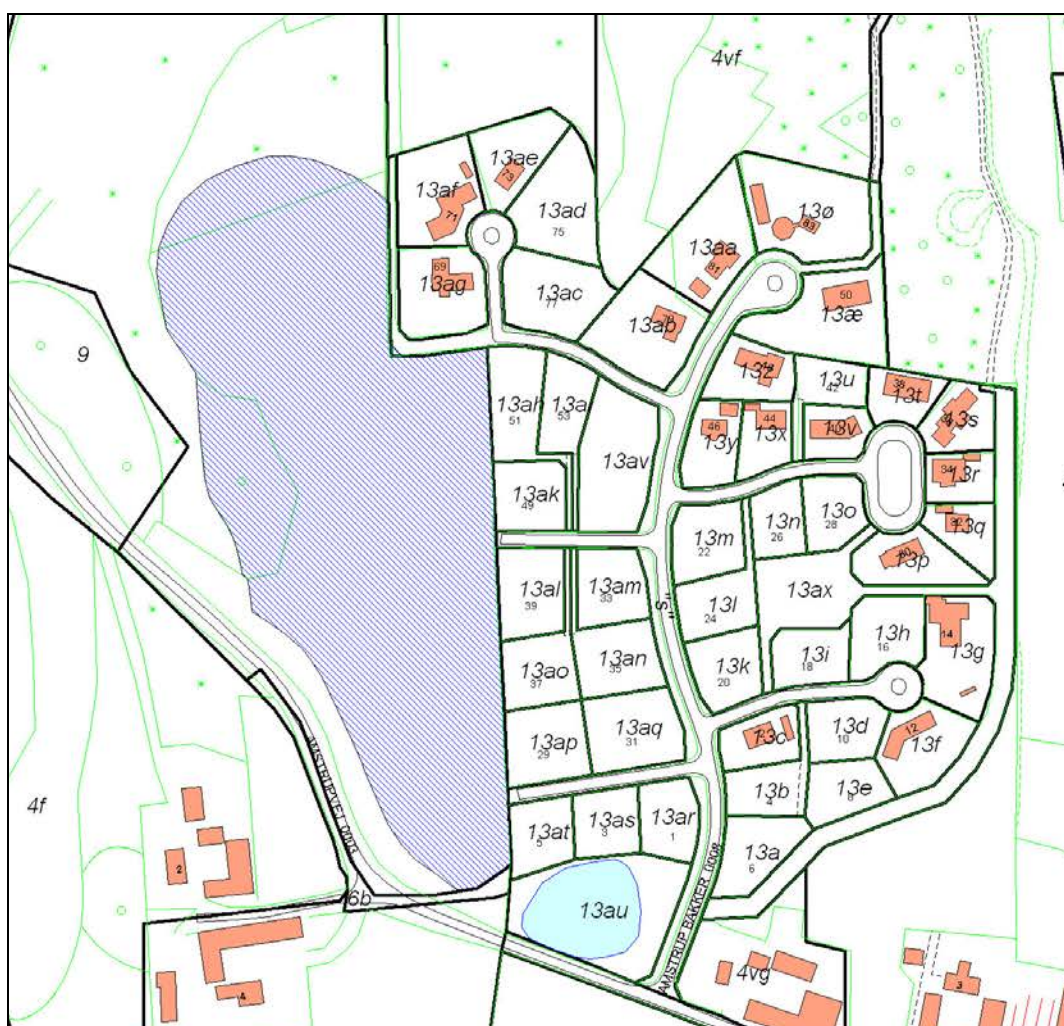
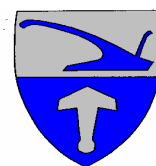


# Lokalplan 67

For Amstrup Bakker II, Ulstrup



December 2006

# Lokalplaninformation



## Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er et juridisk dokument som giver mulighed for at foretage større fysiske ændringer i vore vante omgivelser.

