

Grundmateriale: Geodætisk Institut. ( A 86 ). Copyright.

HINNERUP KOMMUNE

ÅRHUS AMT

Lokalplan nr. 46 for et boligområde ved Rylevej i Hinnerup Nord.

Marts 1987

REDEGØRELSE FOR LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN OG TIL DEN ØVRIGE PLANLÆGNING FOR OMRÅDET.

Nærværende lokalplanforslag skal sikre en fortsat udbygning af arealerne i Hinnerup Nord langs Rylevejs forlængelse. Lokalplanen udlægger areal til åben/lav boligbebyggelse (29 traditionelle parcelhuse) samt 2 store parceller til tæt/lav boligbebyggelse (ca. 40 boliger). Ialt åbnes der mulighed for ca. 70 nye boliger indenfor lokalplanens grænse.

Yderligere fastlægger og sikrer lokalplanen Rylevejs endelige placering frem til Haldumvej.

KOMMUNEPLANEN.

Lokalplanen er beliggende i rammeområde 2.30.B0, Hinnerup Nord. Rammeområdet er beliggende udenfor den godkendte kommuneplans rammeområder.

Udlæg af det nye rammeområde er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur.

STRUKTURPLAN, HINNERUP NORD.

I "Strukturplanen for Hinnerup Nord" svarer arealet til en udbygning af område 5 og en del af område 7.

Hvert af områderne opdeles i mindre udstykningsenheder, der hver især gives en udformning, således at det udbyggede område vil fremtræde som en varieret, men sammenhængende boligbebyggelse af åben/lav og tæt/lav boligbebyggelse.

I lokalplanen fastlægges udstykningsprincippet for parcelhusområdet og storparcellerne til tæt/lav bebyggelse.

Området kan udbygges etapevis, således at hver etape fremtræder som en "afsluttet" helhed. Denne fremgangsmåde reducerer de afledte gener af områdets fortsatte udbygning for de første indflyttere.

Stam- og boligveje er forsynet med udvidelser, så der skabes mindre pladser i bebyggelsen. Disse torve fungerer både som vendepladser og nærholdsarealer.

LOKALPLANEN.

I lokalplanen fastlægges den fremtidige bebyggelse til åben/ lav boligbebyggelse på traditionelle parcelhusgrunde. Parcellerne placeres ved blinde boligveje, der afsluttes med vendepladser, hvor der kan etableres gæsteparkering.

Endvidere fastlægges der rammebestemmelse for de 2 storparceller til tæt/lav boligbebyggelse med bestemmelse om, at byrådet skal godkende endelig udstyknings- og bebyggelsesplan for områderne.

Ligeledes sikres der friholdelse af et areal midt i bebyggelsen til et grønt område.

Lokalplanen udlægger lokalstier, der skaber forbindelse til hovedstisystemet. Derved skabes stiforbindelser fra området til Hinnerup midtby og til hovedstisystemet i H-H området samt nem adgang til den tidligere grusgrav, der er udlagt til rekreativt område i kommuneplanens rammeområde 2.60.RE.

### KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 3 - UDVIDELSE AF BOLIGOMRÅDER I HINNERUP NORD.

Da den eksisterende boligramme i Hinnerup Nord stort set er opbrugt, og planlægningen og den hermed følgende boligudbygning i Hinnerup Syd afventer færdiggørelse af Strukturplan for Hinneruplund, skal der med dette kommuneplantillæg nr. 3 "flyttes" ca. 100 boliger fra Hinnerup Syd til Hinnerup Nord.

Denne flytning indebærer ikke hermed, at den samlede boligramme i Kommuneplan 1984-92 øges. Der er således tale om en intern flytning fra områderne 3.29.BO og 3.31.BO Hinneruplund, hvis rummelighed reduceres til ca. 20 boliger, og til en udvidelse af 2.29.BO Hinnerup Nord med ca. 30 boliger og til 2.30.BO Hinnerup Nord med ca. 70 boliger. I alt en "flytning" af ca. 100 boliger fra Hinnerup syd til Hinnerup Nord.

#### Område 2.30.BO Hinnerup Nord.

Der er i området planlagt 29 åben/lave boliger (parcelhuse) og ca. 40 tæt/ lave boliger, eller ialt ca. 70 boliger. Arealet i 2.30.BO udgør, excl. et større sammenhængende friareal, 4,45 ha, hvilket giver en boligthed på 15,7 boliger/ha. Regionplanens boligthedskrav er således overholdt.

