



Lokalplan for et område til boligformål ved Stenagervej i den sydlige del af Østbirk.

Ø - 107

LOKALPLAN Ø – 107
FOR ET OMRÅDE TIL BOLIGFORMÅL
VED STENAGERVEJ
I DEN SYDLIGE DEL AF ØSTBIRK
GEDVED KOMMUNE
VEJLE AMT

PLANREDEGØRELSE.

Lokalplanområdets beliggenhed og eksisterende forhold.

Nærværende lokalplan omfatter et areal i den sydlige del af Østbirk beliggende ved Stenagervej og med Skovbakkevej (Omfartsvejen) mod vest. Lokalplanen omfatter et areal på ca. 6,8 ha.

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

STRATEGISK MILJØVURDERING

Gedved Kommune har foretaget en screening i henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og programmer" (lov nr. 316 af 5.5.2004) og vurderet, at planforslaget ikke er omfattet af lovens krav om, at der skal foretages en miljøvurdering. Dette begrundes med:

- At planen omfatter et mindre område på lokalt plan.
- At planen ikke antages at få væsentlig indvirkning på miljøet.
- At planen ikke omfatter projekter, som nævnt i lovens bilag 3 og 4.

REGIONPLANEN.

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

Arealet mellem Østbirk by og omfartsvejen er beliggende indenfor skovbyggelinie. Endvidere skal der tages hensyn til trafikstøj fra omfartsvejen. Desuden er der drikkevandsinteresser indenfor området.

Vedrørende skovbyggelinien skal denne enten ophævet helt eller delvist i forbindelse med lokalplanen eller der skal dispenseres fra skovbyggelinien i forbindelse med senere byggesagsbehandling.

Der tilsigtes med lokalplanen ikke aktiviteter, som i særlig grad vil forurene grundvandet.

Bestemmelser vedr. trafikstøj vil blive indarbejdet i lokalplanen.

Regnvand bortledes via forsinkelsesbassin og eksisterende ledningsnet til Østbirk Rensningsanlæg. Spildevand bortledes via eksisterende ledningsnet til Østbirk Rensningsanlæg.

Idet lokalplanområdet ligger i regionplanens byudviklingsområde, findes lokalplanen ikke at være i strid med regionplanen.

KOMMUNEPLANEN

Området er omfattet af kommuneplanen, hvor området er benævnt 4B17, og hvor følgende rammebestemmelser er gældende:

4B17	Nyt område til boligformål	Området overføres til byzone ved lokalplan	Områdets anvendelse fastlægges til boligformål, åben/lav og tæt/lav boligbebyggelse. I områderne kan der desuden etableres tilhørende kollektive anlæg som daginstitutioner og lignende samt mindre butikker til områdets daglige forsyning.	Åben/lav 25 Tæt/lav 35 2 etager 8½ meter max. bygningshøjde	Før ny bebyggelse skal placering og udformning af støjdæmpende foranstaltninger langs Skovbakkevej fastlægges. Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmeforsyningsanlæg.
------	----------------------------	--	--	--	---

ZONEFORHOLD.

Lokalplanområdet ligger i landzone og vil blive overført til byzone i forbindelse med endelig vedtagelse af lokalplanen for området.

Landbrugspligt.

Der er landbrugspligt på ejendommen, matr. nr. 13a. Ejendommen skal drives landbrugsmæssigt efter landbrugslovens regler, indtil den tages i brug til det lokalplanen bestemmer. Ophævelse af landbrugspligten sker i forbindelse med Jordbrugskommissionens godkendelse af udstykning.

Naturbeskyttelsesloven.

En stor del af lokalplanområdet er omfattet af en 300 m bred skovbyggelinie. Skovbyggelinien's formål er at sikre skovens værdi som landskabselement og bevare skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyreliv.

Der er inden for skovbyggelinie tale om et forbud mod at placere bebyggelse (bygninger, skure, campingvogne, master m.v.). Driftsbygninger, der er nødvendige for jordbrugs- og fiskerierhvervet er undtaget fra forbudet.

