



Hadsten Kommune

Lokalplan 101

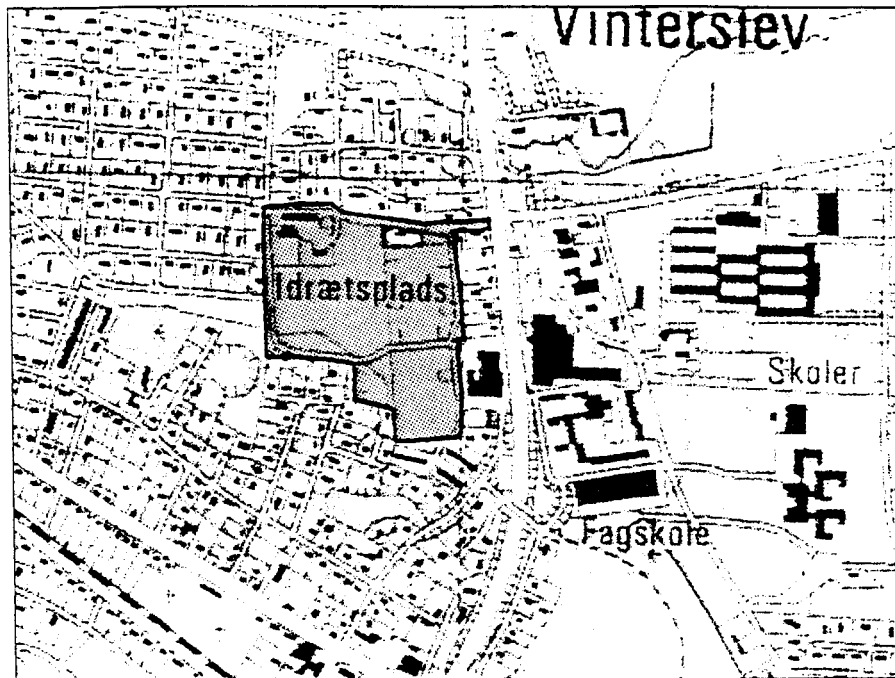
For et område til boliger og offentlige formål ved
Vinterslevvej.

December 1998

STEMPELMÆRKE

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT

O 464736



Lokalplan nr. 101

samt

Tillæg nr. 2 til kommuneplanen

For et område til boliger og
offentlige formål ved Vinterslevvej

December 1998

Lokalplan nr. 101, Vinterslevvej

Lokalplan nr. 101 er en samlet plan for hele det gamle stadionområde ved Vinterslevvej i Hadsten. Planen er udarbejdet af Hadsten Kommunes tekniske forvaltning i juni 1998.

Anvendte kort er gengivet med Kort- og Matrikelstyrelsens tilladelse (1998/KD/086-709).

Hvad er en lokalplan?

Lokalplaner og deres sammenhæng med kommuneplanen.

Lokalplaner er den plantype byrådet skal anvende til at fastlægge bindende bestemmelser for grundejere, lejere og brugere om anvendelsen af fast ejendom og om bebyggelsens regulering m.v. Det står i Planloven.

Planloven pålægger også byrådet at udarbejde en **kommuneplan**, der er en samlet overordnet plan for hele kommunen. Kommuneplanen indeholder de rammer, inden for hvilke lokalplaner skal udarbejdes.

En lokalplan skal udarbejdes, når det er nødvendigt for at virkeliggøre kommuneplanen. En lokalplan skal også udarbejdes, før der gennemføres større udstykninger eller bygge- og anlægsarbejder. En lokalplan skal i øvrigt udarbejdes, når byrådet skønner det nødvendigt.

Hvad kan en lokalplan indeholde?

I en lokalplan kan der bl.a. optages bestemmelser om et områdes anvendelse og om en bebyggelses placering, omfang og udformning, om bevaring, om vej- og stiforhold samt om andre forhold, det vil være relevant at tage med for det enkelte område.

Lokalplanen skal sikre, at et område får en udformning, som tager mest muligt hensyn til de bestående omgivelser. Endvidere skal den sikre sammenhæng med den øvrige planlægning i kommunen.

Offentliggørelse.

Ved offentliggørelse af lokalplanforslaget skal det sikres, at borgeren får kendskab til forslaget og derved mulighed for at øve indflydelse på lokalplanen, inden byrådet vedtager den endeligt.

Lokalplan nr. 101, Vinterslevvej.

INDHOLDSFORTEGNELSE

Indledning

Indhold	3
---------	---

Redegørelse og lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanens baggrund og formål	3
Eksisterende forhold	3
Lokalplanens idé og indhold	4
Lokalplanens retsvirkninger	4
Tillæg til kommuneplanen	6

Tillæg nr. 2 til kommuneplanen 1996-2008

7

Lokalplanens bestemmelser

1. Lokalplanens formål	11
2. Områdets afgrænsning og zonestatus	11
3. Områdets anvendelse	13
4. Udstykninger	14
5. Veje, stier og parkeringsforhold	14
6. Teknisk forsyning	15
7. Bebyggelsens omfang og placering	16
8. Bebyggelsens ydre fremtræden	16
9. Beplantning og ubebyggede arealer	17
10. Støjkrav	17
11. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	18
12. Grundejerforening	18
13. Ophævelse af servitutter	19
14. Ophævelse af tidligere lokalplan	19
15. Vedtagelsespåtegning	19

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Hadsten kommuneplan 1996-2008	20
-------------------------------	----

Kortbilag

Oversigtskort	kortbilag 1	2
Dispositionsplan	kortbilag 2	5
Rammekort	kortbilag A	9
Matrikelkort	kortbilag 3	12
Lokalplankort	kortbilag 4	23
Udstykningsplan	kortbilag 5	24

