

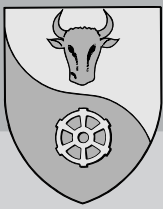
## LOKALPLAN 198

### BOLIGOMRÅDE VED MYNTEVEJ, HEDENSTED

Matr. nr. 8 ro og del af 1cd Hedensted By, Hedensted

**Anmelder:**  
Hedensted Byråd  
Tlf. 79 74 11 11





## 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.

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.
- når der skal overføre areal fra landzone til byzone.

Herudover har byrådet ret til på et hvert tidspunkt at beslutte at udarbejde en lokalplan, hvis man f.eks. ønsker en offentlig diskussion om et projekt.

Formålet med lokalplanpligten er at opnå større sammenhæng i planlægningen og inddrage borgerne heri. Et lokalplanforslag skal offentliggøres i mindst 8 uger. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Herefter vurderer Byrådet eventuelle indsigelser og ændringsforslag og vedtager planen endeligt.

Så længe lokalplanen foreligger som et forslag, gælder der midlertidige retsvirkninger for de ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget.

**Lokalplanens retsvirkninger** er nærmere omtalt i lokalplanen.

*Lokalplanens formål*

*Lokalplanen og kommuneplanen.*

*Lokalplanens dele*

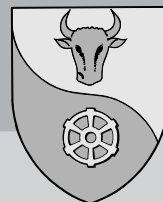
*Redegørelsen*

*Bestemmelserne*

*Planloven*

*Formålet med lokalplaner*

*Retsvirkninger*



## INDHOLDSFORTEGNELSE

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Vejledning               | 2 |
| Indholdsfortegnelse      | 3 |
| Lovgrundlag              | 4 |
| Miljøvurdering af planen | 5 |
| Klagevejledning          | 6 |

## REDEGØRELSE

**7 - 32**

|   |    |
|---|----|
| Lokalplan 198 - En kortfattet beskrivelse | 7  |
| Lokalplanens formål                       | 8  |
| Planlægning i Hedensted sydøst            | 9  |
| Lokalplanens retsvirkninger               | 14 |
| Lokalplanen og den øvrige planlægning     | 15 |
| Tilladelse fra anden myndighed            | 24 |

## GENERELLE RAMMER\*

26

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

|  |    |
|--|----|
| Områder udlagt til boliger             | 28 |
| Erhvervskategorier                     | 29 |
| Forhold til anden planlægning i øvrigt | 30 |

## LOKALPLANENS BESTEMMELSER

**31 - 47**

|   |    |
|---|----|
| § 1 Lokalplanens formål                                 | 31 |
| § 2 Lokalplanens område og zonestatus                   | 31 |
| § 3 Lokalplanområdets anvendelse                        | 33 |
| § 4 Udstykning  | 34 |
| § 5 Veje, stier og parkeringsforhold                    | 34 |
| § 6 Tekniske anlæg                                      | 35 |
| § 7 Bebyggelsens omfang og placering                    | 36 |
| § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden                        | 38 |
| § 9 Ubebyggede arealer                                  | 39 |
| §10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse      | 42 |
| §11 Grundejerforening eller lignende                    | 42 |
| §12 Bevaring af bebyggelse                              | 43 |
| §13 Ophævelse af lokalplan og Byplanvedtægt             | 43 |
| §14 Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder | 43 |
| §15 Servitutter   | 43 |
| §16 Påtaleret   | 43 |
| §17 Vedtagelsespåtegning                                | 44 |

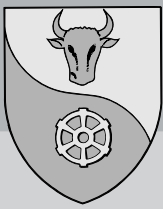
|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| Fremlæggelse og indsigelsesfrist | 46 |
|----------------------------------|----|

## KORTBILAG

|                                 |
|---------------------------------|
| Kortbilag 1 - Matrikelkort      |
| Kortbilag 2 - Arealanvendelse 1 |
| Kortbilag 3 - Arealanvendelse 2 |
| Kortbilag 4 - Illustrationsplan |

## KOMMUNEPLANTILLÆG

|   |
|---|
| Kommuneplantillæg nr. 24                  |
| Kommuneplanramme 1.B.33, 1.R.21 og 1.R.22 |



*Hvad er en lokalplan?*

*Lokalplanen skal følge anden planlægning*

*Dispensation*

*Ekspropriation*

*Borgerinddragelse*

*Offentlig debat*

*Klagemuligheder*

## 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.

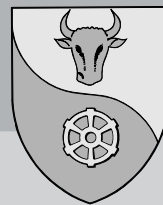
I visse tilfælde kan Byrådet ekspropriere privat, fast ejendom, dvs. inddrage den mod erstatning. Ejeren af en privat ejendom kan i visse tilfælde forlange, at kommunen overtager ejendommen, hvis den skal bruges til offentligt formål eller ikke må rives ned.

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.



## MILJØVURDERING AF PLANEN

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbekendtgørelse Nr. 316 af 5. maj 2004) skal der foretages miljøvurdering af planer og programmer, hvis gennemførelse kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Loven indeholder bestemmelser, der gennemfører Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2001/42/EF af 27. juni 2001 om vurdering af bestemte planers og programmers indvirkning på miljøet, (EF-Tidende 2001 nr. L 197, side 30).

Hedensted Kommune skal i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer, foretaget en vurdering om der skal udarbejdes en miljøvurdering af nærværende Lokalplan 198 for boligområdet Myntevej i Hedensted.

### Miljøvurderings - afgørelse:

Hedensted kommune har vurderet at der ikke skal foretages en miljøvurdering af Lokalplan 198 for boligområdet Myntevej i Hedensted.

Afgørelsen er truffet på grundlag af,:

**at** lokalplanen ikke giver mulighed for anlægsprojekter, som er omfattet af lovens bilag 3 og 4.

**at** lokalplanen ses ikke at kunne påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde.

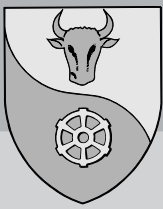
**at** det vurderes, at planen ikke kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Afgørelsen er sendt i høring ved berørte myndigheder.

I overensstemmelse med Lov om miljøvurdering af planer og programmer § 16, har Hedensted Byråd fastsat en frist på 8 uger for fremsættelse af indsigelser mod kommunens afgørelse.

Sådanne indsigelser skal være kommunen skriftlig i hænde senest torsdag den 13.07.2006

Afgørelser vedrørende denne lokalplan truffet i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer påklages efter samme regler som klager over afgørelser efter Planloven.



## KLAGE OVER AFGØRELSER EFTER PLANLOVEN

### Offentliggørelse af planer.

I henhold til planlovens § 58, stk. 1, nr. 3, kan kun *retlige* 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 indgives til *Naturklagenævnet*. Klagen skal være modtaget af Naturklagenævnet inden 4 uger fra datoen for offentliggørelse af planen.

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.

I henhold til planlovens § 58, stk. 1, nr. 3, kan kun *retlige* 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 indgives til *Naturklagenævnet*. Klagen skal være modtaget af Naturklagenævnet inden 4 uger fra modtagelsen af afgørelsen.

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

### 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](http://www.nkn.dk).

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

Klagen sendes til Naturklagenævnet, Frederiksborggade 15, 4., 1360 København K eller på email til [nkn@nkn.dk](mailto:nkn@nkn.dk).

*Hvad kan der klages over*

*Klagen skal indgives til Naturklagenævnet*

*Tidsfrist*

*Tidsfrist for indbringelse for domstolene*

*Hvad kan der klages over*

*Klagen skal indgives til Naturklagenævnet*

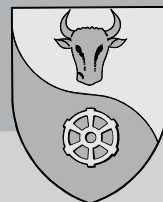
*Tidsfrist*

*Tidsfrist for indbringelse for domstolene*

*Klagegebyr*

*Gebyr*

*Naturklagenævnets adresse*



Planen går ud på

## LOKALPLAN 198 EN KORTFATTET BESKRIVELSE

Lokalplanområdet er beliggende i den sydøstlige del af Hedensted by og omfatter et areal på ca. 6,32 ha fastlagt til boligbebyggelse som tæt/lav bebyggelse og åben/lav bebyggelse (parcelhuse). Mod nord afgrænses området af Dalbyvej, mod vest af et eksisterende villakvarter, mod syd af Hedensted Golfbane og mod øst af åbne marker.

Lokalplanen ligger i landzone og overføres delvis med denne lokalplan til byzone (ca. 5,35 ha).

Lokalplanen opdeles i 6 delområder: A, B, C, D, E og F som vist på kortbilag 2.

### Delområde A:

Delområdet består af storparcellerne A1, A2 og A3 og må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse. Der påtænkes opført ca. 25 fritliggende boliger på grunde af minimum 900 m<sup>2</sup> og maksimum 1550 m<sup>2</sup>.

### Delområde B:

Delområdet må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse. Der påtænkes opført ca. 24 tæt/lav boliger i form af række-, kæde-, klynge- eller dobbelthuse. Inden for delområdet skal anlægges en grønning i retningen øst-vest samt stamvejen for hele lokalplanområdet.

### Delområde C:

Delområdet består af lokalplanområdets rekreative areal 1.R.21, 1.R.22 og 1.R.24.

### Delområde D:

Delområdet skal anvendes til beplantningsbælte langs Dalbyvej samt mod det eksisterende boligområde „Ranunkelvej“.

### Delområde E:

Delområde til grønning.

### Delområde F:

Delområdet består af lokalplanområdets rekreative areal 1.R.22 og 1.R.24. I området skal placeres et forsinkelsesbassin for regnvand.



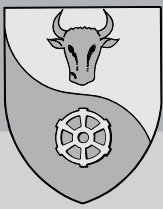
*ca. 25 nye parcelhuse*

*ca. 24 tæt -lav boliger*

*Beplantningsbælter*

*Grønne kiler*

*Forsinkelsesbassin*



## LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanen omfatter et nyt boligområde i Hedensted sydøst. Da der er behov for flere parcelhusgrunde i Hedensted er det denne lokalplans formål, at sikre en forsat boligudvikling sydøst for byen.

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et konkret projekt udarbejdet efter principper fastlagt af Hedensted kommune i forbindelse med Kommuneplanen for Hedensted Sydøst.

Lokalplanen skal sikre, at det kommende boligområde såvel arkitektonisk som funktionelt fremstår som velplanlagt med en harmonisk indbyrdes sammenhæng samt med mulighed for alsidig og forskellig bebyggelse.

Det er endvidere lokalplanens formål at sikre stiforbindelser således, at der skabes god kontakt mellem boligområderne og de rekreative/offentlige områder. Landskabelige elementer som f.eks. et åbent regnvandsbassin der indarbejdes som et særligt kvalitets- og karaktergivende træk i bebyggelsesplanen.

