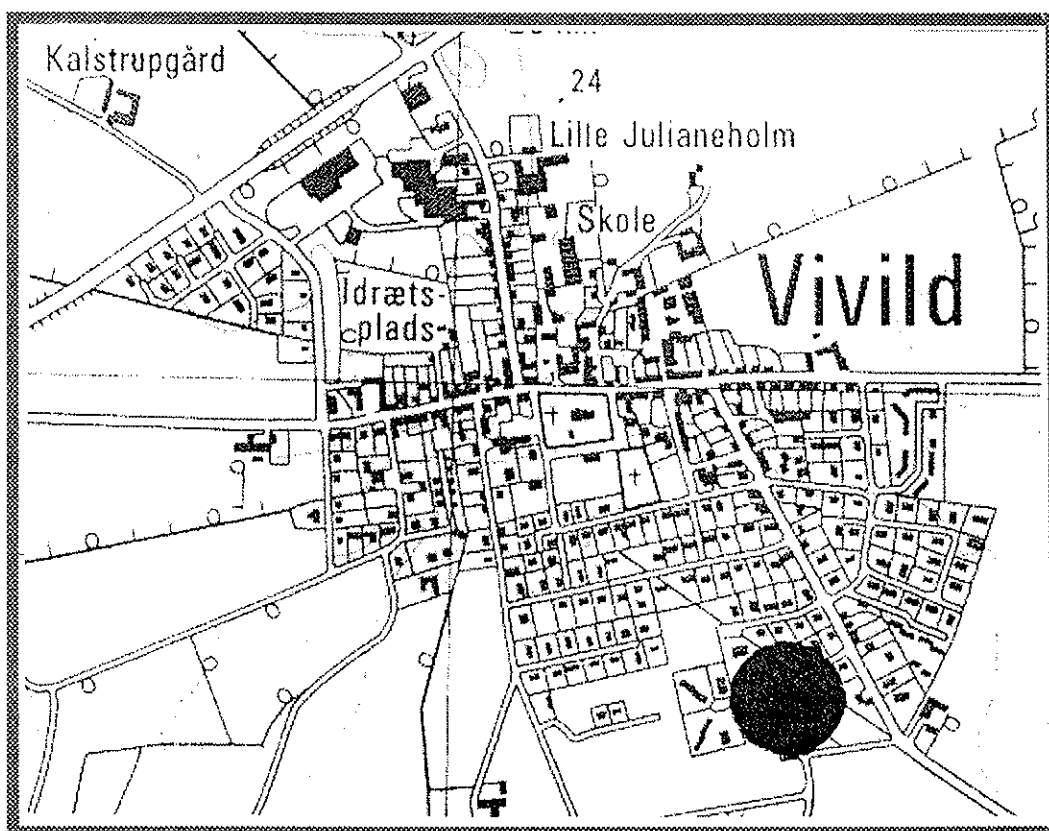


# ROUGSØ KOMMUNE

ORIGINAL 122827 01 0000.0025

26.05.2009 TA  
1.400,00 K



## Lokalplan nr. 67-505/514 for BOLIGOMRÅDE VED Toftevej i Vivild

September 1997

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Redegørelse .....	2
Indledning .....	2
Forhold til anden planlægning .....	2
Vandforsyning: .....	4
Spildevandsplan: .....	4
Varme og el: .....	4
Retsvirkninger: .....	4
Midlertidige retsvirkninger: .....	5
Lokalplanens bestemmelser .....	6
Lokalplan nr. 67 - 505/514 .....	6
§ 1. Lokalplanens formål .....	6
§ 2. Område og zonestatus .....	6
§ 3. Områdets anvendelse .....	6
§ 4. Udstykninger .....	7
§ 5. Vej, sti og parkeringsforhold .....	7
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering .....	7
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	8
§ 8. Ubebyggede arealer .....	8
§ 9. Grundejerforening .....	9
§ 10. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyg- gelse .....	9
Vedtagelsespåtegning .....	10
Tinglysningsbegæring .....	10
KORTBILAG .....	11

## Redegørelse

---

### Indledning

Området omfattet af lokalplanen ligger i Vivild mellem Søndergade og Århusvej. Området udgør ca. 11.500 m<sup>2</sup> og udlægges til tæt-lav og åben-lav boligformål. Området er i dag bortforpagtet til landbrugsmæssige formål.

