

Rønne Kommune

Lokalplan nr.

70

Marts 2006



Anden etape af Friland i Feldballe

Lokalplan nr. 70

Anden etape af Friland i Feldballe.

Lokalplan nr. 70 er udarbejdet af Rønde Kommunes planlægningskontor i samarbejde med Friland i november 2005.

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 bebyggelsesregulering 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

Lokalplanens baggrund.....	5
Hvad er Friland?.....	5
Eksisterende forhold.....	7
Fremtidige forhold.....	7
Forhold til anden planlægning.....	11
Regionplan 2005 for Århus Amt.....	11
Spildevand, drikkevand og varme.....	11
Lov om miljøvurdering af planer og programmer.....	12
Tilladelser fra andre myndigheder.....	12

Lokalplanens bestemmelser

§ 1. Lokalplanens formål.....	13
§ 2. Område, zonestatus og opdeling.....	13
§ 3. Områdets anvendelse.....	14
§ 4. Udstykninger.....	14
§ 5. Veje, stier og parkering.....	14
§ 6. Tekniske anlæg.....	15
§ 7. Bebyggelsens omfang og placering.....	15
§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	15
§ 9. Ubebyggede arealer.....	16
§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning af nyt byggeri.....	16
§ 11. Grundejerforening.....	16
§ 12. Lokalplanens retsvirkninger.....	17
Vedtagelsespåtegning.....	18

Kortbilag

Oversigtskort.....	4
Illustrationsplan.....	10
Matrikelkort.....	19
Lokalplankort.....	20

Indledning

Tekstens opbygning

Lokalplanen er opbygget i 2 hovedafsnit:

1. Beskrivelse og redegørelse - side 5 - 12.

I dette afsnit omtales forskellige forhold af betydning for lokalplanens tilblivelse og udformning, og illustrationsplanen på side 10 viser et blandt flere eksempler på, hvordan lokalplanens rammer kan fyldes ud.

2. Lokalplanens bestemmelser - side 13 - 20.

Dette afsnit indeholder de juridisk bindende bestemmelser for områdets bebyggelse og øvrige anvendelse. Afsnittet består af de enkelte paragraffer og de tilhørende kortbilag: Matrikelkort og lokalplankort.

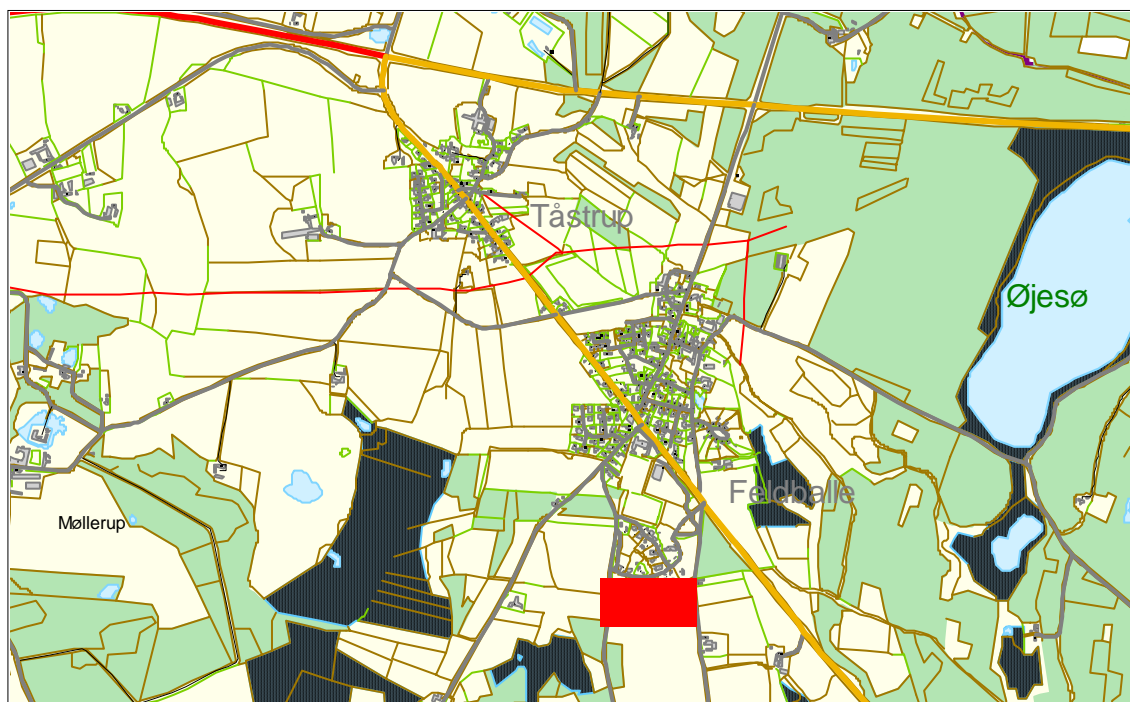
Lokalplanområdets størrelse og beliggenhed

Lokalplanens område er på ca. 2,7 ha. Området ligger i landzone og er privatejet.

Lokalplanområdet ligger syd for Friland mellem Jeshøjvej og Ravnebjergvej som en sydlig forlængelse af Feldballe by. Området grænser mod nord op til 1. etape af Friland og mod syd, øst og vest mod det åbne land.