#### RAMMEBESTEMMELSE.

For område 2.30.BO Hinnerup Nord gælder følgende rammer.

En lokalplan, der træffer bestemmelser for områder, skal sikre:

1. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål, parcelhuse og tæt-lav bebyggelse.
2. at bebyggelsesprocenten ikke må overstige:  
- 25 for den enkelte ejendom i områder til parcelhusbebyggelse.

- 35 for området under et i områder til tæt/lav bebyggelse.

3. at bebyggelsen ikke må opføres i mere end 2 etager, og bygningshøjden ikke må overstige 8,5 m.
4. at en del af området skal udlægges til fælles friareal for området.
5. at der mellem bebyggelsen og Rylevej skal etableres et 3 m bredt plantebælte.
6. at antallet af boliger indenfor området bliver ca. 70.

#### BOLIGPROGRAM.

Antallet af boliger indenfor lokalplanområdet er indeholdt i område 3 (side 7 i notat af maj 1986, Teknisk forvaltning), som er aftalt med Århus Amt til belysning af Hinnerup kommunes boligudlæg i kommuneplanens rammedel. Der er, som nævnt under kommuneplantillæg nr. 3, tale om en flytning af boligkvote fra område 3 til område 2 i kommuneplanen.

#### SPILDEVANDSPLAN.

Lokalplanområdet er ikke omfattet af en godkendt spildevandsplan.

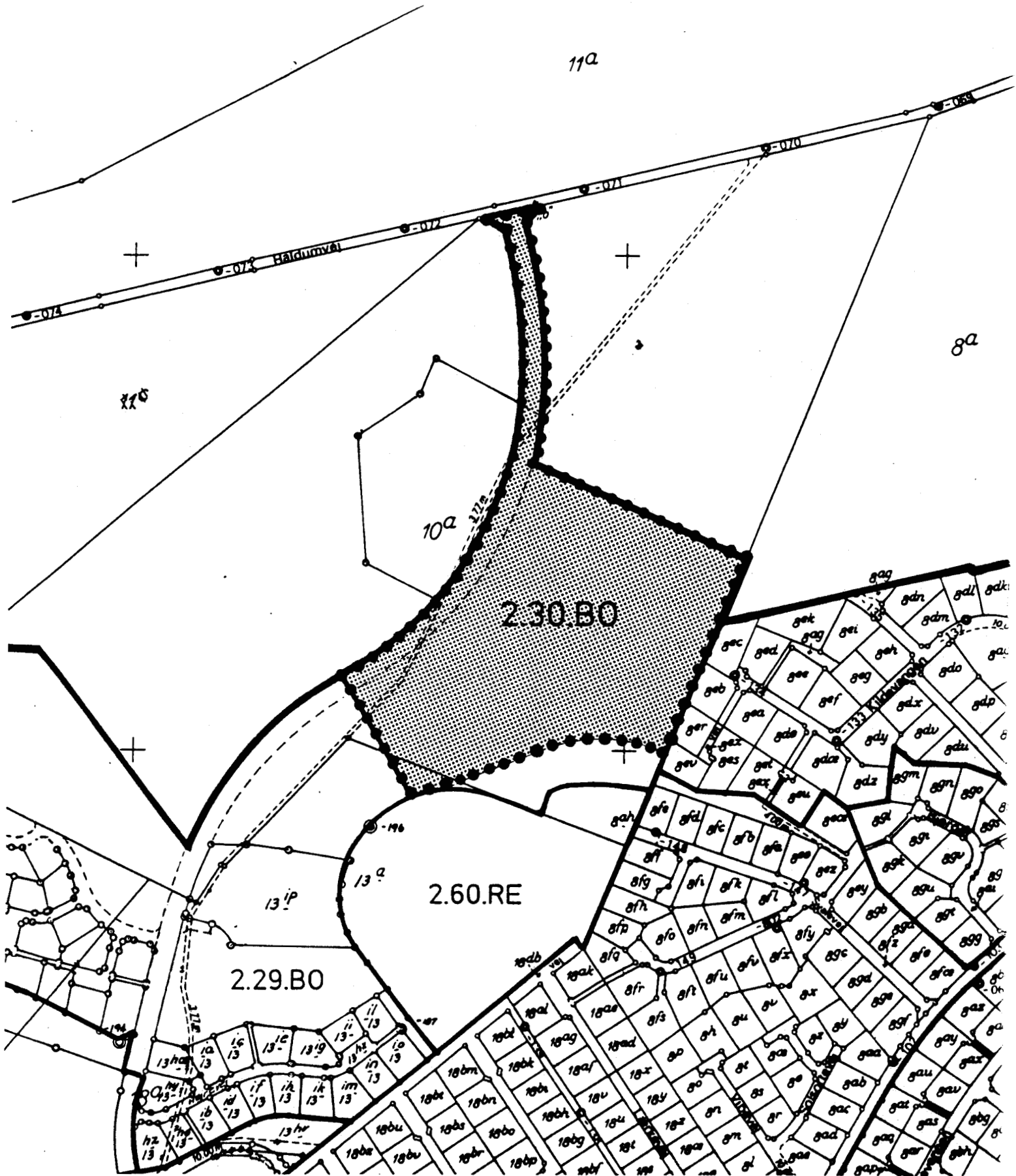
#### KOLLEKTIV TRAFIK.

