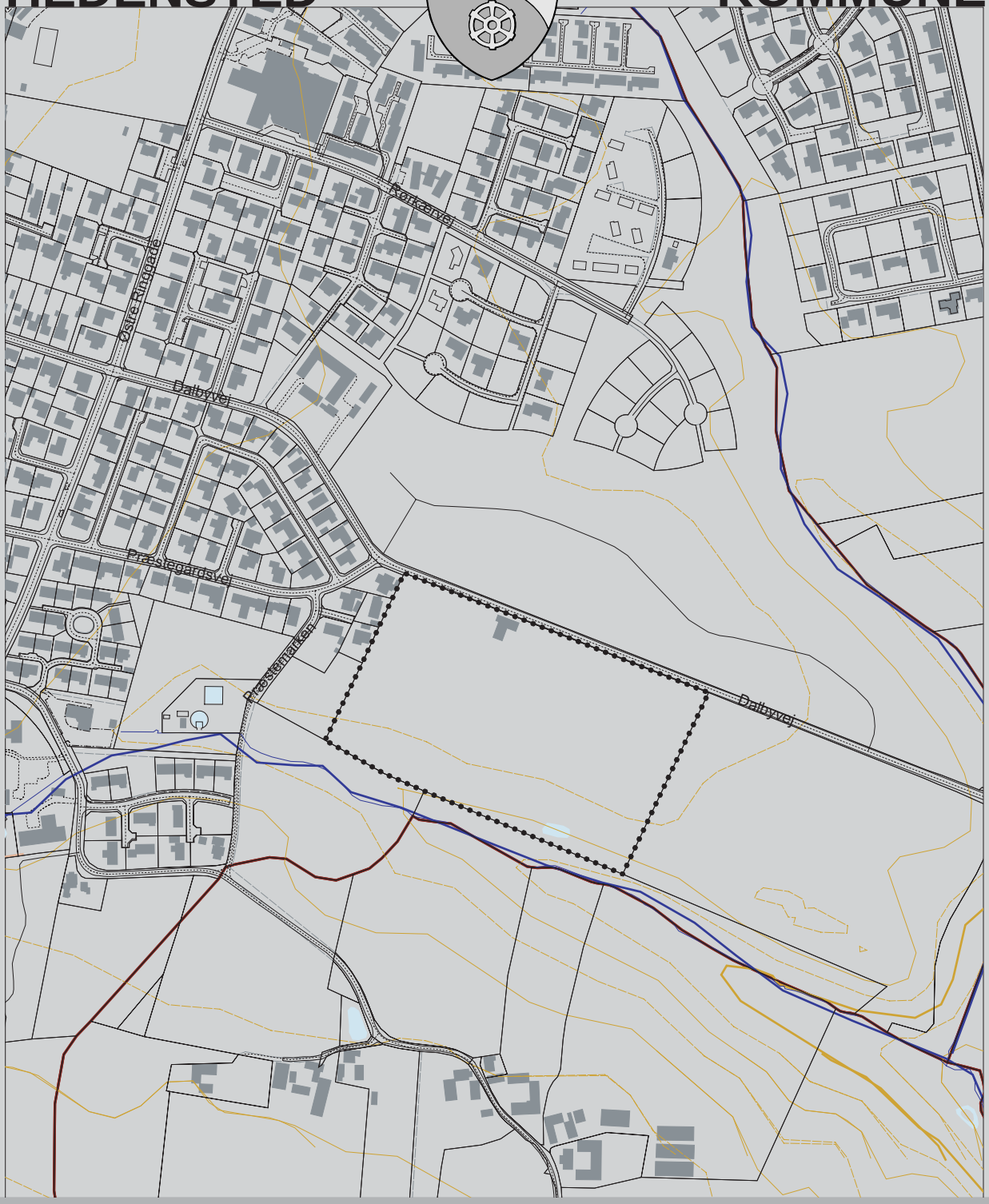
HEDENSTED KOMMUNE



LOKALPLAN 149

BOLIGOMRÅDE SYD FOR DALBYVEJ I HEDENSTED

Matr. nr. 1y, Hedensted By, Hedensted

Anmelder:
Hedensted Byråd
Tlf. 79 74 11 11

MARTS 2004

VEJLEDNING

Lokalplanens formål

En lokalplan fastlægger detaljerede og bindende bestemmelser om den fremtidige anvendelse af det areal og de bygninger, som lokalplanen omfatter. Bestemmelserne kan dreje sig om bebyggelsens art, anvendelse, omfang og udformning, friarealernes anvendelse, fælles anlæg, beplantning, vej- og stiforhold o.s.v.

Lokalplanen og kommuneplanen.

Planen skal være i overensstemmelse med regionplanen og kommuneplanen. Hvis dette ikke er tilfældet skal der laves et tillæg til kommuneplanen.

Lokalplanens dele

Helt overordnet indeholder lokalplanen en **redegørelse** og **lokalplanbestemmelserne** med vejledende forklaringer.

Redegørelsen

Redegørelsen er den forklarende del, der med beskrivende ord og illustrationer forklarer, hvilken indflydelse lokalplanens bestemmelser har på lokalplanområdet og hvordan lokalplanen forholder sig til den øvrige planlægning.

Bestemmelserne

Lokalplanens bestemmelser er bindende og tinglyses på de ejendomme, der omfattes af lokalplanen. Illustrationer samt tekst skrevet i kursiv har til formål at forklare og illustrere lokalplanbestemmelserne.

Planloven

Planloven pålægger Byrådet, at udarbejde en lokalplan,

- når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse.
- inden større udstykninger, bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivninger kan gennemføres.

Formålet med lokalplaner

Formålet med lokalplanpligten er at opnå større sammenhæng i planlægningen og inddrage borgerne heri. Et lokalplanforslag skal offentliggøres i mindst 8 uger. Herefter vurderer Byrådet eventuelle indsigelser og ændringsforslag og vedtager planen endeligt.

Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere omtalt i lokalplanen.

INDHOLDSFORTEGNELSE

Vejledning	2
Indholdsfortegnelse	3
Lovgrundlag	4
Klagevejledning	5
REDEGØRELSE	6 -24
Lokalplan 149	6
En kortfattet beskrivelse	6
Lokalplanens formål	8
Lokalplanens retsvirkninger	9
Lokalplanen og den øvrige planlægning	10
Tilladelse fra anden myndighed	14
Generelle rammer*	16
*(*uddrag fra Kommuneplanen for Hedensted Kommune 2001-2013)*	
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	25 - 36
§ 1 Lokalplanens formål	25
§ 2 Lokalplanens område og zonestatus	25
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse	26
§ 4 Udstykning	27
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold	27
§ 6 Tekniske anlæg	28
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	28
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	31
§ 9 Ubebyggede arealer	32
§10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	34
§11 Grundejerforening eller lignende	34
§12 Bevaring af bebyggelse	35
§13 Ophævelse af lokalplan og Byplanvedtægt	35
§14 Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder	35
§15 Servitutter	35
§16 Påtaleret	35
§17 Vedtagelsespåtegning	36
Tinglysning	36
Offentlig bekendtgørelse	36
Fremlæggelse og indsigelsesfrist	37
KORTBILAG	39 - 45
Kortbilag 1 - Matrikelkort	39
Kortbilag 2 - Arealanvendelse	41
Kortbilag 3 - Illustrationsplan	43
Kortbilag 4 - Diger	45

LOVGRUNDLAG

Hvad er en lokalplan?

Lokalplanen er den detaljerede plan for et bestemt område i en kommune. Den fastlægger, hvordan et område skal anvendes, hvor meget der skal bygges og hvor bebyggelse, veje, friarealer m.m. skal placeres. Lokalplanen er bindende for den enkelte grundejer. Den kan kun ændres ved en ny lokalplan, medmindre ejendommen skal føres tilbage fra byzone til landzone.

Lokalplanen skal følge anden planlægning

Byrådet kan til enhver tid lave forslag til lokalplaner, og skal gøre det, inden der gennemføres større byggerier, anlægsarbejder og nedrivninger. Lokalplanen må ikke stride mod regionplanlægningen og kommuneplanen. Er der modstrid, skal region- og kommuneplan ændres, hvis lokalplanen ønskes gennemført.

Dispensation

Byrådet kan dispensere fra bestemmelserne i en lokalplan, hvis dispensationen ikke strider mod principperne i planen. Anvendelses- og formålsbestemmelserne i lokalplanen er eksempler på principperne i planen. Dispensation kan som hovedregel kun gives, når naboer og andre berørte er blevet orienteret.

Ekspropriation

I visse tilfælde kan Byrådet ekspropriere privat, fast ejendom, dvs. inddrage den mod erstatning. Ejeren af en privat ejendom kan i visse tilfælde forlange, at kommunen overtager ejendommen, hvis den skal bruges til offentligt formål eller ikke må rives ned.

Borgerinddragelse

Offentlig debat

Borgerinddragelse er en vigtig del af planlægningen på alle niveauer. Borgerne skal have adgang til at se og kommentere forslag til planer, derfor fremlægges lokalplanforslaget til offentlig debat i mindst 8 uger.

Klagemuligheder

Efter planloven kan enhver, der har en retlig interesse i sagens udfald, klage over Byrådets afgørelse. Klagefristen er fire uger fra det tidspunkt, hvor afgørelsen er meddelt den pågældende eller er blevet offentliggjort
.
Er der tale om lokalplaner, eller om en dispensation fra en lokalplan, kan der kun klages over retlige spørgsmål. Dvs. at man fx. kan klage over spørgsmål vedrørende fortolkning af planloven. Derimod kan man ikke klage over indholdet af en lokalplan, fx. kan man normalt ikke klage over, at et område bliver udlagt til industriformål i stedet for grønt område.
Klagen skal sendes til Naturklagenævnet.

KLAGE OVER AFGØRELSER EFTER PLANLOVEN

Offentliggørelse af planer.

Hvad kan der klages over

I henhold til planlovens § 58, stk. 1, nr. 3, kan kun *retlig* spørgsmål påklages. Det vil sige, at der kan klages over spørgsmål om planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planens hensigtsmæssighed.

Klagen skal indgives til Natruklagenævnet

Tidsfrist

Klagen indgives til *Naturklagenævnet*. Klagen skal være modtaget af Naturklagenævnet inden 4 uger fra datoen for offentliggørelse af planen.

Tidsfrist for indbringelse for domsttolene

Hvis De vil indbringe spørgsmål om planens lovlighed for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra datoen for offentliggørelsen af planen.

Afgørelser i plansager og underretning ved dispensation, der ikke offentliggøres.

Hvad kan der klages over

I henhold til planlovens § 58, stk. 1, nr. 3, kan kun *retlig* spørgsmål påklages. Det vil sige, at De f.eks. kan klage, hvis De ikke mener , at kommunalbestyrelsen har haft hjemmel til at træffe afgørelsen. De kan derimod ikke klage over, at kommunalbestyrelsen efter Deres opfattelse burde have truffet en anden afgørelse.