Det er således en forudsætning for lokalplanens realisering at skovbyggelinien ophæves i forbindelse med vedtagelsen af nærværende lokalplan eller at der efterfølgende meddeles dispensation fra skovbyggelinien.

Skovbyggelinien indenfor lokalplanområdet søges ophævet i løbet af offentlighedsfasen. Hvis ikke Skov- og naturstyrelsen ophæver skovbyggelinien kan kommunen meddele dispensation fra skovbyggelinien. Det er i byzone kommunalbestyrelsen, der meddeler dispensation.

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.

Lokalplanområdets arealer, der er indeholdt i rammebestemmelserne og 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 og stier skal være i overensstemmelse med retningslinierne herfor i lokalplanen.

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 i øvrigt - 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, antennemaster 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 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 varmemforsyning i overensstemmelse med kommunens varmeplanlægning. Området fjernvarmeforsynes.

SPILDEVANDSFORHOLD.

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

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) på døgnbasis. Ved hulfylldning 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) på døgnbasis.

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

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

SPILDEVANDSPLAN.

Lokalplanområdet er omfattet af kommunens spildevandsplan. Området skal separatkloakeres og tilledes det eksisterende spildevandsanlæg. Spildevand bortledes via eksisterende ledningsnet til Østbirk Rensningsanlæg.

VARMEPLAN.

Lokalplanområdet skal aftage varme fra et kollektivt varmforsyningsselskab.

OVERSKUDSJORD.

Overskudsjord bør så vidt muligt forblive indenfor lokalplanens grænser.

LOKALPLANENS FORMÅL.

Det er lokalplanens formål at fastlægge retningslinierne for udbygningen af lokalplanområdet udstykket til tæt/lav boligbebyggelse og åben/lav boligbebyggelse, i henhold til kortbilag 3.

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 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. 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 maksimal bebyggelsesprocent, om maksimal bebyggelseshøjde og etagehøjde samt etageantal overholdes. Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 2. januar 2006 og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højest indtil 2. januar 2007.

LOKALPLAN NR. Ø-107 for et boligområde i Østbirk.

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område i Østbirk

§ 1.

OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.

- Stk. 1** Lokalplanområdet ligger i den synlige del af Østbirk ved Stenagervej. Områdets afgrænsning er vist på kortbilag nr. 1.
- Stk. 2** Området omfatter en del af matr.nr. 13a Østbirk by, Østbirk
- Stk. 3** Ejendomme, der efter den 2. januar 2006 udstykkes indenfor området, er tillige omfattet af lokalplanen.
- Stk. 4** Hele området ligger i landzone.

§ 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.
- at overføre lokalplanområdet af matr. nr. 13a, Østbirk by, Østbirk til byzone samt ophæve landbrugspligten på dette areal.

§ 3.

OMRÅDETS ANVENDELSE.

- Stk. 1** Lokalplanområdet opdeles i delområderne I, II, III, IV og V. Grænsen mellem delområderne ligger som vist i princippet på kortbilag nr. 3. Hermed menes, at grænsen kan reguleres i mindre omfang i forbindelse med udarbejdelse af endelig udstyknings- og bebyggelsesplaner for arealer i delområde I, II, III og IV.

- Stk. 2** Område I, II og III må kun anvendes til åben/lav boligbebyggelse med tilhørende veje og stier. På hver ejendom til åben/lav boligbebyggelse må der kun indrettes én bolig.
- Stk. 3** Område IV må anvendes til enten tæt/lav eller åben/lav boligbebyggelse. En betingelse for at der kan opføres tæt/lav boligbebyggelse er, at der af kommunalbestyrelsen godkendes en bebyggelsesplan for dette afgrænsede område. På hver ejendom til åben/lav boligbebyggelse må der kun indrettes én bolig.
- Stk. 4** 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 i øvrigt ikke benyttes til nogen anden form for erhvervsvirksomhed.

