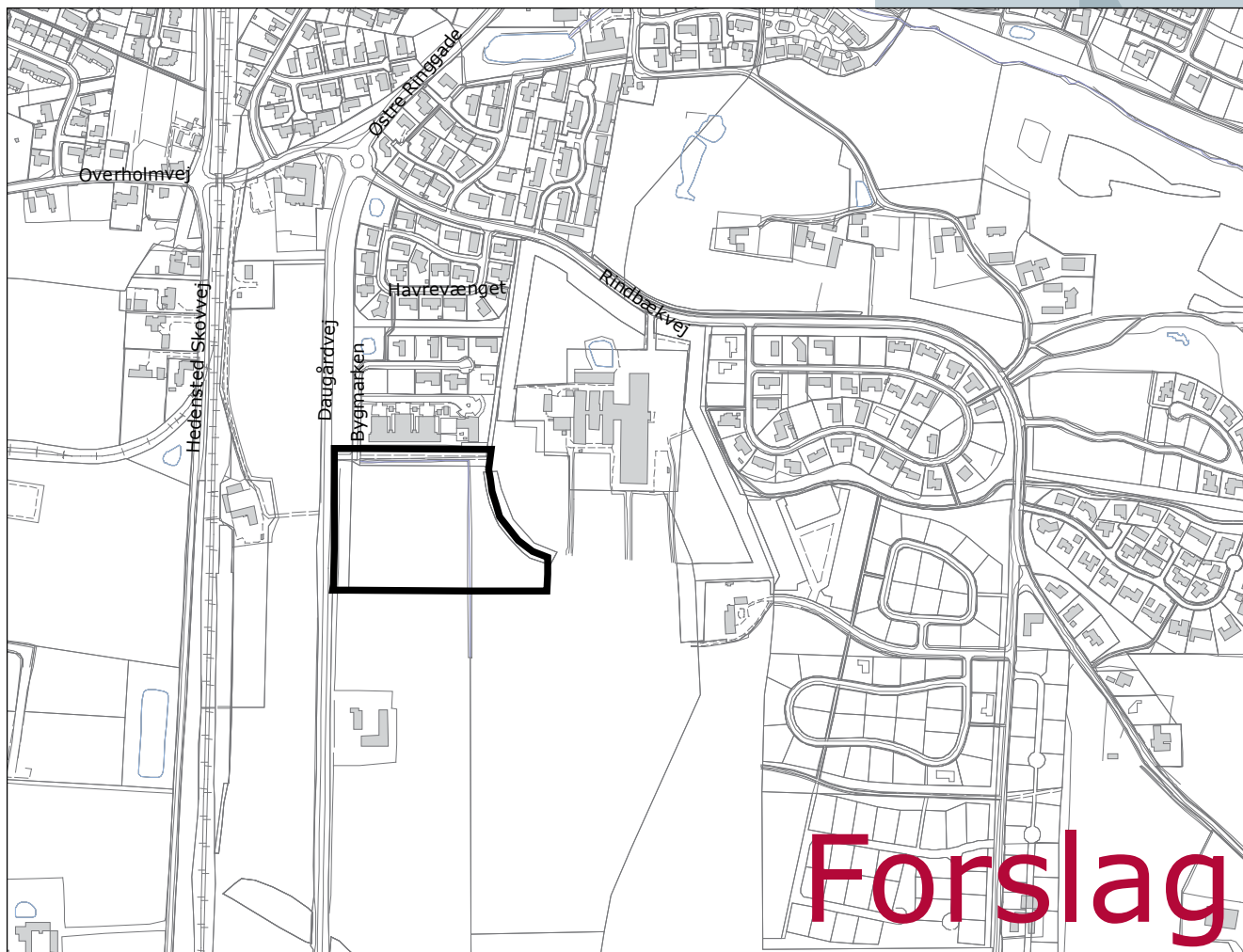


Lokalplan 1079

for den sydlige del af Bygmarken i Hedensted



Indhold

Redegørelse	
Lokalplanens baggrund	3
Eksisterende forhold	3
Lokalplanens indhold.....	4
Forhold til Kommuneplanlægning	7
Anden planlægning	7
Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder	7
Miljøscreening	8
Lokalplanens bestemmelser	
§ 1 Lokalplanens formål	9
§ 2 Lokalplanens område og zonestatus.....	9
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse	9
§ 4 Udstykning.....	10
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold.....	10
§ 6 Tekniske anlæg.....	11
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	12
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	13
§ 9 Ubebyggede arealer	14
§ 10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.....	14
§ 11 Grundejerforening eller lignende	15
§ 12 Påtaleret	15
§ 13 Servitutter og deklarationer	15
§ 14 Aflysning af lokalplan	15
Vedtagelsespåtegning	16
Kortbilag	
Kortbilag 1 – Matrikelkort	17
Kortbilag 2 – Arealanvendelse	18
Kortbilag 4 – Illustrationsplan.....	19
Lovstof	
Vejledning	20
Lokalplanens retsvirkninger	20
Klagevejledning.....	21
Fremlæggelse og indsigelsesfrist	21

Læsevejledning

Overordnet indeholder lokalplanen to afsnit i form af en redegørelse og lokalplanens bestemmelser.

Redegørelsen er den forklarende del, der med beskrivende ord og illustrationer forklarer, hvilken indflydelse lokalplanens bestemmelser har på lokalplanområdet, og hvordan lokalplanen forholder sig til den øvrige planlægning.

Lokalplanens bestemmelser er bindende på de ejendomme, der omfattes af lokalplanen.

Copyright © Kort- og Matrikelstyrelsen og Copyright Blom

