

Allingåbro	
Journal nr.	

Skrivelser vedr. denne sag bedes betegnet med ovennævnte nr.

ADVOKATFIRMAET  
Landsretssagførerne  
SØREN G. NIELSEN & C. A. MEILVANG  
8961 Allingåbro, tlf. 06-48 10 46

ROUGSØ KOMMUNE.

LOKALPLAN NR. 5.05, GJESING,  
FOR NYT BOLIGOMRÅDE I GJESING.



ADVOKATFIRMAET  
Landsretssagførerne  
SØREN G. NIELSEN & C. A. MEILVANG  
8963 Auning - tlf. 06- 4833 22

FEBRUAR 1978

LOKALPLAN NR. 5.05, GJESING,  
 FOR ET BOLIGOMRÅDE OMFATTENDE MATR. NR. 4<sup>ad</sup> OG DEL AF MATR. NR.  
 4<sup>a</sup> OG 30<sup>d</sup>, ALLE ~~SDR. GJESING BY, GJESING SOGN.~~

Rougsø kommunalbestyrelse har i mødet den 21. februar 1978 vedtaget forslag til lokalplan nr. 5.05, Gjesing, for et nyt boligområde i Gjesing. Området er indeholdt i område 5 i § 15- rammerne for Rougsø kommune.

#### EN KORTFATTET BESKRIVELSE.

Lokalplanen indeholder forslag om, at matr. nr. 4<sup>ad</sup> og del af matr. nr. 4<sup>a</sup> og 30<sup>d</sup>, <sup>Sdr.</sup>/Gjesing by, ~~Gjesing,~~ <sup>sogn</sup> anvendes til parcelhusbebyggelse.

Området er et byzoneområde, som i § 15- rammerne er udlagt til boligbebyggelse.

Lokalplanforslaget fastlægger retningslinier for områdets udstykning, for vej- og stianlæg og friareal, samt for bebyggelse med parcelhuse.

#### LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER.

Indtil lokalplanen er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, må de ejendomme, der er omfattet af lokalplanen, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter kommuneplanlovens § 22 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelse. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet (fra 24. april 1978) kan kommunalbestyrelsen give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

En forudsætning herfor er, at lokalplanens bestemmelser om maksimal bebyggelsesprocent og om maksimal bebyggelseshøjde og etageantal overholdes.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra 21. februar 1978, og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil 21. februar 1979.

### LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.

Efter kommunalbestyrelsens 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.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser <sup>-ud-</sup> ~~uden~~ for/sætning af, at det ikke ændre 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.

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

### FORSLAGET ER FREMLAGT.

Lokalplanforslaget er fremlagt på kommunekontoret, Hovedgaden 109 8961 Allingåbro, i perioden 21. februar 1978 til 24. april 1978.

Åben: Mandag - fredag kl. 10<sup>00</sup> - 12<sup>30</sup>

Torsdag tillige kl. 15<sup>00</sup> - 18<sup>00</sup>

Ved henvendelse til teknisk forvaltning kan forslaget udleveres mod betaling af 20 kr.

### INDSIGELSER ELLER ÆNDRINGER.

Evt. indsigelser mod planens gennemførelse skal være Rougsø kommune i hænde inden den 24. april 1978.

ROUGSØ KOMMUNELokalplan nr. 5.05, Gjesing

for et boligområde omfattende matr. nr. 4<sup>ad</sup> og del af matr. nr. 4<sup>a</sup> og 30<sup>d</sup> alle / Sdr. Gjesing by, Gjesing sogn.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2.0 nævnte område:

0.0 LOKALPLANENS FORHOLD TIL ØVRIG PLANLÆGNING FOR OMRÅDET.

- a. Området for lokalplanen er omfattet af Rougsø kommunes § 15- rammer, benævnt som område 5. I henhold til § 15-rammerne gælder følgende bestemmelser for lokalplanområdet:
- a) at områdernes anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende kollektive anlæg såsom børneinstitutioner, varmecentral og ligende, samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne,
  - b) at bebyggelsesprocenten for hvert af områderne under ét ikke overstiger 20,
  - c) at bebyggelsen ikke opføres med mere end 1 etage og udnyttet tagetage og bygningshøjden ikke overstiger 8,5 m.
  - d) at mindst 15% af område 5 anvendes til større samlede friarealer af forskellig karakter, fælles for det samlede område.

Arealet er beliggende i byzone.

Området for lokalplanen er ikke omfattet af den godkendte spildevandsplan for Rougsø kommune. Men spildevandsplanen er under revision, således at område 5 vil blive omfattet af spildevandsplanen.

Der er ikke tidligere udarbejdet andre lokalplanforslag for området.

b. Den overordnede planlægning.