Bebyggelsesprocenten for området som helhed er 25, 40 for den enkelte ejendom ved tæt-lav og 25 for den enkelte ejendom ved åben-lav boligbebyggelse. Bebyggelsen må opføres i 1½ etage i max. 8,5 m's højde.

Ved byggeriets placering gælder småhusreglementets bestemmelser samt bestemmelserne i denne lokalplan.

Området vil i fremtiden få adgang fra Toftevej samt ny udlagt boligvej.

Der skal til hver bolig etableres 2 p-pladser, som skal være etableret inden byggeriets ibrugtagning.

Bebyggelsen skal opføres i mursten, der kan fremstå som blank mur, berappet, pudset eller vandskuret. På tagene kan der lægges tegl, betontagsten eller eternit.

### Forhold til anden planlægning

#### Kommuneplan:

Området omfattet af lokalplanen ligger indenfor område 505 og 514 i kommuneplanen, og der er for de 2 områder følgende rammebestemmelser:

505, 514  
Boligområde

#### Områdets anvendelse.

Boliger samt mindre ikke-generende erhvervsvirksomheder.

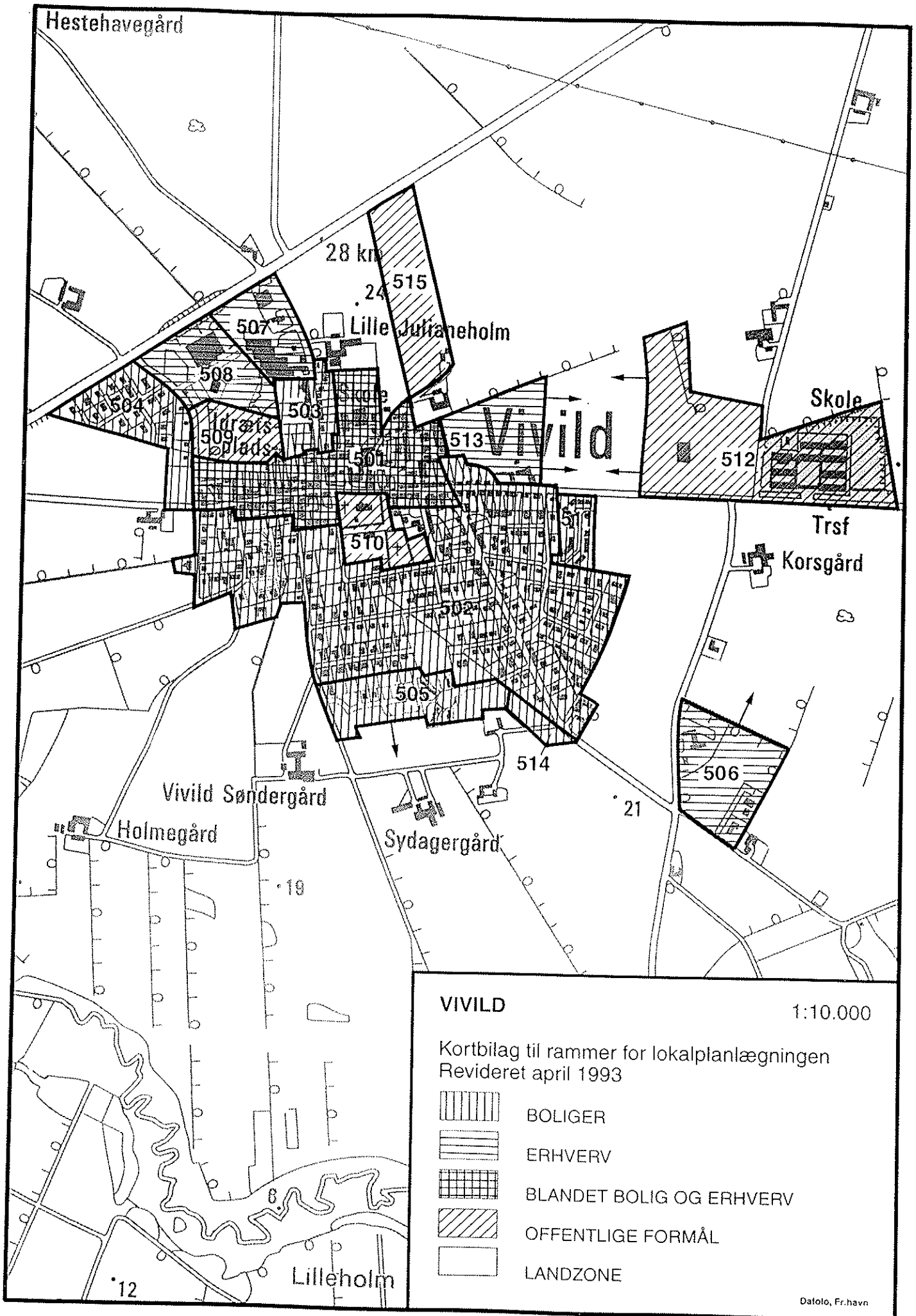
#### Bebyggelsens art.