INDLEDNING

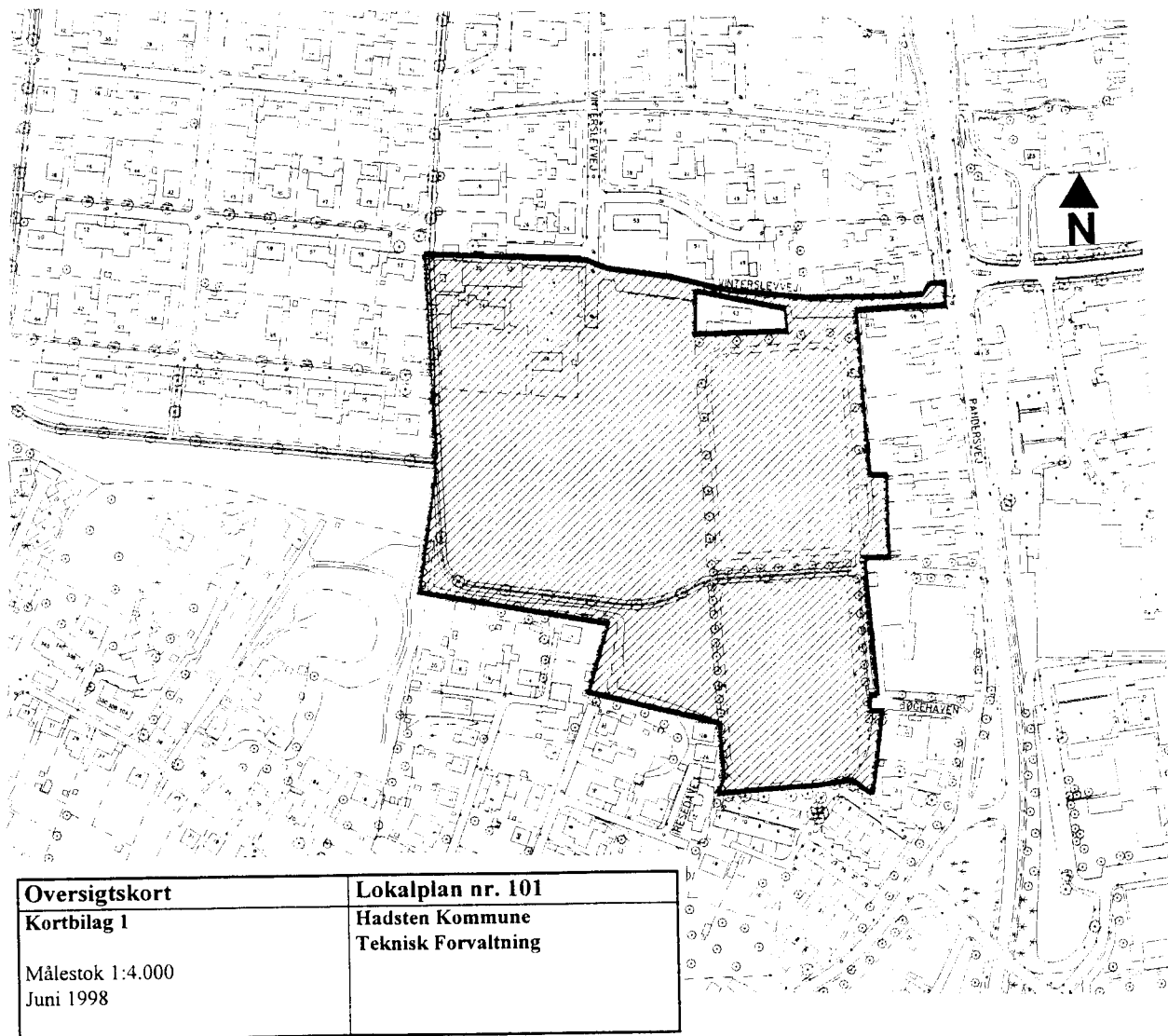
Denne lokalplan er en samlet plan, der gælder for hele det gamle stadionområde, samt institutionsområdet ved Vinterslev Børnehave.

Lokalplanen indeholder bestemmelser for de områder, der i kommuneplanens rammedel er benævnt 4.B.19, 4.O.6, 4.R.3 samt en del af 4.E.4 og 4.B.4.

Området er i kommuneplanen udlagt til boliger, offentlige formål, rekreative formål, samt erhvervsområde.

Lokalplanen erstatter lokalplan nr. 19 - "Aldersintegreret daginstitution, fællesanlæg- og arealer ved Færøvej i Hadsten" - og udgør fremover lokalplanlægningen for dette område.

For at lokalplanen kan gennemføres, skal der samtidig vedtages et tillæg til kommuneplanen. Tillægget omhandler hele det gamle stadionområde, som planlægges anvendt primært til boligformål. Tillægget findes på side 7 - 10 i dette lokalplanforslag.



Indhold

Lokalplanen er opdelt i fire hovedafsnit.

- Redegørelse og lokalplanens retsvirkninger
- Tillæg nr. 2 til kommuneplanen
- Lokalplanens bestemmelser
- Lokalplanens forhold til anden planlægning

Redegørelsen indeholder en beskrivelse af formålet med lokalplanen, samt lidt om baggrunden for dens udarbejdelse. I første afsnit redegøres der endvidere for lokalplanens retsvirkninger og de midlertidige retsvirkninger.

I kommuneplantillæg nr. 2 anføres de ændringer af kommuneplanens rammebestemmelser der er nødvendige for at lokalplanen kan gennemføres.

Lokalplanbestemmelserne fastlægger, hvor og hvordan der må bygges, adgangsforhold, beplantning, grundejerforening, udstykningsmuligheder m.m.. Dette afsnit indeholder de juridisk bindende bestemmelser.

I afsnittet om lokalplanens forhold til anden planlægning redegøres der for kommuneplanens rammebestemmelser for lokalplanområdet.

REDEGØRELSE OG LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.

Lokalplanens baggrund og formål

Under udarbejdelsen af det første forslag til lokalplan nr. 101 besluttede Hadsten Byråd i august 1997 på baggrund af bl. a. en dialog med beboere og grundejerforeninger i lokalområdet, at der skulle udarbejdes en samlet lokalplan, der dækker hele det gamle stadionområde.

Lokalplanens overordnede formål er at skabe plangrundlaget for anvendelse af hele det gamle stadionområde til boligformål. Udstykningen skal foretages således at den eksisterende opdeling af området og det eksisterende stisystem bevares.

Endvidere er det planens formål at:

- bevare områdets karakteristiske rønnetræer og birketræer, samt det grønne forløb langs stierne,
- sikre arealer til offentlige rekreative områder og grønne områder m.m. til beboerne i henholdsvis lokalplanområdet og Bøgehaven,
- sikre Børnehaven Vinterslev arealer til udbygning af legepladsen og til forbedring af parkeringsforholdene.

Eksisterende forhold

Lokalplanen gælder for det område der mod nord afgrænses af den eksisterende grussti, samt eksisterende grusstikvej fra Vinterslevvej, mod øst af den eksisterende gangsti bagom Randersvej, mod syd af Bøgehaven og skrænten mod Resedavej, og mod vest af den eksisterende gang/cykelsti mellem Norgesvej og

Vinterslevvej. Den eksisterende ejendom Vinterslevvej 63 er beliggende i området, men er ikke omfattet af lokalplanens bestemmelser.

Da området tidligere har været anvendt til stadion, er det plane flader, der omkranses/afskæres af to lige rækker af karakteristiske træer.

Langt den overvejende del af lokalplanområdet er i dag ubebygget. Området afgrænses og gennemskæres af det eksisterende stisystem.

Fra den sydvestlige del af området er der udsigt over Hadsten.

Lokalplanens ide og indhold

Lokalplanen skaber mulighed for at udstykke det gamle stadionområde i 27 grunde til åben-lav boligbebyggelse med en grundstørrelse på mellem 700-1100 m².

Ved udnyttelse af lokalplanens område IV til tæt-lav bebyggelse åbnes der mulighed for mere end 27 grunde.

Lokalplanen udlægger endvidere ca. 10.000 m² til rekreative formål for områdets beboere.

Den grønne kile langs stien er meget karakteristisk for de eksisterende boligkvarterer vest for lokalplanområdet, og denne grønne kile er videreført i planen for det nye boligområde.

De store samlede rekreative arealer er rettet både mod beboerne i alle de eksisterende boligområder og mod beboerne i det nye boligområde. De grønne områder og friarealer, der ligger i umiddelbar nærhed af de enkelte delområder, er primært rettet mod beboerne i det nye boligområde.

De eksisterende træer i området bevares, fordi de danner en flot afgrænsning af delområdet, og er med til at give området karakter. Ligeledes bevares og udbygges det eksisterende stisystem for at styrke muligheden for at cykle og gå rundt i området.

Området vejbetjenes fra henholdsvis Vinterslevvej og Bøgehaven, og vejene fastlægges som blinde veje ind i området.

For at sikre de eksisterende bebyggelser på Resedavej og Violvej mod indblik gener pålægges en byggelinie-afstand på 10 m fra skel for de 4 grunde i delområde II's sydvestlige hjørne.

