

# *Aaskov Kommune*



## **LOKALPLAN NR. 1.84** **Boligområde ved Velhustedparken i Kibæk**

## **Hvad er en lokalplan ?**

Ifølge Lov om Planlægning skal der udarbejdes og offentliggøres en lokalplan, inden der påbegyndes bygge-, anlægs- og nedrivningsarbejder, som medfører en væsentlig ændring af det bestående miljø. Desuden kan kommunalbestyrelsen lade udarbejde en lokalplan, bl.a. når det skønnes nødvendigt for at sikre en sammenhængende planlægning eller en realisering af intentionerne i kommuneplanen.

I en lokalplan fastlægges bestemmelser for et områdes anvendelse, bebyggelse, veje og stiers placering og udformning, friarealers placering og indretning samt bevaring af bygningsmæssige, kulturelle og landskabelige værdier m.v.

## **Lokalplanens offentlige fremlæggelse**

Lokalplanforslaget er offentlig fremlagt i tiden fra den 14.12.2005 til og med den 09.02.2006. I offentlighedsperioden er det muligt at indsende bemærkninger, indsigelser eller ændringsforslag til lokalplanen til Aaskov Kommune, Solbakken 30, 6933 Kibæk eller på [aaskov@aaskov.dk](mailto:aaskov@aaskov.dk).

Bemærkninger, indsigelser og ændringsforslag skal være kommunen i hænde senest den 09.02.2006

## **Lokalplanens midlertidige retsvirkning**

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, hverken anvendes eller bebygges på en måde, der er i modstrid med planen eller som kan foregribe indholdet af den endelige plan. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

De midlertidige retsvirkninger gælder fra offentliggørelsen af forslaget den 14.12.2005 og indtil lokalplanen er endeligt vedtaget, - dog højst i et år fra datoen for offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

## **Lokalplanens endelige retsvirkning**

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må der ikke etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

Vedtagelsen af en lokalplan kan ikke hindre den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom, og en lokalplan medfører heller ikke pligt til at realisere det byggeri eller de anlæg, som planen åbner mulighed for. En lokalplan regulerer alene kommende om- og nybyggeri, anlæg eller ændret anvendelse indenfor det område, den omfatter. Kommunen kan meddele dispensation fra bestemmelser i lokalplanen under forudsætning af, at dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kræver udarbejdelse og vedtagelse af en ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen i henhold til Planlægningslovens § 18. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen.

## INDHOLD

### REDEGØRELSE

Lokalplanområdets beliggenhed	4
Lokalplanens baggrund og formål	4
Eksisterende forhold	4
Fremtidige forhold	6
Lokalplanen og den øvrige planlægning	9
Lov om miljøvurdering	9
Regionplan	10
Kommuneplan	10
Landbrugsloven	10
Beskyttede naturtyper	11
Vej- og stiplanlægning	11
Miljøforhold	11
Museumsloven	11
Støjforhold	11
Herning-Skjernbanen	11

### LOKALPLAN

§ 1	Lokalplanens formål	12
§ 2	Områdets grænser og zonestatus	12
§ 3	Områdets anvendelse	12
§ 4	Udstykninger	12
§ 5	Veje, parkering og stier	12
§ 6	Bebyggelsens omfang og placering	12
§ 7	Bebyggelsens udseende	13
§ 8	Ubebyggede arealer	14
§ 9	Teknisk anlæg	15
§ 10	Grundejerforening	15
§ 11	Servitutter	15
§ 12	Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	15
§ 13	Midlertidig retsvirkning	15
§ 14	Lokalplanens retsvirkning	16
§ 15	Påtaleret	16
§ 16	Dispensationer og ændringer i lokalplanen	16
§ 17	Vedtagepåtegning	16

### KORTBILAG

Kortbilag nr. 1:	Matrikelkort
Kortbilag nr. 2:	Lokalplankort
Kortbilag nr. 3:	Beplantning
Kortbilag nr. 4:	Illustrationsplan model 1
Kortbilag nr. 5:	Illustrationsplan model 2

### LOKALPLANOMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet ligger i den nordlige del af Kibæk og omfatter matr. nr. 36at, 36it, 40h og 39 I, Kibæk by, Assing.

Lokalplanområdet ligger nordøst for Møllegården mellem Velhustedvej og Jernbanen. Området er velbeliggende i forhold til skole, hal og idrætsanlæg og har god sammenhæng til det allerede eksisterende stisystem mod disse faciliteter og det øvrige byområde.

