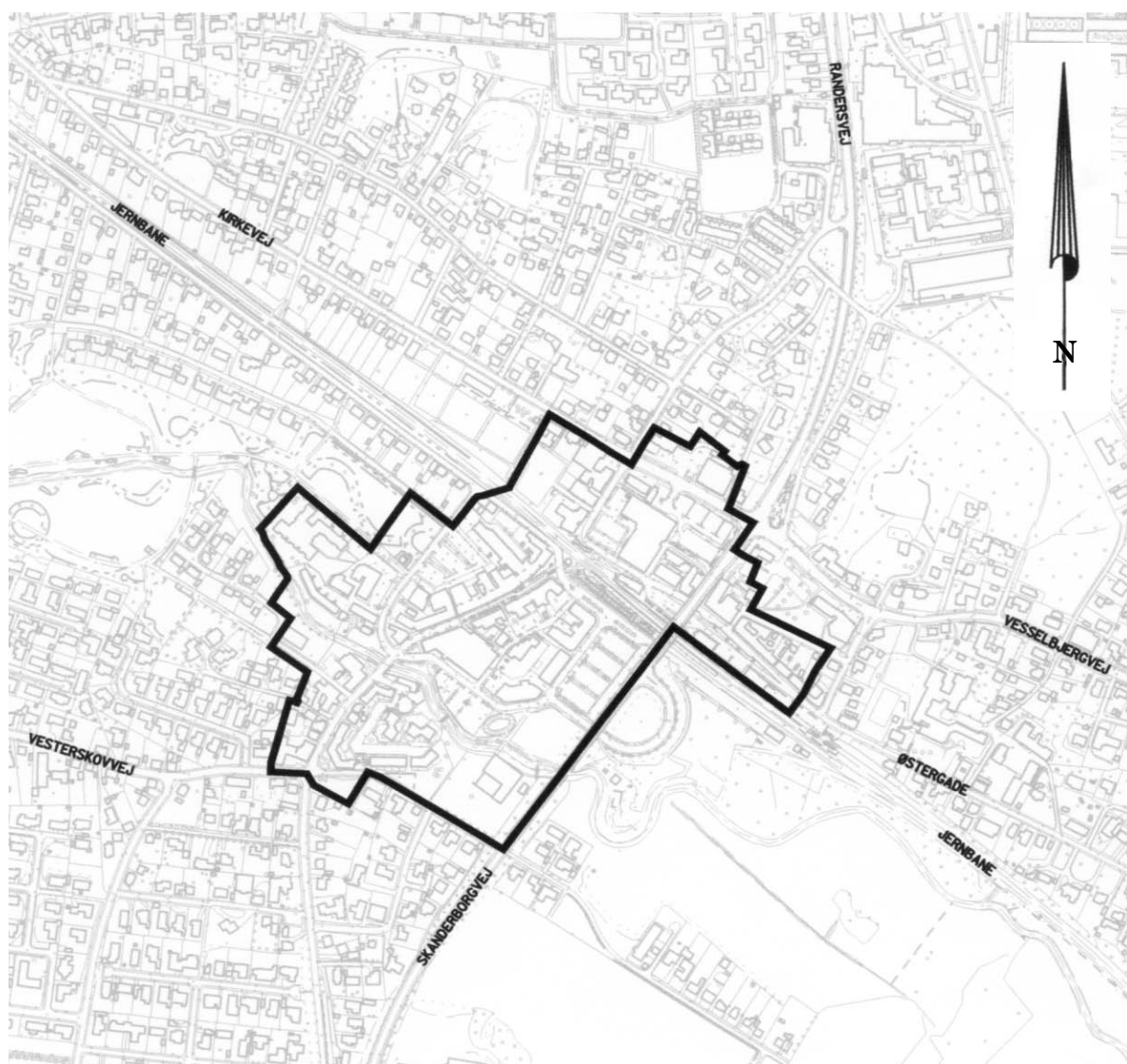


Hadsten Kommune

Lokalplan

140



Facader og skilte i Hadsten Midtby

Februar 2003

Læsevejledning:

Helt overordnet indeholder lokalplanen 2 hovedafsnit, en redegørelse og bestemmelserne.

Det første afsnit er **redegørelsen**, der indeholder en kort beskrivelse af formålet med lokalplanen, lokalplanens indhold, baggrunden for dens udarbejdelse og forholdet til anden planlægning.

Det andet afsnit indeholder selve **bestemmelserne** for lokalplanen. Heri er bestemt hvor og hvordan, der må bygges, ejendommenes anvendelse, adgangsforhold m.v.

Lokalplanens bestemmelser er bindende og tinglyses på de ejendomme, der er omfattet af lokalplanen. Under lokalplanens bestemmelser er redegjort for lokalplanens retsvirkninger.

Hadsten Kommune
Vesselbjergvej 18
8370 Hadsten
tlf. 87 61 40 00

Indholdsfortegnelse Side

Læsevejledning..... 2

Indholdsfortegnelse..... 3

Hvad er en lokalplan..... 4

Lokalplanens redegørelsen

Lokalplanens baggrund og formål..... 5

Beliggenhed..... 5

Historie og eksisterende forhold..... 6

Lokalplanens indhold..... 6

 Områdeafgrænsning og zonestatus 6

 Områdets anvendelse..... 6

Lokalplanens forhold til anden planlægning..... 7

 Kommuneplan 1996 – 2008 7

 Eksisterende rammebestemmelser 7

 Eksisterende lokalplaner 12

Lokalplanens bestemmelser

§ 1 Lokalplanens formål 13

§ 2 Lokalplanområdets afgrænsning og zonestatus 13

§ 3 Områdets anvendelse..... 13

§ 4 Bebyggelsens ydre fremtræden 14

§ 5 Lokalplanens retsvirkninger 15

§ 6 Ophævelse af tidligere lokalplaner..... 15

§ 7 Vedtagelsespåtegning 16

Tinglysning..... 16

Kortmateriale

Kortbilag 1 Lokalplanområdet..... 17

Kortbilag 2 Eksisterende forhold..... 19

Kortbilag 3 Eksisterende rammer i Kommuneplan 1996 - 2008..... 21

Kortbilag 4 Matrikulære forhold..... 23

Kortbilag 5 Eksist. Lokalplaner i lokalplanområdet 25

Bilag nr. 6 Eksist. lokalplaners bestemmelser om
 anvendelse og ydre fremtræden 27

Hvad er en lokalplan ?

Planloven pålægger kommunerne at få udarbejdet og offentliggjort en lokalplan, før der gennemføres større bygge- eller anlægsarbejder, herunder nedrivninger og væsentlige ændringer i anvendelsen af en ejendom.

Der kan desuden udarbejdes en lokalplan, når byrådet finder det nødvendigt.

I en lokalplan kan byrådet fastlægge bindende bestemmelser for den fremtidige anvendelse af et areal og de bygninger, som lokalplanen omfatter. Bestemmelserne kan dreje sig om bebyggelsens art, anvendelse, omfang og udformning, friarealers anvendelse, fælles anlæg, beplantning vej- og stiforhold o. s. v.

Sådanne bestemmelser skal medvirke til, at et område anvendes og udformes under hensyntagen til de eksisterende omgivelser og i overensstemmelse med den øvrige planlægning i kommunen.

En lokalplan er desuden byrådets redskab til at sikre gennemførelsen af kommuneplanen.

Inden byrådet vedtager en lokalplan, offentliggøres et forslag til lokalplanen i 8 uger, således at borgerne kan sætte sig ind i forslaget og få mulighed for at kommentere det og komme med indsigelser eller ændringsforslag.

Når byrådet har vurderet de indkomne bemærkninger og ændringsforslag kan lokalplanen endeligt vedtages, hvorefter den tinglyses og får bindende virkning for grundejere og brugere i området.

Tilvejebringelse af lokalplanen betyder dog, at eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom kan fortsætte som tidligere uden at grundejeren har pligt til at realisere de anlæg, som er indeholdt i lokalplanen.

Derimod skal ændringer i eksisterende forhold, om- og tilbygninger eller ændret anvendelse på ejendommen være i overensstemmelse med lokalplanens intentioner.

En lokalplan skal være i overensstemmelse med kommunens overordnede planlægning og kommuneplanen. I det tilfælde, hvor lokalplanen falder udenfor kommuneplanens rammer skal der udarbejdes et kommuneplantillæg.

Redegørelsen

Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanen er det fremtidige grundlag for Hadsten Byråds beslutninger og administration af Hadsten midtbys udseende og fremtræden. Lokalplanen skal sikre, at det eksisterende bymiljø omkring den gamle stationsby fastholdes og forstærkes. Det gøres bl.a. ved at give byrådet / kommunalbestyrelsen mulighed for at få indsigt med de ændringer, der normalt ikke kræver byggetilladelse efter byggelovgivningen. Forandringer i bebyggelsens ydre fremtræden indenfor lokalplanområdet må nu kun ske med byrådets tilladelse, d.v.s. at også ændringer i bebyggelsens facader vil kræve en byggetilladelse.

