

**Lokalplan nr. 120**  
samt  
**Tillæg nr. 10 til kommuneplanen**

**For et boligområde mellem  
Fynsvej og Skovvangsvej i Hadsten,  
samt udlæg af areal til nye veje**

**STEMPELMÆRKE**

RETTE I  
RANGERS

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF  
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT

**Q 239486**

18.05.00 10:37  
0001400100  
445213 BM 01  
---

**Marts 2000**

## **Lokalplanens opbygning**

Lokalplanen er opdelt i 3 hovedafsnit

Det første afsnit er **redegørelsen**, der indeholder en kort beskrivelse af formålet med lokalplanen, lokalplanens indhold og baggrunden for dens udarbejdelse.

Det andet afsnit indeholder selve **lokalplanbestemmelserne**. Heri er bestemt hvor og hvordan der må bygges, ejendommenes anvendelse, adgangsforhold m.v.

I 3. og sidste afsnit redegøres der for **lokalplanens retsvirkninger og forholdet til anden planlægning**.

Herudover er der efter lokalplanens redegørelse indsat et **tillæg til kommuneplanen** til sikring af lokalplanens gennemførelse.

Indholdsfortegnelse .....	Side
---------------------------	------

## Lokalplanens redegørelse

- Indledning.....	4
- Lokalplanens indhold.....	7
- Lokalplanens baggrund .....	8

Kommuneplantillæg nr.10 .....	10
-------------------------------	----

- Vedtagelsespåtegning .....	14
------------------------------	----

## Lokalplanens bestemmelser

1. Lokalplanens formål .....	15
2. Område og zonestatus.....	15
3. Områdets anvendelse.....	16
4. Udstykning .....	18
5. Vej-, sti og parkeringsforhold .....	18
6. Teknisk forsyning.....	19
7. Bebyggelsens omfang og placering .....	20
8. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	21
9. Ubebyggede arealer.....	21
10. Støjforhold.....	21
11. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse .....	22
12. Ophævelse af tidligere lokalplaner .....	22
13. Grundejerforening .....	22
14. Tilladelse eller dispensation fra andre myndigheder .....	23
15. Vedtagelsespåtegning.....	24

## Lokalplanens retsvirkninger og forhold til anden planlægning

- Regionplan .....	25
- Kommuneplan .....	26
- Lokalplanens retsvirkninger .....	28

## Kortmateriale

Kortbilag A	- Lokalplanområdet .....	6
Kortbilag B	- Illustrations- og bebyggelsesplan .....	9
Kortbilag C	- Eksisterende rammer i kommuneplanen.....	12
Kortbilag D	- Fremtidige rammer i kommuneplanen .....	13
Kortbilag 1	- Matrikulære forhold.....	29
Kortbilag 2	- Eksisterende forhold .....	30
Kortbilag 3	- Udstyknings-, vej og stiplan .....	31
Kortbilag 4	- Lokalplankort.....	32

# Lokalplanens redegørelse

## Indledning

Denne lokalplan indeholder bestemmelser for kommuneplanens boligområde 4.B.20, samt for det areal i det åbne land, 2. LA.1, der er beliggende umiddelbart nord for område 4.B.20 og syd for Hadbjergvej. Lokalplanen indeholder også bestemmelser for en lille del af kommuneplanens boligområde 4. B.15, og areal til offentlige formål 4.O.14. (se kortbilag C på side 13)

Lokalplanområdet fremgår af oversigtskortet på side 7.

### *Eksisterende forhold.*

Arealerne, der indgår i lokalplanområdet, drives i dag landbrugsmæssigt, og indenfor området er der lokaliseret 3 stuehuse med driftsbygninger.

Landbrugsarealerne deles af den på kortbilag 2 viste markvej, der forbinder Hadbjergvej med Skovvangsvej. Terrænet er svagt kuperet stigende fra markvejen mod nord - vest, og mod øst. Hovbækken afgrænser arealet mod syd og løber langs markvejens vestlige side. Ved områdets sydlige afgrænsning ind mod Fynsvej er der en kraftigere stigning. I samme område er der en mindre træbevoksning langs bækken.



**Figur 1** Den sydlige del set fra øst.



**Figur 3** § 3 område set fra øst.



**Figur 2** Den midterste del set fra øst.



**Figur 4** Området set fra Fynsvej.

Omkring den østligste beboelsesejendom findes et levende hegn.

Umiddelbart vest for markvejen midt på strækningen ligger et mose og kratområde, hvor Hovbækken har sit udspring. Dette område er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3.

Den eksisterende 150 kV luftledning Trige-Hornbæk samt 60 kV luftledning i Hadsten Syd - Hadsten Nord - Ølst, der er indtegnet på lokalplankort, bilag 1,2,3 og 4, er sikret ved tinglyste deklARATIONER.

Udnyttelsen af arealerne under og i nærheden af højspændingsluftledninger er begrænset af den til enhver tid gældende Stærkstrømsbekendtgørelse.

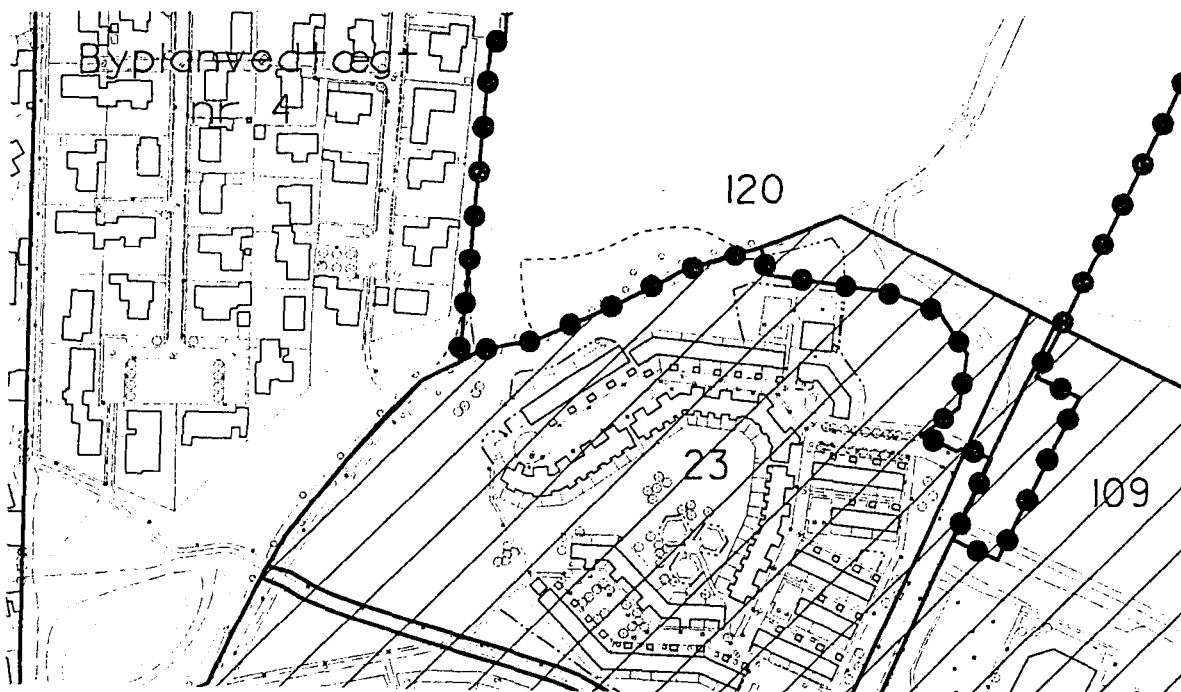
Oplysninger om disse begrænsninger kan indhentes hos Midtjyske Net A.m.b.a., Ryhavevej 50, 8210 Århus V.

#### *Fremtidige forhold.*

Lokalplanen skal sikre udlæg af arealer til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse samt udbygning af områdets overordnede vejsystem.

Lokalplanen overfører lokalplanområdet til byzone.