De nye stier forbinder endvidere boligområdet med det eksisterende sti- og vejanlæg. Således, at der bliver forbindelse videre til de omkringliggende områder. Med de nye stiforbindelser bliver det muligt at komme sikkert fra boligområdet til skolen og institutioner.

Inden for lokalplanens område bliver det muligt, at opføre ca. 25 fritliggende parcelhuse på grunde af min. 900 m<sup>2</sup> og max. 1550 m<sup>2</sup>. Der bliver ligeledes mulighed for at opføre et område med tæt-lav boligbebyggelse i form af række-, kæde-, klynge- eller dobbelthuse. Ved tæt-lav boligbyggeri bliver der alt efter bebyggelsens karakter mulighed for ca. 24 boliger inden for lokalplanens område.

*Behov*

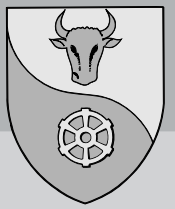
*Konkret projekt*

*Formål*

*Stiforbindelser*

*25 åben/lave boliger  
24 tæt/lave boliger*





## PLANLÆGNING I HEDENSTED SYDØST

Planlægningen af Hedensted sydøst tager udgangspunkt i opbygningen af en ny attraktiv bydel omkring Hedensted golfbane og store rekreative naturområder.

Hedensted Kommune har de seneste år haft en boligudbygning på 80-100 boliger om året. 70-80 % af boligudbygningen er sket i det sammenhængende byområde Hedensted-Løsning.

Byrådet har i visionsplanen 2001 - 2013 beskrevet at kommunen skal være en attraktiv bosætningskommune. Målet er at øge befolkningsvækst til 1,5 % om året mod de nuværende 0,8 %. De nye boligområder sydøst for Hedensted skal være et af hovedelementerne i realiseringen af visionen. Det forventes, at ca. 70% af boligbyggeprogrammet for hele kommunen på 100 boliger om året vil blive bygget i Hedensted sydøst.

### Rækkefølgebestemmelser

Planen omfatter et område, der forventes udbygget med boliger på 15-25 år.

For at sikre en fornuftig byvækst fastsættes der en rækkefølge for lokalplanlægning af de nye boligområder. Spredte byggemodninger uden kontakt til den eksisterende by skal undgås.

En fastsættelse af rækkefølgen vil samtidig sikre, at områderne kan vejbetjenes og forsynes med spildevand på en økonomisk og miljømæssig bæredygtig måde.

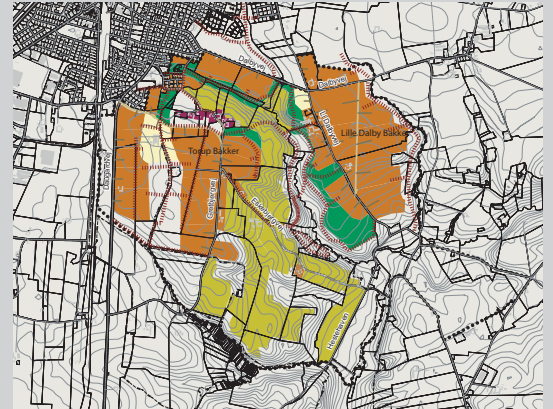
### Golfbane

Golfsporten er en af de fritidsaktiviteter, som oplever den største medlemstilgang i disse år. Vi er på forkant med denne tendens, og har igennem planlægningen været med til at bestemme, hvor i kommunen Hedensted golfbane skulle placeres.

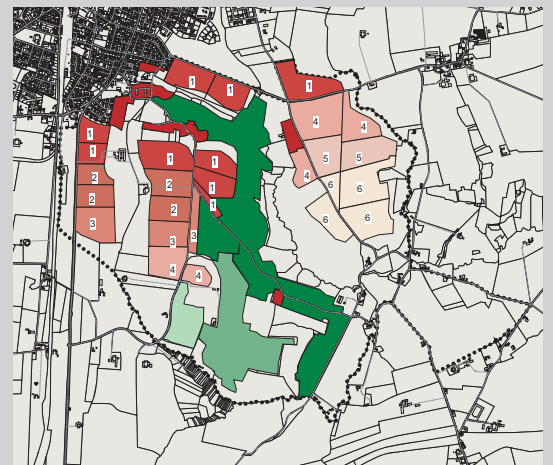
Den tidlige planlægning er med til at sikre at naturinteresserne allerede er tilgodeset i den overordnede plan, så banen bliver tilpasset naturen og - ikke omvendt.

Færdslen på golfbanen og den rekreative færdsel i området adskilles. Stier krydser Torup Ådal og golfbanen, så der bliver forbindelse af stier mellem boligområderne ved Dalby Bæk og Torup Bæk.

Set i sammenhæng med planerne for byudviklingen, er det Hedensted Byråds ønske, at Hedensted Kommune skal være kendt som den første danske by, der opbygger en ny bydel omkring en golfbane.



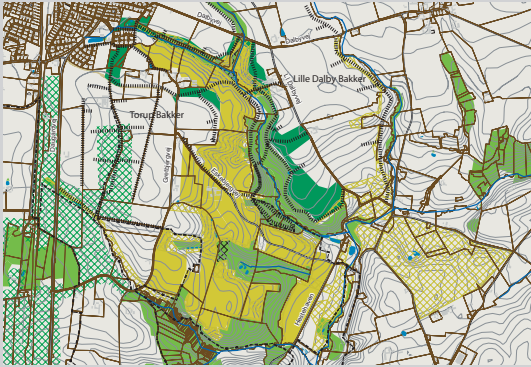
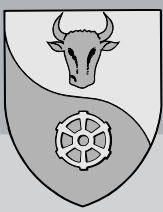
*Kort over Hedensted sydøst*



*Rækkefølgen ses på ovenstående kort.*



*Foto af golfbanens klubhus*



Kort over naturområderne i Hednested sydøst



Foto ud over golfbanens landskab



Skitse af bebyggelsen ved golfbanen

## Rekreative områder

Den enestående natur, der ligger i området mellem Hedensted og Daugård skal gøres tilgængelig for offentligheden. Stiforbindelser skal forløbe langs bække og grønne områder.

Gennem planen ønsker vi at bevare dalstrøgets karakter, sikre let adgang til de naturlige rekreative områder, skabe grønne kiler som strækker sig ind i den nye bydel samt tilføre nye rekreative faciliteter, som binder spændende boliger, natur og golfbane sammen til en helhed.

Herved kan vi bevare det varierende morænelandskab med den kuperede og smukke ådal omkring henholdsvis Dalby Bæk og Torup Bæk sydøst for byen.

Planområdet rummer store rekreative værdier - noget som nye borgere vægter højt i deres valg af bosted. Gennem en fremsynet og nænsom planlægning, er det hensigten at alle borgere også i fremtiden skal kunne få glæde af disse kvaliteter.

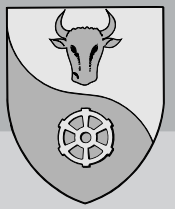
## Boligområderne

Udbygningen af området med boliger skal ske fra den eksisterende by, så det sikres at der hele tiden er et sammenhængende byområde. Områderne vest for Torup Bæk - Torup Bakker - skal udbygges først og dernæst områderne øst for bækken - Lille Dalby Bakker.

Målet er en byudvikling i området omkring Torup og Lille Dalby. Da byudviklingen har en lang planlægningshorisont, er der lagt vægt på at skabe en robust ramme, der kan optage de ændringer i bosætningsønsker og -mønstre som fremtiden måtte bringe.

Det er med planen tilsigtet at:

- bevare dalstrøgets karakter, tilføje rekreative faciliteter i de grønne kiler (golfbane, naturstier og ridestier), og sikre at det ikke sløres af bebyggelsen, men derimod bliver en integreret del af landskabet,
- sikre alle en let og attraktiv adgang til grønne områder - enten direkte eller gennem grønne træk som f.eks. beplantingsbælter,
- skabe nogle grønne kiler - som trækker omgivelserne ind til byen og samtidig skaber adgang til det omkringliggende landskab - også for indbyggerne i det nuværende Hedensted.



- skabe grønne strukturer, som tilføjer områderne nogle kvaliteter og binder disse sammen, samt
- skabe ophold, som muliggør passage på tværs af områderne.

### Boligtyper

Planen for Hedensted sydøst skal give mulighed for en række forskellige boligtyper inden for området.

Hedensted Byråd lægger vægt på, at der satses på boliger med varierede ejerformer, det vil sige ejerboliger, støttede og ustøttede andelsboliger, almennyttige boliger, boligfællesskaber for seniorer samt ungdomsboliger.

Desuden er Hedensted Byråd interesseret i, at der eksperimenteres med nye boligformer, så man også kan finde (frem)tidens bolig i Hedensted Kommune. Det kan for eksempel være gårdhavehuse, rækkehuse, andelsboligfællesskaber eller økologisk byggeri.

Der har de seneste år været øget efterspørgsel på mindre boliger med en overkommelig have (tæt-lav bebyggelse). Flere steder i kommunen er der etableret områder med seniorandelsboliger/lejeboliger på privat initiativ.

Boligområder med tæt-lav bebyggelse er særligt attraktive, når de er beliggende tæt på bymidten og indkøbsmuligheder. Der er derfor inden for boligområderne givet mulighed for at etablere tæt-lav bebyggelse særligt i områderne nærmest den eksisterende by.

Enkelte steder er der med særlig hensyntagen til landskabet og nærliggende boligområder givet mulighed for etageboliger på 2-3 etager. Inden for disse kunne der f.eks. bygges ældre- og ungdomsboliger.

Ved at give mulighed for tæt-lav byggeri og etageboliger øges antallet af boliger pr. ha. inden for de enkelte boligområder.

### Bebyggelsernes karakter

Planen for Hedensted sydøst giver mulighed for bebyggelser af forskellig karakter, både tæt-lav bebyggelse, åben-lav bebyggelse og etageboliger.

Ved tæt-lav bebyggelse forstås række-, kæde-, klynge- og dobbelthuse, der bliver bygget efter en samlet plan.



*Foto fra Hedensted sydøst*



*Skitse af boligområderne*



*Skitse af boligområderne*



*Tegnestuen Vandkunsten Aps*

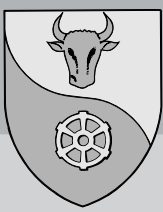


Foto fra Hedensted sydøst



Tegnestuen Vandkunsten Aps



Arkitektfirmaet C.F. Møller

Her vil der typisk blive stillet skrappe krav til bebyggelsens placering og ydre fremtræden m.m. Til gengæld kan der, fordi bebyggelsen planlægges samlet, ofte blive en bedre udnyttelse af grunden og dermed en højere bebyggelsesprocent.