For at overholde Miljøstyrelsens vejledende støjbestemmelser for boligområder åbnes der mulighed for at der kan etableres støjafskærmning indenfor lokalplanområdet.

Lokalplanens retsvirkninger

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

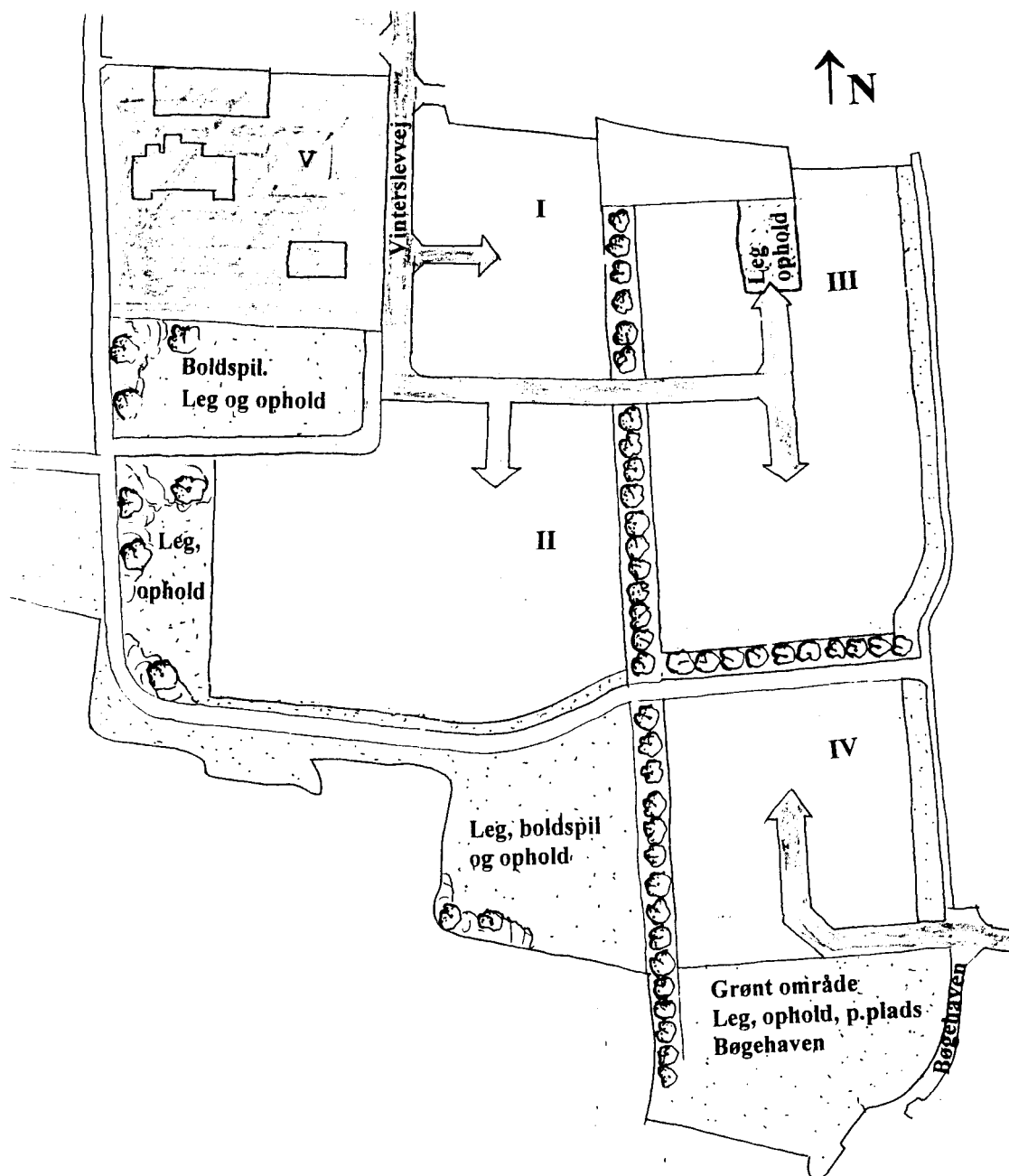
Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

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.



Dispositionplan	Lokalplan nr. 101
Kortbilag 2	Hadsten Kommune
Målestok 1:2.000	Teknisk Forvaltning
Juni 1998	

Tillæg til kommuneplanen

Da lokalplanen ikke er i overensstemmelse med kommuneplanen, er der i den foreliggende lokalplan udarbejdet et tillæg til Hadsten Kommuneplan 1996 - 2008. Tillægget findes på side 7-10 i dette lokalplan forslag.

Tillægget er udarbejdet på baggrund af bl.a. forslag fra borgerne, fremsat skriftligt samt på et borgermøde afholdt d. 30. april 1998. Der har været afholdt debatfase om den fremtidige udnyttelse af området under henvisning til planlovens §22, stk 2, i perioden fra den 13. maj 1998 til den 3. juni 1998.

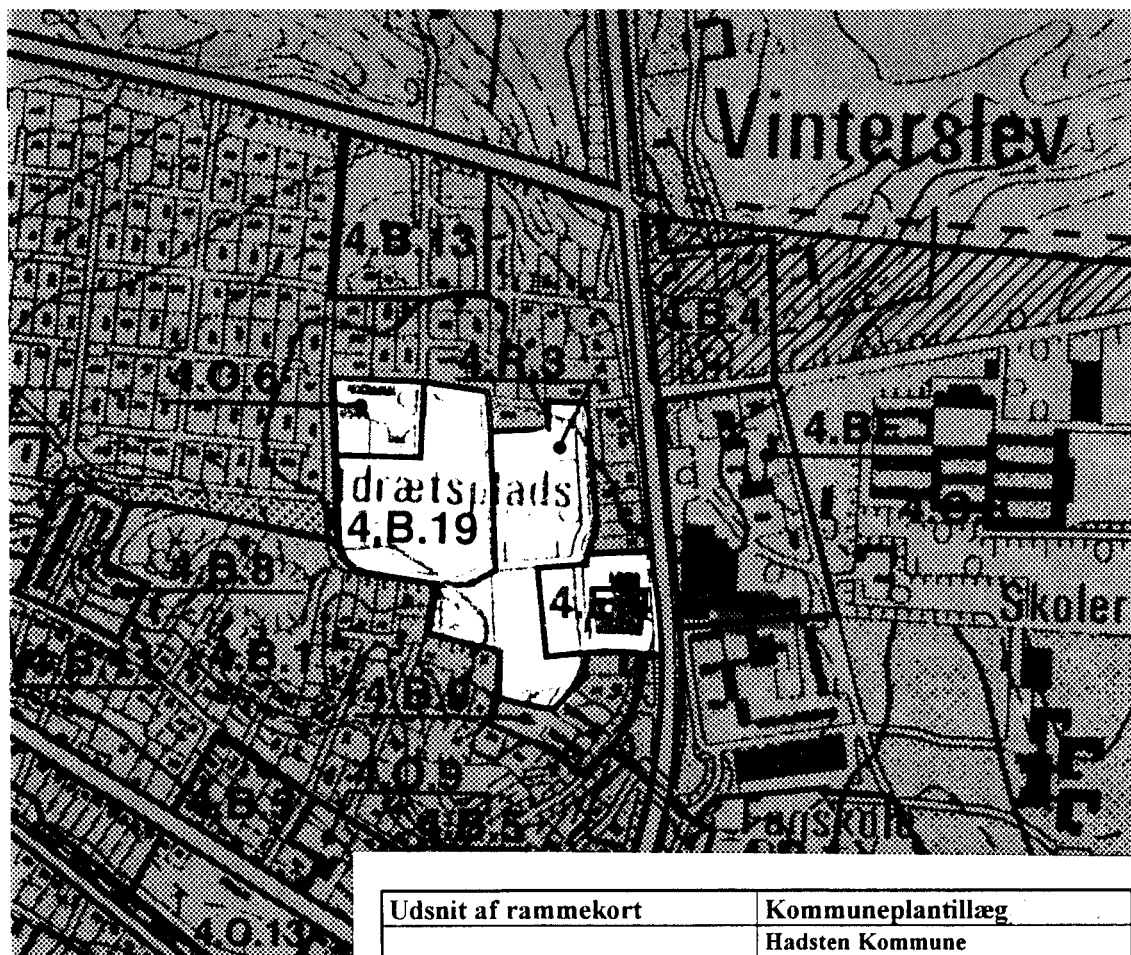
Tillægget erstatter de hidtidige rammebeskrivelser for området.