Det skønnes ikke at lokalplanen med sit indhold vil være en hindring for gennemførelse af den overordnede planlægning, såsom regionplanlægning, vejplanlægning og vandplanlægning m.v.

1.0 LOKALPLANENS FORMÅL.

- 1.1 Mod øst grænser området ind mod den eksisterende by. Mod syd og nord grænser området mod landsbrugsarealer og mod vest grænser området dels mod et eksisterende nyt boligområde og dels et kommende erhvervsområde.

Lokalplanen tilsigter at fastlægge retningslinier for områdets udnyttelse på en sådan måde, at den fremtidige bebyggelse med tilhørende vej- og stianlæg vil være i harmoni med disse omgivelser.

2.0 OMRÅDE - OG ZONESTATUS.

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på bilag nr. 1 og omfatter det af matr. nr. 4<sup>a</sup> og 4<sup>ad</sup> Sdr. Gjesing by, Gjesing sogn, samt alle parceller, der efter den 15. februar 1978 udstykkes herfra.

3.0 OMRÅDETS ANVENDELSE.

- 3.1 Området må kun anvendes til boligformål, og der må kun opføres åben og lav bebyggelse. Bebyggelsen må kun bestå af fritliggende parcelhuse.
- 3.2 Der må indenfor området ikke udøves nogen art af virksomhed, som ved støv, røg, lugt, støj, rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde efter kommunalbestyrelsens skøn er til ulempe for de omboende.
- 3.3 På hver ejendom må kun opføres eller indrettes en bolig for en familie.
- 3.4 Det er tilladt, at der på ejendommen drives sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelseshuse, når virksomheden drives af den, der bebor den pågældende bolig, og når virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning o.lig.),

kvarterets præg af boligkvarter ikke brydes, eller virksomheden ikke fremkalder <sup>gener</sup> for de omboende, eller fremkalder behov for parkeringsmuligheder, som ikke er tilstede på den pågældende ejendom.

- 3.5 Ejendommene må iøvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed. Medmindre virksomheden omfattes af stk. 3.4, må der således ikke på ejendommen indrettes bebyggelse til eller udøves handels-, vognmands-, fabriks-, værksteds- eller oplagsvirksomhed.
- 3.6 Der må ikke oprettes nogen form for udendørs oplagsplads.
- 3.7 Indenfor området kan opføres en transformerstation til kvarterets daglige forsyning, dog således at både udformning, placering og afskærmning skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
- 4.0 UDSTYKNING.
- 4.1 Udstykningen må kun foretages efter de retøningslinier, der fremgår af udstykningsplanen, bilag 2.
- 5.0 VEJ - OG STIFORHOLD.
- 5.1 Der udlægges arealer til veje, vejudvidelser og stier som vist på bilag 2.
- 5.2 Den eksisterende vej Løvenholmvej udvides til 10 m. De nye boligveje udlægges med en bredde på 10 m. og afsluttes med vendeplads.
- 5.3 Der udlægges arealer til 4 m. brede stier som anført på bilag 2. Stierne giver adgangsmulighed til et udlagt friareal. En sti er ført langs friarelets nordside mod øst og nord, med adgang til Auningvej. De sidste ca. 50 m af ovennævnte sti, skal befæstes således at den kan bruges som adgangsvej til den del af matr. nr. 4<sup>a</sup> Sdr. Gjesing by, Gjesing sogn, der bliver liggende som landsbrugsareal.
- 5.4 Langs Løvenholmvej udlægges areal til holdeplads for bus i en bredde af ca. 15 m. og en længde af ca. 65 m. som anført på bilag 2.
- 5.5 Ved vejtilslutningerne skal hjørnerne af de tilstødende ejendomme afskæres, og der skal sikres de på bilag 2 viste oversigtsarealer.
- 5.6 Tilhørende skråningsanlæg ved veje og stier placeres på grundene uden for vej- og stiarealer

## 6.0 FRIAREAL.

- 6.1 I tilknytning til udstykningen udlægges et fælles friareal, jf. bilag 2. Friarealet udgør ca. 17 % af det samlede udstykningsareal. Friarealet anlægges og vedligeholdes af kommunen.

## 7.0 BYGGELINIER.

- 7.1 Langs Løvenholmvej og langs 10 m boligveje pålægges bygge­linier på 5 m fra vejskel. Langs stierne pålægges byggeli­nier på 2,5 m fra stiskel, jf. bilag 2. Arealet mellem byg­gelinien og vej - og stiskel må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.

## 8.0 SPOR - OG LEDNINGSANLÆG.

- 8.1 Kloakeringen udføres som separat system. Området medtages under det reviderede opland til § 21- spildevandsplanen for Rougsø kommune.
- 8.2 Området skal forsynes med vand fra Gjesing vandværk I/S.
- 8.3 Elforsyningen udføres som jordkabel.
- 8.4 Der udføres ingen fælles varmforsyning i området.