Lokalplanområdet er ved lokalplanens udarbejdelse busbetjent af lokalruten Århus - Hinnerup - Skjød, der kører ad Århusvej og Nørregade.

#### REGIONPLAN FOR ÅRHUS AMT.

Ifølge regionplanen kræves en gennemsnitlig bebyggelsestæthed på min. 15 boliger pr. ha.

Lokalplanen stemmer overens med dette krav, idet der fastlægges opførelse af ca. 70 boliger på det 4,45 ha store areal, hvilket giver en tæthed på 15,7 boliger pr. ha.



HINNERUP KOMMUNE

ÅRHUS AMT

Kortbilag til lokalplan nr. 46 for et boligområde ved Rylevej i Hinnerup Nord.

1 : 4000

Hinnerup kommune  
Teknisk forvaltning

Kommuneplanens  
rammer

Marts 1987

Lokalplan nr. 46 for et boligområde ved Rylevej i Hinnerup Nord.

Formålet med lokalplanen er

- at tilvejebringe et nyt udstykningsområde ved Rylevej i Hinnerup Nord.
- at fastlægge udstykningsområdets størrelse og form med grunde og veje.
- at fastlægge bestemmelser for bebyggelsens anvendelse og højde.
- at sikre dannelse af en grundejerforening, der skal udarbejde et reglement for området samt varetage fælles opgaver.
- at overføre arealet fra landzone til byzone.
- at udlægge et areal til Rylevejs forlængelse til Haldumvej.
- at udlægge et areal til fælles friareal.
- at bebyggelse i området tilsluttes et kollektivt varmforsyningsanlæg.
- at bebyggelsen tilsluttes et fællesantenneanlæg.
- at der opføres ca. 29 parcelhuse i området.
- at der opføres ca. 40 tæt/lave boliger i området.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område.

§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE.

Stk. 1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag med prikket signatur og omfatter dele af matr. nr. 10 h og 13 a Haar by, Haldum, samt alle parceller, der efter den 29. oktober 1986 udstykkes fra de nævnte matr. nr.e, og som berøres af lokalplanen.

Stk. 2 Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres lokalplanens område fra landzone til byzone.

Stk. 3 Matr. nr. 10 h og 13 a er undergivet landbrugspligt.

Landbrugspligten skal dog ikke være til hinder for, at byrådet kan tillade, at arealet tages i brug til det i lokalplanen angivne formål, men indtil da skal arealet drives jordbrugsmæssigt efter landbrugslovens regler. Se fodnote.

§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE.

OMRÅDE I

Stk. 1 Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben/lav boligbebyggelse.

Stk. 2 Der skal opføres ca. 29 boliger indenfor området.

Stk. 3 På hver ejendom må kun opføres eller indrettes en bolig.

OMRÅDE II

Stk. 4 Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen skal bestå af tæt/lav boligbebyggelse.

Stk. 5 Der skal opføres ca. 40 boliger indenfor området.

OMRÅDE III

Stk. 6 Området skal anvendes til fælles friareal for de tilstødende boligområder.

-----  
FODNOTE: "ophævelse af landbrugspligten sker i forbindelse med landbrugsministeriets godkendelse af udstykning. Landbrugsministeriet kan i forbindelse med ophævelse af landbrugspligten stille betingelser i medfør af landbrugslovens § 4, stk. 2, vedrørende jordenes drift og/eller stk. 3 om afhændelse af ejendommens øvrige jorder til sammenlægning med anden landbrugsejendom".  
-----

Stk. 7 Der må foretages terrænreguleringer efter en af kommunen godkendt plan, således at der kan opnåes et plant terræn.

