

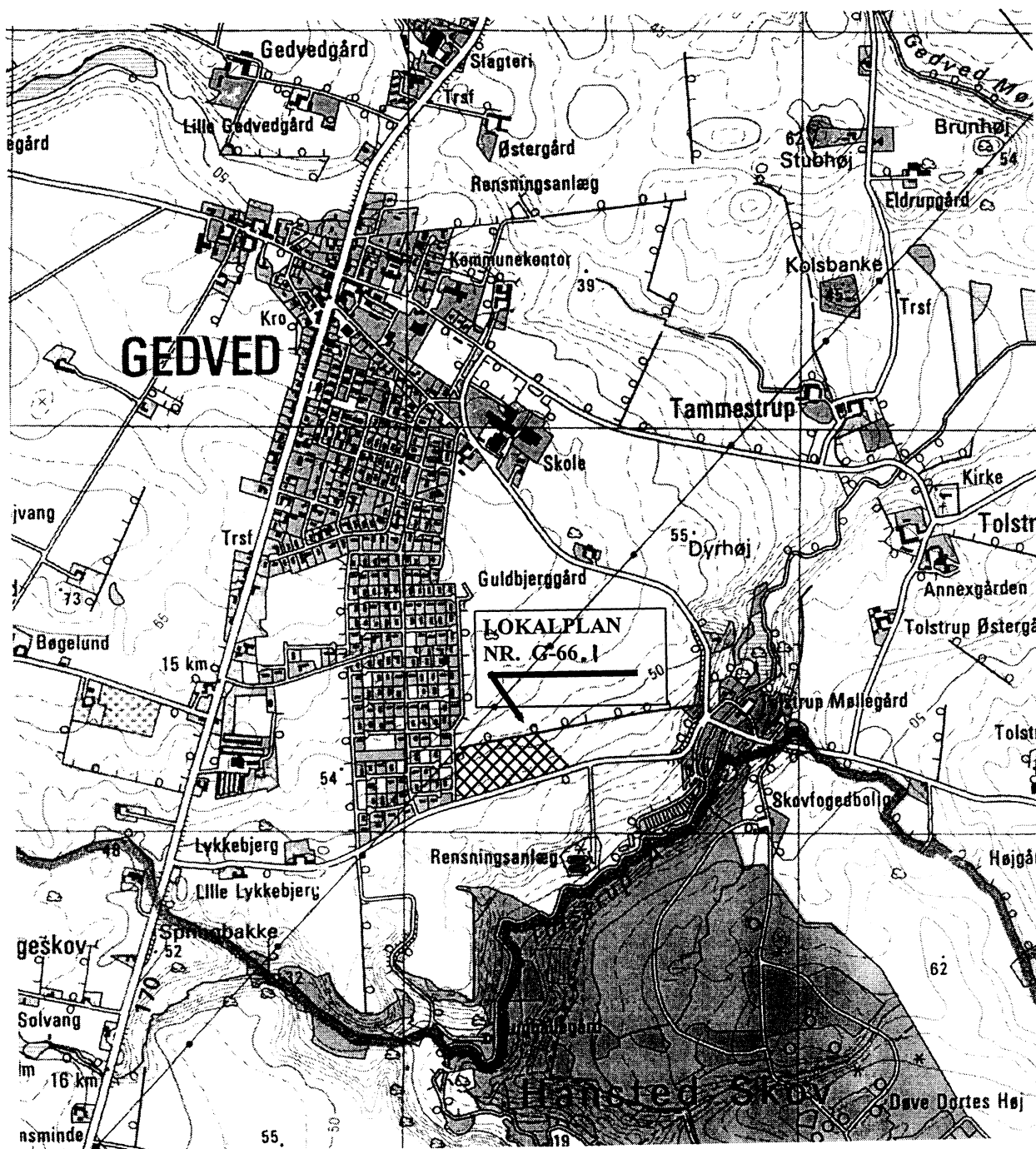
Lokalplan G-66.1

Lokalplan for et boligområde ved Lykkebjergvej,
Gedved

Vedtagelsesdato:
25-09-1999



Gedved Kommune



LOKALPLAN FOR ET

BOLIGOMRÅDE VED LYKKEBJERGVEJ

GEDVED

GEDVED KOMMUNE

GEDVED



KOMMUNE

G- 66.1

LOKALPLAN G – 66.1
FOR ET OMRÅDE TIL BOLIGFORMÅL
VED LYKKEBJERGVEJ
I DEN SYDØSTLIGE DEL AF GEDVED
GEDVED KOMMUNE
VEJLE AMT

PLANREDEGØRELSE.

Lokalplanområdets beliggenhed og eksist. forhold.

Nærværende lokalplan omfatter et areal ved Lykkebjergvej i Gedved beliggende umiddelbart øst for udstykningen Kildeager. Arealet er på 30792 m². Arealet er omfattet af lokalplan G-66, som ophæves ved vedtagelsen af nærværende lokalplan. Formålet med lokalplanen er udelukkende at ændre den gældende lokalplan G-66's bestemmelser i § 9 angående terrænreguleringer, hegn og beplantning.

Lokalplanområdets afgrænsning og hvilke matrikelnumre planen omfatter, er vist på kortbilag nr. 1, "Matrikulære forhold".

Lokalplanområdet - en del af et større område.

Lokalplanområdet udgør en del af et sammenhængende ledig byzoneareal øst for Gedved. For at sikre en helhed i udbygningen af dette område har Gedved kommune ladet udarbejde en "Strukturplan" for hele det ledige byzoneareal. Strukturplanen er ikke bindende, men vejledende for udarbejdelse af lokalplaner for delområder i strukturplanen.

