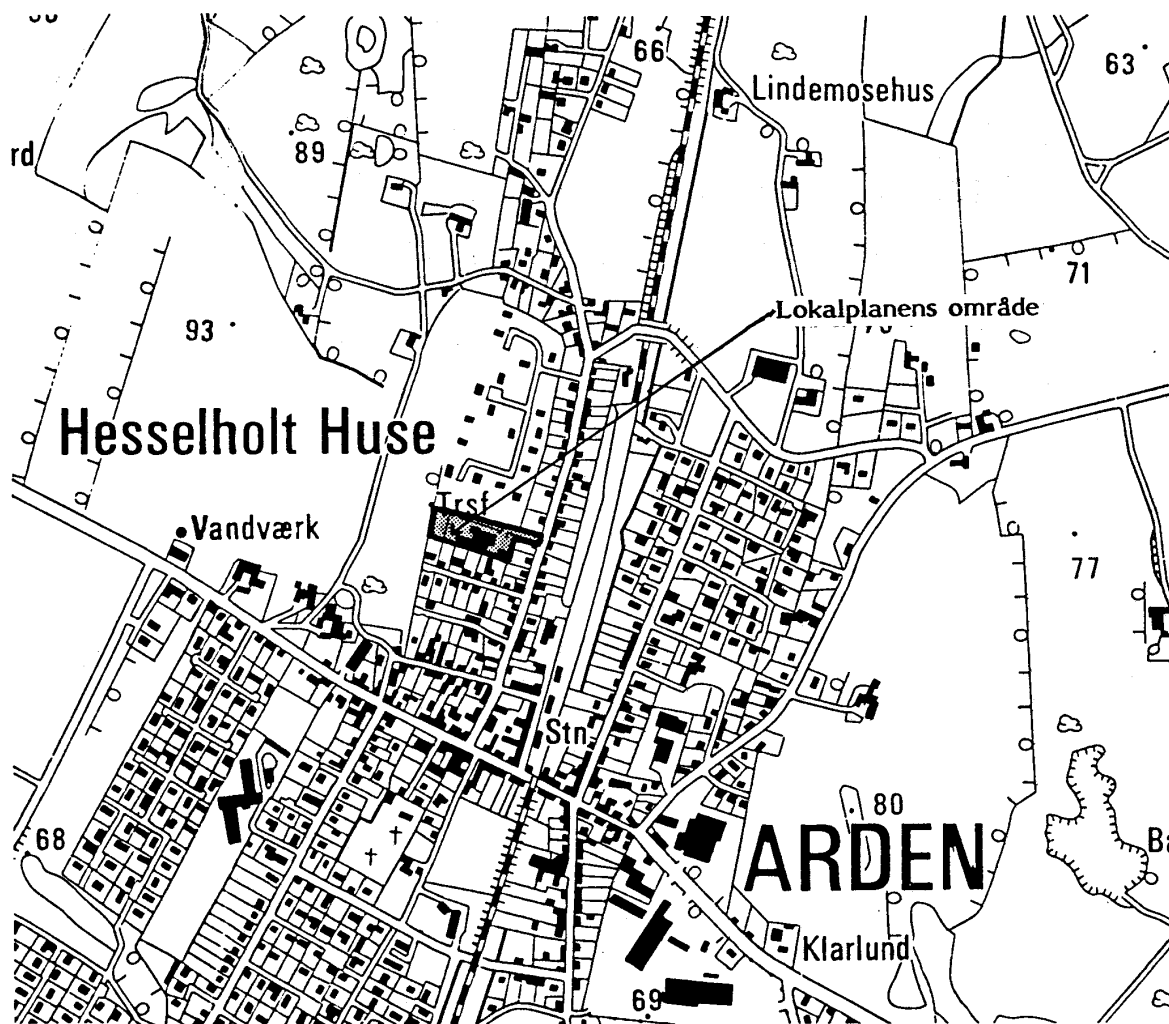




# ARDEN KOMMUNE

## LOKALPLAN NR. 1.14



For et boligområde m.v. ved Hesselholtvej i Arden by.