Klagen skal indgives til Natruklagenævnet

Tidsfrist

Klagen indgives til *Naturklagenævnet*. Klagen skal være modtaget af Naturklagenævnet inden 4 uger fra modtagelsen af afgørelsen.

Tidsfrist for indbringelse for domsttolene

Hvis De vil indbringe afgørlesen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsens modtagelse.

Klagegebyr

Klagegebyr

Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af Deres klage, at De indbetaler et gebyr på 500 kr. Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende Dem en opkrævning på gebyret. Naturklagenævnet vil ikke påbegynde behandlingen af klagen, før gebyret er modtaget. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Naturklagenævnets hjemmeside www.nkn.dk.

Gebyr

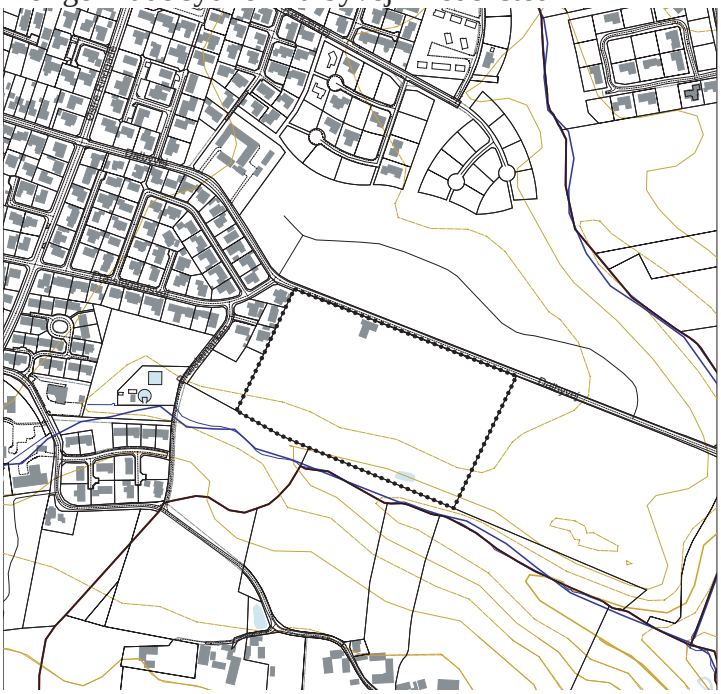
Gebyret tilbagebetales, hvis De får helt eller delvis medhold i Deres klage

Naturklagenævnets adresse

Klagen sendes til Naturklagenævnet, Frederiksborggade 15, 4., 1360 København K eller på email til nkn@nkn.dk.

LOKALPLAN 149

Boligområde syd for Dalbyvej i Hedensted



EN KORTFATTET BESKRIVELSE:

Beliggenhed

Lokalplanområdet er beliggende i den sydøstlige del af Hedensted by og omfatter et areal på ca. 6 ha. Området ligger i landzone, men er i kommuneplanen udlagt til boligbebyggelse. Mod nord grænser området op til Dalbyvej. Mod vest til dels et eksisterende villakvarter (dels til et kommende boligområde). Mod syd grænser området op til den kommende golfbane sydøst for Hedensted. Mod øst grænser området til et kommende boligområde.
Lokalplanen opdeler området i 5 delområder.

Områdets opdeling

Delområde A:
Delområdet består af storparcellerne A.1, A.2 og A.3, der kun må anvendes til åben/lav boligbebyggelse. Der vil kunne opføres ca. 24 åben/lav boliger på delområdet.

Åben/lav bebyggelse

Delområde B:
Delområdet består af storparcellerne B.1 og B.2, der kun må anvendes til tæt/lav boligbebyggelse.
Der vil kunne opføres ca. 27 tæt/lav boliger i delområdet.

Tæt/lav bebyggelse

Delområde C:
Delområdet må kun anvendes til åben/lav boligbebyggelse Der vil kunne opføres ca.6 åben/lav boliger.

Åben/lav bebyggelse

Delområderne A,B og C:
Disse 3 delområder udgør lokalplanområdets byggearealer. Der vil i alt i lokalplanområdet kunne opføres mellem ca. 50 og 60 boliger.

Delområde A, B og C
Antal boliger

Delområde D:
Delområdet består af lokalplanområdets grønne fællesarealer, der ligger som en kile ned gennem området, med stiforbindelse videre til de rekreative områder syd for lokalplanens område.

Delmråde D

Fælles friarealer

Delområde E:
Delområdet består af lokalplanområdets rekreative areal. I delområdet skal der placeres et forsinkelsesbassin for regnvand.

Delområde E
Rekreative formål

Foto af den §3 fredede sø i delområde E

Planen går ud på

Efterkomme ønsket om nye udstykninger
50 - 60 nye boliger

bymæssig karakter

Torvestrøg diagonalt i bebyggelsen

Bybånd til Hedensted

Overgang til golfbane

Tilpasning til det omgivende landskab

Regnvandsbassin

Særligt værdifuldt landskab

Jorddige

Stiforbindelse til øvrige boligbebyggelse og golfbane

LOKALPLANENS FORMÅL

Det er lokalplanens formål at efterkomme efterspørgslen i Hedensted efter såvel åben/lav som tæt/lav boliger. I lokalplanområdet vil der som anført ovenstående kunne opføres ca. 50-60 boliger.

Det er endvidere lokalplanens formål at skabe et boligområde med mere bykarakter end der sædvanligvis opleves i villa- og rækkehusområder. Dette sker ved at placere den tæt/lave bebyggelse på storparceller diagonalt ned igennem området fra Dalbyvej til den grønne kile i lokalplanområdets østlige del.

Den tæt/lave bebyggelse skal placeres omkring torve der tilsammen danner et torvestrøg med bymæssig karakter. Torvestrøget vil knytte sig til den kommende tæt/lave bebyggelse nord for Dalbyvej og vil være rettet mod Hedensted bycentrum. Dalbyvej vil eventuelt senere kunne ombygges til en egentlig bygade. Der vil herved være skabt et bybånd fra Hedensted bycentrum til den kommende golfbane.

Det er også lokalplanens formål at skabe en blød overgang mellem bebyggelse og de kommende grønne golfbane-arealer syd for området, samt at sikre stiadgang gennem området fra det nye boligområde nord for Dalbyvej og frem til golfbanearealerne. Den bløde overgang til golfbanearealerne sikres ved at udlægge et grønt fælles-areal, område E.

I området henligger en tidligere sand/lergrav som sø og der vil yderligere kunne anlægges en sø til brug som regnvandsbassin.

Størstedelen af lokalplanens område ligger i et særligt værdifuldt landskab, det skal med lokalplanen sikres, at bebyggelsen tættest på Torup bæk indpasses i landskabet. Der findes rester af et gammelt dige i skal mod det grønne område, diget må ikke beskadiges.

Område E vil kun få en begrænset pleje og for det meste henligge som naturområde, bl.a. fordi den østlige del af området er beskyttet i henhold til naturbeskyttelseslovens §3.
Gennem område E og det andet grønne fællesareal, område D anlægges en hovedsti, som forbinder det nye boligområde nord for Dalbyvej med golfbanen.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendommene der er omfattet af planen i følge Planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan give dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

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

Skønnes en ansøgning om dispensation at berøre naboer, skal der foretages en naboorientering, før dispensationen kan gives.

Ifølge § 47 i planloven kan byrådet ekspropriere private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

Hvis en ejendom, som er udlagt til offentlige formål, ikke kan bruges på en økonomisk rimelig måde, kan ejeren under visse forudsætninger kræve, at kommunen overtager den. Ifølge planlovens § 48 er der dog bestemte forudsætninger, som skal opfyldes, før dette krav kan gøres gældende.

Forandringer skal følge planen

Eksisterende lovlig anvendelse

Dispensation

Afvigelse fra planen

Anden planlægning iøvrigt

LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

Lokalplanlægningen sker indenfor de rammer, som fremgår af regionplanen. F.eks. er regionale stier indtegnet på kortbilag. endvidere vil bestemmelsern i spildevandsplanen og vandforsyningsplanen blive lagt til grund.

Varmeforsyningsplan

Varmeforsyningsplanens bestemmelser indarbejdes i rammebestemmelserne, ligesom affaldsplanen er udvidet til at omfatte hele kommunen.

Arkæologiske fund

Ved nybyggeri i det åbne land og ved inddragelse af nye områder i byzone søges arkæologiske interesser tilgodeset. Vejle Museum orienteres som ansvarlig for undersøgelse af fortidsminder.

Regionplan 2001

Regionplan

I regionplanen er lokalplanområdet med undtagelse af område E udlagt til byudvikling. Område E er udpeget som naturområde. Hele lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser.

Overensstemmelse mellem Regionplan og lokalplan

Idet område E friholdes for bebyggelse og kun udsættes for begrænset pleje vil lokalplanen ikke være i strid med regionplanen.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Regionplanen.

Kommuneplanen 2001

Rammeområde 1.B.23, boligområde i Hedensted

Rammeområde 1.R.21 , rekreativt område i Hedensted

Kommuneplan

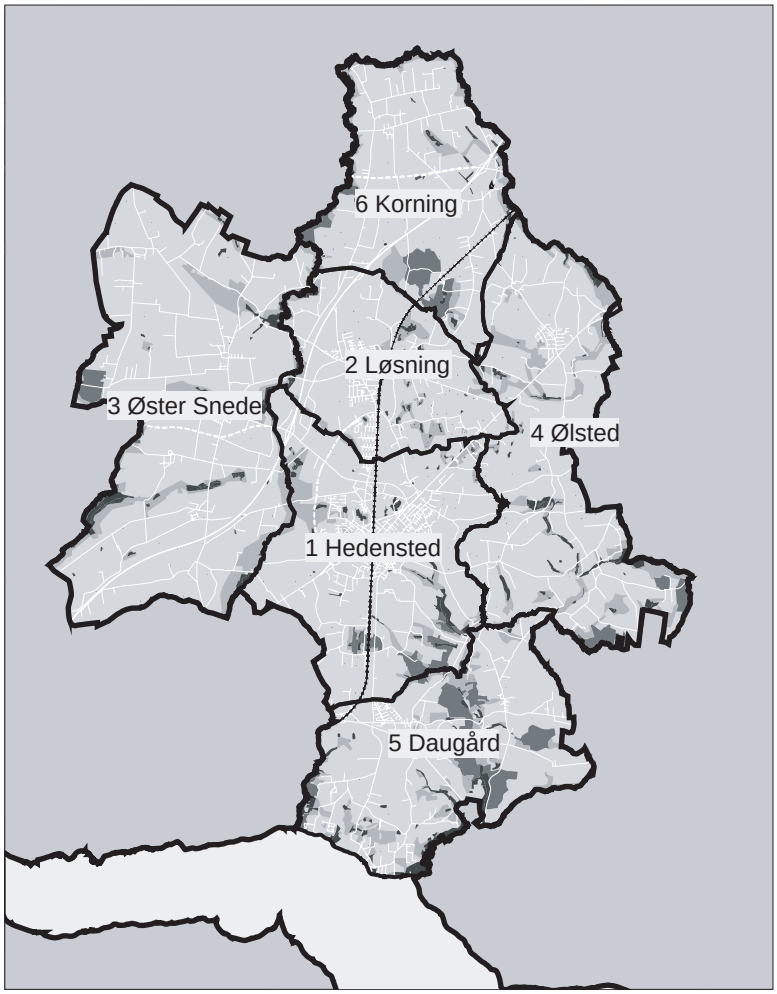
Lokalplanens delområde A, B, C og D er omfattet af rammeområde 1.B.23 der i kommuneplanen er udlagt til åben/lav og tæt/lav boligbebyggelse. Lokalplanens delområde E er omfattet af rammeområde 1.R.21 der er udlagt til rekreativt område.

Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten må højst være 25 % for området som helhed. Bygninger må højst opføres i 1½ etage og med en maksimal højde på 8,5 meter.

Overensstemmelse mellem Kommuneplan og lokalplan

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.



Kommunen inddeles i 6 områder

Kommunen inddeles i 6 områder og navngives efter den største by i hvert område som følger:
1 - Hedensted
2 - Løsning
3 - Øster Snede
4 - Ølsted
5 - Daugård
6 - Korning

Områderne er yderligere opdelt i enkeltområder - rammer.

En ramme vil typisk indeholde bebyggelse og /eller arealer, som har eller ønskes at få ensartede træk. Disse rammer er opdelt i følgende kategorier efter deres vigtigste anvendelse:
B - Boligområde
C - Centerområde
E - Erhvervsområde
O - Offentligt område
R - Rekreativt område
L - Landsby (kompetenceområde)

Områdeinddeling

I forbindelse med fastsættelse af rammebestemmelser inddeles kommunen i 6 områder, som vist på dette kort.

Kommuneplanrammer

Rammebestemmelserne fastsætter for de enkelte dele af kommunen, hvad der skal tages hensyn til ved udarbejdelse af mere detaljerede lokalplaner.

Eksempel:
Område 2.B.2 er et område i Løsning til boligformål, som har nummer 2.

Kommuneplan 2001-2013

Ramme 1.B.23

Boligområde i Hedensted.

Anvendelse

Boliger - åben/lav og tæt/lav bebyggelse.

Byggemuligheder

max. Bebyggelsesprocent	25
max. etageantal	11/2
max. Bygningshøjde	8,5m

Miljø/Teknisk forsyning

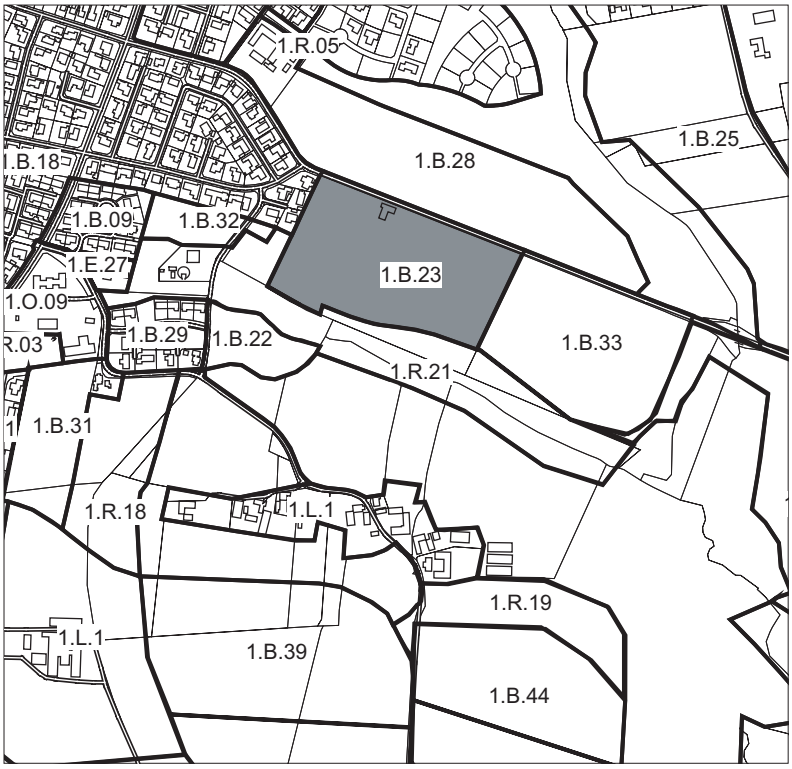
Ny bebyggelse skal forsynes med fjernvarme.

Zoneforhold

Området er beliggende i byzone.

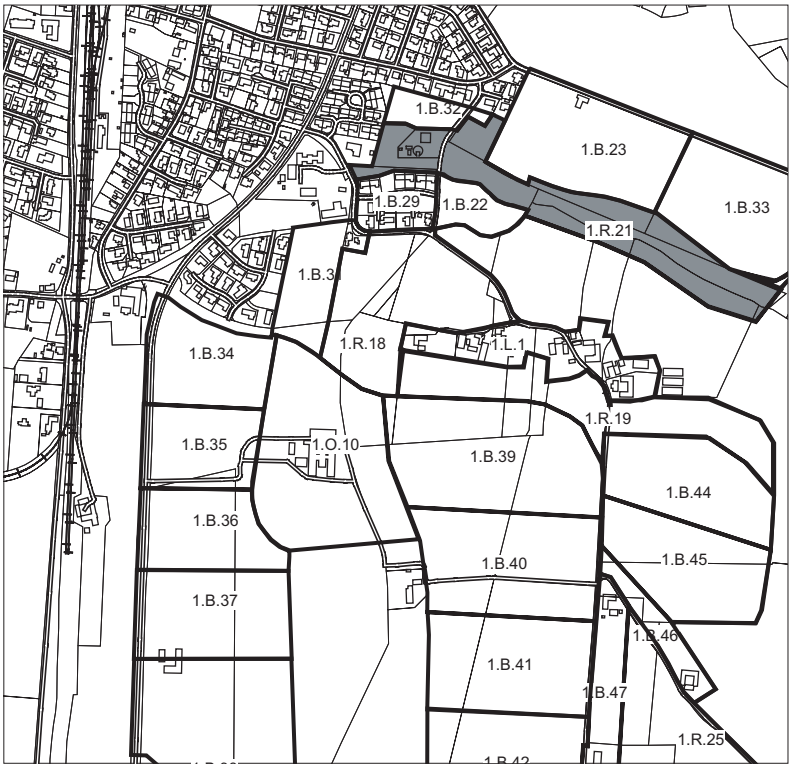
Lokalplan/byplanvedtægt

Inden for området er vedtaget:
Lokalplan nr. 149



Rammekort:1.B.23
Kommuneplan for Hedensted 2001-2013

Områdeafgrænsning for *1.B.23*



Rammekort:1.R.21
Kommuneplan for Hedensted 2001-2013

Områdeafgrænsning for *1.R.21*

Kommuneplan 2001-2013

Ramme 1.R.21

Rekreativt i Hedensted.

Anvendelse

Rekreative formål
Fritidsformål

Byggemuligheder

Området må ikke bebygges, bortset fra mindre bygninger, der er nødvendige for områdets anvendelse som rekreativt område.

Zoneforhold

Området er beliggende i landzone.

Lokalplan/byplanvedtægt

Inden for området er vedtaget:
Lokalplan nr. 95
Lokalplan nr. 110
Lokalplan nr. 155
Lokalplan nr. 149

Kloakering

Lokalplanområdet er indeholdt i Spildevandsplanen for Hedensted Kommune. Ny bebyggelse skal separatkloakeres.

Renovation og genbrug

Lokalplanområdet er omfattet af Hedensted Kommunes affaldsplan og har dagrenovation.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af varmeplanen for Hedensted Kommune og er forsynet med fjernvarme. Ny bebyggelse skal forsynes med fjernvarme.

Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes med drikkevand fra Hedensted Vandværk.

Byzone

Landzone

Lokalplanområdet ligger i landzone. Ved byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen overføres Lokalplanens delområder A, B, C og D til byzone. Lokalplanens delområde E er beliggende i landzone og forbliver i landzone.

Jordforurening

Der er ikke kendskab til, at der inden for lokalplanområdet er deponeret affald eller er sket forurening af jorden.Området er ikke kortlagt som jord forurenet.

Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, forinden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx. dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Tilladelse fra anden myndighed

Arkæologiske fund

Fortidsminder

Arkæologiske fund:
Jordfaste fortidsminder (bo- og gravpladser, kulturlag og lignende) er omfattet af museumslovens kapitel 8 om sikring af kultur- og naturarven (lov nr. 473 af 7 juni 2001 §§ 23-29).

Hvis der ved anlægsarbejde findes fortidsminder, skal arbejdet straks standses, og der skal rettes henvendelse til Vejle Museum. Idet omfang fortidsmindet berøres af anlægsarbejde, kan Kulturarvsstyrelsen kræve arbejdet standset, indtil en arkæologisk undersøgelse er gennemført. Forudgående prøvegravning kan forebygge standsning af anlægsarbejde.

Tilladelse fra Vejle Amt

Vejle Amt har givet tilladelse til at etablere et forsinkelsesbassin i lokalplanens delområde E, øst for den eksisterende sø der er omfattet af en §3 fredning. Se kortbilag 2, arealanvendelse.

Nærområdet
Skoler og institutioner

Lokalplanområdet ligger i det skoledistrikt, der betjenes af:

Hedensted Skole
Nybogade 6
8722 Hedensted

I området ligger børnehaverne:

Hedensted:
Børnehaven Snurretoppen
Østerled 2
8722 Hedensted

Børnehaven Østerled
Østerled 4
8722 Hedensted

Børnehaven Lykkebo
Østerbrogade 26 A
8722 Hedensted

Foto af lokalplanområdet set fra Dalbyvej

De generelle rammer er et uddrag fra den gældende Kommuneplans generelle rammer .

Kommuneplanen angiver de overordnede rammer for lokalplanlægningen i kommunen.

I lokalplanens bestemmelser fastsættes de mere detaljerede bestemmelser for anvendelsen af et område.

Støjfølsom anvendelse

Jernbaner

Overordnede veje

GENERELLE RAMMER*

*(*uddrag fra Kommuneplanen for Hedensted Kommune 2001-2013)*

Støjfølsom anvendelse

Hvor der er risiko for støjproblemer, primært ved erhvervsområder, langs jernbaner og overordnede veje, vil der i nye lokalplanområder blive optaget bestemmelser herom, jfr. regionplanens retningslinier (7.4.1-7.4.5).

