



AULUM-HADERUP KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 4.01 FOR ET BOLIGOMRÅDE VED ØSTVÆNGET I HODSAGER

Omslaget er trykt med Geodætisk Instituts tilladelse (A83) Copyright.

INDHOLDSFORTEGNELSE

SIDE

1. Redegørelse

1.1	Kort beskrivelse af lokalplanens indhold.....	2
1.2	Lokalplanens forhold til anden planlægning for området.....	2
1.4	Lokalplanens retsvirkninger.....	7

2. Lokalplanens bestemmelser

§ 1	Lokalplanens formål.....	8
§ 2	Områdets afgrænsning og zonestatus.....	9
§ 3	Områdets anvendelse.....	9
§ 4	Udstykninger.....	10
§ 5	Veje- og stiforhold.....	11
§ 6	Ledningsanlæg.....	12
§ 7	Bebyggelsens omfang og placering.....	13
§ 8	Bebyggelsens ydre fremtræden.....	14
§ 9	Ubebyggede arealer.....	14
§ 10	Ophævelse af tidligere vedtaget lokalplan.....	14
	Vedtagelsespåtegning.....	15

Lokalplanens kort

Kortbilag nr. 1 Lokalplanområdets afgrænsning, 1:4000

Kortbilag nr. 2 Udstykningsplan, 1:2000

Kortbilag nr. 3 Vej- og stiprofiler, 1:50

## 1. REDEGØRELSE

### 1.1 Kort beskrivelse af lokalplanens indhold

Nærværende lokalplan omhandler et ca. 2,3 ha stort boligområde ved Østvangen i Hodsager. Lokalplanen åbner mulighed for opførelse af både traditionelle parcelhuse og række-, kæde- og klyngehuse.

Lokalplanen erstatter en tidligere lokalplan for området - lokalplan nr. 5.

Hvor lokalplan nr. 5 hovedsageligt gav mulighed for opførelse af parcelhuse og kun i mindre omfang gav mulighed for opførelse af f.eks. rækkehuse, åbnes der gennem nærværende lokalplan yderligere mulighed for opførelse af rækkehuse.

Den tidligere udstykningsplan for området ændres således, at områdets syd-østligste areal vil kunne bebygges med rækkehuse.

Lokalplanen indeholder herudover bestemmelser om udstykning, vej- og stiforhold og bebyggelsens omfang og placering. Disse bestemmelser er identiske med den tidligere lokalplans bestemmelser.

### 1.2 Lokalplanens forhold til anden planlægning for området

Tidligere planer for området

Det omhandlende område blev i dispositionsplanen for Aulum-Haderup kommune (1973) udlagt til boligformål. Bebyggelsen i Hodsager ønskede man holdt som åben lav bebyggelse.

I de midlertidige rammer for lokalplanlægningen - de såkaldte § 15 rammer (1977) - blev bestemmelserne for områdets anvendelse præcise-

ret, idet der blev fastlagt retningslinier for udformningen af mere detaljerede bebyggelsesregulerende bestemmelser.

I § 15-rammerne blev det fastlagt:

- at området skulle anvendes til boligformål
- at bebyggelsesprocenten for området under ét og for den enkelte ejendom ikke måtte overstige 25
- at arealet nord-øst for området skulle friholdes for bebyggelse i en afstand af 75 m fra vejmidten (Hodsagervej)
- at bebyggelsen ikke måtte opføres med mere end én etage med udnyttelig tagetage.