Adskillelsen mellem lokalplanområdet og landbrugsarealerne mod nordøst dannes af naturområdet omkring det unavngivne vandløb, der har forbindelse til Følpot bæk.

### LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Kibæks byudviklingsområder er ved at være udbyggede, og kommunalbestyrelsen ønsker med denne lokalplan at etablere plangrundlaget for, at der kan skabes et nyt og attraktivt boligområde i Kibæk, der kan tilføre kommunen nye attraktive byggemuligheder.

Lokalplanen har til formål at muliggøre, at der inden for lokalplanens område kan opføres boliger som både åben lav og tæt lav bebyggelse. Lokalplanen skal desuden sikre, at bebyggelse opføres med et moderne arkitektonisk udtryk, samt at der gennem lokalplanområdet etableres en rekreativ forbindelse fra de eksisterende boligområder mod syd til det rekreative areal omkring det unavngivne vandløb.

### EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet består hovedsageligt af landbrugsarealer, men indeholder desuden et mindre naturområde omkring Følpot bæk.

Landskabet er relativt fladt, men falder svagt mod bækken. I lokalplanområdets





## Landskabet

sydlige grænse, mod den eksisterende bebyggelse, findes en tættere beplantning, der i forbindelse med byggemodningen af lokalplanområde skal udtyndes. Centralt i området findes desuden et læhegn, der i forbindelse med byggemodningen af området forudsættes fjernet/udtyndet. Omkring jernbanen findes en tættere beplantning.

Sydvest for lokalplanområdet findes et eksisterende boligområde, der næsten er fuldt udbygget, og i lokalplanområdets vestlige grænse forløber Velhustedvej. Velhustedvej tænkes på længere sigt muligvis omdannet til stillevej, og kommer herved til at forbinde såvel lokalplanområdet som de øvrige byudviklingsområder i Kibæk med blandt andet skole, idrætsfaciliteter og den centrale del af byen.

## FREMTIDIGE FORHOLD

Inden for lokalplanområdet ønskes et nyt og attraktivt boligområde. Det nye boligområde struktureres af »alléen« og »parkvejen«.

## veje og stier

»Alléen« er planens rygrad, der skal sikre en god trafikbetjening af området. »Alléen« vil danne et stærkt landskabelement, der i struktur og stramhed adskiller sig fra »parkvejene«. For at dæmpe hastigheden på »alléen« laves alle krydsninger som hævede flader, hvor »parkvejen« er hævet over »alléen«. »Parkvejen« skal have et ubrudt forløb.

»Alléen« har forbindelse til Møllegården, der vil trafikbetjene det nye boligområde, og kan forlænges så den får kontakt til Velhustedvej.

Omkring »parkvejene« opbygges 8 boliggrupper med tæt kontakt mellem den enkelte bolig og den omkringliggende natur. »Parkvejen« erstatter den traditionelle boligvej,



Visualisering af planen set fra nordvest udnyttet udelukkende med parcelhusbebyggelse.



og er en designet flade, der skaber identitet og rum for social interaktion. For at skabe tilhørsforhold og forskel gives de 4 »parkveje« hvert sit design.

Det er intentionen, at »parkvejene« skal fungere som sociale rum i boliggrupperne. Lokalplanen lægger op til, at boligerne disponeres efter et princip om, at der skal være åbne rum foran den enkelte bolig, så aktiviteterne på »parkvejene« kan følges fra den enkelte bolig. Lokalplanen begrænser derfor muligheden for at plante hæk og sammenhængende beplantning mod »parkvejene«. For at få bebyggelse til at danne rum omkring »parkvejene« bestemmer lokalplanen, at bygninger skal opføres så mindst et punkt i hovedbygningens facade eller gavl er i berøring med en udgangsbyggelinie, der er udlagt i en fast afstand fra »parkvejene«.

#### Fleksibilitet

»Alléen« gennemskærer boliggrupperne, så der skabes grupper af forskellig størrelse, hvilket giver stor fleksibilitet i udbygningen af området. De enkelte boliggrupper kan udnyttes forskelligt uden at gå på kompromis med planens hovedgreb. Planen kan derfor indeholde flere forskellige boligtyper, men med parcelhuset som den dominerende boligform. Der kan således opføres både åben lave og tæt lave bebyggelser i form af både fritliggende boliger og dobbelt- eller rækkehuse.

