

ODDER KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 5022

FOR ET OMRÅDE TIL BOLIG- OG OFFENTLIGE FORMÅL I HOV BY

Lokalplan for et område til boligformål og offentlige formål ved Villavej og Østeralle i Hov by.

Udarbejdet af

Odder Kommune ved Teknisk Forvaltning, september 2001. Revideret i marts 2002

Indholdsfortegnelse

Bilag til lokalplanen

Kort beskrivelse af lokalplanens indhold.....	A
Lokalplanens forhold til anden planlægning.....	B

Lokalplanens bestemmelser

1. Lokalplanens formål.....	1
2. Områdets afgrænsning og zonestatus.....	1
3. Områdets anvendelse.....	2
4. Udstykninger.....	3
5. Veje og parkeringsforhold.....	3
6. Tekniske anlæg og forsyning.....	3
7. Bebyggelsens omfang og placering.....	4
8. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	5
9. Ubebyggede arealer.....	6
10. Tilladelse fra andre myndigheder.....	6
11. Ophævelse af byplanvedtægt nr. 33 og forbud af 11.12.2000.....	7
12. Beskrivelse af lokalplanens retsvirkninger.....	7
13. Vedtagelsespåtegning.....	9

Kort nr. 1	Eksisterende forhold
Kort nr. 2	Fremtidige forhold
Kort nr. 3	Registrering af beplantning

Bilag til lokalplanen

Kort beskrivelse af lokalplanens indhold

Lokalplanen omfatter et område ca. 16 ha, beliggende ved Nordstranden i Hov by.

Området afgrænses mod nord af lokalplanområde nr. 5018, mod øst af kysten, mod syd af Kommunens Renseanlæg og mod vest af Øster Allé/Villavej. Vest for Villavej er et område afgrænset af Villavej, Lærkevej, Hovvej og Nørreled desuden medtaget i lokalplanen.

Lokalplanområdet nord for Nørreled er i dag omfattet af byplanvedtægt nr. 33.

Lokalplanen er udarbejdet, fordi Odder Byråd ønsker at sikre områdets karakteristiske kystlandskab, og at fastholde området som åben lav bebyggelse, og at sikre bevarelsen af de mange store træer i området. Når arealerne vest for Villavej er med i denne plan, er det fordi dette område i dag er reguleret i byplanvedtægt nr. 33, som ophæves med vedtagelse af denne lokalplan.

Der er 2 ubebyggede grunde indenfor planområdet, derudover er der ikke arealer, som kan bebygges yderligere, men det forudses, at mange huse, som i dag bruges som sommerhuse vil blive omdannet til eller erstattet af helårshuse.

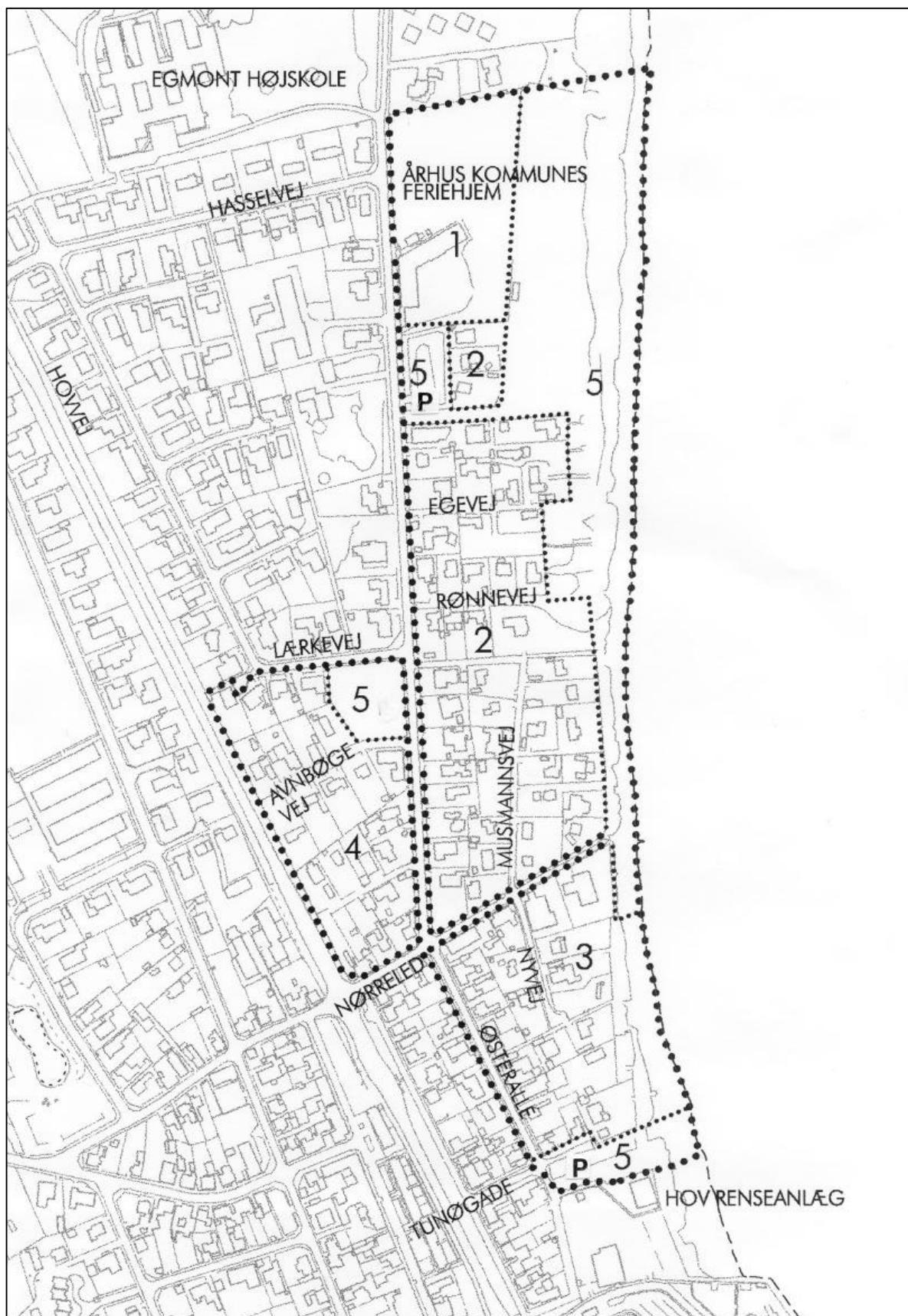
Området opdeles i 5 delområder, se kortet overfor:

1. Århus kommunes feriehus,
2. Bebyggelsen mellem område 1 og Nørreled,
3. Bebyggelsen mellem Nørreled og renseanlægget,
4. Bebyggelsen vest for Villavej mellem Lærkevej og Nørreled,
5. De offentligt ejede strandarealer og skoven ved Lærkevej/Villavej samt 2 offentlige p. pladser benævnt P.