JUNI 1989

# INDHOLD

---

	Side
Hvad er en lokalplan	1
<b>Redegørelse</b>	
Indledning	2
Lokalplanens område	2
Lokalplanens formål	2
Lokalplanens indhold	3
Lokalplanens forhold til kommuneplanen	3
Lokalplanens forhold til øvrig planlægning m.v.	3
Lokalplanforslagets retsvirkninger	4
Lokalplanens retsvirkninger	4
Frist for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag	4
Indberetning til statslige myndigheder m.fl.	4
<b>Lokalplanens bestemmelser.</b>	
Indledning	5
§ 1. Lokalplanens formål	5
§ 2. Område- og zonestatus	5
§ 3. Områdets anvendelse	5
§ 4. Udstykning	6
§ 5. Vej- og stiforhold	6
§ 6. Ledningsanlæg	7
§ 7. Bebyggelsens omfang og placering	7
§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden	7
§ 9. Ubebyggede arealer	7
§ 10. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	8
§ 11. Ophævelse af ældre lokalplan	8
§ 12. Eksisterende bebyggelse og anvendelse	8
§ 13. Dispensation fra og ændring i lokalplanen	8
§ 14. Klageadgang	8
Vedtagelsespåtegning	8
Kortbilag 1: Matrikulær oversigt	9
Kortbilag 2: Disponeringsplan	10

## HVAD ER EN LOKALPLAN ?

I kommuneplanloven er det bestemt, at et lokalplanforslag skal udarbejdes og offentliggøres inden der gennemføres større udstykninger eller større bygge- eller anlægsarbejder, eller foretages væsentlige nedrivninger eller ændringer i anvendelsen af en ejendom.

Der kan iøvrigt udarbejdes lokalplan, når byrådet skønner det nødvendigt.

I en lokalplan kan byrådet fastsætte nærmere bestemmelser for et områdes anvendelse. Der kan fastlægges retningslinier for, hvordan nye bygninger, grønne områder samt veje og stier skal placeres og udformes.

Lokalplanen er tillige det værktøj, som skal anvendes til at sikre kommuneplanens gennemførelse.

Der er flere grunde til at lave en lokalplan: dels skal planen sikre, at et område får en udformning, der tager tilstrækkelig hensyn til den øvrige planlægning i kommunen, dels skal offentliggørelsen af lokalplanforslaget give borgerne kendskab til forslaget og derigennem mulighed for at øve indflydelse på lokalplanen, inden byrådet vedtager den endeligt.

For at sikre borgerne en rimelig tid til at vurdere og diskutere lokalplanforslaget, skal det fremlægges offentligt i mindst 8 uger.

Inden for den periode, hvor byrådet har valgt at fremlægge lokalplanforslaget, har borgerne mulighed for, skriftligt at fremsende eventuelle bemærkninger og ændringsforslag til lokalplanforslaget. Ændringer sendes til Arden kommune mrk. lokalplanens nr.

## KOMMUNEPLANEN.

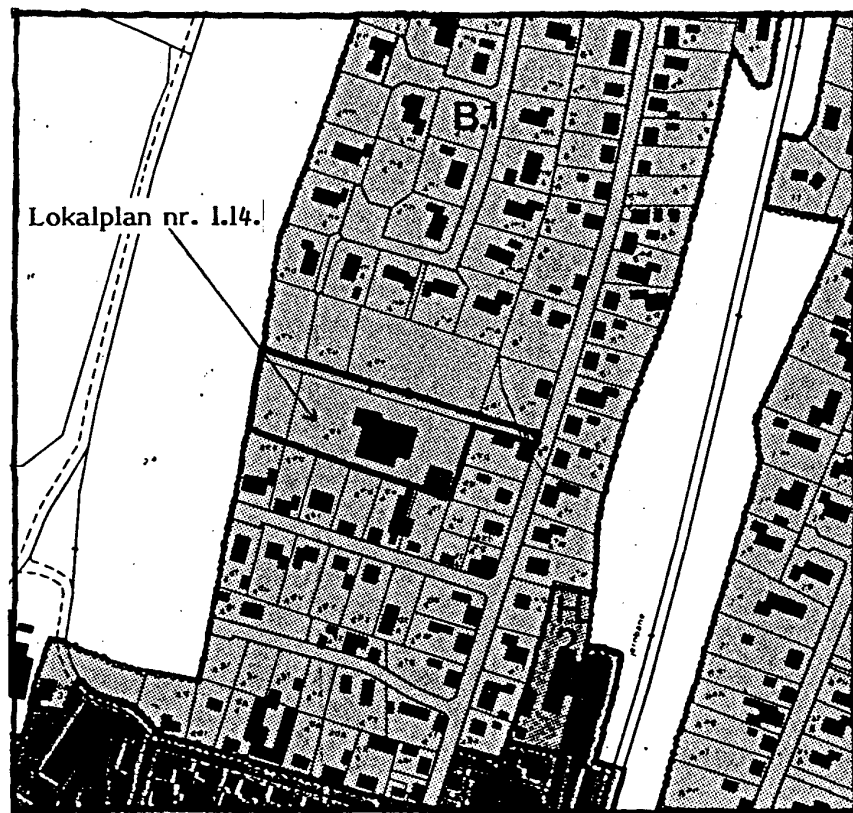
Kommuneplanloven pålægger endvidere byrådet at udarbejde en samlet, overordnet plan for hele kommunen. En sådan plan er udarbejdet og endeligt vedtaget af Arden byråd, den 12.august 1985.