Strukturplanen er valgt som et alternativ til en lokalplan for hele området, fordi det ikke er hensigtsmæssigt at fastsætte detaljerede og bindende bestemmelser for arealer, som først forventes bebygget om 5 - 10 år, hvor behov, metoder og muligheder m.v. kan adskille sig væsentligt fra i dag.

Strukturplanen omfatter et areal på ca. 16,1 ha.

STRUKTURPLANEN.

Strukturplanens hovedformål er:

1. at sikre mulighed for at etablere et sammenhængende grønt område gennem Gedved by,
2. at sikre mulighed for at skabe et antal delområder med hver sin identitet og for at kunne udbygge områderne i små etaper,
3. at fastlægge hovedstrukturen i områdets vejssystem.

ad.1.

Som vist på strukturplanen udgør Seminariets Park, den gamle sportsplads og arealerne omkring Skovvej ved Gedved Skole et sammenhængende grønt område. Dette grønne område føres i Strukturplanen videre mod syd, helt ned til Lykkebjergvej.

Området anlægges i varierende bredde og med kiler mod øst til evt. kommende byarealer. Specielt anlægges en grøn kile omkring ejerlavsdiget mellem Gedved og Tolstrup byer, som giver mulighed for at bevare diget.

Fra Skovvej og frem til eksist. hovedsti øst for Oventofte anlægges en hovedsti midt i det grønne område. Der er herved etableret et sammenhængende stisystem mellem Skovvej og Lykkebjergvej.

Det grønne område anlægges som plæne med grupper af træer og buske, som skal danne "grønne rum". Langs hovedstien plantes allétræer.

De enkelte lokalplaner skal indeholde bestemmelser, som sikrer den størst mulige kontakt mellem det grønne område og bebyggelse i delområderne. Bl.a. bør der optages bestemmelse om forbud mod klippet hæk mod det grønne område.

Med Strukturplanens grønne område er der skabt en grøn forbindelse gennem Gedved fra Egebjerg gennem Seminariets Park, forbi skole, børnehave, sportshal, stadion og videre gennem et stort boligområde frem til Lykkebjergvej.

Det grønne område er derfor Strukturplanens centrale element.

ad.2 - Delområder.

Strukturplanen er opdelt i 5 delområder til bebyggelse.

Delområde A: Arealerne mellem Lykkebjergvej og Ejerlavdsdiget.

Delområde B: Arealet langs Mårhøj.

Delområde C: Arealet i det NØ-hjørne med adgang til Skovvej.

Delområde D: Arealerne nord for ejerlavsdiget.

Delområde E: Bygningsparcel for landbrugsejendommen i vejhjørnet Skovvej/Mårhøj.

Delområdernes afgrænsning er vist vejledende og vil kunne reguleres i forbindelse med udarbejdelse af lokalplaner. I tilfælde af regulering skal størrelsen af det grønne område bevares og hovedprincipperne om et grønt område med varierende bredde og med kiler fastholdes.

Samtlige delområder skal anvendes til boligformål med mulighed for begrænsede erhvervsaktiviteter, som normalt kan udøves i boligområder. Endvidere vil der i nogle delområder kunne etableres offentlige institutioner.

Delområderne B, C, D og E må anvendes til både åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Delområde B og E skal primært anvendes til tæt-lav. Delområderne C og D primært til åben-lav. Delområde A må kun anvendes til åben-lav.

I lokalplaner for de enkelte delområder bør der fastsættes bestemmelser om bebyggelsens og vejenes udseende og om plantearter, som sikrer et særpræg for de enkelte delområder.

I Strukturplanen er delområderne vist udstykket i parcelhusgrunde omkring korte boligveje. Udstykningen skal kun opfattes som et modulsystem, hvor mindste modul er en parcelhusgrund. På grundlag af denne tænkte parcelhusudstyknings afgrænsningen af det grønne fællesareal og hovedprincippet i områdets vejssystem fastlagt. Parcelhusgrunden som modul er valgt, fordi det forventes at største delen af området vil blive udstykket i parcelhusgrunde. Det er imidlertid vigtigt at fremhæve, at parcellernes udformning først fastlægges i den enkelte lokalplan og at parcellerne omkring en boligvej kan ændres til tæt-lav bebyggelse i delområderne B, C, D og E.

Det er alene lokalplanens bestemmelser om anvendelse, grønne områder og vejudlæg, der er afgørende for, om der er overensstemmelse med strukturplanen.

ad.3 - Vejsystemmets hovedstruktur.

Hovedprincippet i vejnettets udformning er stamveje med korte boligveje. Denne udformning giver mulighed for udbygning af området i meget små etaper, idet en etape vil kunne bestå af en enkelt boligvej med 4 - 6 parceller eller ca. 6 - 12 boliger opført som tæt-lav bebyggelse.

Område B og E får Mårhøj som stamvej. Stamvejen i område C tilsluttes Skovvej medens stamveje i delområde A og D tilsluttes Lykkebjergvej. Stamveje anlægges med fortov og dermed adskillelse mellem kørende og gående trafik. Boligveje anlægges som lege-opholdsareal i medfør af færdselslovens § 40 uden adskillelse mellem kørende og gående trafik.

Strukturplanen giver mulighed for at forbinde stamvejen i delområderne C og D med et "grønt" stamvejsstykke på tværs af det grønne område. Det pågældende stamvejsstykke anlægges som armeret plæne.

Færdselslovens § 40 skal gælde for dette vejstykke.