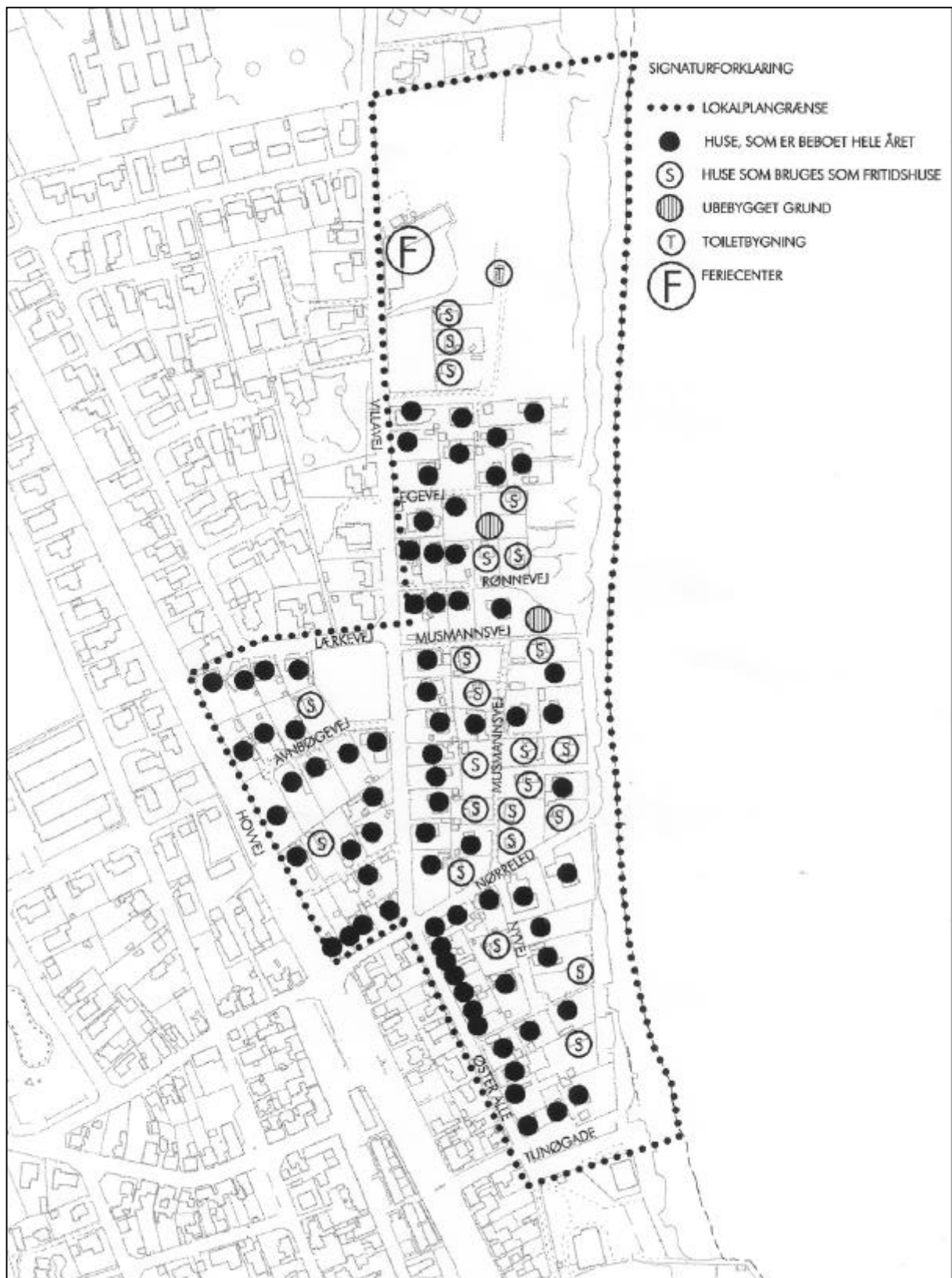
Området udlægges til åben lav boligbebyggelse. Langs Østeralle, Tunøgade og i område 4 må nybebyggelse opføres i 1 ½ etage medens der i planens øvrige områder kun må bygges i 1 etage uden udnyttet tagetage. Planen regulerer kun nye forhold. Eksisterende bygninger er fortsat lovlige.

Veje og stier fastholdes i deres nuværende bredder.

OMRÅDEOPDELING AF LOKALPLANOMRÅDET



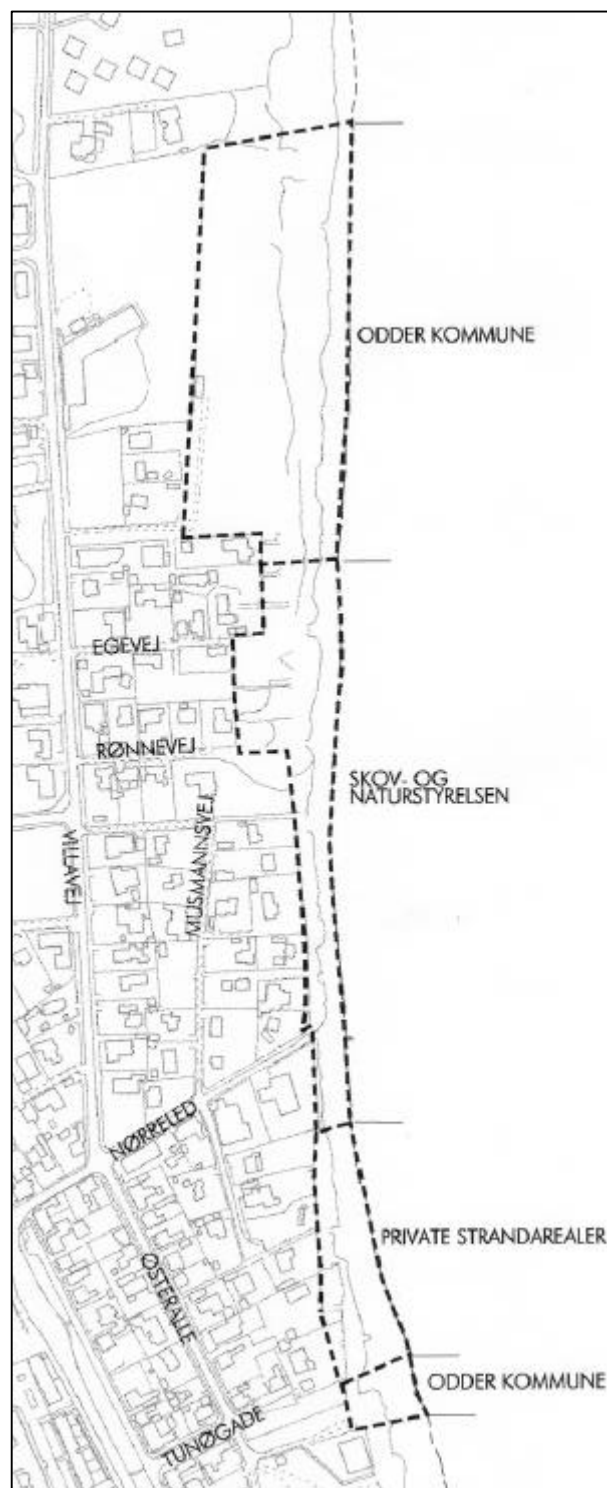
EKSISTERENDE ANVENDELSE AF EJENDOMME PR. 01.09.2001.



Strandarealernes ejerforhold

Størstedelen af strandarealerne er offentligt ejede enten af Odder Kommune eller Staten.

Se kort overfor.



Bepplantningsforhold

De dominerende trætyper i området er østrisk fyr, eg og birk. Desuden er allétræerne af røn ved Østerallé meget karakterfulde og bevaringsværdige. Der er registreret træer øst for Villavej og Østeralle(se kortene nr. 3 A, B og C). Der indføres en bestemmelse i lokalplanen om, at fældning af træerne kun må ske med tilladelse fra Odder Kommune, såfremt de er vist på kortene uden for mærkninger om sygdom eller andet. Det vil sige, at man ved ansøgning om byggetilladelse eller ved bebyggelse af småhuse, som ikke kræver byggetilladelse, skal ansøge om lov til at fælde træer.

