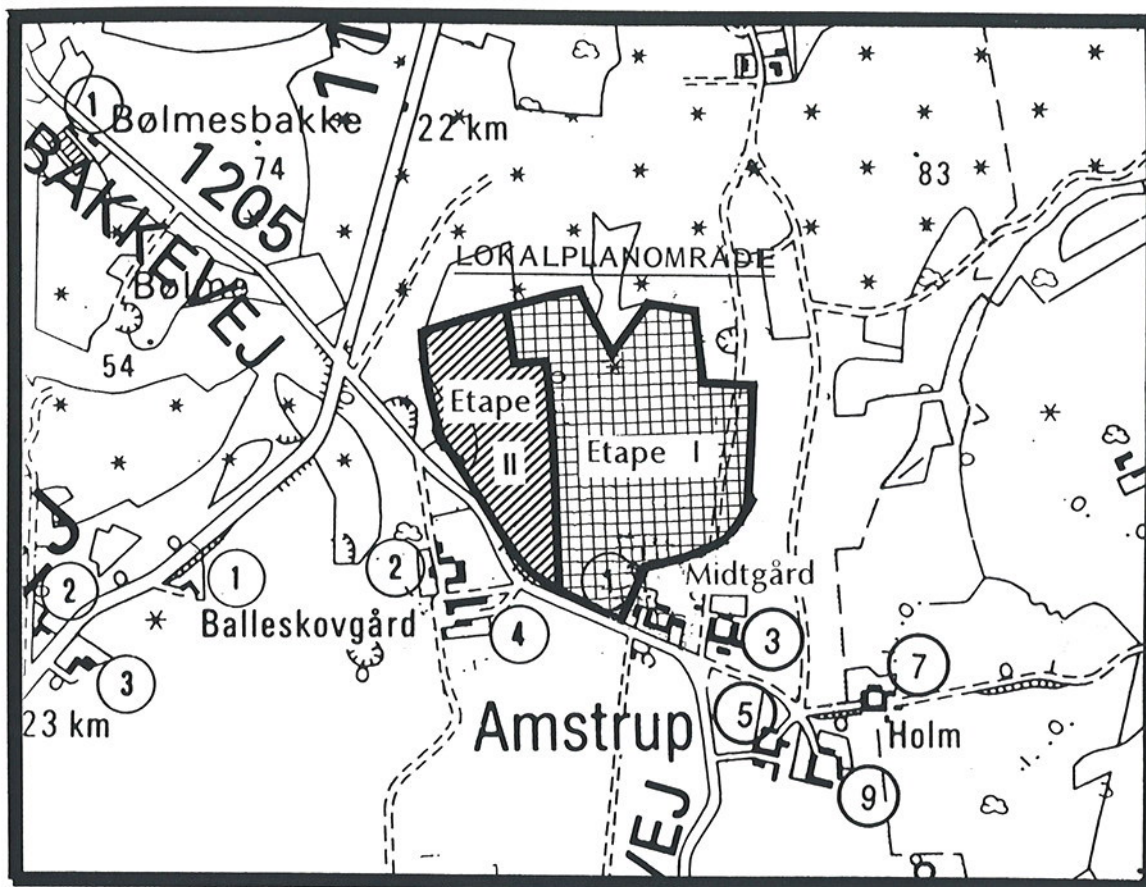


# HVORSLEV KOMMUNE



Lokalplan nr. 37

for

Amstrup bakker

Maj 1996

Lokalplan nr. 37

Amstrup bakker.

**Redegørelse i tilknytning til lokalplanen.**

=====

**Begrundelse for lokalplanens tilvejebringelse.**

I den godkendte kommuneplan er der udlagt et attraktivt boligområde i Amstrup bakker. Området blev i sin tid fastlagt efter grundige drøftelser med Viborg amts Frednings- og arealkontor og skulle tænkes som udviklingsområde, idet det både landskabeligt og funktionelt var uhensigtsmæssigt, at Ulstrup by fortsat skulle udvikle sig som en lang smal bebyggelse klemmt mellem Gudenåen og Hvorslev/Amstrup bakker.