Det er naturligt, at der i Hadsten bymidte hele tiden sker små ændringer, der måske i sig selv ikke synes at have den store betydning for Hadstens samlede bybillede. Hadsten byråd er opmærksom på, at mange små ændringer efterhånden kan medføre, at byen skifter karakter, både hvad angår udseende og anvendelse af bygningsmassen.

Et rigt og spændende bymiljø opnås bl.a. ved en stor variation og detaljering, men inden for givne rammer, for ikke at miste byens gamle bygningstraditioner under påvirkningen af de mange nye arkitektoniske udtryk, deres materialer og anvendelse på bygningerne.

Det er kommunens ønske at støtte og styrke en udvikling, der fremmer denne variation på en måde, så ændringerne i den enkelte bygning ikke bringer forstyrrelser i det samlede gademiljø. Det er ikke formålet at bremse enhver udvikling eller nye tiltag men at sikre sig, at det sker under stor hensynstagen til eksisterende omgivelser.

Et andet formål med lokalplanen er at strøggaderne skal virke tiltrækkende på kunderne ved deres attraktive gademiljø, udstillingsvinduer og vareudbud samt smukke omgivelser.

Beliggenhed

Lokalplanområdet ligger i det centrale Hadsten, svarende til handelscentret og afgrænses af Skanderborgvej, Østervangsvej, Neder Hadstenvej, ejendommene vest for Søndergade, Grønningen, ejendommene vest for Ågade, vest for Nørregade samt syd for Kirkevej, nord for Vesselbjergvej, vest for Randersvej, syd for Egevej, nord for Østergade og i øvrigt som vist på kortbilag 1, Lokalplanområdet samt på kortbilag 2, Eksisterende forhold.

Historie og eksisterende forhold

Hadsten by er opstået som en stationsby omkring jernbanens anlæg og oprettelse i 1862. Banen mellem Århus og Randers var det første stykke jernbane, som blev anlagt i Jylland og med fordel anlagt på eng-arealernes jævne flader i Lilleåens dalbund.

Da stationen var bygget, på sydsiden af banen, voksede der herfra hurtigt en bebyggelse op langs med sporene. Samtidig bredte bebyggelsen sig fra banen ned til Hadstens ældste virksomhed, Hadsten Mølle og til genboen, den hurtigt opståede kro. Byen kom allerede dengang til at ligge delt af Lilleåen og banen, med en forretningspræget Søndergade og en virksomhedspræget Østergade.

I 1904 bliver så nutidens ”gamle station” bygget nord for sporene og samtidig kommer der også ekstra gang i byggeri og bosættelse nord for banen.

Med jernbanens etablering og Hadstens grundlæggelse i 1862 er det kun en periode på 150 år, der har skabt byens særpræg/kendetegn. Det er derfor en rimelig ”ung” by. Alligevel har Hadsten by sine historiske, arkitektoniske og miljømæssige kvaliteter, der er værd at værne om.

Umiddelbart fremstår det centrale Hadsten i dag som en by opført i randbebyggelse med bygninger i rødt tegl og saddeltage på 45^o, dækket med røde teglsten, grå skifer og, efterhånden også i høj grad, grå bølgeeternit. Mange af husene har ved nøjere eftersyn mange fine detaljer og ornamentering i bygningens murværk.

Der er allerede taget tiltag til fornyelser og forskønnelser i midtbyens boligmasse, bl.a. kan nævnes boligfornyelsesprojektet Søndergade – Ågade, hvor en meget hensynsfuld arkitektur på smukkeste vis afrunder randbebyggelsen i ”gågaden” i en moderne byggestil afpasset de eksisterende forhold.

Målsætningen må være, at de ændringer, der også fremover foretages i Hadsten, skal være med til at gøre byen smukkere ved hver eneste forandring, der udføres.

Lokalplanens indhold

Områdeafgrænsning og zonestatus

Lokalplanområdet ligger indenfor byzonen og lokalplanen omhandler et område i Hadsten Midtby, der i store træk svarer til Hadsten centerområde og afgrænses som vist på kortbilag 1, Lokalplanområdet.

Områdets anvendelse

Den nuværende anvendelse af lokalplanområdet fortsætter efter vedtagelse af lokalplan 140, Facader og skilte i Hadsten Midtby. De nærmere bestemmelser for området er præciseret i eksisterende lokalplaner eller fremtidige lokalplaner. Det vil med andre ord sige, at nærværende lokalplan ikke fastlægger en egentlig fysisk an-

vendelse af området men bestemmer en fastholdelse eller forbedring af nuværende tilstand, hvor bebyggelse kun med byrådets tilladelse må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Denne lokalplan er udarbejdet sideløbende med et større igangværende planlægningsarbejde for Hadstens midtby, byens anvendelse og udformning.

Planen for midtbyen vil komme til at indgå som en del af den nye kommuneplan, der forventes at foreligge ved udgangen af 2003.

KOMMUNEPLAN 1996 – 2008

Det fremgår af Kommuneplan 1996-2008, at Hadsten Byråd har til hensigt at deltage aktivt i byfornyelse og boligforbedring samt at fastholde og styrke Hadsten by som handelsby bl.a. ved, at der eksisterer et bredt udvalg af forskellige butikstyper og størrelser. Centerområdet i Hadsten by skal kunne betjene alle Hadstens borgere.

Eksisterende rammebestemmelser, der gælder indenfor lokalplanområdet og som er vist på kortbilag 3, Eksisterende rammer i Kommuneplan 1996 – 2008:

Område til rekreativt formål

For områderne:

5.R.1 Lilleåparken, nord

5.R.2 Lilleåparken, syd,

der er vist på kortbilag 3, gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

- a. Områderne skal anvendes til offentlige formål, det vil sige nærrekreative formål som grønne områder, byparker, lege- opholdsområder o. lign. Bevaringsværdige træer skal bevares.
- b. Områderne skal friholdes for anlæg og bebyggelse, som ikke er nødvendige for områdernes anvendelse til fritidsformål.
- c. Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 10.

Centerområder

For områderne:

6.C.1 Karreen Østergade-Nørregade-Vesselbjergvej-Skanderborgvej, og karreen Nørregade-Kirkevej-jernbanen

6.C.2 Østergade-Skanderborgvej-Egevej

6.C.3 Vesselbjergvej nordvestlige del

6.C.4 Søndergade nordvestlige del

6.C.5 Ågade,

der er vist på kortbilag 3, gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

a. Områdernes anvendelse fastlægges til centerformål. (Det vil sige butikker, kontorerhverv, samt andre ikke-generende fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikkerne, boligbebyggelse og offentlige formål, institutioner med centerfunktion og parkering).

Område 6.C.3 fastlægges til boligformål, inden for hvilket der kan tillades virksomhed inden for offentlig og privat service samt butikker i stueetagen.

b. Der må ikke etableres samlede butiksenheder på over 3.000 m² bruttoeta-geareal for dagligvarebutikker og 1.500 m² for udvalgswarebutiker.

c. Detailhandelsarealer skal etableres i stueetagen. Dog kan Byrådet i særlige tilfælde dispensere herfra i område 6.C.2.

d. Langs Søndergade og langs servicegaderne, Nørregade og Østergade må der ikke etableres liberale erhverv, administrationslokaler, pengeinstitutter o.lign i stueetagen.

e. Bebyggelsesprocenten for et område under ét må ikke overstige 50.

For område 6.C.1 må bebyggelsesprocenten ikke overstige 75.

For område 6.C.3 må bebyggelsesprocenten ikke overstige 80.

f. Ny bebyggelse må ikke opføres med mere end 2½ etager.

For område 6.C.1 må ny bebyggelse opføres med 1 til 3½ etager.

g. Der må inden for området anlægges enkelte bygningsafsnit i op til 4½ etager. En lokalplan skal fastlægge de nærmere retningslinier for bebyggelses omfang under hensyntagen til det omkringliggende område.

h. Forsyningen med fælles opholdsarealer skal svare til 10% af det enkelte område. For område 6.C.3 skal mindst 20% af arealet anvendes til større samlede friarealer.

i. Der skal fastlægges bestemmelser om parkeringsarealer efter følgende ret-

ningslinier:

- 1 p-plads pr. 120 m² boligareal
- 1 p-plads pr. 60 m² erhvervsareal
- 1 p-plads pr. 30 m² butiksareal.

- j. Langs Søndergade, Nørregade og Østergade skal bebyggelsen opføres som sluttet bebyggelse.

Undtaget kan dog være enkelte steder, hvor åbninger i den eksisterende bebyggelse er et væsentligt miljømæssigt karaktertræk.

Ny bebyggelse langs Nørregades vestside fastlægges som bebyggelse i 2 etager med udnyttet tagetage i en dybde af indtil 10 meter. Husdybden i stueplan kan tillades øget til 29 meter.