For at opnå en stor fleksibilitet i området udlægger lokalplanen derfor ikke arealer til bestemte boligtyper, dog fastlægger lokalplanen, at grunde til åben lav bebyggelse skal udstykkes med en størrelse på min. 1.000 m<sup>2</sup>, og at grunde til tæt lav bebyggelse skal udstykkes med en størrelse på min. 250 m<sup>2</sup> hvor en ideel del af fælles friarealer kan medregnes. Kortbilag nr. 4 og 5 illustrerer området udbygget med hhv. åben lav bebyggelse og en kombination af boligtyper.

#### Bebyggelsens omfang og arkitektur

Når bebyggelse må opføres i op til 2 etager, med en samlet bygningshøjde der ikke overstiger 8,5 meter.

Når området er vokset til, vil især tagene være synlige, og der fastlægges derfor i lokalplanen krav om, at alle tage skal holdes i sorte, ikke reflekterende materialer. Enkelte mindre dele kan udføres i andre materialer som eksempelvis zink eller glas. Bygninger må ikke opføres med valmede tage. Hensigten er at sikre et både markant, ensartet og sammenhængende præg for området.



Visualisering af planen set fra øst udnyttet med flere forskellige bygningstyper.



*Eksempler på bygninger med et »nutidigt arkitektonisk formsprog«.*





*Grænser*

Derudover fastlægger lokalplanen et minimum af bygningsregulerende bestemmelser, dog skal bygninger opføres i et nutidigt arkitektonisk formsprog. Det er således ikke muligt inden for lokalplanområdet at opføre eksempelvis svenske bjælkehytter o. lign.

Den yderste grænse mellem det bebyggede område og landskabet udgøres af gabionmure med granitskærver i lys granit. Gabionmurene er et markant rumskabende landskabselement der skaber en klar grænse mellem de offentlige og private områder.

Gabionmurene har samme funktion som traditionel hækbeplantning, men valget af gabioner som adskillende element beror på ønsket om at adskille den nye bebyggelse fra de eksisterende parcelhusområder. Gabioner er stålgitre fyldt med eksempelvis sten.

Ved hver parcel kan gabionmuren brydes, så der bliver direkte forbindelse mellem parcellen og den omkringliggende natur

*Landskabskile og forbindelser*

Mellem boliggrupperne forløber grønne passager, der skaber direkte forbindelse mellem de enkelte boliger og det omkransende landskab. Mellem de to hovedgrupper forløber en bredere landskabskile, der skaber forbindelse helt inde fra det eksisterende boligområde til landskabet omkring bækken og det åbne land. Kilen kan indeholde forskellige elementer, eksempelvis naturlegeplads, bålplads, landskabskunst, landskabsterrasser o.lign.

Gennem hver af de to hovedgrupper forløber halvprivate stiforbindelser, der sikrer direkte forbindelse mellem hver enkelt bolig i planen og naturen. De halvprivate stier må ikke få karakter af offentlig stisystem.

*Beplantning*

»Alléen« er et markant landskabstræk, der kan holde sammen på planen forskellige elementer. Langs »alléen« plantes vintereg som allétræer, så der skabes sammenhæng til allébeplantningen langs Møllegården. For at få en ansartet allébeplantning skal hele »alléen« plantes på samme tid.

Internt i bebyggelsen plantes mindre lunde, der foruden at være halvoftentlige rekreative elementer, også fungerer som levesteder for flora og fauna og dermed bidrager til områdets artsdiversitet og oplevelsesrigdom. Lundene beplantes med Himalayabirk, Bærmispel, Paradisæble, Fyldtblomstret fuglekirsebær og Hassel »Zellernød«.

På »parkvejene« kan der, i græsrabatten eller i udskæringer i belægningen, plantes enkeltstående eller mindre grupper af træer, eksempelvis himalayabirk eller ildløn.

For at skabe sammenhæng i området skal hække i skel bestå af bøgehække.

**LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆGNING****LOV OM MILJØVURDERING**

Lokalplanen er omfattet af »lov om miljøvurdering af planer og programmer«. Derfor er der gennemført en screening af lokalplanen og en indledende høring hos de berørte myndigheder.

Aaskov Kommune har vurderet, at lokalplanen ikke er omfattet af krav om miljøvurdering.

Lokalplanen omfatter et mindre boligområde i tilknytning til den eksisterende by og er ikke underlagt lovens bilag 3 eller 4. Området er desuden ikke en del af eller omfattet af internationalt beskyttelsesområde.