Stk. 8 Der må ikke opføres bebyggelse indenfor området.

#### FÆLLESBESTEMMELSER

Stk. 9 Byrådet kan tillade, at der på ejendommene drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af, at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommenes karakter af beboelsejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lign.), og områdets karakter af boligområde ikke brydes, at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende, at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom. Ejendommene må i øvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

### § 3 Udstykninger.

#### OMRÅDE I

Stk. 1 Udstykning skal fortrinsvis foretages i overensstemmelse med den på lokalplankortet viste udstykningsplan.

#### OMRÅDE II

Stk. 2 Forinden et bygge- eller udstykningsandragende kan behandles, skal der foreligge en af byrådet godkendt udstyknings- og bebyggelsesplan for området eventuelt suppleret med bestemmelser om vej- og stiforhold, beplantning, grundejerforening, tekniske og bebyggelsesregulerende bestemmelser.

### § 4 VEJ- OG STIFORHOLD.

Stk. 1 Der udlægges areal til følgende nye veje og stier med en beliggenhed som vist på vedhæftede lokalplankort:

Vejen A-A i en bredde af 17 m.  
Vejene B-B i en bredde af 10 m.  
Vejene C-C, D-D og E-E i en bredde af 9 m.

Stien a-a i en bredde af 9 m.  
Stierne b-b og c-c i en bredde af 3,5 m.  
Stien d-d i en bredde af 5 m.



- Stk. 2 Vejene C-C, D-D og E-E afsluttes med vendepladser i en bredde af 15 m, således som vist på vedhæftede lokalplankort.
- Stk. 3 Ved vejtilslutninger skal hjørnerne af de tilstødende ejendomme afskæres som vist på lokalplankortet.
- Stk. 4 Kørende adgang til parcellerne sker fra vejene C-C, D-D og E-E med undtagelse af parcel nr. xx og område II, der får vejadgang fra vej B-B.
- Stk. 5 Til hver ejendom må der anlægges en (og kun en) overkørsel i en bredde af maksimalt 4 m for lods ejerens regning. Hvor overkørsel etableres ved flisefortov, skal dette være gennemgående, og overkørselsbelægning skal udføres i fuld bredde mellem kantsten og vejskel.

#### § 5 BYGGELINIER.

- Stk. 1 Langs Rylevej pålægges 5 m byggelinie fra vejskel, således som vist på lokalplankortet.
- Stk. 2 Langs de andre veje og pladser pålægges 2,5 m byggelinie fra vejskel som vist på lokalplankortet. Langs stien pålægges 1 m byggelinie fra stiskel.
- Stk. 3 Mod det tidligere grusgravområde syd for lokalplanens område pålægges der en 10 m byggelinie.

#### § 6 PARKERING.

- Stk. 1 Kun køretøjer på indtil 2.500 kg totalvægt må være hjemmehørende på eller være henstillet på eller ved parcellerne. Køretøjer med større vægt må kun henstilles på eller ved parcellerne i det omfang, det er nødvendigt for af- og pålæsning.
- Stk. 2 På de blinde boligveje og vendepladser må der kun parkeres i de dertil afmærkede felter, dog må langtidsparkering af campingvogne og andre lignende effekter ikke finde sted. Det bemærkes specielt, at de nævnte parkeringsfelter ikke må benyttes som varige holdepladser.
- Stk. 3 I område I skal der reserveres parkeringsareal svarende til 2 biler pr. bolig på hver enkelt parcel.
- Stk. 4 I område II skal der anlægges parkeringsareal svarende til 1½ bil pr. bolig.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.

OMRÅDE I

- Stk. 1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25%.
- Stk. 2 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en større højde, der overstiger 8,5 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- Stk. 3 De enkelte beboelsesbygninger må ikke opføres med et mindre etageareal end 100 m<sup>2</sup>.
- Stk. 4 Tagets vinkel med det vandrette plan må ikke overstige 45 °.

OMRÅDE II

- Stk. 5 Det skal sikres, at bebyggelsen få en sådan ydre udformning, at der i forbindelse med dens omgivelser og under hensyn til beliggenheden på terrænet opnåes en god helhedsvirkning..
- Stk. 6 Bebyggelse må ikke opføres i mere end 2 etager, og intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 8,5 meter over et fastlagt niveauplan.
- Stk. 7 For området som helhed må bebyggelsesprocenten ikke overstige 35.