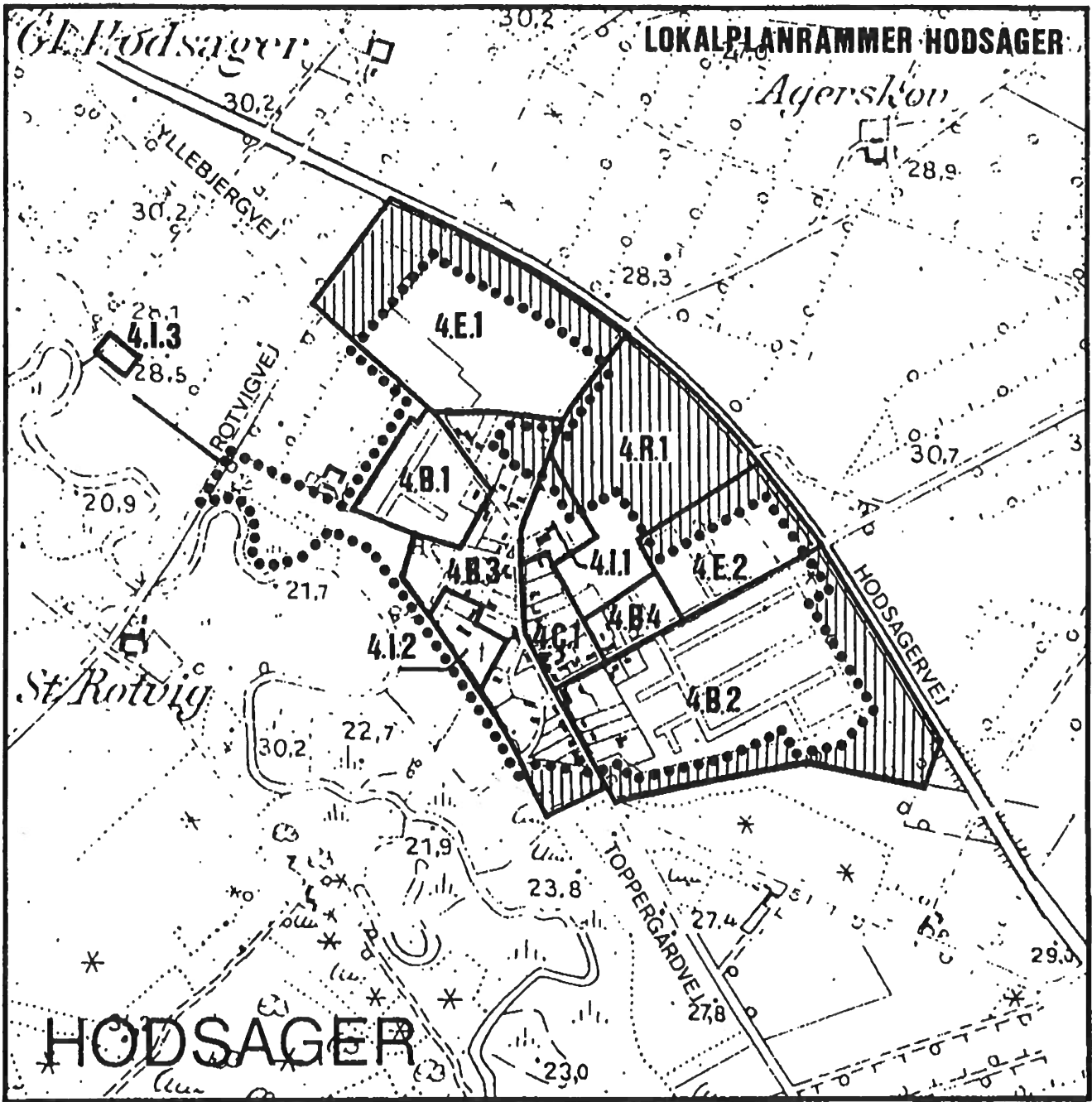
På denne baggrund blev lokalplan nr. 5 i 1979 vedtaget. I lokalplan nr. 5 blev hovedparten af arealet udlagt som en traditionel parcelhusudstyknings. En mindre del af arealet blev udlagt til række-, kæde- eller gårdhavehuse. Arealet blev ved vedtagelsen af lokalplan nr. 5 overført til byzone.

Nuværende planer  
for området

Kommuneplanen

I den nugældende planlægning for Aulum-Haderup kommune er Hodsager udpeget som lokalcenter. Det betyder bl.a., at kommunalbestyrelsen vil bevare skolen, at detailhandelen og gode trafikforbindelsers fremtid skal sikres, og at der skal udlægges arealer til eksisterende og nye butiksfunktioner.

I kommuneplanen har kommunalbestyrelsen videre anført, at ny bebyggelse bedst muligt skal til-



passes såvel byens eksisterende struktur som landskabet.

I kommuneplanen er det ligeledes anført, at der inden for planperioden (1984-92) er planlagt etableret en stiforbindelse i tilknytning til det aktuelle boligområde, således at der skabes gode stiforbindelser til rekreative områder.