Det er vigtigt, at de tæt-lave bebyggelser ikke blot fremstår som „mini“-parcelhuskvarterer, med fritliggende boliger med mindre selvstændige haver, da det ofte giver dårlige planløsninger. Tæt-lave bebyggelser bør primært planlægges med fælles friarealer og eventuelt en mindre privat gårdhave eller terrasse. Der vil blive stillet krav om samlede bebyggelser af ensartet karakter og materialer, så områderne fremstår som harmoniske enheder.

Tæt-lave boligbebyggelser som støder op til eller er beliggende i særlig værdifuldt landskab skal bearbejdes, så der sker en nøje tilpasning til det omgivende landskab og terræn.

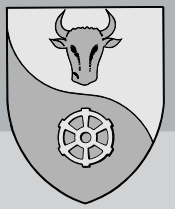
Ved åben-lav bebyggelse forstås fritliggende parcelhuse af varierende størrelse. Her er der tale om individuelle boliger, hvor der er større frihed i forhold til bebyggelsens ydre fremtræden. I områder med åben-lav bebyggelse vil der til gengæld være fastlagt en række karakterdannende elementer som beplantningsbælter, vejforløb, stiforbindelse og friarealer. Der vil ofte kunne ses bestemmelser om f.eks. bebyggelsens placering i forhold til veje, stier og grønne områder.

Der er også åben-lave boligbebyggelser, som støder op til eller er beliggende i særlig værdifuldt landskab. Disse skal bearbejdes, så der sker en nøje tilpasning til det omgivende landskab og terræn.

Enkelte steder i området er der givet mulighed for etageboliger i op til 3 etager. Etageboliger skal som de tæt-lave bebyggelser bygges efter en samlet plan for området.

Der vil ligledes blive stillet skrappe krav til bebyggelsens placering og ydre fremtræden m.m., ligesom grundarealet kan udnyttes bedre og der kan opnåes en højere bebyggelsesprocent.

Fælles friarealer skal anlægges efter en samlet plan og der vil også her blive stillet krav om samlede bebyggelser af ensartet karakter og materialer, så områderne fremstår som harmoniske enheder.



### Beplantning

Alle boligområder på nær dem beliggende i særlig værdifulde landskaber skal markeres med beplantningsbælter. Beplantningsbælterne vil udgøre et karakterdannende element, inden for hvilken bebyggelserne udgør selvstændige enklaver.

Der skal inden for boligområderne, der udgør selvstændige enheder sikres fælles friarealer til f.eks. legepladser. På den østlige side af Daugårdvej vil der i takt med udbygningen blive etableret en jordvold, der kan beplantes med grupper af træer og buske. Volden vil skærpe de beboelser mod støjen fra trafikken på Daugårdvej og toge på banestrækningen der ligger mod vest.

Boligområderne, der ligger i den sydligste del af Torup Bakker er omgivet af skovrejsningsområder. Her vil der kunne etableres områder med karakter af skov, hvor husene placeres i skovlignende beplantninger.

### Yderligere information:

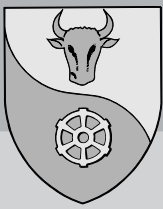
Kommuneplantillæg nr 1 og strukturhæftet der beskriver rammerne for planlægningen af Hedensted sydøst mere detaljeret kan ses på kommunens hjemmeside - [www.hedensted.dk](http://www.hedensted.dk).



*Fællestegnestuen*



*Ådalen*



## 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.

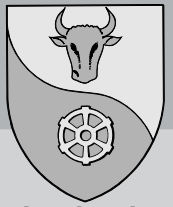
Byrådet kan give dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

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

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.



## LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

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

Affaldsplanen er udvidet til at omfatte hele kommunen.

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

I regionplanen er lokalplanområdet udlagt til byudvikling.

Hele lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser. Derudover ligger den sydlige del af lokalplanområdet i særligt værdifuldt landskab.

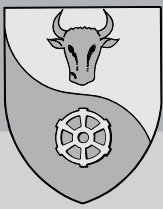
Lokalplanen er i overensstemmelse med Regionplanen.

### Arkæologiske fund

### Regionplan 2005

*for Vejle Amt*

*Overensstemmelse mellem Regionplan og lokalplan*



## Kommuneplanen 2001

*Rammeområde 1.B.33, boligområde i Hedensted*

*Rammeområde 1.R.21, 1.R.22 og 1.R.24, rekreativt område i Hedensted*

*Bebyggelsesprocent*

*Ikke overensstemmelse mellem Kommuneplan og lokalplan*

## Kommuneplan

Rammeområde 1.B.33 omfatter 1. etape af udbygningen af de nye boligområder i Hedensted sydøst.

Lokalplanen omfatter rammeområde 1.B.33 der i kommuneplanen er udlagt til boligområde samt en del af rammeområde 1.R.21, 1.R.22 og 1.R.24, der i kommuneplanen er udlagt til rekreativt område.

Rammeområde 1.B.33:

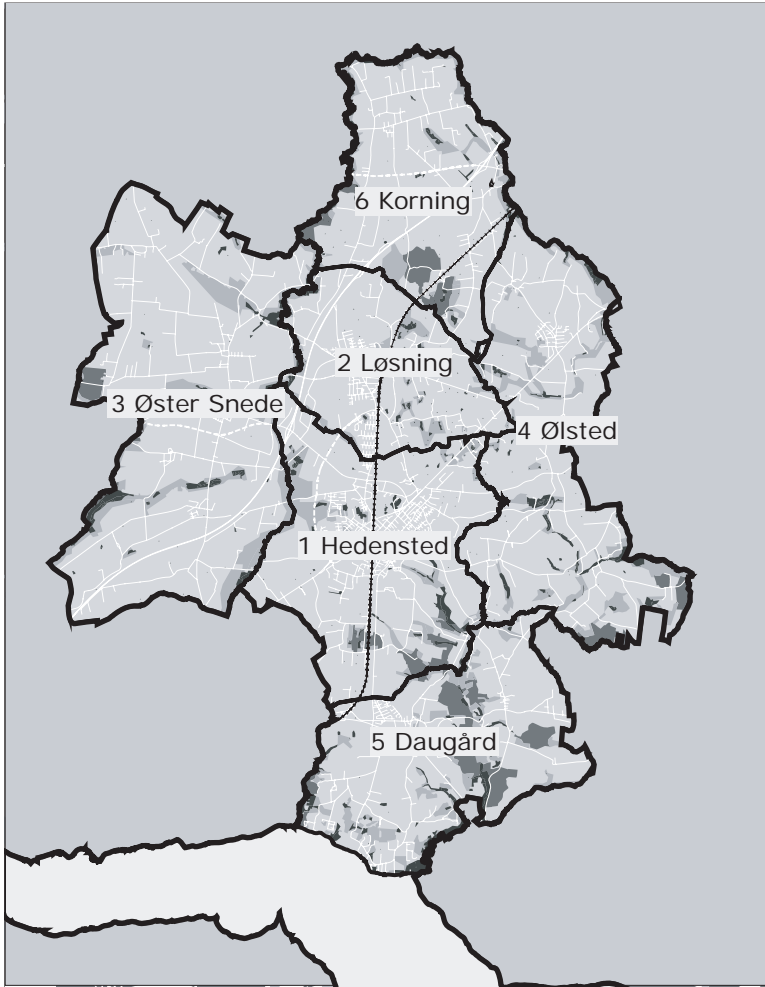
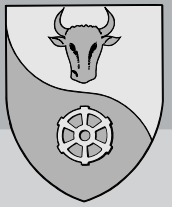
Bebyggelsesprocenten må højst være 25 %. Bygningerne må opføres i 1,5 etage med udnyttet tagetage og en maksimal højde på 8,5 m.

En del af 1.R.22 inddrages til boligformål samt den maksimale etageantal i rammeområde 1.B.33 ændres til 2 etager. Derfor er lokalplanen ikke i overensstemmelse med kommuneplanen.

For at bringe lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanen er kommuneplantillæg nr. 24 blevet udarbejdet. Det for lokalplanen gældende område 1.R.22 er overført til boligområde og grænsen for byområdet er rettet til.

Hele området benævnes herefter 1.B.33 og 1.R.24 i Kommuneplanen 2001 for Hedensted Kommune.





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.

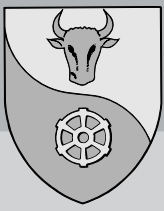
## Kommuneplanrammer

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

*Kommunen inddeles i 6 områder*

*Eksempel:*

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



## Kommuneplan 2001-2013

### Ramme 1.B.33

Boligområde i Hedensted.

### Anvendelse

Boliger - åben/lav og tæt/lav bebyggelse.

### Byggemuligheder

|                         |      |
|-------------------------|------|
| max. Bebyggelsesprocent | 25   |
| max. etageantal         | 1½   |
| max. Bygningshøjde      | 8,5m |

### Miljø/Teknisk forsyning

Ny bebyggelse skal forsynes med fjernvarme.

Området kan først tages i brug til boligbebyggelse, når anvendelsen af ejendommen Dalbyvej 49 til autoophuggervirksomhed er ophørt.

### Zoneforhold

Området er beliggende i landzone.

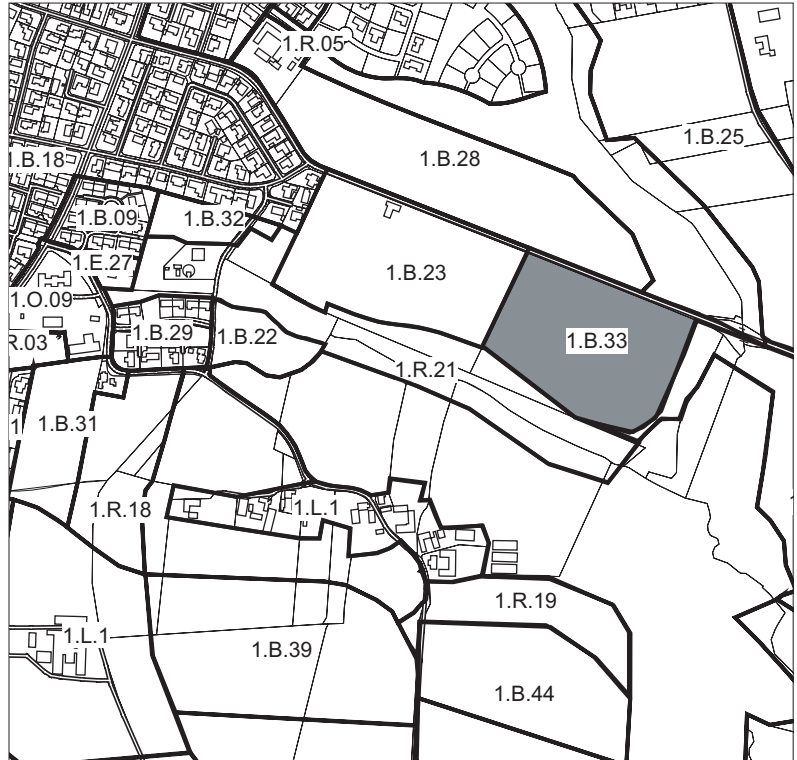
Områder i landzone skal ved udarbejdelse af lokalplan overføres til byzone.

