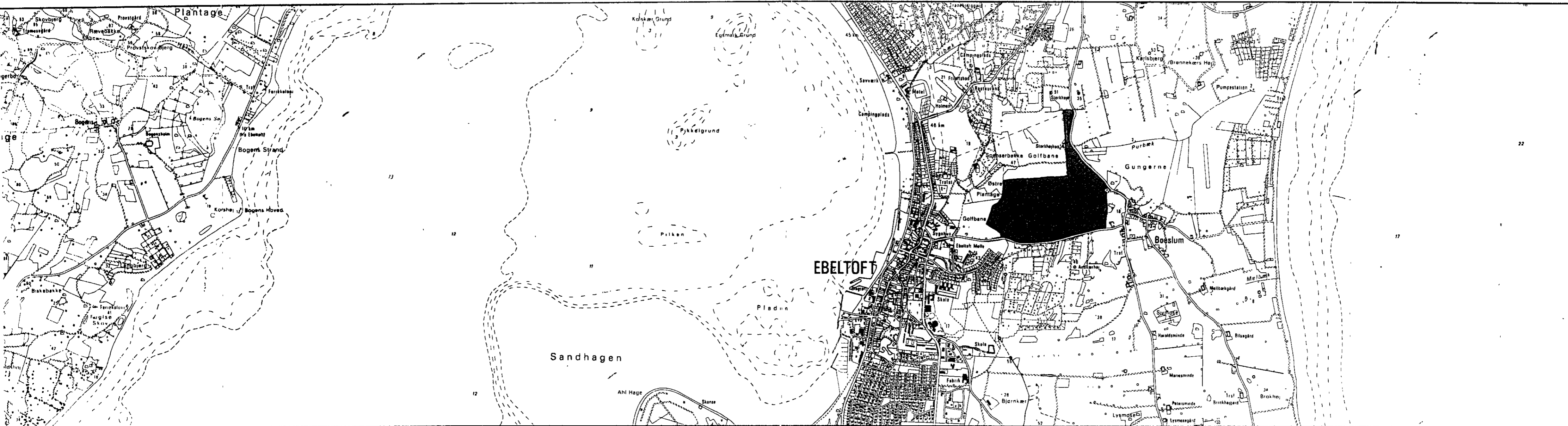


EBELTOFT KOMMUNE



LOKALPLAN NR. 171

NYT BOLIGOMRÅDE VEST FOR BOESLUM BY

E 03 171

JA/kp

STEMPELMÆRKE
 RETTEN I
 EBELTOFT

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
 DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT
 E 887927

Ebeltoft kommune

Lokalplan nr. 171

06.06.91 09:42
 000500.00
 104396 SM Ø!

For et boligområde beliggende mellem Ebeltoft og Boeslum og tidligere omfattet som sommerhusområde.

Indholdsfortegnelse

<u>Beskrivelse og redegørelse for lokalplanen</u>	side
1) Baggrund og indhold	3
2) Forhold til kommuneplanlægning og anden planlægning for området	5
3) Planens retsvirkninger	7
 <u>Lokalplanen</u>	
1. Lokalplanens formål	10
2. Lokalplanens område og zonestatus	11
3. Områdets anvendelse	11
4. Udstykning	13
5. Vej- og byggelinieforhold	13

6.	Ledningsanlæg	14
7.	Bebyggelsens omfang og placering	14
8.	Bebyggelsens ydre fremtræden	15
9.	Ubebyggede arealer	16
10.	Servitutter	16
11.	Tinglysning	18

Beskrivelse og redegørelse til lokalplanen

1. Baggrund og indhold

Arealet, der omhandles af lokalplanen, er beliggende vest for Boeslum og omfatter det tidligere sommerhusområde nr. 53 samt nogle ubetydelige landzonearealer beliggende i områdets randzone.

Zonestatus

Lokalplanen angiver retningslinier for områdets fremtidige overførsel til byzone med status som boligområde.