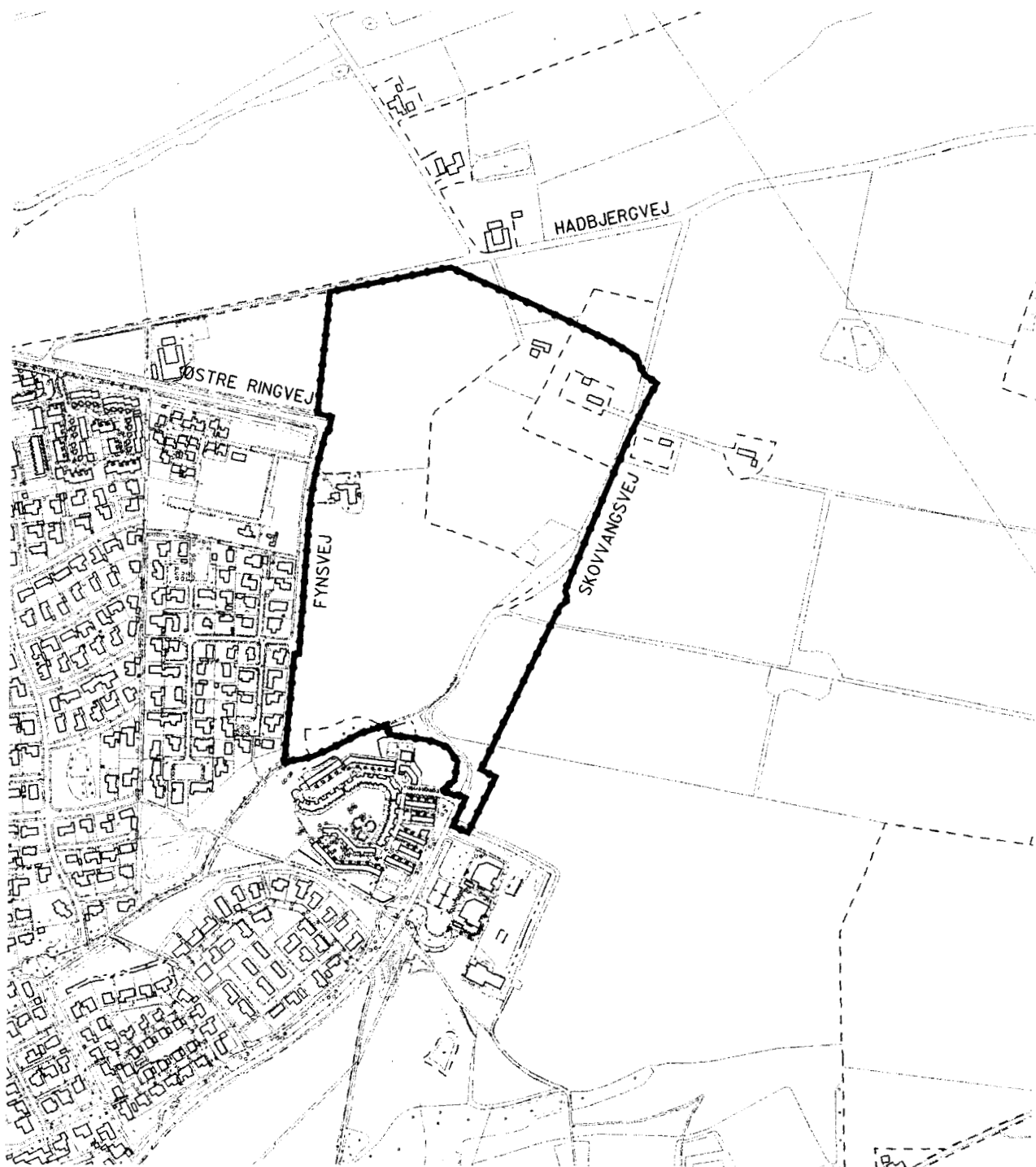
Lokalplanen erstatter lokalplan nr. 2, 23 og 109 for de områder, der er beliggende indenfor lokalplanområde 120, som vist nedenfor.



For at lokalplan nr. 120 kan gennemføres skal der samtidig vedtages et tillæg til kommuneplanen.

Tillægget omfatter en overførsel af et areal fra kommuneplanens areal i det åbne land 2.LA.1 til boligområde 4.B.20, samt en ændring af linieføringen af den fremtidige forlægning af landevej 527.

Tillægget til kommuneplanen, benævnt nr. 10, er indsat på side 11.



**Kortbilag A: Lokalplanområdet**

## Lokalplanens indhold

### *Lokalplanens formål*

Lokalplanen har til formål at sikre en parcelhusbebyggelse med fritliggende parcelhuse, dog med mulighed for opførelse af tæt-lav boligbebyggelse indenfor enkelte områder, det hele placeret i sammenhæng med områdets naturmæssige kvaliteter.

Endvidere skal lokalplanen sikre at der kan skabes en sammenhæng mellem vejnettet i området, samt forbinde boligområdet ved Fynsvej med området ved Skovvangsvej. Dette sker ved at der udlægges areal til forlængelse af Skovvangsvej frem til planlagte forlægning af landevej 527, og lokalplanområdets stamvej tilsluttes både Fynsvej og Skovvangsvej.

### *Lokalplanens udformning*

Lokalplanen skaber mulighed for, at der indenfor lokalplanområdet kan opføres op til 130 boliger, i form af enten åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse, med hovedvægten lagt på førstnævnte.

For at tilgodese ønsker om forskellige grundstørrelser, varierer disse ved udstykning til åben-lav boligbebyggelse mellem ca. 750 m<sup>2</sup> og 1700 m<sup>2</sup>.

For at sikre en stor grad af frihed ved opførelse af fritliggende parcelhuse indeholder lokalplanen kun få restriktioner med hensyn til bebyggelsens omfang og placering samt ydre fremtræden.

Grundene placeres i 5 grupper. 2 grupper syd for den øst-vest gående stamvej og 3 grupper nord for stamvejen, efter et såkaldt "finger-princip", omgivet af store grønne friarealer til ophold og leg.

Det eksisterende §3 naturområde nord for stamvejen op ad Skovvangsvejs forlængelse bevares i sin nuværende form.

Hovbækken, samt arealet omkring denne bevares og skal udgøre en grøn kile i den syd østlige del af lokalplanområdet.

Indenfor lokalplanområdet udlægges arealer til etablering af et omfattende stinet, der skal sikre, at de svage trafikanter kan færdes til og fra området på betryggende vis.

Lokalplanens vejsystem i boligområderne er også tilrettelagt på de svage trafikanters betingelser og udformet som opholds og legeområde.

For at sikre en god og smidig afvikling af trafikken til og fra området er de fleste større vejtilslutninger udformet som rundkørsler.

Lokalplanområdet vejbetjenes fra en ny stamvej, der forbinder den forlængede Skovvangsvej med Fynsvej.

### **Lokalplanens baggrund**

Lokalplanudarbejdelsen har baggrund i et ønske om, at skabe et spændende boligområde med store friarealer og med sikre veje og et udbygget stisystem.

Lokalplanen har samtidig baggrund i et ønske om at skabe en forbindelse mellem boligområdet ved Fynsvej og området ved Skovvangsvej.

Planlagt Forlagt Lov. 527

Madbjæravej

Østre Ringvej

Tæsingevej

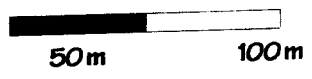
Fynøvej

Horsbøl

Skovrøgsvej  
Forlængelse

Rognvands  
bassin

Rognvands  
bassin



KORTBILAG B:  
ILLUSTRATIONSPLAN - BEBYGGELSESPÅN

## Tillæg nr. 10 til Kommuneplanen 1996 - 2008

Tillæg nr. 10 til Kommuneplan 1996-2008 indeholder en udvidelse af kommuneplanens rammeområde 4.B.20, så dette omfatter det nye boligområde syd for den planlagte fremtidige forlægning af landevej 527. Ændringen fremgår af kortbilag D.

Der sker samtidig en tilføjelse til rammebestemmelsernes punkt e, med angivelse af antallet af boliger indenfor område 4.B.20. Endvidere præciseres det under punkt g hvilke veje der er omfattet af støjbestemmelserne.

Linieføringen af den fremtidige forlægning af landevej 527 ændres således som det fremgår af kortbilag D.

Forlængelsen af Skovvangsvej, bliver omfattet af kommuneplanens rammebestemmelser for 4.B.20.

Dette medfører en tilføjelse med et nyt punkt benævnt h til rammebestemmelserne, samt en ændring af kommuneplanens kortbilag.

### Rammebestemmelser

For områderne 4.B.15, 4.B.16, 4.B.17, 4.B.18 og **4.B.20** er følgende bestemmelser gældende:

Eksisterende rammer.

**a.** Områderne skal anvendes til boligformål. Det vil sige åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Der må opføres bygninger til offentlige formål f.eks. daginstitutioner og boliger for ældre.

Ligeledes må der opføres fælleshuse, varmecentral, mindre transformerstationer samt virksomheder, inden for nærmere angivne erhverv. Serviceanlæg og erhverv skal indpasses i områderne uden væsentlige genevirkninger for omgivelserne.

**b.** I område 4.B.15 må der etableres en dagligvarebutik til områdets forsyning.

**c.** Bebyggelsesprocenten for hvert af områderne som helhed må ikke blive større end 35.

**d.** Der må ikke opføres bygninger med mere end 2 etager og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

**e.** I område 4.B.17 skal der indpasses ca. 50 boliger. I område 4.B.15 skal der indpasses ca. 80 boliger. I område 4.B.16 skal der indpasses ca. 65 boliger, fortrinsvis fritliggende parcelhuse på små grunde.

**f.** Omfanget af friarealer skal mindst svare til kravene i planloven, og omfanget af parkeringsarealer skal almindeligvis svare til kravene i bygge Lovgivningen.

**g.** Boligerne og de primære udendørs opholdsarealer må ikke påføres et støjniveau over 55 dB (A) fra trafikken på Skovvangsvej og Østre Ringvej.