Strukturplanen indeholder mulighed for ombygning af Skovvej. Parkeringspladsen ved Gedved Skole og vendepladsen ved Børnehaven kan ved en simpel spejling i vejmidten omdannes til henholdsvis et kvadratisk og cirkulært torv med en ønsket hastighedsdæmpende effekt på denne vejstrækning.

Strukturplanens forhold til anden planlægning, jfr. Planlovens § 16.

REGIONPLANEN.

I Regionplanen for Vejle Amt er området udlagt til byudviklingsområde for Gedved by.

Et mindre areal i Strukturplanens SØ-hjørne er udpeget som område med "særlig drikkevandsinteresse". Den øvrige del af området er udpeget som område med "drikkevandsinteresse".

Regn- og spildevand ledes til Tolstrup Å, der i regionplanen klassificeres som B₁-vandløb med mulighed for gydning og yngelopvækst for laksefisk. Regnvandsafledning sker via eksist. ledningsnet. Spildevand via Gedved Rensningsanlæg.

Idet Strukturplanområdet som indledningsvis nævnt, ligger i regionplanens byudviklingsområde, findes strukturplanen ikke at være i strid med regionplanen.

NATURBESKYTTelsesLOVEN.

En tidligere skovbyggelinie omkring Hansted Skov er ophævet indenfor området.

Ejerlavsdiget mellem delområderne A og D er omfattet af bestemmelserne i § 4, stk. 1 i lov om Naturbeskyttelse. Diget gennemskæres af stamvejen mellem delområderne A og D, men vil iøvrigt henligge i et grønt friareal uden andre ændringer i digets tilstand. Tilladelse til at lade stamvejen gennemskære diget kan meddeles af Amtsrådet i medfør af Naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 3.

KOMMUNEPLANEN

Området er omfattet af kommuneplantillæg nr. 2 hvor området er benævnt 1 B8 hvor følgende rammebestemmelser er gældende:

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål, åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

I området kan der desuden etableres tilhørende kollektive anlæg som daginstitutioner og lignende, samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

2. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige:

25 % for den enkelte ejendom i områder til åben-lav boligbebyggelse og
35 % for den enkelte ejendom i området til tæt-lav boligbebyggelse. Andele af fælles vej- og opholdsarealer må indgå i beregningen af bebyggelsesprocenten.

3. Åben-lav bebyggelse må ikke opføres i mere end 1 etage + tagetage. Tagetage må udføres med trimpel.
Tæt-lav bebyggelse må ikke opføres i mere end 2 etage.
For begge typer bebyggelse må bygningshøjden ikke overstige 8,5 m.
4. Grunde til tæt/lav bebyggelse skal være på mindst 200 m².
5. Mindst 25 % af området skal udlægges som et sammenhængende grønt friareal mellem Skovvej og Lykkebjergvej.

ZONEFORHOLD.

Størstedelen af strukturplanområdet ligger i byzone. Kun et mindre areal på 2600 m² øst for delområde D ligger i landzone. Det pågældende areal vil blive overført til byzone i forbindelse med endelig vedtagelse af en lokalplan for delområde D.

Landbrugspligt.

Ejendommen, matr.nr. 13 a, på 5654 m² med landbrugsbygninger i strukturplanens NV-hjørne samt det overførte landzoneareal er pålagt landbrugspligt. Øvrige arealer i strukturplanen er ikke pålagt landbrugspligt. Betingelsen for ophævelse af landbrugspligten på matr.nr. 13 a vil bl.a. være, at de øvrige jorder under ejendommen sammenlægges med anden landbrugsejendom, eller at der opnås tilladelse fra Jordbrugskommissionen til , at disse jorder oprettes som en landbrugsejendom uden bygninger.

GENERELLE BESTEMMELSER.

I henhold til lov nr. 388 af 6. juni 1991, kap. 5, med senere ændringer, om planlægning fastsættes herved følgende generelle rammer for indholdet af lokalplaner, der udarbejdes i Gedved kommune. I det omfang rammebestemmelserne for de enkelte områder afviger fra de generelle rammer, er de generelle rammer uden betydning for det enkelte område.

Ved udarbejdelse af lokalplaner skal det sikres, at arealerne til byformål tages i brug i overensstemmelse med tidsfølgeplanen vedrørende boligudbygningen i hovedstrukturen.

ZONEFORHOLD.

De med lodret skravering viste arealer, der er indeholdt i rammebestemmelserne, og er beliggende i landzone, overføres til byzone senest ved vedtagelse af en lokalplan for hvert område.

TÆT/LAV BOLIGBEBYGGELSE.

Ny bebyggelse til tæt/lav boliger, samt række-/kædehusbebyggelse må kun opføres efter en samlet bebyggelsesplan for hvert område.

Der må normalt ikke udstykkes grunde til række- og kædehuse og lignende med et grundareal mindre end 400 m², inkl. evt. andel i fællesareal for bebyggelsen.

ÅBEN/LAV BOLIGBEBYGGELSE.

Grunde udlagt til åben/lav boligbebyggelse må ikke udstykkes med mindre grundstørrelse end 700 m².

I lokalplaner omfattende boligområder for åben/lav boligbebyggelse kan der åbnes mulighed for at opføre række- og kædehusbebyggelse med en bebyggelsesprocent på max. 35 i områder af passende størrelse. Der skal sikres rimelige arealer til ophold/leg og parkering, samt redegøres for forhold til planlægning af stier og trafiksanering.

TRAFIKFORHOLD.

Anlæg af nye veje, trafiksanering samt udvidelse af stisystemet skal være i overensstemmelse med retningslinierne herfor i hovedstrukturplanen.