Kommuneplanen udgør de rammer, inden for hvilke lokalplaner skal udarbejdes.

# REDEGØRELSE

---

- Indledning.** Nærværende redegørelse til lokalplan 1.14 for et boligområde m.v. ved Hesselholtvej i Arden by er udarbejdet i henhold til kommuneplanlovens §§ 20 og 21 for at oplyse om, hvad lokalplanens formål og indhold er, og hvorledes planen forholder sig til kommuneplanen og den øvrige planlægning og lovgivning, der gælder for lokalplanområdet. Samtidig indeholder redegørelsen oplysninger om lokalplanens midlertidige og endelige retsvirkninger samt om fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag.
- Lokalplanens område.** Lokalplanen omfatter ca. 0,5 ha ved Hesselholtvej i Arden, herunder matr.nre. 4ek og 4ei Hesselholt by, St. Arden. På efterfølgende tegning 1 er vist lokalplanområdets beliggenhed i byens nordvestlige del.



- Lokalplanens formål.** Formålet med lokalplanen er at indpasse en detailhandelsvirksomhed i boligområdet ved Skovvej uden genevirkninger for dette. Lokalplanen skal således sikre, at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde,  
at områdets karakter af boligområde ikke brydes (herunder ved skiltning o.lign.),  
at virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende, og  
at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

# REDEGØRELSE

## Indledning.

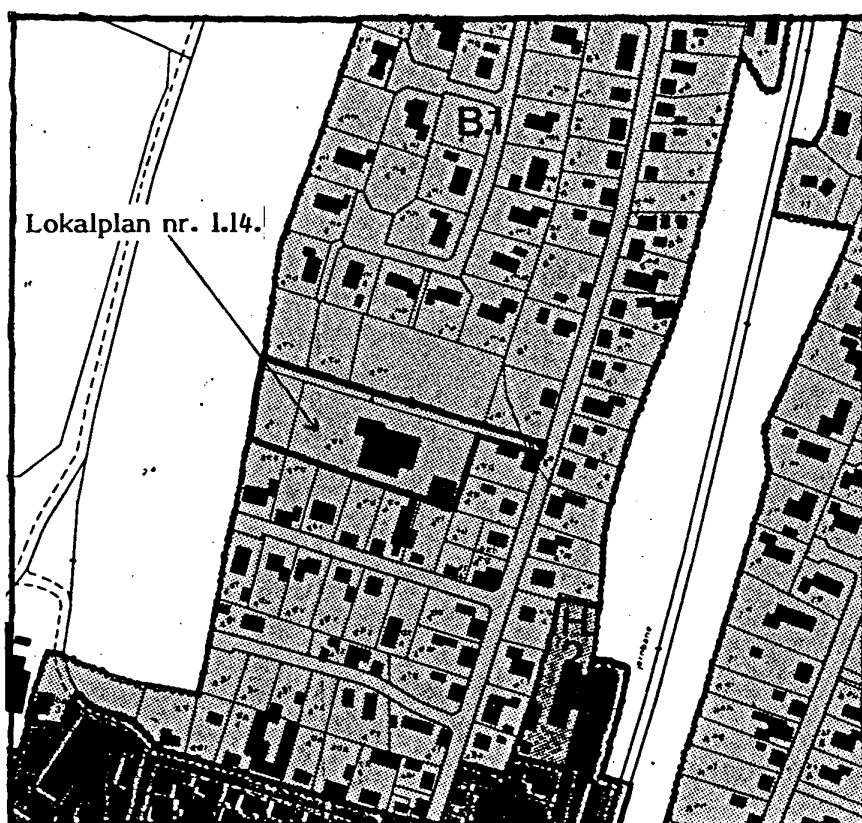
Nærværende redegørelse til lokalplan l.14 for et boligområde m.v. ved Hesselholtvej i Arden by er udarbejdet i henhold til kommuneplanlovens §§ 20 og 21 for at oplyse om, hvad lokalplanens formål og indhold er, og hvorledes planen forholder sig til kommuneplanen og den øvrige planlægning og lovgivning, der gælder for lokalplanområdet.

Samtidig indeholder redegørelsen oplysninger om lokalplanens midlertidige og endelige retsvirkninger samt om fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag.

## Lokalplanens område.

Lokalplanen omfatter ca. 0,5 ha ved Hesselholtvej i Arden, herunder matr.nre. 4ek og 4ei Hesselholt by, St. Arden.

På efterfølgende tegning 1 er vist lokalplanområdets beliggenhed i byens nordvestlige del.