Placeringen er vist på oversigtskortet herunder.

 Lokalplanområde 70



Beskrivelse og redegørelse

Lokalplanens baggrund

Lokalplanområdet er i Rønne Kommuneplan 2005 reserveret til anden etape af Friland.

Ideen til Friland er oprindeligt udformet af husbyggeren Steen Møller og DR v. Anton Gammelgård. Friland består nu af to dele: den selvejende institution Friland Erhverv og Andelsforeningen Friland. Målet er det gældfri byggeri. Udover byggedelen er Andelsforeningen Friland også et iværksætterprojekt, der vil skabe nye, mindre virksomheder og bidrage til en positiv udvikling i lokalområdet.

Hvad er Friland?

I afsnittene herunder gives en kort beskrivelse af tankerne bag Friland.



Baggrund. Baggrunden for projektet er:

- Danskernes dyre og gældstyngede boliger kombineret med en stigende interesse for ordentlige og sunde byggematerialer.
- Danmark er et af de lande i Europa, som har det laveste antal selvstændige.

Og så stilles spørgsmålet: Kan IT-teknologien være med til at skabe en ny erhvervsudvikling på landet og i landsbyerne?



Projektet. Friland er et projekt, der arbejder i spændingsfeltet mellem lav- og højteknologi. Lavteknologisk fordi husene primært bygges af natur- og genbrugsmaterialer. Højteknologisk fordi beboerne bruger informationsteknologien til at indrette sig på nye og bedre måder i forhold til arbejde, familie og det nære samfund.

*Motiver fra Friland Erhverv.
Øverst fælleshuset Ravnen.
Nederst Easa Pavillion.*

Idé. Boligerne i Friland bygges primært af materialer som ler, halm, kalk, marksten, rundtømmer og lignende. Alt byggeri i projektet skal som ethvert andet byggeri i Rønne Kommune godkendes og holde sig indenfor rammerne af lovens bestemmelser. Husene bygges af indbyggerne selv og med hjælp og rådgivning fra professionelle folk.

Målet for Andelsforeningen Friland er det gældfri byggeri. Det er derfor tanken, at der ikke optages lån i husene. Af samme grund er det et krav til indflytterne, at de kan præstere en opsparing på ca. 200.000 kr. Gældfriheden skal sikre større frihed for beboerne og dermed flere og bedre muligheder for at



beskæftige sig med det, de har lyst til og det, der interesserer dem. Hensigten er, at indflytterne i Friland skal starte egen virksomhed.



Lokal indflydelse. Der vil blive lagt stor vægt på, at de nye tilflyttere vil tage aktivt del i livet i lokalområdet. Omvendt skulle Friland gerne blive en åben del af byen, som de lokale kan engagere sig i. For at sikre borgerne i Feldballe en reel indflydelse på projektet og dets udvikling er der reserveret faste pladser i Andelsforeningen Frilands bestyrelse til repræsentanter fra Tåstrup-Feldballe Beboerforening og Rønde Kommune.



Husene. Husene i Friland vil være billige og solide, men de skal også være smukke at se på. Det er afgørende for projektet, at hvert enkelt hus falder godt ind i naturen og landskabet. Husene indrettes på sædvanlig vis med vand og el, men der sættes på mindst muligt energiforbrug. Rensning af spildevand og kloak samt varmforsyning ventes at ske inden for projektet. Det er hensigtsmæssigt at begrænse boligarealet, da man derved også begrænser energiforbruget og gør det nemmere at leve op til ønsket om gældfrihed.



Erhverv. Friland skal være et dynamisk og levende miljø med boliger og erhverv. Det er et bærende element for projektet, at beboerne starter egen virksomhed og i det daglige er med til at skabe liv og aktivitet i lokalområdet. Andelsforeningen Friland er ikke et sted, hvor beboerne hver dag skal pendle ind til Århus for at arbejde. Ansøgere til indflytning i Friland skal udover byggeplaner fremlægge en realistisk forretningsplan for deres kommende virksomhed. I vurderingen vil der blive lagt vægt på, at forretningsidéen er økonomisk bæredygtig, at typen af virksomhed passer ind i projektet og i øvrigt ikke er støjende eller forurener på anden måde.



Eksisterende huse i Andelsforeningen Friland

Integration. Friland skal med udvidelsen kunne rumme en vis andel af de svageste i samfundet, her tænkes f.eks. på udviklingshæmmede og flygtninge/indvandrere. Det giver god mening at integrere de svage i et lokalområde, hvor der er liv i hverdagen.

Eksisterende forhold

Anvendelse:

Lokalplanområdet er ved lokalplanens udarbejdelse præstegårdsjord i landzone. Området er uden bebyggelse og drives som landbrugsjord. Langs Jeshøjvej eksisterer et 5 m bredt og ca. 5 m højt bælte af løvfældende træer og buske.

Jordbund:

Der er ikke foretaget boreprøver i området, så jordbundens nærmere sammensætning kendes ikke.

Terræn:

Lokalplanområdet skråner svagt fra nordvest mod sydøst. Områdets højeste punkt er ved Jeshøjvej, og det laveste punkt er mod Ravnebjergvej.