Ved inddragelse af byvækstarealer, der støder op til eller gennemskæres af eksisterende hoved- eller landeveje, skal gældende adgangsbegrænsninger og byggeliniebestemmelser respekteres.

PARKERINGSFORHOLD.

Der skal udlægges parkeringsarealer efter følgende normer:

A: Tæt/lav boligbebyggelse:	1½ plads pr. bolig.
B: Åben/lav boligbebyggelse:	2 pladser pr. bolig.
C: Butikserhverv - 25 m ² butiksetageareal (salgsareal)	1 plads.
D: Erhverv iøvrigt - 50 m ² etageareal	1 plads.

Kommunalbestyrelsen kan dog tillade, at der udlægges et mindre antal parkeringspladser.

HØJDEFORHOLD.

Uanset de efterfølgende rammebestemmelser for bygningshøjde kan der i en lokalplan åbnes mulighed for etablering af fritstående skorstene, antenne-master eller lignende tekniske anlæg, der naturligt hører hjemme i området eller er et led i områdets tekniske forsyning.

Højden af et sådant anlæg må dog ikke overstige 20 m i områder til boligformål og 80 m i områder til centerformål, erhvervsformål, fritidsformål eller offentlige formål og skal i øvrigt afpasses efter det enkelte områdes særlige karakter.

VARMEFORSYNINGSFORHOLD.

Ved udarbejdelse af lokalplaner skal det sikres, at ny bebyggelse ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse må tages i brug, såfremt der ikke er etableret en varmforsyning i overensstemmelse med kommunens varmeplanlægning.

SPILDEVANDSFORHOLD.

Ved udarbejdelse af nye lokalplaner skal det sikres, at ny bebyggelse i henhold til Gedved kommunes spildevandsplan, tilsluttes kloak- og rensningsanlæg.

KIRKEOMGIVELSER.

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

Vejle Amt har foretaget en registrering og vurdering af kirkernes omgivelser med henblik på fastlægning af beskyttelseszoner, som er opdelt i 3 områder:

Kirkens fjernomgivelser:

Området har en sådan karakter, at der normalt ikke gives zonetilladelse til udstykning og opførelse af ny bebyggelse, dog giver mindre tilbygninger og avlsbygninger til eksisterende landbrug ikke problemer.

Kirkens næromgivelser:

Området består overvejende af bebygget område og inden for dette område gives der normalt tilladelse til udstykning og opførelse af ny bebyggelse m.m., når det sker i tilknytning til den samlede bebyggelse.

Bebyggelse og tekniske anlæg inden for området, der udformes eller placeres på en meget dominerende måde, vil kunne ødelægge et ellers harmonisk helhedsbillede.

Særligt kirkeområde:

Området består af kirkeanlægget med kirkeomgivelsesfredning samt mindre arealer i umiddelbar tilknytning til kirken.

Området ønskes oftest friholdt for bebyggelse. Beplantning og arealanvendelse forudsættes reguleret på grundlag af nærmere planlægning.

Kortudsnit med angivelse af de enkelte omgivelseszoner kan ses under de enkelte lokalplanområder, hvorunder kirkerne henhører.

(Strukturplanområdet er ikke omfattet af nævnte beskyttelseszoner.)

STØJFORHOLD.

Fremtidige lokalplaner skal sikre forebyggelse af støjgener, der kan opstå i nye boligområder, fra eksisterende og nye veje, samt eksisterende boligområder og erhvervsområder.

Vejstøj:

Trafikstøjniveauet må så vidt muligt ikke overstige 55 dB(A). Ved huflyldning i sammenhængende bymæssig bebyggelse og ved mindre byfornyelse kan det dog accepteres, at støjgrænseværdien kun overholdes på boligens primære opholdsarealer

og på mindst en af boligens facader. En lokalplan skal indeholde dokumentation for, at eventuel nødvendig afskærmning eller andre støjdæmpende foranstaltninger sikrer, at grænseværdien overholdes. Boligen skal samtidigt isoleres mod støjen, således at det indvendige støjniveau i boligen ikke overstiger 30 dB(A).

Hvor støjniveauet på 55 dB(A) ikke kan overholdes i hele området, må der stilles særlige krav til udformning og placering af nyt boligbyggeri med henblik på at sikre støjniveauet.

Jernbanestøj og vibrationer:

Ved udlæg af områder til 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. Dog må støjniveauet i rekreative områder med overnatning ikke overstige 55 dB(A).

Støjniveauet skal beregnes ud fra den størst forventede trafikbelastning i en 5 års-periode.

Ved hulfyldning 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 en af boligens facader.

Det målte vibrationsniveau må ikke overstige 75 dB (KB-vægtet accelerations- niveau) for strækninger med fjerntog, hvor der forekommer mere end 10 tog pr. døgn.

Erhvervsstøj:

Ved udlæg af areal til håndværks- og industrivirksomheder og anden støjende virksomhed skal det sikres, at det udendørs støjniveau, som påføres eksisterende eller planlagt sammenhængende støjfølsom bebyggelse, normalt ikke overskrider de værdier målt i dB(A), der er nævnt i nedenstående skema.

