og lignende

- at bebyggelsens højde i forhold til naboskel og sti generelt fastsættes til $3 \text{ m} + 0,65 \times \text{afstanden}$ ³⁾
- at bebyggelsens maksimale højde i forhold til naboskel og sti, specielt i forhold til skel i syd ved matr. nr. 7an og 7co af Hornslet by, Hornslet, fastsættes til $4 \text{ m} + 0,65 \times \text{afstanden}$ ⁴⁾
- at bebyggelsens maksimale højde i forhold til naboskel og sti, specielt i forhold til skel ved matr. nr. 7gd af Hornslet by, Hornslet, (ældreboligerne på Egevej) fastsættes til $6 \text{ m} + 0,65 \times \text{afstanden}$ ⁵⁾
- at bebyggelsens maksimale højde i forhold til naboskel og sti, specielt i forhold til skel ved matr. nr. 7gb af Hornslet by, Hornslet, (den ubemandede telefoncentral) fastsættes til $7 \text{ m} + 0,65 \times \text{afstanden}$ ⁶⁾
- at bebyggelsens maksimale højde i forhold til modstående vejsides facadelinie, fastsættes til $0,65 \times \text{afstanden}$ ⁷⁾
- at oversigtslinierne i forhold til vej skal overholdes

2.6.3. For område B gælder:

Området udformes i henhold til vejledende illustrationsplan, bilag 5.

Ved en ændret udformning i forbindelse med udbygning af Kom Bi, skal revideret plan med anvisning af eventuelle erstatningsparkeringspladser udenfor lokalplanområdet godkendes af byrådet efter gældende procedure.

2.7. Bebyggelsens udformning

2.7.1. For område A gælder:

Større bygningsenheder skal opføres med maksimalt 20° taghældning.⁸⁾

2.8. Hegn, beplantning, m.v.

2.8.1. For område A og B gælder:

Der opsættes efter nærmere aftale et max. 1,8 m højt hegn nord for det eksisterende parcelhus. Hegnet suppleres med beplantning. Hegnets udseende skal godkendes af byrådet.

2.8.2. For område B gælder:

- Eksisterende levende hegn mod matr. nr. 7cx af Hornslet by, Hornslet, og matr. nr. 7gd af Hornslet by, Hornslet, renoveres. Opsætning af fast hegn må kun ske i kombination med det levende hegn.

2.9. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

2.9.1. For begge områder gælder følgende forudsætninger:

- Ny bebyggelse skal tilsluttes fjernvarmeforsyningen.

³⁾ Den tilladte bygningshøjde i byggefeltet svarer til en bebyggelsesprocent på min. 60 og max. 110 i Bygningsreglementets almindelige bestemmelser om højde i forhold til naboskel og sti.

⁴⁾ Den tilladte bygningshøjde er udtryk for en dispensation for max. 1 m i forhold til Bygningsreglementets almindelige bestemmelser om højde i forhold til naboskel og sti.

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

⁶⁾ Den tilladte bygningshøjde er udtryk for en dispensation for max. 4 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. 0,7 m i forhold til Bygningsreglementets almindelige bestemmelser om højde og afstand i forhold til vej.

⁸⁾ I en by af Hornslets størrelse kan større bygninger påvirke det fysiske miljø på en uheldig måde. Hensigten med bestemmelsen er, at stille et krav der sikrer, at bygningerne virker diskrete og tilpasser sig det eksisterende byggeri.

2.10. Servitutter

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

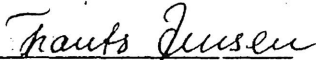
- Ingen.⁹⁾


⁹⁾ Der er ikke ved gennemgang af tingbogen fundet servitutter, der er uforenelige med lokalplanen.