Åben-lav og tæt-lav.

#### Bebyggelsesprocent.

25 for åben-lav, 40 for tæt-lav.

Bebyggelsesprocenten for området under ét må være max. 25.



**VIVILD** 1:10.000

Kortbilag til rammer for lokalplanlægningen  
Revideret april 1993

- BOLIGER
- ERHVERV
- BLANDET BOLIG OG ERHVERV
- OFFENTLIGE FORMÅL
- LANDZONE

Bebyggelsens omfang, højde og placering.  
1½ etage, d.v.s. 1 etage med udnyttet tageta-  
ge, og max. 8,5 m. over terræn.

Bebyggelsens ydre fremtræden.  
Samlet bebyggelse skal udgøre en helhed  
med hensyn til udformning, materiale- og  
farvevalg.

Opholdsarealer.  
Opføres tæt-lav boliger skal min. 10% af  
grundarealet bruges til fælles friareal af  
forskellig karakter.

Trafikforhold.  
Der skal sikres stiadgang fra området til det  
fælles friareal i område 502 (vest for Syda-  
gervej).

Varmeforsyning.  
Fjernvarme.

Vandforsyning:

Området tilsluttes Vivild vandværk.

Spildevandsplan:

Lokalplanens område er medtager i spildevandsplanen.

Varme og el:

Boligerne skal tilsluttes Vivild Fjernvarmeværk og Elros forsyningsnet.

**Retsvirkninger:**

Når denne lokalplan er endelig vedtaget og offentliggjort af kommunalbestyrelsen, må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge planlovens § 15, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Vedtagelsen af lokalplanen medfører ikke i sig selv nogen pligt til at etablere de anlæg m.v., der er beskrevet i planen. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan ligeledes fortsætte som hidtil.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvor denne ikke strider mod principperne i planen.

Videregående ændringer fra lokalplanen kræver før deres gennemførelse udarbejdelse af ny lokalplan.

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygge- og planloven.