For område 6.C.1 gælder, at stueetagen langs Nørregade skal anvendes til erhvervsformål. Bebyggelsens 1. sal og tagetagen skal anvendes til enten boligformål eller offentlige formål, herunder et lokalpsykiatrisk støttecenter.

Ny bebyggelse langs Østergade kan opføres med indtil 3½ etager.

- k. En lokalplan for området skal sikre, at bestemmelser i Regionplan 1993 om støjforhold for bl.a. bolig og erhverv overholdes.
- l. Fremtidige lokalplaner for gågader skal indeholde bestemmelser om skiltning, beplantning, belysning, farver m.v., og bevaringsværdig beplantning skal i videst mulig omfang sikres.

For område:

6.C.6 Søndergade, Slagterivej og Evalds Tangs Allé,

der er vist på kortbilag 3, gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

- a. Området udlægges til centerformål. Det vil sige blandet bolig og erhverv. De erhverv, der kan etablere sig i området, er butikker, liberale erhverv, offentlige institutioner, administrative erhverv samt småhåndværk, der ikke er til gene for omgivelserne.
- b. De genevirkninger, der bør vurderes i hvert enkelt tilfælde, er støj, røg og lugt fra virksomheden samt genevirkninger i medfør af øget og især tung trafik til området.
- c. Det skal sikres, at ny bebyggelse indenfor delområde a tilvejebringer en karréstruktur i sammenhæng med bebyggelsen langs den østlige side af Søndergade.
- d. Det skal sikres, at Evald Tangs Allé får allékarakter ved hjælp af en ka-

rakterfuld allébeplantning. En bygning for enden af alléen skal i sin arkitektoniske udformning tilpasses så den på en harmonisk måde får sammenhæng med såvel alléen som det øvrige stationsområde.

- e. Bebyggelse indenfor området må ikke opføres med mere end 2½ etage og min. 1½ etage. Indenfor område d gælder bestemmelserne om minimum 1½ etage ikke, og der kan tillades bebyggelse op til 3½ etage. Der kan dog ske en punktvis bebyggelse i større højde såfremt, det tjener et varieret arkitektonisk udtryk. Fravigelse af denne art skal begrundes i en lokalplan eller en nærmere godkendt bebyggelsesplan, der anskueliggør helhedsvirkningen.
- f. Indenfor det samlede rammedelsområde må bebyggelsesprocenten max. udgøre 50 for området under ét. Det betyder, at der kan tillades væsentligt højere bebyggelsesprocenter i de områder, hvor en tættere eksisterende eller planlagt bebyggelse ønskes fastholdt.
- g. I overensstemmelse med strukturplanen for området fastsættes følgende bebyggelsesprocenter for de enkelte delområder:

Område a: max.110

Område b: max.10

Område c: max.110

Område d: max.110

Område e: max.10

Endvidere skal der sikres fælles opholdsarealer svarende til min.10% af de enkelte delområder, der fastlægges i en lokalplan.

- h. Der skal fastlægges bestemmelser om parkeringsarealer efter følgende retningslinier:

1 p-plads pr. 120m² boligareal

1 p-plads pr. 60m² erhvervsareal

1 p-plads pr. 30m² butiksareal

For arealer til offentlige formål indenfor område d og e dækkes det nødvendige behov for parkering ved anvendelse af det centrale parkeringsareal indenfor rammeområde 6.C.6.b.

Det skal være muligt for samtlige centerfunktioner indenfor rammedelsområdet at sikre det nødvendige parkeringsareal ved at ansøge om andele i det centrale parkeringsanlæg indenfor delområde b.

Byrådet kan til enhver tid fastlægge nærmere betingelser for erhvervelse af p-areal, eksempelvis gennem oprettelse af p-fond eller lign.

For områderne:

6.C.7 Hadsten kro m.v.

6.C.8 Søndergade-Østervangsvej,

der er vist på kortbilag 3, gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

- a. Områdernes anvendelse fastlægges til centerformål (butikker, kontor-
hverv samt mindre ikke generende fremstillingsvirksomheder i tilknytning
til butikkerne) boligbebyggelse og offentlige formål.
- b. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110 for det enkelte delområde
under ét.
- c. Ny bebyggelse må ikke opføres med mere end 3½ etager. Der kan dog ske
en punktvis bebyggelse i større højde såfremt, det tjener et varieret arki-
tektisk udtryk. Fravigelser af denne art skal begrundes i en lokalplan el-
ler en nærmere godkendt bebyggelsesplan, der anskueliggør helhedsvirk-
ningen.
- d. Forsyningen med fælles opholdsarealer skal svare til 10% af det enkelte
område.
- e. Der skal fastlægges bestemmelser om parkeringsarealer efter følgende ret-
ningslinier:

1 p-plads pr. 120 m² boligareal
1 p-plads pr. 60 m² erhvervsareal
1 p-plads pr. 30 m² butiksareal

For arealer til offentlige formål indenfor område 6.C.8. dækkes det nødven-
dige behov for parkering ved anvendelse af det centrale parkeringsareal in-
denfor rammeområde 6.C.6.b.
- f. Langs Søndergade skal bebyggelsen opføres som sluttet bebyggelse. Und-
taget kan dog være enkelte steder, hvor åbninger i den eksisterende bebyg-
gelse er et væsentlig miljømæssigt karaktertræk.
- g. Der må ikke etableres samlede butiksenheder på over 3.000 m² bruttoeta-
geareal for dagligvarer og 1.500 m² for udvalgswarebutikker.
- h. Langs Søndergade må der ikke etableres boliger i stueetagen, dog må der
langs Søndergades østlige side - på stykket mellem Lilleå og Østervangsvej
- indrettes såvel butikker som boliger i stueetagen.

Eksisterende lokalplaner

Lokalplan 140, Facader og skilte i Hadsten Midtby, fastsætter som nævnt kun bestemmelser om bygningernes udseende / visuelle fremtræden.

Bestemmelser om områdets nærmere anvendelse, placering af bebyggelse, bevaring af udvalgte bygninger, placering af opholds- og parkeringsarealer er fastlagt i de eksisterende lokalplaner eller vil blive fastlagt i senere lokalplaner. Omfanget af de eksisterende lokalplaner er angivet på kortbilag 5, Eksist. Lokalplaner i lokalplanområdet.

Bestemmelserne i lokalplan 140 ophæver ikke men supplerer/præciserer bestemmelser i eksisterende lokalplaner, hvor ikke andet er angivet.

Indenfor lokalplanens område er der tinglyst i alt 11 lokalplaner, der fastlægger bestemmelserne for lokalplanområdernes anvendelse og bebyggelsers ydre fremtræden som beskrevet i bilag 6, sidst i nærværende lokalplan.

Eksisterende lokalplaner kan ses eller rekvireres ved henvendelse til Hadsten Kommunes Tekniske forvaltning.

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplan nr. 140 for et område i Hadsten Midtby

I henhold til Lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002) fastsættes herved følgende bestemmelser for området, der er beskrevet i §2:

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål at fastholde og forbedre det eksisterende fysiske miljø ved:

- at bebyggelsen får en udformning og et materialevalg, der søges tilpasset den lokale og stedlige byggetradition og
- at sikre, at ny bebyggelse inden for lokalplanområdet tilpasses i dimensioner, udformning og materialevalg til den eksisterende omgivende bebyggelse og
- at bestemme at der i forbindelse med ændringer i bebyggelsens ydre udformning skal søges om byggetilladelse hos kommunen i hvert enkelt tilfælde.

§ 2 Lokalplanområdets afgrænsning og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1, Lokalplanområdet og omfatter de matrikelnumre indenfor lokalplanområdet, der fremgår af kortbilag 4, Matrikulære forhold.
- 2.2 Området er beliggende i byzone og forbliver i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Bebyggelsen må kun med kommunalbestyrelsens tilladelse nedrives, ombygges eller på anden måde ændres.

Bestemmelsen gælder også vedligeholdelses- og moderniseringsarbejder, såsom f.eks. skalmuring, udskiftning af tagbeklædning, vinduer, udvendige døre og maling af facader samt skiltning.