En lokalplan kan fastlægge detaljerede bestemmelser for fremtidige arealanvendelser, grundstørrelser, bebyggelsesprocenter, bygningshøjder, veje-og stiforløb, ubebyggede arealer, friarealer m.v.

Vedtagelsen af en lokalplan medfører ikke i sig selv et krav om handlepligt for grundejerne, ej heller på anden måde pligt til at realisere de vilkår der er indeholdt i planen.

Men skal der foretages ændringer i de eksisterende forhold, f.eks. ved nybyggeri eller ved ændret anvendelse af bestående forhold, må det kun ske i overensstemmelse med intentionerne og bestemmelserne i lokalplanen.

## Hvad er et forslag til lokalplan?

Kommunen har altid ret og undertiden pligt til at udarbejde en lokalplan.

Pligten indtræder bl.a. ved større bygge- og anlægsarbejder og ved større udstykninger.

Pligten til at udarbejde lokalplaner skal dels sikre en sammenhæng i den kommunale planlægning. Dels sikre offentlig indsigt og indflydelse på planlægningen.

Alle lokalplaner udarbejdes som forslag som udsendes til offentlig debat i 8 uger. Debatten sigter på at bringe alle interessemodsætninger frem i lyset.

Indsigelser til et lokalplanforslag skal indsendes skriftligt til kommunen inden den fastsatte tidsfrist udløber.

## Helhed i plansystemet

Udviklingen i samfundet betyder ofte synlige forandringer i vore omgivelser.

For at sikre en vis helhed i de tiltag der sker fra henholdsvis borgere, erhvervsliv og offentlig myndigheder kræves der en vis samordning af planerne.

Lokalplaner skal, i henhold til planloven, udarbejdes i overensstemmelse med retningslinier i henholdsvis kommuneplanen og regionplanen.

Kommuneplan og regionplan skal samtidig være i overensstemmelse med landsplanlægningen som varetages af Miljø- og Energinisteriet.

I regionplanen fastlægges de overordnede mål og rammer for udviklingen i Viborg Amt. Rammerne omfatter bl.a. retningslinier for byudvikling, udvikling i det åbne land, regional service, arealreservationer til forskellige formål m.v.

Regionplanen udarbejdes og godkendes af Viborg Amt.

I Kommuneplanen fastlægges de overordnede mål for Hvorslev Kommune og de midler Kommunalbestyrelsens vil anvende for at nå målene.

Kommuneplanen må ikke være i strid med regionplanen.

Kommuneplanen består af 3 dele, hvor der henholdsvis gøres rede for udviklingsperspektiver og mål, de forudsætninger der ligger til grund herfor samt rammer for den fysiske planlægning i hele kommunen.

Rammerne for den fysiske planlægning udgør de retningslinier som lokalplaner udarbejdes ud fra.

# Indholdsfortegnelse

## Lokalplaninformation

Hvad er en lokalplan  
Fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag

## Lokalplanforslagets bestemmelser

Lokalplanens formål .....	1
Lokalplanens område og zonestatus .....	1
Områdets anvendelse.....	1
Udstykninger .....	2
Bebyggelsens omfang og placering.....	2
Bebyggelsens ydre fremtræden .....	3
Veje – og stiforbindelser .....	4
Ubebyggede arealer .....	4
Tekniske anlæg .....	5
Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse.....	5
Grundejerforening.....	5
Servitutter .....	6
Påtaleret .....	6
Vedtagelsespåtegning .....	7

<b>Lokalplanens retsvirkninger .....</b>	<b>8</b>
------------------------------------------	----------

## Matrikelkort

## Illustrationsmateriale

## Kommuneplan-information

Lokalplanens baggrund og formål  
Lokalplanens indhold og ide  
Lokalplanens forhold til anden planlægning

Vedhæftet lokalplanen

# Kommuneplan-Information

## Lokalplan 67 for Amstrup Bakker II i Ulstrup.

### Baggrund

Kommunalbestyrelsen vedtog i januar 1997 en lokalplan for I. etape af Amstrup Bakker. Lokalplanen var en virkeliggørelse af Kommuneplanens intentioner om at skabe et attraktivt boligområde i bakkelandskabet mod syd. Boligområdet er nu ved at være udbygget og nærværende lokalplanforslag giver mulighed for, at etape II kan byggemodnes og dermed åbne op for 23 parcelhuse og 8 – 12 tæt lave boliger.