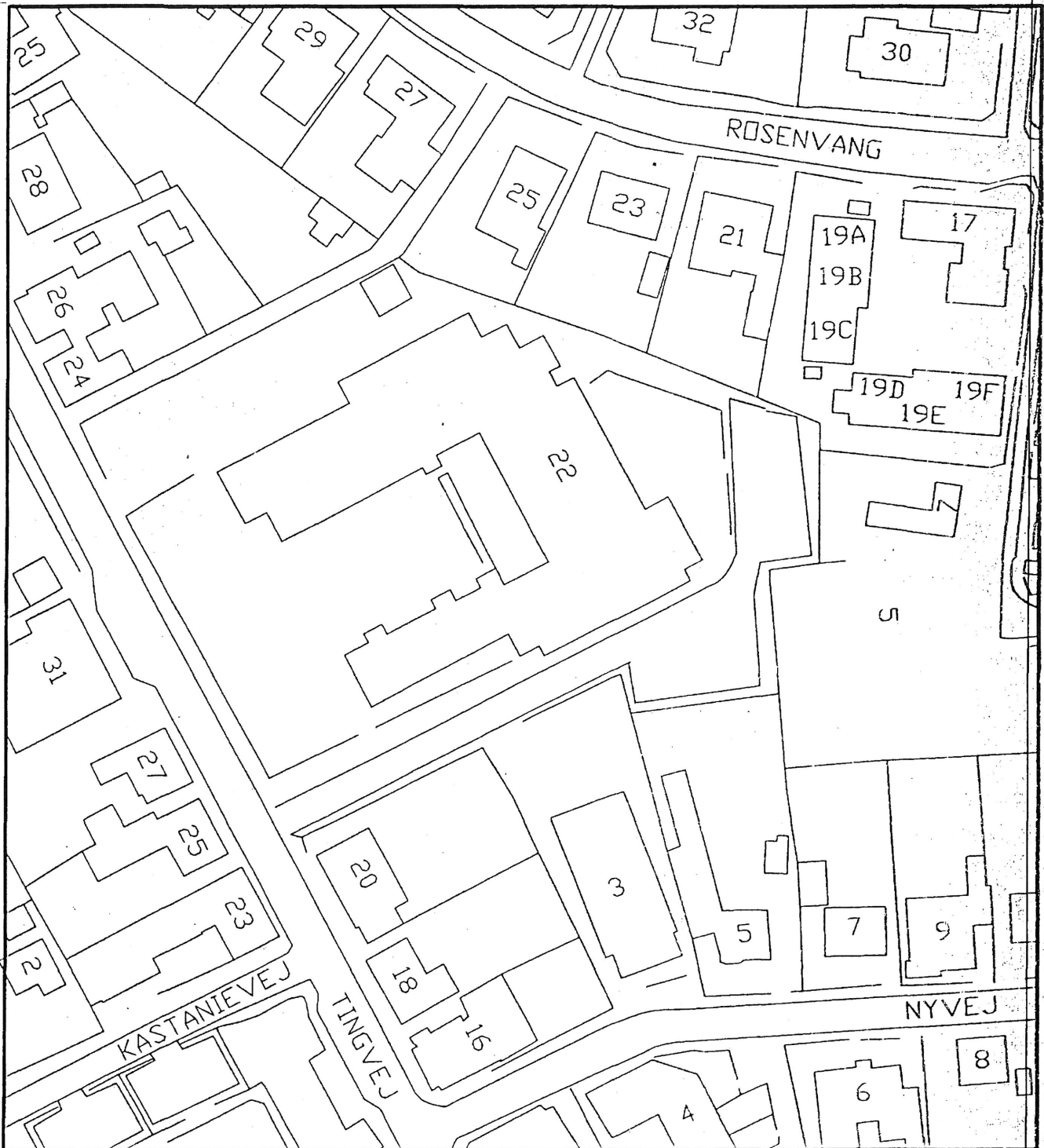
2.11. Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen er således godkendt af Rosenholm kommunes byråd:

Hornslet, den 5/3 1997


Frants Jensen
Viceborgmester


Per Laursen
Konst. kommunaldirektør



ROSENHOLM KOMMUNE

8543 Hornslet

TLF. 86 99 46 22

Eksisterende forhold
Bebyggelse og husnumre

Rev.

Tegn. nr.

1

Maal

1:1000

Sign.