Fremtidige rammer:

**a.** Områderne skal anvendes til boligformål. Det vil sige åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Der må opføres bygninger til offentlige formål f.eks. daginstitutioner og boliger for ældre.

Ligeledes må der opføres fælleshuse, varmecentral, mindre transformerstationer samt virksomheder, inden for nærmere angivne erhverv. Serviceanlæg og erhverv skal indpasses i områderne uden væsentlige genevirkninger for omgivelserne.

**b.** I område 4.B.15 må der etableres en dagligvarebutik til områdets forsyning.

**c.** Bebyggelsesprocenten for hvert af områderne som helhed må ikke blive større end 35.

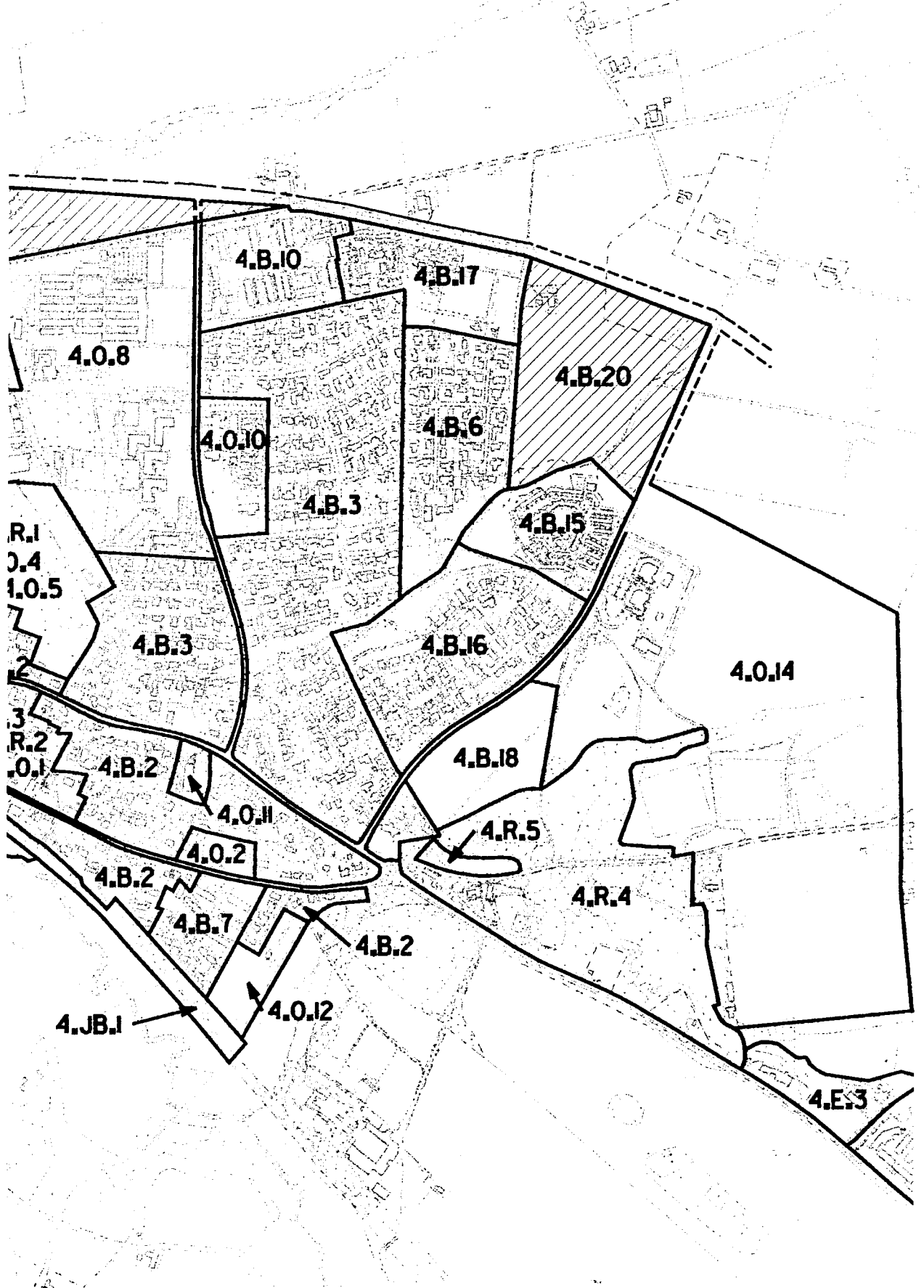
**d.** Der må ikke opføres bygninger med mere end 2 etager og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

**e.** I område 4.B.17 skal der indpasses ca. 50 boliger. I område 4.B.15 skal der indpasses ca. 80 boliger. I område 4.B.16 skal der indpasses ca. 65 boliger, fortrinsvis fritliggende parcelhuse på små grunde. I område 4.B.20 skal der indpasses mellem ca. 90-130 boliger.

**f.** Omfanget af friarealer skal mindst svare til kravene i planloven, og omfanget af parkeringsarealer skal almindeligvis svare til kravene i byggelovgivningen.

**g.** Boligerne og de primære udendørs opholdsarealer må ikke påføres et støjniveau over 55 dB (A) fra trafikken på Skovvangsvej.

**h.** Indenfor område 4.B.20 skal der ved lokalplanlægning reserveres areal til Skovvangsvejs forlængelse som angivet på kommuneplankortet.



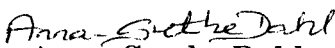
**Kortbilag C: Eksisterende rammer i kommuneplanen**




## Vedtagelsespåtegning.

Kommuneplantillægget er i henhold til § 27 i lov om planlægning endelig vedtaget af Hadsten Byråd d. 28. marts 2000.

P.b.v

  
Anna-Grethe Dahl  
Borgmester

  
Richard Malmose  
kst. Kommunaldirektør

## Lokalplanens bestemmelser

Lokalplan nr. 120 omfatter matr. nr. 6o, 7i, 12b, del af 7m, 12d og 12m alle Vinterslev By, Hadsten og matr. nr. 2b, del af matr. nr. 1a, 1dd, 3a, alle Kollerup Hgd., Hadbjerg.

Lokalplanen omhandler udlæg af areal til hovedsagelig åben-lav parcelhusbebyggelse med mulighed for i enkelte områder at opføre tæt-lav boligbebyggelse, samt til overordnede vejforbindelser.

I henhold til lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 563 af 30. juni 1997) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

### § 1 Lokalplanens formål

Stk. 1 Formålet med lokalplanen er:

- at fastlægge områdets anvendelse til boligformål i form af primært individuel parcelhusbebyggelse dog med mulighed for tæt-lav boligbebyggelse, placeret i sammenhæng med områdets naturmæssige kvaliteter.
- at sikre at udstykningen af parcelhusgrundene sker i grupperinger efter et såkaldt fingerprincip, omgivet af store grønne friarealer til ophold og leg.
- at sikre at der sker udbygning af det eksisterende stisystem med sikker adgang til skole, og at boligområdets veje udformes på de svage trafikanters betingelser.
- at sikre at der kan skabes en sammenhæng mellem vejnettet i lokalområdet, samt forbinde boligområdet ved Fynsvej med området ved Skovvangsvej.
- at overføre lokalplanområdet til byzone.

### § 2 Område og zonestatus

Stk. 1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter matr. nr. 6o, 7i, 12b, del af 7m, 12d og 12m alle Vinterslev By, Hadsten og matr. nr. 2b, del af matr. nr. 1a, 1dd, 3a, alle Kollerup Hgd., Hadbjerg, samt de parceller indenfor lokalplanområdet der efter d. 3. november 1999 udstykkes

fra ovennævnte matrikelnumre.

- Stk. 2 Lokalplanområdet opdeles i områderne 1-7 som vist på kortbilag 4.
- Stk. 3 Med Byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan, overføres den del af lokalplanområdet der ikke er omfattet af lokalplan nr. 23 og 109 fra landzone til byzone, således som det fremgår af kortbilag 4.
- Stk. 4 Der er noteret landbrugspligt på matr.nr. 6o, 7i, 7m, 12b, 12d, 12m alle Vinterslev By, Hadsten og matr.nr. 1a, Kollerup Hgd., Hadbjerg. Disse arealer, samt arealer, der er vurderet sammen med landbrugsejendommen skal drives landbrugsmæssigt efter landbrugslovens regler, indtil arealerne tages i brug til det, lokalplanen bestemmer.

### **§ 3 Områdets anvendelse**

- Stk. 1 Lokalplanområdets anvendelse fastlægges primært til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse med mulighed for opførelse af tæt-lav boligbebyggelse indenfor enkelte områder, samt udlæg af areal til forlængelse af Skovvangsvej.

Lokalplanen opdeles i 7 delområder, som vist på kortbilag 4. I forbindelse med udstykningen af området kan der ske mindre reguleringer af områdegrænserne.