TILLÆG NR. 2 TIL KOMMUNEPLANEN 1996-2008

Tillæg nr. 2 til kommuneplanen 1996-2008 gælder for et område til boliger og rekreative formål beliggende syd for Vinterslevvej, vest for Randersvej og nord for Bøgehaven.

Tillægget omfatter en ændring af afgrænsningen mellem rammeområderne 4.B.19, 4.R.3, samt del af 4.E.4. Rammeområde 4.B.19 er i kommuneplanen udlagt til boliger, 4.R.3 er udlagt offentligt rekreativt areal, mens 4.E.4 er udlagt til erhverv. Rammeområderne er før ændringen afgrænset som vist på nedenstående udsnit af kommuneplanens rammekort.

Eksisterende rammer i kommuneplanen



Udsnit af rammekort	Kommuneplantillæg
Målestok ca. 1:14.000 Juni 1998	Hadsten Kommune Teknisk Forvaltning

Ændringen af kommuneplanen

Dette tillæg nr. 2 til kommuneplanen omhandler en ændring af afgrænsningen mellem rammeområderne 4.B.19, 4.R.3 og 4.E.4. Denne ændring gør det muligt at gennemføre lokalplan nr. 101.

Tillægget overfører en del af område 4.E.4, samt hovedparten af område 4.R.3 til boligområdet 4.B.19, samt en del af område 4.B.19 til rekreativt offentlig område 4.R.3. Ændringen af afgrænsningen mellem rammeområderne fremgår af kortbilag A på side 9.

Fremtidige rammebestemmelser

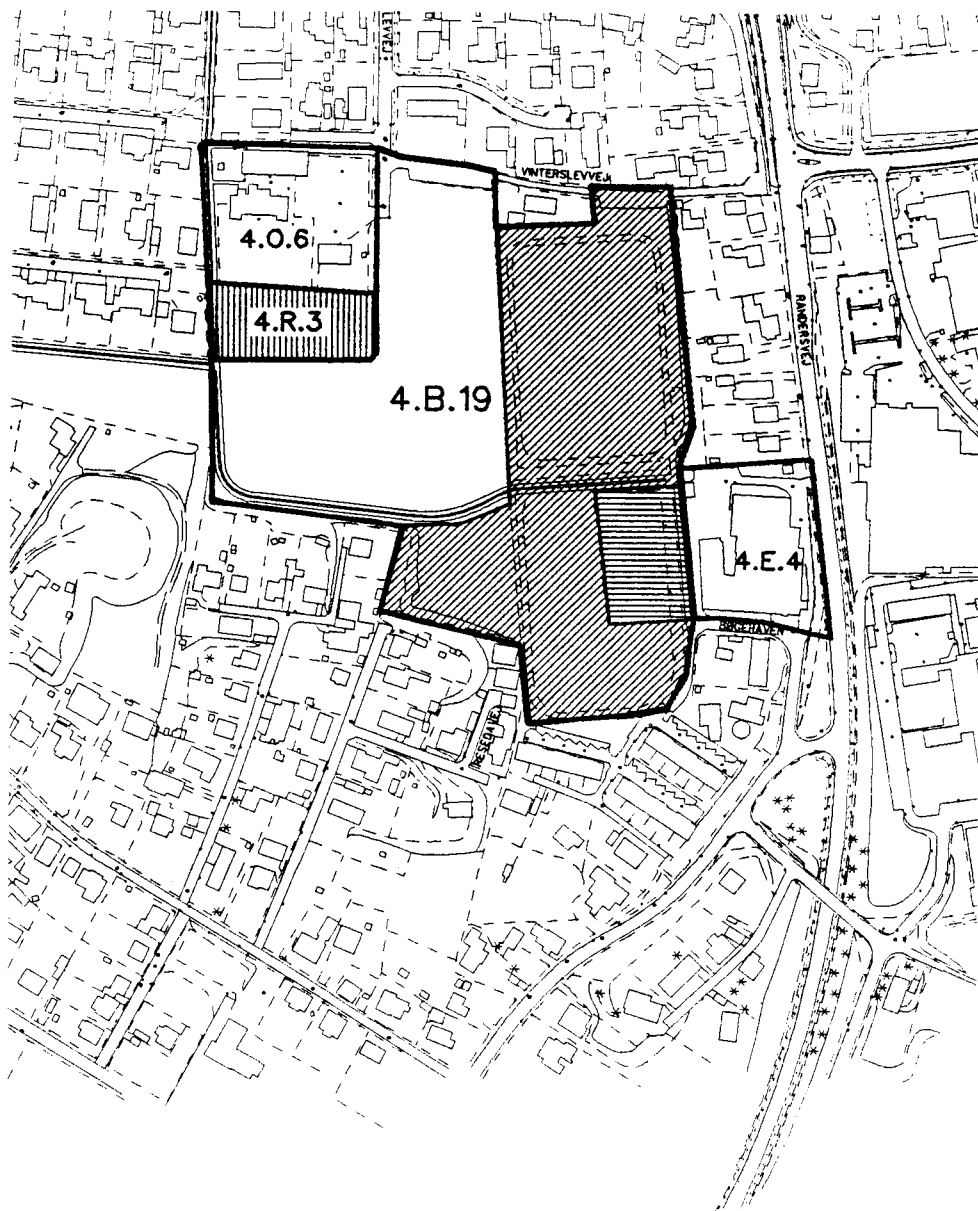
For hele område **4.B.19, Vinterslevvej, syd**, er følgende bestemmelser gældende:




- a. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål. Det vil sige åben-lav og/eller tæt-lav bebyggelse.
- b. Bebyggelsesprocenten for område 4.B.13 og 4.B.19 som helhed må ikke overstige 35.
- c. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager i område 4.B.13 og 4.B.19 og bygningshøjden må ikke overstige 8,5m.
- d. Omfanget af friarealer, og parkeringsarealer skal mindst svare til kravene i bygge-loven, og omfanget af parkeringsarealer skal almindeligvis svare til kravene i bygge-lovgivningen.

For hele område **4.R.3, Grønt område Vinterslevvej**, er følgende bestemmelser gældende:

- a. Området skal anvendes til offentlige formål, det vil sige nærrekreative formål som grønt område, bypark, lege- og opholdsområder, kirkegård o.lign.
- b. Området skal friholdes for anlæg og bebyggelse, som ikke er nødvendig for områdernes anvendelse til fritidsformål.
- c. Bebyggelsesprocenten for områderne 4.R.1, 4.R.2 og 4.R.3 som helhed må ikke overstige 10.