§ 4 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 4.1 Byrådet kan gøre en tilladelse, efter byggeloven, afhængig af, at bebyggelsen får en sådan ydre udformning, at der opnås en god helhedsvirkning med omgivelserne.
- 4.2 Facaden på en bygning skal kunne fremtræde som en konstruktiv helhed fra terræn til tag.
- 4.3 Til udvendige bygningssider må ikke anvendes materialer og farver, der efter byrådets skøn virker skæmmende og afviger fra helheden i det nærmeste område.
- 4.4 Tage på randbebyggelsen i lokalplanområdet skal hovedsageligt udformes som symmetriske saddeltage, der belægges med naturmaterialer, såsom tegl eller skifer.
- 4.5 Ved ændringer af bygninger skal døre og vinduer udformes og udføres af materialer, der passer til husets arkitektur.
- 4.6 Ved ombygning af indgangspartier til forretninger skal byggelovgivningens regler om tilgængelighed for handicappede overholdes.
- 4.7 Ved tilbygninger til eksisterende bebyggelser skal materialevalg og tagudformninger udføres i harmoni med helhedsindtrykket
- 4.8 Skiltning, reklamering m.v. skal tilpasses bygningens størrelse, arkitektur og gadestrækningens arkitektoniske udtryk – og må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 4.9 Skiltning, belysningsinstallationer, markiser og lignende må ikke være til ulempe eller virke skæmmende i forhold til omgivelserne.
- 4.10 Skilte må ikke helt eller delvist dække arkitektoniske elementer som f.eks. gesimser, ornamentering, bånd, indfatninger og lignende.
- 4.11 Placering af skilte for forskellige virksomheder på den samme facade skal samordnes, så der opnås en god og harmonisk helhedsvirkning.
- 4.12 Skilte skal tilpasses husets arkitektur og må ikke ved sin udformning få karakter af facadebeklædning.
- 4.13 Markiser skal tilpasses bygningens arkitektur under hensyn til fagdeling, vindues- og dørformater og bygningens farveholdning. Baldakiner kan kun, ved ansøgning, tillades opsat i ganske særlige tilfælde, eventuel ved fødevarebutikkers udstillingsvinduer.

- 4.14 Butiksgader skal forretninger fremtræde med aktive udstillingsarealer, d.v.s. at vinduer og døre ikke må blændes, tilmures eller lignende uden byrådets godkendelse.
- 4.15 Parabolantenner må kun opsættes, hvor de ikke er synlige fra gadeniveau.
- 4.16 Før nybygning, nedrivning og ændringer må finde sted, skal der – udover hvad der følger af byggelovgivningens bestemmelser – fremsendes ansøgning med tegninger og eventuelt andet materiale til bedømmelse af planlagte ændringer.
- 4.17 Som retningsgivende for Kommunens bedømmelse af ansøgning om ændringer i bebyggelsens ydre fremtræden vil ”Vejledning – facader og skilte” februar 2003, blive anvendt.

Ved udformning af forslag til ændringer anbefales det, at ovennævnte vejledning anvendes.

§ 5 Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanens varige retsvirkninger:

- 5.1 Når lokalplanen er endelig vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge § 18 i Lov om planlægning, kun udstykkes eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 5.2 Lovlig eksisterende bebyggelse og lovlig anvendelse, der er etableret før offentliggørelse af lokalplanen, kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv et krav om at etablere de anlæg, der er indeholdt i lokalplanen.
- 5.3 Kommunalbestyrelsen kan, ifølge planlovens § 19, dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.
- 5.4 Dispensationer fra lokalplanen kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl., medmindre kommunalbestyrelsen skønner at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens §§ 19 og 20).
- 5.5 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

§ 6 Ophævelse af tidligere lokalplaner

Ved den endelige vedtagelse af lokalplan 140 ophæves følgende bestemmelser:

§ 8.2 i lokalplan 04.06
§§ 8.2 og 8.3 i lokalplan 04.13
§ 7.1 i lokalplan 115

Ophævede bestemmelser erstattes med bestemmelser i §4 i nærværende lokalplan.

§ 7 Vedtagelsespåtegning

Lokalplan nr. 140 er i henhold til § 27 i Lov om planlægning således endelig vedtaget af Hadsten Byråd den 25. februar 2003.

Anders G Christensen
Borgmester

Svend Erik Møller
Kommunaldirektør

Tinglysning

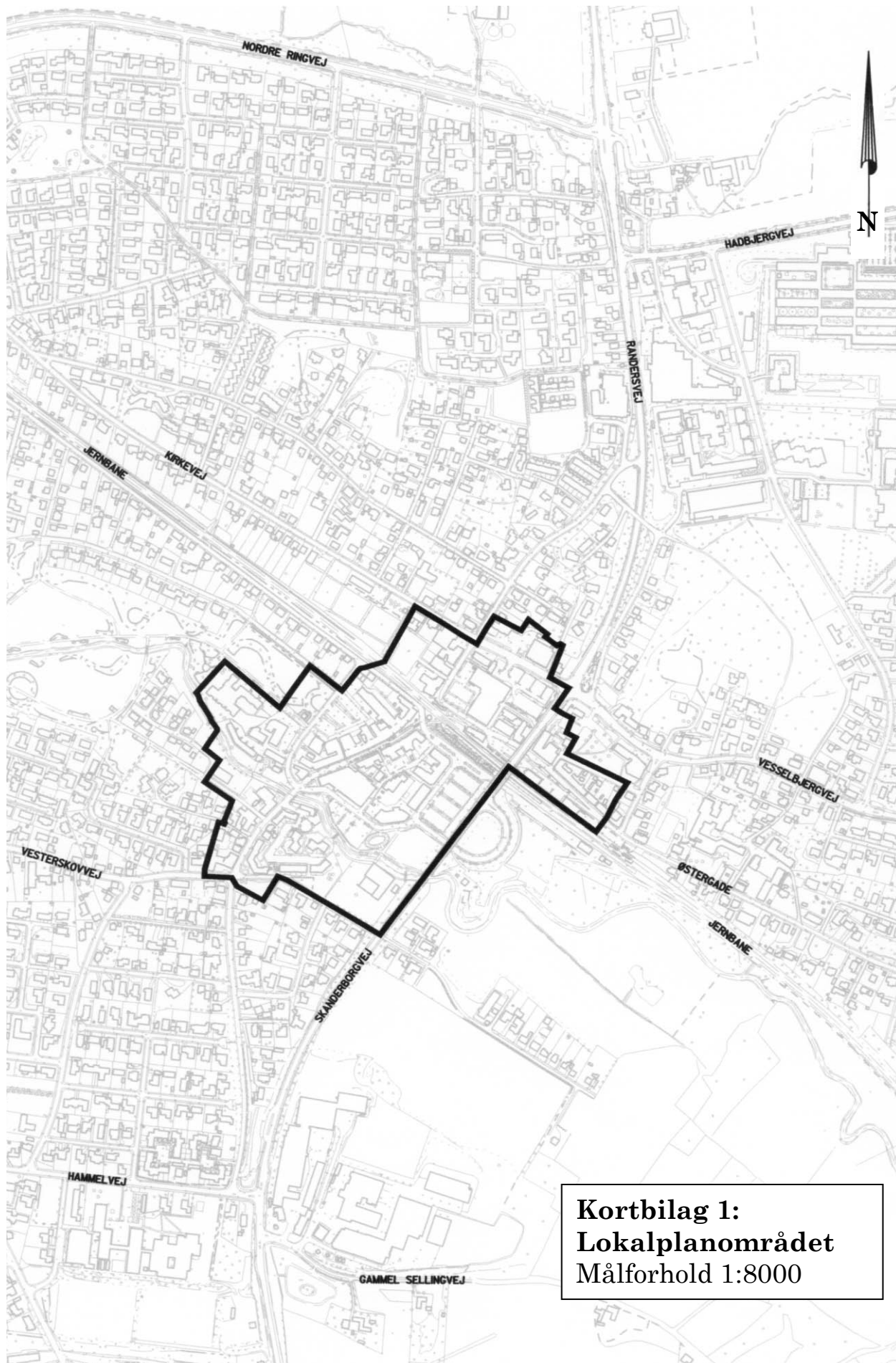
Lokalplan nr. 140 begæres tinglyst hæftende på matr. nr.:

1p, 1t, 1ø, 1am, 1ap, 1bm, 1bt, 1cg, 2b, 2c, 2cø, 2d, 2de, 2f, 2g, 2i, 2m, 2q, 2df,
3e, 3aæ, en del af 3v, 9c, 9d, 9e, 9f, 9g, 9h, 9k, 9l, 9m, 9q, 9r, 9x, 9y, 9af, 9ah, 9an,
9ap, 9aq, 9ar, 9au, 9ax, 9bc, 9bo, 9bs, 9bt, 9bu, 9co, 9cx, 9dg, 9do, 9dr, 9fz, 9ga., 9gh,
9hc, 9hg, 9hh, 9hi, 9hk, 23a, 23k, 23bk,