#### **Midlertidige retsvirkninger:**

I tiden indtil kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse må der på de områder, der er omfattet af forslaget, ikke foretages dispositioner, der kan foregribe planens gennemførelse. Der gælder efter planlovens § 14 et midlertidigt forbud mod bebyggelse og ændringer af anvendelsen af ejendommen.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil. Når fristen for fremsættelsen af indsigelser og ændringsforslag er udløbet (fristen løber fra den 14. oktober 1997 til den 9. december 1997), kan der evt. efter planlovens § 17 stk. 2 opnås tilladelse til, at en ejendom, der er omfattet af planforslaget, bebygges eller udnyttes i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 14. oktober 1997 og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil 1 år efter forslagets offentliggørelse, d.v.s. den 14. oktober 1998.

## Lokalplanens bestemmelser

---

### Lokalplan nr. 67 - 505/514

I henhold til "Lov om planlægning" (lovbekendtgørelse nr. 563 af 30. juni 1997 fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område).

#### § 1. Lokalplanens formål

- 1.1 Lokalplanens formål er
- at fastlægge områdets anvendelse til tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse.
  - at ophæve lokalplanerne nr. 26-505 og nr. 40-514.

#### § 2. Område og zonestatus

- 2.1 Området afgrænses som vist på kortbilaget og omfatter del af matr. nr. 3a og 3af samt matr. nre. 3ag, 3ah og 3aj Vivild by, Vivild samt alle parceller, der efter den 9. december 1997 udstykes herfra.

#### § 3. Områdets anvendelse

- 3.1 Området kan anvendes til tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse.
- 3.2 Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der inden for området drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder 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 arakter af beboelsejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lign.), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
  - at virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende,

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

Ejendommen må i øvrigt ikke benyttes til anden form for erhvervsvirksomhed.

#### **§ 4. Udstykninger**

4.1 Udstykninger af området skal ske i henhold til den i § 7.8 nævnte udstyknings- og bebyggelsesplan.

#### **§ 5. Vej, sti og parkeringsforhold**

5.1 Adgang til boligområdet sker fra Toftevej.

5.2 Nye veje udlægges i 8 m's bredde med min 5 m kørebane med fast belægning, asfalt- eller stenbelægning.

5.3 Stier kan anlægges som grusstier eller stier med fast belægning.

5.4 Der skal etableres parkeringspladser til mindst 2 biler pr. bolig.  
Den ene parkeringsplads pr. bolig kan være en garage/carport.

5.5 Belysning af veje og stier må kun udføres som parkbelysning.

#### **§ 6. Bebyggelsens omfang og placering**

6.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for området som helhed.

6.2 Ved udstykning eller anden faktisk opdeling af området, må bebyggelsesprocenten for de enkelte parceller ved tæt-lav boligbebyggelse (excl. andel i fællesarealet) ikke overstige 40 og ved åben-lav boligbebyggelse ikke overstige 25.

6.3 Ved tæt-lav boligbebyggelse skal min. 10% af arealet anvendes til friarealer af forskellig karakter.

6.4 Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1½ etage.  
Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.



- 6.5 Bygningens sokkel (stuegulv) må ikke placeres mere end 30 cm. over eksisterende terræn på det sted, hvor bygningen skal placeres.
- 6.6 Kælder må kun etableres med kommunalbestyrelsens godkendelse.
- § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden**
- 7.1 Ingen form for skiltning eller reklame må finde sted hvis skiltets størrelse overstiger 0,1 m<sup>2</sup>.
- 7.2 Tage kan udføres som flade tage, eller som tage med ensidig eller tosidig hældning.
- 7.3 Til tagdækning skal anvendes teglsten, beton tagsten eller eternit, B 7.
- 7.4 Til ydervægge skal anvendes tegl, der kan fremstå som blank mur, berappet, pudset, vand-skuret med enkelte glaspartier/træpartier.
- 7.5 Carporte, udhuse, skure og fælleshus kan udføres i andet materiale.
- 7.6 Alle udvendige bygningssider, der ikke fremstår som blank mur, samt sokler, skal fremtræde i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarve (okker, terra di sienna, umbra, engelskrødt, italienskrødt og dodenkop) eller disse sidstnævnte farvers blanding med hvidt, gråt eller sort.
- 7.7 Til carporte, fælleshus, udhuse, skure, døre, vinduesrammer, skodder og lignende mindre bygningsdele er også andre farver tilladt.
- 7.8 Placering af veje, stier og boliger samt bebyggelsens ydre fremtræden skal fastlægges i en samlet udstyknings- og bebyggelsesplan, der skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Planen skal desuden sikre, at byggeriet på en god måde tilpasser sig eksisterende forhold.
- § 8. Ubebyggede arealer**
- 8.1 Der må overalt i området kun anvendes levende hegn. Dog kan fast hegn tillades omkring terrasser.

