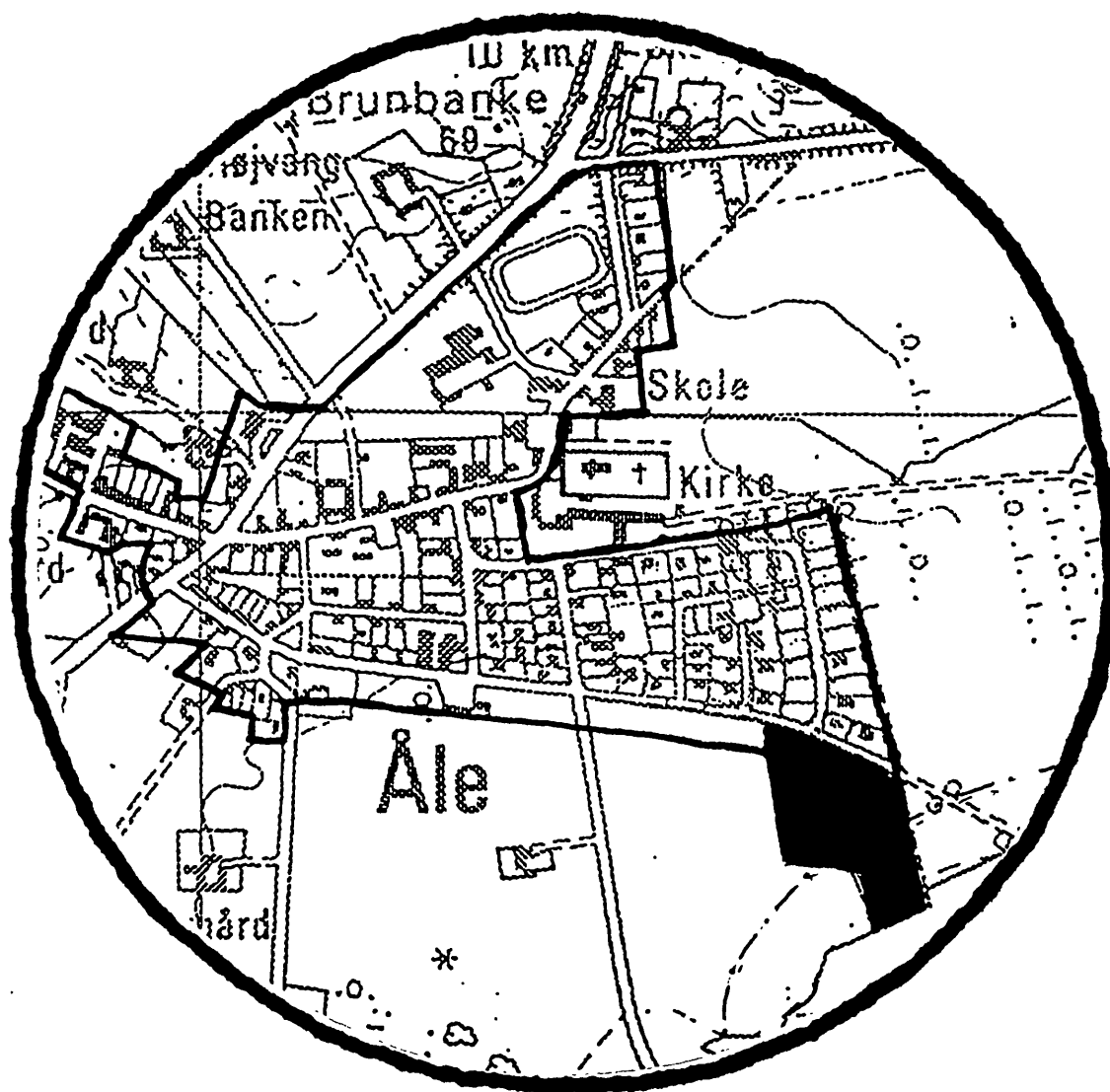


# LOKALPLAN NR. 47



JORDBRUGSPARCELLER  
I AALE

## TØRRING - ULDUM KOMMUNE



**Redegørelse for lokalplanens forhold til øvrig planlægning**

Formålet med denne lokalplan er at skabe mulighed for en boligudbygning i Aale med varierede jordbrugsparceller.

Der har vist sig en overvældende interesse for at bygge boliger på grunde, der er lidt større end sædvanlige parcelhusgrunde, og hvor der tillige er mulighed for at etablere hobbylandbrug med lidt dyrehold, såkaldte jordbrugsparceller.