#### Rammer for lokalplanlægningen

I kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen er der fastlagt mere præcise retningslinier for lokalplanens indhold.

Lokalplanrammerne, som bl.a. dækker det areal, nærværende lokalplan omfatter, benævnes 4.B.2 Lokalplaner, der træffer bestemmelser for område 4.B.2 skal sikre, at,

- områdets anvendelse fastlægges til boligformål, med tilhørende kollektive anlæg såsom børneinstitutioner, beboerhus, fællesantennemast og lign., offentlige formål, liberale erhverv og nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne
- bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstiger 25  
Ved tæt-lavt boligbyggeri kan dog tillades en bebyggelsesprocent på op til 40
- tæt-lav boligbebyggelse kun opføres efter en samlet godkendt bebyggelsesplan
- bebyggelsen ikke opføres med mere end 1 1/2 etage, og bygningshøjden ikke overstiger 8,5 m
- der tilvejebringes de til områdets anven-

delse nødvendige grønne friarealer

- der i forbindelse med bebyggelse udlægges mindst 2 parkeringspladser pr. bolig
- der sikres mulighed for etablering af stiforbindelser i området
- der etableres en støjafskærmende beplantning mod Hodsagervej, og bebyggelsen skal holdes i en afstand af mindst 75 m fra landevejens midte.

Etableres der f.eks. på arealet umiddelbart syd for lokalplanområdet - som skitseret på lokalplanens kortbilag - et fælles friareal, er nærværende lokalplan i overensstemmelse med ovennævnte lokalplanrammer.

#### Varmeplanlægning

Samtlige huse i Hodsager er i øjeblikket individuelt opvarmet enten ved oliefyr eller elvarme.

Der foreligger endnu ingen varmforsyningsplan for Aulum-Haderup kommune, men i kommunes oplæg til varmforsyningsplanen vurderes de umiddelbare muligheder for udbygning af et kollektivt varmforsyningssystem som gode. I oplægget undersøges mulighederne bl.a. for at føre naturgas frem til byen. Dette undersøges med henblik på individuel naturgasfyring.

#### Spildevandplan

Områdets spildevand ledes til et mekanisk-biologisk renseanlæg vest for byen. Herfra ledes vandet videre til Storåen.

Der er ikke planer om udbygning af det eksisterende renseanlæg.

Overfladevand ledes direkte til Storåen.

Vandforsyning

Området vandforsynes fra Aulum Vandværk.

#### 1.4 Lokalplanens retsvirkninger

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31 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 m.v., der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan i henhold til kommuneplanlovens § 47 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 eller fastholdt ved lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af ny lokalplan.

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

AULUM-HADERUP KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 4.01 FOR ET OMRÅDE TIL BOLIGFORMÅL VED ØSTVÆNGET I HODSAGER.

---

I henhold til lov om kommuneplanlægning (lov nr. 391 af 22. juli 1985 med senere ændringer) fastsættes der hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

---

§ 1. Lokalplanens formål

---

1.01 Lokalplanens formål er:

- at sikre, at det af planen omfattede område anvendes til boligbebyggelse m.v.
  
- at der udlægges veje og stier i området,
  
- at der mellem områdets afgrænsning mod syd og bækken udlægges det på kortbilag nr. 2 viste friareal for hele Østvænget,
  
- at området sikres for trafikstøj fra Hodsagervej ved beplantning mellem området og amsvejen (Hodsagervej),
  
- at området iøvrigt i enhver henseende disponeres i overensstemmelse med de i nærværende lokalplan og på vedhæftede kort angivne retningslinier,
  
- at danne grundlag for administrationen af byggesager og mindre anlægsarbejder i området.

## § 2. Områdets afgrænsning og zonestatus

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1 og omfatter: matr. nr. lgø, lha, lhb, lhc, lhd, lhe, lht<sup>hf</sup>, lhq, lhg, lhh, lhi og del af la, alle Gl. Hodsager, Hodsager sogn samt alle de parceller, der efter den 16. marts 1987 udstykkes fra ovennævnte.

Området er beliggende i byzone og forbliver i byzone.