Derudover findes mange andre træer, som må karakteriseres som have- eller parktræer. Det er typisk flere slags røn, popler og syren. Alle træer er væsentlige for den enkelte grundejer, men det er de 3 ovennævnte træsorter, som giver området dets helt specielle karakter.

Skoven omkring Århus Kommunes feriehus er fredskov . Det samme gælder den kommunale skov ved Lærkevej/Avnbøgevej. Disse arealer skal forblive skovbevokset i henhold til skovloven (lov nr. 959 af 02.11.1996).

Arealerne, som udgøres af matr. nr. 20 z, og vist med krydsskravering på kort nr. 1 er i 1946 fædet og overdraget til kommunen til brug for offentligheden. Arealerne er delvis dækket med skov (fredskov) og krat. Matr. nr. 23 bk og 23bl ejes ligeledes af kommunen.

Matr. nr. 24 a og 24 ca ejes af staten, og administreres af Silkeborg Skovdistrikt.

Strandarealerne som udgøres af matr. nr. 24 h, 24 i, 23 bi og del af 24 bq er privatejede

Der er udarbejdet en plejeplan for strandarealerne som vejledning for ejerne, såvel offentlige som private til vedligeholdelse af arealerne. Ejerne opfordres hermed til at vedligeholde disse arealer i overensstemmelse hermed.

Plejeplan for strandarealerne ved Hov Strand.

Plejeplanen skal sikre områdets karakteristiske kystlandskab og sikre bevarelsen af skovbevoksningen og de mange enkeltstående træer. Området skal plejes, så der er balance mellem naturen og publikums aktiviteter.

Ved pleje af strandarealerne må ikke anvendes pesticider og kunstgødning.

Beskrivelse af området

Området deles af en gennemgående natursti. På vestsiden af stien ligger bebyggelser, skov samt krat og strandagtig vegetation. Øst for stien er der strandagtig vegetation samt sandstrand. Der er opsat borde og bænke til fælles ophold. Desuden er der legeredskaber, samt en bålplads.

Plejeplan vest for Stien

Skoven skal stort set passe sig selv. Den dominerende træsort er eg, men det findes også andre sorter, samt en bundvegetation som er karakteristisk for egeskov. Der skal en gang årligt foretages en gennemgang af området, for at kontrollere om der er døde og/eller farlige træer og grene, som skal fjernes. Fældede træer og grene skal så vidt muligt blive liggende på skovbunden og indgå i naturens kredsløb.

Området skal holdes, som det er i dag, d.v.s. at forholdet mellem krat og den urteagtige strandvegetation holdes konstant.

Legeredskaber samt borde og bænke skal efterses løbende for at kontrollere om de er sikre.

Plejeplan øst for stien

Området kan opdeles i 2 dele: Vegetationsbæltet og stranden.

Vegetationsbæltet består hovedsagelig af de mest typiske strandvegetationsplanter og hybenrose (*rosa rugosa*). Hybenrosen er en indført plantearart, som trives så godt på stranden, at den med tiden uden regulering vil komme til at dominere hele området. Busken breder sig ved hjælp af udløbere, og den skal en gang årligt skæres tilbage til få centimeter over roden, og udbredelsen skal begrænses. Områdets øvrige vegetation skal passe sig selv.

Stranden er sandstrand i en bredde af 5 - 10 m. Der driver en del tang i land, som af hensyn til badegæster skal fjernes 1 - 2 gange årligt, hvor den ligger på selve sandstranden. Tang, som er skyllet op i vegetationen skal blive liggende, da den er en vigtig del af strandens natur med stor næringsværdi. Tang opsamlet fra stranden kan samles i bunker, og tilbydes haveejere, da der er stor gødningsværdi i tang.

Haveaffald og Sct. Hans bål.

I henhold til naturbeskyttelsesloven er det ikke tilladt at deponere haveaffald på stranden. Det er dog almindeligt, at der ved Sct. Hans afbrændes bål, hvilket fortsat skal kunne finde sted, blot bålene placeres nogle få dage, før afbrændingen.

Fugleliv.

Af hensyn til fuglelivet skal fældning og læskæring finde sted udenfor de måneder, hvor fugle ligger på rede.

Kystlandskabet

Den sydlige del af strandområdet er karakteriseret af en forholdsvis bred sandstrand og en smuk beplantning af østrisk fyr. Træerne danner en fin overgang mellem stranden og grundområdet, og de er med til at skabe læ for den bagvedliggende bebyggelse.



Stranden ved den nordlige del fremtræder forholdsvis smal med områder domineret af sten. Beplantningen her er smuk og forholdsvis tæt. Træerne består hovedsagelig af eg og også her dannes en smuk og markant overgang mellem strandområdet og bebyggelsen bagved.



Kystlandskabet er således som beskrevet smukt og attraktivt som det er. Formålet med udarbejdelsen af lokalplanen er at sikre disse karaktertræk. Der er derfor i lokalplanens bestemmelser bl. a. indført skærpede regler for bygningshøjder og forbud mod træfældning.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Planloven Zonestatus

Den del af området, som i dag er omfattet af byplanvedtægt nr. 33, er beliggende i byzone. Den øvrige del er i landzone, og overføres til byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.

Planloven Kystnærhedszone

Lokalplanområdet er omfattet af bestemmelserne i cirkulære om planlægning og administration af kystområderne (cirkulære nr. 215 af 19.12.91).

Efter cirkulærets § 8 skal Byrådet sikre, at anlægsprojekter i kystnærhedszonen udformes og tilpasses kystlandskabet efter cirkulærets mål og regler.

Kystnærhedszonen skal som udgangspunkt friholdes for yderligere bebyggelse. Der må ikke udføres byggeri eller anlægsarbejder som kan forringe kystens naturmæssige, landskabelige eller rekreative værdi.

Med lokalplanen gives mulighed for at udvide bebyggelsen i delområde 1, så det bebyggede areal kan blive på maksimalt 2.000 m². I dag er det bebyggede areal i delområdet ca. 1.000 m².

Det er Byrådets opfattelse, at der foreligger en særlig planlægningsmæssig begrundelse for denne byggemulighed i kystnærhedszonen. Efter lokalplanens bestemmelser skal bebyggelsen placeres uden for det på kort I viste fredskovsareal, bebyggelsen må ikke opføres med mere end I etage uden udnyttet tagetage, og bygningshøjden må ikke overstige 6 m.

Bebyggelsen vil være afskærmet mod øst (kysten) og mod nord af en tæt ældre træbeplantning, der er fredskov efter skovlovens bestemmelser. Se illustration af den nordligste del af stranden på modstående side. Det er ikke muligt, at se den eksisterende bebyggelse i dag, og det vil ikke blive muligt i fremtiden at se en evt. udvidet bebyggelse fra kysten. Bebyggelsen vil ikke blive en del af kystlandskabet.

Forhold til Naturbeskyttelsesloven.

Miljøministeriet fastlægger nye strandbeskyttelseslinier for hele landet. Den nye strandbeskyttelseslinie for stranden i Hov forventes at træde i kraft i 2001. Strandbeskyttelseslinien er vist på kort nr. 1 og 2. Ændring af arealer kystværts beskyttelseslinien i form af udstykning, arealoverførsel, byggeri, etablering af hegn, placering af campingvogne og lignende kræver, at Amtet meddeler dispensation i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 15.