I øvrigt gælder hegnslovens bestemmelser.

- 8.2 Henstilling af campingvogne og større både og hjemmeparkering af lastbiler o.lign. må ikke finde sted.
- 8.3 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lign. gives et ordentligt udseende.
- 8.4 Der må ikke oprettes nogen form for udendørs oplagsplads.
- 8.5 Terrænreguleringer i forhold til eksisterende terræn må kun foretages med kommunalbestyrelsens tilladelse.

### **§ 9. Grundejerforening**


- 9.1 Der skal oprettes grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme indenfor lokalplanens område, senest når 50% af området er bebygget.
- 9.2 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

### **§ 10. Forudsætning for ibrugtagning af ny be- byggelse**


- 10.1 Før ny bebyggelse i området tages i brug skal:  
  
Boligerne være tilsluttet Vivild Fjernvarmeværk.

## Vedtagelsespåtegning


Således vedtaget af Rougsø kommunalbestyrelse den 7. oktober 1997.



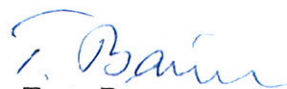
Torben Jensen  
borgmester

/   
Tøste Baun  
forvaltningschef

Således vedtaget endeligt i henhold til kommunalplanlovens § 27 af Rougsø kommunalbestyrelse den 3. februar 1998.



Torben Jensen  
borgmester

/   
Tøste Baun  
forvaltningschef

## Tinglysningsbegæring

Foranstående lokalplan begæres herved tinglyst på matr. nr. e 3 a, 3 ab, 3 af, 3 ag, 3 ah, 3 ai, Vivild by, Vivild.

