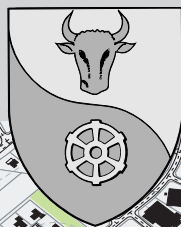


HEDENSTED



KOMMUNE



LOKALPLAN 161

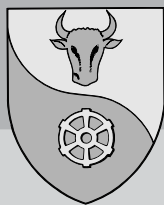
BOLIGOMRÅDET VED BÆKKEN

Matr. nr. 8rs, Hedensted By, Hedensted.

Anmelder:
Hedensted Byråd
Tlf. 79 74 11 11



JUNI 2003



VEJLEDNING

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.

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

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

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.

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 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 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.

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere omtalt i lokalplanen.

Lokalplanens formål

Lokalplanen og kommuneplanen.

Lokalplanens dele

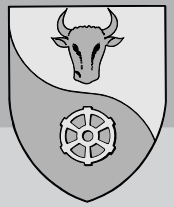
Redegørelsen

Bestemmelserne

Planloven

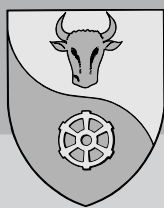
Formålet med lokalplaner

Retsvirkninger



INDHOLDSFORTEGNELSE

Vejledning	2
Indholdsfortegnelse	3
Lovgrundlag	4
REDEGØRELSE	5 -15
Lokalplan 161	5
En kortfattet beskrivelse	5
Lokalplanens formål	7
Lokalplanens retsvirkninger	8
Lokalplanen og den øvrige planlægning	9
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	16 - 24
Lokalplanens formål	16
§ 1 Lokalplanens område og zonestatus	16
§ 2 Områdets anvendelse	16
§ 3 Udstykning	18
§ 4 Vej- og stiforhold	18
§ 5 Tekniske anlæg	20
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	20
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	22
§ 8 Ubebyggede arealer	22
§ 9 Ophævelse af lokalplan	23
§10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	23
§11 Grundejerforening	24
§12 Vedtagelsespåtegning	24
Fremlægelse og indsigelsesfrist	25
BILAG	27 - 37
Kortbilag 1 - Matrikelkort	27
Kortbilag 2 - Arealanvendelse	29
Kortbilag 3 og 4 - Illustrationsplan	31 - 33
Kortbilag 5 - Byzone/landzone	35

*Hvad er en lokalplan?**Lokalplanen skal følge anden planlægning**Dispensation**Ekspropriation**Borgerinddragelse**Offentlig debat**Klagemuligheder**Retslige spørgsmål***LOVGRUNDLAG**

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.

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.

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.

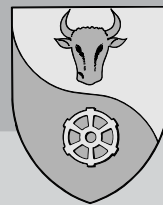
I visse tilfælde kan Byrådet ekspropriere privat, fast ejendom, dvs. inddrage den mod erstatning. Ejeren af en privat ejendom kan i visse tilfælde forlange, at kommunen overtager ejendommen, hvis den skal bruges til offentligt formål eller ikke må rives ned.

Borgerinddragelse 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.

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.



LOKALPLAN 161

Boligområdet Ved Bækken



EN KORTFATTET BESKRIVELSE

Lokalplanområdet er beliggende i Hedensted, ejerlav Hedensted By, og omfatter et ubebygget område på ca. 69.000 m² fastlagt til boligbebyggelse som tæt lav bebyggelse og åbent lav bebyggelse (parcellhuse). Området ligger i byzone/landzone.

Området afgrænses mod nord og øst af et ubebygget område, 1.R.5, udlagt til offentligt rekreative formål, mod syd af Dalbyvej og mod vest af Rørkærgård.

Lokalplanens område deles op i 6 delområder med et samlet boligtal ca. 45 – afhængig af bebyggelsestypen. De er i lokalplanen benævnt: Delområde **A, B, C, D, E** og **F** (se kortbilag 2).

Lokalplanen skal sikre, at de kommende boligområder såvel arkitektonisk som funktionelt fremstår som velplanlagte med en harmonisk indbyrdes sammenhæng. Derfor er lokalplanen relativt detaljeret med påbudte byggelinier, der fastlægger bygningernes placering i forhold til vejanlægget.

Delområde A:

Rekreativt område.

Området ligger som et rekreativt areal med stiforbindelser til benyttelse for borgerne.

Delområdet ligger som lokalplanens nordlige del og grænser op til delområderne B, C, D og E. Området strækker sig fra Rørkærgård i vest ned til Torup bæk mod øst.

Beliggenhed

Hedensted

Rekreativt område

Delområde A, B, C, D, E og F

Harmonisk sammenhæng

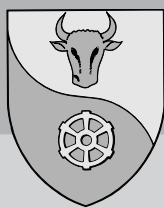
Byggelinier

Delområde A

Rekreativt område

Stiforbindelser

Torup Bæk



Tæt lav boligbebyggelse

Delområde B:

Område til tæt lav boligbebyggelse.

Der påtænkes opført ca. 15-20 boliger i form af række-, kæde-, klynge- eller dobbelthuse, indenfor delområdet.

Delområdet ligger som den mest vestlige del af lokalplanens område op mod Rørkærgård. Det grænser mod syd op til Dalbyvej, mod nord op til det rekreative grønne område 1.R.5 (delområde A) og mod øst op til delområde E.

Åben lav boligbebyggelse

Delområde C:

Område til åben lav boligbebyggelse.

Indenfor lokalplanens delområde bliver det muligt at opføre ca. 10 fritliggende parcelhuse på grunde mellem 900 og 1350 m².

Delområdet optager den mellemste del af lokalplanens område og afgrænses mod nord af det rekreative område 1.R.5 (delområde A). Mod øst, vest og syd grænser området op til lokalplanens delområde E (fælles friarealer).

Åben lav boligbebyggelse

Delområde D:

Område til åben lav boligbebyggelse.

Indenfor lokalplanens delområde bliver det muligt at opføre ca. 16 fritliggende parcelhuse på grunde mellem 900 og 1350 m².