### Rækkefølge

Området kan inddrages til byvækst i henhold til rækkefølgen angivet i redegørelsen til Struktur -Hedensted sydøst. Området er i redegørelsen angivet som etape 1.

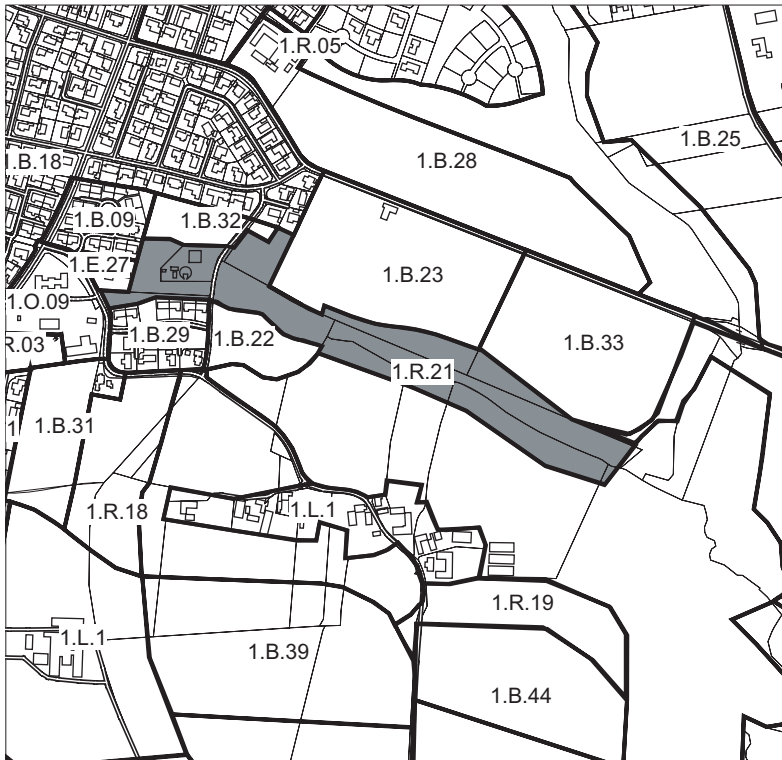
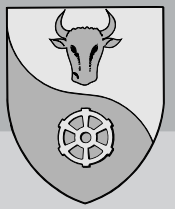
### Lokalplan/byplanvedtægt

Inden for området er vedtaget:  
Lokalplan nr. 198



Rammekort: 1.B.33  
Kommuneplan for Hedensted 2001-2013

 Områdeafgrænsning for 1.B.33



Rammekort: 1.R.21

Kommuneplan for Hedensted 2001-2013



Områdefægrænsning for 1.R.21

## Kommuneplan 2001-2013

### Ramme 1.R.21

Rekreativt område

### Anvendelse

Rekreative formål  
Fritidsformål

### Byggemuligheder

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

Der skal sikres areal til stiforbindelser i området.

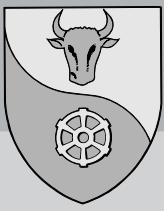
### Zoneforhold

Området er beliggende i landzone.

### Lokalplaner/byplanvedtægt

Inden for området er vedtaget:

- Lokalplan nr. 95
- Lokalplan nr. 110
- Lokalplan nr. 149
- Lokalplan nr. 155
- Lokalplan 198



## Kommuneplan 2001-2013

### Ramme 1.R.22

Rekreativt område

### Anvendelse

Rekreative formål  
Fritidsformål

### Byggemuligheder

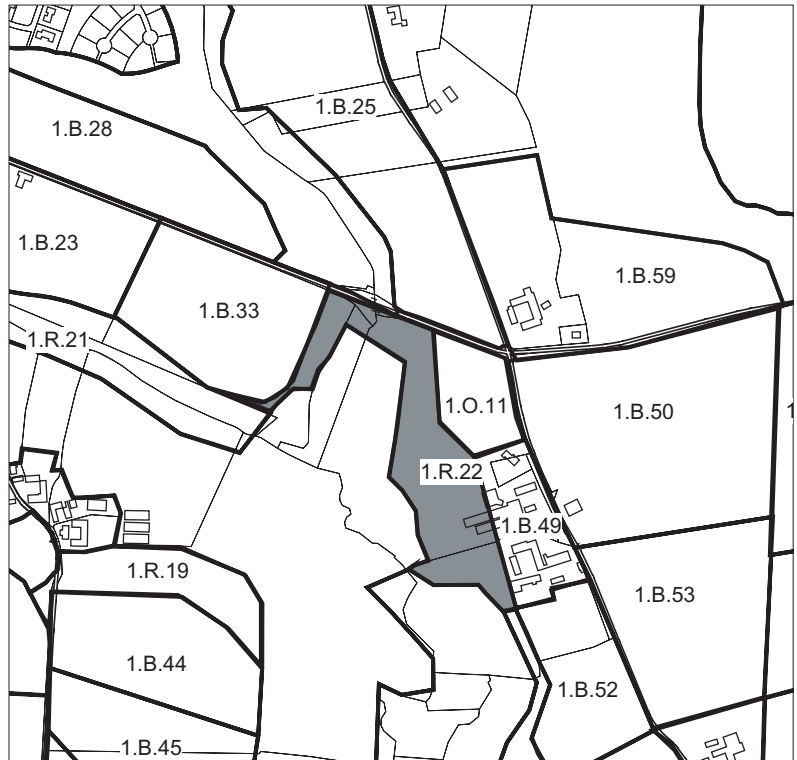
Området må ikke bebygges, bortset fra mindre bygninger, der er nødvendige for områdets anvendelse som rekreativt område.

### Zoneforhold

Området er beliggende i landzone.

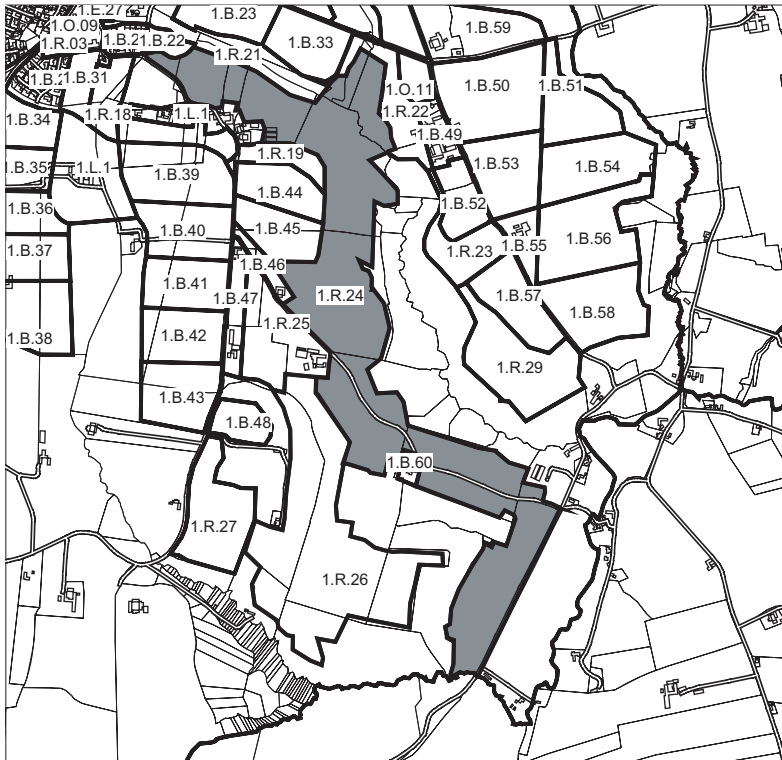
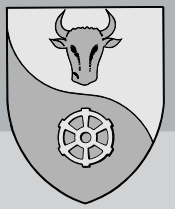
### Lokalplaner/byplanvedtægt

Inden for området er vedtaget:  
Lokalplan 198



Rammekort: 1.R.22  
Kommuneplan for Hedensted 2001-2013

 Områdeafgrænsning for 1.R.22



Rammekort: 1.R.24  
Kommuneplan for Hedensted 2001-2013

 Områdeafgrænsning for 1.R.24

## Kommuneplan 2001-2013

### Ramme 1.R.24

Golfbane

### Anvendelse

Rekreative formål - herunder golfbane  
Fritidsformål

### Byggemuligheder

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

Området skal sikres tilgængelighed og der skal sikres areal til etablering af offentlig stier i området for at skabe forbindelse mellem boligområderne i Torup Bakker og Lille Dalby Bakker.

Der skal sikres areal til etablering af forsinkelsesbassiner til overfladevand i området.

### Rækkefølge

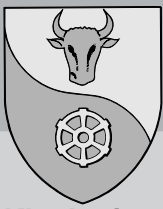
Området kan inddrages til golfbane i henhold til rækkefølgen angivet i redegørelsen til Struktur - Hedensted sydøst. Området er i redegørelsen angivet som etape 1.

### Zoneforhold

Området er beliggende i landzone.

### Lokalplaner/byplanvedtægt

Inden for området er vedtaget:  
Lokalplan 162  
Lokalplan 198



## Kloakering

Lokalplanområdet er ikke indeholdt i Spildevandsplanen for Hedensted Kommune. Der vil blive udarbejdet et tillæg til Spildevandsplanen. 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. Ifølge varmeplanen skal ny bebyggelse forsynes med fjernvarme.

Idet der er sket en ændring i tilslutningsbekendtgørelsen (bekendtgørelse nr. 39 af 23.01.2006), hvorefter nyopførte lavenergihuse opnår dispensation for tilslutningspligten, vil lokalplanområdet ikke blive forsynet med fjernvarme.

Ny bebyggelse skal opvarmes individuelt. Varmeplanen vil blive ændret i forhold til de nye bestemmelser.

## Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes med drikkevand fra Hedensted Vandværk.

## Byzone

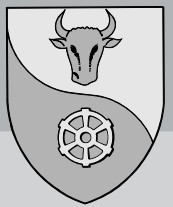
Lokalplanområdet ligger i landzone. Ved byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen overføres lokalplanens delområder A, B, D og E til byzone. Lokalplanens delområde C og F er beliggende i landzone og forbliver i landzone.

## 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 forurennet.

## 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 forsynings-selskaber 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 forsynings-selskaber, der dækker det pågældende område.