Kommuneplanen

Lokalplanområdet er beliggende i kommuneplanens rammeområder 5.OF.4, 5.B.3 og 5.B.4, se kort på næste side.

For delområde 5.OF.4 gælder følgende bestemmelser for en fremtidig lokalplanlægning:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål (hotel, højskole, rekreativshjem, feriekoloni og lignende), som efter Byrådets skøn naturligt finder plads i et fritidsområde, samt enkelte boliger til forstander, bestyrer og lignende i tilknytning til de nævnte funktioner,
- b. at bebyggelsesprocenten ikke overstiger 25,
- c. at bebyggelsen ikke opføres i mere end én etage uden udnyttelig tagetage, og at bygningshøjden ikke overstiger 6 m over det omgivende terræn,
- d. at der til de udvendige bygningssider samt tagflader anvendes materialer og farver, som efter Byrådets mening ikke virker skæmmende.

For delområde 5.B.3 gælder følgende bestemmelser for en fremtidig lokalplanlægning :

- a. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende kollektiv anlæg såsom børneinstitutioner, og lignende formål,
- b. at bebyggelsesprocenten for området under ét ikke overstiger 35,
- c. at bebyggelse ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttelig tagetage, og at bygningshøjden ikke overstiger 8,5 m over det omgivende terræn,
- d. at areal til ny bebyggelse ikke udlægges nærmere Hov Renseanlæg end 100 m.

Eksisterende kommuneplanforhold.



For delområde 5.B.4 gælder følgende bestemmelser for en fremtidig lokalplanlægning:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende kollektive anlæg såsom børneinstitutioner, og lignende offentlige formål,
- b. at bebyggelsesprocenten for området under ét ikke overstiger 35,
- c. at bebyggelse ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttelig tagetage, og at bygningshøjden ikke overstiger 8,5 m over det omgivende terræn,
- d. at ny bebyggelse øst for Villavej ikke opføres med mere end 1 etage uden udnyttet tagetage, og at bygningshøjden ikke overstiger 6 m. over det omgivende terræn.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen. En del af lokalplanens område 2 er beliggende i område 5.OF.4. Denne del er vist med særlig signatur på ovenstående kort. Arealet skal indgå som en del af område 5.B.4. Der er derfor udarbejdet tillæg nr. 25 til kommuneplanen, som fremlægges sammen med lokalplanforslaget.

Byplanvedtægt nr. 33

Områderne nord for Nørreled på nær de sydligste matr. nr. i delområde 4 er omfattet af byplanvedtægt nr. 33. Denne aflyses ved den endelige vedtagelse af lokalplanen.

Varmeplan

Området er beliggende indenfor Boulstrup - Hov kraftvarmeværks forsyningsområde. Der er forbud mod elvarme.

Spildevandsplan

Området er omfattet af spildevandsplanen for Odder Kommune og kloakeret.

Vandforsyningsplan

Området er medtaget i forsyningsområdet for Odder Kommune. Området modtager vand fra Hov Ny Vandværk, som får leveret vand fra Odder Vandværk.

Antenneforhold

Der er mulighed for tilslutning til fælles antenneanlæg ved Odder Antenneforening.

Vores fælles fremtid - Agenda 21

Brundtlandkommissionen anbefaler i rapporten "Vores fælles fremtid", at man ved handlinger tager skridt mod at skabe en bæredygtig udvikling.

Et middel hertil er blandt andet Agenda 21, som er et handlingsprogram for det 21. århundrede.

Grundelementerne heri er blandt andet at spare på ressourcerne, kredsløbstankegang og forebyggelse af forurening. Men også holdningsændringer i vores daglige levemåde er vigtig.

I lokalplanlægningen tages der ved arealdisponeringen m.m. initiativer til at skabe gode byområder med friarealer til forskellige formål.

Byrådet har en målsætning om, at gøre Odder Kommune til en grøn kommune blandt andet ved at formindske energiforbruget i forhold til 1998 med 15 % inden år 2005. Målet gælder kommunens eget energiforbrug, men Byrådet vil herigennem gerne inspirere og motivere erhvervslivet samt private til at arbejde for samme målsætning.

Bygninger kan placeres og udformes, så man udnytter solen som supplement til opvarmning uden brug af komplicerede anlæg. Sådan passiv solvarme kan reducere energiforbruget til opvarmning betydeligt. Såvel inde som ude kan der anvendes lavenergibelysning, og der kan anvendes hårde hvidevarer m.v., som har et lavt energiforbrug.

Træaffald m.v. til varmforsyning kan nedsætte resurseforbruget.

Ikke kun varme og el, men også affald, vandforsyning og spildevandsrensning har betydning for den miljøbelastning, de enkelte bygninger medfører.

Komposteringsanlæg kan realisere kredsløbstanken for haveaffald og reducere den mængde, der behandles som affald. Regnvand kan opsamles og anvendes til havevanding m.m.

Anvendelse af gode byggematerialer, der skaber sunde bygninger har generel betydning for sundhedstilstanden.

Mange former for foranstaltninger kan indarbejdes i bygninger og deres omgivelser som et led i en bæredygtig udvikling. Teknisk Forvaltning har udarbejdet en vejledning om "Boliger og byøkologi - idéer og vejledning": I vejledningen informeres om en række af de grundlæggende miljøvenlige muligheder, som bygherren opfordres til at medtage i byggeri af sin bolig.

Der gives også konkrete anvisninger, om boligens indretning, konstruktioner og materialer, om vand-, el- og varmeinstallationer og æstetisk kvalitet m.m. Vejledningen udleveres til alle interesserede ved henvendelse til Teknisk Forvaltning.

De fleste borgere, i det moderne samfund, kan næppe undgå at være med til at belaste miljøet. Ved at følge idéerne i vejledningen bringes udviklingen imidlertid nogle vigtige skridt i den rigtige retning mod et mere miljøvenligt og bæredygtigt samfund.

Kemiske bekæmpelsesmidler

Et stigende antal fund af pesticider i grundvand og drikkevand er en trussel for vandforsyningerne og grundvandet. Af hensyn til grundvandsbeskyttelse opfordrer Byrådet grundejerne til at undlade brug af kemiske bekæmpelsesmidler på udearealer i lokalplanområdet.

Teknisk forsyning (Pligtige)

Elforsyning : Østjysk Energi.

Vandforsyning : Hov Ny Vandværk.

Varmeforsyning : Boulstrup Hov Kraftvarmeværk.

Kloakforsyning : Sker i henhold til gældende regler for afledning af spildevand inden for spildevandsplanens område efter aftale med Teknisk Forvaltning, Drifts-afdelingen.

Brandhaner : Odder Kommune, Beredskabsafdelingen (Brandvæsenet).

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplan for et område til boligformål og offentlige formålbeliggende ved Villavej, Avnbøgevej og Østerallé i Hov by. I henhold til lov om planlægning (lov nr. 551 af 28.06.99) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område.

1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- at sikre områdets anvendelse til bolig- og institutionsformål,
- at sikre områdets karakteristiske træer (eg, birk, fyr) bevares,
- at sikre bevarelsen af rønneallén ved Østerallé,
- at overføre lokalplanens delområde 3 og en lille del af delområde 4 til byzone,
- at sikre at ny bebyggelse øst for Villavej og i det meste af område 3 ikke gives en bygningshøjde, der overskrider 6 m over terræn,
- at sikre der ikke foretages terrænreguleringer på mere end ½ m over eller under det eksisterende terræn for at sikre landskabsbilledet.