Lokalplanens område er, som det fremgår af kortbilag nr. 1 beliggende sydøst for Aale med en del af arealet beliggende uden for den hidtidige landsbyafgrænsning. Med forslag til tillæg nr. 9 til kommuneplan 1992-2000, som fremsættes sideløbende med nærværende lokalplan, foreslås hele lokalplanområdet inddraget i landsbyafgrænsningen.

Området vil være omfattet af kommuneplanens rammedel efter den endelige vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 9.

Hele Aale by er i h.t. kommuneplanens rammer udlagt til boligformål, (herunder institutioner og mindre butikker til områdets forsyning), landbrugserhverv, gartneri og mindre, ikke generende erhvervsvirksomheder.

Nærværende lokalplan omfatter kun en del af Aale by.

Området forbliver, ligesom resten af Aale by i landzone. Kommunalbestyrelsens zonekompetencen vil efter lokalplanens endelige vedtagelse udvides til også at dække lokalplanområdet.

Udstykning og bebyggelse, der sker i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser kræver ikke zonetilladelse i h.t. kap. 7 i lov om planlægning.

Lokalplanområdet vil med et tillæg til kommunens spildevandsplan blive omfattet af denne.

En del af området er omfattet af en 150 m åbyggelinie i h.t. lov om naturbeskyttelse. Det er i følge lokalplanens bestemmelser ikke tilladt at opføre bebyggelse indenfor denne.

På kortbilag nr. 1 er lokalplanområdet vist i forhold til Aale by.

## **En lokalplans virkning**

Dette afsnit beskriver de retsvirkninger som opstår, når en lokalplan vedtages endeligt af kommunalbestyrelsen og offentliggøres.

### **Overholdelsespligt**

Ejendomme, som er omfattet af en lokalplan, må kun udstykes og anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

### **Hidtidig anvendelse**

En lokalplan forhindrer ikke, at en ejendom anvendes som hidtil.

Kun ved fremtidige dispositioner på en ejendom træder lokalplanens bestemmelser i kraft.

### **Ikke handlepligt**

Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om, at grundejeren skal etablere de anlæg m.v., der er indeholdt i lokalplanen.

### **Lempelser**

Mindre væsentlige lempelser, der ikke ændrer den særlige karakter, der søges skabt for området ved lokalplanen, kan tillades, ved at kommunalbestyrelsen meddeler dispensation fra lokalplanens bestemmelser.

### **Afvielser**

Mere væsentlige afvielser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

### **Ekspropriation**

Der kan foretages ekspropriation af private ejendomme og visse private servitutter (rådigheds- og tilegnelsesservitutter), når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af planen.

### **Servitutter**

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

## **Lokalplanens midlertidige retsvirkninger**

Dette afsnit beskriver de midlertidige retsvirkninger, som er gældende i perioden fra kommunalbestyrelsens vedtagelse af lokalplanforslaget Till en endelige vedtagelse af planen, efter en fastsat frist til indsigelse og ændringsforslag.

### **Midlertidigt forbud**

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, må de ejendomme, der er omfattet af planforslaget ikke udnyttes på en måde, som kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen.