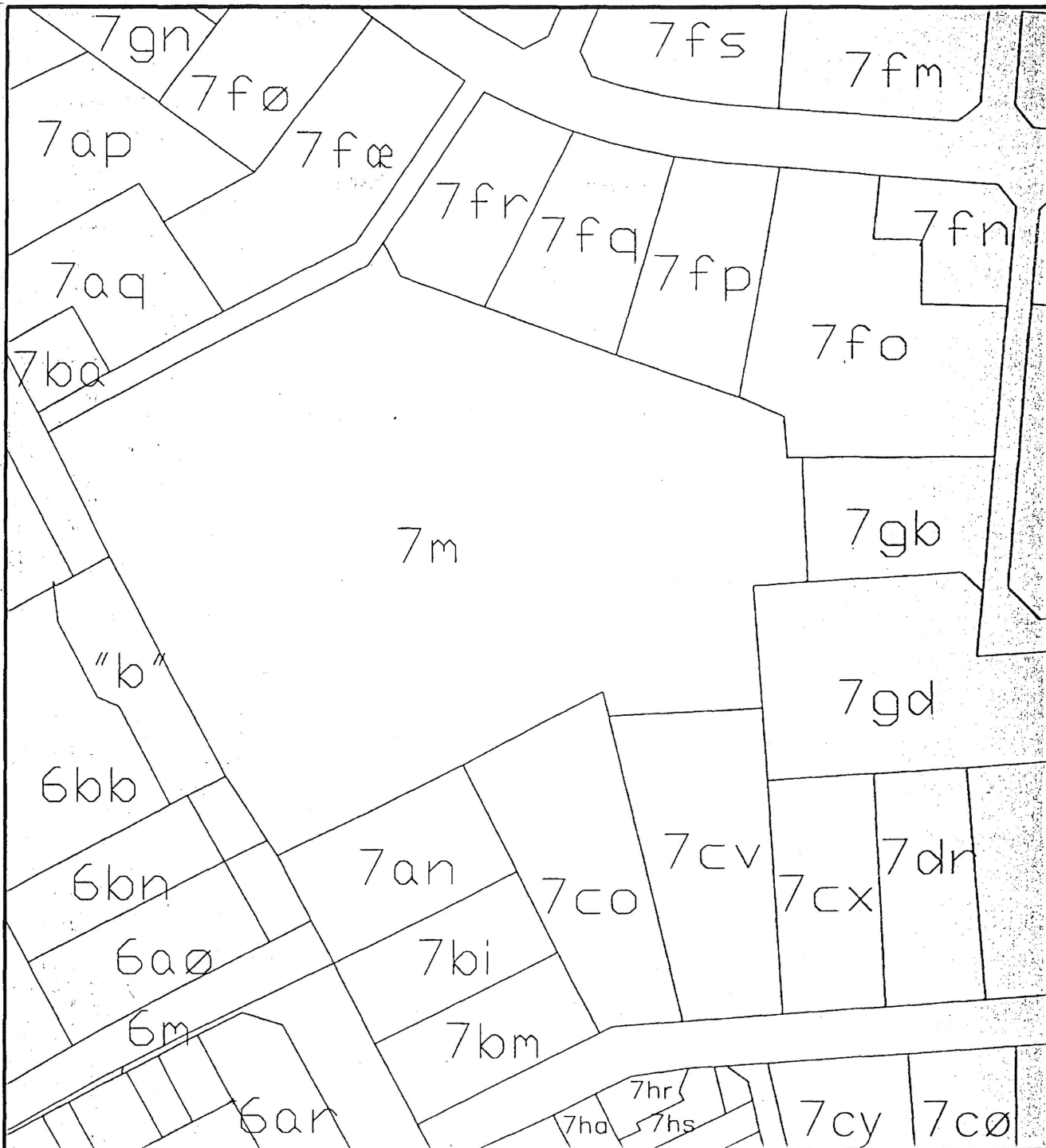
Gert Sandgaard


COPYRIGHT:

Kortet må ikke anvendes efter aftale med Rosenholt Kommune.