Arkæologiske undersøgelser:

Ebeltoft Museum har tidligere fundet spor af oldtids- og middelalderbosættelser langs Jeshøjvej. Ved fornyede rekognosceringer er der konstateret en del flintafslag og brændt flint, som tyder på rester af bebyggelse eller gravanlæg fra stenalderen. Museet anbefaler, at der foretages en arkæologisk forundersøgelse af arealet, inden anlægsarbejder realiseres.

Fremtidige forhold



Eksisterende huse i Andelsforeningen Friland

Ideen bag planen.

Inspirationen til udformningen af grunde, veje og stianlæg er hentet i den ældre bondekultur. Brede bælte af beplantede friarealer afgrænser lodderne.

Området indeholder 11 byggegrunde. På hver grund må der opføres indtil 300 m² bebyggelse til bolig og tilhørende erhverv.

Grundene er trapezformede eller manglekantede organiske stykker, der både breder sig ud og indsnævres i langstrakte forløb. Formen og placeringen af grundene inspirerer til en utraditionel bebyggelse, da der ikke findes to grunde, der er ens. Alle grunde er adskilt fra hinanden med et tre meter bredt stiareal, som skaber forbindelse imellem grundene, vejene og de frie fællesarealer.

Vejadgangen skal ske fra Jeshøjvej og Friland. Ved Jeshøjvej reserveres et areal, der skal anvendes til fælles parkeringspladser for bebyggelsen, udendørs oplagring af byggematerialer, affaldsstation samt en indtil 300 m² stor bygning til fælles lager- og værkstedsfaciliteter.

Erhverv i tilknytning til boligen.

Lokalplanen tillader, at der i tilknytning til boligen må drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder, f.eks. kontorvirksomhed, servicevirksomhed og mindre værksteder.

Tanken er, at der kun må drives erhverv, der ikke medfører ulemper for de omkringboende. For at give et billede af, hvilke typer af erhverv der kan tillades, henvises i lokalplanens §3 til, at der kun må drives erhverv indenfor miljøklasse 1-2, dog miljøklasse 1-3 i kategorien værksteder.

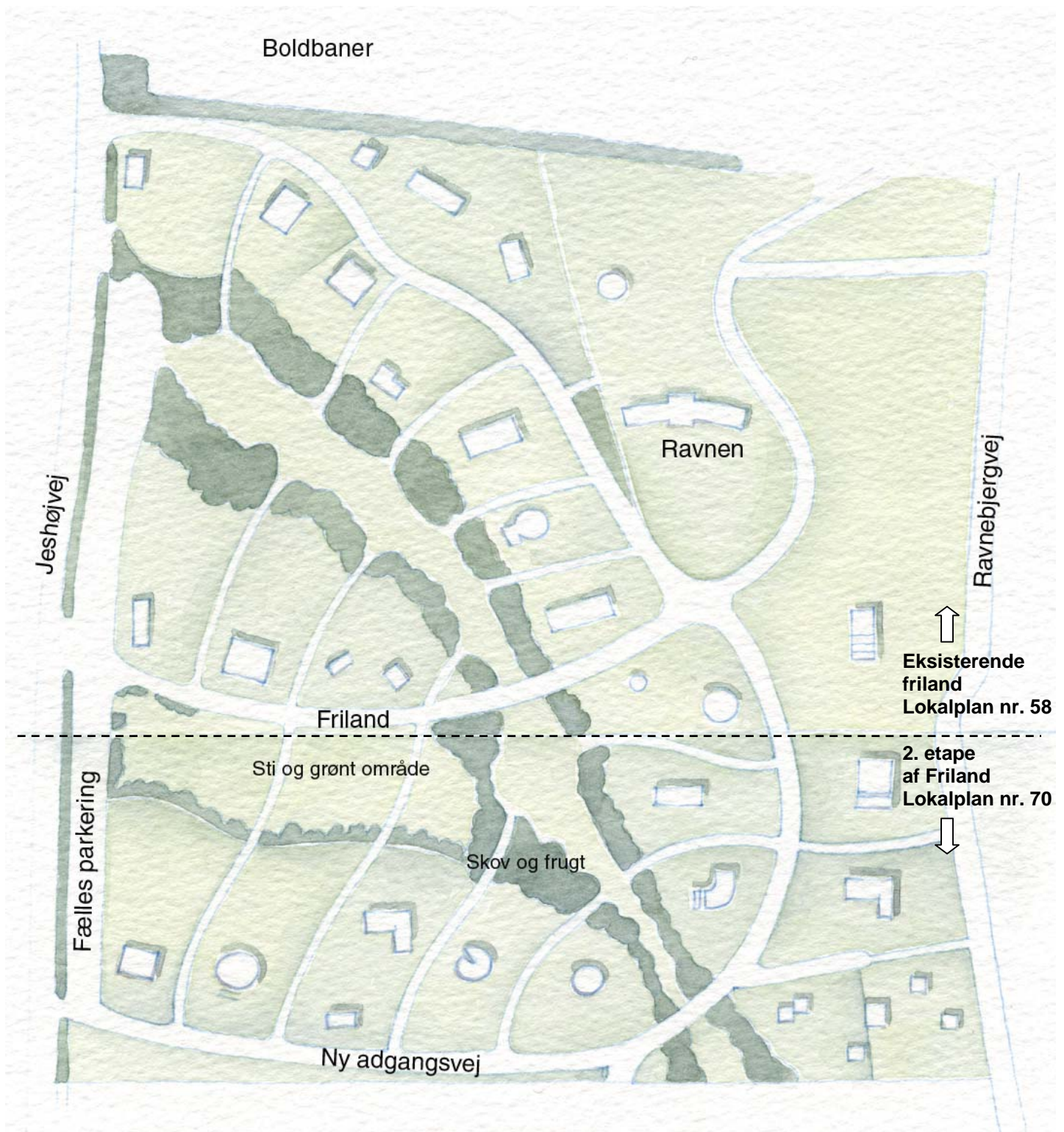
Miljøklasserne bruges til en indledende vurdering af, hvilke typer af virksomheder der kan tillades i området forud for en nærmere miljøvurdering af den enkelte virksomhed.