Fremtidige rammer i kommuneplanen



-  Areal der overføres fra 4.R.3 til 4.B.19
-  Areal der overføres fra 4.B.19 til 4.R.3
-  Areal der overføres fra 4.E.4 til 4.B.19

Rammekort	Kommuneplantillæg nr. 2
Kortbilag A Målestok - 1:4000	Hadsten Kommune Teknisk Forvaltning
Juni 1998	

Vedtagelsespåtegning

Kommuneplantillægget er i henhold til §27 i lov om planlægning vedtaget af Hadsten Byråd, den 24. november 1998.

P.b.v

Anna-Grethe Dahl
Anna-Grethe Dahl
Borgmester


Ib Ladefoged
Kommunaldirektør

LOKALPLANENS BESTEMMELSER.

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

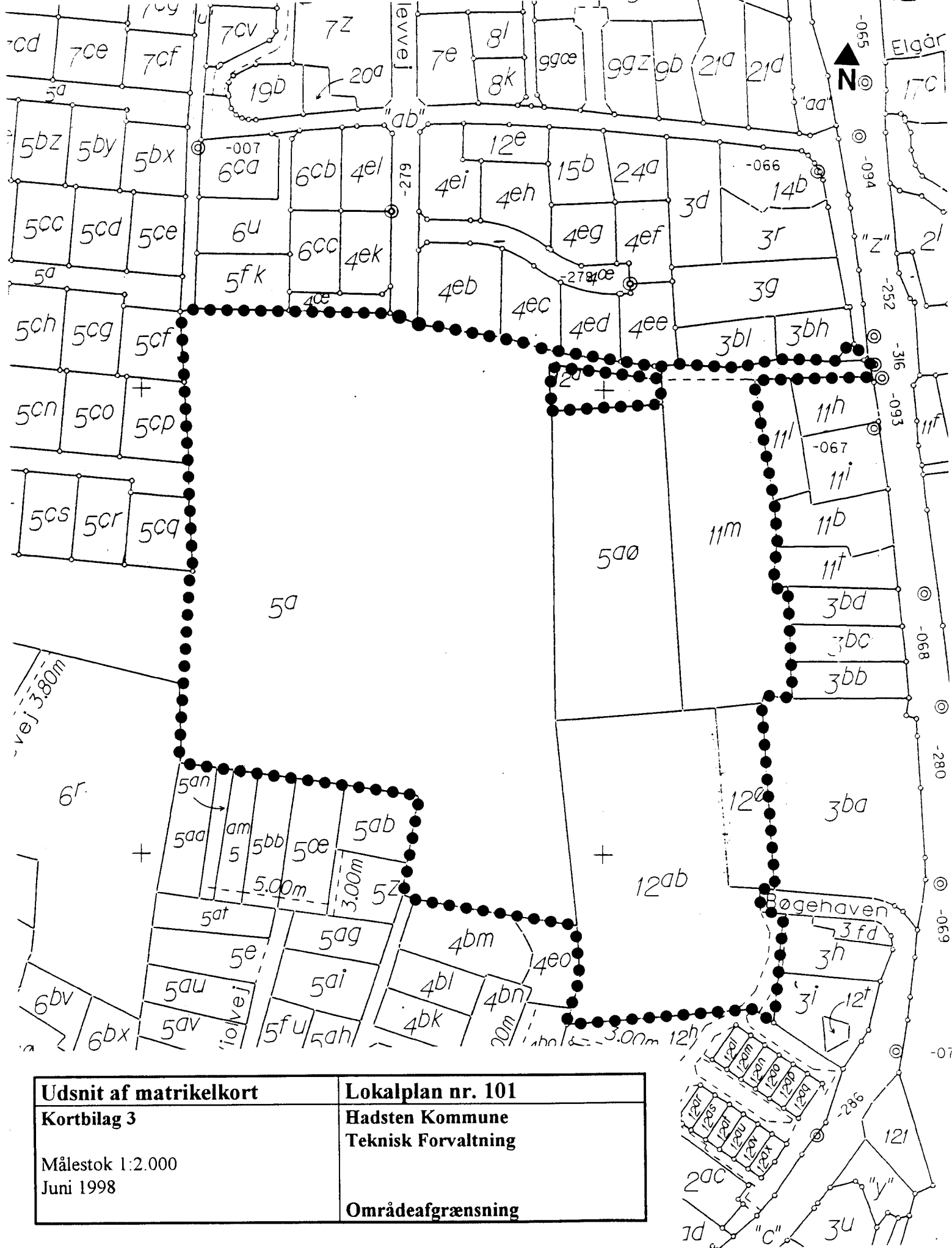
1. Lokalplanens formål

1.1 Det er lokalplanens formål,

- at skabe mulighed for at udstykke hele det gamle stadionområde til boligformål;
- at sikre bevaring af den eksisterende opdeling af området og de karakteristiske rækker af rønnetræer og birketræer;
- at bevare og udbygge det eksisterende stisystem, samt de grønne arealer langs dette, og at sikre nye udstykninger adgang hertil;
- at sikre, at der til brug for hele områdets beboere - også beboerne i de eksisterende boligområder - udlægges et grønt friareal til leg, boldspil og ophold;
- at sikre areal til grønt område, legeplads, småboldbane og parkering ved Bøgehaven.
- at sikre arealer til at vejbetjene det nye boligområde med en forlængelse af henholdsvis Vinterslevvej og Bøgehaven;
- at sikre arealer til at udbygge legepladsen og forbedre parkeringsforholdene ved Børnehaven Vinterslev.

2. Områdets afgrænsning og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter en del af matrikelnummer 5a, samt matrikelnumrene 5aø, 11m, 12ab, 12ø, samt det offentlige vejareal "ab" Vinterslev By, Hadsten. Området er i byzone.
- 2.2 Lokalplanen opdeles i områderne I, II, III, IV, V og VIa til VIh, som vist på lokalplankortet kortbilag nr. 4.
- 2.3 Med den offentlige bekendtgørelse af byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen, er tillæg nr. 2 til Hadsten kommuneplan 1996 - 2008 - der er placeret på side 7-10 i dette lokalplanforslag - gældende.



Udsnit af matrikelkort	Lokalplan nr. 101
Kortbilag 3	Hadsten Kommune
Målestok 1:2.000	Teknisk Forvaltning
Juni 1998	Områdefgrænsning

3. Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanens anvendelse fastlægges til boligformål og offentlige formål.
Lokalplanen opdeles i 6 delområder, som vist på lokalplankortet kortbilag nr. 4, med en underopdeling af delområde VI:
- | | |
|----------------------------|--|
| Delområde I, II, III og IV | Boligformål. |
| Delområde V | Offentlige formål -
børneinstitutioner. |
| Delområde VIa til VIg | Grønne områder |
| Delområde VIh | Regnvandsbassin |
- 3.2 Delområde I, II og III udlægges til boligformål. Indenfor disse områder må der kun opføres bebyggelse til boligformål i form af åben- lav bebyggelse.
- 3.3 Delområde IV udlægges til boligformål. Indenfor dette område må bebyggelsen kun opføres som åben-lav eller tæt-lav bebyggelse i form af rækkehuse/klyngehuse.
Udnyttelse af område IV til tæt-lav boligbebyggelse skal ske på baggrund af en af Hadsten kommune godkendt bebyggelsesplan.
- 3.4 Indenfor område I, II, III og IV må der på hver ejendom kun opføres eller indrettes én bolig.
- 3.5 Delområde V udlægges til offentlige formål - børneinstitutioner. Indenfor dette må der kun opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål i form af børneinstitutioner. Benyttelse af arealerne i delområde V er forbeholdt børneinstitutionerne.
- 3.6 Delområde VIa, udlægges til offentligt grønt område. Indenfor dette må der ikke opføres bebyggelse, som ikke er nødvendig for områdets anvendelse til fritidsformål.
- 3.7 Delområderne VIb- VIe, samt VIg udlægges til grønne områder og fællesarealer. Indenfor disse må der ikke opføres bebyggelse.
- 3.8 Delområde VI f udlægges til grønt område/friareal, legeplads, boldbane og parkeringsplads. Den indenfor området beliggende vej Bøgehaven bevares med sit nuværende udlæg. Indenfor dette må der ikke opføres bebyggelse.
- 3.9 Delområde VI h udlægges til etablering af et regnvandsbassin. Indenfor området må der ikke opføres bebyggelse.