Delområdet optager den mellemste del af lokalplanens område og afgrænses mod nord og øst af det rekreative område 1.R.5 (delområde A). Mod vest og syd grænser området op til lokalplanens delområde E (fælles friarealer).

Fælles friarealer

Delområde E:

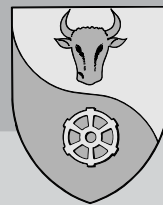
Fælle landskabelige friarealer

Området ligger som fælles grønninger ind imellem de andre delområder, i form af grønne kiler der skaber forbindelse til de rekreative arealer og som skærmende beplantningsbælter. I delområdet ligger stiforbindelser til det øvrige stisystem i området. Indenfor området er der plads til åbent forsinkelsesbassin med karakter som en sø.

Rundkørsel

Delområde F:

Området er udlagt til etablering af en ny rundkørsel samt vejudlæg.



LOKALPLANENS FORMÅL

Da der er behov for flere parcelhusgrunde i Hedensted er det denne lokalplans formål, at sikre en forsat boligudviklingen sydøst for byen. Det er endvidere lokalplanens formål at fastlægge den endelige afgrænsning af boligområderne mod det rekreative område 1.R.5, hvoraf der ikke må ske en samlet reduktion.

Den grønne kile skal fremstå som et rekreativt nærområde for borgere i Hedensted, med adgang til det åbne landskab via stiforbindelser. Der er i den forbindelse allerede etableret stiforbindelser i området samt en gangbro over Torup Bæk. Det er endvidere lokalplanens formål at videreføre stiforbindelserne således, at der skabes god kontakt mellem boligområderne og det rekreative område. Landskabelige elementer som f.eks. et åbent forsinkelsesbassin med karakter som en sø indarbejdes som et særligt kvalitets- og karaktergivende træk i bebyggelsesplanen.

Det rekreative område, de grønne kiler og søen udgør et sammenhængende nyt landskab til gavn for den nye bebyggelse og den eksisterende by.

Bebyggelsen opdeles i 3 overskuelige enheder adskilt af grønne kiler markeret med kraftige levende hegn. Kilerne sikrer kontakten både visuelt og fysisk til det rekreative område 1.R.5.

Overgangen fra de private friarealer til de landskabelige friarealer markeres ved beplantninger f.eks. bøgehække, træækker o.l. der afpasses i forhold til det omkringliggende landskab.

De nye stier forbinder endvidere boligområdet med det eksisterende sti- og vejnet. Således at der bliver tilslutning til den øst vest gående sti med forbindelse til Dalbyvej samt Rørkærvej. Herfra er der forbindelse videre til de omkringliggende områder.

Med de nye stiforbindelse bliver det muligt at komme sikkert fra boligområdet til skolen og institutioner via stisystemet.

Indenfor lokalplanens område bliver det muligt, at opføre ca. 26 fritliggende parcelhuse på grunde mellem 900 og 1350 m². Der bliver ligeledes mulighed for at opføre et område med tæt-lav boligbebyggelse i form af række-, kæde-, klynge- eller dobbelthuse, hvor der alt efter bebyggelsens karakter vil blive mulighed for 15-20 boliger.

Planen går ud på

26 nye parcelhuse
15-20 tæt-lav boliger

Grøn kile

Tilslutning til øvrige stisystem

Forsinkelsesbassin

Boliger med fælles grønne arealer

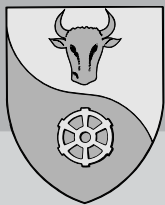
Grønne kiler

3 enheder

Beplantningsbælter

Veje og stier

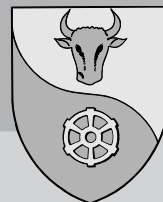
Antal boliger
Grunde 900 - 1350 m²

**Forandringer skal følge planen***Eksisterende lovlig anvendelse**Dispensation**Afvigelse fra planen***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.



LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

I Regionplanen er det af lokalplanen omfattede område udlagt som byområde.

I Regionplanen beskrives området således:

”Området der ligger omkring Torup Bæk er udpeget til ny natur og friholdes for byggeri jf. retningslinie 5.3.1 i Regionplanen.”

Lokalplanen fastlægger den endelige afgrænsning af boligområde 1.B.28 mod området omkring Torup Bæk og den grønne kile fra bækken ind til Rørkærgård (rammeområde 1.R.5).

Lokalplanen er i overensstemmelse med Regionplanen.

Lokalplanen omfatter rammeområde 1.B.28 der i kommuneplanen er udlagt til Boligområde samt en del af rammeområde 1.R.5 der i kommuneplanen er udlagt til rekreativt område.

Den endelige afgrænsning af område 1.R.5 mod boligområde 1.B.28 fastlægges ved denne lokalplan. Der må ikke herved ske en samlet reduktion af område 1.R.5.

Bebyggelsesprocenten må højst være 25 for området som helhed. Bygningerne må opføres i 1 1/2 etage med udnyttet tagetage og en maksimal højde på 8,5 m.

Det eksisterende stisystem bevares og videreføres til det nye boligområde.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Overensstemmelse mellem Regionplan og lokalplan

Kommuneplanen 2001

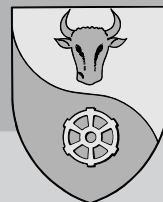
Rammeområde 1.B.28 , boligområde i Hedensted

Rammeområde 1.R.5 , rekreativt område i Hedensted

Bebyggelsesprocent

Overensstemmelse mellem Kommuneplan og lokalplan



**Kommuneplanen 2001**

Ramme 1.R.5

Rekreativt område i Hedensted.

Anvendelse

Rekreative formål – grønt område og stiforbindelser.