§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.

- Stk. 1 Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende.
- Stk. 2 Skiltning og reklamering, jfr. § 2 stk. 1 og 4 om områdets anvendelse, må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 9 TEKNISK FORSYNING OG LEDNINGSANLÆG.

- Stk. 1 El-ledninger af enhver art må ikke fremføres som luftledninger, men skal alene udføres som jordkabler.
- Stk. 2 Området skal tilsluttes et kollektivt varmforsyningsanlæg efter byrådets nærmere beslutning herom.

- Stk. 3 Bebyggelsen i området skal tilsluttes et fælles-antenneanlæg med tilhørende ledningsanlæg. Grundejerforeningen forestår drift og vedligeholdelse af et sådant anlæg.

Forpligtelsen kan overdrages til en antenneforening fælles for et større område.

Parceller i området har i så fald medlemspligt af foreningen.

#### § 10 UBEBYGGEDE AREALER.

- Stk. 1 Beplantning af de for området fælles friarealer må kun ske i overensstemmelse med en beplantningsplan som er godkendt af Hinnerup byråd. Beplantningen foretages af og bekostes af grundejerforeningen.
- Stk. 2 Hegn i vej- og stiskel og i skel mod grønne områder skal etableres som levende hegn og skal placeres 30 cm fra skel inde på parcellen.
- Stk. 3 Langs vejskel mod Rylevej udlægges areal til et 3 m bredt beplantningsbælte på ejendommene. Beplantningen udføres af Hinnerup kommune og vedligeholdes af grundejerne (evt. grundejerforeningen). Langs nordskel i område II udlægges et 5 m bredt beplantningsbælte på ejendommene. Beplantning udføres af grundejeren.
- Stk. 4 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.

#### § 11 GRUNDEJERFORENING.

- Stk. 1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor område I og II.
- Stk. 2 Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 50 % af de udstykkede grunde er solgt, eller når byrådet kræver det.
- Stk. 3 Grundejerforeningen skal forestå etablering, eller overtage allerede etablerede fællesarealer og anlæg samt modtage skøde på disse. Endvidere forestår grundejerforeningen den fremtidige drift og vedligeholdelse af disse arealer.
- Stk. 4 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.
- Stk. 5 Grundejerforeningen skal (ifølge foreningens vedtægter) udfærdige et reglement, som skal godkendes af byrådet.

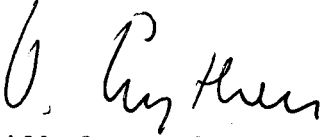
Grundejerne skal rette sig efter dette reglement. Efterkommer en grundejer ikke en henstilling fra foreningen, skal denne lade et evt. arbejde udføre for medlemmets regning i samråd med Hinnerup kommune.


- Stk. 6 Indtil grundejerforeningen er stiftet, har et af kommunen udfærdiget reglement retsgyldighed overfor den enkelte grundejer. Reglementet bekendtgøres for grundejeren i forbindelse med overdragelse af ejendommen.
- Stk. 7 Hinnerup byråd har alene påtale- og dispensationsretten og har i tilfælde af ansøgning om dispensation fra lokalplanens bestemmelser pligt til at høre grundejerforeningen, som har ret til, inden den af byrådet fastsatte frist, at give sin mening til kende, forinden en dispensation meddeles.
- Stk. 8 Hinnerup kommune er ingensinde forpligtet til at deltage i de anførte udgifter endsige til at være medlem af grundejerforeningen.

#### § 12 BEBYGGELSENS IBRUGTAGNING.

- Stk. 1 Bebyggelsens ibrugtagen er betinget af tilslutning til det i § 9, stk. 2, nævnte kollektive varmforsyningsanlæg.
- Stk. 2 Såfremt det i § 8, stk. 1, nævnte kollektive varmforsyningsanlæg ikke er etableret, når bygningerne er klar til ibrugtagning, kan byrådet på nærmere fastsatte vilkår tillade, at anden varmforsyning etableres i boligerne.

Foranstående er vedtaget som forslag til lokalplan nr. 46  
i mødet den 29. oktober 1986.

  
Vilhelm Lytken /  
borgmester


  
Gunnar Haahr Svendsen  
kommunaldirektør

GODKENDELSESPÅTEGNING.

I henhold til § 27 i lov om kommuneplanen vedtages foran-  
stående lokalplan endeligt.