- Stk. 2 Delområde 1 udlægges til boligformål. Indenfor dette område må der kun opføres bebyggelse til boligformål i form af åben-lav parcelhusbebyggelse med tilhørende veje og stier. Der må kun opføres eller indrettes en bolig på hver ejendom.

Indenfor delområde 1 og 4 kan det tillades, at den eksisterende ejendom Fynsvej 1 bevares med et jordtilliggende som vist på kortbilag 3.

- Stk. 3 Delområde 2 skal fortsat anvendes til enfamiliebolig.

- Stk. 4 Der vil kunne åbnes mulighed for, at område 2 kan anvendes til tæt-lav boligbebyggelse eller offentlige formål efter en af Byrådet godkendt bebyggelsesplan.

- Stk. 5 Delområde 3 skal bevares som §3 naturområde.

- Stk. 6 Delområde 4 udlægges til grønt område/friareal. Indenfor området kan der etableres legepladser, boldbaner m.v. til brug for områdets beboere. Der må kun opføres bebyggelse, der er nødvendig i forbindelse med områdets anvendelse til fritidsformål.

Hovbækken og arealet umiddelbart omkring denne bevares. Det kan dog tillades, at der sker en omlægning af bækken over en mindre strækning.

Stk. 7 Område 4 nord for Falkevænget, men syd for hovedstien, skal fungere som fællesområde for Falkevængets beboere.

Stk. 8 Indenfor område 4 udlægges der arealer til de i § 5.1 nævnte vej- og sti-anlæg. Veje og stier skal i princippet placeres som angivet på kortbilag 4.

Stk. 9 Delområde 5 udlægges til offentlige veje og må kun benyttes hertil.

Stk. 10 Delområde 6 udlægges til boligformål. Indenfor dette område må der kun opføres bebyggelse til boligformål i form af enten åben-lav parcelhusbebyggelse med tilhørende veje og stier som vist på kortbilag 3, eller i form af tæt-lav boligbebyggelse. Der må kun opføres eller indrettes en bolig på hver ejendom.

Såfremt område 6 tænkes anvendt til tæt-lav boligbebyggelse må dette kun ske efter en af Byrådet godkendt bebyggelsesplan.

Stk. 11 Delområde 7 udlægges til regnvandsbassin. Der kan tillades en mindre regulering af afgrænsningen af delområde 7 ved byggemodningen af lokalplanområdet.

Stk. 12 Byrådet kan tillade, at der indenfor delområde 1, 2 og 6 drives erhverv, som almindeligvis kan udføres i forbindelse med en bolig.

Her tænkes der på erhverv af typen frisør, ejendoms-, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed og lignende erhverv samt dagpleje og lignende jævnfør Bygningsreglement for småhuse § 1.1.

Det er en forudsætning at:

- erhvervsvirksomheden drives af den som bebor den pågældende ejendom,
- virksomheden ikke medfører væsentlige ulemper for de omkringboende,
- virksomheden ikke medfører behov for parkeringsarealer som det ikke er rimeligt at indrette på den pågældende ejendom.

Herudover må ejendommene ikke anvendes til nogen form for erhvervsvirksomheder.

Stk. 13 Inden for lokalplanområdet kan der opføres energiforsyningsanlæg, kloakpumpestation, yderligere regnvandsbassiner m.m når placering og udformning efter Byrådets skøn tilpasses den omliggende bebyggelse og landskabet.

## § 4 Udstykning

Stk. 1 Udstykning af lokalplanområdet til åben-lav boligbebyggelse skal ske efter de principper, som er anført på kortbilag 3.

Indenfor delområde 1 og 6 kan udstykkes ca. 90 grunde til opførelse af åben-lav boligbebyggelse. Der kan herefter ikke ske yderligere udstykning.

Der kan tillades udstykning af en parcel indenfor område 1 og 4 omfattende bygningerne på ejendommen Fynsvej 1 med tilhørende have som vist på kortbilag 3. Videreudstyknin g af denne parcel skal ske efter de principper som er anført under stk. 1, 1. afsnit dvs. med to parcelhusgrunde langs boligvejen, mens den resterende del udlægges som fællesareal og vederlagsfrit tilskødes grundejerforeningen.

Stk. 2 Delområde 2 og 6 kan udstykkes til tæt-lav boligbebyggelse efter en af Byrådet godkendt udstykningsplan.

Delområde 2 kan endvidere tillades udstykket til offentlige formål efter en af Byrådet godkendt udstykningsplan.

Stk. 3 Delområde 3-5 samt 7 må ikke udstykkes yderligere.

Stk. 4 Indenfor delområde 1, 2 og 6 må der ikke udstykkes grunde til åben-lav boligbebyggelse med en størrelse, der er mindre end 750 m<sup>2</sup>.

Ved udnyttelse af område 2 og 6 til tæt-lav boligbebyggelse må der ikke udstykkes grunde med en størrelse der er mindre end 250 m<sup>2</sup>.

## § 5 Vej,- sti- og parkeringsforhold

Stk. 1 Der udlægges areal til følgende nye veje, rundkørsler, vendepladser og stier med en beliggenhed i princippet som vist på kortbilag 3.

Vej A-B, Skovvangsvej, udlægges i en bredde af 12 m som offentlig vej.

Vej D-E, stamvej, udlægges i en bredde af 10 m som offentlig vej.

Adgangsvejene F-G, F-H, I-J, K-M og L-N, udlægges i en bredde af 9 m med vendepladser på 11 x 14 m, som private fællesveje. Vejene forudsættes anlagt som lege- og opholdsarealer.

Der udlægges arealer til 2 rundkørsler benævnt E og F som vist på kortbilag 3.

Stier mærket "HS" udlægges som offentlige stier i en samlet bredde af 5 m.

Der udlægges areal til en stitunnel under Skovvangsvej og stamvejen som vist på kortbilag 3.

Stk. 2 Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske via ny stamvej fra Fynsvej og Skovvangsvej forlængelse.

Stk. 3 Vejadgang til den enkelte ejendom må kun ske fra adgangsvejene.

Stk. 4 Udover de under stk. 1 anførte veje kan der etableres mindre adgangsveje til tekniske anlæg, regnvandsbassiner og lignende, ligesom adgangsvejen til område 2 kan udformes som en privat fællesvej med en placering som angivet på kortbilag 3.

Stk. 5 Ved rundkørsel E pålægges der oversigtslinier 15 m fra kørebanekant som vist på kortbilag 3. Indenfor oversigtslinierne skal beplantning m.v. holdes under en højde på 0.8 m.

Stk. 6 Parkering af busser, last-, flytte og fragtbiler, campingvogne og lignende, kan ikke tillades på eller udenfor grundene. Af- og pålæsning er dog tilladt.

Stk. 7 Indenfor område 1, 2 og 6 skal der ved opførelse af åben-lav boligbebyggelse udlægges (reserveres) 2 parkeringspladser på hver parcel.

Ved udnyttelse af område 2 og 6 til tæt-lav boligbebyggelse skal der udlægges (reserveres) 1½ parkeringspladser på hver parcel.

Stk. 8 Der pålægges oversigtslinier på 5 x 30 m ved adgangsvejene som vist på kortbilag 3. Indenfor oversigtslinierne skal beplantning m.v. holdes under en højde på 0.8 m.

Stk. 9 Det er tilladt at etablere en 1 m bred åbning i hække ud mod stier og fællesarealer.

Stk. 10 Ved hovedstiens krydsning af stamvejen kan der etableres en tunnel under vejen.

## **§ 6 Teknisk forsyning**

Stk. 1 *Elforsyning*

Elforsyning af lokalplanområdet skal ske fra ELRO, Randers.

Stk. 2 *Varmeforsyning*

Lokalplanområdet skal varmforsynes med fjernvarme fra Hadsten Varmeværk.

Stk. 3 *Vandforsyning*

Vandforsyning af lokalplanområdet skal ske fra Hadsten Vandværk.

Stk. 4 *Kloakforhold*

Regn og spildevand skal afledes til Hadsten Renseanlæg via den offentlige kloak.

Lokalplanområdet er kun delvist omfattet af spildevandsplanen, og lokalplanens gennemførelse kræver derfor udarbejdelse af et tillæg til spildevandsplanen.

Stk. 5 *Fællesantenne*

Der etableres fællesantenne i området og grundejerne har pligt til medlemskab af fællesantenneanlægget. Eventuelle supplerende antenneanlæg såsom paraboler må maksimalt anbringes 1 m over terræn.

Stk. 6 Ledninger til el, vej- og stibelysning, telefon, fællesantenne m.v. skal udføres som jordkabler.

## **§ 7 Bebyggelsens omfang og placering.**

Stk. 1 Ved opførelse af åben-lav boligbebyggelse må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom indenfor område 1, 2 og 6 ikke overstige 25.

Ved opførelse af tæt-lav boligbebyggelse eller bebyggelse til offentlige formål indenfor område 2 må bebyggelsesprocenten for området som helhed ikke overstige 35.