Byggemuligheder

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

Zoneforhold

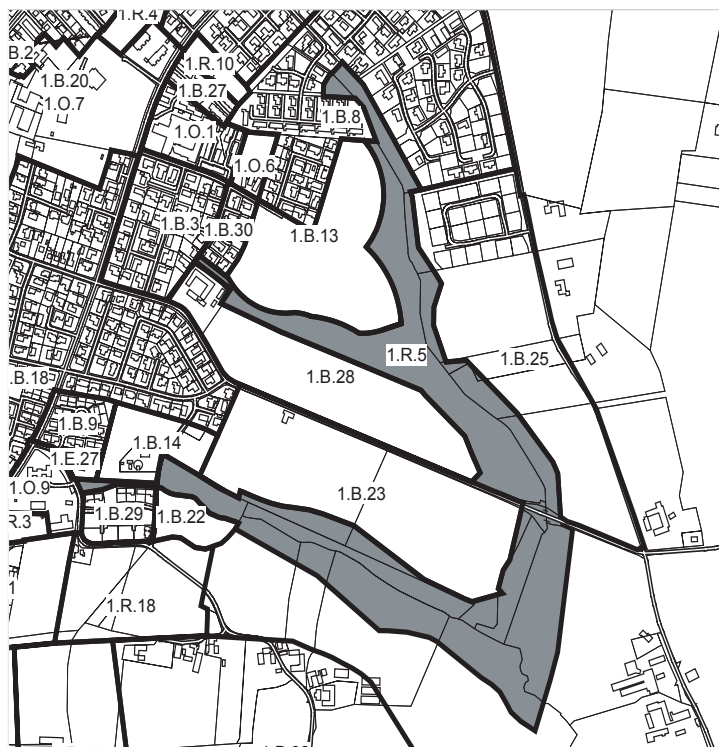
Området er beliggende i landzone/byzone.

Områder i landzone skal ved udarbejdelse af lokalplan fastholdes i landzone.

Lokalplan/byplanvedtægt

Inden for området er vedtaget:

- Lokalplan nr. 42
- Lokalplan nr. 71
- Lokalplan nr. 131
- Lokalplan nr. 144
- Lokalplan nr. 152
- Lokalplan nr. 155

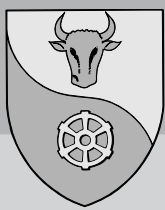


Rammekort: 1.R.5

Kommuneplan for Hedensted 2001-2013



Områdefægrænsning for 1.R.5



GENERELLE RAMMER

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.

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).

Overordnede veje:

Langs overordnede veje skal det så vidt muligt sikres at det 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.

Se skema for støjgrænseværdier på næste side.

Arkæologiske fund

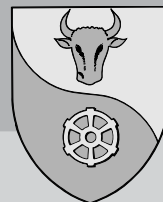
Fund af fortidsminder

Vejle Museum

Støj

Regionplanens retningslinier

Overordnede veje

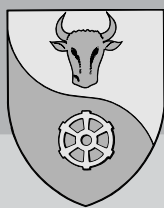

Skema med angivelse af det maksimale støjniveau

TIDSRUM	MAN-FREDAG	MAN-FREDAG	ALLE DAGE
	KL.7.00-18.00 LØRDAG KL.7.00-14.00	KL.18.00-22.00 LØRDAG KL.14.00-22.00 SØN-OG HEL.DG KL.7.00-22.00	KL.22.00-7.0
Områdetype			
1. Erhvervs- og industriområde	70	70	70
2. Erhvervs- og industriområde med forbud mod generende virksomhed.	60	60	60
3. Område for bl. 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

Byrådet vedtog på sit møde d. 7. august 2000 en Strukturplan for boligudviklingen sydøst for Hedensted. Strukturplanen skal lægges til grund for de kommende års kommune- og lokalplanlægning.

Byrådet vedtog på sit møde d. 20. december 2000 Lokalplan 144 for et område øst for Rørkærgård. Lokalplan 144 er udarbejdet som en rammelokalplan. Dvs. at der skal udarbejdes mere detaljerede lokalplaner for delområderne, før der kan udstykkes til boliger. Nærværende lokalplan er den anden af disse mere detaljerede lokalplaner for et af lokalplan 144's delområder.

Strukturplan for Hedensted Øst
Andre lokalplaner
Lokalplan 144

**Ophævelse af lokalplan 144**

I Lokalplan 144 er der fastsat en række bestemmelser for, hvad de detaljerede lokalplaner for de enkelte delområder skal fastlægge af bestemmelser for bl.a. fælles opholdsareal, udstykningsplaner, etageantal og bygningshøjder. Der er i lokalplan 161 taget udgangspunkt i disse bestemmelser.

Med Byrådets endelige vedtagelse og bekendtgørelse af lokalplan 161 ophæves lokalplan 144 for området omfattet af Lokalplan 161.

Boligantal

26 parceller

Da der i lokalplanområdets delområde C og D skal opføres parcelhuse på grunde mellem 900 og 1350 m² med tilhørende fælles rekreative arealer, er der indenfor lokalplanens område påtænkt opført ca. 26 parcelhuse.

15-20 tæt/lav boliger

Der skal endvidere indenfor lokalplanområdets delområde B opføres tæt/lav boligbyggeri med tilhørende fælles rekreative arealer, der er her påtænkt opført ca. 15-20 boliger i form af kæde-, række- eller klyngehuse. Vejadgang til boligområdet foregår fra Dalbyvej til områdets interne boligvej, Ved Bækken.

Vejadgang

Vejadgang fra Dalbyvej

I krydset Præstegårdsvej og Dalbyvej etableres en rundkørsel for at gøre krydset mere overskueligt og trafiksikkert.

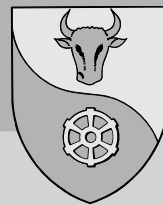
Rundkørsel

Nye stier forbinder boligområdet med det eksisterende sti- og vejanlæg. Der bliver 4 tilslutninger til den øst vest gående sti i den grønne kile, med videre forbindelse til Dalbyvej og Rørkærvej og herfra forbindelse til de øvrige områder.

Stiforbindelser til eksisterende stier

Med de nye stiforbindelse bliver det muligt at komme sikkert fra boligområdet til skole og institutioner via stisystemet.

Der er ligeledes etableret stiforbindelse og en gangbro over Torup Bæk.

**Nærområdet
Skoler og institutioner**

Lokalplanområdet ligger i det skoledistrikt, der betjenes af Hedensted skole, Nybogade 6, 8722 Hedensted. Skolevejen går via et stisystem.