## TILLADELSE FRA ANDEN MYNDIGHED

### 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.

### Landbrugspligt:

Lokalplanens område er i landzone og underlagt landbrugspligt. Inden for lokalplanens område må der derfor ikke foretages ændringer af eksisterende forhold, før Ministeriet for Fødevarer, landbrug og fiskeri har godkendt, at landbrugspligten ophæves på arealet.\*

*\*Ophævelse af landbrugspligten sker i forbindelse med Kort- og Matrikelstyrelsens godkendelse af udstykningsplanen. Ministeriet for Fødevarer, landbrug og fiskeri kan i forbindelse med ophævelse af landbrugspligten stille betingelser i medfør af landbrugsloven vedrørende jordens drift og/eller afhændelse af ejendommens øvrige jorder til sammenlægning med anden landbrugsejendom.*

Ved den endelige vedtagelse og offentligt bekendtgørelse af lokalplan 198 ophæves lokalplan 162, Golfbane Sydøst for Hedensted, tinglyst 02.06.2003, for det område, der er omfattet af lokalplan 198.

### Boligtæthed:

Regionplanen og Kommuneplanen fastlægger en række principper for lokalplanlægning herunder en boligtæthed i Hedensted sydøst-området på mindst 10 boliger/ha. Boligtætheden vil for områder med tæt-lav bebyggelse typisk være højere end 10 boliger/ha og for områder med åben-lav bebyggelse mindre end 10 boliger pr. ha.

Lokalplanens boligområde 1.B.33 er på ca. 5,35 ha og giver mulighed for ca. 43 boliger. Dette giver en boligtæthed på ca. 8 boliger/ha.

## Tilladelse fra anden myndighed

### Arkæologiske fund

*Fortidsminder*

*Vejle Museum*

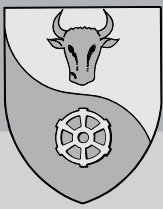
### Landbrugspligt

*Landbrugspligt*

## Delvis ophævelse af Lokalplan 162

### Boligantal

*ca. 43 parceller*



### **Vejadgang**

*Vejadgang fra Dalbyvej  
Stiforbindelser til eksisterende stier*

### **Nærområdet Skoler og institutioner**

Vejadgang til lokalplanens område skal ske fra Dalbyvej. Stiforbindelser i området skal hænge sammen med de eksisterende og kommende stiforbindelser nord og syd for området.

### **Lokalplanområdet ligger i det skoledistrikt, der betjenes af:**

Hedensted Skole  
Nybogade 6  
8722 Hedensted

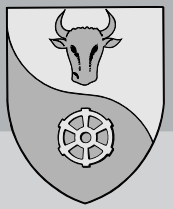
### **I området ligger børnehaverne:**

Hedensted:  
Børnehaven Snurretoppen  
Østerled 2  
8722 Hedensted

Børnehaven Østerled  
Østerled 4  
8722 Hedensted

Børnehaven Vesterled  
N.C. Hüttelsvej 5  
8722 Hedensted





## GENERELLE RAMMER\*

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

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

Kommuneplanen angiver de overordnede rammer for lokalplanlægningen i hele kommunen. De generelle rammer er således kun gældende for de områder i kommunen hvor de følgende nævnte forhold, så som områder med risiko for støjproblemer, områder med særlige drikkevandsinteresser og områder med fredninger etc. gør sig gældende.

I lokalplanens bestemmelser fastsættes de mere detaljerede bestemmelser for anvendelsen af et område. Disse bestemmelser er kun gældende for det område lokalplanen dækker. Hvis der er forhold nævnt i de generelle rammer som gør sig gældende for denne lokalplans område, vil de være beskrevet i denne lokalplans bestemmelser.

Denne lokalplans bestemmelser ses længere omme i nærværende lokalplan.

## 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 i lokalplanen, 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 m<sup>2</sup>. 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.

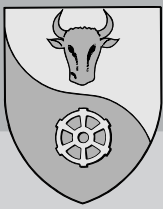
*De generelle rammer er et uddrag fra den gældende Kommuneplans generelle rammer .*

*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*



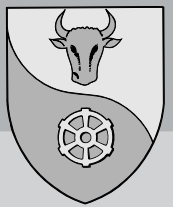
## Overordnede veje

**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.

| Tidsrum   | Man-Fredag<br>Kl. 7.00-18.00<br>Lørdag<br>KL. 7.00-14.00 | Man-Fredag<br>Kl. 18.00-22.00<br>Lørdag<br>Kl. 14.00-22.00<br>Søn- og helligdage<br>Kl. 7.00-22.00 | Alle dage<br>KL. 22.00-7.00 |
|---|--|--|-----------------------------|
| <b>Områdetyper</b>  |  |  |                             |
| 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**



## OMRÅDER UDLAGT TIL BOLIGER

I lokalplaner for boligområder gælder følgende:  
 Boligområder inddeles i 3 kategorier: åben/lavbebyggelse, tæt/  
 lav bebyggelse og etageboliger.

### **Åben/lav bebyggelse:**

Ved åben/lav bebyggelse skal forstås boliger med een bolig, der er placeret frit på grunde på minimum 700 m<sup>2</sup>. En åben/lav bebyggelse kan også typisk betegnes parcelhuse.

*Åben/lav boligbebyggelse*

### **Tæt/lav bebyggelse:**

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

*Tæt/lav boligbebyggelse*

### **Etageboliger:**

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

*Etageboliger*

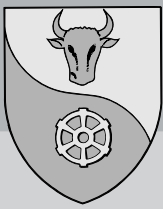
### **Virksomheder i boligområder:**

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.

*Virksomheder i boligområder*

### **Endvidere gælder følgende bestemmelser:**

- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,
- at ejendommens karakter af beboelseejendom 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.

*Miljøklasser**Klasse 1**Klasse 2**Klasse 3**Klasse 4**Klasse 5**Klasse 6**Klasse 7***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. Det vil blive beskrevet i lokalplanens bestemmelser.

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

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

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

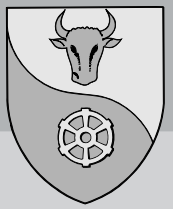
**Klasse 3** omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse.

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

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

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



Herudover findes der en række virksomheder og anlægstyper med specielle 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)

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 ud fra en konkret vurdering af den enkelte virksomheds forureningsbelastning på både kort og langt sigt.

*Afstandskrav*

### **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.*

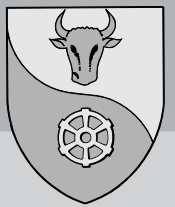


## **FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING I ØVRIGT**

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.

Affaldsplanen er udvidet til at omfatte hele kommunen.

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.



## LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

### § 1 LOKALPLANENS FORMÅL

§ 1

Lokalplanens formål er at sikre:

- at** lokalplanens delområde A udlægges til åben/lav boligbebyggelse.
- at** lokalplanens delområde B udlægges til tæt/lav boligbebyggelse.
- at** lokalplanens delområde C, E og F udlægges til rekreativt område.
- at** lokalplanens delområde D udlægges til beplantningsbælte.
- at** der sikres vej- og stiforbindelser i området.
- at** der sikres god tilpasning mellem lokalplanområdet og omgivelserne.
- at** bebyggelsen tilpasses det særlige værdifulde landskab og terrænforholdene i området.
- at** der oprettes en grundejerforening til varetagelse af fælles grundejergaver i området.
- at** lokalplanens område overføres delvis fra land- til byzone.

§ 2

### § 2 LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS

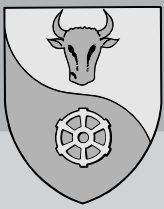
Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1, matrikulære forhold.

Stk. 2. Lokalplanen omfatter matrikelnr. 8 ro og en del af 1cd **Hedensted By, Hedensted.**

Stk. 3. Alle parceller, der efter 24.03.2006 udstykkes fra de nævnte ejendomme indenfor lokalplanens område, er ligeledes omfattet af lokalplanen.

stk. 4. Lokalplanen inddeles i delområderne A, B, C, D, E og F.

Stk. 5. Lokalplanens delområde A, B, D og E ligger i landzone og overføres til byzone (ca. 5,35 ha) med byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af nærværende lokalplan. Lokalplanens delområde C og F ligger i landzone og forbliver i landzone (ca. 0,97 ha) som vist på kortbilag nr. 2.



## § 3

Åben/lav bebyggelse

Tæt/lav bebyggelse

Fælles friarealer

Beplantningsbælte

Grøn kile

Forsinkelsesbassin

### § 3 LOKALPLANOMRÅDETS ANVENDELSE

**Delområde A:**

Stk. 1. Område A1, A2 og A3 må kun anvendes til åben/lav boligbebyggelse (parcelhuse) med tilhørende veje og stier.

**Delområde B:**

Stk. 2. Området må kun anvendes til tæt/lav boligbebyggelse i form af række-, kæde-, klynge- eller dobbelthuse med tilhørende veje, stier og grønne områder.

**Fælles bestemmelser for delområde A og B:**

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 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.

Stk. 4. Ejendommene må derudover ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

**Delområde C:**

Stk. 5. Området må kun anvendes til fælles friareal som vist på kortbilag 2 og 3, Arealanvendelse.

**Delområde D:**

Stk. 6. Delområde D skal anvendes til beplantningsbælte langs Dalbyvej samt mod det eksisterende boligområde „Ranunkelvej“.

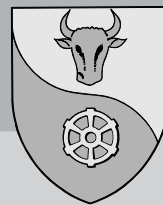
**Delområde E:**

Stk. 7. Delområdet skal anvendes til grøn kile mellem boligområderne.

**Delområde F:**

Stk. 8. Området må kun anvendes til fælles friareal. I området skal der placeres et forsinkelsesbassin som vist på kortbilag 2 og 3.





## § 4 Udstykning

### Delområde A:

Stk. 1. Ejendomme må kun udstykkes i princippet som på kortbilag 3 og 4. Ejendommene må ikke udstykkes med en grundstørrelse mindre end 900m<sup>2</sup> og større end 1550 m<sup>2</sup>. Yderligere udstykning må ikke finde sted.

Stk. 2. På hver ejendom må der kun opføres eller indrettes én bolig for én familie.

### Delområde B:

Stk. 3. Delområde B skal udstykkes til tæt/lav boligbebyggelse i form af række-, kæde-, klynge- eller dobbelthuse.

### Delområde C, D, E og F

Stk. 4. Delområde C, D, E og F, fælles friarealer og beplantningsbælter skal udstykkes selvstændigt og må ikke lægges sammen med den enkelte boligparcel. Yderligere udstykning må ikke finde sted.

Stk.5. Kørebaner, vendepladser og parkeringspladser må ikke medregnes til de fælles friarealer.

## Udstykning

*Parcelhusene: ca. 900 -1550 m<sup>2</sup>*

## § 5 VEJE, STIER OG PARKERINGSFORHOLD

### Veje:

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

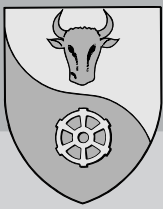
Stk. 3. Stamvejen A-B udlægges i en bredde på 12 m og anlægges med 6 m kørebane. Vest for vejen anlægges rabatten i 1 meter. Øst for vejen anlægges rabatten i 5 meter med fortovsbelægning og træbeplantning som vist på kortbilag 3.