4. Udstykninger

- 4.1 Udstykninger i delområde I, II og III må kun foretages i overensstemmelse med principperne i udstykningsplanen kortbilag nr. 5.
- 4.2 Indenfor delområde I, II, og III må der ikke udstykkes grunde med en størrelse, der er mindre end 700m².
- 4.3 Udstykninger i forbindelse med delområde IV's anvendelse til åben-lav boligbebyggelse, må kun foretages i overensstemmelse med principperne som vist i udstykningsplanen, kortbilag 5.
- 4.4 Indenfor delområde IV må der ikke udstykkes grunde til åben-lav bebyggelse med en størrelse, der er mindre end 700m².
- 4.5 I delområde IV må der som alternativ til åben-lav bebyggelse foretages udstykning til tæt-lav bebyggelse i form af rækkehuse, kædehuse eller lignende. Såfremt delområde IV anvendes til tæt-lav bebyggelse, skal hele området udlægges til tæt lav-lav bebyggelse.
- 4.6 Anvendelsen af område IV til tæt-lav boligbebyggelse sætter udstykningsplanen, kortbilag 5, samt § 5.3 ud af kraft for dette område.

5. Veje, stier og parkeringsforhold

- 5.1 Adgangen til lokalplanområderne I, II, og III skal ske fra Vinterslevvej.
- 5.2 Adgangen til lokalplanområde IV skal ske fra Bøgehaven.
- 5.3 Der udlægges areal til følgende nye veje, vendepladser og stier med en beliggenhed i princippet som vist på udstykningsplanen kortbilag 5

Stamvejen, vej A - B - C udformes som stillevej og udlægges i en bredde af 10 m som offentlig vej.

Adgangsvejene, vejene D - E, F - G, J - K, og L - M udlægges i en bredde af 8 m, samt med vendepladser på 11x14 m. Adgangsvejene udlægges som private fællesveje.

Stien mærket "hs" udlægges i en samlet bredde af 6 m som offentlig sti.

Stier mærket "s" udlægges i en bredde af 3 m som private fællesstier.
- 5.4 Vejadgang til den enkelte ejendom må kun ske fra adgangsvejene.
- 5.5 Der skal udlægges (reserveres) 1½ parkeringspladser på hver parcel.

- 5.6 Der må ikke parkeres busser, lastvogne, flytte- og fragtbiler, campingvogne og lignende i området. Af- og pålæsning er tilladt.
- 5.7 Afsluttende belægning på den eksisterende vej H - I kan ske i en bredde af ca. 4 m.
- 5.8 Den 3 meter brede sti, a-b, nord for børnehaven indenfor område V forbliver offentlig sti. Det samme gælder den overordnede sti benævnt HS, der gennemløber hele lokalplanområdet. Stiernes forløb og afgrænsning fremgår af kort 5.

6. Teknisk forsyning

6.1 Elforsyning

Nybyggeri skal tilsluttes ELRO på forsyningens til enhver tid gældende betingelser.

6.2 Varmeforsyning

Nybyggeri skal tilsluttes Hadsten Varmeværk Amba på værkets til enhver tid gældende betingelser.

6.3 Vandforsyning

Nybyggeri skal tilsluttes Hadsten Vandværk på værkets til enhver tid gældende betingelser.

6.4 Kloakforhold

Kloakforsyning skal ske ved Renseanlægget i Hadsten i henhold til gældende betalingsvedtægt.

6.5 Fællesantenne

Såfremt der etableres fællesantenne i området, har grundejere pligt til medlemskab af fællesantenneanlægget, og eventuelle supplerende antenneanlæg må maksimalt anbringes 1 m over terræn.

- 6.6 Ledninger til el, vejbelysning, telefon, fællesantenne m.v. skal udføres som jordkabler.

7. Bebyggelsens omfang og placering

Område I, II, III og IV - boligformål

- 7.1 Ved åben-lav boligbyggeri må bebyggelsesprocenten på den enkelte ejendom indenfor delområde I, II, III og IV ikke overstige 25.
- 7.2 Ved tæt-lav boligbyggeri indenfor område IV, må bebyggelsesprocenten for området som helhed ikke overstige 35.
- 7.3 Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage foruden kælder, og ingen del af bebyggelsen må overstige 8,5m målt fra naturligt terræn.
- 7.4 I område IV må bebyggelsen i forbindelse med tæt-lav bebyggelse, opføres med 2 etager foruden kælder.
- 7.5 Tagenes vinkel med det vandrette plan skal være mellem 20° og 50°.
- 7.6 Indenfor de 4 parceller i delområde II's sydlige del, der grænser op til den offentlige sti, pålægges en byggelinieafstand på 10 m fra skel. Byggelinien fremgår af lokalplankortet kortbilag 4.

Område V - daginstitutioner

- 7.7 Bebyggelsesprocenten for område V må ikke overstige 40%.
- 7.8 Bygninger må kun opføres i indtil 2½ etager foruden kælder, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5m.
- 7.9 Bebyggelsen skal placeres sådan at genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelserne undgås.

8. Bebyggelsens ydre fremtræden

Område I, II, III IV og V

- 8.1 Ydermure skal udføres i teglsten og fremstå i blank murværk.
- 8.2 Tage skal dækkes med tegl-, cementtagsten, eller tegllignende materialer.
- 8.3 Mindre bygninger såsom udhuse, skure, garager, carporte og lign. kan opføres med andre materialer end nævnt under 8.1 og 8.2, under hensyntagen til områdets "arkitektur".
- 8.4 Eventuelle antenner skal opsættes, så de virker mindst muligt skæmmende på omgivelserne.

9. Beplantning og ubebyggede arealer

9.1 Arealerne "a - g" i område VI udlægges til grønne områder med følgende anvendelse:

- a. Arealet udlægges til offentligt grønt område til boldspil, leg og ophold.
- b. Arealet udlægges til fælles grønt opholds og legeareal for lokalområdets beboere.
- c. Arealerne skal bevares som beplantningsbælter bestående af eksisterende røn- og birketræer. Der kan dog ske en udtynding af birketræerne mellem delområde I, II og III.
- d. Arealet udlægges til fælles lege og opholdsareal for lokalplanområdets beboere.
- e. Arealet udlægges til leg, boldspil og ophold primært for lokalområdets beboere.
- f. Arealet udlægges til friareal, legeplads, boldbane og parkeringsplads.
- g. Arealet skal bevares som grønt område og beplantningsbælte.