Hver type virksomhed har en miljøklasse ud fra, hvor meget den erfaringsvist påvirker omgivelserne. Der er betydelig variation i påvirkningerne fra virksomheder indenfor en enkelt virksomhedstype. Derfor er miljøklasserne fastsat som et interval, og der er mulighed for op- og nedklassificering ud fra en konkret vurdering af f.eks. virksomhedens indførelse af renere teknologi.

Virksomheder og anlæg inden for miljøklasse 1 og 2 påvirker kun omgivelserne i ringe grad og kan derfor integreres med boliger. Virksomheder og anlæg inden for miljøklasserne 3-7 påvirker omgivelserne i højere grad og bør derfor som hovedregel placeres i erhvervs- eller industriområder. Formålet med denne lokalplan er at etablere et område, hvor boliger integreres med erhverv, der uden større gener kan indpasses i området. Derfor tillades også erhverv inden for miljøklasse 3 i kategorien værksteder.

Udover krav til miljøklasse indeholder lokalplanen krav til erhvervets maksimale belastning af området med blandt andet støj og trafik. Det er desuden et krav, at der altid skal opretholdes en selvstændig beboelse på den enkelte byggeplads. Der er bopælspligt.

Miljøklasse		Miljøklasse		Miljøklasse	
Butikker		Oplagsvirksomheder		Større industri	
Dagligvare- eller udvalgsvarebutik	1-3	Affaldssortering	4-5	Drikkevarefremstilling	5-6
Lavprisvarehus	1-4	Containerplads	4-5	Elektroteknik	3-5
Supermarked o.l.	1-3	Entreprenør o.l.	4-5	Farve, lak, lim eller cellulose	6-7
Butikker med værksted		Fyldplads	5-7	Foderstoffer eller kornforarbejdning	6-7
Guldsmed, sølvsmed, urmager o.l.	1-3	Garageanlæg	3-5	Fødevarerfremstilling	3-6
Møbelpolstrer o.l.	1-3	Kompostering	4-6	Galvanisering, forzinkning o.l.	4-6
Pottemager o.l.	1-3	Kontrolleret losseplads	6-7	Garveri	5-6
Reparation af AV-udstyr o.l.	1-3	Omlastestation	5-6	Glas, porcelæn og lervarer	5-6
Skomager, skrædder o.l.	1-3	Oplag	5-6	Gummiproduktion	4-6
Store specialbutikker		Plads til kørende materiel	4-5	Kabelskrot	5-6
Bil- eller campingvognssalg o.l.	1-3	Trælast	3-5	Kartoffelmelsfabrik o.l.	5-6
Byggemarked, havecenter o.l.	1-3	Værksteder		Kemisk- eller genetisk produktion	6-7
Landbrugsmaskiner	1-3	Autoværksted	3-5	Lakering eller overfladebehandling	4-7
Hotel og restaurant		Bådeværft (træbåde)	3-5	Lægemiddelfremstilling	6-7
Bar	1-3	Elinstallatør	2-3	Maskinfabrik	3-6
Diskotek	1-3	Elektroteknik	2-3	Metallforarbejdning eller -støbning	5-6
Hotel	1-3	Fødevarerfremstilling	3-4	Møbelfabrikation o.l.	5-6
Restaurant	1-3	Glarmester	2-3	Olie- eller benzindepoter	6-7
Klinikker		Lakering eller overfladebehandling	4-5	Papirfremstilling	4-7
Dyreklinik	1-3	Maskinværksted	2-6	Ophugning eller nedknusning	5-6
Kiropraktor, terapi o.l.	1	Smedje eller VVS	2-6	Papir- eller papfremstilling	4-7
Læge, tandlæge o.l.	1	Snedker	3-5	Plast- eller skumplastfremstilling	4-6
Kontorer		Stenhugger	3-5	Protein- eller enzymfremstilling	3-6
Administration, databehandling o.l.	1	Tekstil- eller tøjproduktion	2-4	Rengørings- eller hygiejnemidler	5-6
Advokat, revisor o.l.	1	Undervognsbehandling	4-5	Savværk	5-6
Arkitekt, ingeniør o.l.	1	Vaskeri, renseri eller farveri	3-4	Skibsværft	5-6
Databehandling	1	Vulkanisering	3-4	Slagteri	5-6
Service		Mindre industri		Tagpapfremstilling	5-6
Bedemand o.l.	1	Akkumulator eller kabelproduktion	4-5	Teglværk	5-6
Ejendomsmægler o.l.	1	Betonblanding eller -støbning	4-6	Tekstil- eller tøjproduktion	3-6
Frisør o.l.	1-3	Bygningselementer	4-5	Træimprægnering	5-6
Pengeinstitut	1	Drikkevarerfremstilling	4-5	Vaskeri, renseri eller farveri	4-6
Post- og telegrafvæsen	1	Elektronik	2-4	Vulkanisering	3-6
Rejse-, turist-, billetbureau o.l.	1	Fødevarerfremstilling	3-6	Særlig industri	
Små vaskerier, renserier o.l.	2-3	Galvanisering, forsinkning o.l.	4-6	Asfaltfremstilling	6-7
Benzinsalg		Garveri	4-6	Bekæmpelsesmidler og kunstgødning	6-7
Benzinsalg inkl. kiosk, vaskeanlæg og værksted	2-4	Glas, porcelæn eller lervarer	5-6	Biogasanlæg	6-7
Trykkerier		Gummiproduktion	4-5	Bygningselementer	4-7
Bogbinderi	2-3	Kabelskrot	3-6	Cementfabrik	7
Fotografisk virksomhed	2-3	Kartoffelmelsfabrik	4-5	Farve, lak, lim, cellulose	6-7
Trykkerivirksomhed o.l.	2-5	Lakering eller overfladebeh.	4-6	Fiske-, benmel, blodplasma	7
Engroshandel o.lign..		Maskinfabrik	2-5	Foderstoffer eller kornforarbejdning	6-7
Aftapning, pakning, oplag o.l.	3-6	Møbelfabrikation o.l.	4-5	Gas- eller benzindepoter	6-7
Engroshandel	2-6	Ophugning eller nedknusning	4-5	Grus, kalk- eller mørtelværker	6-7
Lagervirksomhed	2-6	Plast- eller skumplastfremstilling	4-5	Kabelskrot	6-7
Transport		Proteiner eller enzymer	3-6	Kemikalie- og oliebehandling	6-7
Biludlejning	2-3	Rengørings-, hygiejnemidler o.l.	4-5	Kemisk og genetisk produktion	6-7
Busterminal, remise o.l.	4-5	Tagpapfremstilling	4-5	Lægemiddelfremstilling	6-7
Flytteforretning	3-5	Tekstil- eller tøjproduktion	3-5	Maskinfabrik	6-7
Frugtmænd el budcentral	3-5	Træimprægnering	4-5	Metalfremstilling, -forarbejdning o.l.	6-7
Hyrevoget	3-4	Vaskeri, renseri, farveri	3-5	Papir- eller papfremstilling	6-7
Redningsstation	2-5	Vulkanisering	3-5	Olie- og benzindepoter	6-7
Vognmand	3-5	Større industri		Olie- eller fedtraffinerings	7
		Akkumulator eller kabelproduktion	5-6	Ophugning eller nedknusning	5-7
		Asfalt fremstilling	6-7	Skibsværft	6-7
		Autoophugger	5-7	Stålvalseværk	7
		Betonblanding og -støbning	4-6	Talg- eller fedtsmelteri	6-7
		Biogasanlæg	6-7	Teglværk	6-7
		Bygningselementer	4-7		



