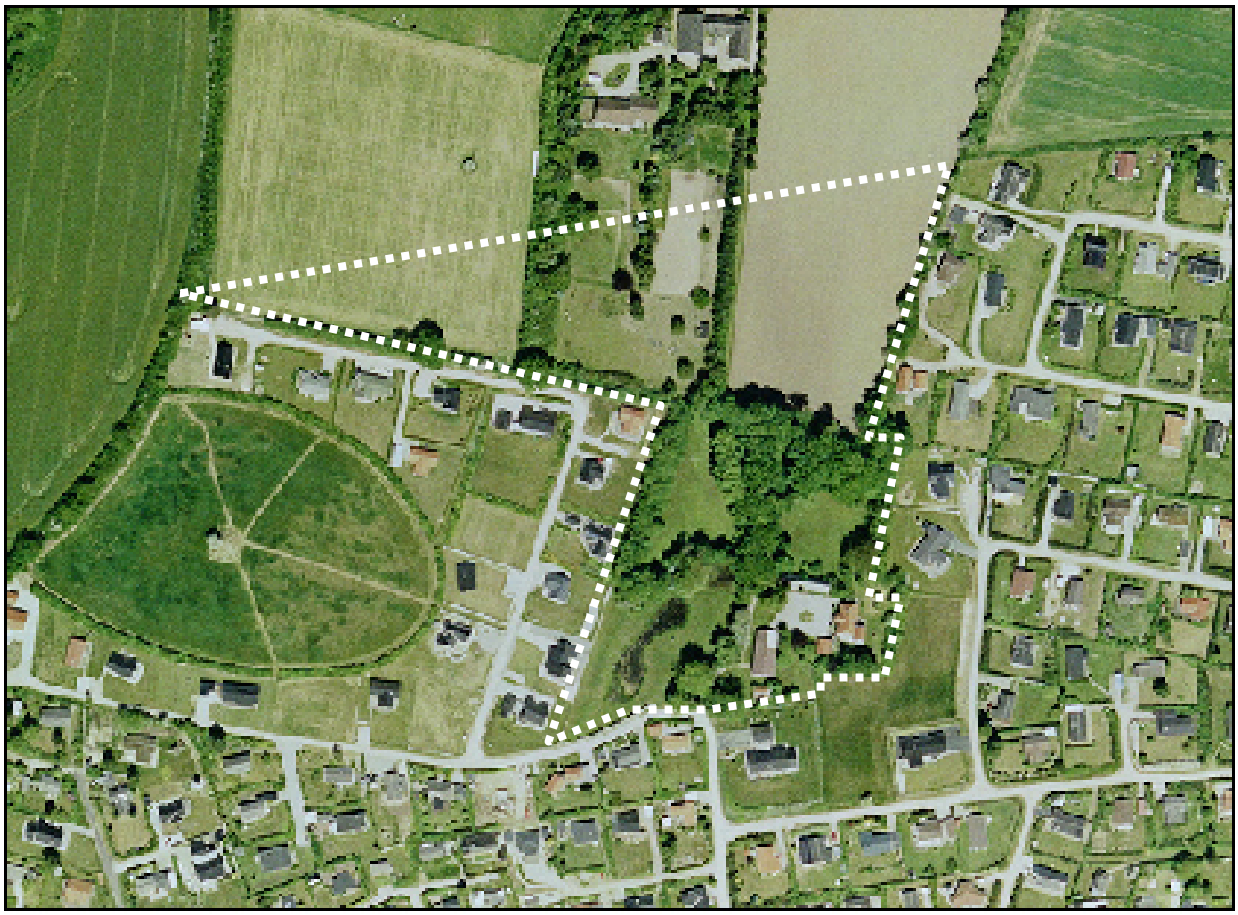
Rønde Kommune
Lokalplan nr. 68

Februar 2006



Nyt sommerhusområde ved Søren Møllers Vej ved Følle Strand

Lokalplan nr. 68

Nyt sommerhusområde ved Søren Møllers Vej ved Følle Strand.

Lokalplan nr. 68 er udarbejdet af Rønde Kommunes planlægningskontor i samarbejde med Landinspektørfirmaet Kjær i august 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 bebyggelsens 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

Lokalplanens baggrund og eksisterende forhold 5
Fremtidige forhold 6
Forhold til anden planlægning 8
Rønde Kommuneplan 2001-2012 8
Regionplan 2005 for Århus Amt 8
Spildevand, drikkevand og varme 9
Lov om miljøvurdering af planer og programmer 10

Lokalplanens bestemmelser

§ 1. Lokalplanens formål 11
§ 2. Område, zonestatus og opdeling 11
§ 3. Områdets anvendelse 12
§ 4. Udstykninger 12
§ 5. Veje, stier og parkering 13
§ 6. Tekniske anlæg 13
§ 7. Bebyggelsens omfang og placering 13
§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden 14
§ 9. Ubebyggede arealer 15
§ 10. Støj 15
§ 11. Ophævelse af del af lokalplan nr. 34 16
§ 12. Grundejerforening 16
§ 13. Lokalplanens retsvirkninger 16
Vedtagelsespåtegning 18

Kortbilag

Oversigtskort 4
Illustrationsplan 7
Matrikelkort 19
Lokalplankort 20

Indledning

Tekstens opbygning

Lokalplanen er opbygget i 2 hovedafsnit:

1. Beskrivelse og redegørelse - side 4 - 10.
I dette afsnit omtales forskellige forhold af betydning for lokalplanens tilblivelse og udformning, og illustrationsplanerne på side 7 viser et blandt flere eksempler på, hvordan lokalplanens rammer kan fyldes ud.