### Lokalplanens ide og indhold.

Hovedideen med lokalplanen er

- At skabe et sammenhængende attraktivt boligområde på den syd-vendte skråning med et varierede grundstørrelser og grønne områder.
- At sikre at bebyggelsens ydre fremtræden falder harmonisk ind i landskabet og samlet set fremstår harmonisk i sit samspil med etape I.
- At fastlægge områdets udnyttelse, indretning, placering samt adgangsforshold.

Lokalplanen bidrager til at få området afsluttet som en samlet bymæssig bebyggelse med et åbent præg mod skov og landskab. Med lokalplanen åbnes op for en fortsat harmonisk udbygning af Ulstrup By.

## Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

### Regionplan og Kommuneplanen

Lokalplanområdet er beliggende indenfor et særligt beskyttelsesområde, som dækker bakkelandskabet syd for Ulstrup og hele Gudenådalens. Det betyder, at stort set al byudvikling vil påvirke disse naturbeskyttelsesområder. Opgaven er derfor nøje at overveje, hvilke skærpede retningslinier, der skal gælde for de respektive byudviklingsområder for at være i overensstemmelse med Regionplanen.

Det er Kommunalbestyrelsens skøn, at lokalplanens retningslinier på nænsom vis udbygger Amstrup Bakker med en smuk indpasset etape II.

I forhold til Kommuneplanens planintentioner om en fortsat udvikling af Ulstrup by som et attraktivt Kommunecenter er lokalplanen helt i overensstemmelse med denne.

### Forsyningsforhold

Lokalplanområdet er beliggende indenfor naturgasforsyningsområdet.

Hvorslev Vandværk vil forsyne med vand og bebyggelsen tilsluttes det kommunale spildevandssystem.

Området skal forsynes med el fra EnergiMidt's ledningsnet.

### Vejplaner

Lokalplanområdets vejadgang bliver fra Amstrupvej, som i forbindelse med områdets endelige udbygning vil blive udvidet med fortovspassager. Der vil være stiforbindelse til byen via Daugbjergvej.



**Lokalplan 67  
for Amstrup Bakker II, Ulstrup**

**Udarbejdet i henhold til**

**”Lov om planlægning”,  
(lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004).**

## § 1 Lokalplanens formål

---

- At et attraktivt terræn kan anvendes til boligbebyggelse i umiddelbar forlængelse af eksisterende boligområde i Amstrup Bakker.
- At sikre at boligerne indpasses nænsomt i det kuperede terræn, således at de harmonerer med landskabet.
- At beboerne får umiddelbar adgang til opholds- og legearealer og til naturområder.
- At boligområdet sammenbindes via interne stisystemer.

## § 2 Lokalplanens område og zonestatus

---

- 2.1 Lokalplanområdet er afgrænset, som vist på kortbilag I og omfatter dele af matrikelnummer 4 vr, Amstrup By, Hvorslev, og alle parceller, der efterfølgende udstykkes herfra.

Området er beliggende i både land- og byzone. Landzoneområderne overføres til byzone i forbindelse med den offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan.