2. Områdets afgrænsning og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kort nr. 1 og omfatter del af matr. nr 5dv, 5en, 5eo, 5ep, 5eq, 5er, 5es, 5et, 5eu, 5ev, 5ex, 5ey, 5ez, del af 5 mq, 20c, 20g, 20h, 20i, 20k, 20l, 20m, 20n, 20o, 20p, 20q, 20r, 20s, 20u, 20x, 20y, 20z, 20æ, 20ø, 20aa, 20ab, 20ac, 20af, 20ah, 20ak, 20al, 23c, 23v, 23y, 23z, 23ø, 23af, 23am, 23as, 23ay, 23bi, 23bk, 23 bl, 23bp, 23br, 23bx, 24a, 24c, 24d, 24f, 24g, 24h, 24i, 24m, 24n, 24o, 24p, 24r, 24s, 24v, 24x, 24z, 24æ, 24ø, 24aa, 24ad, 24ae, 24af, 24ag, 24ah, 24ai, 24ak, 24al, 24am, 24an, 24ao, 24ap, 24aq, 24as, 24at, 24au, 24ax, 24ay, 24az, 24aæ, 24aø, 24ba, 24bb, 24bc, 24bd, 24be, 24bf, 24bg, 24bh, 24bi, 24bk, 24bl, 24bm, 24bn, 24bo, 24bp, 24bq, 24br, 24bs, 24bt, 24bu, 24bv, 24bx, 24bæ, 24bø, 24 ca alle Halling by, Hallingsamt alle parceller, der efter den 01.09.2001 udstykkes/sammenlægges/arealoverføres fra nævnte ejendom.
- 2.2 Ved Byrådets offentlige bekendtgørelse af den endelige vedtagne lokalplan overføres lokalplanens delområde 3 og en mindre del af delområde 4 fra landzone til byzone.

3. Områdets anvendelse¹

Området opdeles i 5 delområder som vist på kort nr. 2:

3.1 Delområde 1:

Området må kun anvendes til offentlige formål som feriehus, kursusjendom, højskole eller lignende formål samt park, have og skov.

3.2 Delområde 2:

Området må kun anvendes til helårsbeboelse. Bebyggelsen må kun bestå af åben lav boligbebyggelse. På hver ejendom må kun opføres eller indrettes én bolig.

3.3 Delområde 3:

Området må kun anvendes til helårsbeboelse og uopdyrket strandareal. Bebyggelsen må kun bestå af åben lav boligbebyggelse. På hver ejendom må kun opføres eller indrettes én bolig.

3.4 Delområde 4:

Området må kun anvendes til helårsbeboelse. Bebyggelsen må kun bestå af åben lav boligbebyggelse. På hver ejendom må kun opføres eller indrettes en bolig.

3.5 Delområde 5:

Området må kun anvendes til offentlige formål som strand, skov og parkering. Indenfor området må eksisterende toilet- og omklædningsbygning erstattes af en ny til brug for strandens brugere. Derudover må der opføres en mindre toiletbygning ved parkeringspladsen ud for Tunøgade. Parkering må kun indrettes landværts strandbeskyttelseslinien i områderne markeret med P.

¹ Eksisterende sommerhuse må fortsat benyttes som sommerhuse

4. Udstykninger²

- 4.1 I delområde 2, 3 og 4 må ingen parcel udstykkes med mindre grundstørrelse end 700 m² og en facadelængde, der er mindre end 20 m.

5. Vej-, parkerings- og byggelinieforhold³

- 5.1 Alle veje udlægges i en bredde svarende til de eksisterende forhold.

Egevej, Rønnevej og Musmannsvej i en bredde af 5 m
Nyvej i 8 - 9 m bredde,
Avnbøgevej i en bredde af 8m,
Vej A - B i en bredde af 10 m,
Vej C - D i en bredde af 4 m, vejen skal forblive grusbelagt,
Vej E - F i en bredde af 5 m.

- 5.2 Alle eksisterende stier udlægges i en bredde svarende til de eksisterende forhold.

Der skal udlægges areal til parkering på den enkelte ejendom, svarende til mindst 2 biler pr. bolig.

6. Tekniske anlæg og forsyning

- 6.1 Elledninger, herunder til vejbelysning må alene udføres som jordkabler.
- 6.2 Udvendige antenner, herunder parabolantener må ikke opsættes.
- 6.3 Udvendige antenner til sending af radiokommunikation, godkendt af Telestyrelsen og folk med teleinspektionens amatør radiosendetilladelse, må ikke opsættes uden Odder kommunes tilladelse.

² Eksisterende grunde mindre end 700 m² er fortsat lovlige

³ Opmærksomheden henledes på, at der langs Hovvej er tinglyst byggelinier på 20 m fra vejmidte og langs Villavej på 10 m fra vejskel som vist på kort nr. 2.

7. Bebyggelsens omfang og placering

Område 1⁴

- 7.1 Indenfor delområdet må den samlede bebyggelse ikke udgøre mere end i alt 2000 m²
- 7.2 Bebyggelsen skal placeres udenfor det på kort nr. 1 viste fredskovsareal.
- 7.3 Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage uden udnyttet tagetage.
- 7.4 Bygningshøjden må ikke overstige 6 m.

Område 2⁵

- 7.5 Bebyggelsesprocenten på den enkelte ejendom må ikke overstige 25⁵
- 7.6 Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage uden udnyttet tagetage.
- 7.7 Bygningshøjden må ikke overstige 6 m.

Område 3⁵

- 7.8 Bebyggelsesprocenten på de enkelte ejendomme må ikke overstige 25⁵. Dog må eksisterende grunde under 400 m² bebygges med et etageareal på maksimalt 100 m².
- 7.9 Bebyggelsen må ikke opføres med mere end én etage uden udnyttet tagetage.
- 7.10 Bygningshøjden må ikke overstige 6 m.
- 7.11 Uanset bestemmelserne i punkt 7.9 og 7.10 må bebyggelsen indenfor de på kort nr. 2 med særlig signatur viste arealer opføres med 1 etage med udnyttet tagetage, når bygningshøjden må ikke overstige 7,5 m.
- 7.12 Matr. nr. 24 bq er et vej- sti- og strandareal, som ikke må bebygges.

Område 4.

⁴ En del af område 1 og 5 er omfattet af naturbeskyttelseslovens skovbyggelinie.

⁵ Opmærksomheden henledes på at nogle arealer er beskyttet af strandbyggelinie, som vist på kort nr. 1 og 2.

⁶ Bebyggelsesprocenten beregnes efter gældende regler i byggeloven

Bebyggelsesprocenten på de enkelte ejendomme må ikke overstige 25⁶.

7.13 Bebyggelse må ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttet tagetage.

7.14 Bygningshøjden må ikke overstige 7,5 m.

Fællesbestemmelser for delområde 1, 2 og 3 og 4.

7.15 Højden til facadens skæring med overkant tagflade må ikke overstige 3,3 m.

7.16 På beboelses- og institutionsbygninger skal tagenes vinkel med det vandrette plan være mindst 20 °. Mindre bygninger som udhuse, skure, carporte og lignende kan udføres med anden taghældning.

7.17 Carporte carporte/garager med tagrejsning(saddeltag) må opføres nærmere skel end 2,5 m, når bygningshøjden ikke overskrider 3,5 m.