Der blev derfor i samarbejde udarbejdet en langsigtet bymodel for hele kommuncetret Ulstrup/Hvorslev, hvor udviklingsretningen helt klart var fra Ulstrup mod Hvorslev (se bymodel).

Nærværende lokalplan falder således fint i tråd med de ideer og overvejelser, som kommunalbestyrelsen og de overordnede myndigheder fastlagde allerede i 1984 og senere bekræftet ved kommuneplanen fra 1988.

Lokalplanen skal således realisere ønsket om et attraktivt boligområde, hvor hensynet til indpasning i naturen samt skabelse af et godt boligmiljø har høj prioritet.

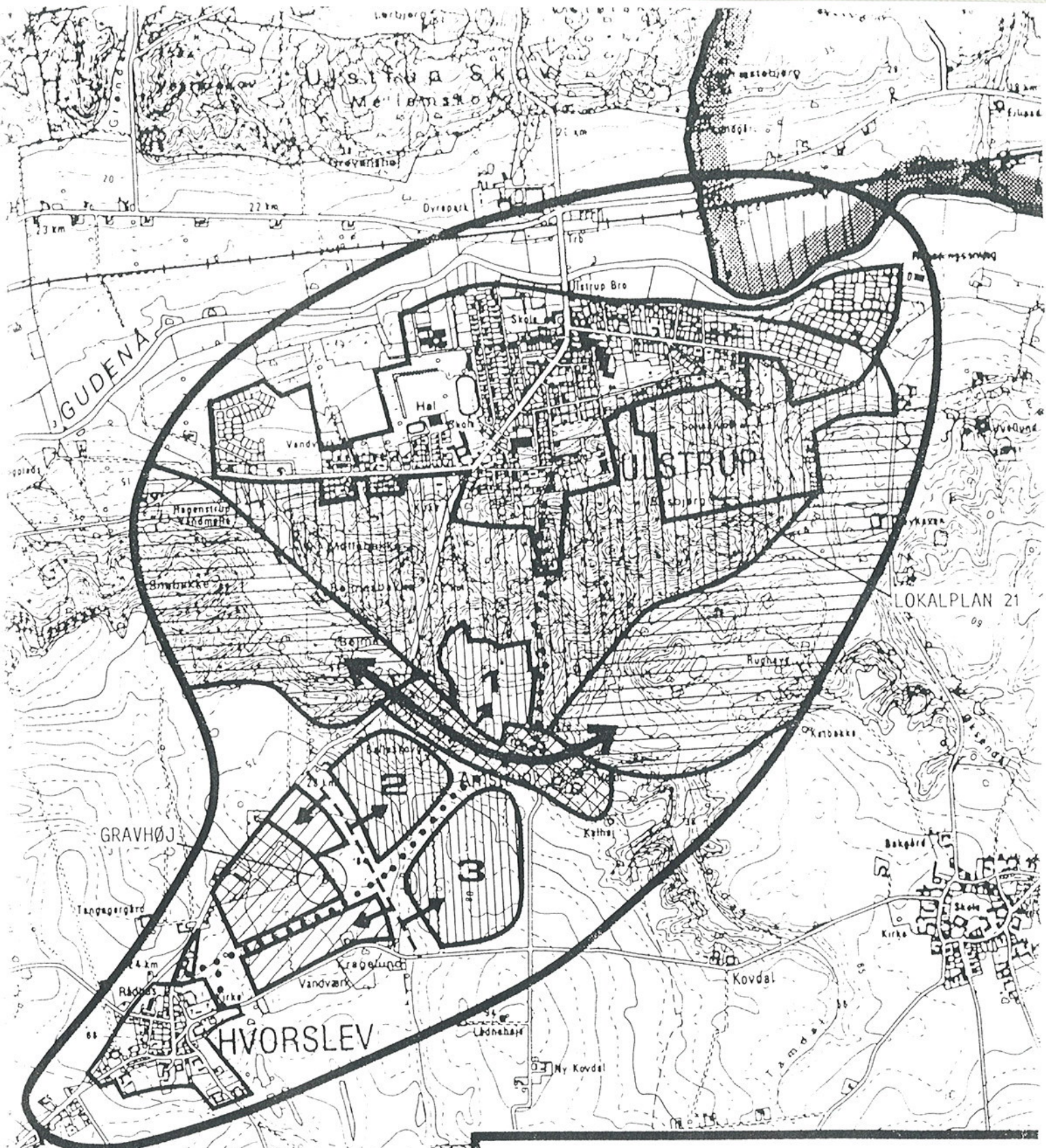
**Redegørelse for lokalplanens forhold til øvrig planlægning for området.**