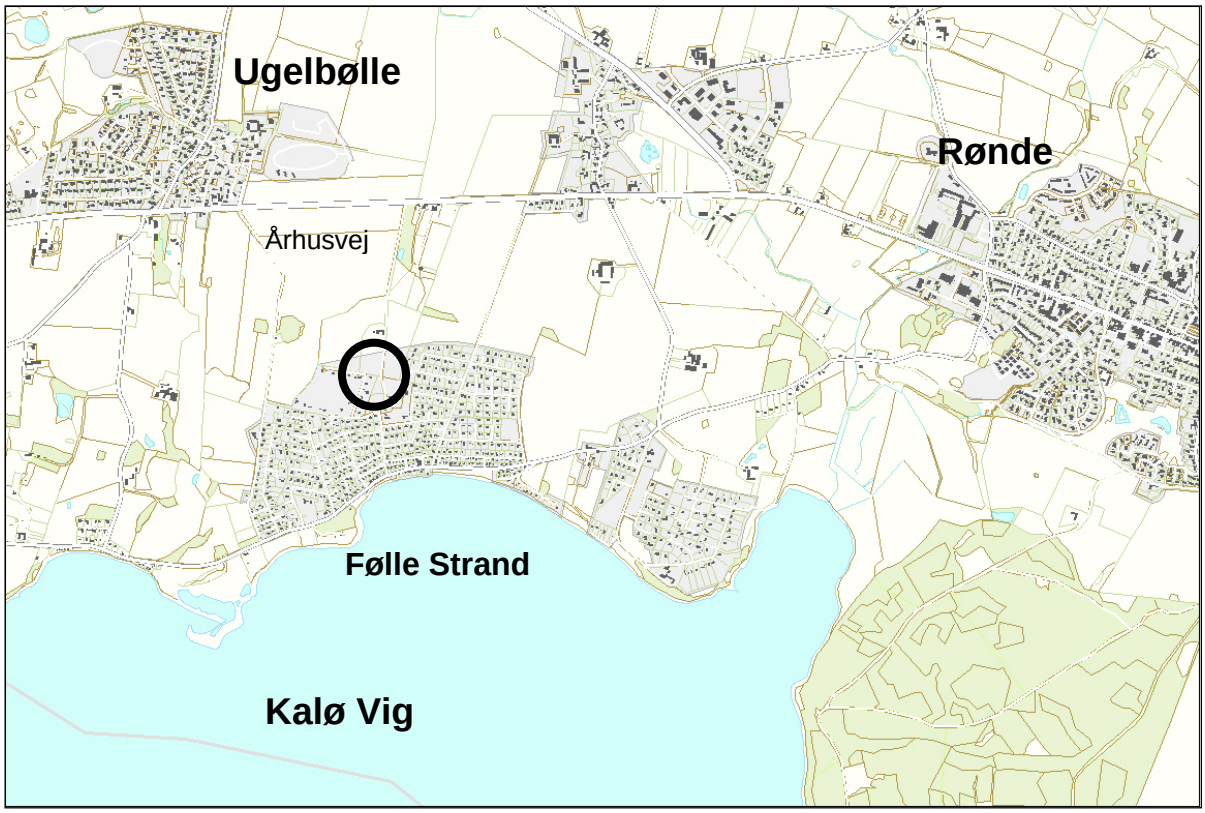
2. Lokalplanens bestemmelser - side 11 - 20.
Dette afsnit indeholder de juridisk bindende bestemmelser for områdets bebyggelse og øvrige anvendelse. Afsnittet består af de enkelte paragraffer og de tilhørende kortbilag: Matrikelkort og lokalplankort på side 19 og 20.

Lokalplanområdets størrelse og beliggenhed

Lokalplanens område er på ca. 4 ha. Området er privat ejet, og det har status som sommerhusområde.

Lokalplanområdet afslutter den eksisterende sommerhusudstykning ved Følle Strand mod nordvest. Området grænser mod vest, syd og øst op til eksisterende sommerhusområder, mens det mod nord danner grænse mod det åbne land.

Placeringen er vist på oversigtskortet herunder.



Beskrivelse og redegørelse

Baggrund

Lokalplanen er udarbejdet efter ønske fra ejerne af berørte arealer med henblik på at skabe det fornødne plangrundlag for udstykning af området til en ny sommerhusbebyggelse.