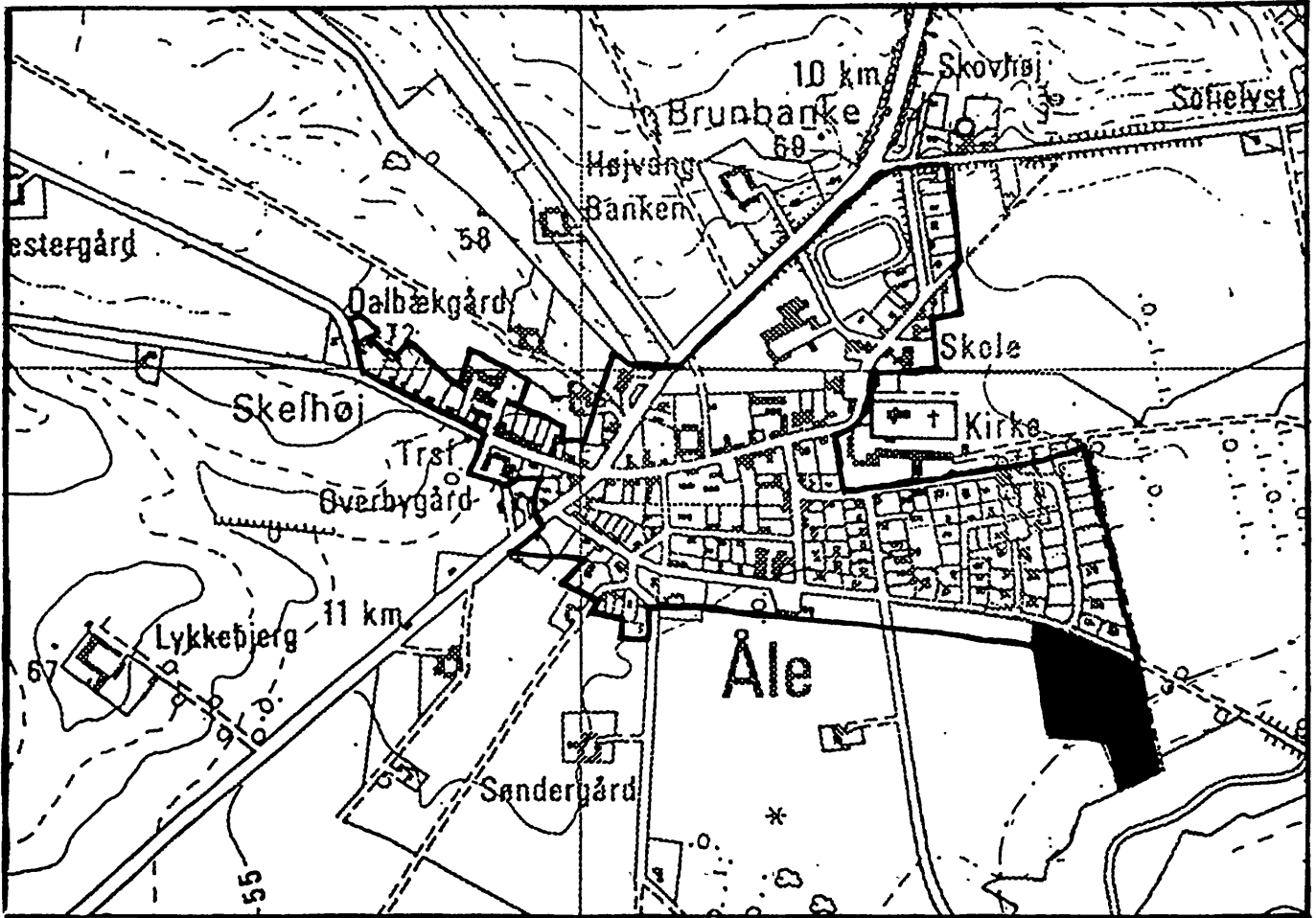
### **Foreløbig tilladelse**

Når fristen for indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan kommunalbestyrelsen tillade, at en ejendom udnyttes i overensstemmelse med lokalplanforslaget.

### **Gyldighedsperiode**

De midlertidige retsvirkninger gælder kun indtil lokalplanen er endeligt vedtaget, dog højst i et år efter forslagets offentliggørelse.

|



**LOKALPLAN NR. 47**

**KORTBILAG NR. 1**

Lokalplanområdets placering i Aale by  
Målestok 1:10.000



Lokalplanområde

**TØRRING-ULDUM KOMMUNE**

**LOKALPLAN NR. 47 FOR ET BOLIGOMRÅDE**

**VED GUDENÅVEJ I AALE**

I henhold til lov om planlægning (lov nr. 388 af 6. juni 1991 med senere ændringer) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område i Aale.

- § 1. Lokalplanens formål**
- Formålet med denne lokalplan er at sikre mulighed for en boligudbygning i Aale med varierede boligtyper, i lokalplanområdet med store grunde med mulighed for lidt husdyrhold m.v., såkaldte jordbrugsparceller. Lokalplanens formål er ligeledes at sikre, at dagligdagen i området kan foregå uden trafikale eller miljømæssige problemer.
- § 2. Lokalplanens område- og zonestatus**
- 2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag nr. 2 og omfatter matr. nr. 5 as Aale by, Aale sogn, samt alle parceller, der efter den 1. maj 1996 udstykkes fra denne ejendom.
- 2.2 Området er beliggende i landzone og ved den endelige vedtagelse af forslag til kommuneplantillæg nr. 9 vil det tillige være omfattet af landsbyafgrænsningen i Aale hvor kommunalbestyrelsen er zonemyndighed.
- 2.3 Zonetilladelse til udstykning og bebyggelse er ikke fornøden i henhold til kapitel 7 i lov om planlægning, når dette sker i henhold til lokalplanens bestemmelser.
- § 3 Områdets anvendelse**
- 3.1 Området må kun anvendes til enfamiliehuse i tilknytning til jordbrugsparcellerne, hvor der tillige må være mindre husdyrhold under hensyntagen til de miljømæssige forskrifter for dette.
- 3.2 Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på den enkelte ejendom eller bolig drives sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i boligområder uden gener for omgivelserne, og som ved sit udseende ikke forstyrrer det samlede indtryk af området som boligområde.