## § 3 Områdets anvendelse

---

- 3.1 Delområde I  
Området åbner op for henholdsvis åben/lav og tæt/lavt boligområde. Såfremt området anvendes til åben-lav bebyggelse må der kun opføres og indrettes 1 bolig på hver ejendom.
- 3.2 Delområde II  
Området udlægges til åben-lav bebyggelse. Der må kun opføres og indrettes 1 bolig på hver ejendom.
- 3.3 Delområde III  
Området omfatter alle fælles arealer indenfor lokalplanområdets afgrænsning. Området må i øvrigt anvendes til ophold og leg. Der kan indrettes legepladser og opholdsarealer, herunder udsigtspunkter med borde og bænke.
- 3.4 Fællesbestemmelser

Det er tilladt fra boligerne i lokalplanområdet at drive en type virksomhed, som almindeligvis kan drives i et boligområde, under forudsætning af:

- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,
- at virksomheden efter Hvorslev Kommunens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og området karakter af boligområde ikke brydes,
- at virksomheden ikke medfører ulemper for de omkringboende,
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke kan imødekommes på ejendommen, og
- at virksomheden ikke omfatter detailhandel, herunder salg af dagligvarer og udvalgsvarer.

#### § 4 **Udstykninger**

---

- 4.1 Områdets udstykning er angivet på kortbilag II, hvor grundstørrelserne for åben/lav fastlægges til arealer mellem 700 og 1.100 m<sup>2</sup>.
- 4.2 Ved tæt-lav bebyggelse i delområde I skal bygherre udarbejde en samlet bebyggelsesplan for hele området. Denne forudsætter Kommunalbestyrelsens særskilte godkendelse inden byggetilladelse kan gives.

#### § 5 **Bebyggelsens omfang og placering**

---

- 5.1 Bebyggelsesprocenten for delområde I må max. være 40 % for tæt-lavt boligbyggeri.
- 5.2 Bebyggelsesprocenten for åben-lav må ikke overstige 25.
- 5.3 Ved opførelse af tæt-lav bebyggelse må der kun etableres lodrette lejlighedsskel i bebyggelserne.
- 5.4 Terrænforskelle skal optages i bygningen, idet byggeriet om nødvendigt skal opføres med forskudte planer eller med bolig i 2 etager i den laveste del af grunden.
- 5.5 Hvorslev Kommune skal fastlægge niveauplan i hvert enkelt tilfælde forud for projektering, idet udgangspunktet



kun vil være accept af terrænreguleringer på +/- 0,75 m. Der kræves særskilt godkendelse af afsætningsplan, udarbejdet af en landinspektør, forud for påbegyndelse af byggeri.

- 5.6 Bebyggelse må opføres i 2 etager. Intet punkt af bygningens ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 8,5 meter over terræn, målt efter reglerne i Bygningsreglementet.
- 5.7 Mod vejskel fastholdes en byggelinie på 5 meter, hvor der ikke kan opføres beboelse, vognly-, garage-, carporte, redskabsrum m.v.
- 5.8 Garager, carporte, vognly, udhuse m.v. skal opføres i henhold til Bygningsreglementet.

## § 6

### **B**ebyggelsens ydre fremtræden

---

- 6.1 Udvendige bygnings sider skal udføres af teglsten som blank mur, pudsede eller vandskurede murflader, eller af træ. Facader kan beklædes med skifer-eternitlignende plader. Ved udvendig beklædning med træ skal dette ske efter dansk træhustradition, således at der ikke anvendes runde bjælker.
- 6.2 Dele af facader og gavle f.eks. karnapper, kviste, solcelle-elementer, udhuse, garager m.m. kan udføres i andet materiale, når det indgår som et arkitektonisk supplement til helheden.
- 6.3 Tagmaterialer skal være indenfor jordfarverne sort, rød eller sort for at skabe harmoni i området. Der må ikke anvendes reflekterende tagmateriale, herunder patineret zink og glaserede tagsten.
- 6.4 Bebyggelsesplanen for tæt-lavt byggeri skal i sin udformning og udseende medvirke til at fastholde et attraktivt og homogent helhedsudtryk for området.
- 6.5 Ingen form for reklamering må finde sted uden Kommunalbestyrelsens godkendelse.