Baggrund

Lokalplanens baggrund er et led i bestemmelserne herom fastlagt i Ebeltoft kommuneplan 1984 -92 om at gennemføre en ændret bystruktur af hensyn til byens udviklingsmulighed, hvilket har nødvendiggjort inddragelse af 3 sommerhusområder til helårsboligområder. Ved nærværende plan overføres sommerhusområde nr. 53 samt mindre arealdele fastlagt i kommuneplanen med henblik på gennemførelse af nærmere angivne grænsejusteringer aftalt mellem amtet og kommunen i henhold til kystafgrænsningscirkulæret.

De pågældende småarealer fremstår på grund af beliggenhed og faktiske anvendelse som en naturlig del af det sammenhængende område.

Af planlægningsmæssige såvel som af landskabelige årsager er en del af 3.B.8 undladt overført - nærmere bestemt matr. nr. 22 o Boeslum By, Dråby.

På indeværende tidspunkt er dele af de pågældende oprindelige sommerhusområder, nemlig den sydlige del af område nr. 53 (området ved Skelhøje) overført til byzone i henhold til lokalplan nr. 128 (har delvis erstattet partiel byplan vedtaget nr. 9 - 1976), samt område nr. 57 ved Vibæk og Nøset, jævnfør lokalplan nr. 141.

Forslag til lokalplan nr. 166, omfattende sommerhusområde nr. 57 angivet i kommuneplanen som delområde 3.B.9, har været forelagt til offentligt eftersyn i perioden 5. september - 31. oktober 1990.

Ved omtalte planers endelige tiltræden vil samtlige de i kommuneplanen herom omhandlede sommerhusområders overførsel til helårsboligområde være tilendebragt.

Nærværende lokalplan har som formål at sikre en bibeholdelse af områdets særlige karakter med mulighed for indpasning af fritliggende enfamiliehuse - samtidig med, at området vil kendetegnes ved fredelige veje og grønne, uregulerede omgivelser.

Egnede boligveje vil kunne anlægges som lege-/opholdsarealer med henblik på at gøre disse bolignære trafikarealer ufarlige - og således i en vis udstrækning vil kunne fungere som opholdsareal og eventuelt som en del af de enkelte boligers nærarealer.

Med det formål at fastholde områdets grundlæggende karakter indeholder lokalplanen bestemmelser for bebyggelsens placering, udformning og udseende samt de ydre arealers udnyttelse.

2. Forholdet til kommuneplanen og anden planlægning

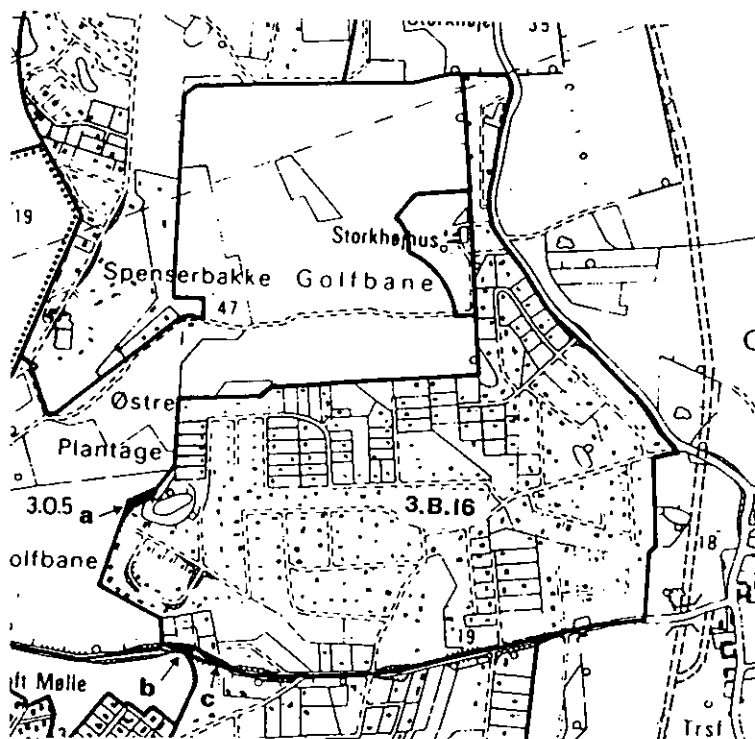
Kommuneplanen

Lokalplanen er i henhold til kommuneplanen omfattet af rammebestemmelserne fastlagt for delområde 3.B.8.