## LANDBRUGSLOVEN

Lokalplanområdet omfatter en del af matr. Nr. 36at, 36it, 40h og 39I, hvorpå der i dag er landbrugspligt. Det forudsættes i lokalplanen at landbrugspligten ophæves efter § 6 i Landbrugsloven på den del, der er omfattet af lokalplanen.

## NATURBESKYTTELSESLOVEN

Halvdelen af lokalplanområdet mod nordøst ligger indenfor en skovbyggelinie, som løber i en afstand på 300 meter fra Harreskoven. Det forudsættes i lokalplanen, at skovbyggelinien ophæves i lokalplanområdet i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 69, stk. 1.

Størstedelen af delområde I er beskyttede naturtyper omfattet af § 3 i Naturbeskyttelsesloven. Ændring af beskyttede naturtyper tilstand i form af eksempelvis beplantning, rydning, opfyldning, etablering af sti, legeredskaber eller bålplads vil kræve dispensation fra Ringkjøbing Amt.

## REGIONPLAN

Ifølge Regionplan 2001 for Ringkjøbing Amt kan lokalplanområdet indgå i byudvikling. Lokalplanen er derfor ikke i strid med regionplanen.

## KOMMUNEPLAN

Sideløbende med lokalplanforslaget har Aaskov Kommune offentliggjort forslag til kommuneplan. Lokalplanområdet er i kommuneplanforslaget rammelagt til boligformål.

Forudsætning for vedtagelse af lokalplanen er, at kommuneplanens rammer for området vedtages endeligt.

Kommuneplanen fastlægger:

<b>Status:</b>	Boligområde med tilhørende kollektive anlæg og offentlige formål
<b>Anvendelse:</b>	Åben lav og tæt lav boligbebyggelse
<b>Max etageantal/højde:</b>	2 etager/8,5 meter
<b>Min. andel udeopholdsareal:</b>	Svarende til mindst 100% af boligetagearealet for tæt lav bebyggelse
<b>Bebyggelsesprocent:</b>	30 for åben lav - for den enkelte ejendom 30 for tæt lav - for den enkelte ejendom
<b>Min. grundstørrelse:</b>	700 m <sup>2</sup> ved udstykning til parcelhusgrunde 250 m <sup>2</sup> ved udstykning til tæt lav bebyggelse
<b>Fælles friareal til ophold:</b>	Min. 10% af området.
<b>Generelle rammebestemmelser:</b>	Det er tilladt, at der på ejendommene drives en form for virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelsesejendomme. Det kan eksempelvis være en lægepraksis, frisør, dagpleje og lignende.  Det forudsættes dog at virksomheden drives af den, der bor i den pågældende bolig, og at kommunalbestyrelsen skønner, at

ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres.

Det forudsættes også at virksomheden ikke giver ulemper for de omkringboende (støv, røg, lugt, støj, rystelser eller udseende) eller medfører behov for parkering, som ikke er tilstede på den pågældende ejendom.

Der kan etableres butikker til lokalrådets betydning på maksimalt 800 m<sup>2</sup> pr. dagligvarebutik og maksimalt 500 m<sup>2</sup> pr. butik til udvalgsvarer.

### VEJ- OG STIPLANLÆGNING

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Møllegården. Der udlægges i lokalplanen areal til fordelingsvej, boligveje og fællesstier gennem området. Veje udlægges som private fællesveje.

### MILJØFORHOLD

Hvis der i forbindelse med anlæg og nybyggeri findes tegn på forurening, skal arbejdet stoppes øjeblikkeligt og Aaskov Kommune skal underrettes, så der kan iværksættes foranstaltninger til hindring af følgevirkninger.

### MUSEUMSLOVEN

Hvis der i forbindelse med anlæg og nybyggeri findes tegn på fortidsminder, skal arbejdet stoppes i det omfang det berører fortidsminderne, og Herning Museum skal underrettes.

### STØJFORHOLD

Evt. støjpåvirkninger af området vil overvejende komme fra trafik.

Ingen af de omgivende veje er stærkt trafikerede. Evt. trafikstøj kan generelt forventes at ville koncentrere sig i det tidsrum, hvor hovedparten af områdets beboere begiver sig til og fra arbejde.