Jernbaner

Ved udlæg af støjfølsom anvendelse i forhold til eksisterende og planlagte jernbaner skal det så vidt muligt sikres, at det beregnede ækvivalente støjniveau ikke overstiger 60 db(A) i hele det støjfølsomme område og, at der tages udgangspunkt i en planlægningsafstand på 250 m2. Dog må støjniveauet i rekreative områder med overnatning ikke overstige 55 db(A). Ved huludfyldning i sammenhængende bymæssig bebyggelse og mindre byfornyelse, hvor 60 db(A) ikke kan opfyldes i hele området, kan det accepteres, at de 60 db(A) kun opfyldes på boligens primære opholdsarealer og på mindst een af boligens facader. Det målte vibrationsniveau må ikke overstige 75 dB(A) (KB-vægtet accelerationsniveau) for strækninger med fjerntog, hvor der forekommer mere end 10 tog pr. døgn.

Overordnede veje

Langs overordnede veje skal det så vidt muligt sikres at det beregnede ækvivalente støjniveau ikke overstiger 55 dB(A) i hele det støjfølsomme område ved udlæg af områder til støjfølsom anvendelse i nye lokalplaner. Ved huludfyldning i sammenhængende bymæssig bebyggelse og mindre byfornyelse, hvor ovenstående ikke kan opfyldes i hele området, kan det accepteres, at støjgrænseværdien på 55 dB(A) kun opfyldes på boligernes primære opholdsarealer og på mindst een af hver boligs facader.

Drikkevandsinteresser

OMRÅDER MED SÆRLIGE DRIKKEVANDS-INTERESSER OG INDVINDINGSOPLANDE.

I det følgende er angivet krav til indretning af særlige arealer, tekniske anlæg og forsyningsanlæg, som skal iagttages ved planlægning af erhvervs-og boligområder, der ved tidligere planlægning i medfør af planloven er udlagt inden for områder med særlige drikkevands-interesser og indvindingsoplande til vandværker, jvnfr. Regionplanens retningslinje 3. Kravene anvendes desuden ved administration af planlovens zonebestemmelser samt ved fornyelser/ ændringer af miljøgodkendelser til eksisterende virksomheder/anlæg i områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til vandværker.

Erhvervsområder og drikkevandsinteresser

Erhvervsområder

Tankanlæg

Tankanlæg
• Alle tanke skal som udgangspunkt anbringes oven på jorden i et opsamlingsbassin.
• Alle nedgravede tanke og tilhørende rørsystemer skal være dobbeltvæggede med vakuumovervågning. Eller tanken og det tilhørende rørsystem nedlægges i en armeret tæt vibreret betonkasse eller tankgraven fores med en kemikaliebestandig membran.
• Ved både over- og underjordiske tanke skal der altid etableres en tank- og påfyldningsplads. Pladsen skal udføres med olie- og kemikaliebestandig belægning. Afløbet føres i ikke kloakerede områder til opsamlingsbrønd. I kloakerede områder føres afløbet via olie- og benzinudskiller til fælles kloak.
Vaskepladser til rengøring af motorkøretøjer, landbrugsmaskiner (herunder sprøjteudstyr), entreprenørmaskiner eller lignende.
• En vaskeplads skal være udført med olie- og kemikaliebestandig belægning.
• Afløbet føres i ikke-kloakerede områder til opsamlingsbrønd.I kloakerede områder føres afløbet til regnvandskloak eller fælles kloak.

Spildevandsledninnger

Spildevandsledninger
• Alt sanitært spildevand, industri spildevand og overfladevand fra veje, befæstede arealer m.m. skal opsamles og transporteres ud af området i spildevands- og regnvandsrør, der til enhver tid opfylder, den bedste tilgængelige teknologi med hensyn til tæthed, samlinger, tætheds prøvning m.m.
• Tagvand kan nedsives.

Befæstede arealer og udendørs oplag omkring erhvervsvirksomheder
• På alle arealer, hvor der er risiko for spild af grundvandstruende stoffer, skal der etableres en fast, tæt befæstning.
• Afløbet føres i ikke-kloakerede områder til opsamlingsbrønd. I kloakerede områder føres afløbet til regnvandskloak eller fælles kloak.

Indretning af virksomhedsbygninger

Indretning af virksomhedsbygninger
• Det tillades ikke, at forsynings- og afløbsledninger for kemikalier m.m. anbringes under gulvkonstruktionen i bygninger. Der er dog mulighed for tilladelse til, i enkelte tilfælde på kortere strækninger til maskinerne m.m.,at ledninger /rørføringer anbringes under gulv, mod at disse indkapsles i tætte væskebestandige rør, som føres til inspektionsbrønd.

Benzin- og olieudskillere

Benzin- og olieudskillere
• Benzin- og olieudskilleren skal være udført i helstøbte materialer.
• Udskilleren skal være indrettet med alarm for væskestand og lagtykkelse.
• Inden ibrugtagning skal både rørføringer og benzin og olieudskilleren tæthedsprøves i overensstemmelse med norm for tæthed af afløbssystemer, DS 455 eller tilsvarende norm.

Sprøjtemidler

Sprøjtemidler
• Områdets arealer må ikke renholdes, hverken i anlægs- eller driftsfasen, ved brug af sprøjtemidler.

Boligområder og drikkevandsinteresser

Boligområder

Sprøjtemidler

Lokalplanen/varmeplanen/spildevandsplanen m.m.skal indeholde følgende bestemmelser for at sikre områdets grundvand mod forurening.
Sprøjtemidler:
• Områdets offentlige og private fælles arealer må ikke renholdes, hverken i anlægs- eller driftsfasen, ved brug af sprøjtemidler.
• Den kommende grundejerforening gøres opmærksom på, at bebyggelsen ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser eller indvindingsoplandet til et vandværk. Forbud mod brug af sprøjtemidler kan optages igrundejerforeningens vedtægter.
• Kommunen kan i forbindelse med kommunale udstykninger tinglyse på hver enkelt matrikel, at der ikke må anvendes sprøjtemidler.

Veje og befæstede arealer

Veje og befæstede arealer:
• Veje og parkeringsarealer skal udføres med fast, tæt belægning med afledning af regnvand til kloaknet, der ledes ud af området, således at der ikke sker nedsivning af forurenet regnvand i området.
• Indkørsler og belægninger i carporte/ garager udføres med fast, tæt belægning med afløb til kloak (almindelig flisebelægning anses ikke for at være tæt belægning), således at der ikke kan ske nedsivning af f.eks. benzin eller olie fra parkerede biler, sæberester fra vask af biler og andre husholdningskemikalier, som typisk håndteres på sådanne arealer.

• Alternativt kan der etableres et fælles garageanlæg/ parkeringsanlæg med fælles vaskeplads for en række ejendomme.
Anlægget skal udføres med en olie- og kemikaliebestandig belægning og alt overfladevand fra arealet føres til fælles kloak.

Spildevand

Spildevand
• Alt sanitært spildevand og overfladevand fra veje, befæstede arealer m.m. skal opsamles og transporteres ud af området i spildevands- og regnvandsrør, der til enhver tid opfylder den bedste tilgængelige teknologi med hensyn til tæthed, samlinger, tæthedsprøvning m.m.
• Tagvand kan nedsives.

Olietanke/varmeforsyning

Olietanke/varmeforsyning
• Der må ikke etableres tanke til opbevaring af olie og benzin eller andre kemiske stoffer i området.
• Der må ikke etableres eksempelvis jordvarmeanlæg eller andre lignende tekniske installationer, der kan give anledning til grundvandsforurening.

Erhverv i boligområder

Erhverv i boligområder
• Der må ikke etableres erhverv, der håndterer eller opbevarer grundvandstruende stoffer (for eksempel mekanikerværksted, malerfirma, frisør m.m.).

ERHVERVSOMRÅDER

Erhvervsområder og støj

Ved lokalplanlægning af nye erhvervsområder anvendes Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 „Ekstern støj fra virksomheder“. Det angives i lokalplanen, hvilke områdetyper, der indgår i lokalplanen.

Områdetype 1

I områdetype 1 må der ikke placeres boliger.

Tidsrum	Man-Fredag Kl. 7.00-18.00 Lørdag KL. 7.00-14.00	Man-Fredag Kl. 18.00-22.00 Lørdag Kl. 14.00-22.00 Søn- og helligdage Kl. 7.00-22.00	Alle dage KL. 22.00-7.00
Områdetyper			
1. Erhvervs- og Industriområde.	70	70	70
2. Erhvervs- og industriområde med forbud mod generende virksomhed.	60	60	60
3. Område for blandet bolig og erhvervsbebyggelse centerområder, m.m.	55	45	40
4. Etageboligområde.	50	45	40
5. Boligområder for åben og lav boligbebyggelse.	45	40	35
6. Sommerhusområder og offentligt tilgængelige rekreative områder.	40	35	35

Skema med angivelse af det maksimale støjniveau

Områdetype 2

I områdetype 2 kan der i konkrete tilfælde gives tilladelse til at indrette en bolig, hvis det kan dokumenteres, at virksomhedens forsvarlige drift kræver, at der uden for normal arbejdstid er en person i virksomhedens umiddelbare nærhed (portnerbolig). Ved nærmeste eksisterende bolig vil kravet til støjniveau blive skærpet til områdetype 3 niveau.

Områdetype 3

I områdetype 3, der fortrinsvis er udlagt til let industri, lager, håndværks- og værkstedsvirksomheder,vil der kunne etableres tilknyttede boliger til virksomheds-indehaverne.

Særlige beliggenhedskrav

I området ved DAKA i Løsning og i Hedensted Syd udlægges arealer til virksomheder med særlige beliggenhedskrav.

Erhvervskategorier og miljøklasser

Erhvervskategorier - bilag A

Bilag A i Kommuneplanen for Hedensted Kommune 2001-2013

Der er udarbejdet et bilag A, der inddeler virksomheder i miljøklasser.
Lokalplaner for erhversområder skal angive inden for hvilke miljøklasser, der kan etableres virksomheder.

BOLIGOMRÅDER

Boligområder

Boligområder inddeles i 3 kategorier: åben/lavbebyggelse, tæt/lav bebyggelse og etageboliger.

Åben/lav boligbebyggelse

Åben/lav bebyggelse:
Ved åben/lav bebyggelse skal forståes boliger med een bolig, der er placeret frit på grunde på minimum 700 m^2. En åben/lav bebyggelse kan også typisk betegnes parcelhuse.

Tæt/lav boligbebyggelse

Tæt/lav bebyggelse:
Ved tæt/lav bebyggelse kan grundstørrelsen pr. bolig være mindre end 700 m^2. En tæt/lav bebyggelse kan være række-, klynge- eller kædehuse, men også dobbelthuse hører ofte til i denne kategori. Ved dobbelthuse forståes to-bolighuse med lodret skel.

Etageboliger

Etageboliger:
Etageboliger er flerbolighuse med vandret lejlighedsskel. Rammer, der giver mulighed for etageboliger angiver samtidig, hvor mange etager, der kan bygges i.

Virksomheder i boligområder

Virksomheder i boligområder:
Inden for områder fastlagt til parcelhuse og tæt-lav boliger kan byrådet tillade etableret virksomheder indpasset i beboelsesbygninger, når disse virksomheder ikke forårsager støj, trafik eller andre gener, som overskrider det normale for et boligområde. Fx frisører, revisorer, ejendomsmæglere, konsulenter o.lign.