- § 4 Udstykninger**
- 4.1 Udstykning af området skal i princippet ske som vist på kortbilag nr. 2.
- 4.2 De enkelte jordbrugspareller må ikke udstykkes yderligere.
- § 5 Vejforhold**
- 5.1 Der udlægges en ny vej A-B som adgangsvej til området.
- 5.2 Vej A-B anlægges som en 7 m bred grusvej.
- 5.3 Stien c-d anlægges i en bredde af 4 m.
- 5.4 Der må kun etableres én overkørsel til hver ejendom i området. Kommunalbestyrelsen kan dog i særlige tilfælde dispensere fra denne bestemmelse.
- 5.4 Langs vej Gudenåvej pålægges indenfor lokalplanens område en byggelinie på 5 m.
- § 6 Bebyggelsens omfang og placering**
- 6.1 Al bebyggelse skal ske indenfor byggefeltet på de enkelte grunde og bebyggelsesprocenten må i byggefeltet ikke overstige 25 på den enkelte ejendom.
- 6.2 Mindre udhuse, drivhuse o.l. kan efter ansøgning i det enkelte tilfælde tillades opført uden for byggefeltet.
- 6.3 Bebyggelse må kun opføres i en etage, dog med mulighed for at udnytte tagetagen.
- 6.4 Bebyggelsen må ikke opføres med en større højde end 8,5 m over terræn.
- 6.5 Bebyggelse skal opføres med facade eller gavl parallelt med eller vinkelret på vejskel
- 6.6. Der må ikke ske bebyggelse indenfor åbyggelinien langs Gudenå.
- § 7 Bebyggelsens ydre fremtræden**
- 7.1 Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

7.2 Der må ikke anvende bygningsmaterialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn kan virke skæmmende i området.

## **§ 8 Ubebyggede arealer**

8.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, og en passende orden skal overholdes på arealet.

8.2 Udendørs oplagring må ikke finde sted.

8.3 Fællesarealet syd for grundene udlægges som fælles "overdrev" for jordbrugsparcellerne og tilskødes disse. Arealet anlægges og vedligeholdes af grundejerforeningen.  
Engen er fredet i h.t. lov om naturbeskyttelse, og en ændring af forholdene på arealet kræver tilladelse fra Vejle amt.

## **§ 9 Varmeforsyning**

9.1 Al ny bebyggelse i området har tilslutningspligt til naturgasforsyningen.

## **§ 10 Grundejerforening**

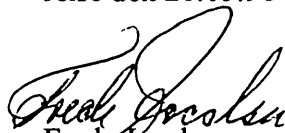
10.1 Der skal oprettes grundejerforening med medlemspligt for alle ejere af grunde indenfor lokalplanens område. Grundejerforeningen skal oprettes senest når alle grunde er solgt.


10.2 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.




**Vedtagelsespåtegninger**

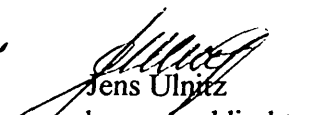
Således vedtaget af Tørring-Uldum kommunalbestyrelse den 28.05.96

  
Frede Jacobsen  
borgmester

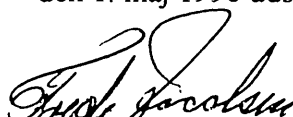
  
Jens Ulnitz  
kommunaldirektør

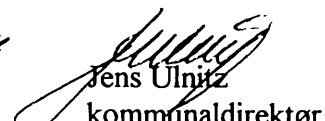
I henhold til lov om planlægning § 27 er nærværende lokalplan nr. 47 vedtaget endeligt af Tørring-Uldum kommunalbestyrelse den 24.09.1996.