Det skønnes ikke, at trafik i området vil give anledning til støjgener, som overskrider Miljøstyrelsens vejledende normer for maksimal støjpåvirkning af områder med åben lav og tæt lav boligbebyggelse, som, ved lokalplanens udarbejdelse, er:

- 30 dB(A) i beboelsesrum
- 55 dB(A) for udendørs opholdsarealer

### HERNING-SKJERN BANEN

Af hensyn til støj og rystelser fra Herning-Skjern banen skal der holdes en afstand på min. 25 meter mellem jernbanen og bebyggelse.

## Lokalplan 1.84 for et boligområde ved Velhustedparken i Kibæk.

I henhold til Lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

### § 1. Lokalplanens formål

- 1.1 Byrådet ønsker med lokalplanen at fastlægge de overordnede rammer for et boligområde ved Velhustedparken i Kibæk.

Det er lokalplanens formål at sikre,

- et attraktivt boligområde til åben-lav og tæt-lav bebyggelse
- et boligområde med en særlig identitet og karakter,
- god og sikker vejadgang til boligområderne
- at ny bebyggelse opføres med et nutidigt arkitektonisk formsprog,
- gode rekreative forbindelser gennem lokalplanområdet.

### § 2. Områdets grænser og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter matrikel nr. 36at, 36it, 40h og 39 I, Kibæk by, Assing, samt alle parceller som efter 14.12 2005 udstykkes herfra.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone, og de på lokalplanbilag 1 markerede arealer skal overdrages til byzone.

### § 3. Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet opdeles som vist på kortbilag nr. 1 i 2 delområder.

Delområde I's anvendelse fastlægges til rekreative formål.

Delområde II kan anvendes til både åben lav og tæt lav boligbebyggelse

### § 4. Udstykninger

- 4.1 Friarealer inden for delområde I er et offentligt areal, der ikke må udstykkes.
- 4.2 Friarealer inden for delområde II må ikke udstykkes, men skal tilskødes grundejerforeningen som fælles grønt friareal.
- 4.3 Ingen grund til åben lav bebyggelse må være mindre end 1.000 m<sup>2</sup>.
- 4.4 Ingen grund til tæt lav bebyggelse må være mindre end 250 m<sup>2</sup> incl. en ideel del af fælles friarealer.

### § 5. Veje, parkering og stier

- 5.1 Vejadgang til delområde I skal ske fra Møllegården som vist på kortbilag 2.

Alléen (adgangsvej A-B, jvf. Kortbilag 2) skal udlægges med en bredde på 10 meter og anlægges med fast belægning med en kørebanebredde på min. 5,5 meter. Alléen kan forlænges, så den får kontakt til Velhustedvej,

- 5.2 Parkvejene (boligvejene) skal anlægges som vist på kortbilag 2 med fast belægning i en bredde på min. 5,5 meter. Evt. ensrettede kørespor må ikke gives en bredde på mindre end 2,75 meter.

Parkvejene skal have karakter af pladser og gives sammenhængende belægning, eksempelvis sort pulverasfalt.

Langs parkvejene må der ikke plantes hæk eller anden sammenhængende beplantning. Parkvejene skal omkranses med en 2 meter bred græsribat. Afgrænsning mellem kørebane og græsribat skal udføres med en kantsten i granit.

Overkørsler mellem kørebane og indkørsler skal etableres som chausséstensbelagte flader.

- 5.3 Indenfor delområde II skal der etableres 2 parkeringspladser pr. bolig på egen grund for åben lav bebyggelse og 1½ parkeringspladser pr. bolig for tæt lav bebyggelse.
- 5.4 Sti a-b, c-d, e-f, g-h, i-j, i-k, l-m og n-o udlægges i en bredde på 4 meter med en principiel placering som vist på kortbilag 2. Stierne a-b og cd skal anlægges med en stibredde på min. 2 meter. Videreførelse af stianlæg c-d skal skabe forbindelse til det eksisterende stisystem ved Møllegaarden.
- Øvrige stier anlægges som trampestier.