## § 3. Områdets anvendelse

- 3.01 Bebyggelsen i delområde I må kun bestå af åben og lav bebyggelse. I delområde II kan bebyggelsen enten bestå af tæt-lav bebyggelse (række-, kæde- og gårdhuse) eller, åben, lav bebyggelse.
- 3.02 På hver ejendom i delområde I må kun opføres eller indrettes een bolig. I delområde II må kun opføres eller indrettes enfamiliehuse.
- 3.03 Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på ejendommene drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af,  
at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,  
at virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde,

at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning og lign.), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,

at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende,

at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Ejendommen må iøvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

- 3.04. Inden for området kan opføres transformerstationer til kvarterets forsyning, når de ikke har mere end 30 m<sup>2</sup> bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 2 m over terræn, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse og landskabet.

#### § 4. Udstykninger

- 4.01 Udstykninger må kun foretages i overensstemmelse med den på vedhæftede kortbilag nr. 2 viste udstykningsplan.
- 4.02 I delområde I må ingen grund udstykkes med mindre størrelse end 700 m<sup>2</sup> til fritliggende parcelhuse.
- 4.03 I delområde II må ingen grund udstykkes

med mindre størrelse end 400 m<sup>2</sup> ved tæt-lav bebyggelse.

Såfremt delområde II ikke udstykkes til tæt-lav bebyggelse, går området over til delområde I og dennes bestemmelser. Dog tillades en mindste grundstørrelse på 540 m<sup>2</sup>.

## § 5. Vej- og stiforhold

5.01 Der udlægges areal til følgende nye veje og stier med en beliggenhed som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2.

Vejene C-D, E-F og G-H udlægges i en bredde af 8 m.

Vejene C-D, G-H og K-L afsluttes med vendepladser som vist på kortbilag nr. 2.

5.02 Stierne a-b, c-d, e-f og g-h udlægges i en mindste bredde af 3 m.

5.03 Ved vejtilslutninger skal hjørnerne af de tilstødende ejendomme afskæres som vist på kortbilaget, og der skal sikres de på kortet viste oversigtsarealer, hvor ejerne af arealet er pligtig at drage omsorg for, at der hverken varigt eller midlertidigt forefindes noget af en større højde end 1 m over en flade gennem de tilstødende vejbaners midterlinie.

5.04 Vejene og stierne skal udføres med tværprofil som vist på kortbilag nr. 3.

- 5.05 Til stierne må der kun være adgang for gående og cyklende færdsel.
- 5.06 Langs følgende veje og stier pålægges byggelinier i den nedenfor angivne afstande fra vej- og stiskel således, som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2.  
Vejstrækningerne C-D, E-F, G-H og K-L samt stierne a-b og c-d 3,5 m  
Vejstrækningen A-B 5,0 m.
- 5.07 På de enkelte parceller og veje må parkering af lastvogne, større varevogne og busser ikke finde sted.

## § 6. Ledningsanlæg

- 6.01 El-ledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.
- 6.02 Lysmaster og vandstopphaner samt de til el- og telefonforsyningen fornødne kabelskabe må anbringes bag skellinien mod vejen, hvilket skal respekteres af grundejerne.
- 6.03 Den på kortbilag nr. 2 viste kloakledning skal respekteres.

Anlægget skal henligge uforstyrret, og der skal gives de til enhver tid berettigede personer adgang til eftersyn og rensning samt til at foretage reparati-

ons- og vedligeholdelsesarbejder i det omfang, kommunalbestyrelsen skønner det nødvendigt.

I tilfælde af bebyggelse over den på kortbilag nr. 2 viste kloakledning skal ledningen sikres på en af kommunalbestyrelsen godkendt måde.

#### § 7. Bebyggelsens omfang og placering

- 7.01 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
- 7.02 Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tagflade må gives en højde, der overstiger 7,5 m over terræn.
- 7.03 Bygninger må ikke opføres med mere end een etage med udnyttet tagetage.
- 7.04 Bebyggelsen i delområde II må kun opføres i overensstemmelse med en af kommunalbestyrelsen godkendt bebyggelsesplan.
- 7.05 Garager, carporte og lignende bygninger skal placeres i en afstand af minimum 5 m fra vejskel, målt i indkørselens centerlinie.

## § 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

8.01 Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

## § 9. Ubebyggede arealer

9.01 Levende hegn skal i skel mod vej, sti og fælles friarealer plantes 0,3 m inden for skel og vedligeholdes således, at skel til stadighed holdes fri.