Hinnerup byråd, den 25. februar 1987

  
Vilhelm Lytken /  
borgmester

  
Gunnar Haahr Svendsen  
kommunaldirektør

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31, kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

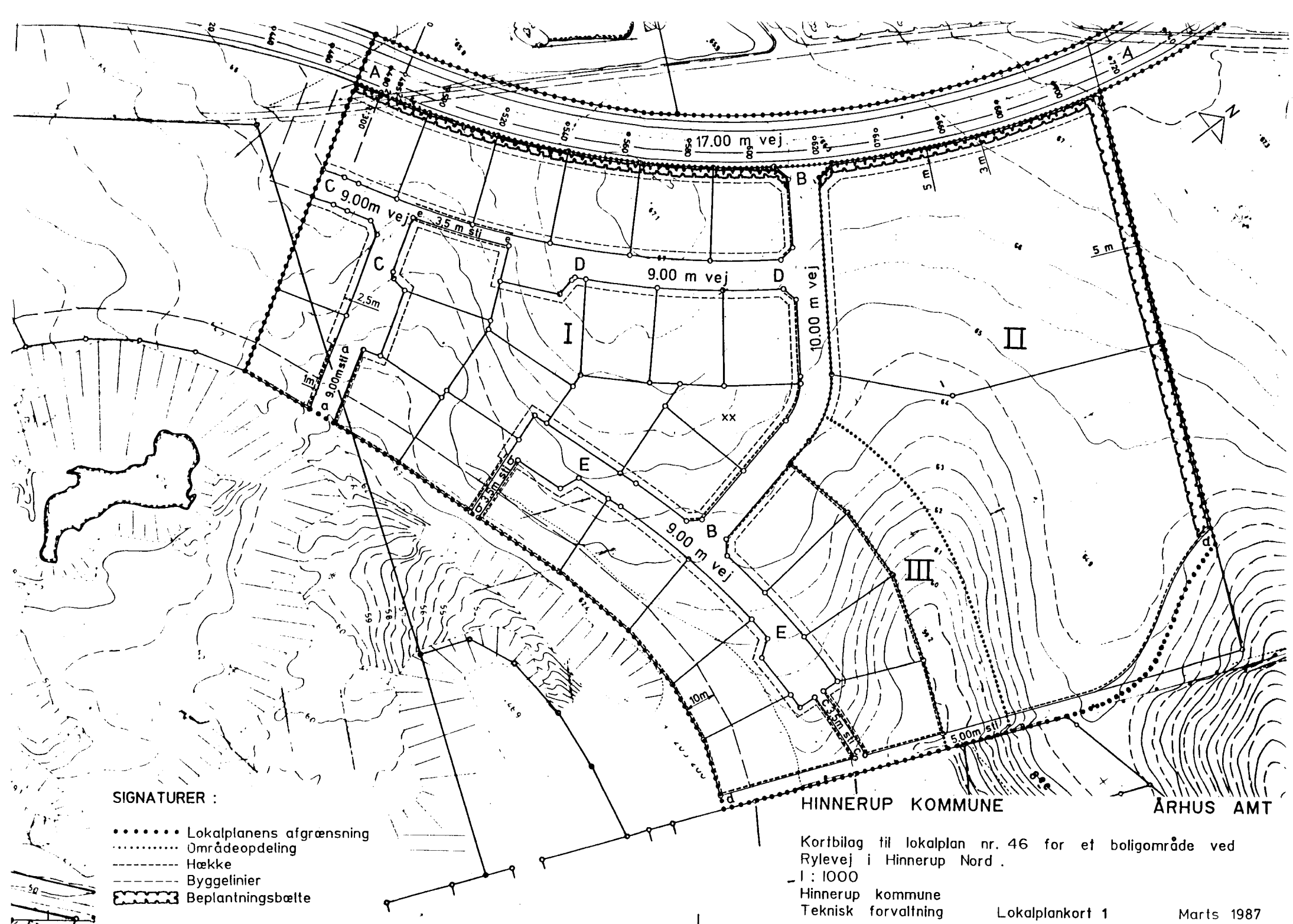
Byrådet (og eventuel grundejerforeningen) kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

I henhold til § 34 i kommuneplanloven kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter fortrænges af planen.

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af planen jfr. ovenfor.