*Stamvej*

Stk. 4. På stamvej A-B skal der i rabatten mod øst mellem kørebane og fortov plantes opstammede træer.

Stk. 5. Boligvejene C-D og E-F udlægges i en bredde på mindst 9 m og anlægges med mindst 5,5 m kørebane med græsrabatter samt fortovsbelægning på vejens sydside som

*Boligvej*



vist på kortbilag 3. Der skal sikres vendeplads til renovationsvogne.

Stk. 6. I delområde A må der kun etableres en overkørsel til boligvejen fra hver grund. Overkørslen må ikke være bredere end 5 m.

Stk. 7. I delområde B til tæt/lav bebyggelse må der max. etableres 2 adgange fra stamvej A-B.

#### **Stier:**

Stk. 8. Stier udlægges i princippet som vist på kortbilag 3. Stierne a-b, c-d, e-f og g-h udlægges i en bredde af 4 m og befæstes i 2 m bredde med 1 m rabat i hver side.

Stk. 9. Sti i-j udlægges i en bredde af 6 meter og anlægges med 1 meter rabat mod øst og med 3 meter rabat mod vest. I rabatten mod vest skal der plantes opstammede træer.

Stk. 10. Alle stiforbindelser inden for lokalplanområdet skal være åbne for offentligheden.

#### **Parkering:**

Stk. 11. 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. 12. 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**

Stk. 1. El-ledninger, herunder ledninger til vejbelysning, skal fremføres nedgravet under terræn.

Stk. 2. Udebelysningen i lokalplanområdet skal være lav parkbelysning -nedadrettet og afdæmpet.

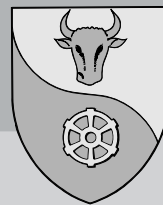
Stk. 3. Området skal separatkloakeres.

Stk. 4. Der skal etableres fælles opsamling og afledning af regnvand i lokalplanområdet. Regnvand skal ledes til forsinkelsesbassin og herfra videre til vandløb.

Stier

Parkering

§ 6



Stk. 5. Der skal etableres fælles affaldsskure/øer for bebyggelsen i delområde B.

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.

## § 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

## § 7

### Delområde A:

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

*Bebyggelsesprocent*

Stk. 2. Bebyggelsen må maksimalt opføres med 2 etager for delområde A1, 1 etage med udnyttet tagetage for delområde A2 og 1 etage for delområde A3. En eventuel kælder må ikke have loftet beliggende mere end 0,8 m over terræn (niveauplan).

*Antal etager*

Stk. 3. Den maksimale bygningshøjde må for delområde A1 og A2 ikke overstige 8,5 m og for delområde A3 ikke overstige 7,5 m. Bygningshøjden måles fra eksisterende terræn, eller et af Hedensted Kommune fastlagt niveauplan, til bygningens højeste punkt, dog ikke skorstene og lignende.

*Bygningshøjde*

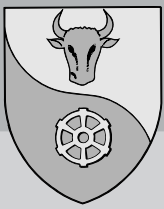
Stk. 4. Langs stamvej A - B og boligvejene C-D og E-F pålægges en byggelinie på 5 m fra vejskel. Byggelinjerne er vist på kortbilag nr. 3 og 4. Der må på arealet mellem vej og byggelinie ikke opføres bebyggelse, ej heller carporte skure eller lignende men der kan etableres plads til gæsteparkering for én bil.

*Byggelinie*

Stk. 5. Al bebyggelse i delområde A1, A2 og A3 skal opføres med facaden beliggende i byggelinjen mod boligvejen samt inden for de på kortbilag nr. 3 viste byggefelt.

Stk. 6. Der må på arealet mellem delområde C og byggefelt mod rekreative arealer ikke opføres bebyggelse, ej heller carporte, skure, drivhuse, pavilloner eller lignende.

Stk. 7. Bebyggelse skal placeres i en afstand af minimum 2,5 m fra naboskel.



Stk. 8. Garager, carporte og udhuse kan dog placeres nærmere naboskel end 2,5 m. 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.

Stk. 9. Placering af enfamiliehuse på grundene i delområde A1, A2 og A3 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.

#### **Delområde B:**

Stk. 10. Bebyggelsesprocenten for delområde B som helhed til tæt/lav bebyggelse må ikke overstige 25. Der gælder derimod ingen maksimal bebyggelsesprocent for den enkelte boligparcel.

Stk. 11. Bebyggelsen må maksimalt opføres med 1 etage med udnyttet tagetage. En eventuel kælder må ikke have loftet beliggende mere end 0,8 m over terræn (niveauplan).

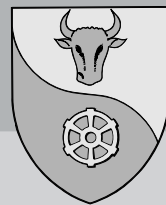
Stk. 12. Den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 8,5 m. Bygningshøjden måles fra eksisterende terræn, eller et af Hedensted Kommune fastlagt niveauplan, til bygningens højeste punkt, dog ikke skorstene og lignende.

Stk. 13. Al bebyggelse må kun opføres inden for det på kortbilag nr. 3 og 4 viste byggefelt.

Stk. 14. Delområde B skal anlægges efter en samlet plan med fælles friarealer for lokalplanområdets beboere. Bebyggelsesplanen skal tinglyses på parcellen.

#### **Fælles bestemmelser for delområde A og B:**

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



Stk. 16. 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 og udearealer 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.

## § 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

## § 8

Stk. 1. Hovedbygninger 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 hovedbygningens ydervægge og bygningsdele kan dog udføres i andre materialer.

Stk. 2. Fritstående 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 og afsluttes med „facader“ og bygningsdele parallelt med og/eller vinkelret på den tilhørende beboelsesbygning.

*Fritstående udhuse, carporte, overdækninger og andre mindre bygningsdele*

Stk. 3. Tage skal fremstå som fladt tag, tag med ensidig taghældning eller saddeltag uden valm.

Tage

Stk. 4. Tagbeklædningen skal udføres med tagsten af tegl eller beton, af tagpap eller skifer.

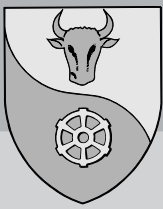
Stk. 5. Solfangere skal nedfældes i tagfladen og må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbi-passerende.

Stk. 6. Der må ikke opsættes udvendige antenner. Dog kan lavt placerede parabolantennener tillades. Parabolantennener 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. 7. 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<sup>2</sup> må opsættes i ét eksemplar på hver ejendom.

Skiltning eller reklamering



Materialer og farver

Carporte, udestuer, overdækninger, små-bygninger og tilbygninger

## § 9

Ubebyggede arealer

Hegn

Der må kun skiltes om forhold, der vedrører den pågældende ejendom.

### **Delområde B**

Stk. 8. I delområde B til tæt/lav bebyggelse skal bebyggelsen være ensartet med hensyn til materialer, farver og udformning.

Stk. 9. Carporte, udestuer, overdækninger, småbygninger og tilbygninger til den enkelte bolig i delområde B (jvf. reglement for småhuse afsnit 11 og 12), skal opføres og udformes efter fælles tilbygningsplan med forskrifter om ens udformning, materialer og farver, gældende for hele delområdet. Bygningerne skal tilpasses hovedbygningen i materialevalg og tagform således at de fremstår som en harmonisk helhed. Tilbygningsplanen skal fremstilles i forbindelse med opførelsen af bebyggelsen. Tilbygningsplanen skal være godkendt af grundejerforeningen og grundejerne. Krav om tilbygningsplan udløses ved første ønske om tilbygning.

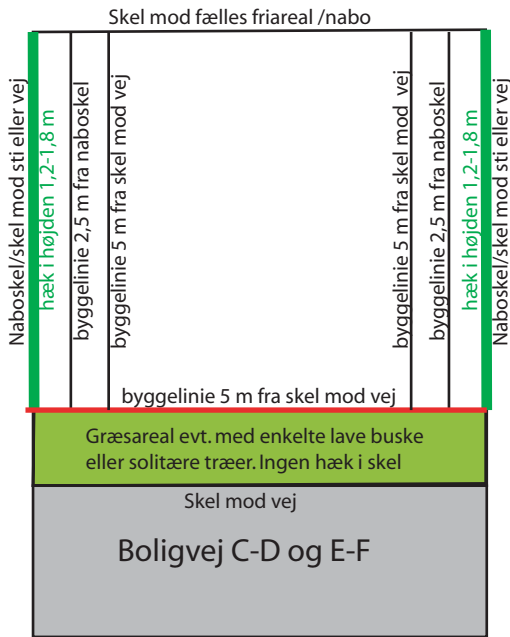
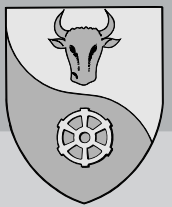
## **§ 9 UBEBYGGEDE AREALER**

### **Fælles bestemmelser**

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

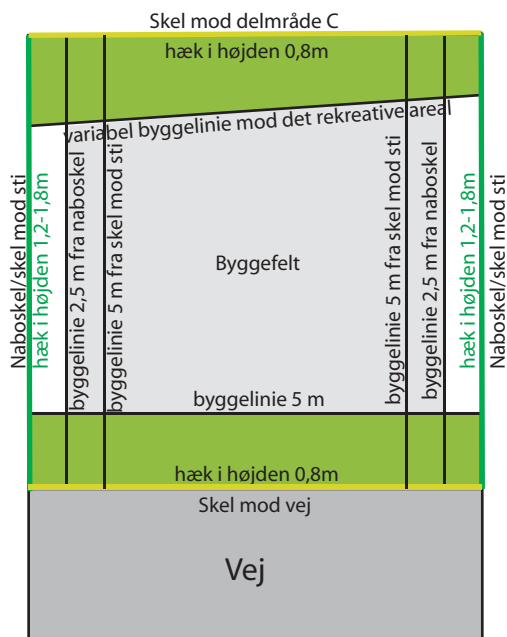
Stk. 2. Alle hegn i skel må kun etableres som almindelig bøg (*Fagus Silvitica*). Der må ikke etableres andet hegn og mur nærmere end 2,5 m fra naboskel. Der må ikke etableres andet hegn og mur nærmere end 5 m fra vejskel mod stamvej og boligvej. Hækkene skal klippes til en højde mellem 1,2 og 1,8 m som vist på principskitse 1 samt kortbilag nr. 3.

Stk.3. Der må ikke etableres nogen form for hegn i naboskel mellem byggelinien og skel mod boligvejen C-D og E-F. Arealet mellem byggelinierne og vejskel langs boligvejen skal fortrinsvis holdes i græs evt. med spredt lav beplantning af lave buske og enkelte solitære træer. Se principskitse 1. Nærværende bestemmelser skal sikre, at boligområdet fremtræder med en åben karakter omkring boligvejen.