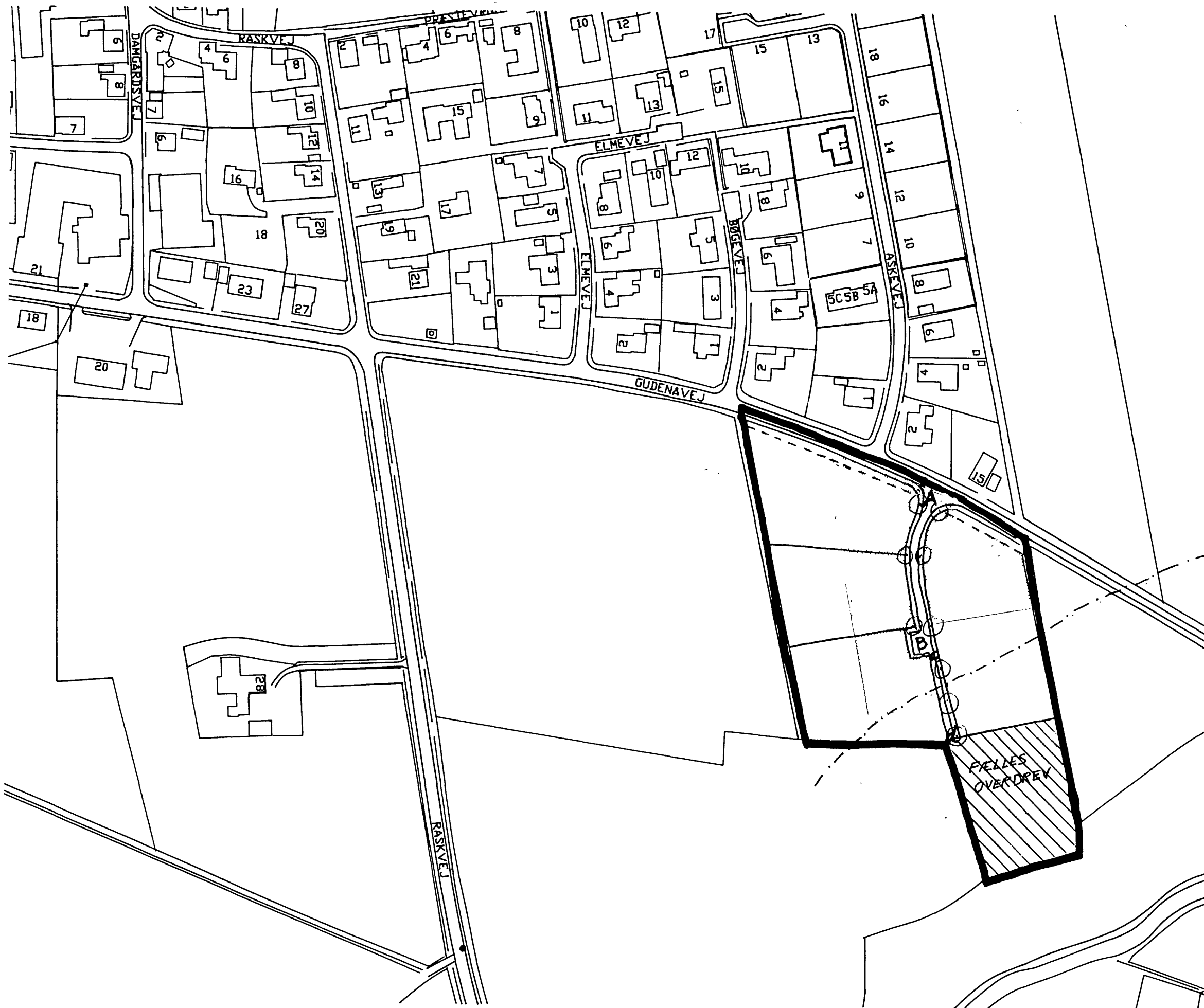
  
Frede Jacobsen  
borgmester

  
Jens Ulnitz  
kommunaldirektør

Nærværende lokalplan begæres tinglyst på matr. nr. 8 as Aale by, Aale sogn samt alle parceller, der efter den 1. maj 1996 udstykes fra disse ejendomme.

  
Frede Jacobsen  
borgmester


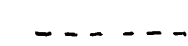
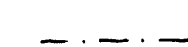
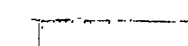
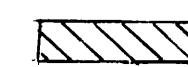
  
Jens Ulnitz  
kommunaldirektør



# LOKALPLAN NR. 47

Kortbilag nr. 2

Mål 1:2.000

-  Lokalplanområde
-  5 m vejbyggelinie
-  Åbyggelinie (150 m)
-  Byggefelt
-  Fællesareal