Områdets udstrækning omhandler del af delområde 3.B.8 samt arealerne a, b og c (udgøres som tekniske grænsejusteringer).

Grundet anførte ændring af kommuneplanens delområdeafgrænsning kan lokalplanen således kun gennemføres, såfremt det ved nærværende af byrådet udarbejdede "Tillæg nr. 24 - 90 til Ebeltoft kommuneplan 1984 -92" godkendes af Århus amtsråd.

Tillæg nr. 24 - 90 til Ebeltoft kommuneplan 1984 -92



Nyt delområde 3.B.16, omfattende del af 3.B.8 samt arealdelen a, b, og c angivet på ovenstående kort.

Rammebestemmelser for delområde 3.B.16

Generelle retningslinier.

Eksisterende sommerhusområde nr. 53. Området udlægges til boligområde (helårs) og overføres til byzone.


Retningslinier for byggeri

- 1) Området er udlagt til boligformål samt bebyggelse til offentlige formål. Endvidere til mindre butikker til områdets daglige forsyning samt erhvervstyper, der ikke er til gene i forhold til omgivelserne.
- 2) Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 20.
- 3) Bebyggelse må max. opføres med 1 1/2 etage, og bygningshøjden må ikke overstige 7,5 m.


Byrådet kan tillade, at bygninger, der opføres på stærkt hældende terræn, opføres i 2 etager.

Delområde 3.B.16 er omfattet af lokalplan nr. 171.

Således vedtaget af Ebeltoft byråd
den 15.11.1990



Christian Rose
borgmester



Finn Larsen
stadsingeniør

Anden planlægning

Der foreligger ingen statslig, amtskommunal planlægning i øvrigt, der er af betydning for lokalplanens realisering.

Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Eksisterende anvendelse

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

Dispensationer

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.

Væsentlige ændringer

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennem-

føres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Frigørelsesafgift

Lokalplanforslaget indeholder bestemmelser om, at det af planen omfattede område overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår blandt andet af lov om frigørelsesafgift (lovbekendtgørelse nr. 44 af 26. september 1985).

Eksisterende servitutter

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

Efterfølgende servitutter opretholdes uændrede:

- 1) Servitut af 14. maj 1971 tinglyst på matr. nr. 8 g Boeslum By, Dråby, og efterfølgende udstykkede ejendomme
- 2) Servitut af 16. september 1975 tinglyst på matr. nr. 54 h Boeslum By, Dråby, om medlemskab af grundejerforening
- 3) Servitut af 12. september 1969 tinglyst på matr. nr. 8 h Boeslum By, Dråby, til fordel for elselskabet ARKE.

Lokalplanen indeholder i § 10 bestemmelse om, at de i paragrafen nævnte servitutter ophæves i henhold til kommuneplanlovens § 18, stk. 1, nr. 16.

Ebeltoft kommune
lokalplan nr. 171

Lokalplan for et boligområde ved Boeslum.

I medfør af lov om kommuneplanlægning (lovbekendtgørelse nr. 918 af 22. december 1989) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område i Ebeltoft kommune.