Rønde Kommune Lokalplan nr. 70 Illustrationsplan

Dato: 29. november 2005

Forholdet til anden planlægning

Rønede Kommuneplan 2005.

Lokalplanens område er indeholdt i Rønede Kommuneplan 2005 som område 3.B6 (Jeshøjvej - Friland) med følgende rammer for lokalplanlægningen:

	Rammer for lokalplanlægningen ifølge Rønede Kommuneplan 2001
Områdets anvendelse	Boliger og offentlige formål. Der kan indpasses ikke generende erhverv. Desuden formidlings- og kursuscenter og eksperimenterende byggeri.
Bebyggelsesprocent	Højest 25 i åben-lav og højest 35 i tæt-lav bebyggelse.
Etageantal	Højest 2 etager.
Bygningshøjde	Højest 8,5 m.
Friarealer og miljø	
Parkering	Ifølge fælles rammer.
Zoneforhold	Landzone overføres til byzone ved lokalplanlægning.
Særlige bestemmelser	Værdifuld beplantning skal bevares.
Lokalplaner	Lokalplan nr. 58.

Lokalplan nr. 70 er i overensstemmelse med ovennævnte rammer.

Regionplan 2005 for Århus Amt.

Århus Amt har i brev om indholdet i Rønede Kommuneplan 2005 bemærket, at området til Friland udvides uden for regionplanens mulige byvækstområde, men at Århus Amt ikke vil modsætte sig arealudlægget, der kan betragtes som en afrunding.



Pileanlæg i Andelsforeningen Friland

Spildevand, drikkevand og varme.

Lokalplanområdet er beliggende i et område, hvor der er grundvandsinteresser. Da området ikke skal kloakeres, skal der findes en løsning på spildevandsafledningen, hvor dette forbliver i et lukket kredsløb, således at grundvandsmagasinet er beskyttet mod påvirkninger fra bebyggelsen.

Området skal indarbejdes i kommunens spildevandsplan.

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

Opvarmningsformen kan vælges individuelt.