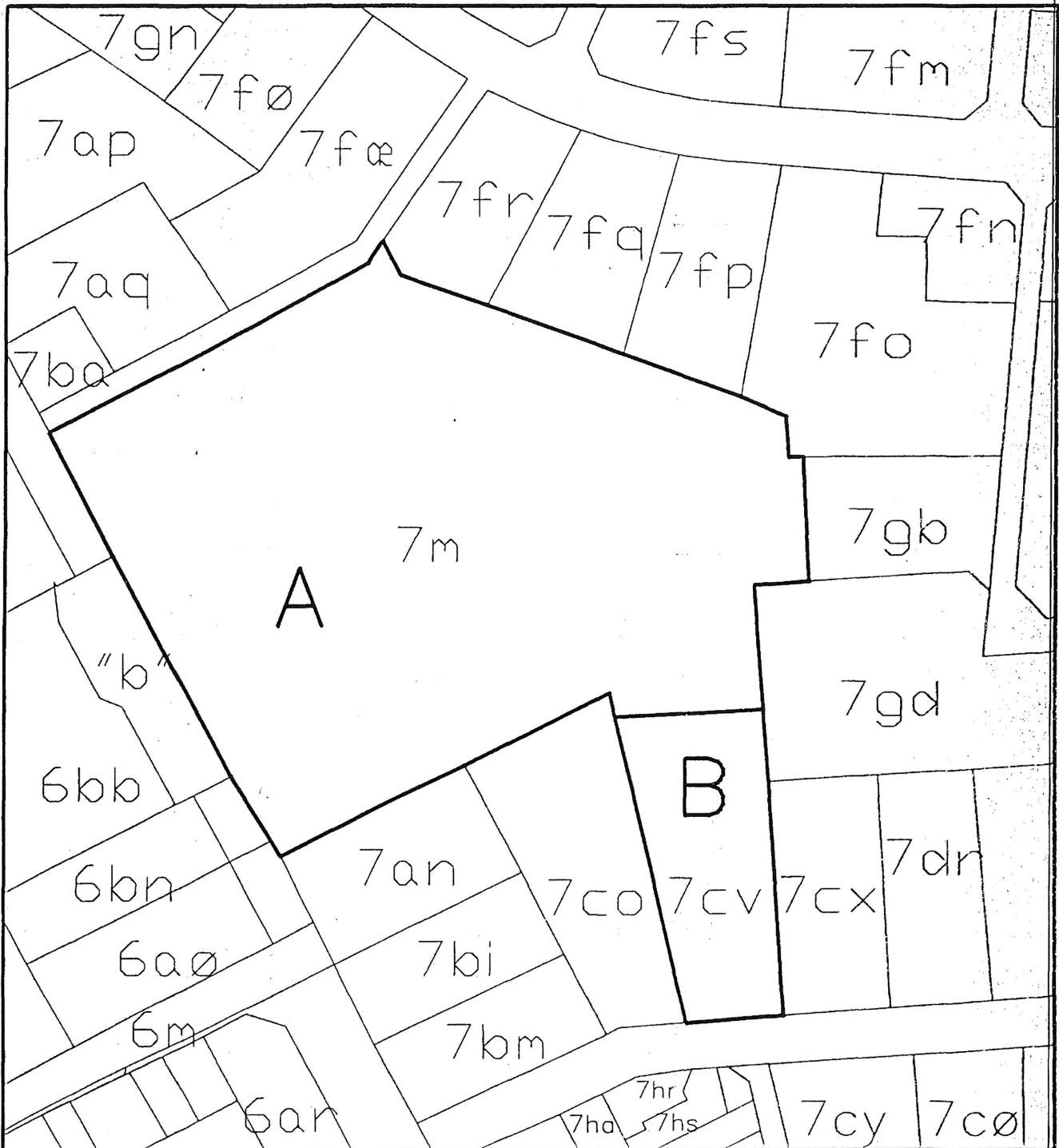
Afslut giver normalt ret til benyttelse af egne formål, medlems digitalisering og andre materielle udvekslings til andre eller anden distribution så længe det er tilladt.