**A. Den kommunale planlægning.**

Området er omfattet af rammebestemmelserne, der er angivet for område 1 B 7 i den godkendte kommuneplan.

For område 1 B 7 gælder følgende rammer:

- a) Områdets anvendelse fastlægges til boligformål (parcelhuse).



BYMODEL FOR KOMMUNECENTER ULSTRUP/HVORSLEV

- ||||| Nærrekreativt areal
- ==== Dalparti af stor rekreativ betydning
- XXXX Rekreativ/ off./ centerformål
- //// Erhvervsområde
- ||||| Boligområde
- ↪ Rekreativt forbindelsesled
- Sti
- Ny vej

Der kan i forbindelse med den enkelte bolig indrettes lokaler til ikke generende erhverv, forudsat at ejendommen ikke derved ændrer karakter af beboelsesejendom, og forudsat at nødvendige parkeringsarealer kan tilvejebringes.

- b) Bebyggelsesprocenten for området under et må ikke overstige 25, idet bebyggelsesprocenten ved parcelhusbyggeri for den enkelte ejendom ikke må overstige 30.
- c) Bebyggelsen må ikke opføres med mere end én etage med udnyttet tagetage og med en maksimal højde på 8,5 m.  
For visse dele af området kan kommunalbestyrelsen dog bestemme, at der ikke må være udnyttet tagetage, og at højden ikke må overstige 5,5 m (målt fra den oprindelige gennemsnitlige terrænhøjde).
- d) Vejadgangen til området sker fra Amstrupvej og stiforbindelsen til området fra Daugbjergvej.
- e) Der udlægges passende friarealer mod nord og vest langs skoven samt mod gårdene Amstrupvej 1 og 3.
- f) I forbindelse med lokalplanlægningen skal bebyggelsens afgrænsning, fordeling og placering underkastes en nøjere vurdering.  
Det samme gælder friarealernes fordeling ca. 10%, jævnfør regionplan 3.1.6.
- g) Arealet overføres fra landzone til byzone ved godkendelse af lokalplanen.
- h) Området energiforsynes med naturgas.

Selvom området også i henhold til rammebestemmelserne kunne udnyttes til lav-tæt bebyggelse, ønsker kommunalbestyrelsen ikke at udnytte den mulighed, da der allerede er udlagt tilstrækkelig med den kategori af beboelser i Hagenstrupparken (lokalplan nr. 19).

Den forelåede lokalplan respekterer samtlige rammebestemmelser og kommunalbestyrelsen kan derfor i henhold til § 27 i Lov om planlægning selv vedtage lokalplanen.

## B. Miljø- og energiplanlægning.

Området tænkes udnyttet på en måde, hvor miljøet får en høj prioritet. Spildevandet fra området skal tilkobles den eksisterende spildevandsledning fra Hvorslev-Gerning området og til Ulstrup renseanlæg, der forløber få hundrede meter fra boligområdet.

Med hensyn til regnvand tænkes det anvendt i størst mulig udstrækning i overensstemmelse med ideerne i Agenda 21 manifestet, idet ressourcen regnvand kan opsamles på den enkelte ejendom og anvendes til havevanding, nedrivning og dermed dannelse af nyt grundvand m.v.