## § 19. Ophævelse af tidligere vedtaget lokalplan


10.01 Den af Aulum-Haderup kommunalbestyrelse den 12. juni 1979 vedtagne lokalplan nr. 5 for området aflyses i tingbogen og erstattes af bestemmelserne i nærværende lokalplan.


Vedtagelsespåtegning

Nærværende forslag til lokalplan nr. 4.01 er således vedtaget af Aulum-Haderup kommunalbestyrelse.

Aulum, den 8. april 1987

P.k.v.


  
Egert H. Pedersen  
Borgmester


  
C. Jensen  
Kommunaldirektør

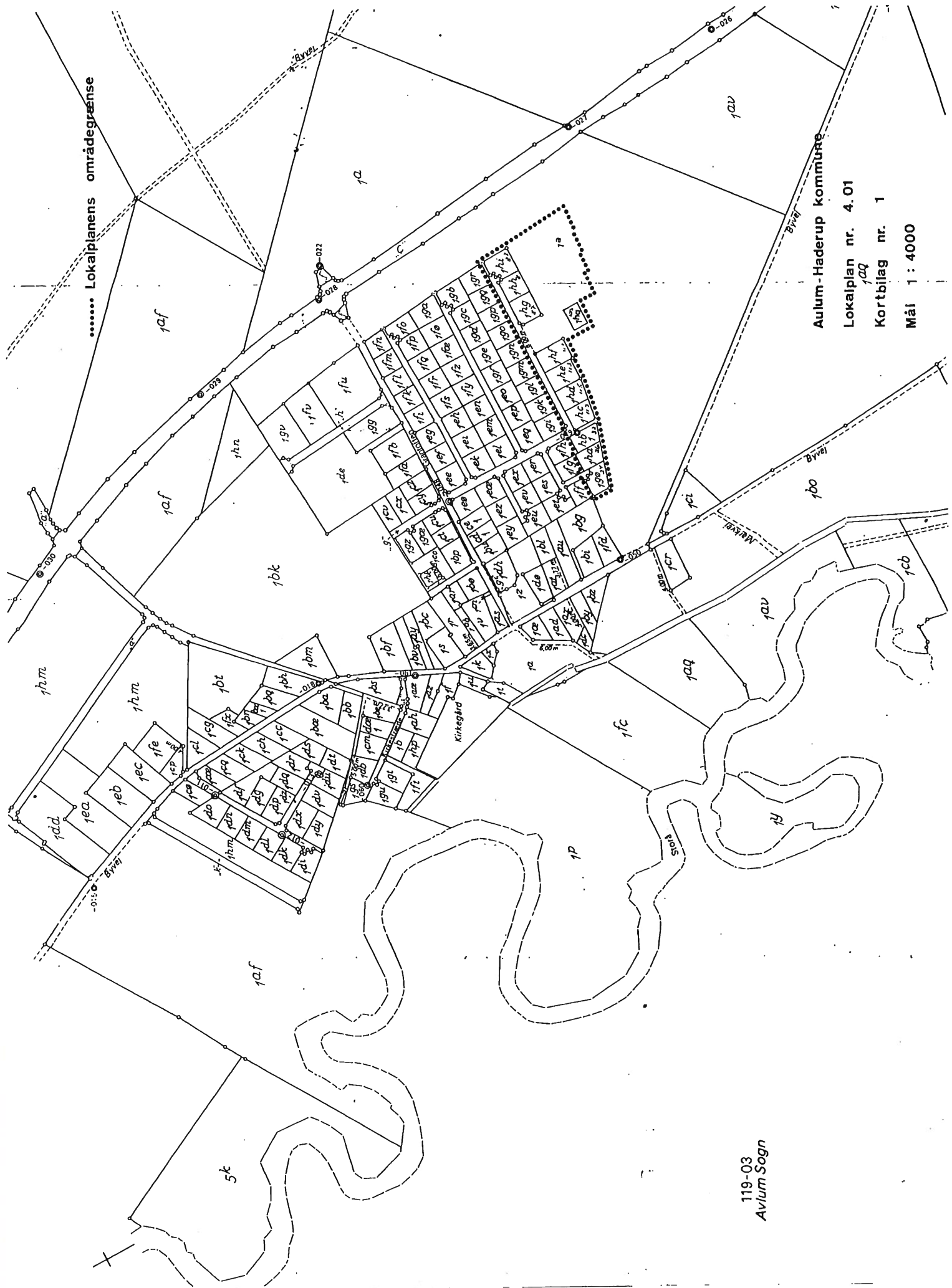
I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning vedtages nærværende lokalplan nr. 4.01 hermed endeligt.