Delområde V.

- Stk. 5** Delområde V skal anvendes til grønt friareal.

Området kan anvendes til nedsivning af overfladevand fra den samlede udstykning omfattet af lokalplanen.

Området kan anvendes til opfyldning af overskudsjord fra den samlede udstykning omfattet af lokalplanen..

En plan for opfyldning af overskudsjord skal godkendes af Gedved kommunalbestyrelse.

§ 4

UDSTYKNING.

- Stk. 1** I delområde I, II og III må grunde til åben/lav boligbebyggelse kun udstykkes i overensstemmelse med den retningsgivende udstykningsplan vist på kortbilag 3. Alle grunde til åben/lav bebyggelse skal som udgangspunkt have et areal på mindst 700 m².
- Stk. 2** Delområde IV må udstykkes i parceller til tæt/lav boligbebyggelse eller sekundært i parceller til åben/lav boligbebyggelse i overensstemmelse med den retningsgivende udstykningsplan vist på kortbilag 3. Alle grunde til tæt/lav boligbebyggelse skal som udgangspunkt have et areal på mindst 400 m². Alle grunde til åben/lav bebyggelse skal som udgangspunkt have et areal på mindst 700 m².

§ 5.

VEJ, STI OG PARKERINGSFORHOLD.

Stk. 1 Veje og stier i lokalplanområdet udlægges som private fællesveje og som vist i princippet på kortbilag 3 med følgende minimumsbredder:

Stamveje	10 m
Boligveje for åben/lav bebyggelse	7 m
Boligveje for tæt/lav bebyggelse	5 m
Lokalstier	4 m

Stk. 2 Vejtilslutninger skal udføres som rundkørsler eller portoverkørsler.

Stk. 3 På hver ejendom til åben/lav bebyggelse skal der indrettes 2 parkeringspladser. Garage/carport medregnes som én parkeringsplads.

Stk. 4 I områder til tæt/lav bebyggelse skal der indrettes 1½ parkeringsplads pr. bolig. Garage/carport medregnes som én parkeringsplads.

Stk. 5 Parkering af motorkøretøjer med en egenvægt på over 3,5 t eller derover må ikke finde sted i området.

Stk. 6 Parcelejere, der bygger efter at kørebanerne er færdiggjort, skal for egen regning straks efter at byggeriet er afsluttet, udbedre eventuelle skader på kørebaner. Skader, der ikke forud for byggeriets begyndelse er anmeldt til Teknisk Forvaltning, regnes for hidrørende fra byggeriet. Kørebaner må ikke anvendes til oplag for byggematerialer.

Stk. 7 I henhold til "Regulativ for vintervedligeholdelse af veje" påhviler det hver enkelt ejendom at renholde og snerydde tilgrænsende veje og stier.

Stk. 8 Områdets udlagte veje og stier skal overtages af områdets Grundejerforening som "private fællesveje".

§ 6.

OMFANG OG PLACERING AF BEBYGGELSE OG ANLÆG.

Grunde til åben/lav bebyggelse.

Stk. 1 Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 25 %.

Stk. 2 Bebyggelse må ikke opføres i mere end 2 etager.

Stk. 3 Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

Grunde/områder til tæt/lav bebyggelse.

Stk. 4 Bebyggelsesprocenten for et område omfattet af en bebyggelsesplan, jfr. § 8, stk. 2 må ikke overstige 35 %, Ved beregning af bebyggelsesprocenten medtages

bebyggelsesplanens vej-, sti- og fællesarealer i områdets grundareal.

Stk. 5 Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager.

Stk. 6 Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

Fælles for områder til tæt/lav og åben/lav.

Stk. 7 Boligbebyggelse skal holdes mindst 2,5 m fra udlagte veje.

Stk. 8 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. 9 Byggeri af enhver art samt tilplantning med større træer med dybtgående rødder nærmere offentlige kloakledninger end 2,5 m er forbudt.