Endvidere gælder følgende bestemmelser:
· at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,
· at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres, og områdets karakter som boligområde ikke brydes,
· at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

FREDNINGER

Fredninger

Lov om naturbeskyttelse. Lovbekendtgørelse nr. 85 af 4.februar 2002.

Lokalplaner for arealer, der er omfattet af fredninger, naturbeskyttelseslovens bygge- og beskyttelseslinier, kirkeomgivelsesbeskyttelse og naturbeskyttelseslovens bestemmelse i §§ 3 og 4 om beskyttede naturtyper (søer, vandløb, heder, moser, strandenge og sumpe, enge og overdrev og sten- og jorddigero.lign.).

I fredningskendelse for Daugård Strand er udlagt et areal til fritidsformål. For arealets anvendelse kan der udarbejdes landzonelokalplan.

Fuglebeskyttelsesområder

EF-fuglebeskyttelsesområder

Ved Vejle Fjord er udpeget et EF-fuglebeskyttelsesområde.

Kirkeomgivelser

Kirkeomgivelser

Inden for beskyttelseszoner omkring landsbykirkerne må kun opføres bygninger, tekniske anlæg m.v., såfremt det kan påvises, at hensynet til kirkernes landskabelige beliggenhed eller samspil med landsbymiljøet ikke tilsidesættes.

Kystnærhedszone

Kystnærhedszone

Ved arealudlæg indenfor 3 km fra kysten skal der i lokalplanlægningen redegøres for bebyggelse og anlægs visuelle virkning på omgivelserne, og der skal anføres begrundelse, hvis der tillades bygningshøjde på over 8,5 m.

Anden planlægning

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING I ØVRIGT

Lokalplanlægningen sker i øvrigt inden for de rammer, som fremgår af regionplanen. F.eks. er regionale stier indtegnet på kortbilag. Endvidere vil bestemmelser i spildevandsplanen og vandforsyningsplanen blive lagt til grund.

Varmeforsyningsplanens bestemmelser indarbejdes i rammebestemmelserne, ligesom affaldsplanen er udvidet til at omfatte hele kommunen.

Ved nybyggeri i det åbne land og ved inddragelse af nye områder i byzone søges ærkæologiske interesser tilgodeset. Vejle Museum orienteres som ansvarlig for undersøgelse af fortidsminder.

ERHVERVSKATEGORIER

I kommuneplanen for Hedensted Kommune 2001-2013 er der udarbejdet et bilag A for erhvervskategorier, der inddeler virksomheder i miljøklasser.

Vejledning om miljøklasser og beskyttelsesafstande.

Lokalplaner for erhversområder skal angive inden for hvilke miljøklasser, der kan etableres virksomheder.

Miljøklasser

Virksomhederne er opdelt i 7 miljøklasser, hvor klasse 1 er den mindst miljøbelastende, og klasse 7 den mest miljøbelastende.

Klasse 1

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger.

Klasse 2

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger.

Klasse 3

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse.

Klasse 4

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregl bør placeres i industriområder.

Klasse 5

Klasse 5 omfatter virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i industriområder.

Klasse 6

Klasse 6 omfatter virksomheder og anlæg, som er meget belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i større industriområder, så den ønskede afstand i forhold til forureningsfølsomme naboer kan opnåes.

Klasse 7

Klasse 7 omfatter virksomheder og anlæg, som er særligt belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregl skal placeres i området, indrettet til særligt miljøbelastende virksomhed.

Afstandskrav

Herudover findes der en række virksomheder og anlægstyper med speciellle beliggenhedskrav, hvor afstanden til boligområder skal være større end 500 meter. Som eksempel kan nævnes særligt risikobetonet produktion, større skibsværfter, flyvepladser, skydebaner, motorsportbaner og lignende.

Der opereres med følgende minimumsafstandskrav:

Klasse 1 0 meter (i forhold til boliger)
Klasse 2 20 meter (i forhold til boliger)
Klasse 3 50 meter (i forhold til boliger)
Klasse 4 100 meter (i forhold til boliger)
Klasse 5 150 meter (i forhold til boliger)
Klasse 6 300 meter (i forhold til boliger)
Klasse 7 500 meter (i forhold til boliger)

Bilag A i kommuneplanen for Hedensted Kommune 2001-2013
I kommuneplanens bilag A er forskellige eksempler på virksomhedstyper inddelt i miljøklasser og sat ind i et skema.

Der kan forekomme situationer, der berettiger virksomheder i en anden miljøklassificering, end angivet i bilag A i kommuneplanen for Hedensted Kommune 2001-2013. F.eks. hvis en virksomhed foretager forureningsbegrænsende foranstaltninger udover det, der er normalt i forhold til gængse forureningsbegrænsende produktionsmetoder. I så fald kan en lavere klassificering accepteres, d.v.s. en kortere nødvendig afstand i forhold til forureningsfølsomme formål som f.eks. boliger. Omvendt kan det være nødvendigt at klassificere en virksomhed højere end forudsat, hvis virksomheden forurener udover, hvad der er normalt for den pågældende virksomhedstype.

Der er altså tale om afstandskrav, der skal overholdes. Men hvis afstanden tillades kortere end den, der fremgår af Bilag A, må det ske udfra en konkret vurdering af den enkelte virksomheds forureningsbelastning på både kort og langt sigt.

Planloven

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1
lokalplanens formål

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

Stk. 1. Lokalplanens formål er at sikre:
at lokalplanens område udlægges til dels åben/ lav dels tæt/lav boligbebyggelse,
at området opdeles i mindre overskuelige enheder,
at der sikres vej- og stiforbindelser i området,
at dannes et torvestrøg med retning mod Dalbyvej og Hedensted bycentrum,
at der sikres gennemgående stiadgang for offentligheden fra Dalbyvej til arealerne syd for lokalplanområdet,
at der sikres god tilpasning mellem lokalplanområdet og omgivelserne,
at der oprettes en grundejerforening til varetagelse af fælles grundejeropgaver i område samt,
at bebyggelsen tilpasses det særlige værdifulde landskab og terrænforholdene i området.

§ 2

Lokalplanens område og zonestatus

§ 2 LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS

Stk. 1. Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1, matrikulære forhold.

Stk. 2. Lokalplanen omfatter matr.nr. 1y Hedensted by, Hedensted.

Stk. 3. Alle parceller, der efter 10.12.2003 udstykkes fra de nævnte ejendomme indenfor lokalplanens område, er ligeledes omfattet af lokalplanen.

stk. 4. Lokalplanens delområder A, B, C og D ligger i landzone og overføres til byzone med byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen.
Lokalplanens delområde E er beliggende i landzone og forbliver i landzone.

Stk. 5. Lokalplanens område inddeles i delområderne A, B, C, D og E.

§ 3

§ 3 LOKALPLANOMRÅDETS ANVENDELSE

Åben lav boligbebyggelse

Delområde A:
Stk. 1. **(Storparcellerne A.1, A.2 og A.3)**
Delområdet må kun anvendes til åben/lav boligbebyggelse med tilhørende veje og stier.

Tæt lav boligbebyggelse

Delområde B:
Stk. 2. **(Storparcellerne B.1 og B.2)**
Delområdet må kun anvendes til tæt/lav boligbebyggelse med tilhørende veje, torve og stier.

Blandet åben lav og tæt lav boligbebyggelse

Delområde C:
Stk. 3. Delområdet må kun anvendes til åben/lav boligbebyggelse med tilhørende veje og stier.

Stamvej
Fælles friarealer

Delområde D:
Stk. 4. Delområdet skal anvendes til grøn kile mellem boligområderne, der skal udlægges areal til boligvej og stamvej.

regnvandsbassin

Delområde E:
Stk. 5. Delområdet skal anvendes til rekreativt areal. I det sydøstlige hjørne af området skal lokalplanområdets regnvandsbassin placeres som vist på kortbilag 2 og 3.

Fælles bestemmelser for delområde A, B og C.

Erhverv der kan udføres i boligområder.

Stk. 6. Byrådet kan tillade at der på ejendommene drives sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i et boligområde, under forudsætning af,
at virksomheden drives af den, der beboer ejendommen,
at virksomheden drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres, herunder ved skiltning og lignende, og at områdets karakter af boligområde ikke ændres.

Gener

at virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende

Prakering

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

Stk. 7. Ejendommene må derudover ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

Tilpasning til landskabet

Stk. 8. Bebyggelsen skal disponeres og udformes under hensyn til de landskabelige og terrænmæssige forhold og med en god helhedsvirkning og indpasning i forhold til eksisterende bebyggelse i naboområderne.

§ 4 UDSTYKNING

§ 4

Stk.1. Delområde A og C skal udstykkes til åben/lav boligbebyggelse. Ejendomme må kun udstykkes som vist i princippet på kortbilag 2, og ingen grund til boligbebyggelse må have et mindre grundareal end 700 m².

Delområde A og C

Åben lav boliger

Grundareal på min.. 700 m²

Stk. 2. Delområde B skal udstykkes til tæt/lav bebyggelse. Delområderne må udstykkes i storparceller B.1 og B.2.

Delområde B og C
Tæt lav boligbebyggelse

Stk. 3. Storparcellerne nævnte i stk.2 må udstykkes yderligere. Ved denne yderligere udstykning gælder bygningsreglementets bestemmelser om mindste grundstørrelse ikke, men parceller til boligformål skal have så stort et grundareal at der til boligen kan indrettes et velegnet udendørs opholdsareal på mindst 50 m².

Yderligere udstykning

Stk. 4. Delområde D og E må ikke yderligere udstykkes.

Delområde D og E

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERINGSFORHOLD

§ 5

Stk. 1. Der udlægges areal til følgende nye veje og stier i princippet som vist på kortbilag nr. 2 og 3.

Vej og sti

Stk. 2. Langs Dalbyvej udlægges areal til udvidelse af Dalbyvej til en bredde på 10 m målt fra modstående vejskel langs boligområdet „Ved Bækken“.

Stamvej

Stk. 3. Der udlægges en 11,00 m bred stamvej, strækning A - B. Stamvejen anlægges med mindst 5,00 m bred kørebane. I vejens ene side anlægges et mindst 2,00 m bredt fortov adskilt fra kørebanen med græsrabat. I modsatte vejside anlægges kun græsrabat. Vejen skal afsluttes med vendeplads for renovationsvogne.

Boligvej

Stk. 4. Boligvejene C-D og E-F i delområde A udlægges med en bredde på mindst 8,00 m og anlægges med mindst 5,00 m bred kørebane med græsrabatter. Vejene afsluttes med vendeplads for renovationsvogne.

Stk. 5. I delområde B til tæt/lav bebyggelse udlægges torve for gående og kørende færdsel. Udlægget fastlægges endeligt i en tinglyst bebyggelsesplan for den enkelte storparcel. jfr. § 7, stk. 8.