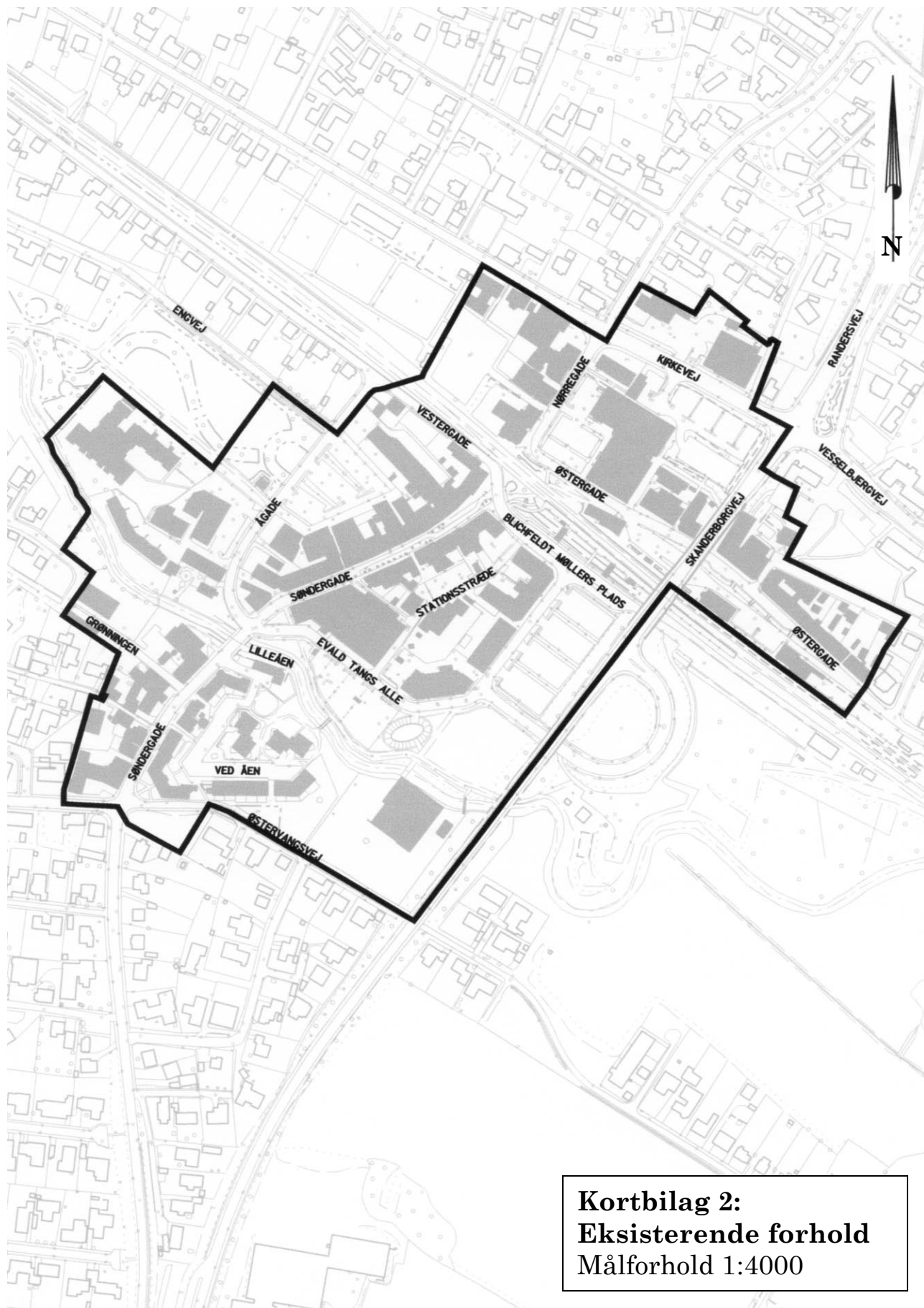
en del af 123b, 123c, 123d Vinterslev by, Hadsten,
samt på matr.nr.:

3a, 3e, 3i, 3l, 3o, 3p, 3æ, 3aa, 3bb, 3bæ, 3hk, 3hl, 3if, 3ig, 3ik, 3im, 3in,
32a, 32f, 33a, 33b, 33c, 33i, 33m, 33p, 33s, 33u

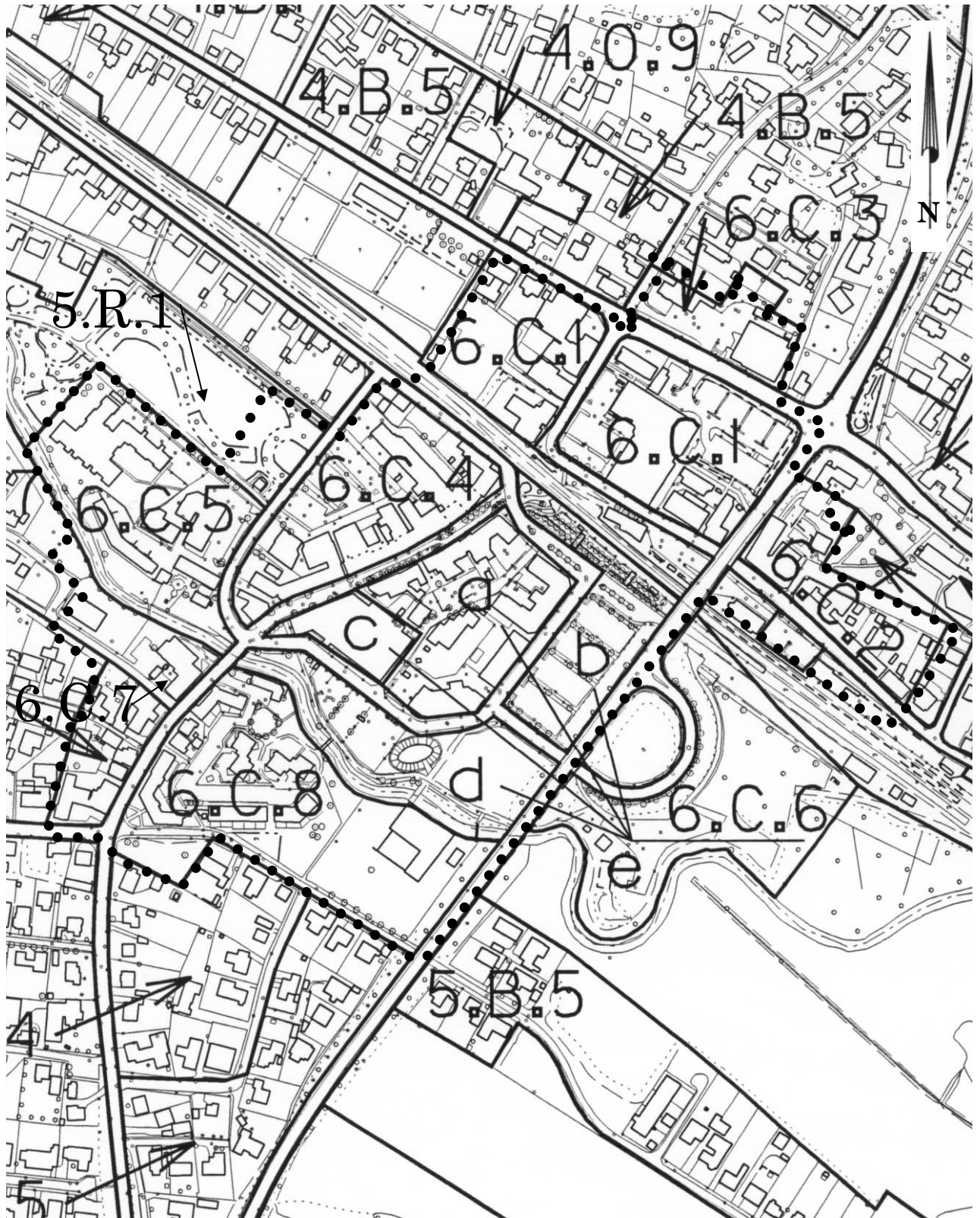
34a, 34n, 34aø Hadsten by, Over- og Neder Hadsten