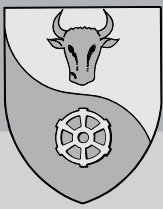
Principskitse 1

Stk. 4. Alle hegn i skel må kun etableres som almindelig bøg (Fagus Silvatica). Hegn i skel mod det rekreative område i delområde C 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 C. Se principskitse 2 samt kortbilag nr. 3.



Principskitse 2

Principskitse 2



Ubebyggede arealer

*Hegn i forbindelse med den private have*

Skiltning og reklamering

Fælles friarealer

Beplantningsbælte

Fælles friarealer

**Delområde A og B**

Stk. 5. Alle ubebyggede arealer på boligejendomme skal anlægges og vedligeholdes som have.

Stk. 6. På ejendommenes ubebyggede arealer må der ikke opstilles skilte eller reklamer, herunder firmaflag.

**Delområde B**

Stk. 7. I forbindelse med den private have omkring de enkelte huse, ved terrasser m.m. kan de levende hegn, i beskedent omfang, suppleres med faste hegn som afskærmning mod naboindkig m.m. Faste hegn må opføres med en højde på maksimalt 1,5 m. Faste hegn skal opføres og udformes efter fælles hegnsplan med forskrifter om materialer og farver, gældende for hele delområdet, således at de fremstår som en harmonisk helhed. Hegnsplanen skal være godkendt af grundejerforeningen og grundejerne. Krav om hegnsplan udløses ved første ønske om hegning.

**Fælles bestemmelser for delområde C, D, E og F**

Stk. 8. Ingen form for skiltning og reklamering på friarealerne eller i beplantningsbælterne må finde sted.

Stk. 9. De fælles friarealer må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles opholdsareal for den nye bebyggelse som vist på kortbilag 3.

Stk. 10. Fællesarealerne i delområde C, D og E skal plejes og vedligeholdes, således at de til en hver tid fremstår velvedligeholdte.

**Delområde C**

Stk. 11. Det grønne fællesareal, område C skal anlægges som naturområde med begrænset pleje, som tilpasser området til de tilgrænsende sydlige arealer.

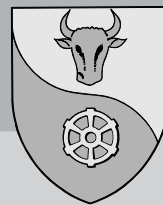
**Delområde D**

Stk. 12. Langs lokalplanområdets grænse mod nord mod Dalbyvej og langs området vestlige begrænsning, skal der etableres 6 m brede beplantningsbælter. Der skal anvendes lokale hjemmehørende danske træer og planter. Beplantningsbæltet skal beplantes efter en samlet beplantningsplan der udarbejdes af Hedensted Kommune.

**Delområde E**

Stk. 13. Det grønne fællesareal, område E, skal anlægges som plæne med spredte busk- og trægrupper. I området må der etableres bænke og borde og almindelige legeredskaber.





### **Delområde F**

Stk.14. Delområde F skal anlægges som naturområde med begrænset pleje, som tilpasser området til de tilgrænsende sydlige arealer. I området skal placeres et forsinkelsesbassin.

## **§ 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 § 5 stk. 1-12 nævnte veje, stier og parkeringsforhold samt de i § 9 stk. 1-14 nævnte fælles opholdsarealer, rekreative arealer og beplantningsbælter.

Stk.2. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før det i § 6 stk. 4 nævnte forsinkelsesbassin med tilslutning til vandløb samt spildevandsledninger er etableret.

Stk.3. Området må først tages i brug til boligbebyggelse, når anvendelsen af ejendommen Dalbyvej 49 til autoophuggervirksomhed er ophørt.

## **§ 11 GRUNDEJERFORENING ELLER LIGNENDE**

§ 11

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

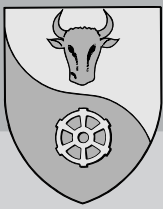
*Grundejerforening*

Stk. 2. Grundejerforeningens vedtægter må ikke være i strid med lokalplanens bestemmelser.

Stk. 3. Grundejerforeningen skal oprettes senest når 75% af de udstykkede grunde er solgt, eller når byrådet kræver det.

Stk. 4. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i § 5 stk. 1-12 nævnte veje, stier og parkeringsforhold samt de i § 9 stk. 1-14 nævnte fælles opholdsarealer, rekreative arealer og beplantningsbælter. Desuden skal foreningen stå for etablering af eventuelle nye anlæg .

*Vedligeholdelse*



Stk. 5. Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på de i § 5 og § 9 nævnte veje og fælles opholdsarealer. Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som efter lovgivningen henlægges til foreningen. Grundejerforeningen er berettiget ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver, samt til at opkræve fornøden sikkerhed herfor.

## § 12 BEVARING AF BEBYGGELSE

*Ingen bestemmelser*

## § 13 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN OG BYPLANVEDTÆGT

Stk.1. Ved den endelige vedtagelse og offentligt bekendtgørelse af lokalplan 198 ophæves lokalplan 162, Golfbane Sydøst for Hedensted, tinglyst 02.06.2003, for det område, der er omfattet af lokalplan 198.

## § 14 TILLADELSER OG DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Stk. 1. Det er en forudsætning for lokalplanens gennemførelse, at Jordbrugskommissionen for Vejle Amt ophæver landbrugspligten for ejendommene matr. nr. 8 ro og en del af 1cd Hedensted By, Hedensted, i det område, der er nævnt i § 2.

## § 15 SERVITUTTER

*Ingen servitutter aflyses*

## § 16 PÅTALERET

Hedensted Byråd er påtaleberettiget om overholdelse af lokalplanen.

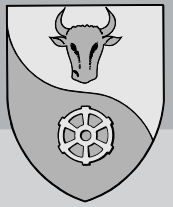
§ 12

§ 13

§ 14

§ 15

§ 16



## § 17 VEDTAGELSESPÅTEGNING

I henhold til planloven er foranstående lokalplan 198 endeligt vedtaget af Hedensted Byråd den 04.09.2006.

**Jørn Juhl Nielsen**  
Borgmester

**Johan Stadil Petersen**  
Kommunaldirektør

## TINGLYSNING

Foranstående Lokalplan 198 for Hedensted Kommune begæres alene tinglyst på side 1 samt fra side 31 til side 51, i medfør af Planlovens § 31, stk. 2 på matr.nr.:  
8 ro og 1cd

**Hedensted By, Hedensted.**

Jfr. kortbilag 1.

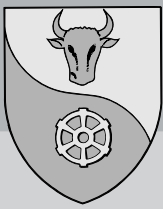
Hedensted Byråd den 04.09.2006.

**Jørn Juhl Nielsen**  
Borgmester

**Johan Stadil Petersen**  
Kommunaldirektør

## OFFENTLIG BEKENDTGØRELSE

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 13.09.2006 fra hvilken dato planens retsvirkninger indtræder.



*Rådhusets adresse*

## FREMLÆGGELSE OG INDSIGELSESFRIST

### RÅDHUSET TEKNISK AFDELING

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

*Åbningstider*

#### Åben:

Mandag - Onsdag kl. 10.00 - 14.00

Torsdag kl. 10.00 - 16.45

Fredag kl. 10.00 - 13.00

*Kommunens Hjemmeside*

Lokalplanforslaget kan endvidere ses på kommunens hjemmeside: [www.hedensted.dk](http://www.hedensted.dk)

*Offentlig høring*

**LOKALPLANEN HAR VÆRET I HØRING I PERIODEN:**

**ONSDAG DEN 17.05.2006 TIL  
TORSDAG DEN 13.07.2006**

*Henvendelse*

### OFFENTLIG BEKENDTGØRELSE

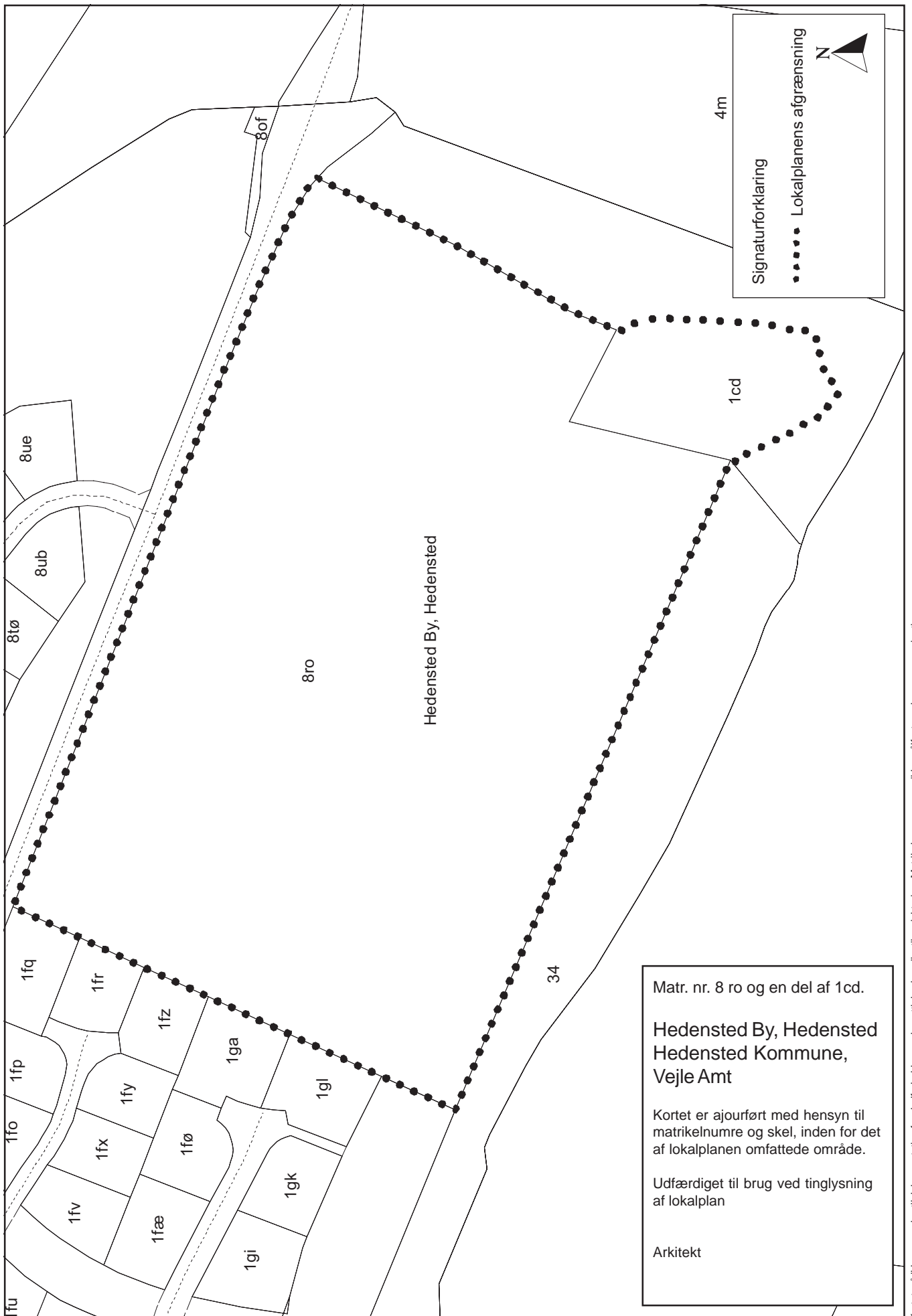
Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 13.09.2006 fra hvilken dato planens retsvirkninger indtræder.