**SIGNATURER :**

- ..... Lokalplanens afgrænsning
- ..... Områdeopdeling
- Hække
- Byggelinier
- ▨ Beplantningsbælte

HINNERUP KOMMUNE

ÅRHUS AMT

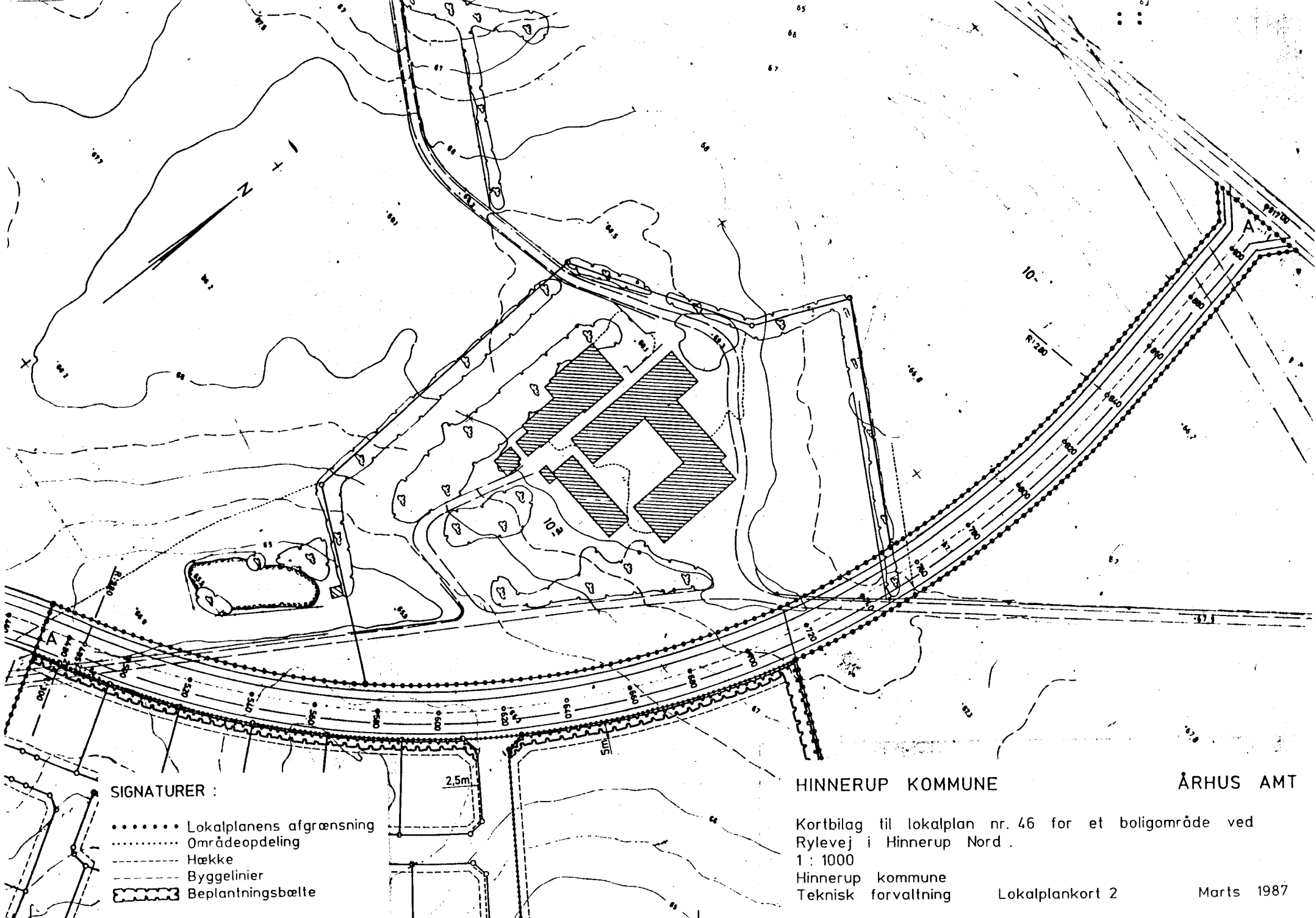
Kortbilag til lokalplan nr. 46 for et boligområde ved Rylevej i Hinnerup Nord.

1 : 1000

Hinnerup kommune  
Teknisk forvaltning

Lokalplankort 1

Marts 1987



SIGNATURER :

- ..... Lokalplanens afgrænsning
- ..... Områdeopdeling
- - - - - Hække
- - - - - Byggelinier
- ▬▬▬▬▬ Beplantningsbælte

HINNERUP KOMMUNE

ÅRHUS AMT

Kortbilag til lokalplan nr. 46 for et boligområde ved Rylevej i Hinnerup Nord.