Kortbilag 1:
Lokalplanområdet
Målforhold 1:8000



Kortbilag 2:
Eksisterende forhold
Målforhold 1:4000

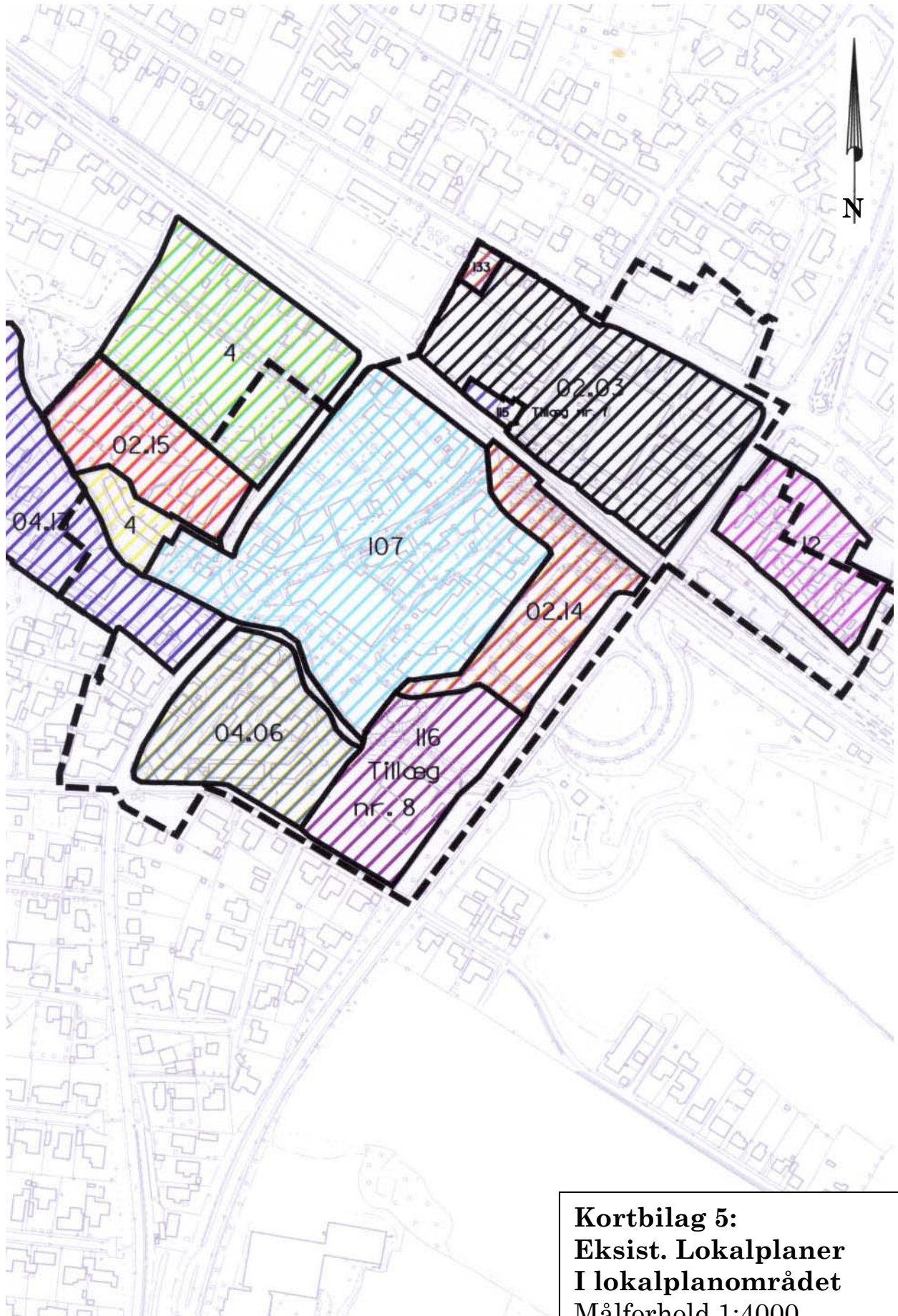


Signaturer:
 — Rammegrænser
 Lokalplanområdet

Kortbilag 3:
Eksisterende rammer
i Kommuneplan 1996 - 2008
 Målforhold 1:4000



Kortbilag 4:
Matrikulære forhold
 Målforshold 1:4000



Kortbilag 5:
Eksist. Lokalplaner
I lokalplanområdet
Målforhold 1:4000

**Eksisterende lokalplaner's bestemmelser for:
Anvendelse og ydre fremtræden**

Lokalplan nr. 4 for et område ved Ågade. (marts 1986)

§ 3 Områdets anvendelse, bestemmer:

Område I, Boligformål

- 3.1 Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben og lav bebyggelse.
- 3.2 På hver ejendom må kun opføres eller indrettes én bolig, dog må matr. nr. 3ⁿ, Vestergade 5 bibeholdes med 2 boliger.
- 3.3 Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på ejendommen 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 eller lignende), 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 i øvrigt ikke benyttes til nogen form for fremstillingsvirksomhed.

Område II, Område til offentlige formål

- 3.4 Området udlægges til offentlige formål og må kun anvendes til park og lignende rekreative anlæg, herunder toiletter og torv.

Område III, Erhvervsformål

- 3.5 Området må kun anvendes til erhvervsformål. Inden for området må kun opføres eller indrettes bebyggelse til erhverv som følgende;

Lagervirksomhed med tilhørende kontor og butik samt lignende formål, som efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt hører til i området. Der må dog ikke drives handel med dagligvarer. Endvidere må der ikke indrettes butik i det øverste byggefelt.

Der må indenfor området kun udøves virksomhed, som ikke eller kun i ubetydelig grad medfører gener i form af støj, luftforurening eller lugt.

Område IV, Boligområde

- 3.6 Området må kun anvendes til boligformål.
- 3.7 På matr. nr. 3^o og 3^p Over og Neder Hadsten byer og sogn må der kun opføres etageboliger.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden, bestemmer:

- 6.1 Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 6.2 Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.
- 6.3 Til udvendige bygningssider og tagflader må ikke anvendes materialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.

Lokalplan nr. 12 for arealet mellem Østergade – Skanderborgvej – Egevej (inkl. Rådhushaven). (april 1980)

§ 3 Områdets anvendelse, bestemmer:

- 3.1 Området må kun anvendes til erhvervs- og boligformål. Inden for området må kun opføres eller indrettes bebyggelse såsom:

Dagligvarebutikker, udvalgsvarerbutikker, kontorer, klinikker, restauranter, offentlige formål, samt lignende som efter byrådets skøn naturligt hører til i området.

Der kan i området endvidere indrettes beboelse, som med fordel kan placeres i et centerområde (kollegieboliger, boliger for ældre, boliger for de erhvervsdrivende, klublejigheder og lign).

Inden for området må ikke opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves værksteds-, fabrikations-, vognmandsvirksomhed- eller oplagsvirksomhed.

Dog kan der efter byrådets godkendelse i hvert tilfælde indrettes mindre værkstedsvirksomhed, såfremt den har tilknytning til en butik.

Langs Østergade må der ikke indrettes boliger i bebyggelsens stueetage. I særlige tilfælde kan byrådet dog dispensere herfra.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden, bestemmer:

- 6.1 Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkeltstående tilfælde.
- 6.2 Der fastsættes ikke i nærværende lokalplan bestemmelser om nybebyggelsers ydre udformning og materialevalg. Men der må ikke anvendes materialer til udvendige bygnings sider samt tagflader, som efter byrådets skøn virker skæmmende.

Lokalplan nr. 02.03 for et centerområde ved Østergade, Nørregade og Vesselbjergvej i Hadsten. (juli 1986)

§ 3 Områdets anvendelse, bestemmer:

- 3.1 Området må kun anvendes til erhvervs- og boligformål.

Indenfor området må kun opføres eller indrettes bebyggelse til beboelse samt til erhverv som følgende: Butikker, kontorer, restauranter, klinikker, offentlige formål samt lignende formål, som efter byrådets skøn naturligt hører til i området.

Indenfor området må ikke opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves erhverv som følgende: Hotelvirksomhed, værksteds-, fabrikations-, vognmands- eller oplagsvirksomhed.

Dog kan der efter byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde indrettes mindre værkstedsvirksomhed, såfremt det har tilknytning til en butik. Ovennævnte bestemmelser gælder ikke for eksisterende lovlige virksomheder.

- 3.2 Langs Nørregade må bebyggelsens to øverste etager kun anvendes til beboelse.
- 3.3 I ny centerbebyggelse ved Østergade/Kastanievej må tagetagen kun anvendes til beboelse. Dog kan det tillades, at et mindre areal i det nordvestlige hjørne (mod Vesselbjergvej) kan anvendes til forretnings- kontorformål samt velfærdsforanstaltninger for personale.
Boligarealet skal mindst udgøre 1075 m² af tagetagens samlede areal.

- 3.4 De på kortbilag 3 (kan ses i lokalplan nr. 02.03) viste områder udlægges til offentlige formål (parkeringspladser, opholdsarealer samt rutebilterminal)
- 3.5 Der må ikke inden for lokalplanområdet etableres butikker på over 3.000 m² bruttoetageareal.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden, bestemmer:

- 6.1 Alle frie sider på bygningerne skal behandles som facademur.
- 6.2 Tagene skal dækkes med tegl (gælder ikke for 1-etages bygninger).
- 6.3 Med mindre andet godkendes af byrådet må udvendige bygningssider kun fremtræde som blank rød mur eller som pudset murværk i farver dannet af hvidt, sort, eller jordfarver (okker, terra di siena, engelsk rødt, dodenkob) eller disse sidstnævnte farvers blanding med hvidt, gråt eller sort.
- 6.4 Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

Lokalplan nr. 02.14 plan for et midtbyområde i Hadsten, herunder udnyttelse af slagterigrunden. (november 1993)

§ 3 Områdets anvendelse, bestemmer:

- 3.1 Delområde 1. "Karrebebyggelse"
Området må kun anvendes til bolig og erhvervsformål, samt offentlige formål. De erhverv, der kan etableres, kan være butikker, kontorer, restauranter, klinikker og lignende.
- 3.2 Indenfor området må der ikke opføres eller indrettes bebyggelse til, eller udøves erhverv som værksteds- fabrikations-, oplags- eller vognmandsvirksomhed. Dog må der indrettes mindre ikke generende værkstedsvirksomhed, såfremt denne har tilknytning til en butik og det samlede etageareal for værksted og butik ikke overstiger 300 m².
- 3.3 I stueetagen i facadebebyggelsen langs "Stadionsallé" (vejen A-B) må der kun indrettes boliger og butikker. Pengeinstitutter, forsikringsselskaber, ejendomsrådgiver, advokat, klinik eller tegnestue og lignende, henvises til øvrige etager eller bagvedliggende bebyggelse.
- 3.4 Den enkelte butiks samlede etageareal (butik, lager og personalerum) må ikke overstige 500 m².
- 3.5 Der må ikke udøves virksomheder, der medfører gener i form af støj, luft og lugt.