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 indeholder mindre ændringer i sådanne planer og programmer, skal der kun gennemføres en miljøvurdering, hvis de må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Lokalplan nr. 70 omfatter en mindre anden etape af Friland, og ændringen forventes kun at medføre en begrænset indvirkning på miljøet, da tanken bag Friland netop er at bo og leve under hensyn til miljøet bl.a. ved at satse på mindst muligt energiforbrug i dagligdagen.

Rønde Byråd vurderer samlet, at indholdet i lokalplan nr. 70 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 Kirkeministeriet har tilladt, at præstegårdsjorden overgår til anden brug.

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplan nr. 70 for anden etape af Friland i Feldballe.

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 fastlægge den fremtidige arealanvendelse af lokalplanområdet til åben-lav boligbebyggelse med mulighed for at integrere erhvervstyper, der uden større genevirkninger kan indpasses i et boligområde.
- at vejadgang til det nye boligområde sker fra Jeshøjvej og Friland, suppleret med stiadgang til Ravnebjergvej.
- at sikre et net af stier mellem de enkelte bygge-
lodder med sammenhæng til et gennemgående stinet i de grønne fælles friområder.
- at området underlægges Andelsforeningen Friland, der varetager fælles opgaver i området.

§ 2. Område, zonestatus og opdeling

Stk. 1. Lokalplanens område afgrænses, som vist på matrikelkortet, og omfatter del af matr. nr. 1ab, 6d og 43o Feldballe By, Feldballe samt alle parceller, der udstykkes fra nævnte lokalplanområde.

Stk. 2. Lokalplanens område er landzone. Med Rønde Kommunes offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres området til byzone.

Stk. 3. Matr. nr. 1ab er præstegårdsjord. Ifølge præstegårdscirkulæret skal præstegårdsjord behandles, som om ejendommene var pålagt landbrugspligt. Kirkeministeriet skal tillade, at jorden overgår til anden brug.

§ 3.

Områdets anvendelse

Stk. 1.

Området må kun anvendes til boligformål i form af fritliggende parcelhuse eller dobbelthuse med mulighed for erhverv i tilknytning til boligen. Byggelod 11 må desuden anvendes til småhusboliger med opførelse af højst 10 små boenheder à højst 25 m² uden selvstændigt køkken og bad. Der skal her etableres et fælleshus med køkken og toilet/badefaciliteter. Byggelod 10 og 11 kan evt. sammenlægges til en lod.

Der må i området kun drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder f.eks. kontorvirksomheder, servicevirksomheder og mindre værksteder, dog under forudsætning af:

- at der fortsat opretholdes en selvstændig beboelse på den enkelte byggelod.
- at der ikke etableres dagligvare- eller udvalgs-varebutikker.
- at virksomheden ikke medfører større ulemper for de omkringboende. Der må kun drives erhverv inden for miljøklasse 1-2, som beskrevet på side 8, dog miljøklasse 1-3 i kategorien værksteder
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering udover de til byggelodden hørende pladser.
- at virksomheden ikke belaster omgivelserne uden for egen byggelod med støj, der overskrider 60 dB(A) om dagen på hverdage, 40 om aftenen og på søn- og helligdage samt 35 dB(A) om natten.

§ 4.

Udstykninger

Stk. 1.

Udstykninger inden for området skal i princippet ske, som vist på lokalplankortet. Ved indretning af dobbelthuse må der ikke ske udstykninger til grundstørrelser, der er mindre end 300 m².

§ 5.

Veje, stier og parkering

Stk. 1.

Vejadgang til området skal ske fra Jeshøjvej og Fri-land.

- Stk. 2. Der udlægges areal til følgende nye veje og stier med en beliggenhed, som vist på lokalplankortet:
Veje mærket A i en bredde på mindst..... 8,0 m
Stier mærket s i en bredde på mindst3,0 m
- Stk. 3. Vejene mærket A skal have en kørebanebredde på mindst 4 m, og kan derudover udlægges i varierende bredde/brede sig ud i pladser, og stier mærket s kan tilsvarende udlægges i varierende bredde, i princippet som vist på lokalplankortet.
- Stk. 4. Parkeringspladser:
Langs Jeshøjvej udlægges området mærket P på lokalplankortet til fælles parkeringspladser med mindst 30 pladser for boligbebyggelsen. Pladserne kan anlægges efter behov. Derudover må der højst anlægges 2 parkeringspladser på de enkelte bygge-
lodder. Samlet skal der minimum anlægges pladser svarende til 2 parkeringspladser pr. bolig.

§ 6. Tekniske anlæg

- Stk. 1. Ledninger til belysning, telefon mv. skal udføres som jordkabler.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

- Stk. 1. På hver af byggepladserne 1-11 må der max. opføres 300 m² bebyggelse til boliger og tilhørende erhverv. Byggeriet skal holdes inden for de på lokalplankortet indtegnede byggefelter med maksimale højde på 4,5 og 6,5 m. Skorsten, spir og anden udsmykning må dog overskride de nævnte højdegrænser og være maksimum 8,5 m høje.
- På arealet langs Jeshøjvej (mærket P på lokalplankortet) til fælles parkering må der tillige indrettes udendørs oplagring af byggematerialer, affaldsstation samt opføres en max. 300 m² stor bygning til fælles lager- og værkstedsfaciliteter.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

- Stk. 1. Skiltning og reklamering for virksomheder i området må kun etableres på de pågældende lodder. Hver virksomhed må kun opsætte 1 skilt på max. ½ m² i

størrelse. Ved indkørslen til området må desuden opsættes et fællesskilt for alle virksomheder på max. 2 m² i størrelse.