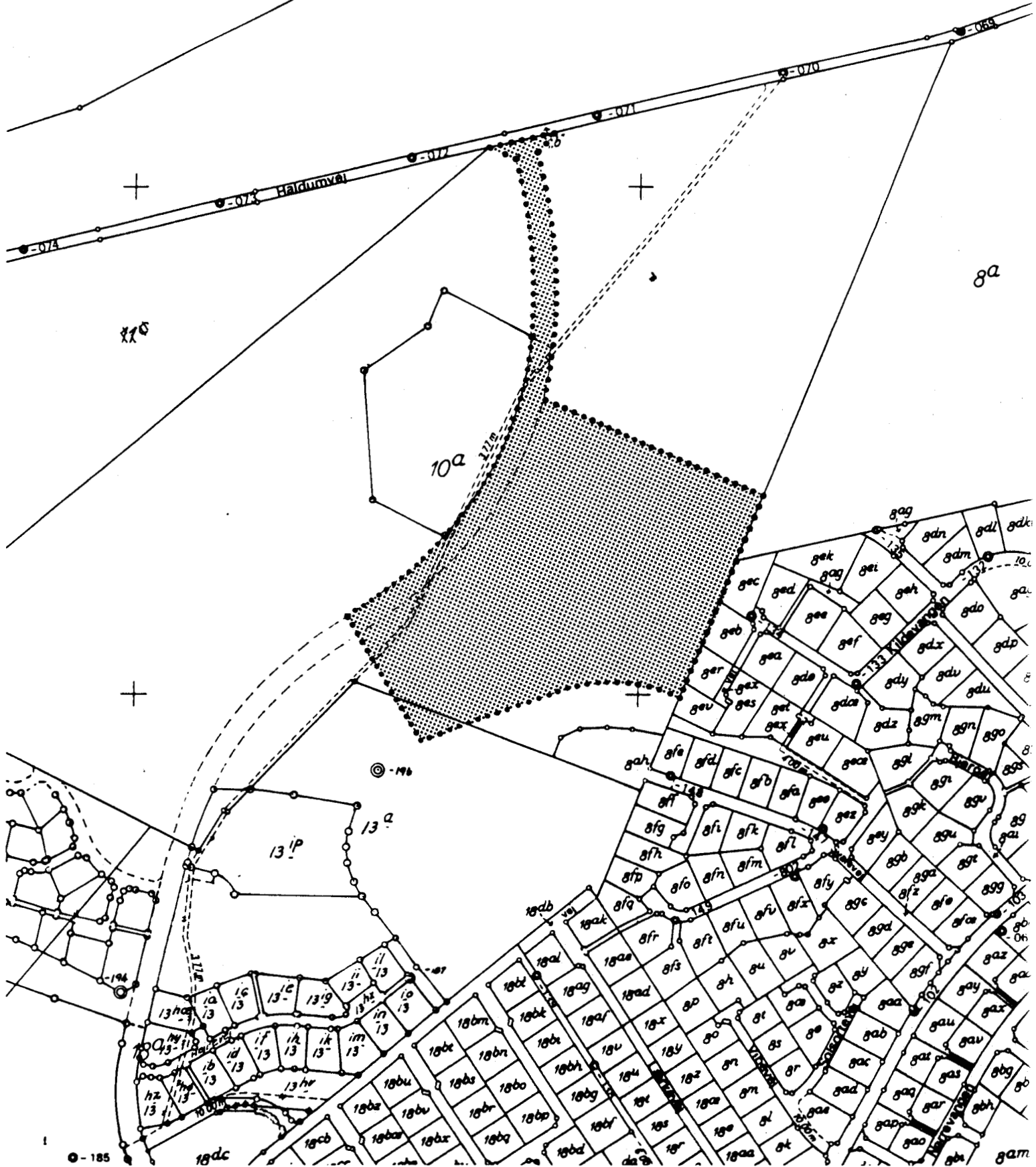
1 : 1000

Hinnerup kommune  
Teknisk forvaltning

Lokalplankort 2

Marts 1987





HINNERUP KOMMUNE

ÅRHUS AMT

Kortbilag til lokalplan nr. 46 for et boligområde ved Rylevej i Hinnerup Nord.

1 : 4000

Hinnerup kommune  
Teknisk forvaltning

Matrikelkort

Marts 1987