§ 1

Lokalplanens formål

1.1 Det er lokalplanens formål

- at området, henholdvis sommerhusområde nr. 53 og landzone-arealerne a, b og c, overføres til byzone
- at skabe et såvel visuelt interessant som et funktionelt virkende område med en primær boligtype som åben/lav- og sekundær tæt/lav bebyggelse
- at skabe forenelighed mellem bebyggelsen og arealets terræn- og beplantningsforhold
- at udforme bestemmelserne således, at de oprindelige intentioner med området fastholdes - samtidig med, at der gives byggeriet størst mulig handlefrihed med det formål at skabe varierede bebyggelser, herunder at individuelle brugerønsker kan indgå i det enkelte byggeris udformning
- at skabe mulighed for etablering af et trafiksystem, der følger intentionerne i færdselslovens § 40.

§ 2

Områdets afgrænsning og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på medfølgende kortbilag og omfatter ejendomme af Boeslum By, Dråby, som det fremgår af efterfølgende tinglysningsbestemmelse, se side 18.
- 2.2 Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres de berørte ejendomme fra henholdsvis sommerhusområde og landzone til byzone.

§ 3

Områdets anvendelse

- 3.1 Området er udlagt til fritliggende parcelhusbebyggelse med nedenævnte undtagelser.

Anden form for bebyggelse, f.eks. klynge- og kædehuse (tæt/ lav) vil undtagelsesvis kunne godkendes på baggrund af et udarbejdet samlet projekt, såfremt det fornødne areal er til rådighed, og de terrænmæssige forhold taler for det.

Det skal dog ske efter særlig indhentet tilladelse i hvert enkelt tilfælde - med henblik på en vurdering af det omfattede grundareals størrelse, det enkelte projekts kvalitet og udformning, herunder ligeledes for en vurdering af den resulterende fordeling af de kommende boligtyper.

Boligantallet kan ikke overstige lokalplanens generelle udnyttelsesbestemmelse svarende til 1 bolig pr. 900 m².

Endelig vil der rent undtagelsesvis kunne godkendes opførelse af dobbelthuse - efter særlig indhentet tilladelse

i hvert enkelt tilfælde, meddelt efter en foretaget vurdering efter foranstående kriterier.

- 3.2 Området må - med nedennævnte undtagelser - kun anvendes til boligformål.

Byrådet kan tillade, at der på ejendommene 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 byrådets skøn - drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsejendom ikke forandres (herunder ved skiltning og 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

at ejendomme iøvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

- 3.3 Langtidsparkering af campingvogne, fritidsbåde og andre lignende effekter må ikke finde sted inden for området; dog kan parkering tillades for ejerens campingvogn og fritidsbåd.

- 3.4 Inden for området kan der opføres transformerstationer til kvarterets daglige forsyning, når de ikke har mere end 30 m² bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 3,0 m over terræn, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

- 3.5 Det inden for området udlagte friareal skal stedse henligge

som sådan og må hverken udstykkes eller bebygges, dog undtaget etablering af tekniske anlæg, fællesantenner samt eksempelvis varslings sirener.

§ 4

Udstykning

- 4.1 En ejendom kan tillades udstykket, når de derved fremkomne parceller mindst udgør 900 m².
- 4.2 For opførelse af dobbelthuse, som er "huse" opført på hver sin parcel sammenbygget i naboskel, skal den enkelte parcel mindst udgøre 600 m².

§ 5

Vejforhold

- 5.1 Der påregnes ikke ændringer i vej- og stiføringen i området.
- 5.2 Det i punkt 5.1 anførte er ikke til hinder for anlæg af veje og stier i området, som i øvrigt fastlægges i overensstemmelse med projekt godkendt af byrådet.

Ved udlæg af nye veje må stigningen maksimalt andrage 70 o/oo.

Langs samtlige veje pålægges byggelinier i et omfang af 10 m regnet til hver side fra vejmidte.

§ 6

Ledningsanlæg

- 6.1 Dersom der gennemføres trafiksaneringsforanstaltninger, skal der i tilknytning til disse etableres gadebelysning.