Ved opførelse af tæt-lav boligbebyggelse indenfor område 6 må bebyggelsesprocenten for området som helhed ikke overstige 35.

Stk. 2 Der må ikke ske bebyggelse indenfor område 3-5 samt 7, undtagen som anført under § 3 stk. 5.

Stk. 3 Indenfor område 1 og 6 må der ikke opføres bygninger, herunder carporte og udhuse, nærmere vejskel end 2.5 m. Langs den planlagte forlægning af landevej 527 må der ikke opføres bebyggelse nærmere end 20 m fra vejmidte.

Stk. 4 Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage foruden kælder, og ingen del af bebyggelsen må overstige 8.5 m målt fra naturligt terræn.

Stk. 5 Garager, carporte og lignende må sammenbygges over skel, hvis der kan opnås en arkitektonisk overensstemmelse parterne imellem som byrådet

kan tiltræde, og på betingelse af at bygningsreglementets brandbestemmelser overholdes.

Stk. 7 Terrænreguleringer på mere end 0.5 m i forhold til eksisterende terræn og ikke nærmere naboskel end 0.5 m må kun foretages efter tilladelse fra bygningsmyndigheden.

Stk. 8 Tagene på beboelsesbygninger skal udformes som sadeltage eller med ensidigt fald. Taghældning må være mellem 20-50 grader.

## **§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden**

Stk. 1 Tage skal være ensfarvede og dækkes med sort tagpap, naturskifer, tegl eller cementtagsten. Reflekterende materialer må ikke anvendes. Dette gælder ikke for glacerede tagsten der gerne må anvendes.

Stk. 2 Bygningernes ydermure skal fremtræde enten

- som blank mur.
- som pudsede eller vandskurede eller
- med en træbeklædning

Hvis ydermurene er pudsede, vandskurede eller forsynet med træbeklædning, må de kun gives farve inden for skalaen "jordfarver" og "kystfarver".

Stk. 3 Mindre bygninger såsom udhuse, skure, garager, carporte og lignende kan opføres med andre materialer end nævnt under stk. 1 og 2.

Stk. 4 Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

## **§ 9 Ubebyggede arealer**

Stk. 1 Delområde 4, undtagen det under § 3 stk. 6 anførte område, udlægges som fælles friareal for lokalplanområdets beboere. Delområdet kan anlægges og vedligeholdes med en indretning der svarer til dette formål, dvs. med græs, træ- og buskbeplantning, legeområder, boldspil m.v.

Stk. 2 Hegn mod veje, stier og ubebyggede arealer må kun etableres som levende hegn.

## **§ 10 Støjforhold**

Stk. 1 Det skal sikres, at boligerne og de primære udendørs opholdsarealer ikke påføres et støjniveau over 55 dB(A) fra trafikken på de tilstødende veje.

Stk. 2 Såfremt den under stk. 1 anførte støjgrænse ikke kan overholdes, kan der etableres støjbegrænsende foranstaltninger indenfor lokalplanens område 2 og 4. Der skal således reserveres areal til ovennævnte formål indenfor område 2 og 4.

## § 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

Stk. 1 Samtlige nye boliger indenfor lokalplanområdet skal tilsluttes de under 6. **Teknisk forsyning** anførte forsyningsselskaber.

## § 12 Ophævelse af tidligere lokalplaner

Stk. 1 Ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan ophæves lokalplan nr. 2, 23 og 109 indenfor lokalplanområdet.

## § 13 Grundejerforening

Stk. 1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme indenfor lokalplanens område.

Såfremt det i forbindelse med udbygningen af lokalplanområdet skønnes mest hensigtsmæssigt, kan der tillades oprettet 2 grundejerforeninger. En nord for og en syd for stamvejen. Grundejerforeningernes forpligtigelser for vedligeholdelse af arealer m.v. afgrænses af stamvejen

I de efterfølgende paragraffer dækker betegnelsen "grundejerforening" således over både en og to grundejerforeninger.

Stk. 2 Grundejerforeningen skal oprettes senest, når Byrådet kræver det.

Stk. 3 Grundejerforeningens formål er at varetage medlemmernes fælles interesse i forbindelse med de opgaver, der hører under foreningens område, herunder administration, drift og vedligeholdelse af de under § 13 stk. 4 anførte friarealer.

Stk. 4 Udlagte lege- og opholdsarealer, beplantningsbælter samt øvrige fælles friarealer, stier og veje, der ikke overtages af offentlige myndigheder, tilskødes grundejerforeningen af udstykkeren. Det areal, der er nævnt under § 3 stk. 7 tilskødes Hadsten Andelsboligforenings afdeling ved Falkevænget. De forpligtelser, der er og vil komme på disse arealer, påhviler herefter grundejerforeningen og Hadsten Andelsboligforening. Herunder administrationen af de nævnte arealer og anlæg, og pligt til at sørge for ren- og vedligeholdelse af fællesanlæg, samt etablering af evt. supplerende beplantning m.v.

- Stk. 5 Grundejerforeningen er pligtig, efter påkrav fra Hadsten Kommune, til vederlagsfrit at overtage og tage skøde på de § 13 stk. 4 anførte arealer, når disse er anlagt. Endvidere er grundejerforeningen pligtig til vederlagsfrit at tage skøde på det under § 4 stk. 1 3. afsnit nævnte areal af ejendommen Fynsvej 1.
- Stk. 6 Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.
- Stk. 7 Grundejerforeningen kan varetage medlemmernes fælles interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme der hører under foreningens område.
- Stk. 8 Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administration af foreningens opgaver, samt at kræve fornøden sikkerhed herfor.
- Stk. 9 Grundejerforeningens vedtægter og eventuelle ændringer skal godkendes af Byrådet.
- Stk. 10 Indtil grundejerforeningen er stiftet, foretages administrationen af de i § 13 stk. 4 anførte arealer af Hadsten Kommune.

## **§ 14 Tilladelse eller dispensation fra andre myndigheder**

Landbrugsloven.

Lokalplanens virkeliggørelse kræver ophævelse af landbrugspligten indenfor lokalplanområdet i medfør af landbrugslovens § 4. Tilladelse til ophævelse af landbrugspligten meddeles af Jordbrugskommissionen for Århus Amt.

Regionplanen

*Byvækst.*

Den ændrede linieføring af landevej 527 medfører en flytning af byvækstområdet så den følger den nye sydlige afgrænsning af landevej 527. Denne ændring kræver godkendelse af Århus Amt.

*Drikkevand*

Den største del af lokalplanområdet er beliggende i et i regionplanen udpeget område med særlige drikkevandsinteresser. En tilladelse til at udnytte lokalplanområdet til bolig og vejformål kræver derfor godkendelse af Århus Amt.


## *Byggelinier*

Den nordlige del af lokalplanområdet er omfattet af byggeliniepålæg tinglyst d. 6.4.76 til sikring af en tidligere fastlagt forlægning af landevej 527. Bebyggelse af de nordligste parceller indenfor område 1 kræver dispensation fra byggeliniepålægget hos Århus Amt.

### **§ 15 Vedtagelsespåtegning**

Lokalplanen nr. 120 er i henhold til § 27 i lov om planlægning endelig vedtaget af Hadsten Byråd den 28. marts 2000.


  
Anna-Grethe Dahl  
Borgmester

  
Richard Malmose  
kst. Kommunaldirektør

### **Tinglysning.**

Lokalplan nr. 120 begæres tinglyst hæftende på matr. nr. 6o, 7i, 7m, 12b, 12d, 12m alle Vinterslev By, Hadsten og matr.nr. 1a, 1dd, 2b, 3a alle Kollerup Hgd., Hadbjerg.

Hadsten, den 3. maj 2000

  
J. Lund Jensen  
Afdelingsing.

## **Lokalplanens retsvirkninger og forhold til anden planlægning.**

I dette afsnit er gengivet de bestemmelser fra Regionplan 1997 og Kommuneplan 1996-2008 der vedrører lokalplanområdet.

### **Regionplan.**

Lokalplanområdet ligger delvist indenfor regionplanens mulige byvækstområde, der afgrænses mod nord af forlægningen af landevej 527.

Arealer til byvækst skal normalt udlægges indenfor de mulige byvækstområder. Der kan dog foretages mindre afrundinger af byområder, hvis det er foreneligt med interesserne i det åbne land og hensynet til vandressourcerne.

Størstedelen af lokalplanområdet ligger indenfor de i regionplanen udpegede områder med særlige drikkevandsinteresser.

Placering af grundvandstruende aktiviteter skal undgås i disse områder.

I regionplanen er der indenfor lokalplanområdet reserveret areal til anlæg en forlægning af landevej 527 på strækningen km. 29.2 - 37.8 nord om Ødum og Hadsten.

### *Ændring af linieføring for landevej 527*

Byrådet har d. 24. februar 1998 besluttet at godkende et nyt forslag til en linieføring af landevej 527 på strækningen nord for Hadsten by. Dette forslag, der betyder en ændring af den i Regionplan 1997 fastlagte linieføring, har været forelagt Århus Amts Natur og Miljøafdeling, samt Vej og Trafikafdeling til godkendelse.