- 3.6 Delområde 2. "Institution og liberale erhverv"
I den tidligere administrationsbygning kan der etableres offentlig institution (f.eks. børnehave) og/eller liberale erhverv.
- 3.7 Indenfor delområde 2 skal der sikres mulighed for anlæg af det nødvendige friareal til børnehave, jfr. Byggelovgivningens bestemmelser.
- 3.8 Delområde 3. "Veje og parkeringsanlæg inkl. enkelte bygninger"
Delområde 3 skal anvendes til veje og parkeringsanlæg som vist på lokalplankortet.
- 3.9 Der kan indenfor delområde 3 ske en punktvis opførelse af bebyggelse som anvist på lokalplankortet. Bebyggelsen her må anvendes til butikker, liberale erhverv eller offentlig formål.
- 3.10 Delområde 4. "Å – bebyggelse"
Området må kun anvendes til boligformål, desuden skal den offentlige adgang til å-miljøet sikres igennem friholdelse af en 15 m bred bræmme langs nordsiden af åen.
- 3.11 Delområde 5. "Vejsløjfen"
Delområde 5 skal overvejende sikres til anlæg af den nye vejsløjfe, som erstatning for rampen.
- 3.12 De eksisterende bygninger i området (vandværk, pumpeanlæg) kan fremover anvendes til dette eller lignende formål.
Den øvrige del af området skal henligge som grønt område.
- 3.13 Området må i øvrigt anvendes tidsbegrænset til tivoli, marked, gøgl og lignende.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden, bestemmer:

- 8.1 Ved ny bebyggelse kan der i hvert enkelt tilfælde kræves et materialevalg, der virker harmonisk i forhold til eksisterende eller anden påbegyndt bebyggelse.

Lokalplan nr. 02.15 for et område til centerformål vest for Ågade. (marts 1995)

§ 3 Områdets anvendelse, bestemmer:

- 3.1 Området må kun anvendes til center- og boligformål. Indenfor området må kun opføres eller indrettes bebyggelse til erhverv og boliger som følgende:
- 3.2 Erhverv:
Dagligvare- og udvalgsvarebutikker, kontorer, klinikker, cafeteria i forbindelse

med et evt. supermarked, offentlige formål uden institutionspræg samt lignende formål, som efter byrådets skøn naturligt hører til i området.

Indenfor området må ikke opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves erhverv som følgende:

Værksted-, fabrikations- eller vognmandsvirksomhed.

Dog kan der efter byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde indrettes mindre værkstedsvirksomhed, såfremt den har tilknytning til en butik, der drives på stedet.

3.3 Boliger:

Boliger af enhver art, bortset fra fritliggende parcel- og/eller enfamiliehuse, der kan overholde lokalplanens øvrige bestemmelser vedrørende bebyggelsens nærmere udformning og indretning, herunder såvel boliger til familier og enlige – det være sig unge eller ældre.

3.4 Den bebyggelsesplan, der udarbejdes for området skal sikre at erhvervs- og boligbebyggelsen i videst muligt omfang holdes adskilt, og i hvert fald således, at den erhvervsvirksomhed, der udfoldes i centret, bliver til mindst mulig gene for områdets beboere. Hvis det findes formålstjenligt, kan der dog i centrets erhvervsdel indrettes boliger, først og fremmest til personer, der beskæftiges her.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden, bestemmer:

8.1 Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

8.2 Ydervægge skal udformes som blank mur i rødlige teglsten. Dele af facaderne kan fremtræde eller iklædes andre materialer såsom beton, træ eller zink. Byrådet forbeholder sig ret til at afvise outrerede eller skæmmende løsninger i forhold til omgivelserne.

8.3 Tagene skal dækkes med tegl.

Lokalplan nr. 04.06 Byfornyelse og nyt boligbyggeri ved Søndergade / Østervangsvej. (december 1990)

§ 3 Områdets anvendelse, bestemmer:

3.1 Områdets anvendelse fastlægges til boligformål / centerformål.

3.2 I område 1 må der etableres butikker i stueetagen.

- 3.3 For alle øvrige etager indenfor område 1 og 3 gælder, at de kun må anvendes til boligformål, offentlig og privat service – så som kontorer, klinikker og lignende.
- 3.4 Område 4 udlægges til grønt område. En del af arealet reserveres til fremtidige vejformål.

Hele området kan indtil da anvendes som grønt område.

- 3.5 Område 5 skal anvendes til centerformål, d.v.s. at den nuværende anvendelse til restaurationsformål kan fortsætte. Ved ændret anvendelse må der indrettes bolig eller butik i området.

§8 Bebyggelsens ydre fremtræden, bestemmer:

- 8.1 Til udvendige bygningssider og tagflader skal anvendes tegl.
- 8.2 Tagflader kan anvendes i andre materialer såsom skifer eller eternit. Disse materialer må kun oplægges i farverne grå eller sort.
- 8.3 Bebyggelsen indenfor hele området skal kunne opfattes sammenhængende i valget af materialer.
- 8.4 Hegnsmur/facademur skal opføres af teglsten eller letbetonblokke pudset eller berappet med farvet mørtel indenfor en skala fra mørk okker til lys sandfarve.
- 8.5 Vindues- og dørpartier skal fortrinsvis udføres i træ.

Plastik kan anvendes såfremt de udføres, så de kan opfattes naturligt sammenhængende med traditionelle træprofiler.

Lokalplan nr. 04.13 for et område til centerformål ved Lilleå, vest for Søndergade.
(juli 1996)

§ 3 Områdets anvendelse, bestemmer:

- 3.1 Delområde 1 og 2 må kun anvendes til boligbebyggelse, veje og stier hertil samt fælles opholdsarealer.
- 3.2 Delområde 3 må anvendes til kro, motel, grillbar eller tilsvarende, med tilhørende parkeringsfaciliteter. Delområde 3 kan endvidere anvendes til liberale erhverv, butikker og boliger efter byrådets nærmere godkendelse.
- 3.3 Der må ikke i nogen af områderne udøves erhverv som værksteds- og fabrikanovirksomhed, oplags- eller vognmandsvirksomhed. Dog må der i delområde 3 foregå mindre produktionsvirksomhed eller lignende med tilknytning til ud-

øvelse af kro og hotelvirksomhed, såfremt en sådan virksomhed kan ske uden genevirkninger for de omkringliggende områder til boligformål.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden, bestemmer:

8.1 Delområde 1.

Alt beboelsesbyggeri skal mod udgangslinien have en fri sokkel af en højde mellem 0.50 m og 1.00 m målt i forhold til vejmidten ud for bygningen.

Mod udgangsbyggelinierne må kun udføres sprossede vinduer af "Dannebrog"-typen og en brystningshøjde på min. 0.8 m over stuegulv.

Alt byggeri skal være med pudsede eller vandskurede ydermure og kalket eller malet i afdæmpede farver i nuancer af hvidt, gråt, gult eller rødt. Farveændringer skal forelægges grundejerforeningen til godkendelse.

Alle tage skal være symmetriske saddeltage med 45 graders taghældning, evt. med hel eller halv valm. Rygningen på hovedhuset skal være parallel med udgangsbyggelinien.

For så vidt angår parcel 1, 7, 12 og 13 skal rygningen "knækkes" svarende til udgangsbyggelinierne her.

Tage på hovedhuset samt på garager og carporte skal dækkes med rødt tegl.

Andre mindre bygninger og bygningsdele må udføres med anden taghældning og anden tagbeklædning.

Byrådet forbeholder sig dog retten til, ved byggesagsbehandlingen, at anfægte outrerede eller skæmmende løsninger i forhold til omgivelserne. Byrådets kompetence i h. t. denne bestemmelse kan uddelegeres til grundejerforeningen, jvf. §11.

8.2 Delområde 2 og 3.

Der skal være frihed med hensyn til valg af materialer til facadernes udformning. Ydervægge kan f.eks. udformes som blank mur i røde eller gule teglsten, vandskurede eller pudsede.

Vandskurede eller pudsede overflader må gives en farve efter frit valg.