Redegørelse

Lokalplanens baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af, at der er behov for et bofællesskab for handicappede i Hedensted.

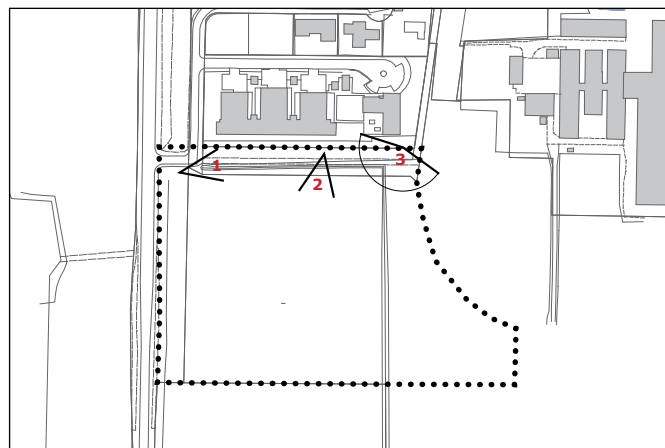
Det er lokalplanens formål at skabe grundlag for, at området kan anvendes til bofællesskab. Endvidere skal lokalplanen sikre, at området kan anvendes til åben/lav boligbebyggelse (parcellhuse).

Desuden er formålet at ophæve og erstatte den del af lokalplan 194, der er omfattet af dette område.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger i den sydlige del af Hedensted. Området afgrænses i dag mod vest af Daugårdvej og jernbanen, mod nord af et bosted og boligområder, mod øst af Hedensted rideklub samt mod syd af en mark. Der er udarbejdet lokalplan for den del af marken, der fra syd grænser lige op til dette lokalplanområde.

Området udgør et areal på ca. 3,6 ha, der i dag fortrinsvis dyrkes som landbrug. Generelt falder terrænet fra syd mod nord samt fra øst og vest mod midten af lokalplanområdet.



1: Bostedet nord for og rideklubben øst for lokalplanområdet



2: Kig ud over markerne mod syd



3: Lokalplanområdet set fra nordøst.

Lokalplanens indhold

Forholdet til resten af Bygmarken

I lokalplan 194 for Bygmarken er der fastsat bestemmelser med hensyn til et grønt fælles opholdsareal, beplantningsbælter, veje, stier, skiltning osv. For at sikre at denne lokalplan så vidt muligt tilpasses det eksisterende område i Bygmarken, så de til sammen fremstår som en helhed, er disse bestemmelser ført videre i nærværende lokalplan.

Vejadgang

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske via en forlængelse af den eksisterende vej Bygmarken.