## 9.0 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.

- 9.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
- 9.2 Bebyggelsesprocenten for området under et må ikke overstige 20.
- 9.3 Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage og udnyttet tagetage. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.
- 9.4 Bebyggelsen skal placeres parallelt med eller vinkelret på parcellernes skel.
- 9.5 Bygningers sokkel (stuegulv) må kun med kommunalbestyrelsens godkendelse placeres mere end 0,30 m over eksisterende terræn på det sted, hvor bygningen placeres.

#### 10.0 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.

- 10.1 Ingen form for skiltning og reklamering på beboelsesejendommene må finde sted. Dog må der på hver ejendom anbringes et skilt, hvis størrelse ikke overstiger  $0,2 \text{ m}^2$
- 10.2 Ydervægge skal opføres af teglsten.  
Til tagbeklædning må kun anvendes følgende materialer:  
Tegl, cementtagsten, små skiferplader, bølgeeternitplader type B 7
- 10.3 Medmindre andet godkendes af kommunalbestyrelsen, må udvendige bygningssider, herunder tage, kun fremtræde i farver dannet af hvidt sort eller jordfarverne (okker, terra de sienna, umbra, engelsk-rødt, dodenkop ) eller disse sidstnævnte farvers blanding med hvidt, gråt eller sort. Til døre, vinduesrammer, skodder og ligende mindre bygningsdele kan dog andre farver anvendes.
- 10.4 Før noget byggeri påbegyndes eller en ejendoms hidtidige anvendelse ændres, skal der medmindre kommunalbestyrelsen ansøges om godkendelse i henhold til byggelovgivningen forelægges kommunalbestyrelsen tegninger, der viser grunden og dens omgivelser samt bygningernes beliggenhed på grunden og dens størrelse, form og indretning ligesom den påtænkte anvendelse af bygningerne og grunden skal oplyses, således at kommunalbestyrelsen kan påse overensstemmelsen med lokalplanen.

#### 11.0 HEGN.

- 11.1 Der må overalt i området kun anvendes levende hegn. Dog må der opsættes fast hegn, når dette har midlertidig karakter, således at dets opgave kun er at støtte og beskytte det levende hegn under opvæksten.

#### 12.0 TILLADELSER ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER.

- 12.1 Lokalplanen kan gennemføres uden, at der er behov for at indhente tilladelser eller søge dispensationer fra andre myndigheder end kommunalbestyrelsen.



VEDTAGELSESPÅTEGNING.

Således vedtaget af Rougsø kommunalbestyrelse.  
Allingåbro, den 21. februar 1978.



Søren G. Nielsen  
borgmester.

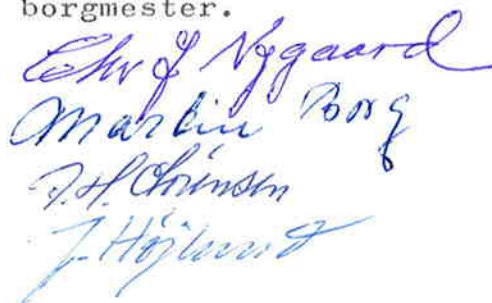
I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning vedtages  
foranstående lokalplan endeligt.  
Allingåbro, den 02, maj 1978

På Rougsø kommunalbestyrelses vegne

**ROUGSØ KOMMUNE**  
HOVEDGADEN 109  
8961 ALLINGÅBRO  
TLF. (06) 48 12 22



Søren G. Nielsen  
borgmester.



Denne lokalplan begæres tinglyst på matr.nr. 4 ad, Sdr. Gjesing  
by, Gjesing sogn, samt matr.nr. 4 a, 30 d, smst.

Allingåbro, den 12-6-1978.

For vedkommende:



Søren G. Nielsen  
borgmester

DEBERTI DAGBOGEN FOR  
RANDERS BY - OG HERREDSRET

20.6.78 09727 B

LYST

/ km.

M

  
G. Selmann  
retsassessor

4a

At denne kort-genpart er nøjagtig genpart af det originale kort vedrørende ejendommen(e)

mtr. nr. 4ad, del af 4a og 30d Sdr. Gjesing by, Gjesing sogn.

attesteres herved. Allingåbro d. 1. juni 1978

Navn

T. Bøtner

Kommuneingeniør

Jensen & Kjeldskov A/S



5d



Udfærdiget til brug ved  
tinglysning af lokalplan  
nr. 5.05 i Rougsø kommune

Målforhold 1:1000  
ROUGSØ KOMMUNE