Justitsministeriet, genpartipapir



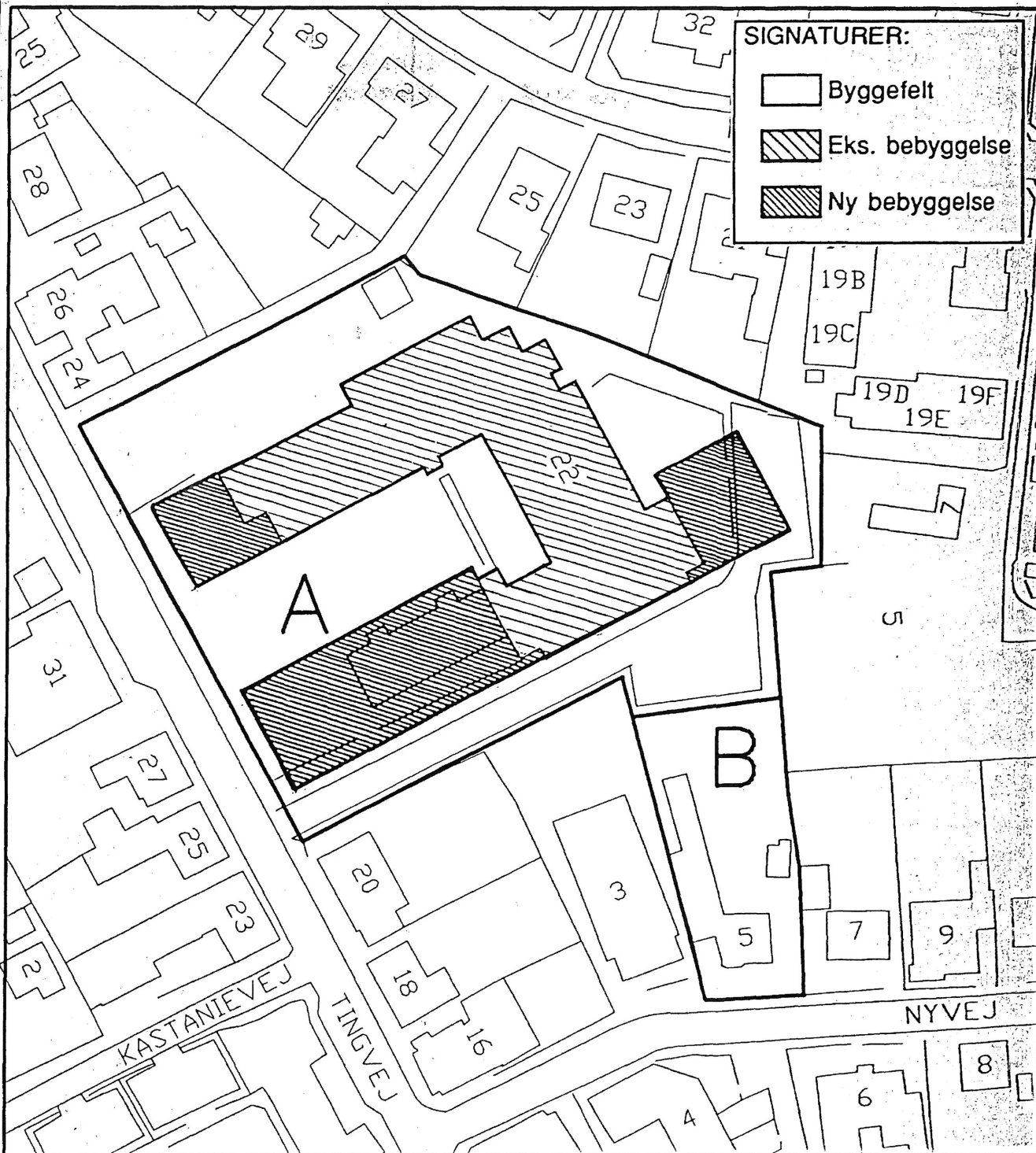
 ROSENHOLM KOMMUNE 8543 Hornslet TLF. 86 99 46 22	Tegn. nr.
	2
Eksisterende forhold	Maal
Matrikulære forhold	1:1000
Rev.	Sign. Gert Sandgaard