Grenaa, den 18.6.2009

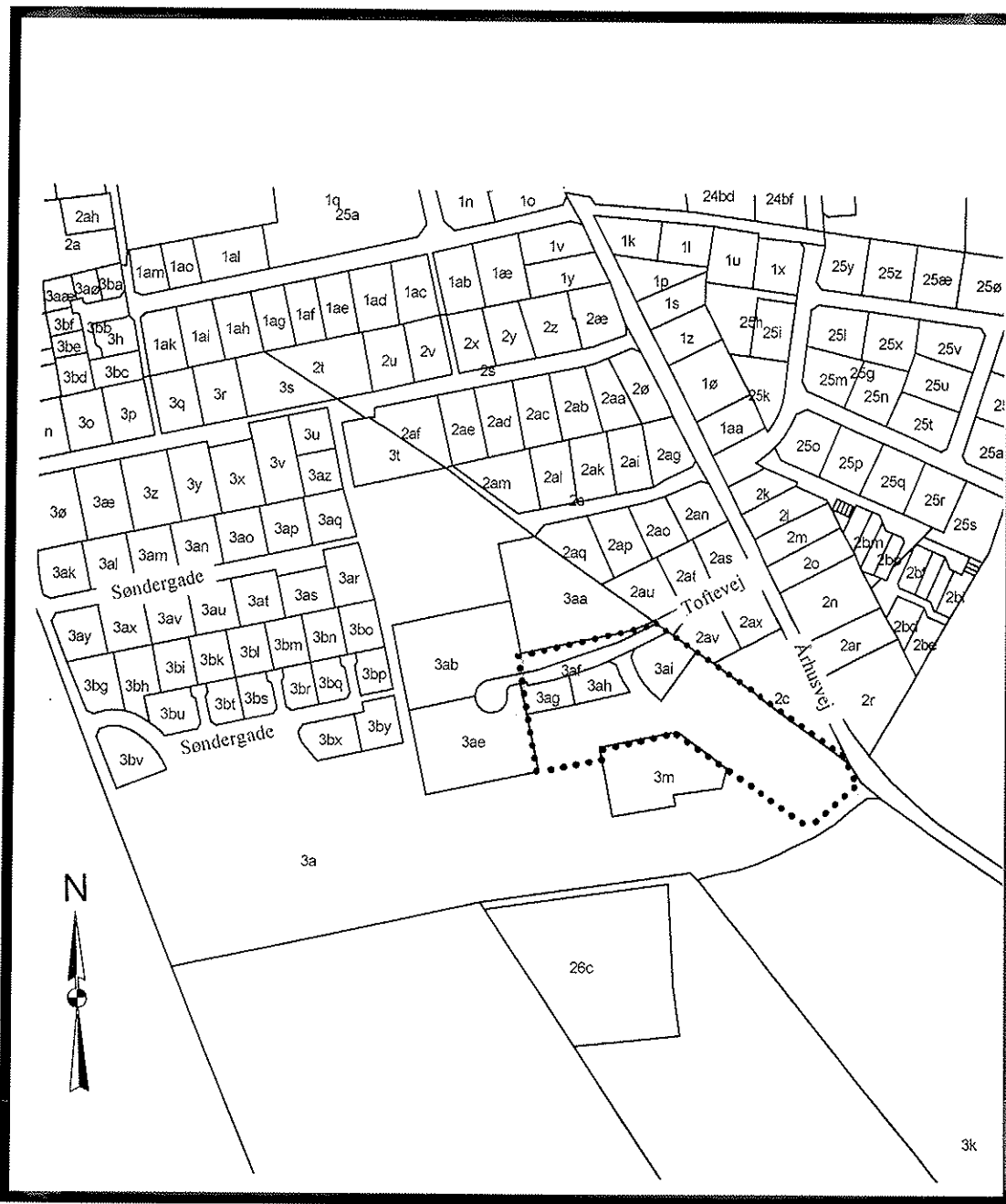


Anders Brinch Larsen  
miljø- og teknikdirektør



/ Hans Carsten Rasmussen  
afdelingschef

# KORTBILAG



Lokalplan nr. 67 - 505/514

Boligområde ved Toftevej i Vivild

Områdets afgrænsning .....

Målestok 1: 4000

\*\*\* \* \*\*\*  
\* \* \*  
\* \* \*\*\*  
\* \* \* Retten i Randers  
\* \*\*\* \*\*\* Tinglysningsafdelingen

Påtegning på Byrde.

Vedrørende matr.nr. 3 A m.fl., Vivild By, Vivild


Dagbogsdato: 20.05.2009

Dagbogsnr. : 13158

Afvist fra tingbogen den 03.06.2009

på grund af manglende eller ufuldstændig angivelse af anmelder samt da underskriftssiden ikke er i original.

Retten i Randers den 03.06.2009

  
Marianne Kusk

\*\*\* \* \*\*\*

Side: 13

\* \* \*

\* \* \*\*\*

\* \* \* Retten i Randers

Akt.nr.:

\* \*\*\* \*\*\* Tinglysningsafdelingen

67\_B-R\_193

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 3 A m.fl., Vivild By, Vivild

Ejendommejer: Rougsø Kommune V/økonomiudvalget

Lyst første gang den: 19.06.2009 under nr. 16523

Senest ændret den : 19.06.2009 under nr. 16523

Lyst på de i dokumentet nævnte matrikelnumre.

Retten i Randers den 01.07.2009

  
Sonja Andreassen