§ 7

Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 20.
- 7.2 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 7,5 m over terræn, målt fra ethvert punkt til underliggende terræn. Ved særlige terrænforhold gælder højdebestemmelsen fra et niveauplan fastlagt i forbindelse med byggetilladelsen.
- 7.3 Bygninger må kun opføres med een etage, eventuelt med udnyttelig tagetage. Tagets vinkel med det vandrette plan må ikke overstige 45° .
- 7.4 På grunde, hvor terrænforholdene taler herfor, kan der - uanset foranstående - tillades indrettet beboelse i kælderetagen mod det faldende terræn, såfremt bygningshøjden i denne side ikke derved overstiger 6,0 m, målt fra terræn til ydermurens skæring med tagfladen, og kælderloft ikke ligger mere end 0,5 m over terræn i bygningens modsatte side, og taghældningen ikke overstiger 20° .
- 7.5 Ingen del af en bygning, herunder garager, carporte, udhuse og lignende, må placeres nærmere naboskel end 2,5 m og vej- midte nærmere end 10 m.

Ved placering af hovedhuset skal påses, at en eventuelt

kommende garage eller carport kan placeres respekterende ovennævnte afstandsbestemmelser til skel og vejmidte.

- 7.6 Bygningsmyndigheden kan ved behandlingen af projekter med udnyttelig tagetage forlange disse huses placering på grunden ændret, hvis det skønnes, at den projekterede bygning bliver til unødige gene for omboende.
- 7.7 Terrænregulering må ikke foretages større end + 0,5 m i forhold til det eksisterende terræn eller nærmere naboskel end 1,0 m, med mindre reguleringen foretages samlet over flere ejendomme.

§ 8

Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Ingen form for skiltning og reklamering på ejendomme må finde sted. Denne bestemmelse gælder ikke for ejendomme, hvorpå der af byrådet - i medfør af § 3 - er meddelt tilladelse til at udøve erhvervsvirksomhed, idet der på sådanne ejendomme med byrådets særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde må finde skiltning og reklamering sted i det efter byrådets skøn sædvanlige omfang for virksomheder af den pågældende art.
- 8.2 Blanke eller reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.
- 8.3 Til udvendige bygningssider må anvendes teglsten, herunder behandlet ved vandskruring, træ eller materialer, der efter byrådets skøn ikke virker skæmmende.
- 8.4 Med mindre andet godkendes af byrådet, må udvendige bygningssider, herunder tage og sokler, kun fremtræde i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarverne (okker, sienna, umbra, oxyd-engelsk, lys eller mørk dodenkopf) eller disse

sidstnævnte farvers blanding med hvidt, gråt eller sort.

- 8.5 På parcellerne må - ud over antenner i normal størrelse (max. 2,5 m over tagryggen) beregnet for offentlig radio- og TV modtagning - ikke opsættes udvendige antenner under nogen form, herfra undtaget parabolantennener placeret på terræn.

§ 9

Ubebyggede arealer

- 9.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning eller lignende gives et efter byrådets skøn ordentligt udseende.
- 9.2 Belysning af veje og andre færdselsarealer må kun udføres efter byrådets nærmere anvisninger.
- 9.3 Vedrørende reguleringer af terrænet se § 7.7.

§ 10.

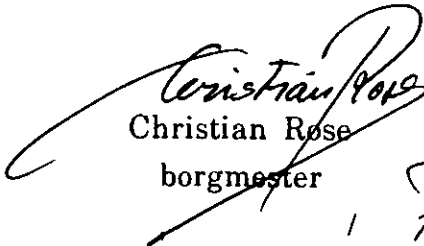
Servitutter

Følgende servitutbestemmelser ophæves:

1. 2. afsnit i servitut af 27.11.1970 tinglyst på ejendommen matr. nr. 8 h Boeslum By, Dråby, og herfra udstykkede parceller
2. Afsnit I og III i servitut af 16. januar 1963 tinglyst på ejendommen matr. nr. 10 t Boeslum By, Dråby, og efterfølgende udstykkede ejendomme vedrørende bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, vejvedligeholdelse, vandværk, kloakering m.v.