Område 5

7.18 Der må ikke opføres nogen form for bebyggelse i området. Der kan dog opføres en ny ~~se~~ vicebygning til erstatning for en eksisterende toilet-/badebygning. Etagearealet må maksimalt være på 150 m². Bygningshøjden må ikke overstige 5 m. Desuden kan der opføres en mindre toiletbygning, ved parkeringspladsen ved Tunøgade landværts strandbeskyttelseslinien.

Fællesbestemmelser for lokalplanområdet.

7.19 Uanset foranstående kan der indenfor lokalplanområdet placeres de til områdets drift ~~no~~ vendige transformerstationer eller andre småbygninger. Placering, omfang, udseende skal godkendes af Odder Kommune.

8. Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1 Tilbygninger skal tilpasses den eksisterende bebyggelses arkitektur på grunden (taghældning, materiale- og farvevalg), således at der opnås en god helhedsvirkning af den samlede bebyggelse.

- 8.2 Medmindre andet godkendes af Byrådet må udvendige bygningssider kun fremtræde i farverne hvidt, gråt, sort eller jordfarverne (okker, terre de sienna, umbra, engelskrødt, italienskrødt, dodenkop) eller disses sidstnævnte farvers blanding med hvidt, gråt eller sort.¹
Til døre, vinduesrammer, skodder og lignende mindre bygningsdele kan dog anvendes andre farver.⁷
- 8.3 Skiltning, reklamering, herunder reklameflagning må ikke finde sted i lokalplanområdet.
- 8.4 Hvis der opsættes anlæg til indvinding af solenergi eller lignende, skal de dele af anlægget, der anbringes udvendigt på bygninger, indgå som en del af tagfladen eller en del af bygningens ydervægge.

9. Ubebyggede arealer

Fællesbestemmelser for lokalplanområdet

- 9.1 Ny belysning af boligveje, stier, parkeringsarealer, vendepladser m.m. må kun udføres som parkbelysning med armaturer der afskærer lyset mod himlen, så lyset rettes nedad.
- 9.2 Terrænreguleringer på mere end +/- 0.5 m i forhold til det eksisterende terræn må ikke foretages.
- 9.3 Udendørs oplag af materialer må ikke finde sted, dog undtaget eventuelle komposteringsanlæg.
- 9.4 De træer, der er markeret på kort 3A, 3B og 3C, må ikke fældes uden kommunens tilladelse, medmindre andet er opgivet på kort nr. 3A, 3B og 3C.⁸

Område 1, 5 og strandarealerne i område 3.

- 9.5 Arealerne skal plejes ekstensivt med det formål at opretholde og forbedre den eksisterende naturtilstand. Der henvises til plejeplanen i lokalplanens redegørelse, bilag A.

Område 5

- 9.6 Indenfor området må opstilles badebro, legeredskaber, redningsposter, informationstavler, faldsstativer, livredningsudstyr m.m. til brug for strandens gæster.

10. Tilladelse fra andre myndigheder

- 10.1 Uanset foranstående må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse fra:

⁷ Farver, som er påført bygninger før den 19.12.2001 vil fortsat være lovlige.

⁸ Såfremt der gives tilladelse til træfældning må det forventes, at der stilles betingelse om genplantning.

Århus Amt efter naturbeskyttelseslovens § 65 jf. § 15 fra Strandbeskyttelseslinien, og ved byggeri indenfor byggelinien langs Hovvej.

Skov- og Naturstyrelsen, ved Silkeborg Skovdistrikt, efter skovlovens § 10 om at der ikke må opføres bygninger, etableres anlæg eller gennemføres terrænændringer, med mindre det er nødvendigt for skovdriften, samt Skov- og Naturstyrelsen om ophævelse af skovbyggelinien.

Kystdirektoratet efter § 16 i lov om kystbeskyttelse vedrørende terrænændringer m.v. på strandbredder og andre kyststrækninger,

Fredningsnævnet, fra den tinglyste fredningsdeklaration om at området alene må anvendes til badning, lejrplads og ophold i øvrigt, samt at kommunen skal sørge for opsætning af toiletter. Gælder for en del af område 5.

Trafikministeriet efter § 1 i bekendtgørelse om Kystdirektoratets beføjelser og efter § 1 i bekendtgørelse om bade- og bådebroer.

11. Ophævelse af byplanvedtægt nr. 33 og forbud af 19.12.2000.

- 11.1 Byplanvedtægt nr. 33, vedtaget af Byrådet den 29. 11.1976, ophæves ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan. Det gælder følgende matr. numre: 5dv, 5en, 5eo, 5ep, 5eq, 5er, 5es, 5et, 5eu, 5ev, 5ex, 5ey, 5ez, 5mq, 20c, 20g, 20h, 20i, 20k, 20l, 20m, 20n, 20o, 20p, 20q, 20r, 20s, 20u, 20x, 20y, 20af, 20ah, 20ak, 20al, 23c, 23v, 23y, 23bp, 23bx, 24a, 24n, 24o, 24p, 24r, 24s, 24v, 24x, 24z, 24æ, 24ø, 24aa, 24ad, 24ae, 24ag, 24ah, 24ai, 24ak, 24al, 24am, 24an, 24ao, 24aq, 24as, 24ax, 24az, 24aæ, 24aø, 24ba, 24bb, 24bc, 24bd, 24bf, 24bg, 24bh, 24bi, 24bk, 24bl, 24bm, 24bn, 24bs, 24bæ, 24bø, alle Halling by, Hallingsamt alle parceller, der efter den 01.04.2001 udstykses/sammenlægges/arealoverføres fra nævnte ejendom.
- 11.2 Forbud i henhold til lov om planlægning, vedtaget af Byrådet den 11.12.2000 gældende for følgende matr. numre: 20c, 20g, 20h, 20i, 20k, 20l, 20m, 20n, 20o, 20p, 20q, 20r, 20s, 20u, 20x, 20y, 20z, 20æ, 20ø, 20aa, 20ab, 20ac, 20af, 20ah, 20ak, 20al, 23af, 23am, 23as, 23ay, 23bi, 23bk, 23br, 24a, 24c, 24d, 24f, 24g, 24h, 24i, 24m, 24n, 24o, 24p, 24r, 24s, 24v, 24x, 24z, 24æ, 24ø, 24ad, 24ae, 24af, 24ag, 24ah, 24ai, 24ak, 24am, 24an, 24ao, 24ap, 24at, 24au, 24ay, 24az, 24aæ, 24aø, 24ba, 24bb, 24bc, 24bd, 24be, 24bf, 24bg, 24bh, 24bi, 24bk, 24bl, 24bm, 24bo, 24bp, 24bq, 24br, 24bt, 24bu, 24bv, 24bx, 24bæ alle Halling by, Halling ophæves ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan.

12. Beskrivelse af lokalplanens retsvirkninger.

Lov om Planlægning § 18.

- 12.1 Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af lokalplanen, ifølge lov om planlægning § 18 kun udstykses, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planen.

- 12.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af anlæg med videre, der er indeholdt i planen.
- 12.3 Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer 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.

- 12.4 Lokalplanforslaget indeholder i § 2.2 bestemmelse om, at del af det af planen omfattede område overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår blandt andet af lov om frigørelsesgift.
- 12.5 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen.

Lov om planlægning § 12.