### YDERLIGERE OPLYSNINGER:

Hedensted Kommune, Teknisk afdeling.

Lokalplanlægger: Anne S. Andersen Tlf. 79711233

Lokalplanlægger: Bettina Vahle Tlf. 79741235

















Navn

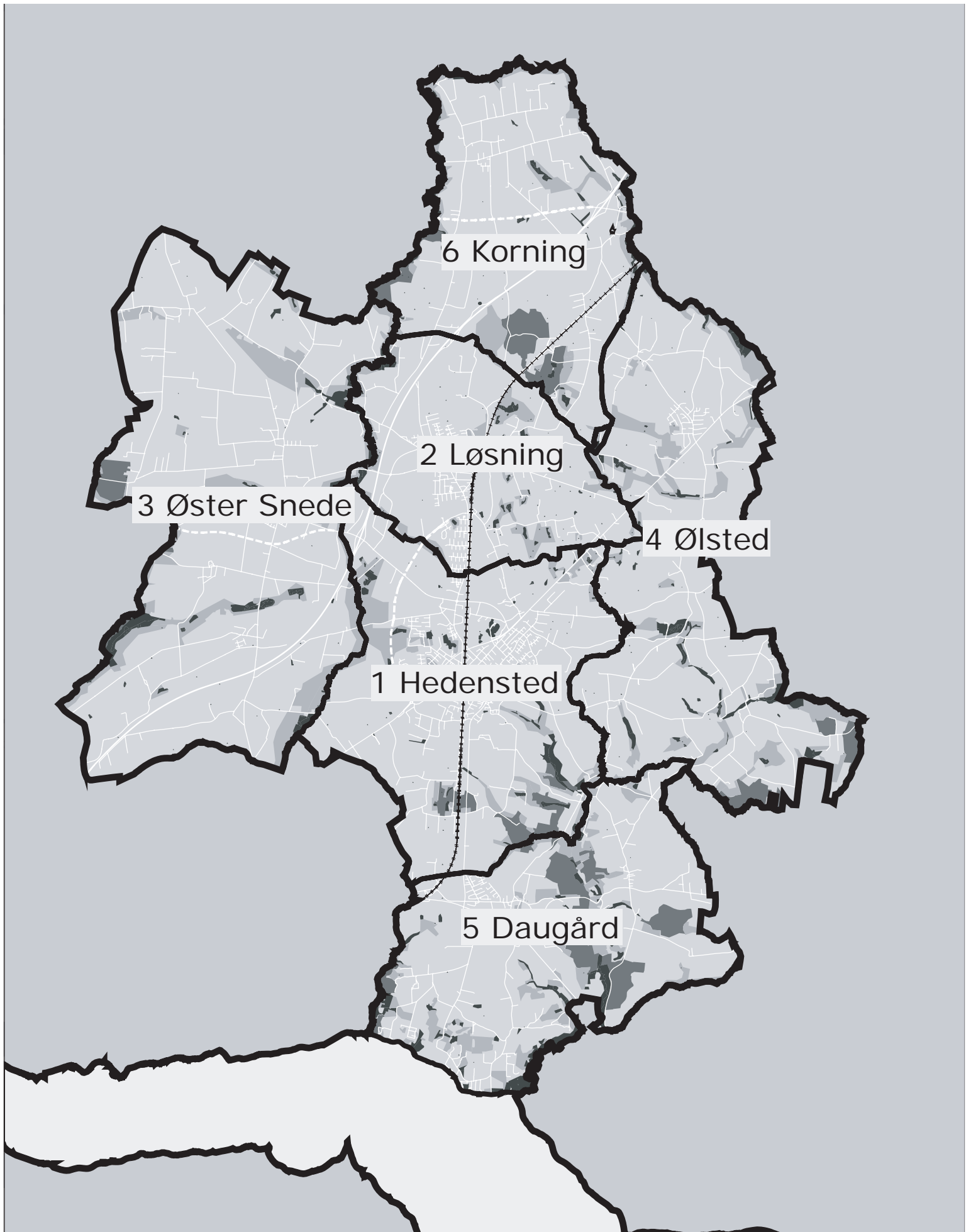
Aftaleseres herved Hedensted d. 04.09.2006

Lokalplan 198 - Boligområde ved Myntevej, Hedensted  
Kortbilag 4 - Illustrationsplan  
Dato: 04.09.2006

Hedensted Kommune, Teknisk Afdeling

Matr. nr. 8 ro og del af 1 cad Hedensted By, Hedensted  
Hedensted Kommune, Vejle Amt





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

Der er udarbejdet et kommuneplantillæg nr. 24 for at bringe lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanen.

Der er et ønske om,

- at der inden for lokalplanens delområde A1 gives mulighed for, at den maksimale etageantal ændres til 2 etager.
- at en del af 1.R.22 inddrages til boligformål, 1.B.33.
- at en del af 1.R.22 overgår til rammeområde 1.R.21



## 1.B.33

Boligområde i Hedensted.

### Anvendelse

Boliger - åben/lav og tæt/lav bebyggelse.

### Byggemuligheder

|                         |       |
|-------------------------|-------|
| max. Bebyggelsesprocent | 25    |
| max. etageantal         | 2     |
| max. Bygningshøjde      | 8,5 m |

### Miljø/Teknisk forsyning

Ny bebyggelse skal forsynes med fjernvarme.

Området kan først tages i brug til boligbebyggelse, når anvendelsen af ejendommen Dalbyvej 49 til autoophuggervirksomhed er ophørt.

### Zoneforhold

Området er beliggende i landzone.

Områder i landzone skal ved udarbejdelse af lokalplan overføres til byzone.

### Rækkefølge

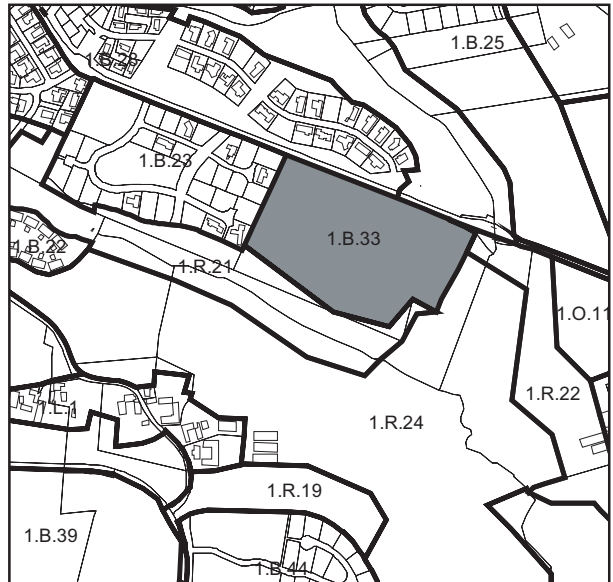
Området kan inddrages til byvækst i henhold til rækkefølgen angivet i redegørelsen til Struktur - Hedensted sydøst.

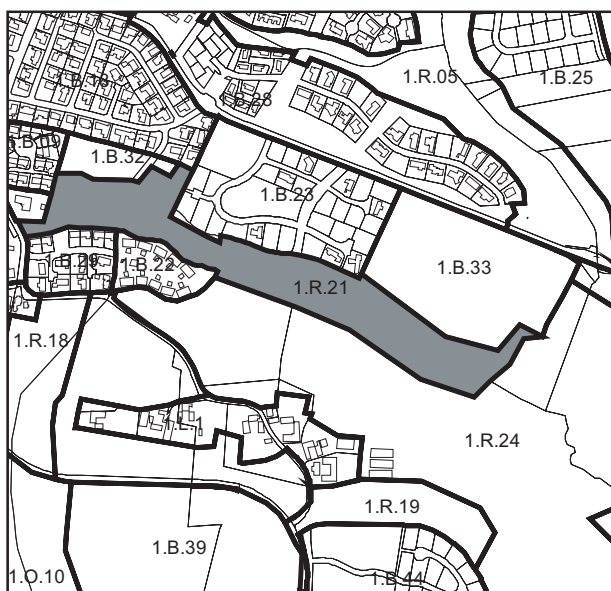
Området er i redegørelsen angivet som etape 1.

### Lokalplan/byplanvedtægt

Inden for området er vedtaget:

Lokalplan nr. 198





Rekreativt område

### Anvendelse

Rekreative formål

Fritidsformål

### Byggemuligheder

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

Der skal sikres areal til stiforbindelser i området.

### Zoneforhold

Området er beliggende i landzone.

### Lokalplaner/byplanvedtægt

Inden for området er vedtaget:

Lokalplan nr. 95

Lokalplan nr. 110

Lokalplan nr. 149

Lokalplan nr. 155

Lokalplan nr. 198

## 1.R.22

Rekreativt område

### Anvendelse

Rekreative formål  
Fritidsformål

### Byggemuligheder

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

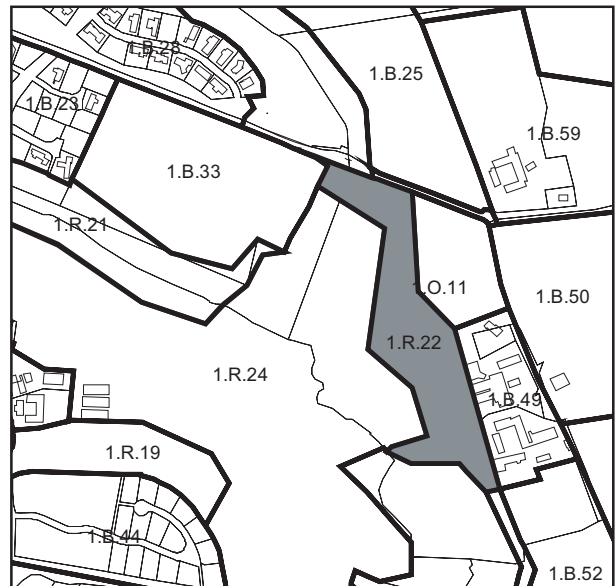
### Zoneforhold

Området er beliggende i landzone.

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

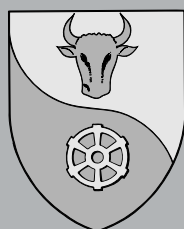
### Lokalplaner/byplanvedtægt

Inden for området er vedtaget:  
Lokalplan nr. 198









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