## § 6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Der må ikke placeres bebyggelse eller tekniske anlæg i delområde I med undtagelse af nødvendige anlæg ved sø/regnvandsbassin, eventuelt anlæg af pumpestation til spildevand, samt anlæg der tjener områdets rekreative brug.
- 6.2 I delområde II må der etableres nødvendige anlæg ved sø/regnvandsbassin, samt anlæg der tjener områdets rekreative brug.
- 6.3 Bebyggelse i delområde II skal opføres inden for de på kortbilag 2 viste byggeområder. Bebyggelse skal placeres så mindst et punkt i hovedbygningens facade eller gavler er i berøring med den viste udgangsbyggelinie.
- 6.4 Bebyggelsesprocenten for åben lav bebyggelse må ikke overstige 30.
- 6.5 Bebyggelsesprocenten for tæt lav bebyggelse må ikke overstige 30.
- 6.6 Bebyggelsen må opføres i højst 2 etager og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter i forhold til et niveauplan fastsat af kommunen.
- 6.7 Bebyggelsen skal placeres med en afstand på min. 25 meter fra jernbanespormidte af hensyn til støj og rystelser fra Herning – Skjernbanen og Vardevej.

## § 7. Bebyggelsens udseende

- 7.1 Ny bebyggelse skal opføres i et nutidigt arkitektonisk formsprog

- 7.2 Synligt tag skal fremstå med sorte tagmaterialer. Mindre dele af tagene kan udføres i andre materialer, eksempelvis zink eller glas. Der må ikke anvendes reflekterende tagmaterialer med undtagelse af glas.
- 7.3 Bygninger må ikke opføres med valmede tage.
- 7.4 Tilbygninger, eksempelvis udestuer, skal enten integreres i eller materiale-mæssigt og arkitektonisk tilpasses hovedbygningen.
- 7.5 Mindre bygningsdele, eksempelvis carporte eller garager, skal integreres i hovedbygningen eller gives en visuel fremtræden der harmonerer med den øvrige del af bygningen.
- 7.6 Småhuse, eksempelvis drivhuse o. lign. kan opføres efter reglerne i bygningsreglementet.
- 7.7 Hvis der opsættes solfangere skal disse tilpasses bygningens arkitektur.

## § 8. Ubebyggede arealer

- 8.1 Delområde I udlægges til fælles rekreativt område. Indenfor delområdet må der ikke opføres bygninger eller tekniske anlæg, udover nødvendige anlæg ved sø/regnvandsbassin, samt eventuelt anlæg af pumpestation til spildevand.  
  
Der kan endvidere etableres anlæg der tjener områdets rekreative brug.
- 8.2 Ubebyggede arealer skal anlægges og beplantes ifølge lokalplanens kortbilag nr. 3.
- 8.3 Grænsen mellem boligområderne og de fælles friarealer skal som vist på kortbilag nr. 2 udgøres af gabionmure med granitskærver. Gabionmurene opføres i en højde på maks. 1 meter. Fra hver enkelt grund kan der etableres en op til 1,5 meter bred passage gennem muren.
- 8.4 Indenfor delområde II kan der etableres to mindre søer/regnvandsbassiner. På kortbilag nr. 2 er vist en principiel placering af søen i den sydvestlige del af området. Placering af søen i den nordvestlige del af området fastlægges i forbindelse med detailkloakeringen. I delområde I er der i forvejen en sø, som er beskyttet efter Naturbeskyttelseslovens § 3.
- 8.5 Parkvejene, der fungerer som planens boligveje, skal udlægges som en sammenhængende fast belægning, eksempelvis sort pulverasfalt.  
  
I belægningen kan der laves huller til træer, beplantninger, terrasser, fællesfaciliteter som eksempelvis petanque e. lign.  
  
Belægningen kan dekoreres med eksempelvis thermoplast.  
  
Træer på parkvejene skal være flerstammede træer som eksempelvis Himalayabirk (betula utilis) eller ildløn (Acer ginnala).
- 8.6 Der må ikke foretages udendørs oplagring og henstilling af uindregistrerede biler, last- og varebiler over 3.500 kg, lystbåde, campingvogne, trailere og lign.



**§ 9. Teknisk anlæg**

- 9.1 El- og telefonledninger skal fremføres som jordkabler.
- 9.2 Spildevand, tagvand og overfladevand skal separeres og ledes til kommunens kloaknet i overensstemmelse med gældende spildevandsplan.
- Tagvand kan alternativt ledes til den på kortbilag nr. 2 viste sø.
- 9.3 Der må ikke opsættes parabolantenner, der skal ske tilslutning til fællesantenne.
- 9.4 I henhold til kommunens varmeplan skal lokalplanområdet forsynes med fjernvarme
- Området forsynes med el og vand fra de lokale forsyningselskaber i henhold til gældende regler.