I området ligger børnehaverne:

Børnehaven Lykkebo, Østerbrogade 26 A, 8722 Hedensted.
Børnehaven Østerled, Østerled 4, 8722 Hedensted.
Børnehaven Snurretoppen, Østerled 2, 8722 Hedensted.

Lokalplanområdet er indeholdt i Spildevandsplanen for Hedensted Kommune.

Ny bebyggelse indenfor området skal separatkloakeres (selvstændige ledninger for regn- og spildevand).

Spildevand skal separeres og overfladevand skal ledes til et forsinkelsesbassin og herfra videre til vandløb evt. i åben grøft.

Forsinkelsesbassiner skal etableres som søer i lokalplanens friarealer.

Lokalplanområdet er omfattet af Hedensted Kommunes affaldsplan og har dagrenovation.

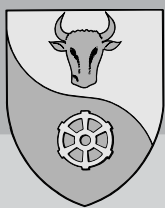
Lokalplanområdet er omfattet af varmeplanen for Hedensted Kommune og er forsynet med fjernvarme. Ny bebyggelse skal forsynes med fjernvarme.

Lokalplanområdet forsynes med drikkevand fra Hedensted Vandværk.

Lokalplanområdet ligger dels i byzonedels i landzone (se kortbilag 5).

Lokalplanområdet er ikke i sig selv kortlagt som jord forurenet. Der er dog på en virksomhed i Hedensted konstateret forurening af jord og grundvand med chlorerede opløsningsmidler. Forureningen med trichlorethylen hidrører fra den tidligere BM Controls. Der er fundet en omfattende forurening af jorden på selve fabriksgrunden, og forureningen har spredt sig med det øvre grundvand i en ca. 2 km lang fane under Hedensted By. Denne fane løber under dele af lokalplanens område. Oprensning af forureningen er igangsat og forventes afsluttet i 2004. Forureningen af det øvre grundvand udgør ikke nogen hindring for etablering af et boligområde på stedet.

Kloakering**Renovation og genbrug****Fjernvarme****Vandforsyning****Byzone****Jordforurening**

**Planloven****§ 1****LOKALPLANENS BESTEMMELSER**

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område:

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at sikre:

- at** lokalplanens område udlægges dels til åben lav boligbebyggelse, dels til tæt lav boligbebyggelse samt,
- at** der sikres vej og stiforbindelser i området samt,
- at** fastlægge den endelige grænse mod det rekreative område 1.R.5, samt
- at** der sikres god kontakt mellem boligområderne, den grønne kile og det omgivende landskab, samt
- at** der etableres mindst et forsinkelsesbassin, samt
- at** fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser for de enkelte delområder.

§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1, matrikulære forhold.

Stk. 2. Lokalplanen omfatter matrikelnummer 8rs Hedensted By, Hedensted.

Stk. 3. Alle parceller, der efter 15.01.2003 udstykkes fra de nævnte ejendomme indenfor lokalplanens område, er ligeledes omfattet af lokalplanen.

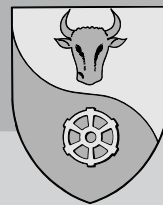
Stk. 4. Lokalplanens område ligger dels i byzone og dels i landzone. I forhold til den i lokalplan 144 angivne grænse mellem by - og landzone, tilrettes grænsen som vist på kortbilag 5.

§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE**Delområde A:**

Stk. 1. Området må kun anvendes til rekreative formål, så som grønt område og stiforbindelser.

Delområde A

Rekreative formål



Stk. 2. Området må ikke bebygges bortset fra mindre bygninger, der er nødvendige for områdets anvendelse som rekreativt område. Indenfor området kan desuden etableres sø/forsinkelsesbassin samt stiforbindelser.

Delområde B:

Stk. 1. Området må kun anvendes til boligformål.

Stk. 2. Bebyggelsen må kun bestå af tæt lav bebyggelse så som række-, kæde-, klynge- eller dobbelthuse.

Delområde C og D:

Stk. 1. Området må kun anvendes til boligformål.

Stk. 2. Bebyggelsen må kun bestå af åben lav bebyggelse (parcelhuse).

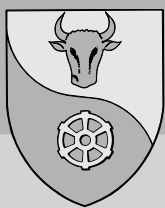
Stk. 3. Byrådet kan tillade at der på ejendommene drives sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i et boligområde, under forudsætning af:

- at** virksomheden drives af den, der beboer ejendommen,
- at** virksomheden efter byrådets skøn 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.
- at** virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende
- at** virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Delområde E:

Stk. 1. Området må kun anvendes til fælles friarealer så som grønne kiler, beplantningsbælter, legeplads, stiforbindelser samt landskabelige friarealer og sø/forsinkelsesbassin. Området skal være offentligt tilgængeligt.

Delområde B**Delområde C og D***Boligformål**Åben lav bebyggelse**Erhverv som kan udføres i boligområder**Gener**Parkering***Delområde E***Fælles friarealer*

**Delområde F***Rundkørsel***§ 3****Delområde B****Udstykning***Tæt/ lav boliger***Delområde C og D***Parcelhusene: ca. 900-1350 m²***§ 4****Vej og sti***Rundkørsel**Stamvej**Boligvej Ved Bækken***Delområde F:**

Stk. 1. Området skal anvendes til etablering af rundkørsel med en diameter på 28 m, samt til vejudlæg.

§ 3 UDSYKNING**Delområde B:**

Stk. 1. Ejendommene skal udstykkes i princippet som på illustrationsplanen på kortbilag 3. Yderligere udstykning må ikke finde sted.

Stk. 2. Området skal udstykkes som til tæt lav boligbebyggelse i form af række-, kæde-, klynge- eller dobbelthuse.

Delområde C og D:

Stk. 1. Ejendommene skal udstykkes i princippet som vist på illustrationsplanen på kortbilag 3. Yderligere udstykning må ikke finde sted.

Stk. 2. Området skal udstykkes som parcelhusgrunde hvor ingen grund må være mindre end 900 m² eller større end 1350 m².