Stk. 2. Parabolantener skal anbringes på jorden eller monteres på bygningen, så ingen del af antennen når en højde på mere end 3,5 m over terræn. Højere placering kan accepteres, hvis parabolen holdes inden for bygningsprofilen.

§ 9. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Arealer med signatur for beplantning på lokalplankortet må ikke udstykkes til bebyggelse, men alene anvendes som grønne friarealer, der tænkes beplantet med frugttræer og buske i de zoner, som støder op til de enkelte byggelodder, og ellers indeholde en varieret beplantning af løvfældende og stedsegrønne træer og buske. En mindre del af friarealerne kan anvendes til fælles køkkenhave.

Stk. 2. Eksisterende 5 m bredt plantebælte langs Jeshøjvej skal bevares.

Stk. 3. Arealer med signatur for sti og grønt område på lokalplankortet må ikke udstykkes til bebyggelse, men alene anvendes som fælles, grønne friarealer, der tænkes tilsået med engblanding og fremstå som eng/lysninger i beplantningen.

§ 10. Forudsætninger for ibrugtagen af nyt byggeri

Stk. 1. Bebyggelse på den enkelte byggelod må ikke tages i brug, før tilhørende veje, stier, parkeringspladser og fælles opholdsarealer/tilplantede arealer er anlagt.

§ 11. Grundejerforening

Stk. 1. Der er oprettet en grundejerforening (Andelsforeningen Friland) med medlemspligt for samtlige ejere af bebyggelser indenfor lokalplanens område.

Stk. 3. Grundejerforeningen skal varetage medlemmernes fælles interesser i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningens område.

Stk. 4. Veje, stier og grønne områder, der ikke overtages som offentlige, skal tilskødes grundejerforeningen, som har pligt til at modtage skøde på arealerne.

Stk. 5. Grundejerforeningen har pligt til at drive og vedligeholde arealerne og kan fastsætte nærmere regler herfor 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. 70 er vedtaget fremlagt af Rønde byråd den 13. december 2005.