Torve

Torvene

Stk. 6. På torvene skal der anlægges plantebede for træer, buske og blomster m.v.. Der kan opstilles bænke og borde.

Stier

Stk. 7. De på lokalplankortet (kortbilag 2 og 3) viste stier udlægges med en bredde på mindst 4,00 m og skal anlægges med mindst 2,00 m bred befæstelse.

Stk. 8. Stistrækning d-e skal være åben for offentligheden.

Parkering

Stk. 9. Der skal udlægges areal til parkering: 1 ½ p-plads pr. bolig ved tæt/lav bebyggelse, samt etableres 2 parkeringspladser pr. bolig ved åben/lav bebyggelse. Carporte/garager medregnes som en parkeringsplads.

Langtidsparkering

Stk. 10. Langtids- og natparkering af lastbiler og større varevogne med en totalvægt over 3500 kg, eller en højde over 2,2 m, samt af campingvogne og lystbåde er ikke tilladt indenfor lokalplanområdet.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

§ 6

Stk. 1. El-ledninger, herunder ledninger til vejbelysning, skal fremføres nedgravet som jordkabler.

Udføres som jordkabler

Stk. 2. Området skal separatkloakeres.

Stk. 3. Der skal etableres fælles opsamling af regnvand, som skal ledes til et forsinkelsesbassin i område E, som vist på kortbilag 2 og 3 og herfra videre til grøft syd for lokalplanområdet.

Forsinkelsesbassin

Stk. 4. Der skal i det sydøstlige hjørne af lokalplanens område E sikres plads til mindst et forsinkelsesbassin med plads til, at optage overfladevand fra lokalplanområdet, som vist på kortbilag 2 og 3.

Stk. 5. Der skal etableres fælles affaldsskure/øer for bebyggelsen i delområder til tæt lav boligbebyggelse.

Stk. 6. Affaldsbeholdere i forbindelse med den enkelte bolig må ikke være synlige fra gaden, men skal afskærmes med beplantning, hegn eller vægge, tilpasset den omkringliggende bebyggelse.

Affaldsskure

Affaldsbeholdere

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

§ 7

Bebyggelsesprocent

Stk. 1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom til åben lav bebyggelse må ikke overstige 25.

Stk. 2. I delområder til tæt/lav bebyggelse må bebyggelsesprocenten for det enkelte delområde og for den enkelte storparcel under et ikke overstige 25. Der gælder derimod ingen maksimal bebyggelsesprocent for den enkelte boligparcel.

Maksimal bygningshøjde

Stk. 3. Den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 8,5 m. Bygningshøjden måles fra eksisterende terræn, eller et af Hedensted Kommune fastlagt niveauplan, til bygningens højeste punkt, dog ikke skorstene og lignende.

Maksimal facadehøjde

Stk. 4. Kun en facade kan opføres med en højde større end 4 m. Facadehøjden måles fra eksisterende terræn, eller et af Hedensted Kommune fastlagt niveauplan, til det punkt hvor de udvendige sider af facade og tagflade skærer hinanden. Gavlkanter medregnes ikke i facadehøjden.

Antal etager

Stk. 5. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage med udnyttet tagetage. En eventuel kælder må ikke have loftet beliggende mere end 0,8 m over terræn (niveauplan).

Byggelinie

Stk. 6. Ingen bebyggelse må opføres nærmere vejskel langs Dalbyvej end 5 m som vist på kortbilag 2 og 3.

Byggelinie

Stk. 7. Bebyggelse skal placeres i en afstand af minimum 2,5 m fra naboskel. Garager, carporte og udhuse kan dog placeres nærmere naboskel end 2,5 m.

Stk. 8. Garager og carporte, der i henhold til Bygningsreglementet for Småhuse kan opføres i skel, må ikke opføres nærmere stiskel end 1.00 m.

Tæt-lav bebyggelse

Stk. 9. Tæt/lav bebyggelse på storparceller i delområderne B skal opføres efter en af byrådet godkendt bebyggelsesplan. Bebyggelsesplanen skal udformes således, at der opnås torvedannelse, som vist på illustrationsplanerne, kortbilag 3.
Bebyggelsesplanerne skal tinglyses på parcellerne.

Stk. 10. På storparceller til tæt/lav bebyggelse gælder bygningsreglementets højde- og afstandsbestemmelser ikke i forhold til interne skel på storparcellen. Bebyggelsen

skal dog sikre tilfredsstillende lysforhold og sikre, at der ikke opstår væsentlige indbliksgener.

Terræn

Stk. 11. Terrænreguleringer på de enkelte grunde skal holdes inden for +/- 0,5 m. Afgravning eller påfyldning af terræn må ikke finde sted nærmere naboskel end 0,5 m og herfra med et anlæg på max. 1:1,5. Bygninger skal tilpasses terrænet (fx med forhøjelse af soklen) og ikke omvendt. Hvis terrænreguleringer undtagelsesvis bliver nødvendige skal de godkendes af byrådet i hvert enkelt tilfælde.

2 p-pladser

Stk. 12. Der skal indrettes 2 parkeringspladser på hver grund ved åben/lav boligbebyggelse.

Parkering og overkørsel

Stk. 13. Der må kun etableres en overkørsel for hver grund ved åben/lav boligbebyggelse. Den må ikke være bredere end 5 m.

Placering af bebyggelse på grunde

Stk. 14. Placering af enfamiliehuse på grundene i område A, B og C skal godkendes af bygningsmyndigheden i forbindelse med udstedelse af byggetilladelse. Ved administrationen heraf vil der blive lagt vægt på, at bygningers facader og tagrygning følger hovedlinierne i området: Veje, skel eller linier i terrænet med samme højde (højdekurver) og sammenhæng med området som helhed. Nærværende bestemmelse skal sikre, at det individuelt bebyggede parcelhusområde fremtræder så harmonisk som muligt.

Særligt værdifuldt landskab

Stk. 15. Lokalplanens område ligger i et særligt værdifuldt landskab derfor skal bebyggelsen tilpasses landskabet, så der sker en sikring af områdets landskabelige værdier.

Tilpasning til landskabet

Stk. 16. Bebyggelsen skal bearbejdes, så der sker en nøje tilpasning til det omgivende landskab og terræn.

Byggelinie

Stk. 17. Langs stamvej A-B og boligvejene C-D og E-F pålægges en byggelinie på 5 m fra vejskel. Al bebyggelse i delområde A1, A2, A3 og C skal opføres med facaden beliggende i byggelinien mod vej. som vist på kortbilag 2 og 3. Der må på arealet mellem vej og byggelinie ikke opføres bebyggelse, ej heller carporte, skure, drivhuse, pavilloner eller lignende.

Byggelinie

Stk. 18. Langs stamvej A-B og boligvejene C-D og E-F pålægges en byggelinie på 5 m fra vejskel. Al bebyggelse i delområde B1 og B2 må ikke opføres nær-

mere vejskel end 5 m som vist på kortbilag 2 og 3. Der må på arealet mellem vej og byggelinie ikke opføres bebyggelse, ej heller carporte, skure, drivhuse, pavilloner eller lignende.

Stk. 19. Al bebyggelse mod delområde E skal opføres inden for de på kortbilag nr. 2 og 3 særligt markerede byggefelter og byggelinier. Der må på arealet mellem delområde E og byggelinie mod rekreative arealer ikke opføres bebyggelse, ej heller carporte, skure, drivhuse, pavilloner eller lignende.

Byggefelt

§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

§ 8

Stk. 2. Bebyggelsen på den enkelte storparcel til tæt/lav bebyggelse skal være ensartet med hensyn til materialer, farver og udformning.

ensartet arkitektur

Stk. 3. Der må ikke opsættes udvendige antenner. Dog kan lavt placerede parabolantenner tillades.
Parabolantenner skal opsættes på husets haveside sådan, at de ses mindst muligt fra boligvejen og ikke generer naboer. Ingen del af parabolantennen må være tættere på skel end 2,5 m og placeres højere end 2,5 m til overkant, over terræn.

Antenner

Stk. 4. Ingen form for skiltning eller reklamering på ejendommene må finde sted. Undtaget herfra er dog ejendomme med liberalt erhverv, hvor skilte med en størrelse på indtil 0,2 m^2 må opsættes i ét eksemplar på hver ejendom. Der må kun skiltes om forhold, der vedrører den pågældende ejendom.

Skiltning

Stk. 5. Bebyggelsen skal bearbejdes, så der sker en nøje tilpasning til det omgivende landskab og terræn.

Tilpasning til terræn

Stk. 6. Bygninger skal opføres af materialer, der sammen danner en harmonisk helhed. Det dominerende materiale skal være forskellige teglprodukter eller beton som blank mur eller pudset. Mindre dele af ydervægge og bygningsdele kan dog udføres i andre materialer. Ydervægge skal fremstå i lyse dæmpede farver.

Materialer

Stk. 7. Udhuse, carporte, overdækninger og andre mindre bygningsdele i tilknytning hertil skal tilpasses hovedbygningen i materialevalg og tagform således at de fremstår som en harmonisk helhed. De pågældende bygninger, overdækninger og bygningsdele skal opføres

Udhuse, carporte mv.

og afsluttes med „facader“ og bygningsdele parallelt med og/eller vinkelret på den tilhøre de beboelsesbygning.

§ 9

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

Oplag af materialer

Stk. 1. Ubebyggede arealer må ikke bruges til parkering eller nogen form for henstilling af både, campingvogne eller til oplag af materialer.

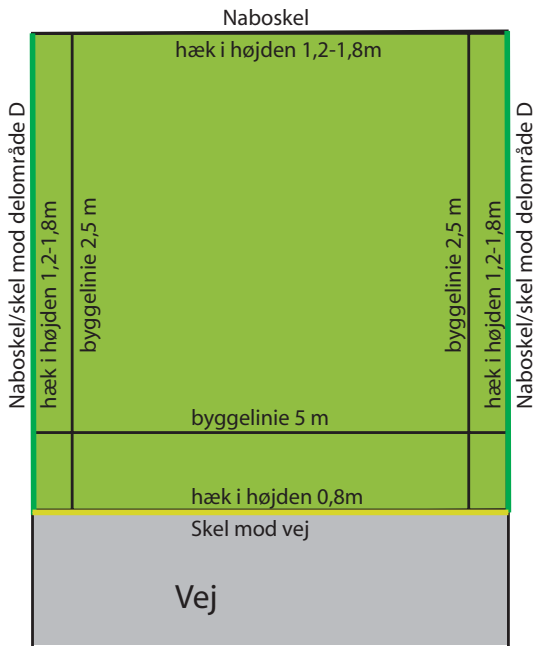
Skiltning

Stk. 2. Ingen form for skiltning og reklamering på friarealerne eller i beplantningsbælterne må finde sted.

Levende hegn i skel mod nabo

Stk. 3. Alle hegn i skel må kun være levende hegn. Der må ikke etableres andet hegn og mur nærmere end 2,5 m fra naboskel. Hækkene skal klippes til en højde mellem 1,2 og 1,8 m, som vist på principskitse 1.