Da området ikke er medtaget i kommunens spildevandsplan, skal der udarbejdes et tillæg til denne plan, der nærmere konkretiserer områdets afløbsmæssige forhold.

Der lægges endvidere vægt på, at området indpasses på en miljømæssig forsvarlig måde med landbrugsproduktioner i området blandt andet ved afskærmende beplantning, afstandskriterier m.v.

Energimæssigt lægges der vægt på, at Agenda 21-ideen igen får en central placering. Basisenergiforsyningen bliver naturgas, der er nedgravet i områdets østskel, men der opfordres til, at solfangeranlæg anvendes i størst mulig udstrækning, da området er placeret på en sydvendt skråning, hvor det er oplagt at anvende solenergien.

Andre ideer indenfor energiudnyttelsen, affaldsgenanvendelse, ressourcebegrænsning o.s.v. vil udmærket kunne indpasses i området.

## C. Sti- og vejplanlægning.

Der er i planlægningen lagt vægt på, at veje og stier indpasses i området på en harmonisk måde. Hovedstamvejen i området anlægges med en 2,5 m bred adskillelse mellem vejen og cykelstien. Der etableres ligeledes en beplantning, så vejen får et allepræg. Vejen tilsluttes kommunevejen Amstrupvej.

For gående og cyklende færdsel etableres en cykel/gangsti fra udstykningsområdet gennem skoven mod nord og til

kommunevejen Daugbjergvej, således at "de bløde trafikanter" får den direkte og hurtigste forbindelse til Ulstrup by.

### Beskrivelse af lokalplanens indhold.

Lokalplanen tilsigter, at der etableres et attraktivt boligområde i Amstrup bakker.

Der lægges vægt på, at grundene bliver af varieret størrelse, dog således at en væsentlig del af disse er forholdsvis store, hvilket er i pagt med tidens efterspørgsel efter store attraktive grunde, hvor der er gode udfoldelsesmuligheder.

Området deles op i 2 delområder, da det vil være en for stor "mundfuld" at opkøbe og byggemodne hele området på en gang.

Den vestlige del af området vil derfor fortsat henlægges i landzone, som udviklingsperspektivområde, indtil der udarbejdes et tillæg til nærværende lokalplan, der overfører området til byzone. Der er dog i lokalplanen anvist, hvorledes kommunen med tiden ønsker det landzoneareal opdelt og udnyttet.

Lokalplanområdet udlægges med attraktive friarealer og stier, der dels forbinder området på god vis, dels åbner stimuligheder til det nord og vest for området beliggende skovområde.

### Lokalplanens retsvirkninger.

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge Lov om planlægning § 17, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lemper af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det

område, der søges skabt (eller fastholdt) ved lokalplanen.  
Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Lokalplanen kan ses på:

---

Teknisk Forvaltning,  
Rådhuset i Hvorslev

Åben mandag	kl. 10.00 - 12.00
tirsdag	kl. 10.00 - 12.00
onsdag	kl. 10.00 - 12.00
torsdag	kl. 14.45 - 16.45
fredag	kl. 10.00 - 12.00

Biblioteket i Ulstrup

Åben mandag	kl. 10.00 - 13.00
tirsdag	kl. 14.00 - 19.00
torsdag	kl. 14.00 - 19.00
fredag	kl. 10.00 - 13.00
	kl. 14.00 - 17.00
1. lørdag i hver måned	kl. 10.00 - 13.00

**Påtaleret.**

Påtaleret ifølge nærværende lokalplan har alene Hvorslev kommunalbestyrelse.

Lokalplan nr. 37

Boligområdet "Amstrup bakker".

I henhold til Lov om planlægning (Lov nr. 746 af 16. august 1994) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2.1 nævnte område:

**LOKALPLANENS FORMÅL**

- 1.1 Lokalplanen omfatter et område mellem Amstrupvej og Amstrup skovområdet.  
Området er omfattet af bestemmelserne, der fremgår af den godkendte kommuneplan område 1 B 7.