9.2 Eventuelle hegn mod stier og ubebyggede arealer må kun etableres som levende hegn.

9.3 Beplantninger på egen parcel skal ske i en afstand af mindst 0,3 m fra veje og stier.

9.4 Eksisterende række af birketræer i delområde III's nordlige ende kan fældes i forbindelse med byggemodningen.

10. Støjkrav

10.1 Ved opførelse af ny boligbebyggelse indenfor lokalplanområdet skal det sikres, at støjniveauet fra den til lokalplanområdet tilgrænsende virksomhed beliggende Randersvej 1, ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for åben og lav boligbebyggelse, som anført herunder.

Dag	07.00-18.00	45 dB(A)
lør.	07.00-24.00	
Aften	18.00-22.00	40 dB(A)
lør.	14.00-22.00	
søn.	07.00- 22.00	
Alle dage	22.00-07.00	35dB(A)

10.2 Såfremt de under § 10.1 anbefalede støjgrænser ikke kan overholdes, kan der etableres støjbegrænsende foranstaltninger indenfor lokalplanområdet.

11. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

11.1 Samtlige nye boliger i området skal tilsluttes de under afsnit 6. Teknisk forsyning anførte forsyningsselskaber.

12. Grundejerforening

12.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor lokalplanens område - herunder andelsboligforeninger. Undtaget herfra er institutioner i område V.

12.2 Grundejerforeningen skal oprettes, når byrådet kræver det.

12.3 Grundejerforeningens formål er at varetage medlemmernes fælles interesser i forbindelse med de opgaver, der hører under foreningens område, herunder administration, drift og vedligeholdelse af de under stk. 11.4 anførte arealer.

12.4 Område VIb, VIc, VId, VIe, og VIg, samt veje stier m.v., som ikke overtages af offentlige myndigheder tilskødes grundejerforeningen af Hadsten Byråd. De forpligtelser, der er og måtte komme på disse arealer, påhviler herefter grundejerforeningen, herunder administration, ren- og vedligeholdelse, vintervedligeholdelse, supplerende beplantning m.v. af de nævnte arealer og anlæg.

- 12.5 Grundejerforeningen er pligtig, efter påkrav fra Hadsten Byråd, vederlagsfrit at overtage og tage skøde på de i stk. 11.4 anførte arealer, når disse er anlagt.
- 12.6 Grundejerforeningen skal iøvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.
- 12.7 Grundejerforeningen kan varetage medlemmernes fælles interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningens område.
- 12.8 Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver, samt at kræve fornøden sikkerhed herfor.
- 12.9 Grundejerforeningens vedtægter og eventuelle ændringer skal godkendes af Hadsten Byråd.
- 12.10 Indtil grundejerforeningen er stiftet, foretages administrationen af de i stk. 11.4 anførte arealer af Hadsten Kommune.

13. Ophævelse af servitutter

- 13.1 Servitutter og deklarationer der er uforenelige med lokalplanen ophæves.

14. Ophævelse af tidligere lokalplan

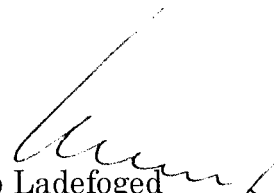
- 14.1 Ved lokalplan nr. 101's endelige vedtagelse ophæves lokalplan nr. 19.

15. Vedtagelsespåtegning

Lokalplan nr. 101 er vedtaget af Hadsten Byråd den 24. november 1998

P.b.v.



Anna-Grethe Dahl
Borgmester


Ib Ladefoged
Kommunaldirektør

Lokalplan nr. 101 begæres tinglyst hæftende på

5 a, 5 aø, 11 m, 12 ab og 12 ø Vinterslev by, Hadsten.

Hadsten, den 3. februar 1999


J. Lund Jensen
Afdelingsing.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

I dette afsnit er gengivet de bestemmelser fra Hadsten Kommuneplan 1996 - 2008 der vedrører de berørte delområder

Hadsten Kommuneplan 1996 - 2008

Lokalplanen omfatter et ca. 6 ha. stort område, mellem Vinterslevvej, Randersvej og Bøgehaven og omfatter rammeområderne 4.B.19, 4.O.6, 4.R.3, samt del af 4.E.4 og 4.B.4

Der gælder følgende rammebestemmelser for lokalplanlægningen.

4.B.19 Vinterslevvej, syd

I kommuneplanens rammedel er lokalplanområde I, II, VIa og Vib, en del af område 4.B.19, der er udlagt til boligområde. I kommuneplanen er bestemmelserne for rammeområde 4.B.19 anført sammen med områderne 4.B.13 og 4.B.14.

Følgende bestemmelser er gældende for den fremtidige lokalplanlægning:

- a. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål. Det vil sige åben-lav og/eller tæt-lav boligbebyggelse.
- b. Bebyggelsesprocenten for område 4.B.13 og 4.B.19 som helhed må ikke overstige 35.
- c. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager i og bygningshøjden må ikke overstige 8,5m.
- d. Omfanget af friarealer skal mindst svare til kravene i byggeloven, og omfanget af parkeringsarealer skal almindeligvis svare til kravene i byggelovgivningen.

4.O.6 Vinterslev børnehave

I kommuneplanens rammedel er lokalplanområde V identisk med område 4.O.6, der er udlagt til offentlige formål. I kommuneplanen er rammebestemmelserne for område 4.O.6 anført sammen med områderne 4.O.7-4.O.10.

Følgende bestemmelser er gældende for den fremtidige lokalplanlægning:

- a. Områdernes anvendelse fastlægges til offentlige formål. Det vil sige folkeskoler, lægehus, idrætsanlæg, o.lign. samt servicefunktioner, fortrinsvis med regional betydning som gymnasium, teknisk skole, handelsskole og institutioner på det sociale- og sundhedsmæssige område.

Desuden kan der indenfor en nærmere defineret del af området (fastlagt i en lokalplan) udlægges et areal til kollegie- og hotelvirksomhed.

- b. Bebyggelsesprocenten må for hver enkelt område under ét ikke overstige 40.

- c. Der må ikke opføres bygninger med mere end 2½ etager, og bygningshøjden må ikke overstige 10 m.
- d. Bebyggelsen skal placeres således, at genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelserne undgås.

Hvad angår område I, II og V er lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanen.

4.R.3 Grønt område Vinterslevvej

I kommuneplanens rammedel er lokalplanområde III, VIc, VIId, VIe, VIf, VIh, samt en del af lokalområde IV en del af rammeområde 4.R.3, der er udlagt til rekreative formål. I kommuneplanen er rammebestemmelserne for område 4.R.3 anført sammen med områderne 4.R.1 og 4.R.2.

Følgende bestemmelser er gældende for den fremtidige lokalplanlægning:

- a. Områderne skal anvendes til offentlige formål, det vil sige nærrekreative formål som grønne områder, bypark, lege- og opholdsområder, kirkegård o. lign.
- b. Områderne skal friholdes for anlæg og bebyggelse, som ikke er nødvendig for områdernes anvendelse til fritidsformål.
- c. Bebyggelsesprocenten for områderne som helhed må ikke overstige 10%

4.E.4 Randersvej

I kommuneplanens rammedel er en del af lokalplanområde IV samt VIg omfattet af rammeområde 4.E.4, der er udlagt til erhvervsområde. I kommuneplanen er rammebestemmelserne for område 4.E.4 anført sammen med områderne 4.E.2 og 4.E.3.