## Lokalplanens formål.

Formålet med lokalplanen er at indpasse en detailhandelsvirksomhed i boligområdet ved Skovvej uden genevirkninger for dette. Lokalplanen skal således sikre, at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde,

at området karakter af boligområde ikke brydes (herunder ved skiltning o.lign.),

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

# REDEGØRELSE

---

## Indledning.

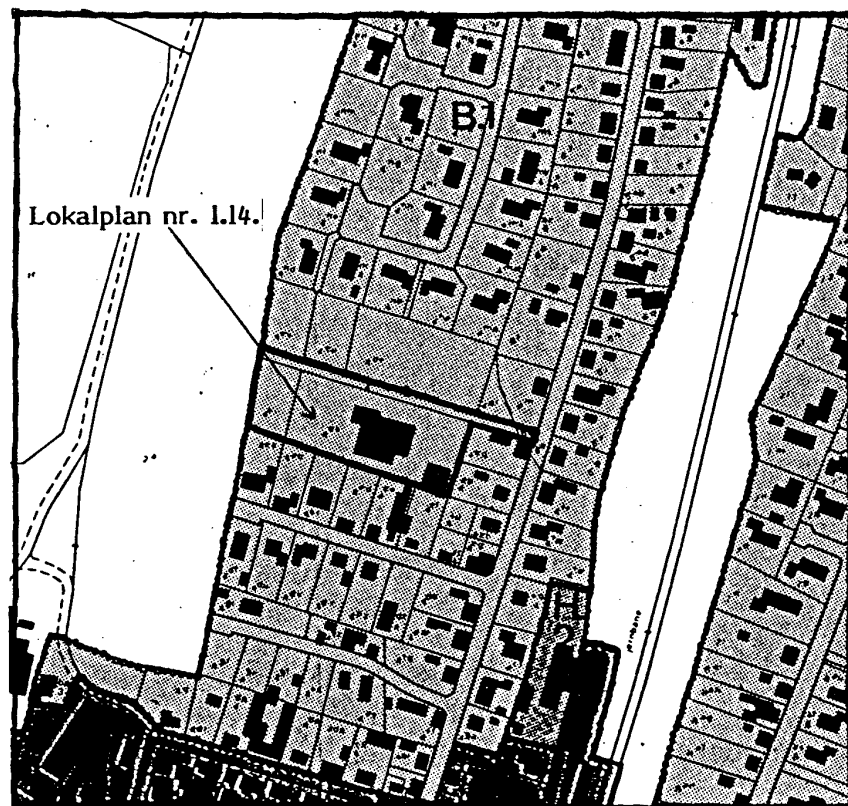
Nærværende redegørelse til lokalplan l.14 for et boligområde m.v. ved Hesselholtvej i Arden by er udarbejdet i henhold til kommuneplanlovens §§ 20 og 21 for at oplyse om, hvad lokalplanens formål og indhold er, og hvorledes planen forholder sig til kommuneplanen og den øvrige planlægning og lovgivning, der gælder for lokalplanområdet.

Samtidig indeholder redegørelsen oplysninger om lokalplanens midlertidige og endelige retsvirkninger samt om fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag.

## Lokalplanens område.

Lokalplanen omfatter ca. 0,5 ha ved Hesselholtvej i Arden, herunder matr.nre. 4ek og 4ei Hesselholt by, St. Arden.

På efterfølgende tegning 1 er vist lokalplanområdets beliggenhed i byens nordvestlige del.



## Lokalplanens formål.

Formålet med lokalplanen er at indpasse en detailhandelsvirksomhed i boligområdet ved Skovvej uden genevirkninger for dette. Lokalplanen skal således sikre, at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at områdets karakter af boligområde ikke brydes (herunder ved skiltning o.lign.), at virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende, og at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Anmelder:

Arden kommune  
9510 Arden

## LOKALPLANBESTEMMELSER

ARDEN KOMMUNE.

LOKALPLAN nr. 1.14. for et boligområde m.v. ved Hesselholtvej i Arden by.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26.juni 1975 med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

### § 1. LOKALPLANENS FORMÅL.

- 1.1. Formålet med lokalplanen er at indpasse een detailhandelsvirksomhed i et boligområde uden genevirkninger i forhold til det omgivende boligområde.
- 1.2. Lokalplanen skal således sikre, at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at områdets karakter af boligområde ikke brydes (herunder ved skiltning o.lign.), at virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende, og at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

### § 2. OMRÅDE OG ZONESTATUS.

- 2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 1 og omfatter følgende matr.nre. 6a Hesselholt Huse, St. Arden, og matr.nre. 4l, 4ei og 4ek Hesselholt by, St. Arden, samt alle parceller, der efter den 14.juni 1989 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2. Lokalplanområdet er byzone.