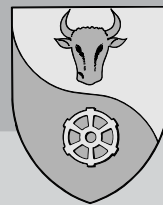
§ 4 VEJ- OG STIFORHOLD

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

Stk. 2. Der udlægges areal (delområde F) til etablering af en rundkørsel i krydset Præstegårdsvej og Dalbyvej med en diameter på 28 m. Rundkørslen udlægges i princippet som vist på kortbilag 2 og 3.

Stk. 3. Stamvejen A - B udlægges i princippet som vist på kortbilag 2 og 3. Stamvejen udlægges i 10 m bredde og anlægges med 6 m kørebane og 2 m rabat i hver side med fortovsbelægning.

Stk. 4. Boligvejen C - D udlægges i princippet som vist på kortbilag 2 og 3. Boligvejen udlægges i 10 m bredde og anlægges med 6 m kørebane, 2 m rabat med fortovsbelægning i nordsiden og græs i sydsiden. Langs vejens sydlige side plantes allé træer.



Stk. 5. Stier udlægges i princippet som vist på kortbilag 2 og 3. Stierne a-b, c-d, e-f, g-h, i-j, k-l, m-n, o-p og q-r udlægges i en bredde af 4 m og befæstes i 2 m bredde med 1 m rabat i hver side.

Stier se kortbilag 2 - arealanvendelse

Stk. 6. Stien a - b udlægges med tilslutning til den eksisterende øst/vest gående sti i det rekreative område mellem boligområderne, samt til Dalbyvej.

Sti a-b

Stie gennem boligområdets friarealer

Stk. 7. Stien c - d udlægges med tilslutning til sti a- b, samt til boligvejen, Ved Bækken.

Sti c-d

Stk. 8. Stien e – f udlægges med tilslutning til den eksisterende øst/vest gående sti i det rekreative område mellem boligområderne, med tilslutning til boligvejen, Ved Bækken. Stien føres ned igennem den grønne kile/friarealet mellem udstykningerne i delområde E.

Sti e-f

Tilslutning til stien i det rekreative område

Stier gennem boligområdets friarealer

Stk. 9. Stien g - h udlægges med tilslutning til stien i - j og boligvejen, Ved Bækken, den føres ned igennem den grønne kile/friarealet mellem udstykningerne i delområde E.

Stig-h

Stk. 10. Stien i - j udlægges med tilslutning til Dalbyvej, den føres syd om udstykningerne igennem områdets friarealer.

Sti i-j

Stk. 11. Stien k - l udlægges med tilslutning til den eksisterende øst/vest gående sti i det rekreative område mellem boligområderne, samt med tilslutning til boligvejen Ved Bækken. Stien føres ned igennem den grønne kile/friarealet mellem udstykningerne i delområde E.

Sti k-l

Stk. 12. Stien m - n udlægges med tilslutning til den nord/syd gående sti i - j i områdets friarealer syd for boligområderne, samt til boligvejen, Ved Bækken. Stien føres ned igennem den grønne kile/friarealet mellem udstykningerne i delområde E.

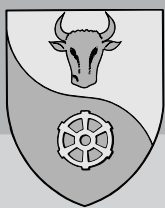
Sti m-n

Stk. 13. Stien o-p udlægges med tilslutning til stien i - j samt til boligvejen Ved Bækken.

Sti o-p

Stk. 14. Stien q - r udlægges med tilslutning til den eksisterende øst/vest gående sti i det rekreative område mellem boligområderne, samt til boligvejen Ved Bækken.

Sti q-r



§ 5

Udføres som jordkabler

Forsinkelsesbassin

Forsinkelsesbassin

Delområde B

Affaldsskure

Affaldsbeholdere

§ 6

Bebyggelsesprocent

Stk. 15. 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.

Stk. 16. 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.

§ 5 TEKNISKE ANLÆG

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

Stk. 2. Området skal separatkloakeres.

Stk. 3. Der skal etableres fælles opsamling og afledning af regnvand i lokalplanområdet. Regnvand skal ledes til forsinkelsesbassiner og herfra videre til vandløb, evt. som åbne grøfter.

Stk. 4. Der skal indenfor lokalplanens område sikres plads til mindst et forsinkelsesbassin med plads til, at optage overfladevand fra områderne langs Dalbyvej fra og med Bytorvet ned til vandløbet øst for lokalplanområdet.

Stk. 5. Der skal etableres afledning fra forsinkelsesbassinerne til vandløb, evt. som åbne grøfter.

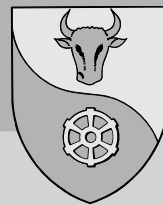
Stk. 6. Der skal indenfor delområde B sikres plads til etablering af mindre tekniske anlæg.

Stk. 7. Der skal etableres fælles affaldsskure/øer for bebyggelsen i delområde B.

Stk. 8. 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.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Stk. 1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.



Stk. 2. Den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 8,5m. Bygningshøjden måles fra eksisterende terræn, eller et af Hedensted Kommune fastlagt niveauplan, til bygningens højeste punkt, dog ikke skorstene og lignende.

Maksimal bygningshøjde

Stk. 3. Facadehøjden må ikke overstige 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. Gavlkanten medregnes ikke i facadehøjden.

Maksimal facadehøjde

Stk. 4. 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).

Antal etager

Stk. 5. Åben/lav bebyggelse i delområderne C og D skal placeres indenfor de på kortbilag 2 og 3 viste byggeområder opdelt i parceller. Bebyggelsen, evt. med indbygget garage skal opføres med facaden beliggende i de på kortbilag 3 viste byggelinier (5m fra skel mod vej). Småbygninger o.lign. skal opføres bag de på kortbilag 3 viste byggelinier.

Byggelinie

Stk. 6. Tæt/lav bebyggelse i delområde B skal placeres indenfor de på kortbilag 2 og 3 viste byggeområder. Bebyggelsen, herunder småbygninger, så som carporte, garager o.lign. skal opføres bag de på kortbilag 3 viste byggelinier (5m fra skel mod vej).