Områdetype (faktisk anvendelse)	mandag-fredag kl. 7.00-18.00 lørdag kl. 7.00-14.00	mandag-fredag kl. 18.00-22.00 lørdag kl. 14.00-22.00 søn-og helligdg kl. 7.00-22.00	Alle dage kl.22.00-7.00
1. Erhvervs- og industriområder	70	70	70
2. Erhvervs- og industriområder med forbud mod generende virksomheder	60	60	60
3. Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområder	55	45	40
4. Etageboligområder	50	45	40
5. Boligområder for åben og lav boligbebyggelse	45	40	35
6. Sommerhusområder og off. tilgængelige rekreative områder. Særlige naturområder	40	35	35
7. Det åbne land (inkl. landsbyer og landbrugsarealer).	Det er ud fra miljømæssige synspunkter ønskeligt, at niveauet af støjen fra virksomheder er meget lav i det åbne land, ikke mindst på grund af det normalt lave baggrundsstøjniveau. Hensynet til en række virksomheder, som det er naturligt at placere i det åbne land, gør det imidlertid nødvendigt i et vist omfang at acceptere et støjniveau, der kan påføre omkringboende støjulemper. Det forekommer ikke rimeligt, at fastsætte generelle vejledende grænseværdier for områdetype 8. Der bør foretages en konkret vurdering for hvert enkelt område, evt. for hver enkelt sag.		
Støjens spidsværdier bør om natten ikke overskride de i skemaet anførte maksimale støjniveauer med mere end 15 dB(A).			
Værdierne er angivet som det ækvivalente, korregerende støjniveau i dB(A)			

FIL: STD\STØJ

Strukturplanen tilsigter ikke forhold, som ikke opfylder ovenstående generelle rammebestemmelser.

SPILEDEVANDSPLAN.

Strukturplanområdet er omfattet af kommunens spildevandsplan. Området skal separatkloakeres og tilledes det eksisterende spildevandsanlæg. Spildevandet tilledes Gedved renselanlæg.

VARMEPLAN.

I henhold til kommunens varmeplan skal strukturplanområdet benytte naturgas.

Foranstående planredegørelse omfatter hele strukturplanen og er dermed også en redegørelse for den aktuelle lokalplan.

LOKALPLANENS FORMÅL.

Det er lokalplanens formål at opstarte udbygningen af hele strukturplanområdet under iagttagelse af en helhedsplan og tillade lokalplanområdet udstykket i 17 villaparceller, som vist på lokalplankortet.

KORTFATTET BESKRIVELSE AF LOKALPLANENS RETSVIRKNING, Jvf. § 18.

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge Planloven kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt 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 m.v., der er indeholdt i planen. Dog kan kommunen i henhold til Planlovens § 47 ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for at virkeliggøre lokalplanen. F. eks. vil der kunne eksproprieres til etablering af vejadgang til lokalplanområdet.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af området, som søges skabt ved lokalplanen.

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

LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER.

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter Planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan kommunalbestyrelsen give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

En forudsætning herfor er, at kommuneplanlovens bestemmelser om mindste grundstørrelse, om maximal bebyggelsesprocent, om maximal bebyggelseshøjde og etagehøjde samt etageantal overholdes.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 17.5.2001 og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil 17.5.2002.

LOKALPLAN NR. G-66.1 for et boligområde ved Lykkebjergvej i Gedved.

I henhold til lov om planlægning (lov nr. 388 af 6. juni 1991, kap. 6, med senere ændringer), fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område i Gedved.

§ 1.

OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.

- Stk.1** Området er beliggende sydøst for Gedved og er afgrænset som vist på kortbilag nr. 1, "Matrikulære forhold".
- Stk.2** Området omfatter hele matr.nr. 1 o, 1 r, 1 s, 1 t, 1 u, 1 v, 1 x, 1 y, 1 z, 1 æ, 1 ø, 1 aa, 1 ab Tolstrup By, Tolstrup.
- Stk.3** Ejendomme, der efter den 1. juni 2001 udstykkes indenfor området, er tillige omfattet af lokalplanen.
- Stk.4** Hele området ligger i byzone.

§ 2.

LOKALPLANENS FORMÅL.

Lokalplanen har til formål:

- at fastlægge retningslinier for bygningers og arealers anvendelse,
- at fastlægge bestemmelser vedrørende byggelinier, vej- og kloakanlæg m.v.,
- at fastlægge bestemmelser vedrørende hegn, beplantning, terrænregulering, samt ubebyggede arealer.

§ 3.

OMRÅDETS ANVENDELSE.

- Stk.1** Lokalplanområdet opdeles i delområde I og II, som vist på kortbilag nr. 3, "Lokalplankortet".

Delområde I.

- Stk.1** Området må kun anvendes til åben/lav bebyggelse med tilhørende veje og stier. På hver ejendom må der kun indrettes én bolig.

Stk.2 Med kommunalbestyrelsens tilladelse kan der på ejendommen drives liberalt erhverv og lignende virksomhed, som almindeligvis kan udøves i boligområder under forudsætning af:

at virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,

at virksomheden ikke medfører behov for øget parkering i området.

Ejendomme må iøvrigt ikke benyttes til nogen anden form for erhvervsvirksomhed.

Delområde II.

Stk.3 Området skal anvendes til grønt friareal og indgå som en del af et sammenhængende friareal mellem Lykkebjergvej og Skovvej.

§ 4.

UDSTYKNING.

Stk.1 Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med de på Lokalplankortet viste principper.

Stk.2 Ingen grund til boligbebyggelse må udstykkes med et mindre areal end 700 m².

§ 5.

VEJ-, STI OG PARKERINGSFORHOLD.

Stk.1 Der udlægges følgende veje som vist på Lokalplankortet:

Stamveje	12 m br.
Boligveje	8 m br.
Sti	4 m br.

Stk.2 Den nord-sydgående stamvej skal tillige betjene et forventet fremtidigt boligområde nord for lokalplanområdet. Vejen kan føres frem til Skovvej mod nord, således at vejen kan fungere som forbindelse mellem Lykkebjergvej og Skovvej.

Stk.3 Vejtilslutninger skal udføres som portoverkørsler, hvor det er angivet på Lokalplankortet.