Vilfred Friborg Hansen
borgmester

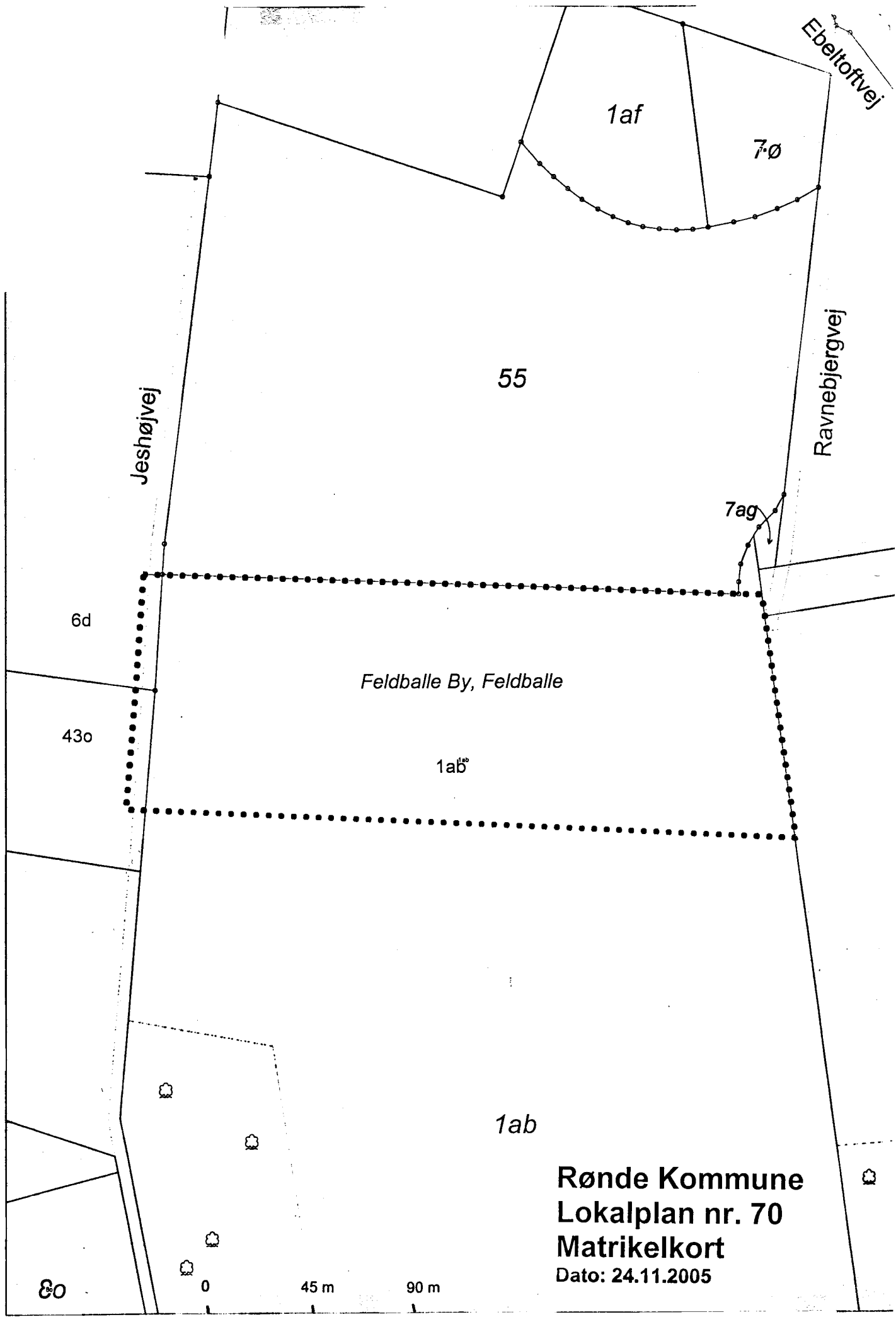

Geert Hallberg
kommunaldirektør

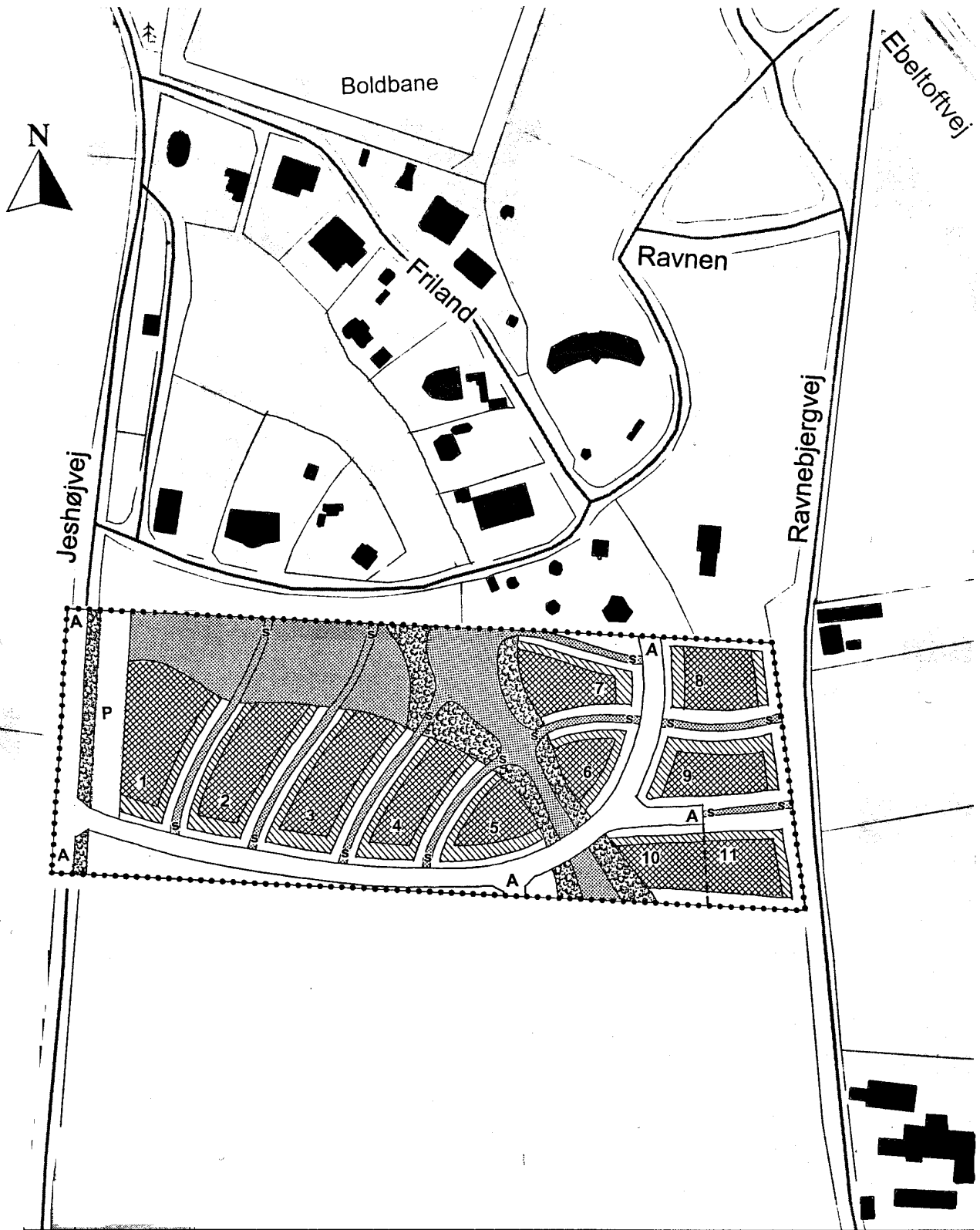
Lokalplan nr. 70 er i henhold til §27 i Lov om Planlægning endeligt vedtaget af Rønde byråd den 28. marts 2006.

På byrådets vegne


Vilfred Friborg Hansen
borgmester






Geert Hallberg
kommunaldirektør





0 45 m 90 m

Signaturforklaring

- Lokalplangrænse
-  Bepantning
-  Sti og grønt område
-  Byggefelt for max. 4,5 m højt byggeri
-  Byggefelt for max. 6,5 m højt byggeri

Rønde Kommune
Lokalplan nr. 70
Lokalplankort
 Dato: 24.11.2005