

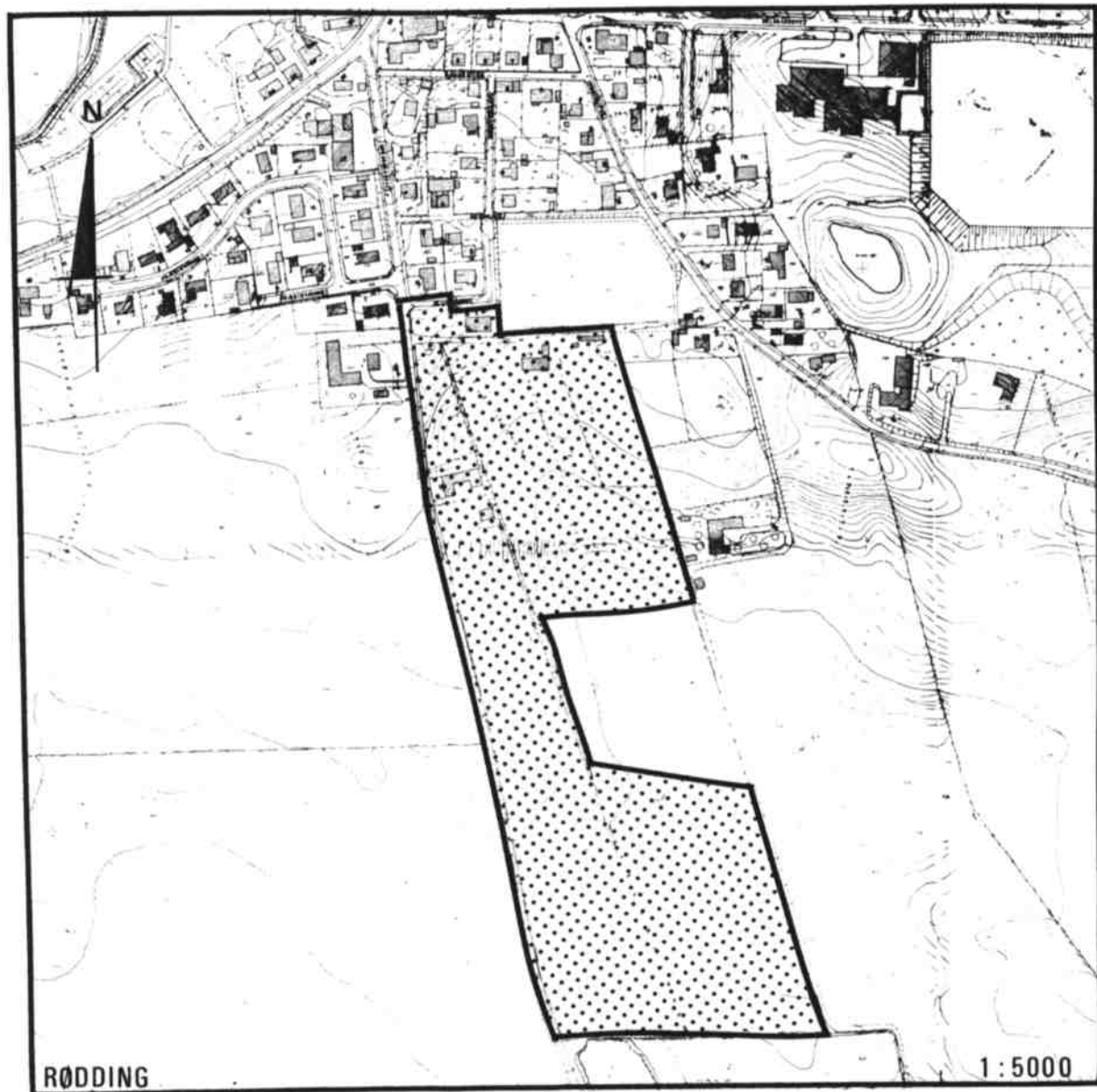
J. 238



# TJELE KOMMUNE

## LOKALPLAN NR. 29

FOR DELOMRÅDE B 3.3., G 3.1, G 3.2, LE 3.1 OG DEL AF OF 3.2,  
DER ER BELIGGENDE ØST FOR VANSØGÅRDSVEJ I RØDDING.