Byggelinie

Stk. 7. På garager, carporte og udhuse der placeres nærmere naboskel end 2,5 m må facadehøjden i skel ikke overstige 2,5 m, og rygningshøjden må ikke være mere end 3,00 m. Bygningshøjden måles fra eksisterende terræn, eller et af Hedensted Kommune fastlagt niveauplan, til bygningens højeste punkt.

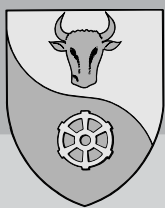
Fritstående carporte & garager

Stk. 8. 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.

Terræn

Stk. 9. Der skal indrettes 2 parkeringspladser på hver grund.

Parkeringspladser



Stk. 10. Der må kun etableres en overkørsel til boligvejen for hver grund. Den må ikke være bredere end 5 m.

Stk. 11. 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.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Stk. 1. Materialer og farver på ydervægge og tage kan vælges frit. Der må dog ikke anvendes materialer og farver som efter byrådets skøn virker skæmmende, for eksempel blanke og reflekterende materialer samt meget stærke signalfarver på store flader mm.

Stk. 2. Alle hegn i skel må kun etableres som almindelig bøg (Fagus Silvatica). 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.

Stk. 3. Alle hegn i skel må kun etableres som almindelig bøg (Fagus Silvatica). Der må ikke etableres hæk, hegn og mur nærmere end 5 m fra vejskel mod boligvej. Hækkene skal klippes til en højde mellem 1,2 og 1,8 m.

Stk. 4. Der må ikke opsættes udvendige antenner. Dog kan lavt placerede parabolantennetillades. Parabolantennet 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.

Stk. 5. 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 m² må opsættes i ét eksemplar på hver ejendom. Der må kun skiltes om forhold, der vedrører den pågældende ejendom.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

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

§ 7

Materialer og farver

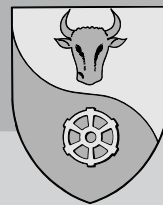
Bøgehæk

5 meters afstand til vejskel

Antenner

Skiltning

§ 8

*Skiltning*

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

Beplantning

Stk. 3. I delområde E, fællesareal skal der anvendes lokale hjemmehørende danske træer og planter.

Pleje og vedligeholdelse

Stk. 4. Fællesarealerne i delområde E skal plejes og vedligeholdes, således at de til en hver tid fremstår velvedligeholdte.

Beplantningsbælte

Stk. 5. Der skal plantes et minimum 10m bredt beplantningsbælte langs Dalbyvej i delområde B, i princippet som vist på kortbilag 2 og 3.

Beplantningsbælte

Stk. 6. Der skal plantes et minimum 10m bredt beplantningsbælte langs Dalbyvej i delområde E, i princippet som vist på kortbilag 2 og 3.

Beplantningsbælte mellem de grønne kiler

Stk. 7. Der skal plantes et minimum 5m bredt beplantningsbælte bestående af bøgehæk, mellem de grønne kiler i delområde E og boligområderne B, C og D, som vist på kortbilag 3.

§ 9 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

§ 9

Stk. 1. Den under den 20.12.2000 af Hedensted Byråd godkendte lokalplan nr. 144 for Hedensted Kommune ophæves for så vidt angår det af nærværende lokalplan omfattede område.

§ 10 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

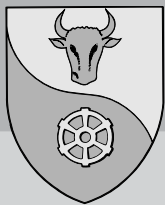
§ 10

Stk. 1. Ny bebyggelse må ikke uden byrådets særlige tilladelse tages i brug før der er etableret de i § 4 stk. 1-16 nævnte veje og stier samt de i § 8 stk. 1-7 nævnte fælles opholdsarealer og rekreative arealer.

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

Tilslutning til fjernvarme

Stk. 3. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før det i § 5 stk. 2-5 nævnte forsinkelsesbassin med tilslutning til vandløb samt pumpestation til spildevand er etableret.

**§ 11***Grundejerforening**Vedligeholdelse***§ 12****§ 11 GRUNDEJERFORENING**

Stk. 1. Der skal etableres en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere i lokalplanområdet.

Stk. 2. Grundejerforeningen skal oprettes senest når 75% af de udstykkede grunde er solgt, eller når byrådet kræver det.

Stk. 3. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i § 4 stk. 1-16 nævnte veje og stier samt de i § 8 stk. 1-7 nævnte fælles opholdsarealer.

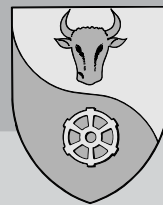
§ 12 VEDTAGELSESPÅTEGNING

I henhold til planloven er foranstående lokalplan endeligt vedtaget af Hedensted Byråd den 02.06.2003.

Hedensted byråd den 02.06.2003

Jørn Juhl Nielsen
Borgmester

Svend E. Nielsen
Kommunaldirektør

**RÅDHUSET TEKNISK AFDELING**

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

Åben:

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

Rådhusets adresse

Åbningstider

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

Kommunens Hjemmeside

**LOKALPLANFORSLAGET HAR VÆRET
FREMLAGT I 8 UGER I PERIODEN:**

**ONSDAG DEN 15.01.2003 TIL
TORSDAG DEN 13.03.2003**

Offentlig høring

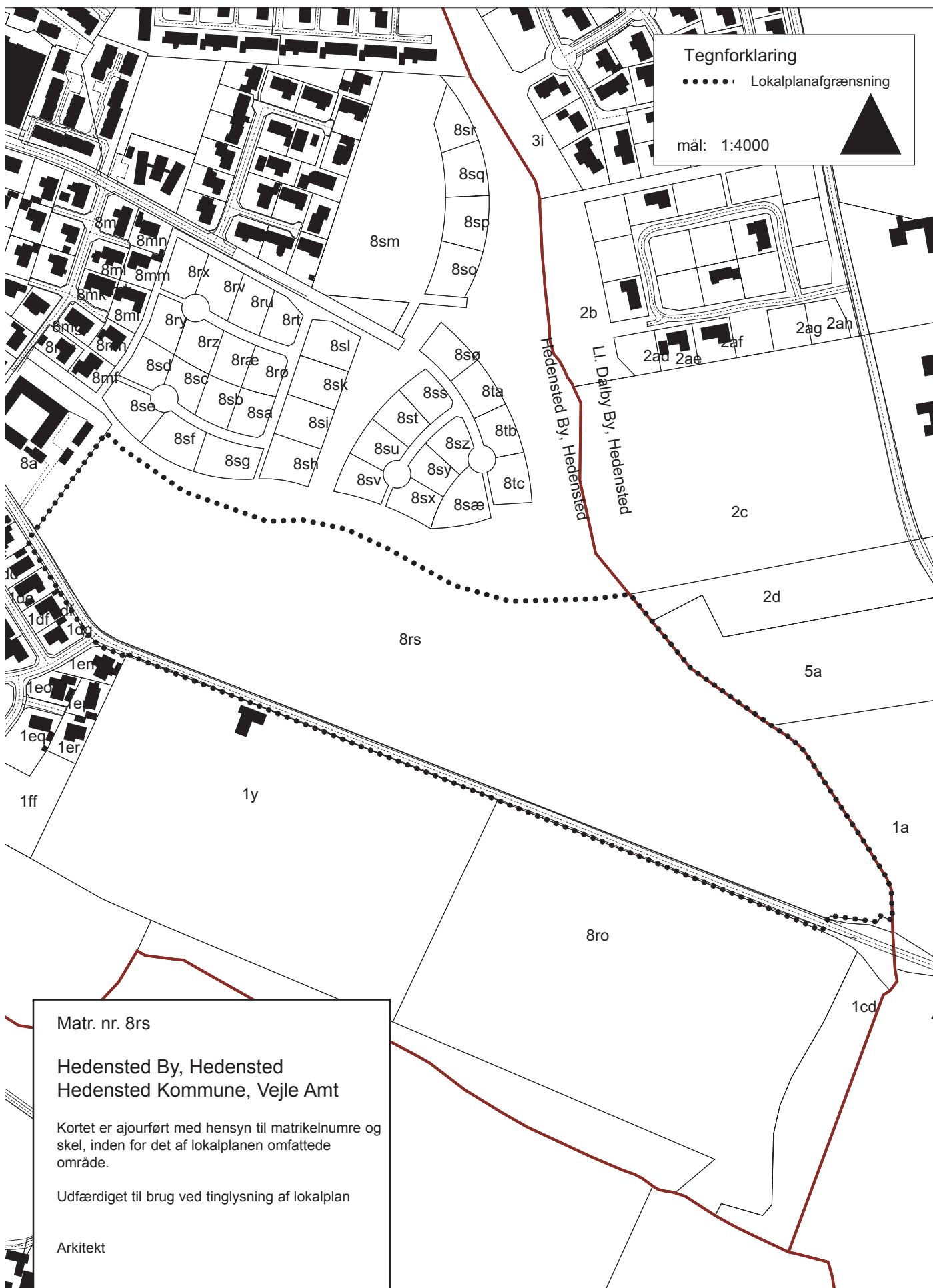
Lokalplanens endelige vedtagelse er offentligt bekendgjort med annoncering onsdag den 11. juni 2003.

YDERLIGERE OPLYSNINGER:

Hedensted Kommune, Teknisk afdeling.

Henvendelse

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



Matr. nr. 8rs

Hedensted By, Hedensted
Hedensted Kommune, Vejle Amt

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

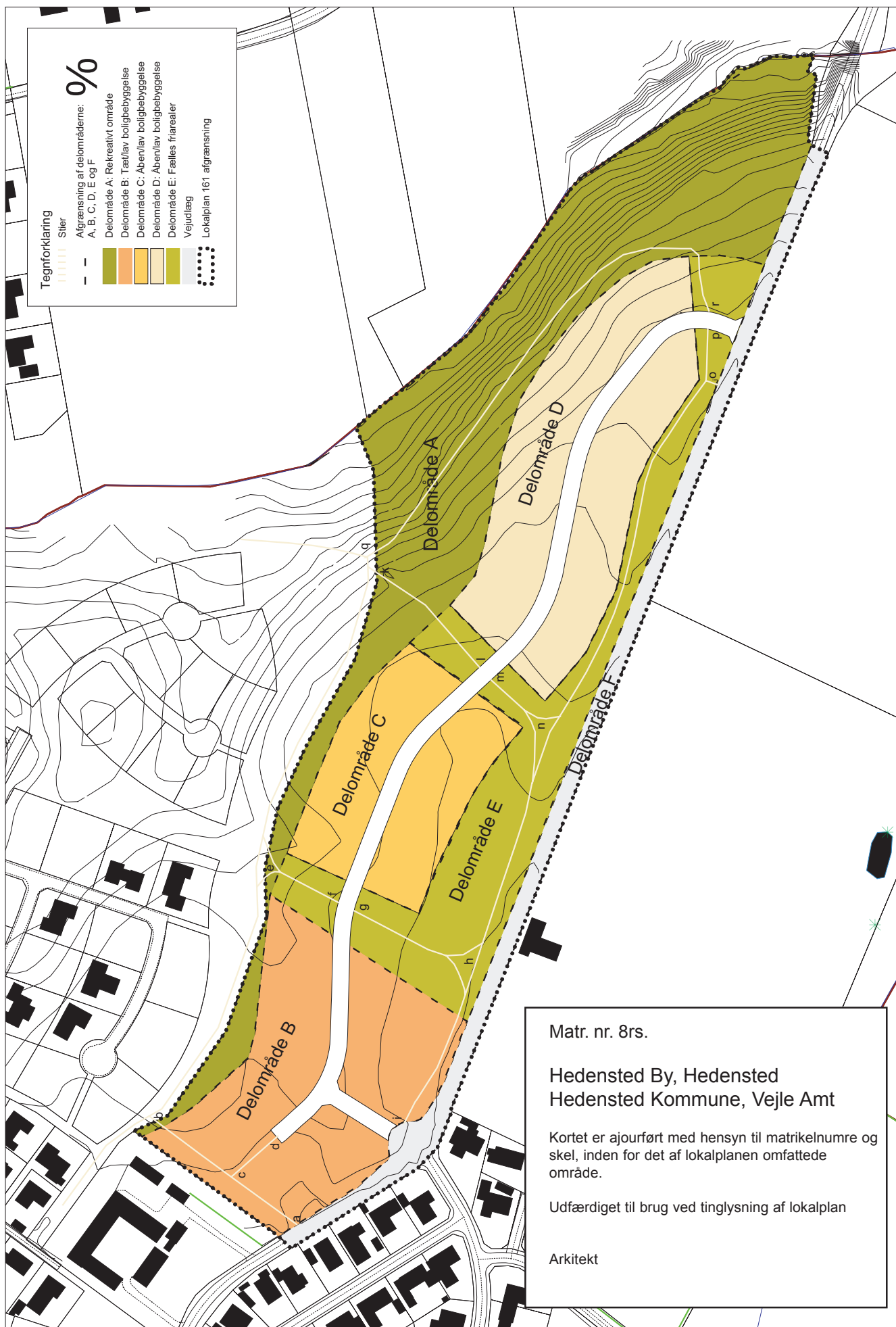
Udfærdiget til brug ved tinglysning af lokalplan