### § 3. OMRÅDETS ANVENDELSE.

- 3.1. Lokalplanområdet er et boligområde for åben og lav bebyggelse, hvor der på matr.nr. 4ek tillades indpasset een detailhandelsvirksomhed, og hvor matr.nr. 4ei kan anvendes som en almindelig boliggrund med een bolig.
- 3.2. Etablering af een detailhandelsvirksomhed på matr.nr. 4ek eller ændring heraf, såvel med hensyn til art og omfang, må kun ske med byrådets særlige tilladelse.
- 3.3. I forbindelse med detailhandelsvirksomheden på matr.nr. 4ek kan byrådet tillade opførelse eller indretning af een bolig for virksomhedens indehaver, bestyrer, portner eller anden person med lignende tilknytning til virksomheden.
- 3.4. På matr.nr. 4ei kan byrådet tillade, at der drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af,  
at virksomheden drives af den, der bebor ejendommen,  
at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsejendom ikke forandres (herunder ved skiltning el.lign.), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,

at virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende,  
at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på ejendommen.

- 3.5. Matr.nr. 4ei og 4ek må iøvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.
- 3.6. Dog kan der efter byrådets særlige godkendelse i hvert tilfælde indrettes mindre værkstedsvirksomhed på matr.nr. 4ek, såfremt den har tilknytning til den pågældende detailhandelsvirksomhed.
- 3.7. Der må inden for matr.nr. 4ek kun udøves virksomhed, som ikke medfører gener i form af støj, støv, luftforurening eller lugt.  
Det maksimale støjniveau i grundgrænsen for matr.nr. 4ek må ikke overstige 45/40/35 dB(A).

#### **§ 4. UDSTYKNINGER.**

---

- 4.1. Yderligere udstykning inden for lokalplanområdet må kun finde sted med byrådets særlige godkendelse.

#### **§ 5. VEJ- OG STIFORHOLD.**

---

- 5.1. Hesselholtvej udlægges som vej i 7,50 m bredde (matr.nr. 4l Hesselholt by, St. Arden, og matr.nr. 6a Hesselholt Huse, St. Arden).
- 5.2. Til Hesselholtvej gives offentligheden gående adgang.
- 5.3. Hesselholtvej skal udføres med 5,00 m kørebane, 1,50 m fortov mod nord og 1,00 m rabat mod syd.
- 5.4. Hesselholtvejs tilslutning til Skovvej skal udføres som overkørsel over fortov.
- 5.5. Langs Hesselholtvej over matr.nr. 4ek og 4ei pålægges byggelinie på 5,00 m fra vejskel.
- 5.6. Overkørsel fra Hesselholtvej til detailhandelsvirksomheden på matr.nr. 4ek må kun ske på den på kortbilag 2 viste placering.
- 5.7. For boligen på matr.nr. 4ei samt en eventuel bolig på matr.nr. 4ek skal indrettes 2 parkeringspladser pr. bolig.
- 5.8. For detailhandelsvirksomheden på matr.nr. 4ek skal indrettes parkeringspladser på matr.nr. 4ek svarende til mindst en parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Det endelige antal parkeringspladser fastsættes af byrådet, ligesom byrådet skal godkende parkeringspladsernes placering på matr.nr. 4ek.
- 5.9. Parkering i forbindelse med detailhandelsvirksomheden på matr.nr. 4ek må ikke finde sted på Hesselholtvej.



## **§ 6. LEDNINGSANLÆG.**

---

- 6.1. El-ledninger, herunder til vejbelysning, må alene udføres som jordkabler.
- 6.2. Al belysning inden for lokalplanområdet, herunder vej- og parkeringsarealer, må kun udføres som lav parkbelysning.

## **§ 7. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.**

---

- 7.1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
- 7.2. Beboelsesbygning på matr.nr. 4ei og 4ek må ikke opføres med mere end een etage med udnyttelig tagetage.
- 7.3. Detailhandelsvirksomheden på matr.nr. 4ek må kun opføres i een etage.
- 7.4. Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tagflader må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 7.5. Detailhandelsvirksomheden på matr.nr. 4ek må ikke gives et bruttoetageareal på mere end 1000 m<sup>2</sup>.
- 7.6. Bygningernes facadehøjde må ikke overstige 3,50 m.
- 7.7. Opførelse af ny bebyggelse eller ændring af bestående på matr.nr. 4ek må kun ske på grundlag af en af byrådet godkendt bebyggelsesplan, hvor såvel bebyggelse, parkeringsarealer, friarealer, beplantning m.v. er fastlagt.
- 7.8. Der skal i forbindelse med detailhandelsvirksomheden på matr.nr. 4ek tilvejebringes et udendørs opholdsareal på mindst 15% af erhvervsbygningernes bruttoetageareal. Til en eventuel bolig skal tilvejebringes et udendørs opholdsareal på mindst 100% af bruttoetagearealet.