## § 1 Indledning og formål

- Stk. 1. I henhold til lovbekendtgørelse nr. 391 af 22.juli 1985- bekendtgørelse af lov om kommuneplanlægning fastsætter nærværende bestemmelser for det i § 2 beskrevne område. (se bilag 2)
- Stk. 2. Formålet med denne lokalplan er at åbne mulighed for boligbebyggelse i delområde I, lokal erhvervsbebyggelse i delområde II, byggeri til offentlige formål i delområde V samt at udlægge delområde III og IV til grønne områder.
- Idet området er relativt bakket og højt beliggende i forhold til Rødning by, er det tilstræbt i planen at sløre bebyggelse fra det omkringliggende åbne land herunder specielt fra det såkaldte "Rødning sø" område. Denne sløring etableres dels ved beplantningsbælter og grønne områder omkring bebyggelserne og dels ved alene at tillade åben lav bebyggelse i område I C.
- For det lokale erhvervsområde gælder, at erhverv med behov for høje og store bygninger (garageanlæg m.v.) og megen afledt trafik skal søges lokaliseret i delområde II A med direkte udkørsel til Vansøgårdsvej.

## § 2 Område- og zonestatus

- Stk. 1. Lokalplanen afgrænses, som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matr.nr.: 1 n, 7 at, 24 h, del af matr.nr. 24 d Rødning by, Rødning og det offentlige areal, der i matriklen er betegnet "f" (gade og p-plads), samt alle parceller, der efter den 1.juli 1987 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Stk. 2. Med kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres de under stk. 1 nævnte områder fra landzone til byzone med undtagelse af matr.nr. 7 at og det offentlige areal, der i matriklen er betegnet "f". Disse arealer er i byzone.

### § 3 Områdets anvendelse

- Stk. 1. Område I A, I B og I C udlægges til boligformål. Bebyggelsen må bestå af åben lav bebyggelse. På hver ejendom må der kun opføres eller indrettes een bolig. I delområde I A og I B kan der dog tillades opførelse af tæt lav boligbebyggelse.
- Stk. 2. Det er tilladt, at der i ovennævnte delområder 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 beboelse ikke forandres (herunder ved skilting og lign.), kvarterets præg af boligkvarter ikke brydes, eller at virksomheden ikke fremkalder ulemper for de omboende eller fremkalder behov for parkeringsmuligheder, som ikke er til stede på den pågældende ejendom.  
Ejendommen må herudover ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.
- Stk. 3. Område II A og II B udlægges til lokalt erhvervsområde.
- Stk. 4. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udføres erhverv som følgende i område II:  
Lettere industri, værksteds- og lagervirksomhed.

For områderne gælder følgende:

- 1) Der må kun udøves virksomhed, som ikke eller kun i ubetydelig grad virker generende i forhold til omgivelserne

- 2) Områderne må endvidere anvendes til forretningsvirksomhed, som har tilknytning til de pågældende erhverv, eller som efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt finder plads i områderne.
- 3) Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på hver ejendom opføres eller indrettes een bolig, når denne anvendes som bolig for indehaver, bestyrer, portner eller anden person med lignende tilknytning til virksomheden.

- Stk. 5. Delområde II A skal primært søges anvendt til erhverv med behov for forholdsvis megen bygningsmasse (garageanlæg m.v.) samt anden erhverv der afleder megen trafik, idet området er beliggende lavere end delområde II B og har direkte adgang til Vansøgårdsvej.
- Stk. 6. Delområde III udlægges som grøn afstandszone på minimum 30 m mellem boligområdet og det lokale erhvervsområde. I området kan der etableres adgangsvej til delområde I B, I C og II B. Herudover kan området anvendes til beplantning og etablering af støjvold i det omfang, der viser sig behov for det.
- Stk. 7. Delområde IV udlægges til grønt område dels for nærværende lokalplanområdes beboere og dels for Rødding borgere som sådan. Der er endvidere mulighed for at Rødding vandværk i begrænset omfang kan etablere boringer i områdets østlige side.
- Stk. 8. Delområde V udlægges til offentlige formål. Der må opføres ældreboliger o.lign. i området.
- Stk. 9. Inden for alle delområderne kan der opføres transformerstationer til kvarterets forsyning, når de ikke har mere end 30 m<sup>2</sup> bebygget areal og ikke giver en højde af mere end 3 m over terræn. Evt. transformerstationer skal dog søges placeret i delområde III (grøn afstandszone).