COPYRIGHT:
Kortet må ikke anvendes efter aftale med Rosenholms Kommune.
Aftale giver normalt ret til benyttelse til egne formål, men ikke digitalisering og andre markedsførings- eller andre eller anden distribution ikke er tilladt.




	ROSENHOLM KOMMUNE 8543 Hornslet TLF. 86 99 46 22	Tegn. nr. 3
	Lokalplanområde Opdeling i delområder	Maal 1:1000
Rev.	Sign. Gert Sandgaard	Copyright: Kartet må ikke ændres efter at det er udgivet af Rosenholm Kommune. Hvis der kommer til at foretages et nyt kort, må der ikke foretages nogen form for ændring af kortet uden tilladelse fra Rosenholm Kommune.

Justitministeriets genpapir

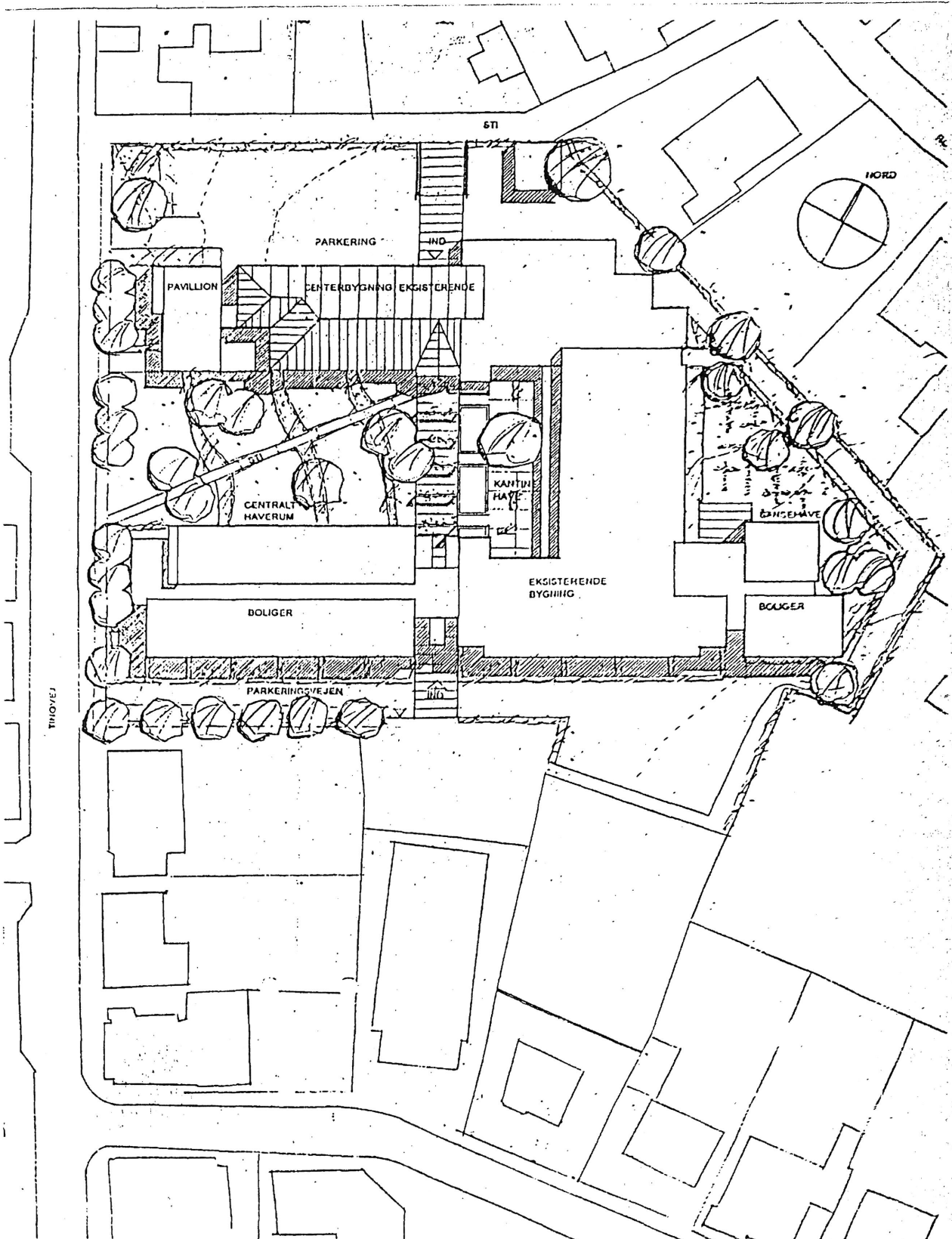


SIGNATURER:

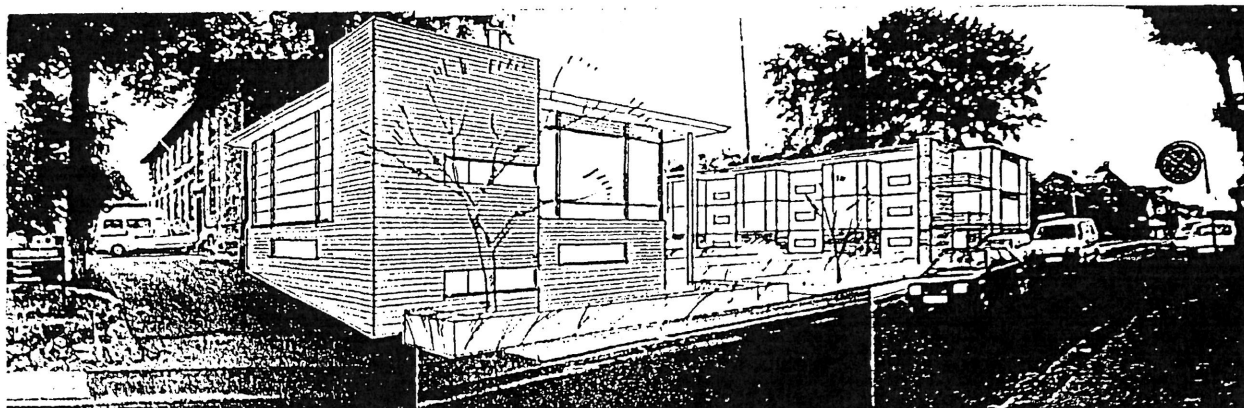
- Byggefelt
- Eks. bebyggelse
- Ny bebyggelse

	<p style="margin: 0;">ROSENHOLM KOMMUNE 8543 Hornslet TLF. 86 99 46 22</p>	<p style="margin: 0;">Tegn. nr. 4</p>
	<p style="margin: 0;">Lokalplanområde Eksisterende bebyggelse Byggefelt</p>	<p style="margin: 0;">Maal 1:1000</p>
<p style="margin: 0;">Rev.</p>	<p style="margin: 0;">Sign. Cort Sandgaard</p>	

COPYRIGHT:
Kortet må ikke anvendes eller afsløre med Rosenholt Kommune.
Afhale giver normalt ret til benyttelse til egne formål, medens digitalisering og systematisk videregivelse til andre eller anden distribution ikke er tilladt.



Illustrationsplan fra arkitektkonkurrence



Fotomontage: Rosengården. Nybygning set fra Tingvej mod øst.