Aulum, den 22. juni 1987

P.k.v.

  
Egert H. Pedersen  
Borgmester

  
C. Jensen  
Kommunaldirektør



..... Lokalplanens områdegrænse

Aulum-Haderup kommune

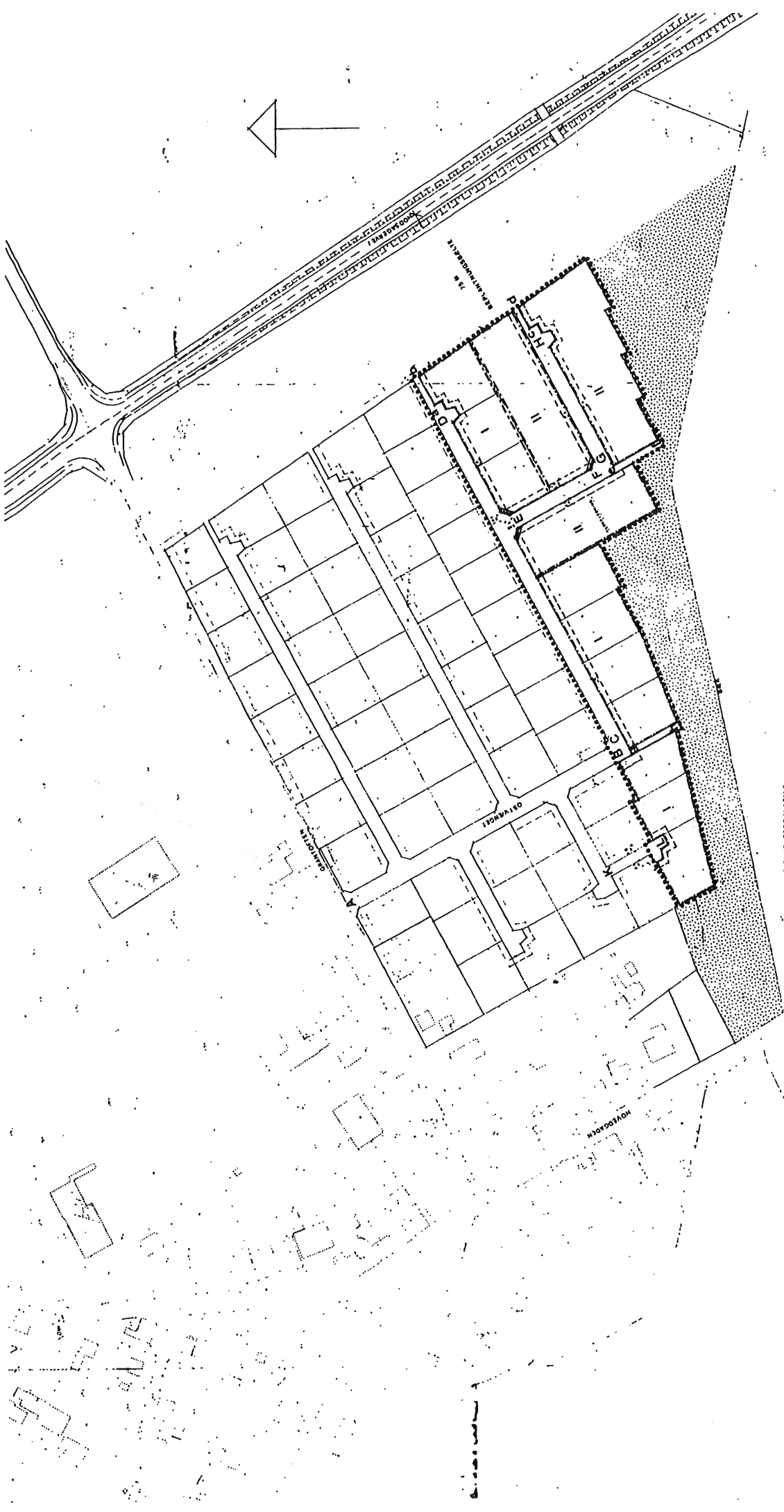
Lokalplan nr. 4.01

1aq

Kortbilag nr. 1

Mål 1 : 4000

119-03  
Aulum Sogn



SIGNATURFORKLARING

----- LOKAL PLANENS OMRÅDEGRENSE

A VEIETECHNELSE

a STREKETEGNELSE

— BYGGEKILDE