- 12.6 Byrådet kan modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rekefølgebestemmelser. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en detaljeret byplanvedtægt eller lokalplan, der er tilvejebragt før kommuneplanen.
- 12.7 Inden for byzoner og sommerhusområder kan Byrådet modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område i kommuneplanen er udlagt til offentligt formål, eller når området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

13 Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget som forslag af Odder Byråd den 22.10.2001 sag nr. 446.

Odder, den 24.10.2001

Elvin J. Hansen
borgmester

/

Jesper Hjort
kommunaldirektør

Lokalplanen har som forslag været til offentlig høring i perioden 07.11.2001 til 02.01.2002.

Vedtaget endeligt af Byrådet, den 18.03.2002, sag nr. 31

Odder, den 20.03.2002

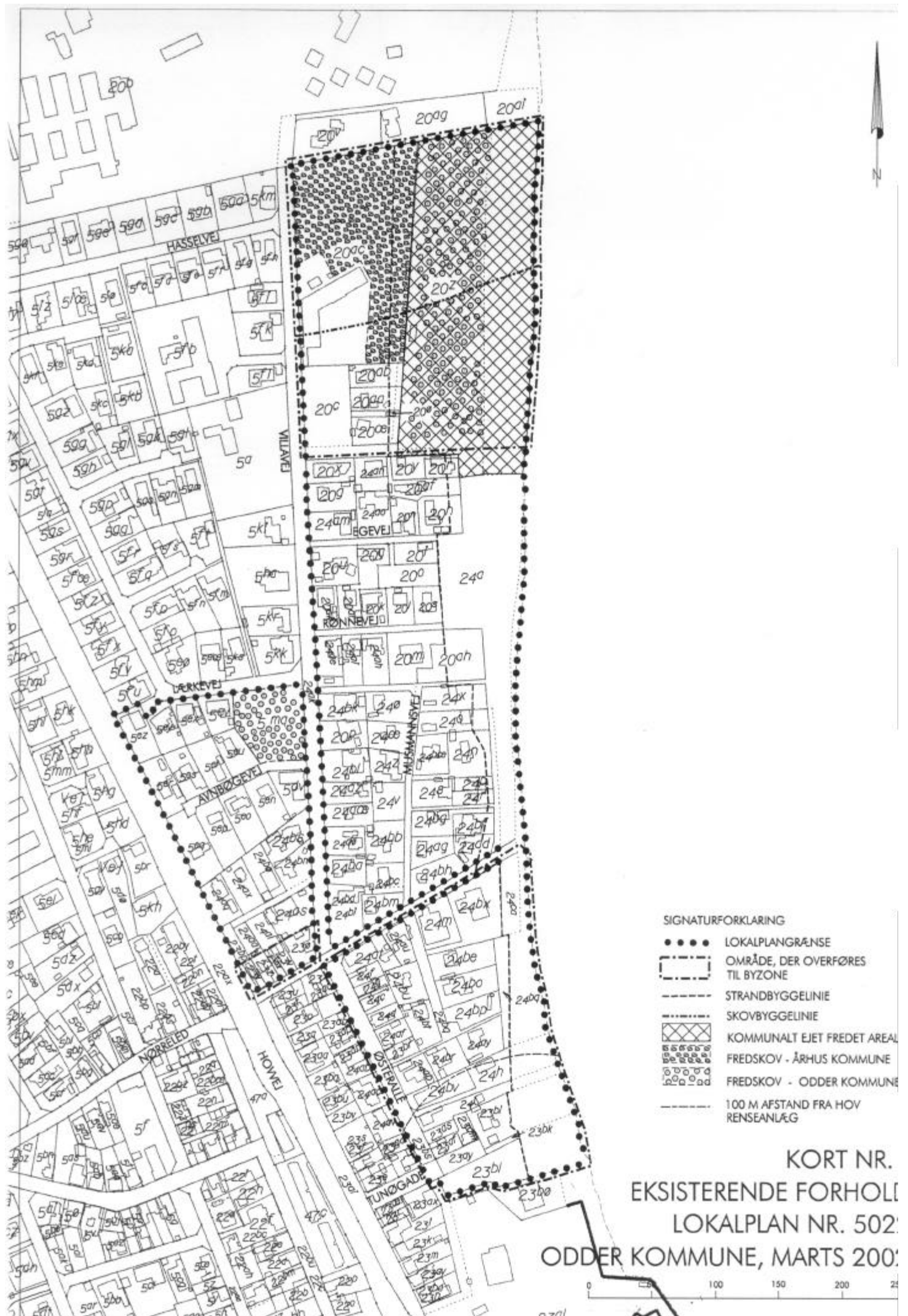
Elvin J. Hansen
borgmester

/

Jesper Hjort
kommunaldirektør

Retsvirkningerne af den endeligt vedtagne lokalplan indtræder ved lokalplanens offentlige bekendtgørelse den 25.03.2002.