Lokalplanområdet har siden de første rammer for lokalplanlægningen blev vedtaget af Rønde Byråd i 1980 været planlagt som sommerhusområde.

I 1995 vedtog Rønde Byråd lokalplan nr. 34 for Blombjerggård. Denne plan gav mulighed for at udstykke 32 nye sommerhusgrunde fra ejendommen Store Blombjerg. Den daværende ejer af Store Blombjerg ønskede at beholde et større areal omkring gården som have/park, og lokalplan nr. 34 anviste derfor ikke en udstykningsmulighed for dette areal.

Nærværende lokalplan nr. 68 giver mulighed for udstykning af dette have/park areal omkring Store Blombjergs stuehus til nye sommerhusgrunde.
Det forudsætter, at den tidligere gældende lokalplan nr. 34 ophæves for dette område og erstattes af bestemmelserne i nærværende lokalplan nr. 68.

Udover Store Blombjergs jorder omfatter lokalplanen også den sydligste del af Lille Blombjergs jorder, der siden 1980 har været planlagt til sommerhusområde. Efter realisering af nærværende lokalplan nr. 68 vil det samlede sommerhusområde ved Følle Strand være fuldt udbygget

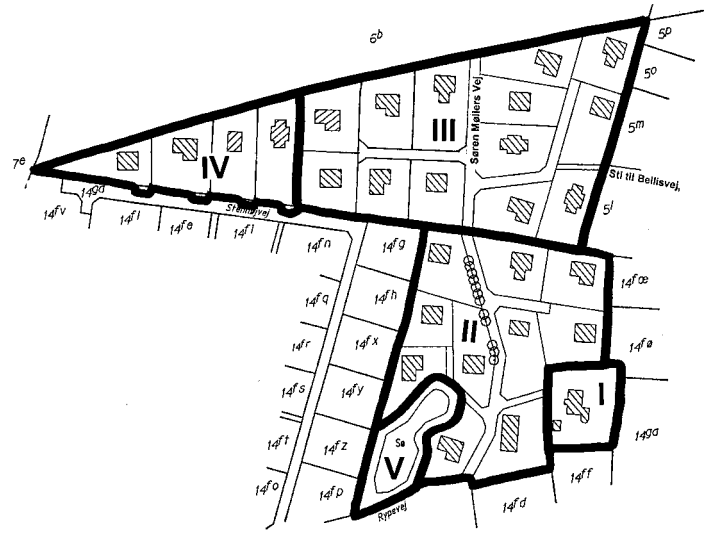
Eksisterende forhold

Den sydlige og centrale del af lokalplanområdet benyttes ved planens udarbejdelse som have/park for de to berørte helårs- og landbrugsbebyggelser i området – Store Blombjerg og Lille Blombjerg. Den vestlige og nordøstlige del af lokalplanområdet er dyrkede landbrugsarealer.

Området ligger på en sydvendt bakkekam mod Følle Strand, dog ovenfor det sted, hvor bakken flader ud. Der er fra flere steder i lokalplanområdet udsigt over Kalø Vig.

Fremtidige forhold

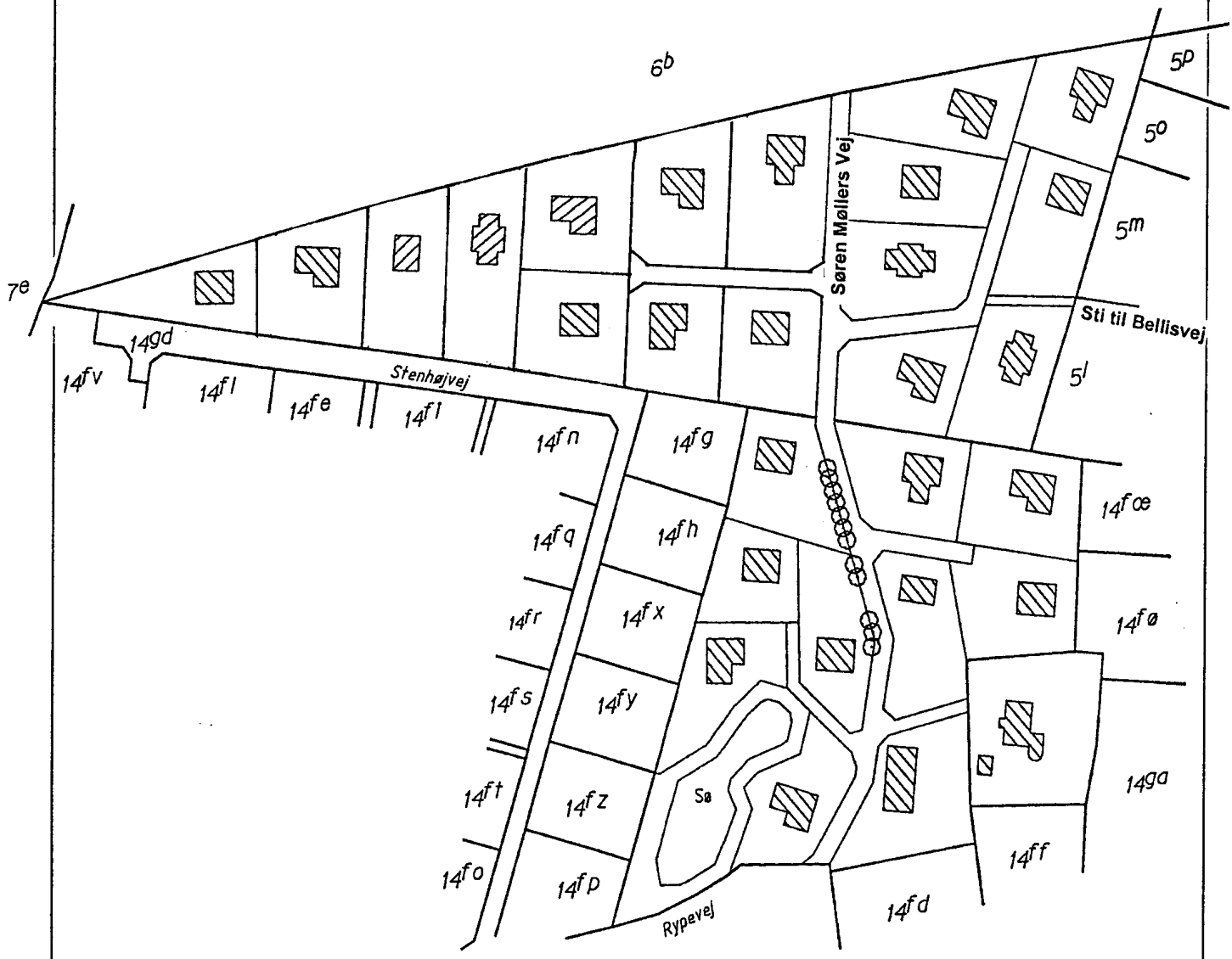
Lokalplanområdet er delt i nedenstående 5 delområder, der planlægges anvendt til følgende:



Delområde I omfatter det eksisterende stuehus til gården Store Blomb

Delområderne II og V omfatter den resterende jord tilhørende ejendommen Store Blombjerg (matr. nr. 14a).
Delområde II kan udstykkes til 10 nye sommerhusgrunde med en gennemsnitlig størrelse på ca. 1200 m^2. Vejadgangen til de nye sommerhuse sker fra Søren Møllers Vej.
Delområde V med sø udlægges som ubebygget nærrekreativt areal for parcellerne i delområde I og II.

Delområderne III og IV omfatter en del af jorden tilhørende gården Lille Blombjerg.
Delområde III kan udstykkes til 13 nye sommerhusgrunde med en gennemsnitlig størrelse på ca. 1200 m^2. Vejadgangen til de nye sommerhuse sker fra Søren Møllers Vej. Der reserveres areal til en stiforbindelse til Bellisvej/Snerlevej.
Delområde IV på knap 5.000 m^2 kan udstykkes til 4 sommerhusgrunde. Vejadgangen til de nye sommerhuse sker fra Stenhøjvej.



Rønde Kommune

Lokalplan nr. 68

Illustrationsplan

0 50 100 meter

Dato: 08.02.2006

Forholdet til anden planlægning

Rønde Kommuneplan 2001-2012.
Lokalplanens område er indeholdt i Rønde Kommuneplan 2001-2012 som område 1.S1 med følgende rammer for lokalplanlægningen:

Ifølge Rønde Kommuneplan 2001-2012 skal lokalplanlægningen for området sikre

a) at områdets anvendelse fastlægges til sommerhusbebyggelse og mindre butikker og mindre værksteder til områdets daglige forsyning.

b) at bebyggelsesprocenten for området som helhed ikke overstiger 12.

c) at bebyggelsen ikke opføres med mere end én etage, og at bygningshøjden ikke overstiger 3 m fra terræn til den linie, hvor ydervæg og tagflade mødes, bortset fra gavltrekanter. Tagets vinkel med det vandrette plan ikke overstiger 55°.

Lokalplanen er i overensstemmelse med ovennævnte rammer. Der tillades en bebyggelsesprocent på 12 på alle sommerhusgrunde. Den samlede bebyggelsesprocent for området vil være lavere end 12 %, bl.a. fordi ubebyggede fælles friarealer, veje og stier også indgår i den samlede beregning.

Regionplan 2005 for Århus Amt.
Lokalplanområdet er i Regionplan 2005 udlagt som sommerhusområde.

Kystnærhedszonen. Lokalplanområdet ligger inden for regionplanens kystnærhedszone, der omfatter alle kystarealer i landzone og sommerhusområder. Kystnærhedszonen skal som udgangspunkt friholdes for yderligere bebyggelse.

Lokalplanområdet har som nævnt været udlagt til sommerhusområde siden 1980, og det udgør en afrunding af det eksisterende sommerhusområde ved Følle Strand. Fra Strandvejen langs Kalø Vig er der ca. 300 til 500 m til den kommende sommerhusbebyggelse, som på grund af den massive, eksisterende sommerhusbebyggelse ikke vil kunne ses fra Strandvejen. Lokalplanens bestemmelser sikrer, at påvirkningen af kystlandskabet ikke ændres væsentligt ved lokalplanens realisering.