**§ 10. Grundejerforening**

- 10.1 Den til enhver tid værende ejer af grunde udstykket indenfor lokalplanområdet skal være medlem af en grundejerforening for området.
- 10.2 Grundejerforeningen skal på udstykkerens foranledning stiftes, når 25% af grundene er solgt ved betinget eller endeligt skøde.
- 10.3 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.
- 10.4 Kommunalbestyrelsen kan give tilladelse til at udvide grundejerforeningens område og kan i øvrigt kræve grundejerforeningen sammensluttet med andre grundejerforeninger.
- 10.5 Grundejerforeningen skal udarbejde et ordensreglement.
- 10.6 Grundejerforeningen skal fastsætte nærmere regler for fremskaffelse og fordeling af midler, der skal anvendes til gennemførelse af foreningens formål.
- 10.7 Grundejerforeningen er pligtig til at modtage skøde på fælles friarealer og herefter overtage vedligeholdelsen af disse. Grundejerforeningen skal eksempelvis selv stå for vedligeholdelsen af gabionmure mm.
- Af friarealer og stier udlagt for et større område, kan grundejerforeningen pålægges andel til vedligeholdelse og overtagelse.

**§ 11. Servitutter**

- 11.1 Der er den 5.12.2005 udarbejdet en servitutundersøgelse i lokalplanområdet. Servitutundersøgelsen kan rekvireres hos Teknik og Miljø på Rådhuset.

**§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse**

- 12.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:
- der er sket tilslutning til de kollektive forsyningsvirksomheder, jf. §9

**§ 13. Midlertidig retsvirkning**

- 13.1 Indtil lokalplanen er endelig vedtaget af byrådet, må de ejendomme, som er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige lokalplan. Der gælder ifølge planlovens § 17, stk. 1, et midlertidigt forbud mod udstykninger, bebyggelse og ændring af anvendelsen af ejendomme, som er omfattet af forslaget. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsættes som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan der evt. ifølge planlovens § 17 stk. 2, opnås tilladelse til at udnytte en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Den midlertidige retsvirkning gælder indtil der er vedtaget og offentliggjort en endelig lokalplan, dog højst et år fra tidspunktet for offentliggørelsen af forslaget.

**§ 14. Lokalplanens retsvirkning**

- 14.1 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme der er omfattet af lokalplanen, ifølge planlovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 14.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.
- 14.3 Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven.

**§ 15. Påtaleret**

- 15.1 Kommunalbestyrelsen i Aaskov Kommune har alene påtaleret.

**§ 16. Dispensationer og ændringer i lokalplanen**

- 16.1 Mindre betydende lempelser/ændringer af bestemmelserne i lokalplanen kan indrømmes af byrådet, såfremt dette ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.
- 16.2 Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan gennemføres ved, at der tilvejebringes en ny lokalplan

**§ 17. Vedtagepåtegning**

Lokalplanforslaget er vedtaget og offentligt fremlagt af Kommunalbestyrelsen i Aaskov Kommune den 12. december 2005.

På Kommunalbestyrelsens vegne.

Jørgen Chr. Jørgensen  
Borgmester

Jan Fanøe  
Kommunaldirektør

Endeligt vedtaget den 3 april 2006

Jørgen Chr. Jørgensen  
Borgmester

Jan Fanø  
Kommunaldirektør

**SIGNATUR**

- I Delområde
- Lokalplangrænse
- ..... Delområdegænse
- ▨ Areal overføres til byzone



**LOKALPLAN NR. 1.84**

**KORTBILAG NR.1 - MATRIKELKORT  
MÅL 1:2500@A3**

**SIGNATUR**

- I Delområde
- Lokalplangrænse
- Delområdegrense
- ▨ Fælles friareal
- ▨ 2 meter græsribat
- ▨ principiel placering af sø
- ▨ Boligvej (Parkvej)
- ▨ Principiel placering af stiforbindelse
- a b Areculdlæg til stamvej (10 meter) (Alléen)
- A B Udgangsbjyggelinie
- Gabionmur