## **§ 8. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.**

---

- 8.1. Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 8.2. Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materiale, som efter byrådets skøn virker skæmmende.

## **§ 9. UBEBYGGEDE AREALER.**

---

- 9.1. Langs skel på matr.nr. 4ek skal etableres et 2 m bredt, tæt, ubrudt beplantningsbælte som vist på kortbilag 2. Beplantningsbæltet skal stedse vedligeholdes i en højde af 1,80 m.
- 9.2. På Hesselholtvej i den sydlige rabat skal umiddelbart op mod vejskel etableres de på kortbilag 2 viste stammede træer.

- 9.3. Indenfor lokalplanområdet må hegn i både naboskel og vejskel kun etableres som levende hegn.
- 9.4. Udendørs oplagring må kun indrettes med byrådets særlige tilladelse og i såfald kun inden for dertil indrettede, tæt hegnede gårdarealer.
- 9.5. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.

#### **§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE M.V.**

---

- 10.1. Det er en forudsætning for byrådets godkendelse af, at der på matr.nr. 4<sub>ek</sub> etableres en detailhandelsvirksomhed,
- 10.2. at det i § 9.1 nævnte 2 m beplantningsbælte etableres senest 1/2 år efter ibrugtagen af arealet, som nævnt i § 1.1., og
- 10.3. at de i § 9.2. nævnte stammede træer etableres senest 1/2 år efter ibrugtagen af arealet som nævnt i § 1.1.
- 10.4. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er sket tilslutning til et varmforsyningsanlæg efter byrådets anvisning.

#### **§ 11. OPHÆVELSE AF ÆLDRE LOKALPLAN.**

---

- 11.1. Den under 13.marts 1978 endeligt vedtagne lokalplan 1.3.1. (tinglyst 6.4.1978) ophæves på matr.nr. 4<sub>l</sub> Hesselholt by, St. Arden, og matr.nr. 6<sub>a</sub> Hesselholt Huse, St. Arden.

#### **§ 12. EKSISTERENDE BEBYGGELSE OG ANVENDELSE.**

---

- 12.1. Nærværende lokalplan er ikke til hinder for bibeholdelse af den eksisterende lovlige bebyggelse og anvendelse af ejendommene.

#### **§ 13. DISPENSATION FRA OG ÆNDRING I LOKALPLANEN.**

---

- 13.1. 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.

#### **§ 14. KLAGEADGANG.**

---

- 14.1. Klager over byrådets afgørelser i medfør af nærværende lokalplan behandles efter reglerne i Kap.7 i kommuneplanloven.