Amtets Vej- og trafikafdeling har ikke noget at indvende mod den ændrede linieføring.

Natur- og Miljøkontoret finder, at den foreslåede ændring af landevejens fremtidige linieføring nord om Hadsten i forhold til regionplanens realreservation er en mindre, og velbegrunnet justering, som ikke i sig selv forudsætter en ændring af regionplanen. Amtets Natur- og Miljøkontor har således ingen indvendinger mod at den ændrede linieføring indgår i kommune- og lokalplanlægningen.

Da den fremtidige strækning af landevej 527 fra Hadsten til Ødum ved Astrup Bæk ved Selling passerer igennem et af regionplanens naturområder, skal hele vejprojektet til sin tid underkastets en særlig vurdering af virkningerne på miljøet (VVM). Der vil i den forbindelse skulle tages stilling til alternative linieføringer.

Et supplerende regionplantillæg med tilhørende VVM-redegørelse vil, når projektet bliver aktuelt, skulle omfatte den regionale forbindelse i sin helhed. Først til den tid vil der blive taget stilling til om den af Hadsten byråd vedtagne ændrede linieføring vil kunne indgå i den regionale forbindelse.

## **Kommuneplan.**

Lokalplanen omfatter et ca. 21.6 ha. stort areal der er beliggende i den nordøstlige del af Hadsten by, øst for Fynsvej, mellem Falkevænget og Hadbjergvej.

Næsten hele lokalplanområdet er beliggende i landzone og overføres ved nærværende lokalplan til byzone.

I kommuneplanens rammedel er lokalplanområdet en del af områderne 4.B.20, 4.B.15, 4.O.14 og 2.LA.1.

4.B.15, og 4.B.20 er udlagt til boligformål, 4.O.14 er udlagt til offentlige formål i form af skole m.v, mens 2.LA.1 er udlagt til jordbrugsformål.

En del af det område der i lokalplanen skal udnyttes til boliger er udlagt til jordbrugsformål. Til gennemførelse af lokalplanen er det derfor nødvendigt at udarbejde et tillæg til kommuneplanen, hvorved der sker en udvidelse af kommuneplanens rammeområde 4.B.20.

Der sker samtidig en præcisering af rammebestemmelsernes punkt e og g.

Linieføringen af den fremtidige forlægning af landevej 527 ændres, så den er i overensstemmelse med byrådets beslutning af 24. februar 1998.

Forlængelsen af Skovvangsvej, bliver omfattet af kommuneplanens rammebestemmelser for 4.B.20.

Dette medfører en tilføjelse til rammebestemmelserne for område 4.B.20.

Kommuneplantillægget er indsat i denne lokalplan, og findes på side 11.

**Før ændringen** af rammebestemmelserne for område 4.B.20 gælder der følgende rammebestemmelser for lokalplanlægningen:

### **4.B.15 & 4.B.20**

**a.** Områderne skal anvendes til boligformål. Det vil sige åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Der må opføres bygninger til offentlige formål f.eks. daginstitutioner og boliger for ældre.

Ligeledes må der opføres fælleshuse, varmecentral, mindre transformerstationer samt virksomheder, inden for nærmere angivne erhverv. Serviceanlæg og erhverv skal indpasses i områderne uden væsentlige genevirkninger for omgivelserne.

**b.** I område 4.B.15 må der etableres en dagligvarebutik til områdets forsyning.

**c.** Bebyggelsesprocenten for hvert af områderne som helhed må ikke blive større end 35.

**d.** Der må ikke opføres bygninger med mere end 2 etager og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

**e.** I område 4.B.17 skal der indpasses ca. 50 boliger. I område 4.B.15 skal der indpasses ca. 80 boliger. I område 4.B.16 skal der indpasses ca. 65 boliger, fortrinsvis fritliggende parcelhuse på små grunde.

**f.** Omfanget af friarealer skal mindst svare til kravene i planloven, og omfanget af parkeringsarealer skal almindeligvis svare til kravene i byggelovgivningen.

**g.** Boligerne og de primære udendørs opholdsarealer må ikke påføres et støjniveau over 55 dB (A) fra trafikken på Skovvangsvej og Østre Ringvej.

#### **4.0.14 Skole-, idræts-, og fritidsområde**

**a.** Områdernes anvendelse fastlægges til offentlige formål, det vil sige folkeskole, ungdomsskole, børneinstitutioner, idrætsanlæg o.lign.

**b.** Bebyggelsesprocenten må ikke blive højere end 40 for hvert enkelt område.

**c.** Der må ikke opføres bygninger med mere end 2 etager og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m i området. Dog må idrætshaller herunder svømmehaller opføres i større højde end 8,5 m efter godkendelse fra byggemyndigheden.

#### **2.LA.1**

gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

**a.** Områdets anvendelse fastlægges til jordbrugsformål, og der må kun opføres bebyggelse eller andre anlæg, som er nødvendige for landbrugsdriften.

**b.** Nyanlæg i området skal i videst muligt omfang tilpasses de eksisterende ejendomsskel, markante landskabelige træk og eksisterende bevoksning.

**c.** Eksisterende markante landskabstræk og bevoksninger, som moser, bække, vandhuller, vejtræer, og levende hegn skal søges bevaret.

**d.** Det på kortbilag med skravering viste arealer forbeholdes råstofgravning. Efter endt råstofindvinding reableres området til jordbrugsmæssig anvendelse i overensstemmelse med bestemmelserne herom i landbrugsloven.

## Lokalplanens retsvirkninger

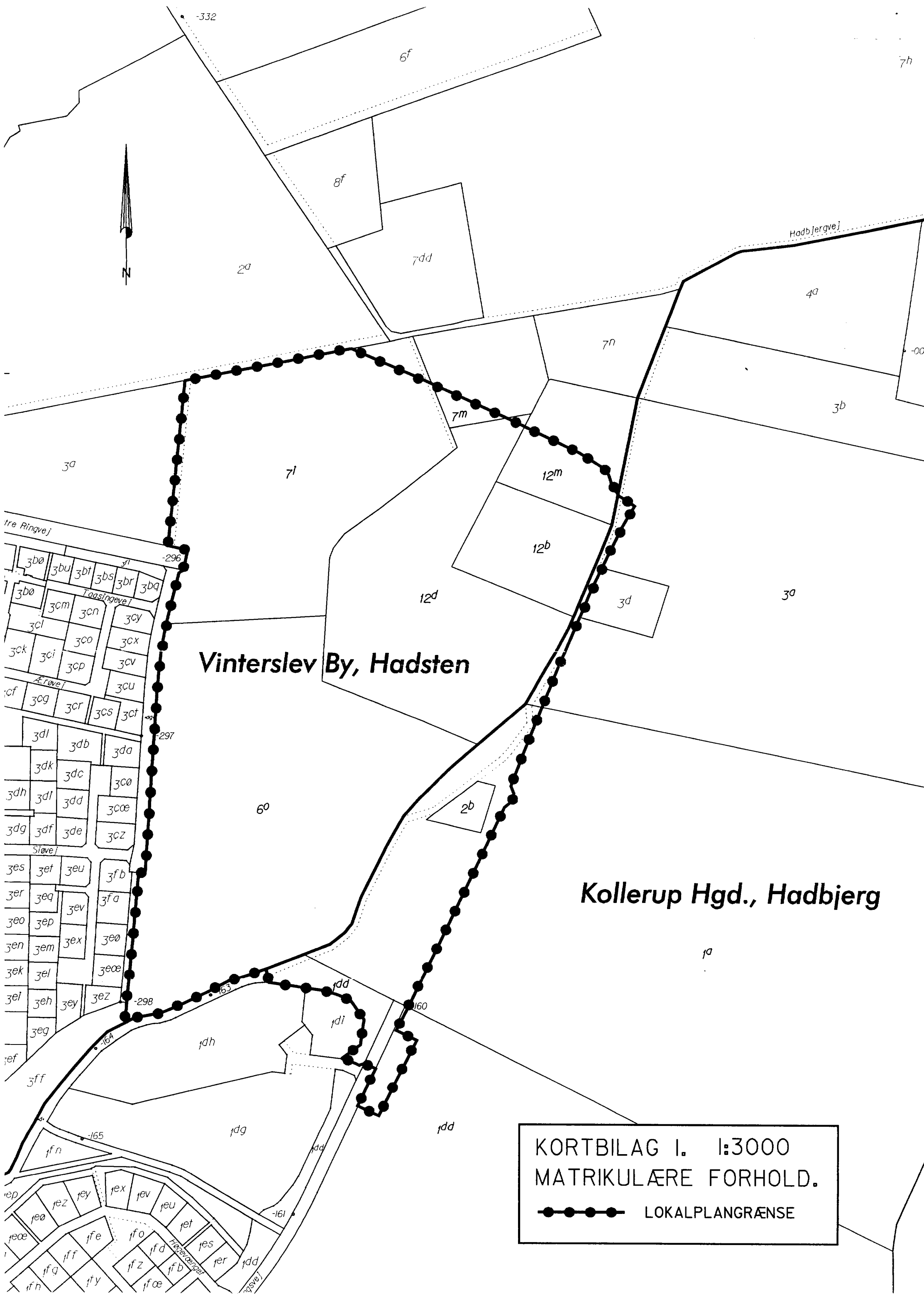
Efter byrådets vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område der søges skabt ved lokalplanen.