Principskitse 1



Principskitse 1.

Beplantningsbælte

Stk. 4. Langs lokalplanområdets grænse mod nord mod Dalbyvej og langs områdets vestlige begrænsning skal der etableres 6 m brede beplantningsbælter. Langs lokalplanområdets østlige begrænsning skal der etableres et 5 m bredt beplantningsbælte. Beplantningsbælterne skal bestå af løvfældende buske og træer, hvis sammensætning skal godkendes af byrådet.

Træer langs vej

Stk. 5. På stamvej a-b-c skal der i rabatten mellem kørebane og fortov plantes opstammede træer.

Vedligeholdelse af ubebyggede arealer

Stk. 6. Alle ubebyggede arealer på boligejendomme skal anlægges og vedligeholdes som have.

Grønne fællesarealer

Stk. 7. Det grønne fællesareal, område D, skal anlægges som plæne med spredte busk- og trægrupper. I området må der etableres bænke og borde og almindelige legeredskaber.

Stk. 8. Det grønne fællesareal, område E skal anlægges som naturområde med begrænset pleje, som tilpasser området til de tilgrænsende sydlige arealer. Eksisterende sø i området skal bevares.

Skiltning

Stk. 9. På ejendommenes ubebyggede arealer må der ikke opstilles skilte eller reklamer, herunder firmaflag.

Stk. 10. De fælles friarealer må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles opholdsareal for den nye bebyggelse som vist på kortbilag 2.

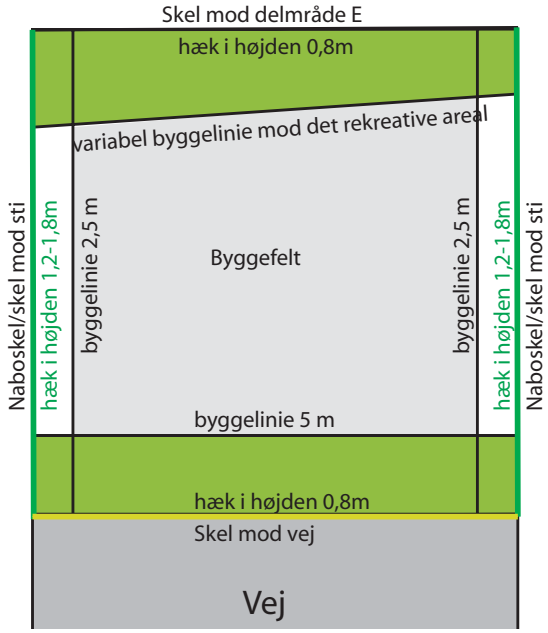
Levende hegn i skel mod veje

Stk. 11. Alle hegn i skel må kun være levende hegn. Der må ikke etableres andet hegn og mur nærmere end 5 m fra vejskel mod stamvej og boligvej. Hækkene skal klippes til en højde mellem 1,2 og 1,8 m. Hegn i skel mod stamvej og boligvej skal klippes til en højde på 0,8 m som vist på principskitse 1.

Levende hegn i skel mod rekreative arealer

Stk. 12. Alle hegn i skel må kun være levende hegn. Hegn i skel mod det rekreative område i delområde E skal klippes til en højde på 0,8 m. Der må ikke etableres andet hegn og mur mellem byggelinien mod det rekreative areal og skel mod delområde E som vist på kortbilag 2 og 3 samt principskitse 2.

Principskitse 2



Principskitse 2.

Dige

Stk. 13. I delområde E forefindes der rester af et dige i skel mod det rekreative område 1.R.21. Diget skal bevares. Se kortbilag 4.

Beplantning i Skel

Stk. 14. Beplantningen mod syd, i skel mod lokalplanområde 155, matr. nr 25a må ikke fjernes. Se kortbilag 4.

Beplantningsbælte mod vest

Stk. 15. Beplantningsbæltet langs lokalplanområdets vestlige begrænsning skal klippes i max. 1,8 m højde.

§ 10

§ 10 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

Veje, stier og opholdsarealer

Stk.1 . Ny bebyggelse må ikke tages i brug før de for bebyggelsen nødvendige veje, stier og torve er anlagt, samt før en efter byrådets skøn passende del af områderne D og E er anlagt.

Stk.2. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før tilslutning til fjernvarme forsyningen har fundet sted.

Stk.3. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret forsinkelsesbassin til regnvandsafledningen i delområde E som vist på kortbilag 2 og 3.

§ 11

§ 11 GRUNDEJERFORENING ELLER LIGNENDE

Grundejerforening

Stk. 1. Der skal stiftes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme i lokalplanområdet. Såfremt en bebyggelse opføres som andelsboliger påhviler medlemspligten den enkelte andelshaver.

Stk. 2. Grundejerforeningen skal senest stiftes når halvdelen af området er bebygget eller når byrådet kræver det.

Vedligeholdelse

Stk. 3. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af veje og stier i delområderne A, B og C, samt stamvej, stier og grønne arealer i delområde D og E.

Stk. 4. Grundejerforeningens udgifter til bl.a. drift og vedligeholdelse af veje, stier og grønne områder fordels på de enkelte boligejere med 0,75 andel per tæt/lav bolig og 1 andel per åben/lav bolig.

Stk. 5. Drift og vedligeholdelse af torve, stier og grønne fællesarealer på storparceller til tæt/lav bebyggelse påhviler ejerne af boliger på storparcellen med lige store andele per bolig.

Stk. 6. Grundejerforeningen skal vederlagsfrit tage skøde på veje, stier og arealer, som foreningen skal vedligeholde.

Stk. 7. Ejere af boliger på en storparcel til tæt/lav bebyggelse skal danne en foreningen, som er pligtig til vederlagsfrit at tage skøde på fælles torve-, sti- og fællesarealer på storparcellen.

§ 12 BEVARING AF BEBYGGELSE

§ 12
Ingen bestemmelser

Ingen bestemmelser.

§ 13 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN OG BYPLANVEDTÆGT

§ 13
Ingen bestemmelser

Ingen bestemmelser.

§ 14 TILLADELSER OG DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

§ 14

Vejle Amt har givet tilladelse til etableringen af et forsinkelsesbassin øst for den §3 fredede sø i lokalplanens område, som vist på kortbilag 2.

§ 15 SERVITUTTER

§ 15

Ingen servitutter aflyses.

§ 16 PÅTALERET

§ 16

Hedensted Byråd er påtaleberettiget om overholdelse af lokalplanen.

§ 17 VEDTAGELSESPÅTEGNING

I henhold til planloven er foranstående lokalplan 149 endeligt vedtaget af Hedensted Byråd den 08.03.2004.

Jørn Juhl Nielsen
Borgmester

Svend E. Nielsen
Kommunaldirektør

TINGLYSNING

Foranstående Lokalplan 149 for Hedensted Kommune begæres alene tinglyst på side 1 samt, fra side 25 til side 45, i medfør af Planlovens § 31, stk. 2 på matr.nr. 1y Hedensted By, Hedensted.
Jfr. kortbilag 1.

Hedensted Byråd, den 08.03.2004.

Jørn Juhl Nielsen
Borgmester

Svend E. Nielsen
Kommunaldirektør

OFFENTLIG BEKENDTGØRELSE

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 24.03.2004 fra hvilken dato planens retsvirkninger indtræder.

FREMLÆGGELSE OG INDSIGELSESFRIST

RÅDHUSET TEKNISK AFDELING

Niels Espes Vej 8, 8722 Hedensted, tlf. 79 74 11 11

Råshusets addresse

Åben:

Mandag - Onsdag	kl. 10.00 - 14.00
Torsdag	kl. 10.00 - 16.45
Fredag	kl. 10.00 - 13.00

Åbningstider

Lokalplanforslaget kan endvidere ses på kommunens hjemmeside: **www.hedensted.dk**

Kommunens Hjemmeside

LOKALPLANEN HAR VÆRET I HØRING I PERIODEN:

ONSDAG DEN 10.12.2003 TIL TORSDAG DEN 05.02.2004

Offentlig høring

OFFENTLIG BEKENDTGØRELSE

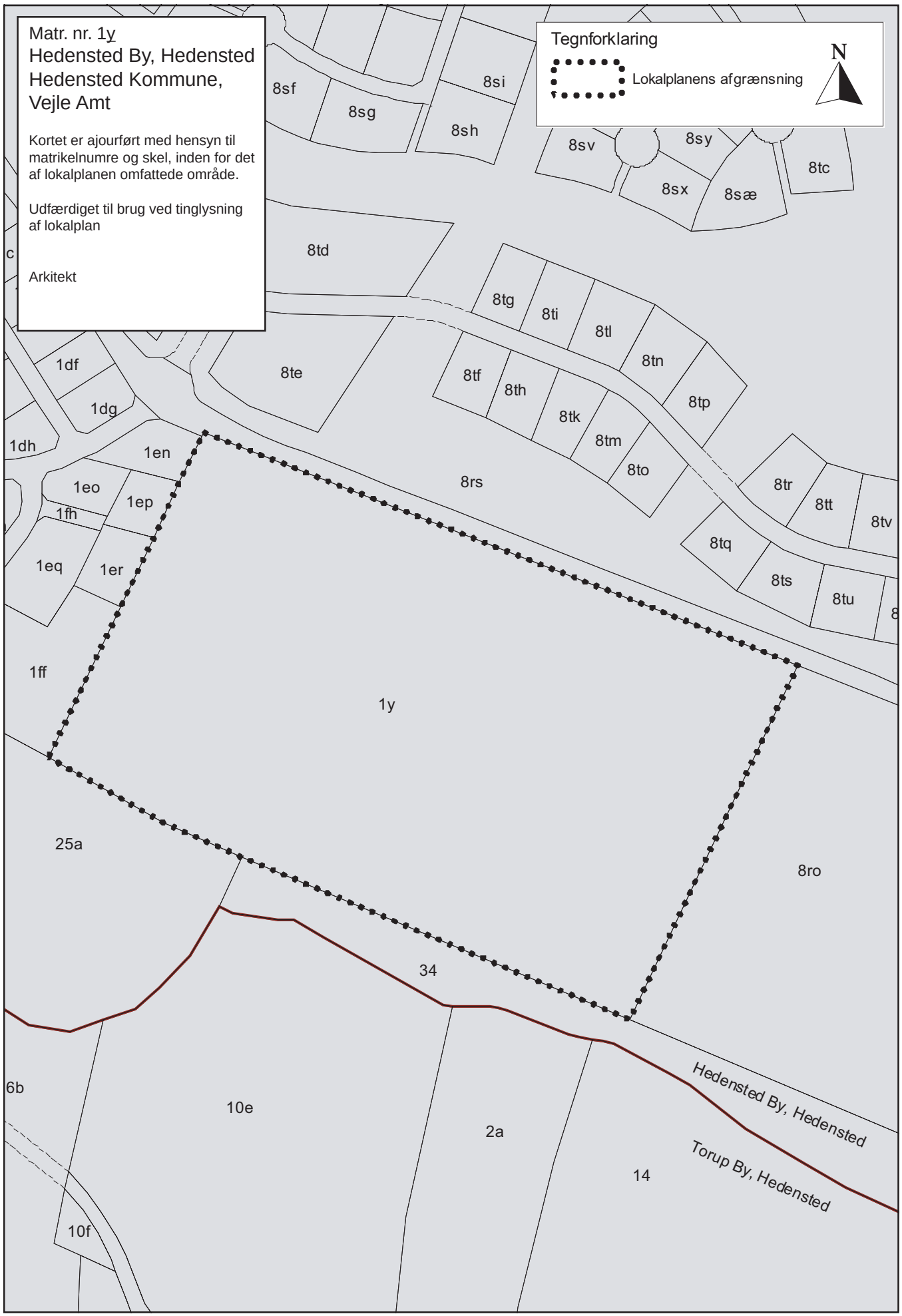
Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 24.03.2004 fra hvilken dato planens retsvirkninger indtræder.