Følgende bestemmelser er gældende for den fremtidige lokalplanlægning:

- a. Områdets anvendelse fastlægges til produktions erhverv, engroshandel, servicevirksomhed for landbruget m.v.
- b. Der kan ikke opføres virksomheder eller anlæg, som medfører særlige gener i form af forurening (dog skal der sikres udvidelsesmulighed for den i området lokaliserede grovvarevirksomhed).
- c. Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 40.
Højst 50% af den enkelte grunds areal må bebygges.

Det samlede rumfang af bygninger på hver enkelt ejendom må ikke overstige 3m³ pr. m² grundareal.

- d. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5m. Byrådet kan dog i særlige tilfælde give tilladelse til, at en bygning eller dele heraf opføres i større højde end 8,5m, såfremt særlige hensyn til virksomhedens drift eller indretning gør det.

- e. Der skal indenfor området sikres opholdsarealer i tilknytning til bebyggelsen, og der skal desuden udlægges parkeringsarealer i nødvendigt omfang.

4.B.4. Vinterslevkvarteret

I kommuneplanens rammedel er en del af lokalplanområdet ved vej H-I omfattet af rammeområde 4.B.4, der er udlagt til boligområde.

I kommuneplanen er rammebestemmelserne for område 4.B.4 anført sammen med områderen 4.B.1-4.B.5.

Følgende bestemmelser er gældende for den fremtidige lokalplanlægning:

- a. Områdernes anvendelse fastlægges til boligformål. Det vil sige åben lav boligbebyggelse med tilhørende lokal serviceanlæg, f.eks. daginstitutioner, boliger for ældre, fælleshuse o.lign. samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området under genevirkninger i forhold til omgivelserne.
- b. Grunde må ikke udstykkes med mindre areal end 700 m².
- c. Bebyggelsesprocenten for ejendommen, hvis martrikulære areal er min. 700 m², må ikke overstige 25. På ejendommen, hvis areal er mindre end 700 m², kan tillades en bebyggelsesprocent på max. 35.
- d. Bestemmelsen i stk. c gælder ikke for område 4.B.5. Her må bebyggelsesprocenten ved bebyggelsen af et udebygget areal ikke overstige 50.
- e. Der må kun opføres 1 bolig på den enkelte grund. Der åbnes dog mulighed for i visse tilfælde at opføre/indrette 2 boliger på grunde over 1000 m².
- f. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage, og ingen del af bebyggelsen må være mere end 8,5 m over terræn.

*** * ***

Side: 25

* * *

* * ***

* * * Retten i Randers

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningsafdelingen

B 72

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 5 A m.fl., Vinterslev By, Hadsten

Ejendomsejer: Hadsten Kommune

Lyst første gang den: 05.02.1999 under nr. 5790

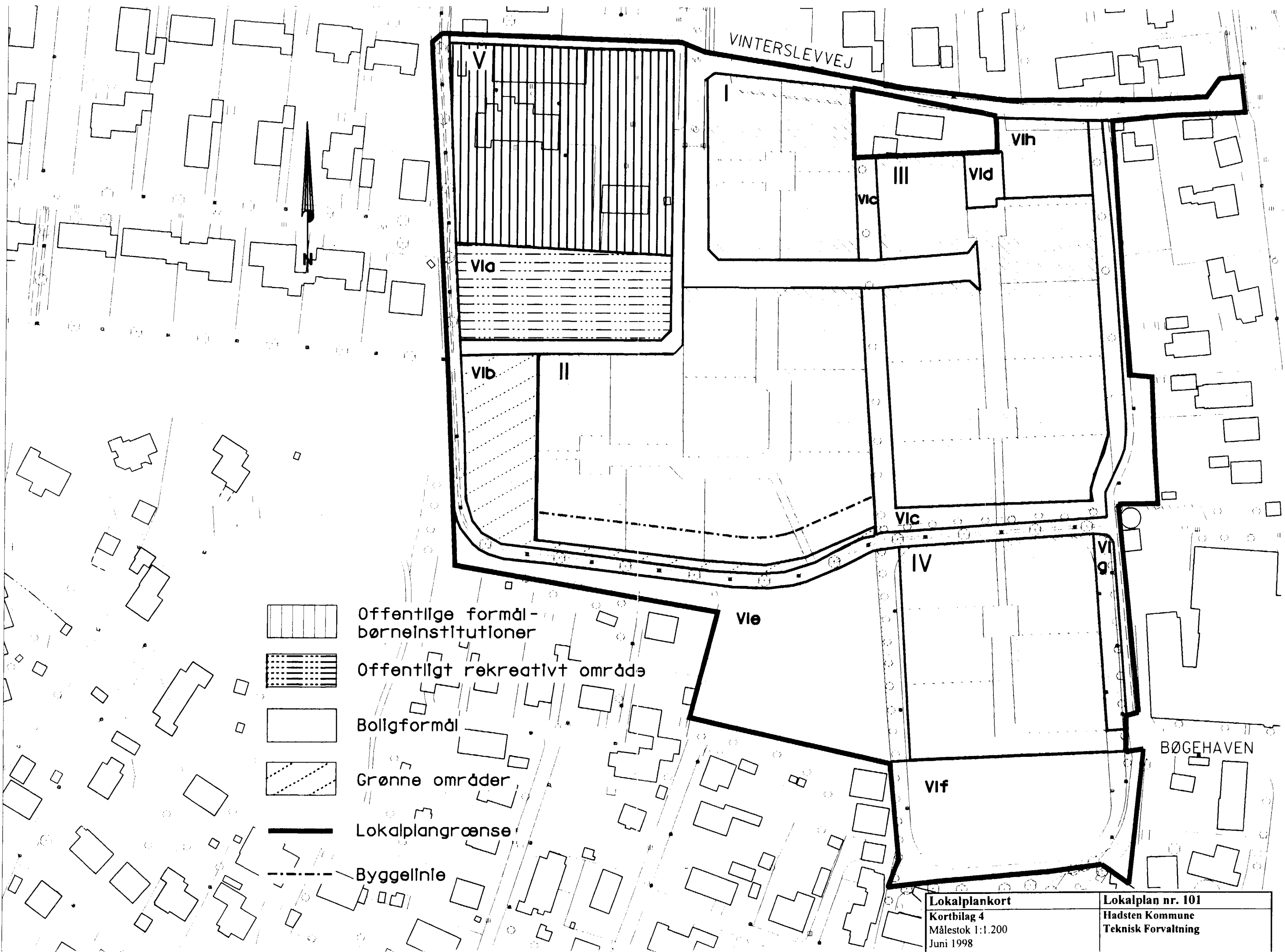
Senest ændret den : 05.02.1999 under nr. 5790



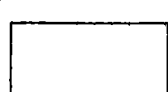
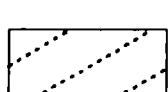


Lyst på matr. nr. 5A, 5AØ, 11M, 12AB og 12Ø Vinterslev by, Hadsten.

Retten i Randers den 11.02.1999

Gurli Elkjær Tlf. 86427688-227





-  Offentlige formål-
børneinstitutioner
-  Offentligt rekreativt område
-  Boligformål
-  Grønne områder
-  Lokalplangrænse
-  Byggelinje

Lokalplankort Kortbilag 4 Målestok 1:1.200 Juni 1998	Lokalplan nr. 101 Hadsten Kommune Teknisk Forvaltning
--	--



<p>Udstykningsplan Kortbilag 5 Målestok 1:1.200 Juni 1998</p>	<p>Lokalplan nr. 101 Hadsten Kommune Teknisk Forvaltning</p>
--	---