Beskyttet sø. Århus Amt har den 9. maj 2005 meddelt dispensation fra naturbeskyttelseslovens §3 til opfyldning af et lille vandhul på ca. 300 m^2 på Store Blombjergs arealer samt udvidelse af et større vandhul fra ca. 500 m^2 til ca. 900 m^2. Amtet har ved afgørelsen lagt vægt på, at vandkvaliteten i det lille vandhul er relativt dårlig, mens det store vandhul vurderes at have en betydelig bedre vandkvalitet, hvilket ses af mere klart vand og flere flydeplanter. Amtet vurderer derfor, at det samlet vil være en naturmæssig forbedring at foretage en udvidelse af det store vandhul, hvorved der vil opstå et større område med åbent vandspejl. Amtet stiller bl.a. som krav, at der ikke bygges i en bræmme på mindst 10 m rundt om vandhullet, og at eventuel beplantning sker mindst 5 m fra vandhullets kant. Ovennævnte dispensation er indarbejdet som grundlag for lokalplan nr. 68.

Beskyttet dige. Der er registreret et beskyttet dige langs det østlige skel af matr. nr. 6b. Ændringer i tilstanden af dette dige kræver tilladelse fra Rønde Kommune.

Landbrugets interesser.
Matr. nr. 6b Følle By, Bregnet er pålagt landbrugspligt. 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.

Spildevand, drikkevand og varme.
Lokalplanområdet vil blive omfattet af spildevandsplan for Rønde Kommune. Området skal kloakeres i perioden 2007-2011.
Indtil området kloakeres, skal spildevand fra toiletter ledes til samletank. Gråt spildevand (= spildevand fra køkken og bad) kan afledes til nedsivning efter gældende regler. Regnvandet afledes til faskine til nedsivning på den enkelte grund.
Lokalplanområdet skal forsynes med vand fra Følle Strand Vandværk, der er privat ejet. Det vestlige hjørne af lokalplanområdet ligger inden for en afstand af 300 m fra Følle Strands Vandværk, og på disse grunde må der ikke ske nedsivning af husspildevand.
Opvarmningsformen er fri.

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.

Rønde Byråd vurderer, at indholdet i lokalplan nr. 68 ikke kræver en miljøvurdering i henhold til ovennævnte lovgivning.

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplan nr. 68 for et sommerhusområde ved Følle Strand.

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 området til sommerhusgrunde,
- at nye sommerhuse opføres som fritliggende bebyggelse,
- at sikre et nærrekreativt område med sø,
- at fastlægge overordnede vej- og stiforhold, og
- at der oprettes en grundejerforening til at varetage fælles opgaver i området.

§ 2 Område, zonestatus og opdeling

Stk. 1. Lokalplanens område afgrænses, som vist på matrikelkortet, og omfatter matr. nr. 14a og dele af matr.nr. 6b og 14gd Følle By, Bregnet samt alle parceller, der udstykkes fra nævnte lokalplanområde.

Stk. 2. Lokalplanområdet har status som sommerhusområde.

Stk. 3. Lokalplanområdet er opdelt i 5 delområder, som vist på lokalplankortet.

Stk. 4. Der er landbrugspligt på matr. nr. 6b Følle By, Bregnet. 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 anvendes til helårsbeboelse. Delområderne II, III og IV må kun anvendes til sommerhusbebyggelse, der kun må bebos i tidsrummet 1. april - 30. september og uden for dette tidsrum kun i kortvarige ferier, weekends og lignende. (De nærmere regler for benyttelse af sommerhusområder er fastlagt i planlovens kapitel 8, herunder også om pensionisters personlige ret til at benytte sommerhuset til helårsbeboelse, når pensionisten har ejet ejendommen i en årrække).

Stk. 2. Rønde Kommune kan tillade, at der på grunde i området drives en virksomhed, som almindeligvis kan drives i et sommerhusområde under forudsætning af:

- at virksomheden efter Rønde Kommunes skøn drives sådan, at ejendommens karakter af sommerhusejendom ikke forandres, og områdets karakter af sommerhusområde 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. 3. På hver sommerhusgrund må kun opføres en enkelt sommerhusbebyggelse.

Stk. 4. Delområde V med sø udlægges som ubebygget nærrekreativt areal for parcellerne i delområde I og II.

§ 4. Udstykninger

Stk. 1. Udstykninger i delområderne II, III og IV må kun foretages i overensstemmelse med den retningsgivende udstykningsplan, vist på lokalplankortet.

Stk. 2. Delområde I og V må ikke yderligere udstykkes.