Stk. 10 Det påhviler grundejeren at deltage i anlæg og fremtidig vedligeholdelse af hovedledninger, renseanlæg, vandværk, m.v. med de beløb og på de forrentnings- vilkår, som kommunalbestyrelsen og værkerne fastsætter.

§ 7.

VARME.

Stk. 1 Lokalplanområdet skal forsynes med varme fra den kollektive varmforsyning.

Stk. 2 Der kan efter nærmere retningslinier tillades supplerende og alternativ energiforsyning.

§ 8.

BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.

Bestemmelser for åben/lav bebyggelse.

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 i øvrigt, som placering på grunden.

Bestemmelser for tæt/lav bebyggelse.

Stk. 2 Bebyggelse må kun opføres efter et af kommunalbestyrelsen godkendt projekt for den samlede bebyggelse i bebyggelsesplanen. Projektet skal nøje redegøre for højde, tagform og udseende i øvrigt, samt placering på grunden. Projektet skal redegøre for dannelsen af et fælles vej- og opholdsareal og bygningers kontakt til dette areal.

Fælles bestemmelser for åben/lav og tæt/lav bebyggelse.

Stk. 3 I byggeandragender skal der være redegjort for terrænforhold før og efter den påtænkte bebyggelse.

For facader på garager og carporte, der vender mod vej og naboejendom gælder, at

de skal udføres i samme materialer og farve, som beboelsesbygningen.

Stk. 4 Tagbeklædningen på tage med hældning skal være tagsten eller listepap, og taghældningen må ikke overstige 45°.

Stk. 5 Cykelskure og lignende bygninger af lettere konstruktion kan tillades indrettet, når disse fremtræder i ordentlig stand og i øvrigt 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. 6 På bygningers 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. 7 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.

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. Enhver parcelejer har fuld hegnspligt mod ubebyggede grunde som tilhører den person der er registreret som ejer af ejendommen pr. 2. januar 2006. Ved grunde, der støder op til landbrugsarealer og fælles friarealer, påhviler etablering og vedligeholdelse af hegn den enkelte grundejer indenfor lokalplanområdet.

Stk. 2 Såfremt der opføres tæt/lav bebyggelse, skal projektet for den tæt/lave bebyggelse indeholde en beplantningsplan for fællesarealer.

Stk. 3 Hegn mod nabogrund vedligeholdes af grundejeren og naboen i fællesskab. Enhver parcelejer har fuld hegnspligt mod tilstødende veje, stier og fællesarealer. Etablering af hegn skal ske senest 1 år efter grundens overtagelse. Andre arter end levende hegn skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Levende hegn plantes i niveau med vej eller sti 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. Ingen bevoksning må overstige 8,5 m. over terræn.

Stk. 4 Bebyggelsen skal tilpasses terrænet, så terrænreguleringer minimeres. Terrænreguleringer i området på mere end +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn, skal ske efter nærmere aftale i forbindelse med byggesagsbehandling.

Ved bebyggelse i 1-plan må overkant gulv maksimalt ligge 0,30 meter over det niveauplan, der fastlægges for den enkelte ejendom.

§ 10.

STØJFORHOLD.

- Stk.1** Lokalplanområdet er i henhold til Kommuneplanen beliggende i områdetype 5. Boligområder for åben og lav boligbebyggelse. Indenfor lokalplanområdet skal hver enkelt virksomhed i eget naboskel sikre, at det beregnede ækvivalente udendørs støjniveau maksimalt udgør:
- Mandag – fredag kl. 7.00 – 18.00 samt lørdag kl. 7.00 – 14.00: Max. 45 dB(A)
 - Mandag – fredag kl. 18.00 – 22.00, lørdage kl. 14.00 – 22.00 samt søn- og helligdage kl. 7.00 – 22.00: Max. 40 dB(A).
 - Alle dage kl. 22.00 – 7.00: Max. 35 dB(A)

Miljøstyrelsens vejledende normer for beregning af støjniveauet skal anvendes.