Stk.4 Det målsatte hjørneareal på parcel 7, 18 og 19, samt hjørnearealet i delområde II ved

Lykkebjergvej skal henligge som oversigtsarealer for hvilke der gælder følgende bestemmelser:

"På oversigtsarealer må der hverken varigt eller midlertidigt forefindes noget af større højde end 1,00 m over en flade gennem de tilstødende vejes midterlinie. Denne bestemmelse gælder ikke sne."

- Stk.5** Boligveje skal anlægges som "lege- og opholdsarealer" og udformes efter de retningslinier, der gælder i medfør af færdselslovens § 40.
- Stk.6** På hver ejendom skal der indrettes 2 parkeringspladser. Garage/carport medregnes som én parkeringsplads.
- Stk.7** Parkering af mortorkøretøjer med en egenvægt på over 3,5 t eller derover må ikke finde sted i området.
- Stk.8** Parcelejere, der bygger efter at fortove er anlagt og kørebanerne færdiggjorte, skal for egen regning, straks efter byggeriet er afsluttet, udbedre eventuelle skader på fortove og kørebaner. Skader, der ikke forud for byggeriets begyndelse er anmeldt til Teknisk Forvaltning, regnes for hidrørende fra byggeriet. Kørebaner og fortove må ikke anvendes til oplag for byggematerialer.
- Stk.9** I henhold til "Regulativ for vintervedligeholdelse af veje" påhviler det hver enkelt ejendom at renholde og snerydde tilgrænsende veje og stier.
- Stk.10** Områdets veje og stier skal overtages af områdets Grundejerforening som "private fællesveje".

§ 6.

OMFANG OG PLACERING AF BEBYGGELSE OG ANLÆG.

- Stk.1** Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 25%.
- Stk.2** Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.
- Stk.3** Bebyggelse skal respektere de på Lokalplankortet viste byggelinier langs veje.
- Stk.4** På parcellerne nr. 1, 15, 16 og 19 skal mindst én bygningsfacade placeres i 3 m - byggelinien langs vejskel mod stamvej.
- Stk.5** Offentlige kloakledninger med tilhørende anlæg skal henligge uforstyrret, og kommunen skal til enhver tid have adgang til eftersyn og rensning, samt til at foretage reparations- og vedligeholdelsesarbejder. Det samme gælder for så vidt angår anlæg, eftersyn, istandsættelse og reparation af forsyningsledninger.
- Stk.6** Byggeri af enhver art samt tilplantning med større træer med dybtgående rødder nærmere offentlige kloakledninger end 2,5 m er forbudt.
- Stk.7** Det påhviler grundejeren at deltage i anlæg og fremtidig vedligeholdelse af hovedledninger, renseanlæg, vandværk, hovedledninger m.v. med de beløb og på de forrentningsvilkår, som kommunalbestyrelsen og værkerne fastsætter. Grundejerne er pligtig til at tåle de ledninger, der er nødvendige med hensyn til forsyning med vand, kloak, varme, elektricitet m.m.

§ 7.

VARME.

- Stk.1** Forbrug af varme skal primært dækkes ved anvendelse af naturgas.
- Stk.2** Der kan efter nærmere retningslinier tillades supplerende og alternativ energiforfyning.

§ 8.

BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.

- Stk.1** Beboelsesbygninger må kun opføres i villastil og efter planer og tegninger, som forud er godkendt af kommunalbestyrelsen, såvel med hensyn til bygningers højde, tagform og udseende iøvrigt, som placering på grunden. Det tilføjes, at der i forbindelse med byggeandragendets fremsendelse skal være redegjort for terrænforholdene før og efter den påtænkte bebyggelse. Såfremt ydermure ikke fremtræder i gule, røde, hvide eller mokka mursten, skal facade, farve m.v. godkendes af kommunalbestyrelsen. Dette gælder også ved fremtidige ændringer.
For garager og carporte skal facader, der vender mod vej og naboejendom udføres i samme materialer og farve, som beboelsesbygningen.
- Stk.2** Tagbeklædning skal være tagsten og taghældningen må ikke overstige 45°. Tage på garager/carporte kan dog udføres som flade tage og i så tilfælde beklædes med andet materiale end tagsten.
- Stk.3** Cykelskure og lignende bygninger af lettere konstruktion kan tillades indrettet, når disse fremtræder i ordentlig stand og iøvrigt ikke skræmmer det helhedsindtryk, der tilstræbes i kvarteret.
Såfremt sådanne bygninger ikke efter kommunalbestyrelsens skøn vedligeholdes forsvarligt, kan kommunalbestyrelsen med en måneds varsel forlange dem nedrevet.
- Stk.4** På bygningernes facader og gavle, samt hegn og andre ude fra synlige steder må der ikke anbringes reklamer, skilte og lignende uden kommunalbestyrelsens godkendelse. Såfremt skiltning foretages i strid med denne bestemmelse, kan kommunalbestyrelsen kræve opsatte skilte fjernet inden 14 dage fra påkrav.
- Stk.5** Ud over hunde, katte og pryddyr i mindre voliere, må der ikke på parceller holdes husdyr. Det understreges, at krybdyr, der må betegnes som farlige, ikke må holdes som husdyr.

§ 9.

TERRÆNREGULERINGER, HEGN, BEPLANTNING M.V.

Delområde I.