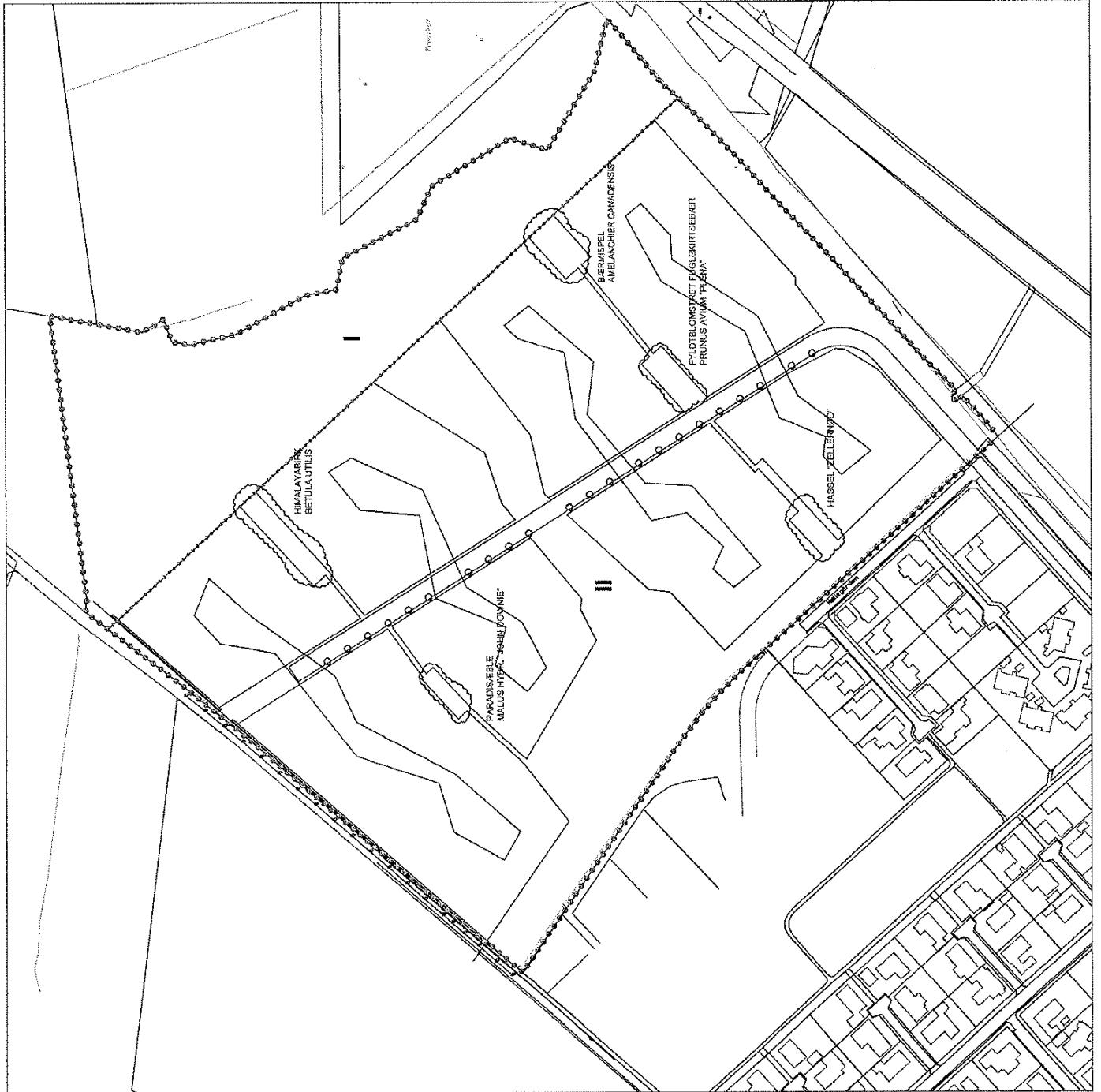
**LOKALPLAN NR. 1.84**

**KORTBILAG NR.2 - LOKALPLANKORT  
MAL 1:2500@A3**

**Aaskov Kommune • Teknik og Miljø • 10.03.2006**

SIGNATUR

- I Delområde
- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- o Vintereg - Quercus petraea



LOKALPLAN NR. 1.84

KORTBILAG NR.3 - BEPLANTNING  
MÅL 1:2500@A3





LOKALPLAN NR. 1.84

KORTBILAG NR.4 - ILLUSTRATIONSPLAN - MODEL 1  
MAL 1:2500@A3

Aaskov Kommune • Teknik og Miljø • 02.12.2005



LOKALPLAN NR. 1.84

KORTBLAG NR.5 - ILLUSTRATIONSPLAN - MODEL 2  
MÅL 1:2500@A3

Aastov Kommune • Teknik og Miljø • 02.12.2005