Støjens spidsværdier må om natten ikke overskride det maximale støjniveau med mere end 15 dB(A).

- Stk. 2** Trafikstøj: Indenfor lokalplanområdet skal det sikres at trafikstøjniveauet ikke overstiger 55 dB(A).
- Stk. 3** Forinden boligbyggeri påbegyndes, skal det dokumenteres, at støjkravene kan overholdes med de aktuelle trafikbelastninger i området.
- Stk. 4** Der etableres beplantet jordvold mod Skovbakkevej for at imødegå overskrivelse af støjnormerne.

§ 11.

GRUNDEJERFORENING.

- Stk. 1** Der skal stiftes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme i lokalplanområdet. Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 50 % af delområde I,II, III eller IV er bebygget.
- Stk. 2** Såfremt et boligområde med tæt/lav bebyggelse ikke udstykkes i selvstændige matrikulære grunde, skal der oprettes en beboerforening for den tæt/lave bebyggelse. Beboerforeningen repræsenterer området i grundejerforeningen med det antal stemmer, som der er boliger i den tæt/lave bebyggelse.
- Stk. 3** Grundejerforeningen skal forestå den fremtidige drift af de i lokalplanområdet udlagte private fællesveje og stier, samt fællesarealer (delområde V).
- Stk. 4** Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
- Stk. 5** Grundejerforeningen skal vederlagsfrit tage skøde på områdets veje, stier og fællesarealer, med undtagelse af de veje, stier og fællesarealer, som udelukkende er til brug for en tæt/lav bebyggelse.

§ 12.

FORTIDSMINDER.

- Stk. 1** Forinden større anlægsarbejder igangsættes, skal Horsens Museum orienteres med henblik på gennemførelse af eventuelle arkæologiske forundersøgelser i henhold til museumslovens §§25-26.
- Stk. 2** Såfremt der under anlægsarbejder påtræffes fortidsminder, der er omfattet af Museumslovens § 27, skal Horsens Museum kontaktes.

§ 13.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER.

Der må ikke ske anlægsarbejder på arealer inden for den viste skovbyggelinie, før denne skovbyggelinie er ophævet. I tilfælde af at skovbyggelinien ikke ophæves, skal Gedved Kommune dispensere fra skovbyggelinien i forbindelse med byggesagsbehandlingen.

§ 14.

BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE.

Bebyggelse må ikke tages i brug, før der er sket tilslutning til det i § 7, stk.1 nævnte kollektive varmforsyningsanlæg samt til off. kloak og renseanlæg.

§ 15.

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.

§ 16.

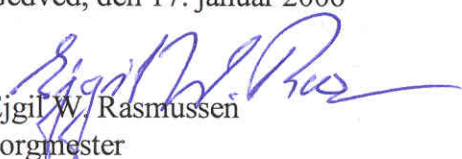
PÅTALERET

Påtaleret ifølge nærværende lokalplan har alene Gedved Kommunalbestyrelse.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

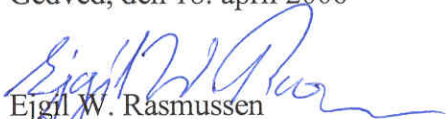
Lokalplanforslaget er vedtaget af Gedved Kommunalbestyrelse.

Gedved, den 17. januar 2006


Ejgil W. Rasmussen
borgmester

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Gedved Kommunalbestyrelse.

Gedved, den 18. april 2006


Ejgil W. Rasmussen
borgmester

Ovenstående lokalplan Ø-107 side 7-14 samt kortbilag 1, 2 og 3 begæres tinglyst på matr. nr 13a Østbirk by, Østbirk.

Gedved, den 24. april 2006


Ejgil W. Rasmussen
borgmester


Inge Kruse Rasmussen
kommunaldirektør