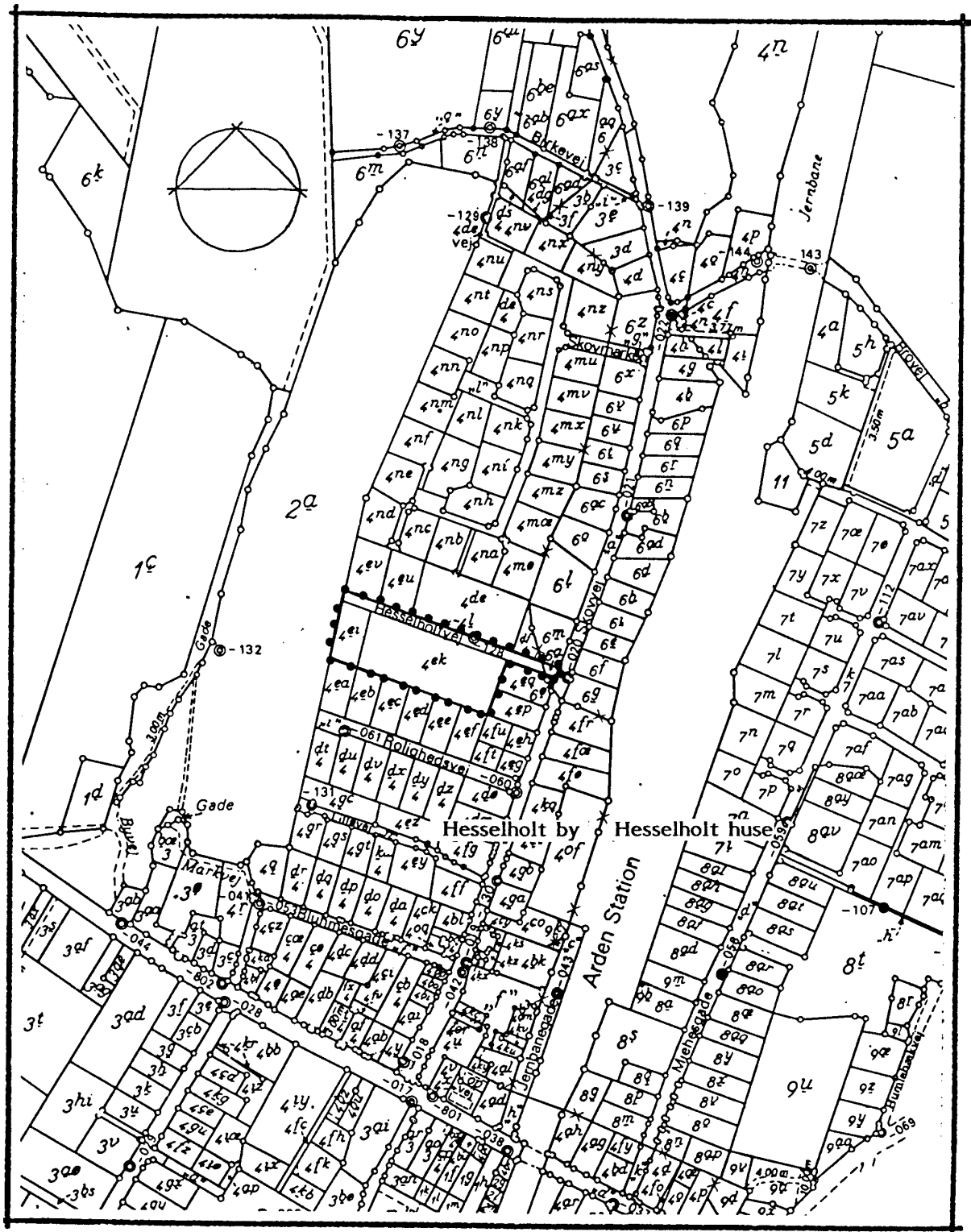
#### **VEDTAGELSESPÅTEGNING.**

---

Således vedtaget af Arden byråd, den 3. juli 1989

JOHAN P. HANSEN  
Viceborgmester

TH. HØJBERG  
Kommunaldirektør

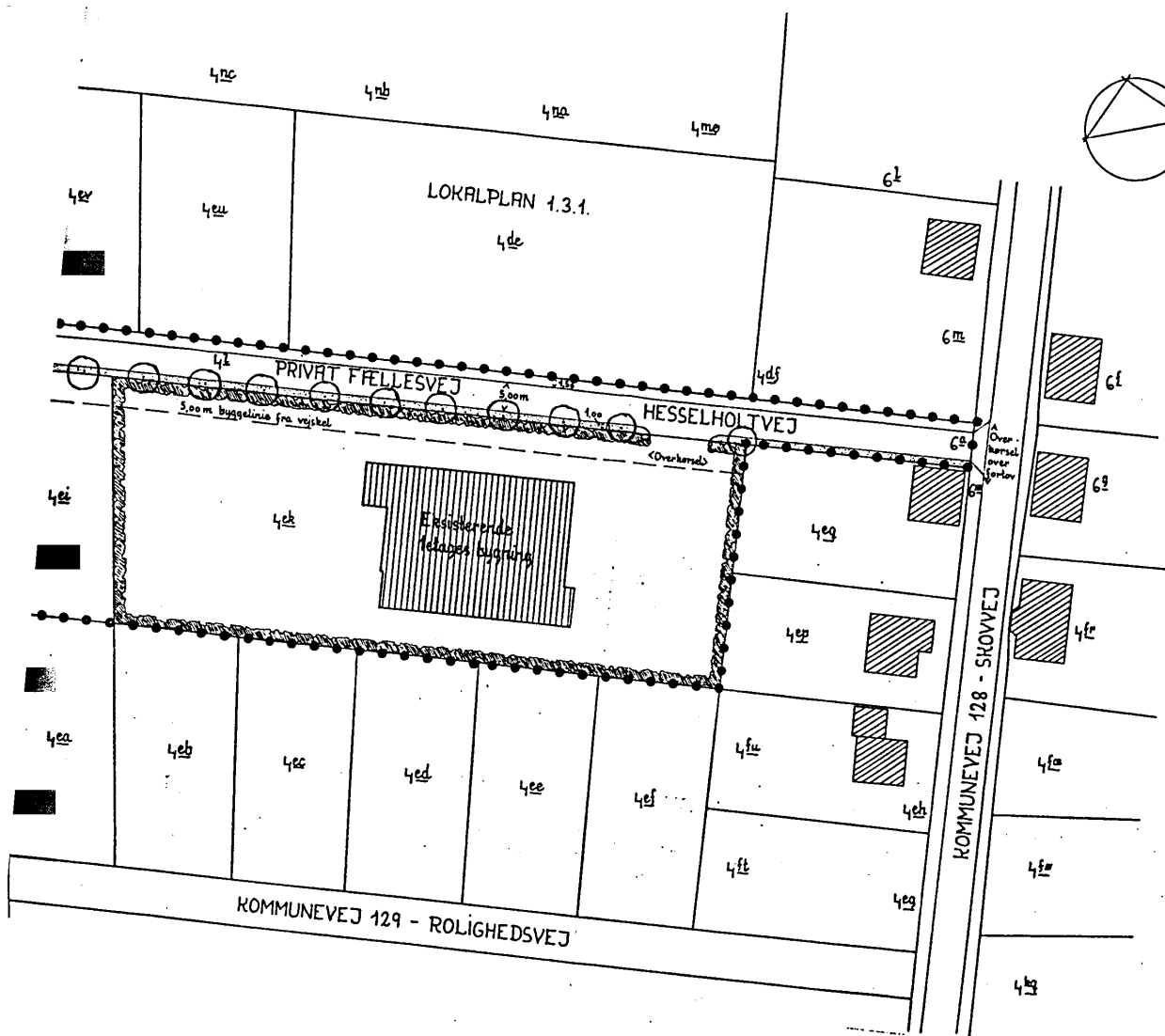
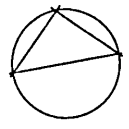