- Stk.1** Parcelejeren er pligtig til at vedligeholde og renholde bygninger, hegn og de dele af grunden, der er synlige udefra på en forsvarlig måde - svarende til kvarterets præg af villakvarter. Forsømmes en sådan vedligeholdelse, er kommunen berettiget til at foranledige det fornødne udført for parcelejerens regning. Hegnspligt er ikke gældende for tilstødende landbrugsarealer. Ved grunde, der støder op til landbrugsarealer og fælles friarealer (delområde II), påhviler etablering og vedligeholdelse af hegn den enkelte grundejer indenfor lokalplanområdet. For at sikre, at vedligeholdelse af hegn mod landbrugsarealet kan ske, skal disse hegn holdes mindst 1,00 m fra naboskel.
- Stk.2** Langs skel mod fælles friareal og mod Lykkebjergvej må der ikke etableres klippet hæk. Afskærmende beplantning langs disse skelstrækninger skal bestå af Fjeldribs (*Ribes Alpinum*) eller lignende sirbuske. Planterne skal placeres således, at de ikke vokser ud over skel.
- Stk.3** Med undtagelse af det sydlige vejskel for den øst-vestgående stamvej skal der overalt 30 cm fra stamvejsskel plantes hæk af bøg (*Fagus Sylvatica*). Hækken skal ved klipning holdes i mindre højde end 1,20 m. På parcel 7, 18 og 19 skal hækhøjde dog respektere oversigtsbestemmelserne.
- Stk.4** Langs sydskellet af den øst-vestgående stamvej må der ikke plantes hæk. Et 3 m bredt areal langs dette vejskel skal anlægges som adgangsareal og plæne med enkelte buske og træer.
- Stk.5** Langs skel mod boligvej må der ikke plantes hæk. Bestemmelsen gælder ikke for parcel nr. 1, 15, 16 og 19.
- Stk.6** 30 cm fra skel mod stier skal der plantes hæk af bøg (*Fagus Sylvatica*).
- Stk.7** Hegn mod nabogrund vedligeholdes af grundejeren og naboen i fællesskab. Enhver parcelejer har fuld hegnspligt mod tilstødende veje, stier og fællesarealer. Etablering af hegn, samt afskærmende beplantning som nævnt i stk. 2, skal ske senest 1 år efter grundens overtagelse. Andre arter end levende hegn skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Levende hegn mod vej eller sti skal plantes i niveau og mindst 30 cm inden for skel og skal klippes tilbage således, at de ikke optager vej- eller stiareal. Parcellens beplantning i øvrigt må ikke i urimelig grad genere naboen.
- Stk.8** På stamveje skal der plantes allè-træer af avnbøg (*Carpinus betulus*).
- Stk.9** Terrænreguleringer større end +/- 0,50 m i forhold til det eksisterende terræn må kun foretages med kommunalbestyrelsens tilladelse.

Delområde II.

- Stk.10** Område II skal anlægges efter principper i en af Gedved kommune udarbejdet beplantningsplan for det sammenhængende grønne friareal mellem Lykkebjergvej og Skovvej.

- Stk.11** Der må ikke foretages ændringer i tilstanden af ejerlavsdiget. Dog må selvsåede buske fjernes og græs på diget må slåes hvert år i august måned. De på Lokalplankortet viste egetræer på diget skal bevares.

§ 10.

STØJFORHOLD.

- Stk.1** Det udendørs støjniveau indenfor lokalplanområdet må ikke overstige 55 dB(A).
- Stk.2** Såfremt det udendørs støjniveau indenfor lokalplanområdet ved målinger konstateres at overstige miljøstyrelsens vejledende krav til støj fra skydebaner på grund af støj fra hjemmeværnets skydebane ved Tolstrup Å - skydebane L 3514 - og beboerne stiller krav herom, kan der etableres støjafskærmning af lokalplanområdet i områdets sydlige del mod Lykkebjergvej. Omkostningerne til etablering af eventuel støjafskærmning afholdes af Gedved Kommune.

§ 11.

GRUNDEJERFORENING.

- Stk.1** Grundejerne skal danne en grundejerforening.
- Stk.2** Der skal stiftes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme i lokalplanområdet. Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 50 % af området er bebygget.
- Stk.3** Grundejerforeningen skal forestå den fremtidige drift af de i lokalplanområdet udlagte private fællesveje og stier, samt fællesarealer (delområde II).
- Stk.4** Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
- Stk.5** Grundejerforeningen skal vederlagsfrit tage skøde på områdets veje, stier og fællesarealer.
- Stk.6** Gedved kommune kan beslutte, at grundejerforeningen skal slutte sig sammen med andre grundejerforeninger indenfor strukturplanområdet og sammen med disse forestå den fremtidige drift af veje, stier og fællesarealer, der er omfattet af struktur-planen.

§ 12.

FREDNINGSFORHOLD.

- Stk.1** Forinden større anlægsarbejder igangsættes, skal Horsens Museum orienteres i henhold til Museumslovens § 26 med henblik på gennemførelse af eventuelle arkæologiske undersøgelser.
- Stk.2** Såfremt der under anlægsarbejder påtræffes fortidsminder, der er omfattet af Museumslovens § 26, skal Horsens Museum kontaktes.

§ 13.

BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE.

Bebyggelse må ikke tages i brug, før der er sket tilslutning til Naturgasnettet samt off. kloak og renseanlæg.

§ 14.

DISPENSATIONER.

Gedved kommune er bemyndiget til at meddele dispensation fra de i denne lokalplan fastsatte bestemmelser i det omfang, som bestemmelserne ikke ifølge lov eller andre bestemmelser er ufravigelige for kommunalbestyrelsen og under henvisning til kommuneplanlovens § 47.

§ 15.

PÅTALERET.

Påtaleret ifølge nærværende lokalplan har alene Gedved kommunalbestyrelse.