Arkitekt

Lokalplan 161 - Boligområdet Ved Bækken
Kortbilag 1 - Matrikelkort
Dato: 3. juni 2002

Hedensted Kommune, Teknisk Afdeling





Lokalplan 161 - Boligområdet Ved Bækken
Kortbilag 2 - Arealanvendelse
Dato: 3. juni 2003



Lokalplan 161 - Boligområdet Ved Bækken
Kortbilag 3 - Illustrationsplan
Dato: 3. juni 2003



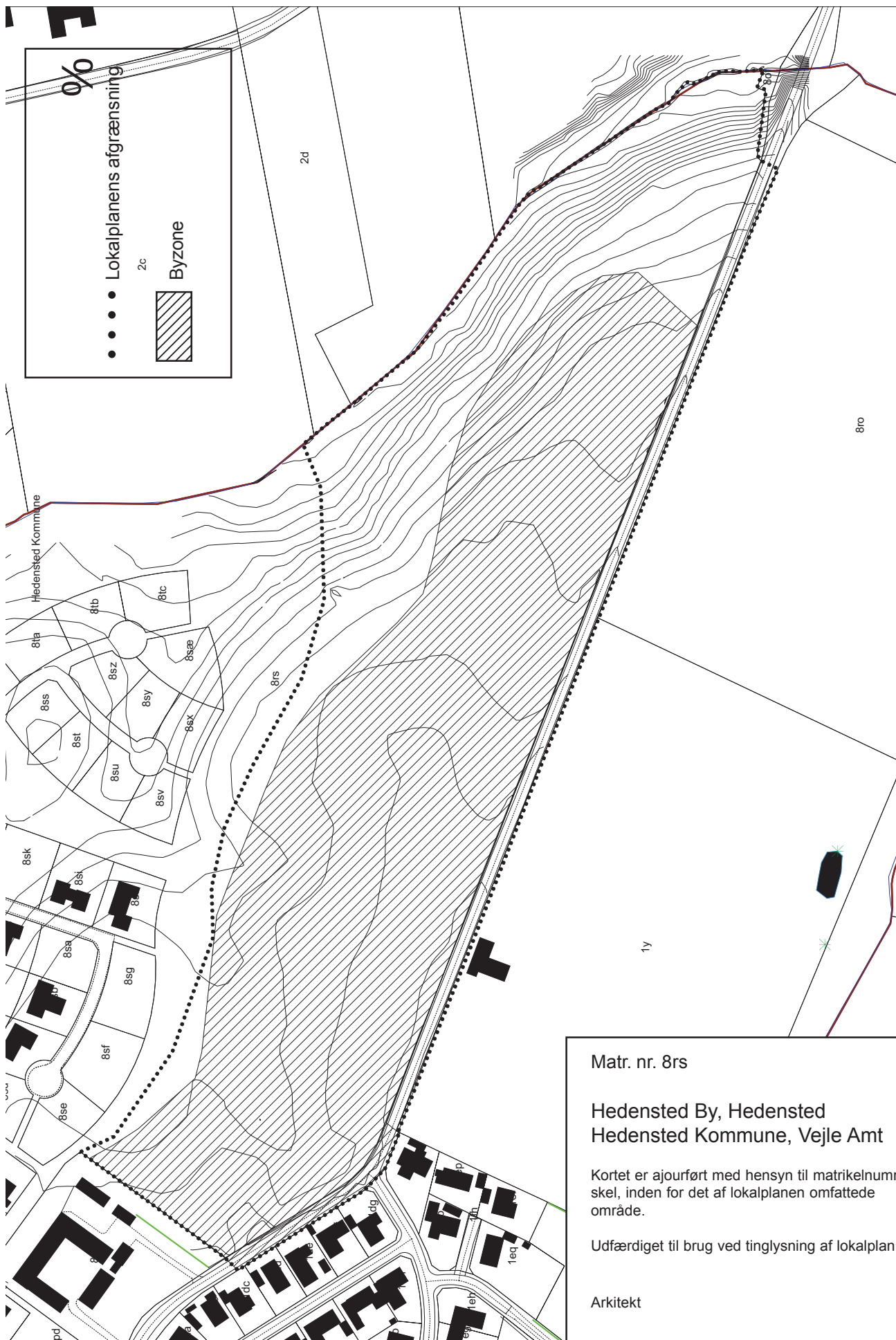
Matr. nr. 8rs

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



Matr. nr. 8rs

Hedensted By, Hedensted
Hedensted Kommune, Vejle Amt

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

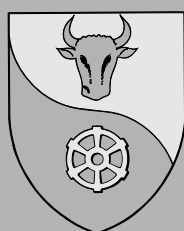
Udfærdiget til brug ved tinglysning af lokalplan

Arkitekt

Lokalplan 161 - Boligområdet Ved Bækken
Kortbilag 5 - Zonekort
Dato: 3. juni 2003

Hedensted Kommune, Teknisk Afdeling





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