Kommunalbestyrelsen tilsigter med lokalplanen

at skabe et attraktivt boligområde på den sydvendte skråning fra skoven og til Amstrupvej med varierede grundstørrelser og med grønne områder.

at overføre etape I til byzone samt på et senere tidspunkt udarbejde tillæg til lokalplanen, der overfører udviklingsperspektivområdet, etape II, til byzone.

at udføre vej- og stianlæg således, at det falder pænt ind i omgivelserne samtidig med, at det giver god sikkerhed. Stiforbindelsen til Ulstrup by sikrer endvidere kortest mulig afstand til byen.

**OMRÅDE OG ZONESTATUS**

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2 og omfatter matr. nr. 4 k samt del af matr. nr. 4 b, 4 c, 4 d og 4 e alle Amstrup by, Hvorslev samt alle parceller, der efter den 01. maj 1996 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2 Lokalplanen opdeles i etape I og et udviklingsperspektivområde, etape II.  
Med kommunalbestyrelsens vedtagelse overføres etape I til byzone, mens etape II forbliver i landzone.



En udnyttelse af udviklingsperspektivområdet vil kræve udarbejdelse af tillæg til lokalplan.

## OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål (åben-lav bebyggelse).
- 3.2 Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på ejendomme drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområde under forudsætning af

at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,

at virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres, herunder ved skiltning eller lignende, og områdets karakter af boligområde ikke brydes,

at virksomheden ikke medfører ulemper for de omkringboende samt,

at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Ejendomme må iøvrigt ikke benyttes til egentlig erhvervsvirksomhed.

## UDSTYKNING

- 4.1 Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 3 viste retningsgivende udstykningsplan.
- 4.2 Ingen grund må udstykkes med en mindre grundstørrelse end 800 m<sup>2</sup> eller større grundstørrelse end 2900 m<sup>2</sup>.

## VEJ- OG STIFORHOLD

- 5.1 Der udlægges areal til nye veje og stier i følgende bredde:

- Vej A - B i en bredde af 13 m.
  - Øvrige stikveje i en bredde af 8 m.
  - Stier i en bredde af 3 m.
- 5.2 Til stamvejen A - B må der ikke være direkte adgang fra de tilgrænsende ejendomme.
- 5.3 Der etableres befæstet stiforbindelse fra lokalplanområdet til kommunevejen Daugbjergvej. Befæstelsen skal være min. 2 m bred.

#### Parkeringsforhold.

- 5.4 Parkering af køretøjer med en større længde end 5 m f.eks. last- og varevogne samt anhængere må ikke finde sted indenfor lokalplanområdet.

#### Byggelinier.

- 5.5 Garager/carporte, beboelseshuse m.v. må ikke placeres nærmere vejskel end 5 m.

### **BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom er 30.
- 6.2 Tagets vinkel med den vandretteplan skal være mellem 15 og 45° (undtagelse fra ovennævnte er garager/carporte).
- 6.3 Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet.

### **BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN**

- 7.1 Ydervægge af beboelseshuse skal opføres i teglsten eller træ.
- 7.2 Tage på beboelseshuse skal dækkes med rødt eller brunt tagmateriale (tegl, 2 fods bølgeeternit, cementtagsten eller lignende). Tagintegreret solfangeranlæg må dog anvendes.
- 7.3 Ingen form for reklamering må finde sted uden kommunalbestyrelsens godkendelse.

## UBEBYGGEDE AREALER

- 8.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentlig udseende.
- 8.2 På torvepladserne og friarealerne må der indrettes fælles legepladser eller fælles friareal efter nærmere bestemmelse af grundejerforeningen.
- 8.3 På veje og stier i området, hvor der etableres belysning, skal det være med lav parkbelysning.
- 8.4 Der udføres min. 8 m afskærmende beplantning mod ejendommene Amstrupvej 1 og 3.

## FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

- 9.1 Samtlige ejendomme i området skal tilsluttes
  - a) offentlig kloaknet (Hvorslev kommune),
  - b) vandforsyningsnet (Hvorslev Vandværk),
  - c) naturgasanlæg (Naturgas Midt/Nord),
  - d) elforsyningsanlæg (Midtjysk Elforsyning).

## GRUNDEJERFORENING

- 10.1 Der skal oprettes grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor lokalplanområdet.
- 10.2 Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 25% af de udstykkede grunde indenfor området er solgt, eller når kommunalbestyrelsen kræver det.
- 10.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af samtlige fælles friarealer indenfor området incl. græsarealer langs vej A - B, idet disse områder vederlagsfrit overdrages grundejerforeningen. Arealerne skal dog være jævne og tilsåede med græs, inden overdragelsen til grundejerforeningen, men excl. legeredskaber.
- 10.4 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Således vedtaget af Hvorslev kommunalbestyrelse den 09. oktober 1996.

P.k.v.

  
Per Søndergaard  
borgmester

  
J. Fabricius  
kommuneingeniør

---

I henhold til § 27 i Lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Hvorslev kommunalbestyrelse, den  
15. januar 1997.

P.k.v.

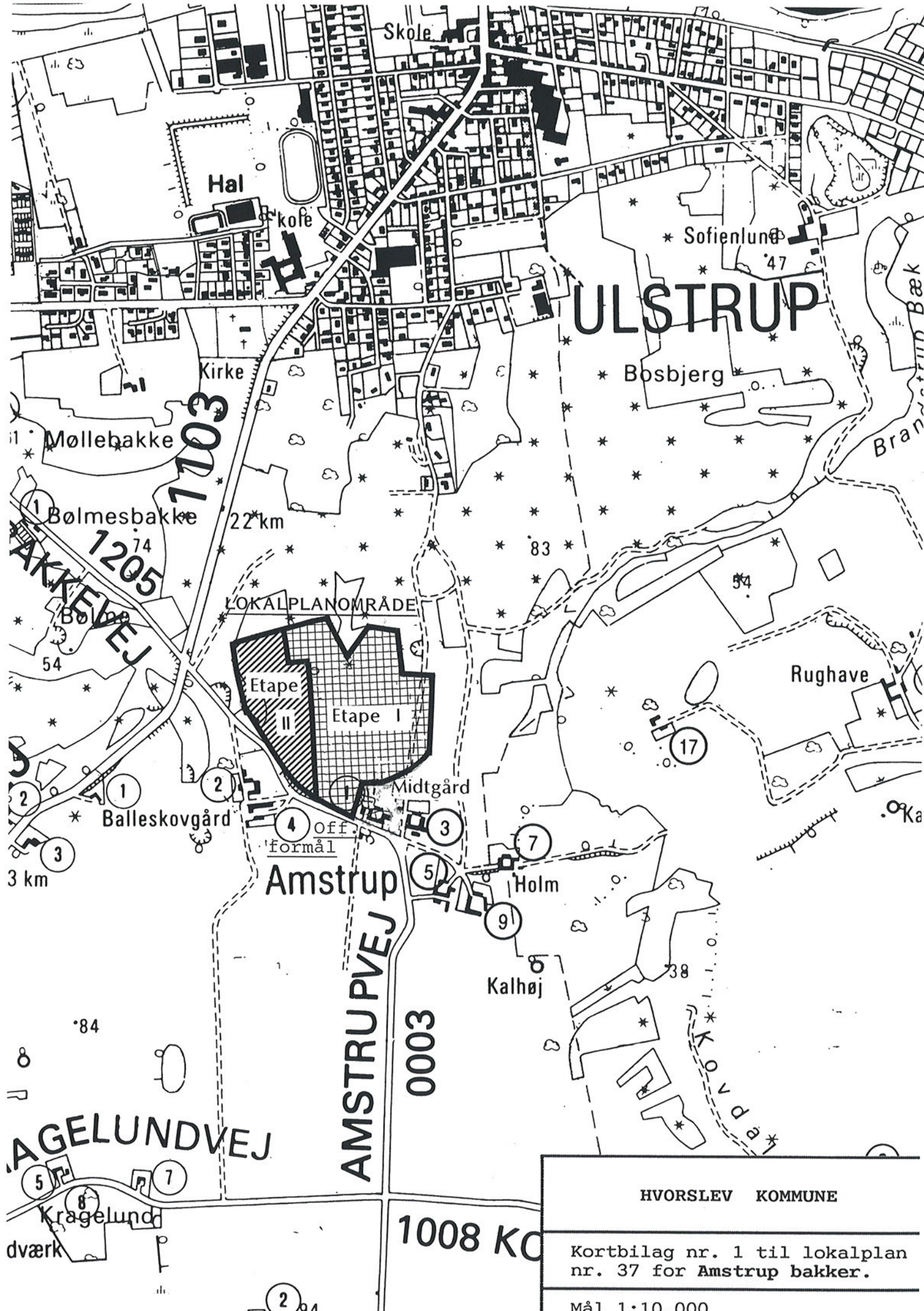
  
Per Søndergaard  
borgmester

  
Linda Morgan-Fisher  
kommunaldirektør

I henhold til kommunalbestyrelsens beslutning på mødet den 25. juni 1997 slettes pkt. 2.3 og pkt. 3.1 ændres til: Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål (åbenlav bebyggelse).