## § 7 **V**eje og stiforbindelser

---

- 7.1 Vejadgang til området skal ske via Stamvejen Amstrup Bakker, som forgrener sig ind i lokalplanområdet via stikveje, som anlægges i en bredde på 8 meter, med 5 meter kørebane og 1, 5 meter rabat i hver side.
- 7.2 Græsstier udlægges i en bredde på 3 meter.
- 7.3 Der skal udlægges minimum 2 parkeringspladser på hver parcelhusgrund.
- 7.4 Der udlægges arealer til vendepladser, som vist på kortbilag II.

## § 8 **U**bebyggede arealer

---

- 8.1 De enkelte ejendomme skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, og der må ikke henstilles genstande, henlægges affald og lignende.
- 8.2 Der må ikke ske regulering af terrænet på mere end +/- 0,75 m. Dog kan der foretages terrænregulering i forbindelse med indkørsel til husene for at mindske indkørselens stigningshold.
- 8.3 Ingen beplantning i området må gives en højde på mere end 3 meter over naturligt terræn eller en højde som fastlægges i henhold til grundejerforenings bestemmelser.
- 8.4 Hegn i skel skal udføres som levende hegn. Hække skal placeres i skel og må maksimalt være 1,8 meter høje. I skel mod veje og stier må hegn dog ikke placeres nærmere skel end 70 cm.

### Fællesarealer

- 8.5 Arealerne, der er udlagt som fælles lege- og opholdsarealer, må indrettes som sådanne efter grundejerforeningens ønske. De dele af arealerne, der ikke anvendes til organiserede lege- og opholdsarealer, kan henlægges som naturarealer med bl.a. uklippede græs. Der kan plantes mindre grupper af træer og buske.
- 8.6 På stier og friarealer, hvor der etableres belysning, skal det være med lav parkbelysning.

- 8.7 Parkering af lastbiler, påhængsvogne og større varevogne (totalvægt over 3.500 kg), samt oplagring eller opbevaring af større fritidsbåde og uindregistrerede køretøjer, herunder, uindregistrerede campingvogne, må ikke finde sted inden for lokalplanens område. Der må ikke etableres oplag af "bilskrot". "Bilskrot" i form af udtjente køretøjer vil blive håndteret som affald i henhold til Bekendtgørelse om affald.

## § 9 Tekniske anlæg

---

- 9.1 Bebyggelsen skal tilsluttes det offentlige kloaknet i overensstemmelse med de miljømæssige krav der stilles.
- 9.2 Bebyggelsen tilsluttes Hvorslev Vandværk.
- 9.3 Bebyggelsen skal forsynes med naturgas.
- 9.4 Bebyggelsen tilsluttes EnergiMidt's ledningsnet.
- 9.5 Der nedlægges bredbånd, som fremføres til den enkelte ejendom.
- 9.6 Paraboler samt synlige antenner på den enkelte ejendom må ikke forekomme.

## § 10 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

---

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet de tekniske anlæg i området.
- 10.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før tilhørende veje og parkeringspladser er anlagt.
- 10.3 Ny bebyggelse må ikke tages i brug inden der er sket reetablering af de skader, der evt. er lavet på fællesarealer og øvrige grunde.

## § 11 Grundejerforening

---

- 11.1 Grundejerne er pligtige at melde sig ind i Grundejerforeningen, som er oprettet for udstykningsområdet Amstrup Bakker og som er omfattet af Lokalplan 37.

- 11.2 Den samlede forening skal varetage medlemmernes fælles interesser i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningens område.
- 11.3 Fælles arealer for lokalplanområdets beboere og friarealer i delområderne skal vederlagsfrit tilskødes grundejerforeningen, som er pligtig at tage skøde på arealerne.
- 11.4 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i § 8.5, 8.6 og 8.7 samt de i § 3.3 nævnte fællesarealer. Derudover udføres de opgaver, som i medfør af lovgivningen, kan henlægges til foreningen.
- 11.5 Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån, at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver, samt at kræve fornøden sikkerhed herfor.
- 11.6 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.

## § 12 **S**ervitutter

---

- 12.1 Tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af denne efter planens vedtagelse.
- 12.2 Ejendomme i lokalplanområdet pålægges en deklaration om, at der ikke må anvendes kemiske svampemidler, kemiske midler mod skadedyr, herunder alle former for sprøjtegifte m.v.