Fotomontage: Rosengården. Nybygning set fra Tingvej mod nord.

TILLÆG NR. 4

KOMMUNEPLAN 1993-2005

ÆNDRINGER VEDRØRENDE
HOVEDSTRUKTUR OG RAMMER FOR LOKALPLANLÆGNINGEN
I HORNSLET

REDEGØRELSE:

Idet der henvises til redegørelsen i lokalplanforslag nr. 24 konstateres, at der er behov for at justere kommuneplanens hovedstruktur og rammebestemmelser således:

1. Hovedstruktur:

Område O.4, som vist på omstående kort, er et eksisterende bebygget område i byzone indeholdende 2 ejendomme - Rosengården, der fungerer som dagcenter og plejehjem, og et parcelhus, beliggende Nyvej 5.

Området indgår i kommuneplanen under samme benævnelse.

Den eksisterende hovedstruktur fastholdes uændret.

2. Ændringer i rammebestemmelser:

Kommuneplanens eksisterende rammebestemmelser er fastlagt ud fra den forudsætning, at området stort set var udbygget, og at nye boliger for ældre og handicappede, samt servicefaciliteter med fordel kunne placeres decentralt.

Bestemmelserne havde ikke taget højde for den lovændring, lov nr. 1065 af 20. december 1995, der muliggør ændring af eksisterende plejeboliger til egentlige selvstændige og tidssvarende boliger for ældre og handicappede med en for kommunerne favorabel finansiering.

Rammebestemmelserne har dog bygget på den forudsætning, at der i mindre omfang kunne ske en udbygning på områdets frie arealer, dvs. primært med en beliggenhed parallelt med Tingvej.

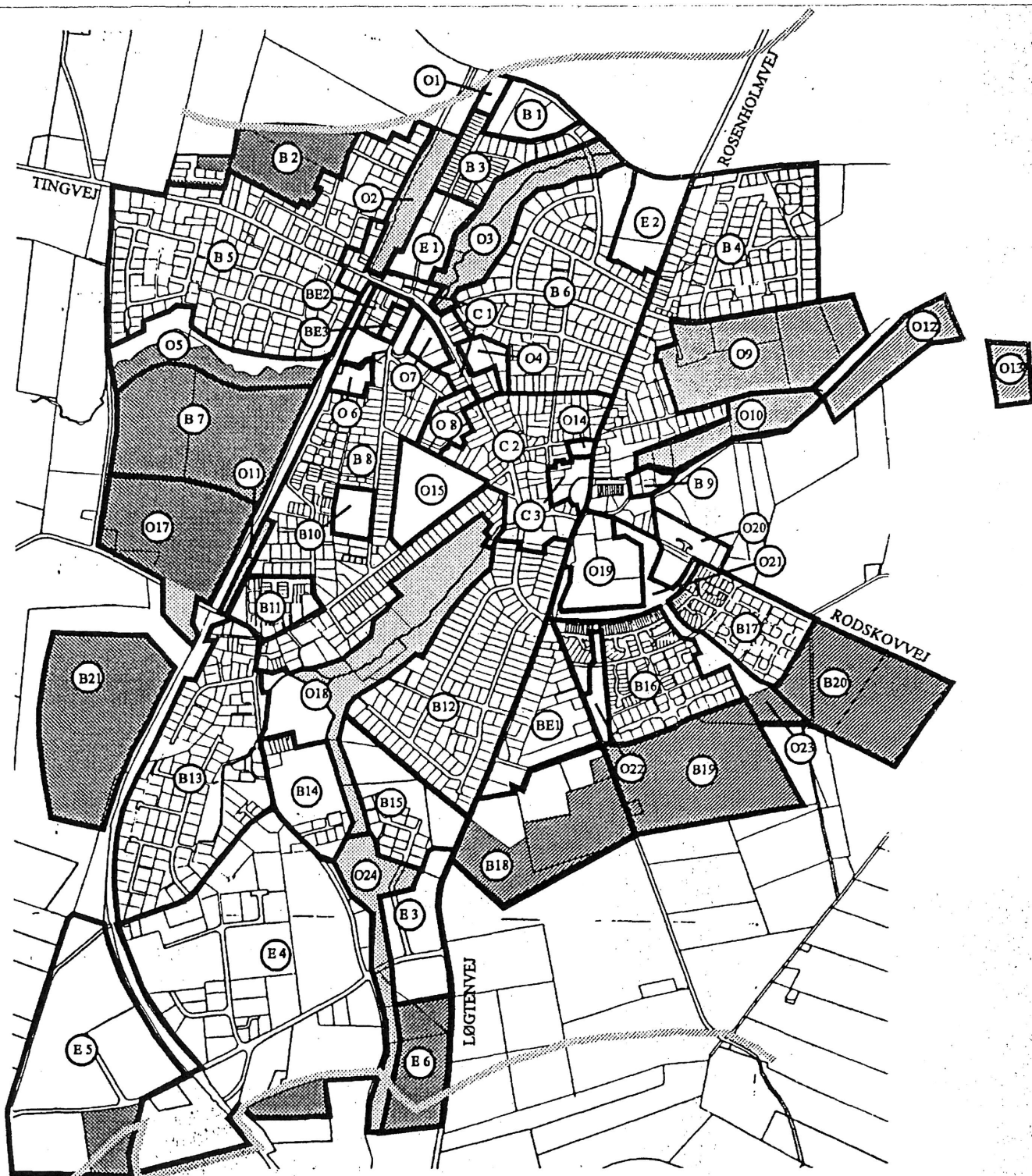
Rosenholm kommune ønsker nu, i medfør af ovennævnte lov, at ændre de eksisterende plejehjemsfaciliteter til egentlige selvstændige boliger for ældre og handicappede med gode fællesfaciliteter, der er centralt beliggende og til gavn for hele kommunens beboere. Ændringen ønskes gennemført i overensstemmelse med den afholdte arkitektkonkurrence. Ifølge denne konkurrence skal nye plejeboliger og plejefaciliteter ikke placeres i en bygning parallelt med Tingvej men i stedet i en ny treetages bygning vinkelret på Tingvej.