§ 5. Veje, stier og parkering

Stk. 1. Der udlægges areal til følgende veje og stier med en beliggenhed, som vist på lokalplankortet:

Vej A-B, Søren Møllers Vej: 6 meter bred privat fællesvej i et eksisterende vejforløb. Vejen lukkes med bom nord for lokalplanområdet, så indkørsel ikke kan ske fra Århusvej.
Vej C-D og E-F: 6 meter brede private fællesveje.
Vej J-K og L-M: 4 meter brede private fællesveje.
Sti a-b: 3 meter bred privat fællessti. På stien må kun være gående og cyklende færdsel.

Stk. 2. Der skal etableres parkeringsareal svarende til 2 biler pr. grund. Der må kun etableres en overkørsel pr. grund. Ved etablering af indkørsler fra Stenhøjvej må eksisterende hegn fældes i en bredde på højst 4 m pr. overkørsel.

Stk. 3. Inden for planens område må der ikke ske parkering af køretøjer over 3500 kg totalvægt eller ske langtidsparkering af/oplag af campingvogne eller både højere end 1,80 m. Undtaget er kortvarige besøg på max. 5 timer. Indregistrerede campingvogne kan opstilles i en kortvarig periode på max. 3 dage på egen grund.

§ 6. Tekniske anlæg

Stk. 1. Ledninger til belysning, telefon mv. skal udføres som jordkabler. Udendørs belysning skal være neddadrettet.

Stk. 2. Parabolantenner skal anbringes på jorden eller monteres på bygningen, dog forudsat, at parabolen holdes inden for bygningsprofilen.

Stk. 3. Ingen form for antenner må gives en højde, der overstiger 5 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige følgende:
Delområde I: 25 % .
Delområde II, III og IV: 12 %
Delområde V må ikke bebygges.

Stk. 2. Sommerhusbebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage og en højde på højst 3,0 meter, regnet

fra terræn til den linie, hvor ydervæg og tagflade mødes, (gælder ikke gavltrekanter), og bygningshøjden må ikke overstige 6,0 meter, målt efter reglerne i bygningsreglementet. Tagets vinkel med det vandrette plan må ikke overstige 55 grader og skal være minimum 15 grader.

Stk. 3. Højden på garager, carporte og udhuse mv. må ikke overstige 2,5 m. Der må kun opføres én overdækket parkeringsplads pr. sommerhus.

Stk. 4. Al bebyggelse skal placeres mindst 5,00 meter fra skel mod vej, sti eller nabo.

Stk. 5. Færdigt stuegulv og udvendige terrasser må ikke være hævet mere end 0,2 m over et niveauplan, fastlagt for den projekterede bebyggelse. Niveauplanet fastlægges af bygningsmyndigheden i forbindelse med byggesagsbehandlingen, ud fra et af bygherren leveret nivellement af terræn (før regulering) for den aktuelle grund med tilgrænsende veje og sokkel- og terrænkoter for naboejendomme.

Stk. 6. 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. Udvendige bygningsfacader skal hovedsageligt fremstå i træ, glas eller som murede facader (blank mur, vandskurede eller pudsede). Campingvogne, togvogne og lignende må ikke anvendes som sommerhusbebyggelse.

Stk. 2. Blanke og reflekterende materialer (f.eks. glaserede tagsten) må ikke anvendes - solceller og solfangere dog undtaget.

Stk. 3. Skiltning og reklamering må kun finde sted med Rønde Kommunes tilladelse.

§ 9. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Ubebyggede sommerhusparceller skal holdes med et udseende, der svarer til områdets karakter af sommerhusområde. Arealerne skal ved beplantning, befæstning eller lignende holdes ryddelige, og arealerne må ikke anvendes som oplagsplads eller til parkering udover parkeringsnormen.

Stk. 2. Nye hegn mod veje og stier skal placeres 30 cm inde på egen grund og max. være 1,8 m høje. Hegn mellem parcellerne skal være fælleshegn, placeret i skel og max. 1,8 m høje. Hegnsplanter må ikke være nåletræer, dog undtaget lærketræer.

Stk. 3. Ny beplantning skal fortrinsvis bestå af buske og enkeltstående, lavtvoksende træer. Ingen ny beplantning må overskride en højde på 4 m. Beplantning som f.eks. pil, poppel eller hvid-el, der ved uhæmmet vækst kan blive til væsentlig ulempe for naboer ved skygning, indskrænkning af udsigt eller lignende må ikke forefindes.

Stk. 4. Den eksisterende allébeplantning langs Søren Møllers Vej i delområde II (vist på lokalplankortet) skal bevares, idet det dog er tilladt at styne de enkelte træer.

Stk. 5. Delområde V med sø udlægges som ubebygget, nærrekreativt areal for parcellerne i delområde I og II.

Stk. 6. Der er registreret et beskyttet dige langs det østlige skel af matr. nr. 6b. Ændringer i tilstanden af dette dige kræver tilladelse fra Rønde Kommune.

§ 10. Støj

Stk. 1. Støj i sommerhusområdet må ikke overstige den fastsatte værdi på 40 dB(A) om dagen mellem kl. 07.00 – 18.00 og 35 dB(A) efter kl. 18.00.