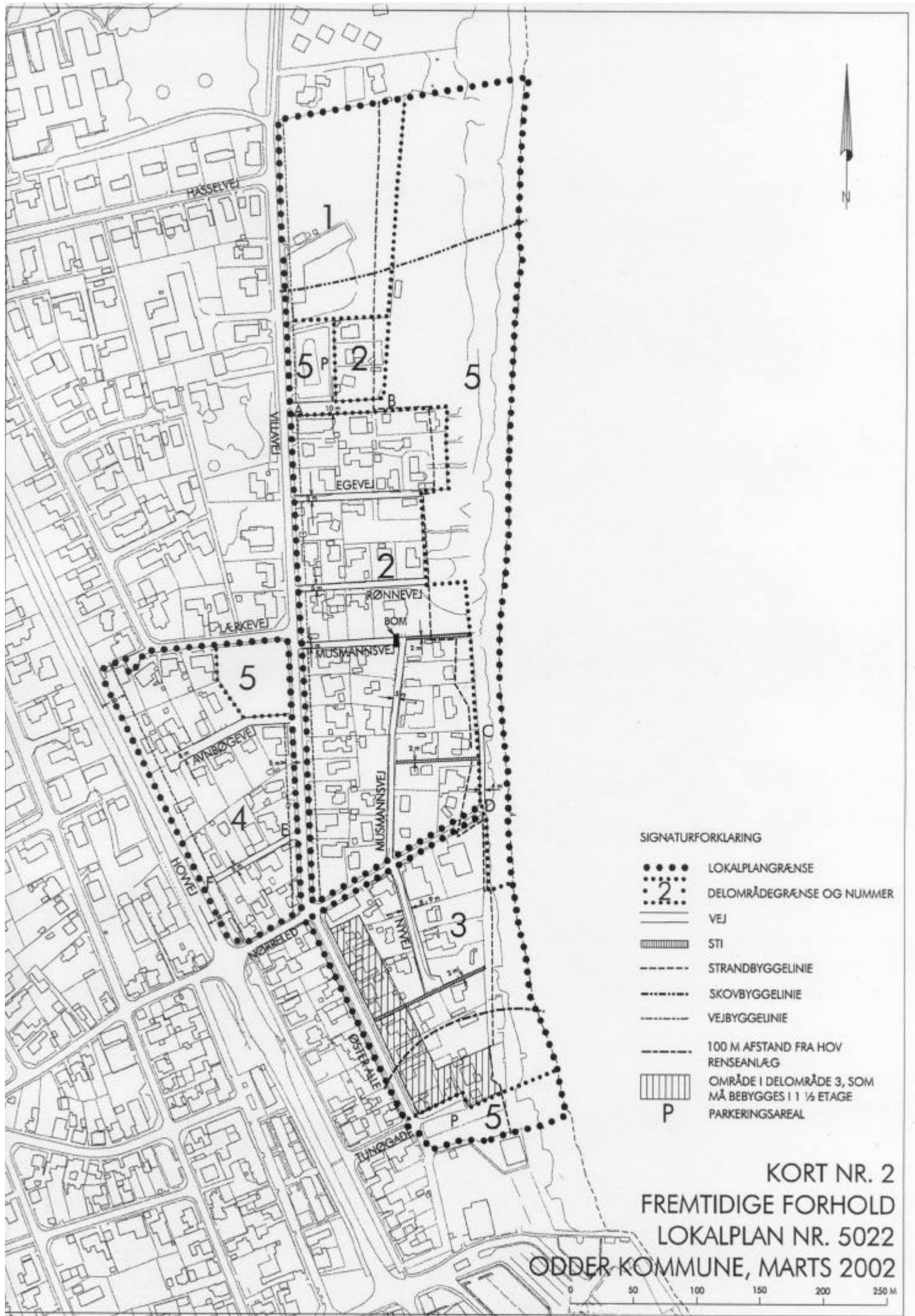
Lokalplanen tinglyst, den



- SIGNATURFORKLARING
- LOKALPLANGRÆNSE
 - ⋯⋯⋯ OMRÅDE, DER OVERFØRES TIL BYZONE
 - STRANDBYGGELINIE
 - SKOVBYGGELINIE
 - ⊠⊠⊠⊠ KOMMUNALT EJET FREDET AREAL
 - ⊠⊠⊠⊠ FREDSKOV - ÅRHUS KOMMUNE
 - ⊠⊠⊠⊠ FREDSKOV - ODDER KOMMUNE
 - 100 M AFSTAND FRA HOV RENSEANLÆG

KORT NR.
 EKSISTERENDE FORHOLD
 LOKALPLAN NR. 502
 ODDER KOMMUNE, MARTS 2001

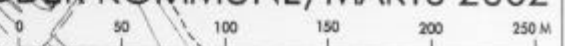




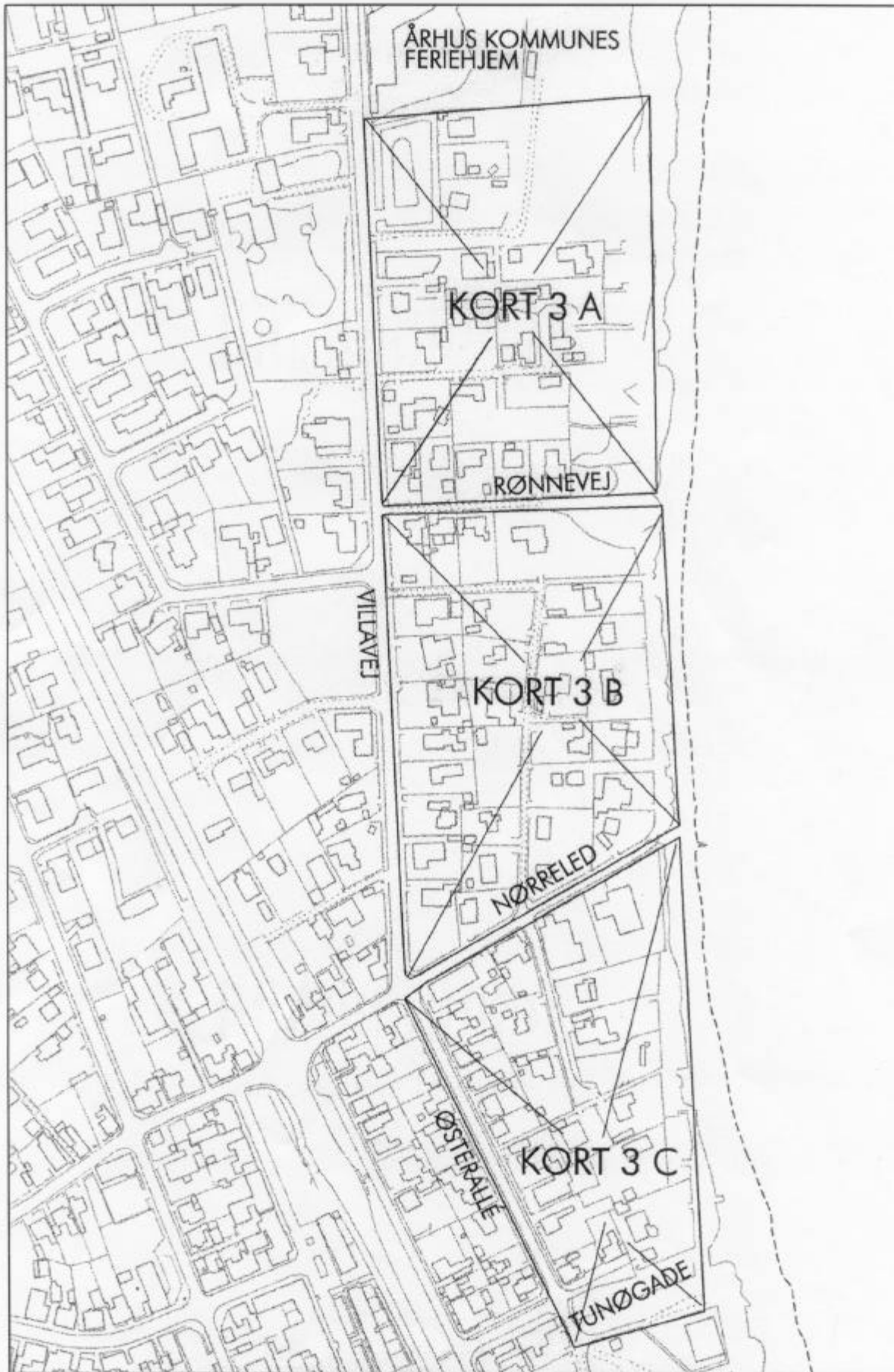
SIGNATURFORKLARING

- LOKALPLANGRÆNSE
- 2 ●●●● DELOMRÅDEGRÆNSE OG NUMMER
- VEJ
- ▨ STI
- - - STRANDBYGGELINIE
- · - · - SKOVBYGGELINIE
- - - VEJBYGGELINIE
- - - 100 M AFSTAND FRA HOV
RENSLEANLÆG
- ▨ OMRÅDE I DELOMRÅDE 3, SOM
MÅ BEBYGGES I 1 1/4 ETAGE
- P PARKERINGSAREAL

KORT NR. 2
 FREMTIDIGE FORHOLD
 LOKALPLAN NR. 5022
 ODDER KOMMUNE, MARTS 2002



OVERSIGT OVER INDELINGEN AF KORT NR. 3.



ÅRHUS KOMMUNES
FERIEHJEM

FREDSKOV

N

32

Egetræ må fældes

34

Egetræ må fældes

36

VILLAVEJ

26 B

26 C

26 D

28 B

26 A

28 A

1 B

5

EGEVEJ

3

Skævt egetræ,
må fældes

2

6

Birk må fældes

1 A

1 B

1 C

3

5

SIGNATURFORKLARING



EGETRÆ



BIRKETRÆ



ØSTRISK FYR

RØNNEVEJ

KORT NR. 3 A

EKSISTERENDE BEPLANTNING

LOKALPLAN NR. 5022

ODDER KOMMUNE, MARTS 2002

MÅL 1 : 1000