3. Servitut af 05.12.1969 på matr. nr. 8 h Boeslum By, Dråby, og herfra udstykkede parceller vedrørende bebyggelse og benyttelse, grundstørrelse, veje m.v.
4. Servitut af 18.12.1972 på matr. nr. 10 a, 10 bd og 10 be, Boeslum By, Dråby, og herfra udstykkede parceller vedrørende terrænændring, bebyggelse, parkeringsplads, bebyggelsens størrelse, farve m.v.
5. Servitut af 08.01.1974 på matr. nr. 1 b Boeslum By, Dråby, og herfra udstykkede parceller vedrørende terrænændring, bebyggelse, parkeringsplads, bebyggelsens størrelse, farve m.v.
6. Servitut af 30.07.1975 på matr. nr. 54 b Boeslum By, Dråby, og herfra udstykkede parceller vedrørende terrænændring, bebyggelse, parkeringsplads, bebyggelsens størrelse, farve m.v.

Således vedtaget af Ebeltoft byråd
den 15.11.1990

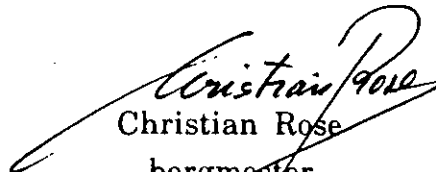

Christian Røse
borgmester



Finn Larsen
stadsingeniør

I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Ebeltoft byråd

den 21.02.1991


Christian Rose
borgmester


Finn Larsen
stadsingeniør

E 02 171


Begæres tinglyst på følgende matrikelnumre:

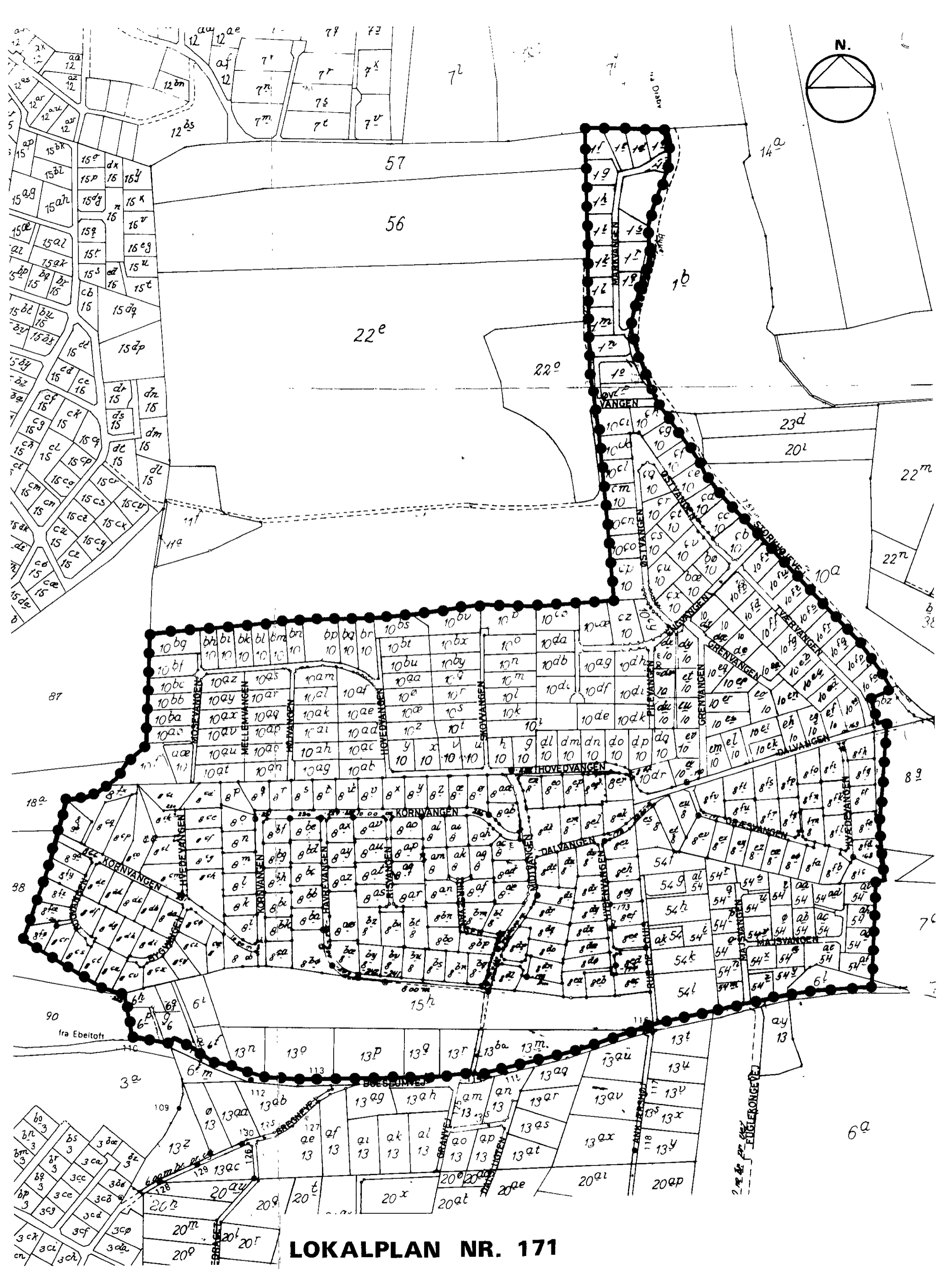
Del af 1 b, samt 1 c, 1 d, 1 e, 1 f, 1 g, 1 h, 1 i, 1 k, 1 l, 1 m, 1 n, 1 o, 1 p, 1 q, 1 r, 1 s, 1 t, 6 f, 6 g, 6 h, 6 i, 6 l, 6 p, 6 q, 8 g, 8 i, 8 k, 8 l, 8 m, 8 n, 8 o, 8 p, 8 q, 8 r, 8 s, 8 t, 8 u, 8 v, 8 x, 8 y, 8 z, 8 æ, 8 ø, 8 aa, 8 ab, 8 ac, 8 ad, 8 ae, 8 af, 8 ag, 8 ah, 8 ai, 8 ak, 8 al, 8 am, 8 an, 8 ao, 8 ap, 8 aq, 8 ar, 8 as, 8 at, 8 au, 8 av, 8 ax, 8 ay, 8 az, 8 aø, 8 ba, 8 bb, 8 bc, 8 bd, 8 be, 8 bf, 8 bg, 8 bh, 8 bi, 8 bk, 8 bl, 8 bm, 8 bn, 8 bo, 8 bp, 8 bq, 8 br, 8 bs, 8 bt, 8 bu, 8 bv, 8 bx, 8 by, 8 bz, 8 bæ, 8 bø, 8 ca, 8 cb, 8 cc, 8 cd, 8 ce, 8 cf, 8 cg, 8 ch, 8 ci, 8 ck, 8 cl, 8 cm, 8 co, 8 cp, 8 cq, 8 cr, 8 cs, 8 ct, 8 cu, 8 cv, 8 cx, 8 cy, 8 cz, 8 cæ, 8 cø, 8 da, 8 db, 8 dc, 8 dd, 8 de, 8 df, 8 dg, 8 dh, 8 di, 8 dk, 8 dl, 8 dm, 8 dn, 8 do, 8 dp, 8 dq, 8 dr, 8 ds, 8 dt, 8 du, 8 dv, 8 dx, 8 dy, 8 dz, 8 dæ, 8 dø, 8 ea, 8 eb, 8 ec, 8 ed, 8 ee, 8 ef, 8 eg, 8 eh, 8 ei, 8 ek, 8 el, 8 em, 8 en, 8 eo, 8 ep, 8 eq, 8 er, 8 es, 8 et, 8 eu, 8 ev, 8 ex, 8 ey, 8 ez, 8 eæ, 8 eø, 8 fa, 8 fb, 8 fc, 8 fd, 8 fe, 8 ff, 8 fg, 8 fh,