Stamvej A-B opleves i dag som værende forholdsvis smal, højst sandsynligt pga. af støjvolden mod Daugårdvej samt det skarpe sving lige efter stamvej A-B. Denne oplevelse vil blive en anden, når boligvejen forlænges, så der bliver et T-kryds ved Stamvej A-B. Alligevel er der dog i lokalplanen fastsat en bestemmelse, der sikrer en udvidelse af Stamvej A-B, jf. § 5.3.

Bebyggelsen

Lokalplanen inddeles i delområderne A og B.

Delområde A må kun anvendes til bofællesskab eller til tæt/lav boligbebyggelse. Bebyggelsesprocenten må i dette delområde maksimalt være 40. Dette giver eksempelvis mulighed for at etablere et bofællesskab med 14-16 boliger.

Delområde B må kun anvendes til åben/lav boligbebyggelse med tilhørende veje, stier og fælles opholdsareal. Bebyggelsesprocenten må i dette delområde maksimalt være 30. Der må her udstykkes grunde i størrelsen

900-1200 m². En grund må dog udstykkes i op til 1399 m² (markeret med X på kortet), da der ellers vil blive et restareal. Dette giver mulighed for at udstykke ca. 15 parcelhusgrunde.

For begge delområder gælder, at der må bygges i op til 2 etager med en maksimal højde på 8,5 meter.

Boligvejene

For at sikre at renovationsvogne kan vende skal der etableres vendepladser for enden af boligvejene C-D, E-F og inden for delområde A. Der skal etableres en vendeplads i delområde A for at sikre, at renovationsvognen ikke parkerer på boligvej C-D, imens der hentes affald fra delområdet.

Vejadgangen til delområde A må kun ske fra punkt G eller i området mellem punkt H og I. Punkt G ligger i forlængelse af stamvej A-B. Punkt H ligger minimum 30 m fra delområde A's nordlige skel og punkt I ligger minimum 20 m fra delområde A's sydlige skel. Adgangene er placeret her for at sikre den mest optimale vejadgang til delområde A. Såfremt punkt G bliver forrykket vil det give et u hensigtsmæssigt vejkryds. Punkt H og I er placeret der, for at vejadgangen ikke kommer for tæt på vejhjørnerne.

Byggelinjer

Langs boligvejene C-D og E-F pålægges en byggelinje på 5 m fra vejskel, hvor der ikke må opføres nogen form for bebyggelse, jf. § 7.6. Dette er for at sikre en forholdsvis åben grøn karakter omkring boligvejene.

Grundene Y er gjort bredere end de øvrige grunde på boligvej E-F for at sikre at det bliver muligt at bebygge dem, jf. ovennævnte byggelinjer.

For at sikre en vis afstand til den omkringliggende bebyggelse i delområde A ligger byggefeltet med en afstand på 5 m fra skel.

Stier

For at skabe en god kontakt mellem lokalplanens boligområde og den øvrige by samt sikre, at de bløde trafikanter kan komme sikkert til eksempelvis Hedensted bymidte skal der etableres stifterforbindelse til de planlagte stier i naboområderne.

Det eksisterende stisystem er flere steder ikke sammenhængende som ønsket - en problemstilling, der kan blive forstærket med denne lokalplan. Såfremt lokalplanområdet skal realiseres, vurderes det derfor, at det af trafikikkerhedsmæssige årsager bliver nødvendigt at etablere foranstaltninger, der sikrer en mere sammenhængende stifterforbindelse mod især Hedensted bymidte.

Sti a-b er udlagt i minimum 6 m for at sikre plads til beplantning.