## § 13 **P**åtaleret

---

- 13.1 Påtaleret vedrørende overholdelse af denne lokalplan har alene Hvorslev Kommunalbestyrelse.

## Vedtagelsespåtegning

---

Således vedtaget af Hvorslev Kommunalbestyrelse til offentlig fremlæggelse den 30. august 2006.

Kurt Andreassen  
Borgmester

/

Hanne Lykke  
Plan- & finanschef

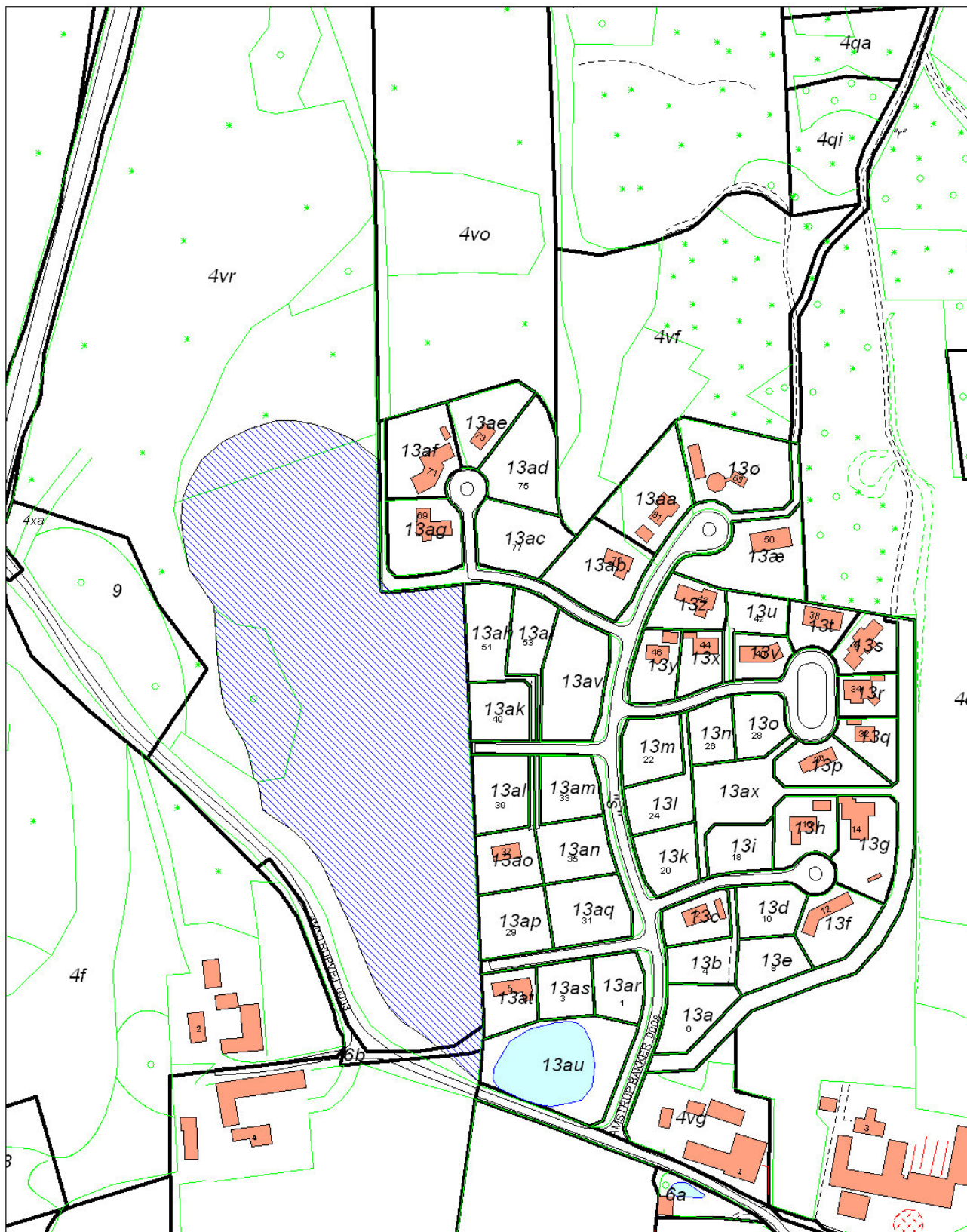
---

I henhold til § 27 i Planloven har Kommunalbestyrelsen vedtaget lokalplanen den 20. december 2006.

Kurt Andreassen  
Borgmester

/

Hanne Lykke  
Plan- & finanschef



<b>HVORSLEV KOMMUNE</b>		Danstrupvej 4 8860 Ulstrup Plan forvaltning	
		Tlf. 87 675100. Fax 87 675299	
Lokalplan 67 for Amstrup Bakker II, Ulstrup		Kortbilag I	Målestok. 1:3000
Lokalplanafgrensning		Dato. 14.06.2006	Init. IKY



### Signaturforklaring

- Delområde II
- Delområde III
- Delområde I
- Sti



### HVORSLEV KOMMUNE

Plan forvaltning

Danstrupvej 4  
8860 Ulstrup  
Tlf. 87 675100. Fax 87 675299

Lokalplan 67  
for Amstrup Bakker II, Ulstrup

Kortbilag II

Målestok.  
1:2000

Dato.  
14.06.2006

Init.  
IKY







# Lokalplanens retsvirkninger

## Midlertidige retsvirkninger efter planloven

Når et forslag til lokalplan er offentliggjort efter planlovens § 24, må ejendomme, der er omfattet af forslaget ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold.

Efter udløbet af offentlighedsfasen, kan kommunalbestyrelsen dog tillade, at en ejendom, der er omfattet af planforslaget bebygges eller udnyttes efter forslaget. Dog må der ikke være tale om større byggearbejder mv.

Tilladelse kan dog ikke meddeles, så længe en indsigelse opretholdes efter § 29 eller i tilfælde, hvor Miljøministeren har truffet beslutning efter § 3, stk. 4 i planloven.