8 fi, 8 fk, 8 fl, 8 fm, 8 fn, 8 fo, 8 fp, 8 fq, 8 fr, 8 fs, 8 ft,
 8 fu, 8 fv, 8 fx, 8 fy, 8 fz, 8 fæ, 8 fø, 8 ga, 8 gb, 10 f, 10
 g, 10 h, 10 i, 10 k, 10 l, 10 m, 10 n, 10 o, 10 p, 10 q, 10 r,
 10 s, 10 t, 10 u, 10 v, 10 x, 10 y, 10 z, 10 æ, 10 ø, 10 aa, 10
 ab, 10 ac, 10 ad, 10 ae, 10 af, 10 ag, 10 ah, 10 ai, 10 ak, 10
 al, 10 am, 10 an, 10 ao, 10 ap, 10 aq, 10 ar, 10 as, 10 at, 10
 au, 10 av, 10 ax, 10 ay, 10 az, 10 aæ, 10 aø, 10 ba, 10 bb, 10
 bc, 10 bd, 10 be, 10 bf, 10 bg, 10 bh, 10 bi, 10 bk, 10 bl, 10
 bm, 10 bn, 10 bp, 10 bq, 10 br, 10 bs, 10 bt, 10 bu, 10 bv, 10
 bx, 10 by, 10 bz, 10 bæ, 10 bø, 10 ca, 10 cb, 10 cc, 10 cd, 10
 ce, 10 cf, 10 cg, 10 ch, 10 ci, 10 ck, 10 cl, 10 cm, 10 cn, 10
 co, 10 cp, 10 cq, 10 cr, 10 cs, 10 ct, 10 cu, 10 cv, 10 cx, 10
 cy, 10 cz, 10 cæ, 10 cø, 10 da, 10 db, 10 dc, 10 de, 10 df, 10
 dg, 10 dh, 10 di, 10 dk, 10 dl, 10 dm, 10 dn, 10 do, 10 dp, 10
 dq, 10 dr, 10 du, 10 dv, 10 dx, 10 dy, 10 dz, 10 dæ, 10 dø, 10
 ea, 10 eb, 10 ec, 10 ed, 10 ee, 10 ef, 10 eg, 10 eh, 10 ei, 10
 ek, 10 el, 10 em, 10 en, 10 eo, 10 ep, 10 eq, 10 es, 10 et, 10
 eu, 10 ev, 10 ex, 10 fb, 10 fd, 10 ff, 10 fg, 10 fo, 10 fp, 10
 fq, 10 fr, 10 fs, 10 ft, 10 fu, 10 fv. 13 m, 13 n, 13 o, 13 p,
 13 q, 13 r, 13 ba, 54 b, 15 h, 54 f, 54 g, 54 h, 54 i, 54 k, 54
 l, 54 m, 54 n, 54 o, 54 p, 54 q, 54 r, 54 s, 54 t, 54 u, 54 v,
 54 x, 54 y, 54 z, 54 æ, 54 ø, 54 aa, 54 ab, 54 ac, 54 ad, 54 ae,
 54 af, 54 ag, 54 ah, 54 ai, 54 ak, 54 al, alle af Boeslum By,
 Dråby.

Ebeltoft, den 22.05.1991


 Christian Rose
 borgmester


 Finn Larsen
 stadsingeniør



● ● ● Områdegrense

Kortbilag

Mål 1:4000

EBELTOFT KOMMUNE, Teknisk Forvaltning d.25. oktober 1990