Henvendelse

YDERLIGERE OPLYSNINGER:

Hedensted Kommune, Teknisk afdeling.

Lokalplanlægger: Anne S. Andersen	Tlf. 79711233
Lokalplanlægger: Bettina Vahle	Tlf. 79741235



Matr. nr. 1y, Hedensted By, Hedensted
Hedensted Kommune, Vejle Amt

Attesteres herved Hedensted d. 09.03.2004 Navn

Lokalplan 149 - Boligområde syd for Dalbyvej
Kortbilag 1 - Matrikelkort
Dato: 09.03.2004

Hedensted Kommune, Teknisk Afdeling

Lokalplan 149 - Boligområde syd for Dalbyvej
Kortbilag 2 - Arealanvendelse
Dato: 09.03.2004

Hedensted Kommune, Teknisk Afdeling

Matr. nr. 1y, Hedensted By, Hedensted
Hedensted Kommune, Vejle Amt

Attesteres herved Hedensted d. 09.03.2004 Navn

Matr. nr. 1y
Hedensted By, Hedensted
Hedensted Kommune,
Vejle Amt

Kortet er ajourført med hensyn til matrikelnumre og skel, inden for det af lokalplanen omfattede område.

Udfærdiget til brug ved tinglysning af lokalplan

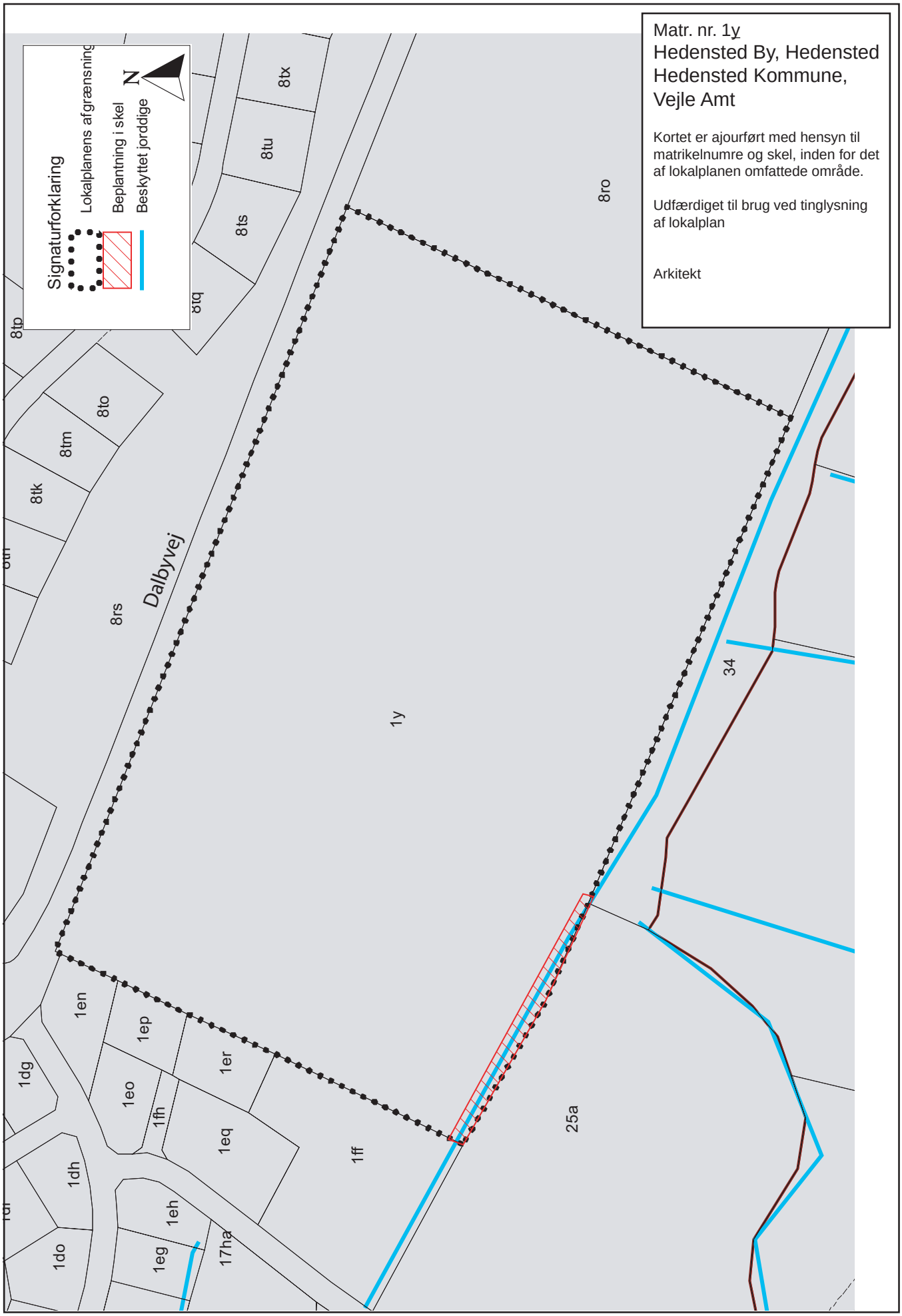
Arkitekt

Lokalplan 149 - Boligområde syd for Dalbyvej
Kortbilag 3 - Illustrationsplan
Dato: 09.03.2004

Hedensted Kommune, Teknisk Afdeling

Matr. nr. 1y, Hedensted By, Hedensted
Hedensted Kommune, Vejle Amt

Attesteres herved Hedensted d. 09.03.2004 Navn

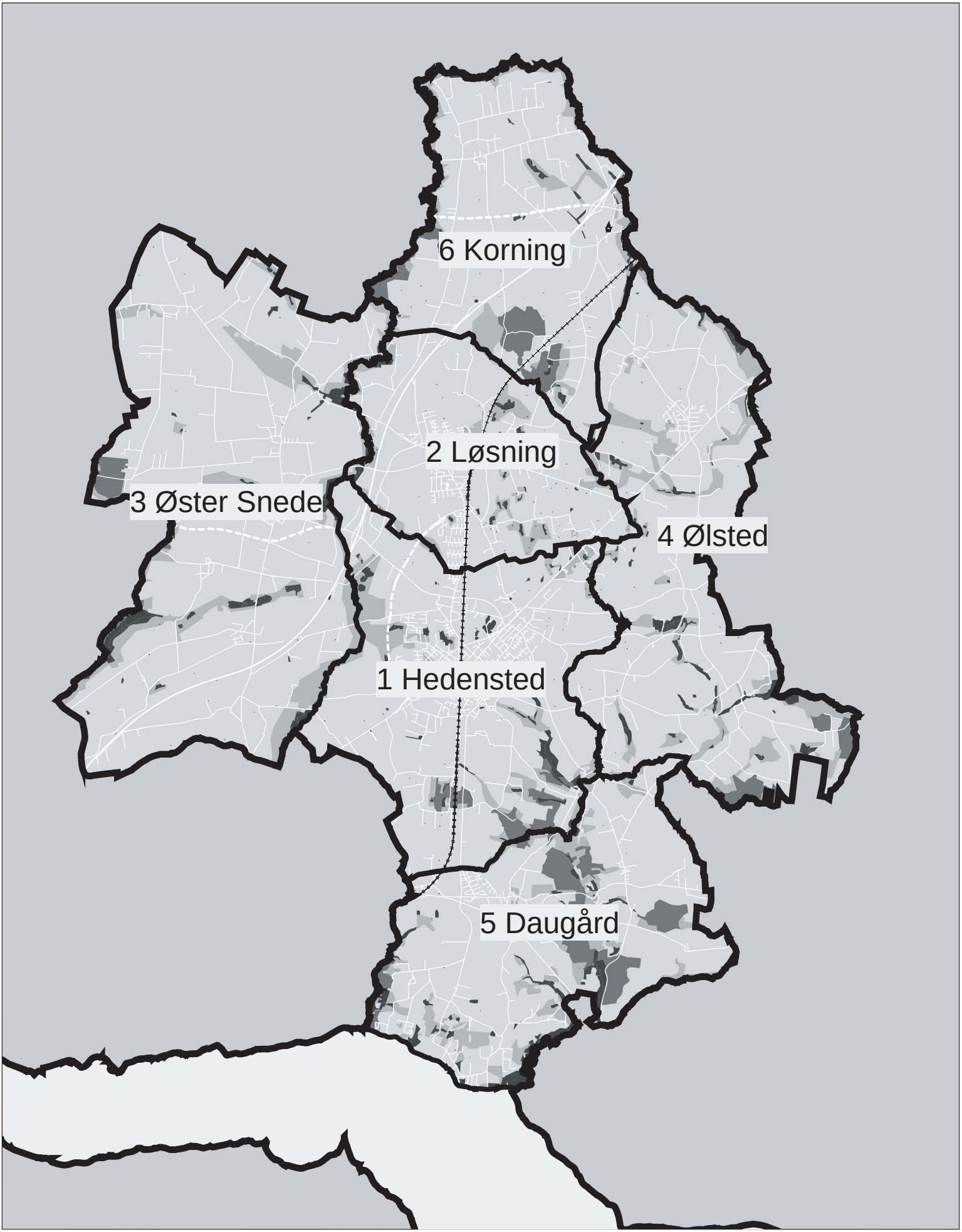


Lokalplan 149 - Boligområde syd for Dalbyvej
Kortbilag 4
Dato: 09.03.2004

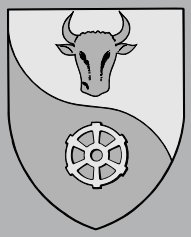
Hedensted Kommune, Teknisk Afdeling

Matr. nr. 1y, Hedensted By, Hedensted
Hedensted Kommune, Vejle Amt

Attesteres herved Hedensted d. 09.03.2004 Navn



I forbindelse med fastsættelse af rammebestemmelser inddeles kommunen i 6 områder, som vist på dette kort.



RÅDHUSET
NIELS ESPES VEJ 8
8722 HEDENSTED
TLF. 79 74 11 11