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

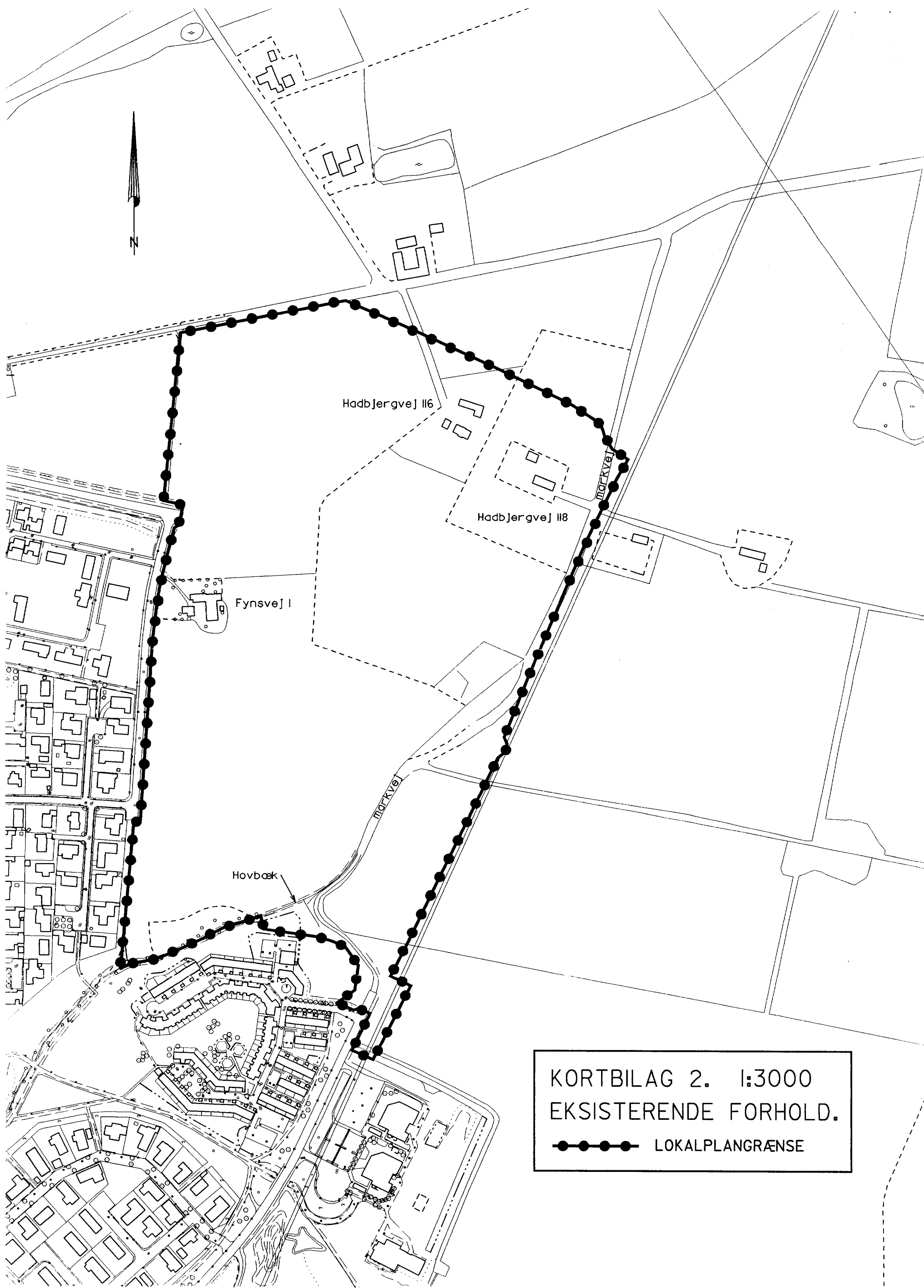
Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.