§ 11. Ophævelse af del af lokalplan nr. 34

Stk. 1. Indenfor delområde I, II og V ophæves Lokalplan nr. 34, vedtaget af Rønde Byråd den 18. april 1995 og erstattes af bestemmelserne i nærværende lokalplan.

§ 12. Grundejerforening

Stk. 1. Samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanens område har pligt til at være medlem af Blombjerggård Grundejerforening.

Stk. 2. Grundejerforeningen skal varetage medlemmernes fælles interesser i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningens område.

Stk. 3. Veje, stier og fællesarealer, der ikke overtages som offentlige, skal tilskødes grundejerforeningen, der har pligt til at modtage skøde på arealerne.

Stk. 4. Grundejerforeningen har pligt til at drive og vedligeholde arealerne og kan fastsætte nærmere regler herom efter aftale med Rønde Kommune. Grundejerforeningen skal desuden administrere reglerne, nævnt i §9 om beplantningens højde på de enkelte parceller.

§13. 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 di-

spensationen 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. 68 er vedtaget fremlagt af Rønde byråd den 20. september 2005.

Vilfred Friborg Hansen
borgmester

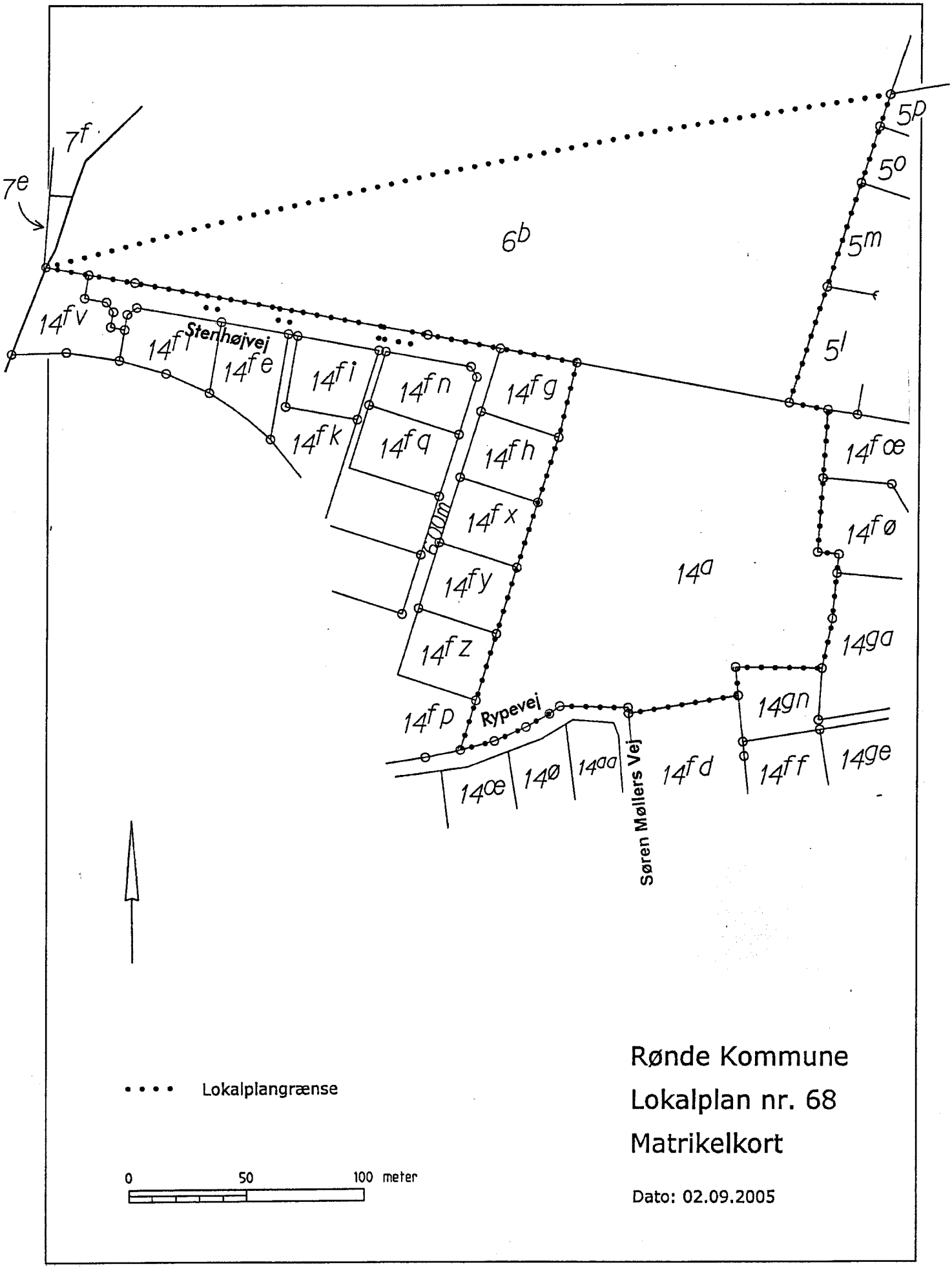
Geert Hallberg
kommunaldirektør

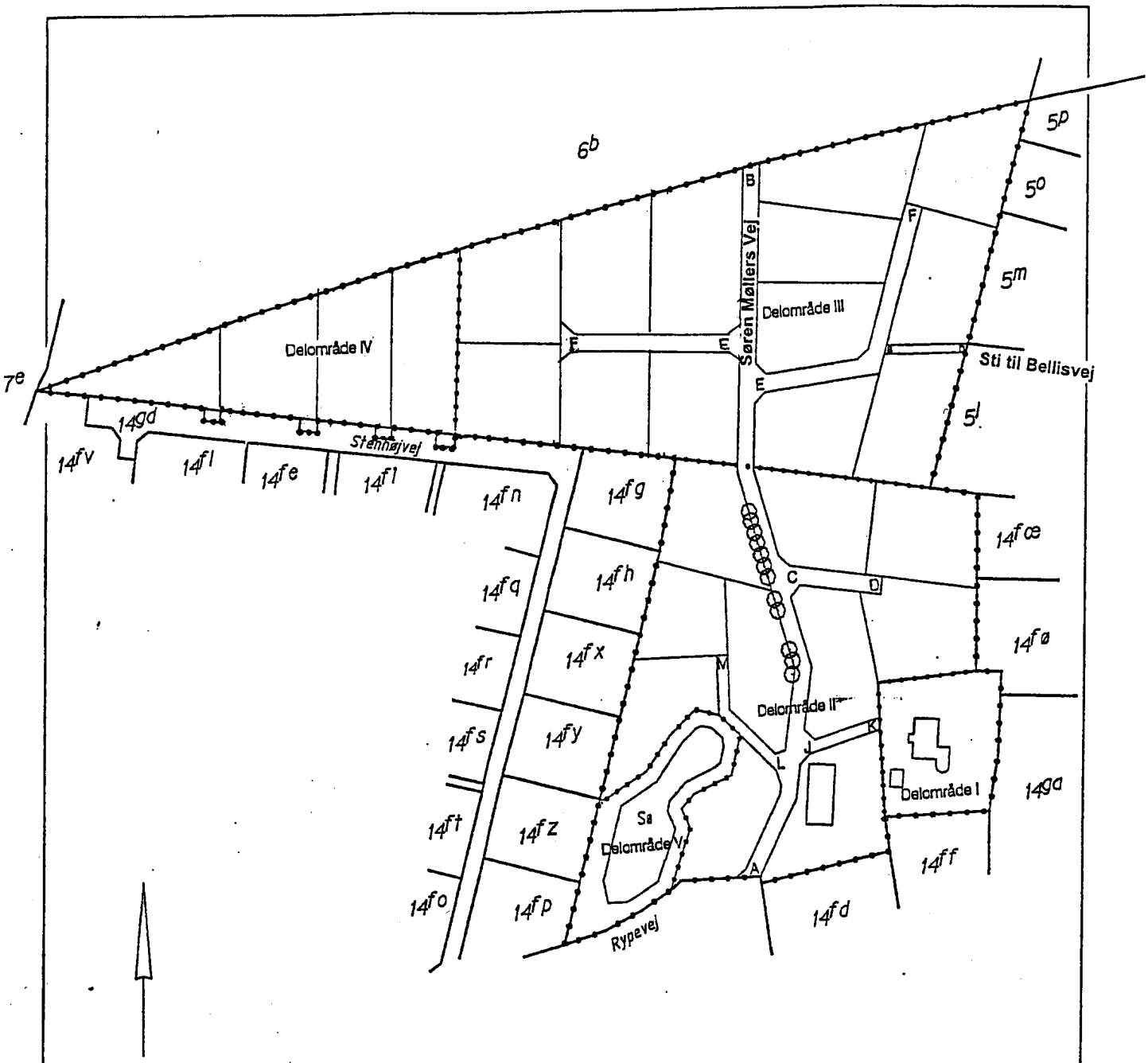
Lokalplan nr. 68 er i henhold til §27 i Lov om Planlægning endeligt vedtaget af Rønde byråd den 28. februar 2006.

På byrådets vegne

Vilfred Friborg Hansen
borgmester

Geert Hallberg
kommunaldirektør


7f
7e
6b
5p
5o
5m
5l
14fv
14fl
Stenhøjvej
14fe
14fi
14fn
14fg
14fk
14fq
14fh
14fx
14fy
14fz
14fp
14fœ
14fø
14a
14ga
14gn
Rypevej
Søren Møllers Vej
14œ
14ø
14aa
14fd
14ff
14ge
Lokalplangrænse
0
50
100 meter
Rønde Kommune
Lokalplan nr. 68
Matrikelkort
Dato: 02.09.2005



Signaturforklaring:

- • • • • Lokalplangrænse
- • • • • • Delområdegrænde
- ⊙ Allé træer

0 50 100 meter

Rønde Kommune
Lokalplan nr. 68
Lokalplankort

Dato: 08.02.2006