Dette kræver en øget rummelighed, og en større bygningshøjde på område O.4.






Ved dette tillæg, der åbner op for den ønskede udbygning, ændres/suppleres rammebestemmelserne således:

- Bebyggelsesgraden for området under ét øges fra 30 til 40.
- Der må bygges i op til tre etager og i op til 10,5 m højde ved skæring mellem tag og facade.

RAMMER FOR LOKALPLANLÆGNING	
Område	O.4
Områdets anvendelse	Offentligt bebyggelsesområde
Bebyggelsens art	Plejehjem, ældrecenter, ældreboliger med servicearealer, aktivitetscenter for forskellige aldersgrupper, service og administration
Bebyggelsens omfang	Max. bebyggelsesgrad 40 for området under ét
Max. etageantal	3 etager
Max. hygningshøjde	10,5 m til facadens skæring med tagfladen
Andet	
Områdets status og detailplanlægning	Eksisterende bebygget område. Byzone.



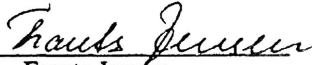
-  LANDZONEAREAL DER OVERFØRES TIL BYZONE VED LOKALPLAN
-  AREALER DER FORBLIVER I LANDZONE
-  AREALER I BYZONE
-  SKOVBYGGELINIE

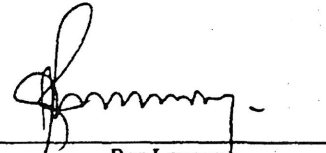
-  B BOLIGOMRÅDE
-  BE BLANDET BOLIG-OG ERHVERVSOMRÅDE
-  C CENTEROMRÅDE
-  O OFFENTLIGT OMRÅDE
-  E ERHVERVSOMRÅDE

Vedtagelsespåtegning

"Tillæg nr. 4 til kommuneplan 1993-2005"
er således godkendt af Rosenholm kommunes byråd:

Horslet, den 5/3 1997

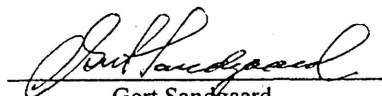

Frants Jensen
Viceborgmester


Per Laursen
Konst. kommunaldirektør

Tinglysning

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

Hornslet, den 5/3 1997



Gert Sandgaard
Arkitekt

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

Side: 25

Akt.nr.:
L 314

Påtegning på byrde
Vedrørende matr.nr. 7 M, Hornslet By, Hornslet
Ejendomsejer: Rosenholm Kommune
Lyst første gang den: 11.11.1997 under nr. 136036
Senest ændret den : 11.11.1997 under nr. 136036

Retten i Århus den 26.11.1997

C. G. Andersen 86125911-5012 kl. 11-14

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

Side: 26

Akt.nr.:
B 238

Påtegning på byrde
Vedrørende matr.nr. 7 CV, Hornslet By, Hornslet
Ejendomsejer: Rosenholm Kommune
Lyst første gang den: 11.11.1997 under nr. 136036
Senest ændret den : 11.11.1997 under nr. 136039

Retten i Århus den 26.11.1997

C. G. Andersen 86125911-5012 kl. 11-14