— OVERSIKTSAREAL

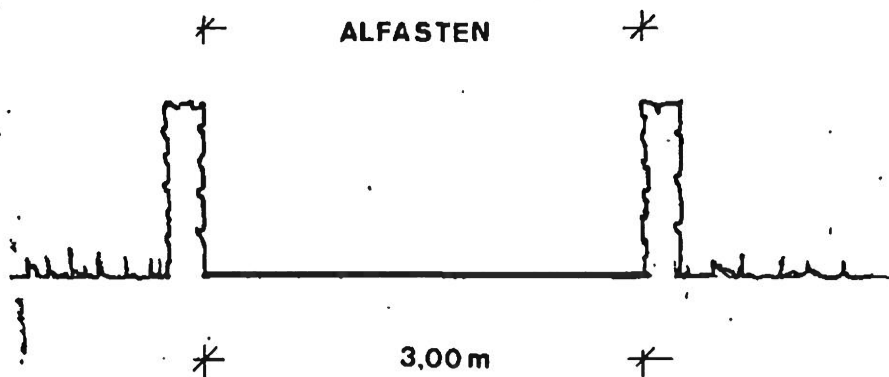
••••• FELLES TRIAREAL

----- DELOMRÅDEHENS AFGRENSNING

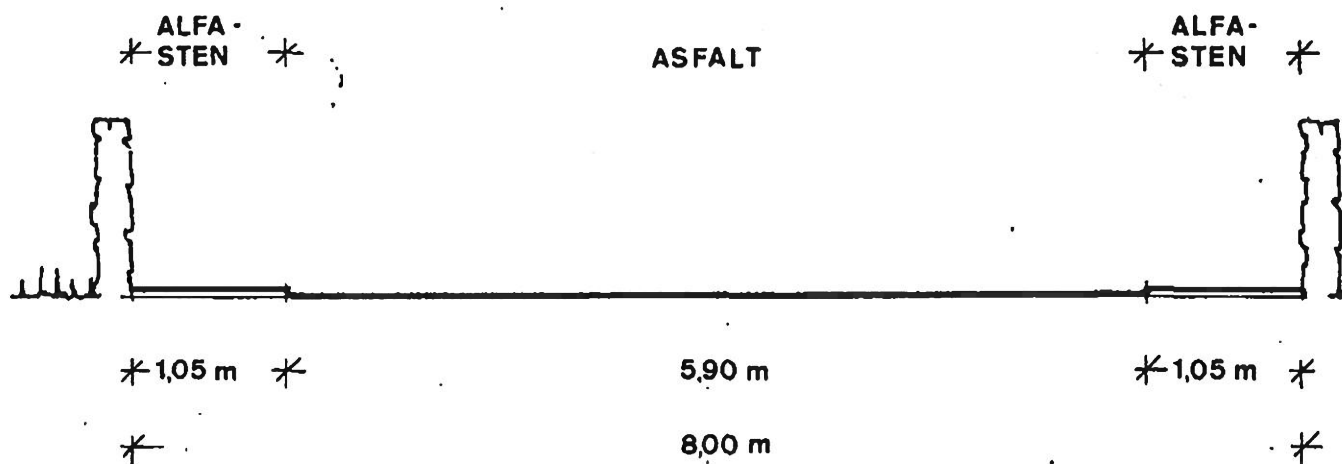
AULUM - HADERUP KOMMUNE  
 LOKALPLAN NR. 4.01  
 KORTBILAG NR. 2  
 MÅL 1:2000

# VEJ- OG STI PROFILER

## STIER



## VEJE



AULUM-HADERUP KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 4.01

KORTBILAG NR.3

MÅL 1:50