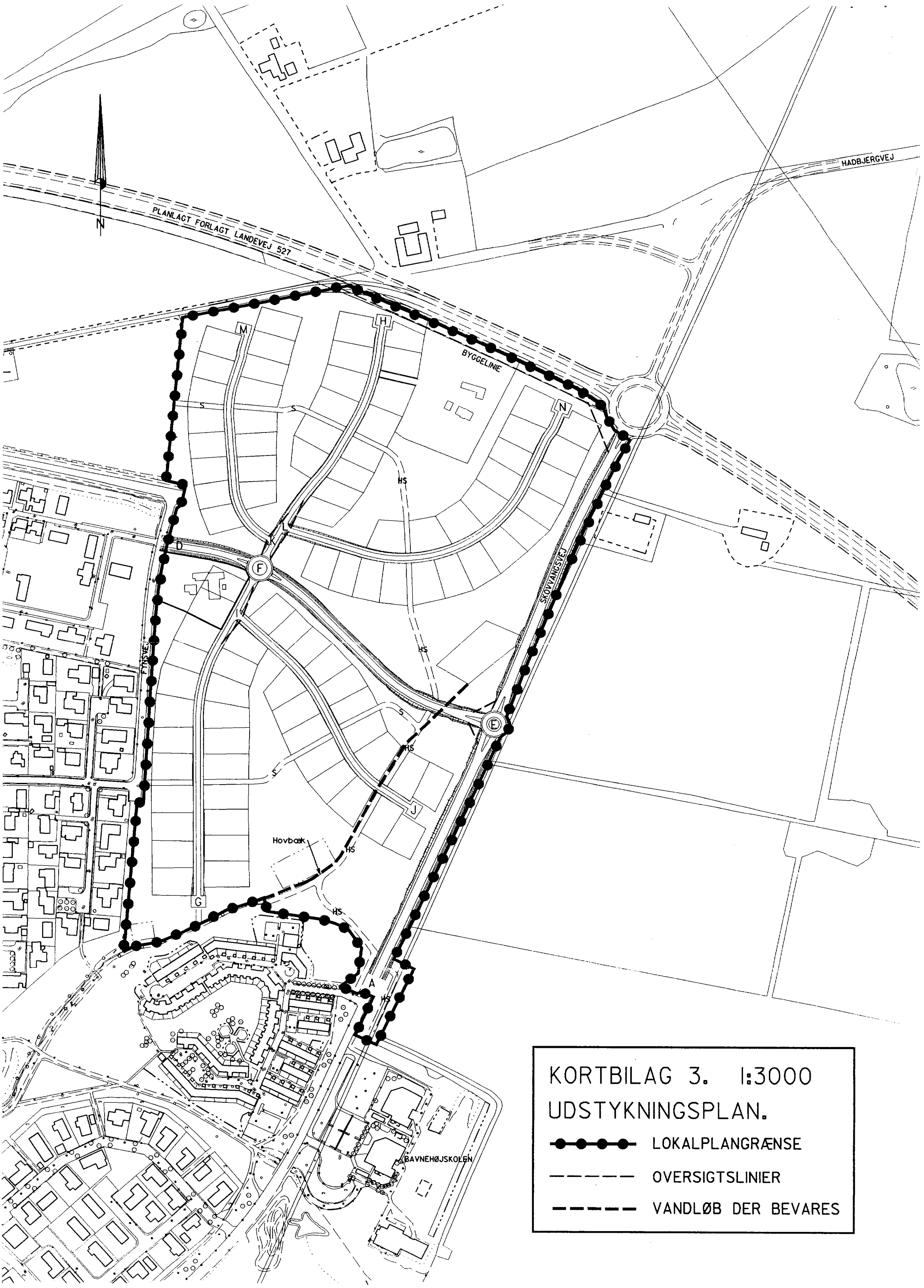
**Vinterslev By, Hadsten**

**Kollerup Hgd., Hadbjerg**

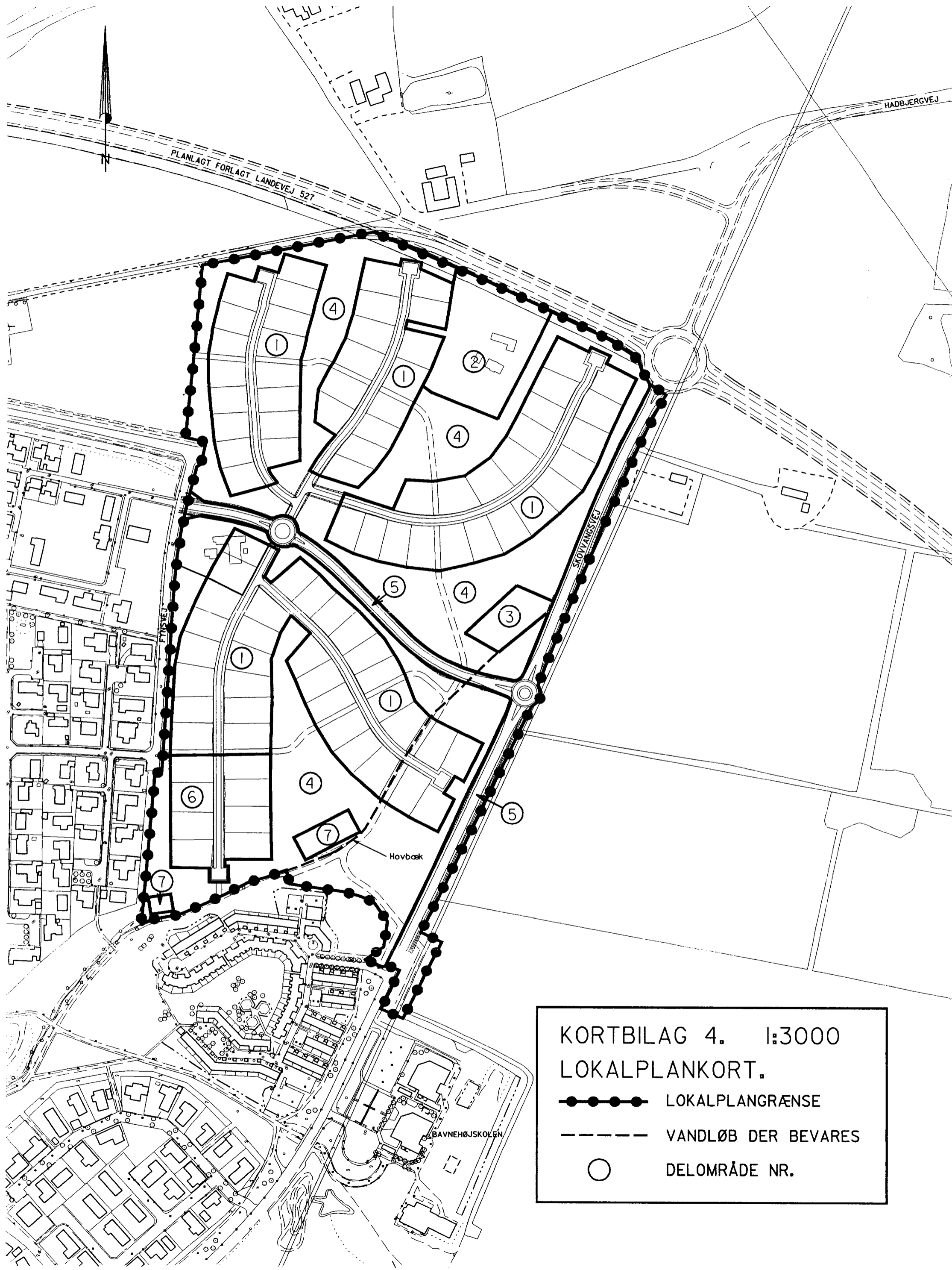
KORTBILAG I. 1:3000  
MATRIKULÆRE FORHOLD.  
●●●●● LOKALPLANGRÆNSE



KORTBILAG 2. 1:3000  
EKSISTERENDE FORHOLD.  
●●●●● LOKALPLANGRÆNSE



KORTBILAG 3. 1:3000  
 UDSTYKNINGSPLAN.  
 ●●●●● LOKALPLANGRÆNSE  
 - - - - - OVERSIGTSLINIER  
 - - - - - VANDLØB DER BEVARES



PLANLAGT FORLAGT LANDEVEJ 527

HADBJERGVEJ

SLOVJANGSVEJ

FYNISVEJ

Hovbæk

BÅVNEHØJSKOLEN

KORTBILAG 4. 1:3000  
 LOKALPLANKORT.

- LOKALPLANGRÆNSE
- VANDLØB DER BEVARES
- DELOMRÅDE NR.

\*\*\* \* \*\*\*

Side: 29

\* \* \*

\* \* \*\*\*

\* \* \* Retten i Randers

Akt.nr.:

\* \*\*\* \*\*\* Tinglysningsafdelingen

B 444

Påtegning på byrde


Vedrørende matr.nr. 6 O, Vinterslev By, Hadsten

Ejendomsejer: Alfred Møller

Lyst første gang den: 18.05.2000 under nr. 13403

Senest ændret den : 18.05.2000 under nr. 13403

Retten i Randers den 23.05.2000

Pernille  Lionett

\*\*\* \* \*\*\*

Side: 30

\* \* \*

\* \* \*\*\*

\* \* \* Retten i Randers

Akt.nr.:

\* \*\*\* \*\*\* Tinglysningsafdelingen

F 178

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 2 A m.fl., Vinterslev By, Hadsten

Ejendomsejer: Marie Christense Braad m.fl.

Lyst første gang den: 18.05.2000 under nr. 13404

Senest ændret den : 18.05.2000 under nr. 13404

Retten i Randers den 23.05.2000

Pernille Kam Lionett

\*\*\* \* \*\*\*

Side: 31

\* \* \*

\* \* \*\*\*

\* \* \* Retten i Randers

Akt.nr.:

\* \*\*\* \*\*\* Tinglysningsafdelingen

C 562

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 6 F m.fl., Vinterslev By, Hadsten

Ejendomsejer: Sven Amstrup Nielsen

Lyst første gang den: 18.05.2000 under nr. 13405

Senest ændret den : 18.05.2000 under nr. 13405

Retten i Randers den 23.05.2000

Pernille  Lionett

\*\*\* \* \*\*\*

Side: 33

\* \* \*

\* \* \*\*\*

\* \* \* Retten i Randers

Akt.nr.:

\* \*\*\* \*\*\* Tinglysningsafdelingen

A 595

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 12 D, Vinterslev By, Hadsten

Ejendomsejer: Anders S. Christensen

Lyst første gang den: 18.05.2000 under nr. 13407

Senest ændret den : 18.05.2000 under nr. 13407

Retten i Randers den 23.05.2000

Pernille Kam Lionett

\*\*\* \* \*\*\*

Side: 34

\* \* \*

\* \* \*\*\*

\* \* \* Retten i Randers

Akt.nr.:

\* \*\*\* \*\*\* Tinglysningsafdelingen

C 71

Påtegning på byrde


Vedrørende matr.nr. 12 B m.fl., Vinterslev By, Hadsten

Ejendomsejer: Mikael Thykjær

Lyst første gang den: 18.05.2000 under nr. 13406

Senest ændret den : 18.05.2000 under nr. 13406

Retten i Randers den 23.05.2000

Pernille  Lionett

\*\*\* \* \*\*\*

Side: 35

\* \* \*

\* \* \*\*\*

\* \* \* Retten i Randers

Akt.nr.:

\* \*\*\* \*\*\* Tinglysningsafdelingen

B 475

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 4 A m.fl., Hadsten By, Over- Og Neder Hadsten

Ejendomsejer: Pia Monique Selchau-Mark

Lyst første gang den: 18.05.2000 under nr. 13408

Senest ændret den : 18.05.2000 under nr. 13408

Retten i Randers den 23.05.2000

Pernille Kam Lionett

\*\*\* \* \*\*\*

\* \* \*

\* \* \*\*\*

\* \* \* Retten i Randers

\* \*\*\* \*\*\* Tinglysningsafdelingen

Side: 36

Akt.nr.:

Q 420

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 1 DD, Kollerup Hgd., Hadbjerg

Ejendomsejer: Hadsten Kommune

Lyst første gang den: 18.05.2000 under nr. 13409

Senest ændret den : 18.05.2000 under nr. 13409

Retten i Randers den 23.05.2000

Pernille  Lionett

\*\*\* \* \*\*\*

\* \* \*

\* \* \*\*\*

\* \* \* Retten i Randers

\* \*\*\* \*\*\* Tinglysningsafdelingen

Side: 37

Akt.nr.:

E 653

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 2 B, Kollerup Hgd., Hadbjerg

Ejendomsejer: Pia Monique Selchau-Mark

Lyst første gang den: 18.05.2000 under nr. 13410

Senest ændret den : 18.05.2000 under nr. 13410

Retten i Randers den 23.05.2000

Pernille  Ram Lionett

\*\*\* \* \*\*\*

Side: 38

\* \* \*

\* \* \*\*\*

\* \* \* Retten i Randers

Akt.nr.:

\* \*\*\* \*\*\* Tinglysningsafdelingen

B 223

Påtegning på byrde

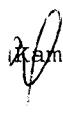
Vedrørende matr.nr. 3 A m.fl., Kollerup Hgd., Hadbjerg

Ejendomsejer: Pia Monique Selchau-Mark

Lyst første gang den: 18.05.2000 under nr. 13411

Senest ændret den : 18.05.2000 under nr. 13411

Retten i Randers den 23.05.2000

Pernille  Kam Lionett