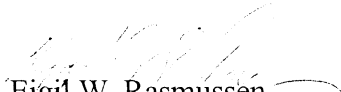
§ 16.

OPHÆVELSE AF LOKALPLAN.

Ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan ophæves lokalplan G-66 for hele området.

Således vedtaget af Gedved Kommunalbestyrelse.

Gedved, den 2. maj 2001.


Ejgil W. Rasmussen
borgmester

Således endelig vedtaget af Gedved Kommunalbestyrelse.

Gedved, den 25. september 2001


Ejgil W. Rasmussen
borgmester

Omstående lokalplan begæres tinglyst på matr. nr. 1 o, 1 r, 1 s, 1 t, 1 u, 1 v, 1 x, 1 y, 1 z, 1 æ,
1 ø, 1 aa, 1 ab Tolstrup by, Tolstrup.

Gedved, den 25. september 2001.


Ejgil W. Rasmussen
borgmester


Inge Kruse Rasmussen
kommunaldirektør

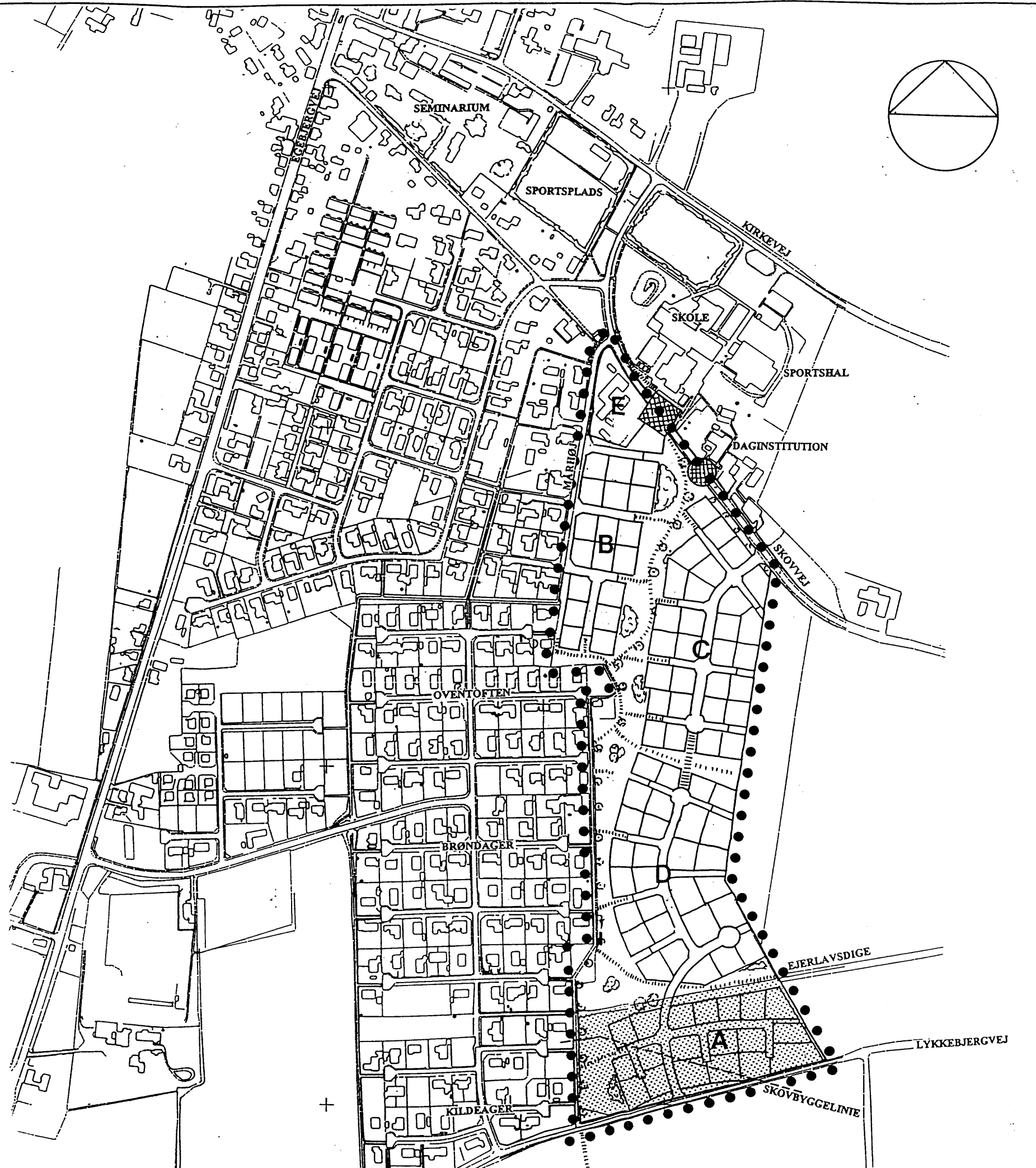


SIGNATURFORKLARING:
— x — x — x : LOKALPLANGRÆNSE

TOLSTRUP BY, TOLSTRUP
1:4000

KORTBLAD NR. 1
Matrikulære forhold
LOKALPLAN NR. G-66.1

For et boligområde
ved Lykkebjergvej
i Gedved
GEDVED KOMMUNE



SIGNATURFORKLARING:

● ● ● ● ● : STRUKTURPLANGRÆNSE

▨ : LOKALPLANOMRÅDE

GEDVED BY, TOLSTRUP
TOLSTRUP BY, TOLSTRUP

1:5000

KORTBILAG NR. 2

Strukturplan

LOKALPLAN NR. G-66.1

For et boligområde
ved Lykkebjergvej
i Gedved

GEDVED KOMMUNE