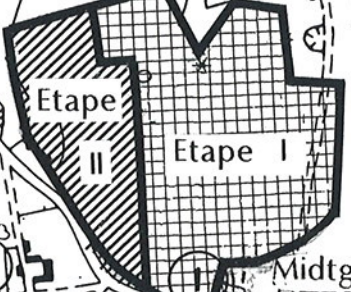
  
Per Søndergaard  
borgmester

  
Linda Morgan-Fisher  
kommunaldirektør



# ULSTRUP

LOKALPLANOMRÅDE



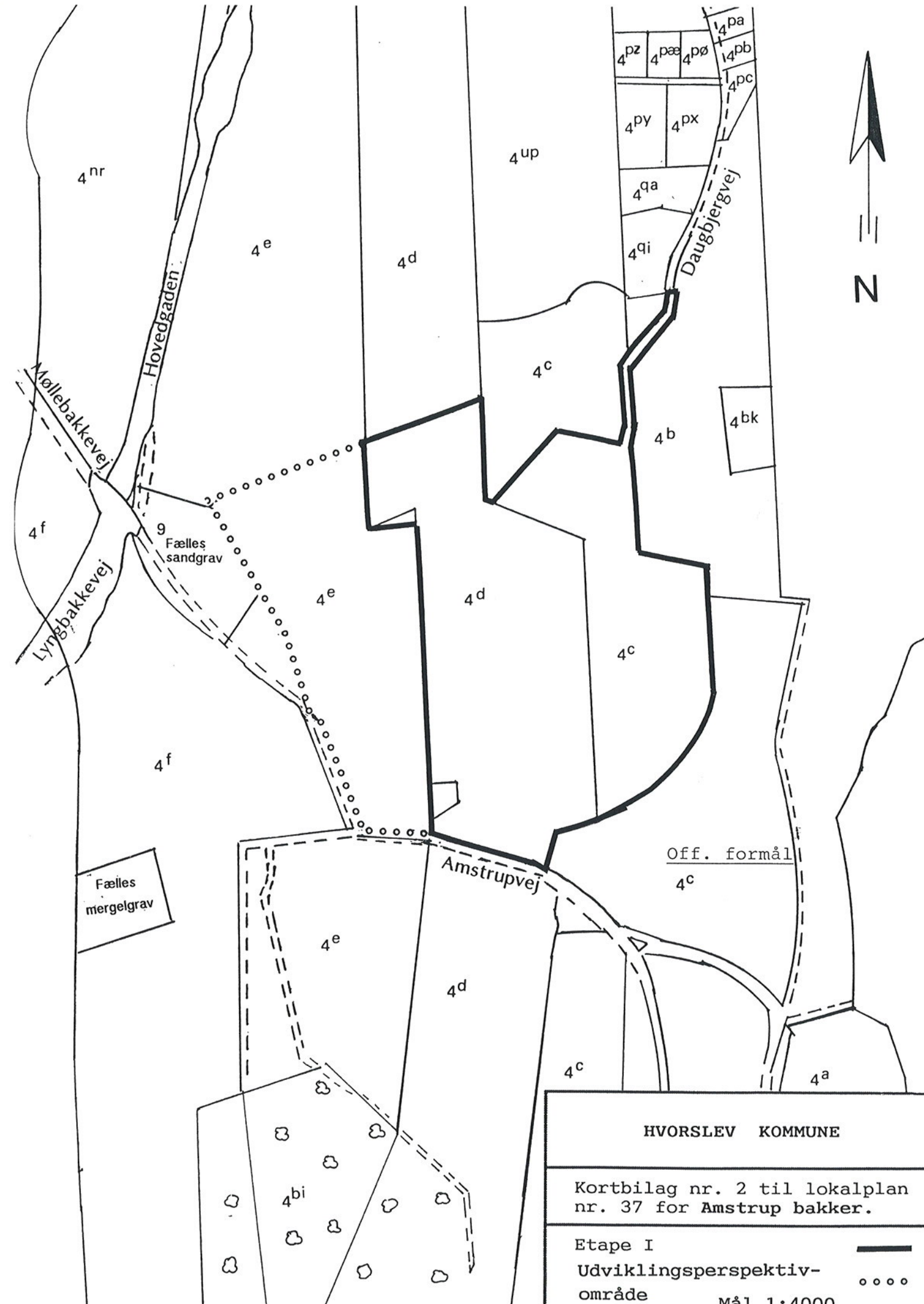
HVORSLEV KOMMUNE

---

Kortbilag nr. 1 til lokalplan nr. 37 for Amstrup bakker.

---

Mål 1:10.000



Fælles  
mergelgrav

4f

9  
Fælles  
sandgrav

Off. formål  
4c