Dele af facaderne kan iklædes andre materialer såsom træ, plader eller zink.

Byrådet forbeholder sig dog retten til, ved byggesagsbehandlingen at anfægte outrerede eller skæmmende løsninger i forhold til omgivelserne. Tagene skal dækkes med tagpap, zink eller tegl.

8.3 Delområde 1 og 2.

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

Kompetencen i delområde 1 kan uddelegeres til grundejerforeningen.

Lokalplan nr. 107 for centerområde i Hadsten Midtby. (august 1998)

§ 3 Områdets anvendelse, bestemmer:

3.1 Delområde 1 må kun anvendes til centerformål. Det vil sige butikker, kontor- erhverv, samt andre ikke-generende fremstillingsvirksomheder i tilknytning

til butikkerne, boligbebyggelse (også kollegium- og ældreboliger) og offentlige formål, institutioner med centerfunktioner og parkering.

Butikker og lignende må kun indrettes i bebyggelsens stueetage.

Langs Søndergade må der ikke etableres liberale erhverv, administrationslokaler, pengeinstitutter og lignende i stueetagen.

3.2 Delområde 2 må kun anvendes til bolig- og erhvervsformål samt offentlige formål.

De erhverv, der kan etableres, kan være butikker, kontorer, restauranter, klinikker og lignende.

3.3 Delområde 3 må kun anvendes til bolig- og institutionsformål.

3.4 Delområde 4 må kun anvendes til erhvervsformål, såsom butikker, kontorer, restauranter, klinikker, offentlige formål samt formål, der efter Byrådets skøn naturligt hører hjemme i området.

Indenfor området må ikke opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves følgende erhverv:

Hotelvirksomhed, pengeinstitutter, værksteds-, fabrikations- eller vognmandsvirksomhed.

Dog kan der efter Byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde indrettes mindre værkstedsvirksomhed, såfremt den har tilknytning til en butik.

Langs Søndergade må bebyggelsens stueetage kun indrettes til butikker og café/restaurant.

Bebyggelsens 1. sal må indrettes til liberale erhverv, kontorer, udvalgswarebutikker og boliger.

Bebyggelsens 2. sal må indrettes til boligformål.

§ 10 Bebyggelsens ydre fremtræden, bestemmer:

Eksisterende bebyggelse

10.1 I delområde 1 skal ændring af bygningers ydre fremtræden ske under hensyntagen til bygningens oprindelige arkitektur og i øvrigt efter følgende bestemmelser:

Der må ikke opsættes facadebeklædning.

Ved ændring af bygninger skal nye vinduer udføres så de svarer til bygningens oprindelige vinduer med hensyn til proportioner og rammedeling. I tilfælde af sprosser skal disse fremstå spinkle og elegante i sidehængte rammer.

Butiksvinduer er ikke omfattet af bestemmelsen.

Udvendige dørpartier (butiksdøre undtaget) skal udføres som traditionelle fyldnings- eller revledøre med én eller to fløje i overensstemmelse med bygningens oprindelige døre.

Faste baldakiner må ikke opsættes. Markiser skal tilpasses bygningens arkitektur herunder fagdeling og vindues- og dørformater.

Skilte, reklamering m.v. skal tilpasses bygningens størrelse, arkitektur og gadestrækningens arkitektoniske udtryk.

Skiltning må ikke helt eller delvis dække arkitektoniske elementer som for eksempel gesimser, bånd, indfatninger, pilastre og lignende.

Placering af skilte for forskellige virksomheder på samme facade skal samordnes, så der opnås en god helhedsvirkning.

Skiltning skal passe til huset og må ikke ved sin udformning få karakter af facadebeklædning.

I delområde 1 må alle ændringer af facaden, herunder udskiftning af vinduer og opsætning af markiser og skilte, kun ske efter de af Byrådet godkendte retningslinier eller facadelokalplan.

Ny bebyggelse og genopføring af bebyggelse

10.2 Bebyggelsen skal med hensyn til proportioner, materiale- og farvevalg tilpasses den eksisterende bebyggelse i området.

10.3 Ydervægge skal udformes som blank mur i røde teglsten eller med pudset overflade, der indfarves eller males i afdæmpede farver i nuancer af hvidt, gråt, gult eller rødt.

10.4 Alle tage skal være symmetriske saddeltage med 45^o taghældning, dog kan der i delområde 4 godkendes tage med 35^o taghældning.
Tage skal dækkes med røde vingetegl.

10.5 I delområde 1 skal vinduer udføres med opsprossede glasflader.

10.6 I delområderne 1 og 2 må der ikke opsættes parabolantennener på *gadefacade og gavl*. Bestemmelserne gælder både for såvel ny som eksisterende bebyggelse.

Lokalplan nr. 115 samt tillæg nr. 7 til kommuneplan for ejendommen Nørregade 1 i Hadsten. (december 1998)

§3 Områdets anvendelse, bestemmer:

- 3.1 Lokalplanområdets anvendelse fastlægges til centerformål. Det vil sige butikker, kontoer, restauranter, klinikker, samt andre ikke-generende fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikkerne, boligbebyggelse og offentlige formål og institutioner.
- 3.2 Stueetagen skal anvendes til erhvervsformål, som nævnt under stk. 1, centerformål.
- 3.3 Bebyggelsens 1. sal og tagetagen skal anvendes til enten boligformål eller offentlige formål, herunder et lokalpsykiatrisk støttecenter.

§7 Bebyggelsens ydre fremtræden, bestemmer:

- 7.1 Tagene skal dækkes af tegl eller tegllignende materialer. Dette gælder dog ikke 1 etages bygningerne.
- 7.2 Udvendige bygningssider må kun fremtræde som blank rød mur eller som pudset murværk i farver der skal godkendes af byrådet.
- 7.3 Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

Lokalplan nr. 116 samt tillæg nr. 8 til Kommuneplan for et område til offentlige formål i Hadsten midtby. Idræts- og kulturhus. (februar 2000)

§ 3 Områdets anvendelse, bestemmer:

- 3.1 Lokalplanområdets anvendelse fastsættes til offentlige formål, såsom idræt, kultur og rekreativt område, herunder et idræts- og kulturhus.
- 3.2 Område 1 og 2 skal anvendes til bebyggelse med tilhørende rekreative udenomsarealer.
- 3.3 Område 3 skal anvendes til rekreative formål, udendørs idrætsaktiviteter og evt. en busvendeplads og parkering.
- 3.4 Område 4 skal anvendes til rekreative formål.

§7 Bebyggelsens ydre fremtræden, bestemmer:

- 7.1 Et "fremtidens forsamlingshus" skal med sin arkitektoniske udformning klart kunne identificeres som et samlingssted for borgere som samles om idræt og kultur.

Lokalplan nr. 133 for ejendommen Kirkevej 5 i Hadsten. Opførelse af tilbygning til sognegården. (maj 2001)

§ 3 Områdets anvendelse, bestemmer:

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til centerformål.

Inden for området må kun opføres og indrettes ny bebyggelse til brug for den eksisterende sognegård, i form af lokaler til brug ved konfirmationsforberedelse, møder og forskellige arrangementer.

3.2 Inden for lokalplanområdet må der alene ske bebyggelse indenfor de på kortbilag 2 viste byggefeltter.

3.3 Der må ikke indrettes butikker inden for lokalplanområdet.

3.4 Forsyningen af fælles opholdsarealer skal svare til 10 % af arealet indenfor kommuneplanens rammeområde 6.C.1.

Opgørelsen af de fælles opholdsarealer skal således opgøres sammen med områderne indenfor lokalplan nr. 02.03 og 115.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden, bestemmer:

8.1 Tage på nybyggeri og eksisterende bygning skal have samme farve og være af samme materiale.

8.2 Tagets hældning skal være minimum ca. 22 grader som tag på eksisterende bygning.

8.3 Udhuse og garager m.v. tillades dog opført af træværk.

8.4 Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

8.5 Ved nybyggeri skal vinduer, udvendige døre og udvendigt træværk have mørk farve som på eksisterende bygning.

8.6 Ved nybyggeri skal stålprofiler på altaner udføres som galvaniserede eller i mørke farver.

8.7 Tagudhæng må placeres over skel mod den offentlige sti øst for lokalplanområdet. Tagudhænget skal dog placeres i minimum 2.5 m's højde og må maksimalt rage 0.50 m ud over skellet.

- 8.8 For nybyggeri gælder, at der ikke må placeres vinduer eller døre i den del af facaden der vender ud mod den offentlige sti øst for lokalplanområdet.

Denne bestemmelse gælder ikke for mellembygningen, hvor der godt må placeres vinduer i princippet som vist (i pågældende lokalplan) på kortbilag 4.

For at forhindre indbliksgener for ejendommen beliggende øst for lokalplanområdet, skal vinduerne i den østlige facade i mellembygningen udføres som uigennemsigtigt glas f.eks. matteret.