MATRIKULÆR OVERSIGT 1:4000  
 LOKALPLAN NR. 1.14

—••••• Lokalplangrænse

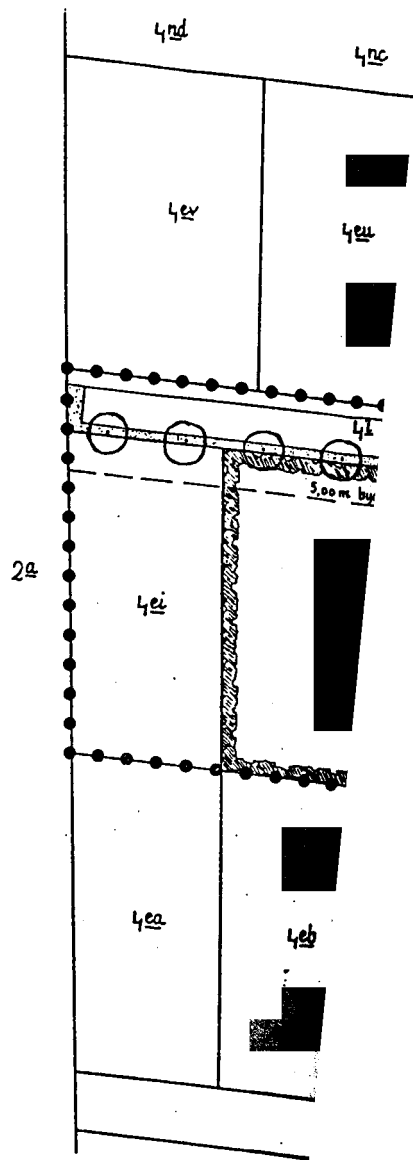
Dato: 14.06.1989

Kortbilag nr. 1



alt beplantning i 1,80 m's højde

KORTBILAG 2 til  
 LOKALPLAN 1.14 for et boligområde  
 ved Hesselholtvej i Arden by.  
 ARDEN KOMMUNE  
 Mål: 1:1000. Dato: 14. Juni 1989  
 L.B.L.-planlægning 1/3, 9510 Arden.



SIGNATURER:

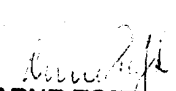
- • • Lokalplangrænse
- ▨ 2 m bred, tæt, ubrudt beplantning i 1,80 m
- ⊙ ⊙ Stamme træer



I medfør af § 27 i lov om kommuneplanlægning har Arden byråd i møde den 9. oktober 1989 vedtaget ovennævnte lokalplan endeligt.

I forhold til det offentliggjorte forslag er der ikke sket ændringer i planen.

Arden byråd, den 9-10-89

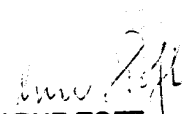
  
ARNE TOFT  
Borgmester

  
TH. HØJBERG  
Kommunaldirektør

Lokalplanens retsvirkninger indtræder den 18. oktober 1989, d.v.s. datoen for offentlig bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan.

Nærværende lokalplan bedes tinglyst på matr. nr. 6 a Hesselt-holt Huse, St. Arden og matr. nre. 4 l, 4 ei og 4 ek Hesselt-holt by, St. Arden samt alle parceller, der efter den 14. juni 1989 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Arden byråd, den 11/11-1989

  
ARNE TOFT  
Borgmester

  
TH. HØJBERG  
Kommunaldirektør

INDFØRT I DAGBOGEN  
FOR RETTEN I TERNDROP

03.11.89 08722

LYST

Akt. skab nr. E. 10



STEMPELMÆRKE  
RETEN I  
TERNDROP

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF  
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT  
E 040278

03.11.89 11:56  
000500.00  
086237 SM