HVORSLEV KOMMUNE

Kortbilag nr. 2 til lokalplan  
nr. 37 for Amstrup bakker.

Etape I  
Udviklingsperspektiv-  
område

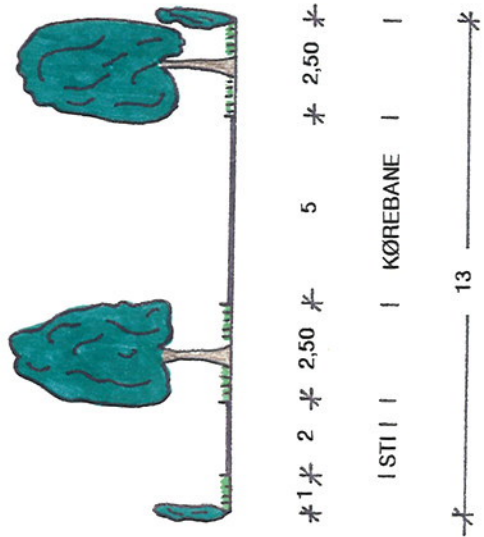


Mål 1:4000

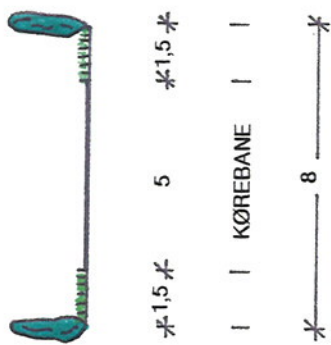
# Amstrup bakker



## A - B



## C



## Lokalplanområde

HVORSLEV KOMMUNE

Kortbilag nr. 3 til lokalplan nr. 37 for Amstrup bakker.

Mål 1:2000