Forbud mod bebyggelse eller anden udnyttelse af ejendomme indenfor lokalplanområdet der evt. kunne foregribe den endelige plans indhold er kun gældende indtil den endeligt vedtagne eller godkendte lokalplan er offentliggjort efter § 30 og/eller højst 1 år efter forslagets offentliggørelse.

## Endegyldige retsvirkninger

Efter offentliggørelse af en endelig vedtaget lokalplan må der ifølge § 18 i "Lov om planlægning" ikke retsligt eller faktisk etableres forhold indenfor lokalplanområdet, som er i strid med planens bestemmelser.

Lovlig eller eksisterende bebyggelses anvendelse, som er etableret før offentliggørelse af lokalplanforslaget, kan fortsætte som hidtil.

Lokalplanen medfører ikke en "handlepligt" til at ændre lovlige bestående forhold i overensstemmelse med planen. Ejerskifte medfører heller ikke pligt til at ændre de eksisterende forhold.

Retten til at anvende en ejendom i strid med lokalplanen bortfalder, hvis retten ikke har været udnyttet i 3 på hinanden følgende år (§ 56).

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at dispensationen ikke er i strid med planens principper.

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

Når en lokalplan har udlagt en ejendom til offentlige formål kan ejeren efter § 48 forlange ejendommen overtaget af kommunen, mod erstatning.

I henhold til § 47 i "Lov om planlægning", kan der foretages ekspropriation af privates ejendom eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af denne.

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

Byrådets afgørelser om forhold, der er omfattet af "lov om planlægning, kan påklages til Naturklagenævnet under Miljø- og Energiministeret, for så vidt angår retslige klager, ekspropriationsklager og landzoneklager, jf. § 58.

Klager skal være indgivet skriftligt inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt, jfr. § 60.