Parkering

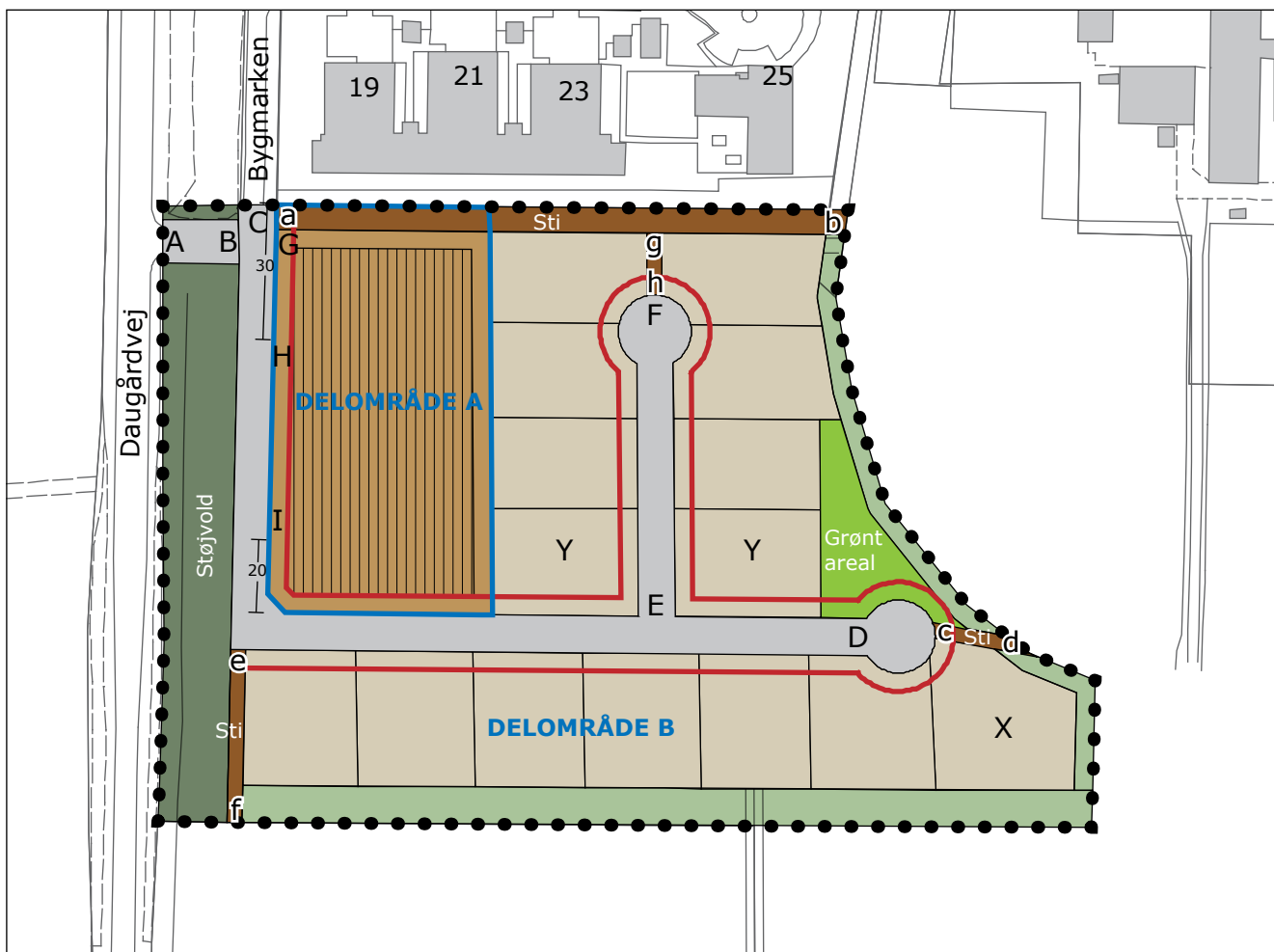
Ved bofællesskabet skal der, foruden de 1 p-plads pr. bolig, udlægges areal til supplerende parkering svarende til 1/2 p-plads pr. bolig. Det er for at sikre, at der er tilstrækkelige p-pladser i forbindelse med arrangementer eller lignende, da al parkering kun må ske på egen grund.

Det grønne fælles opholdsareal

For at sikre, at der bliver et sted beboerne kan mødes, børnene kan lege osv., skal der udlægges areal til et grønt fælles opholdsareal.

Beplantningsbælter

For at skabe en vis afstand til Hedensted rideklub og naboområdet mod syd etableres der beplantningsbælter mod syd og øst.



Støjvold

Den støjvold, der allerede er etableret i naboområdet, skal fortsættes i lokalplanområdet for at mindske støjgener fra jernbanen og tildels Daugårdvej.

Grøft

Der ligger i dag en grøft i den nordlige del af lokalplanområdet i øst-vestlig retning, der forsættes i den østlige del i nord-sydlig retning. Såfremt området skal bebygges skal grøften flyttes, eksempelvis langs beplantningsbælterne mod syd og vest. Grøften tænkes rørlagt.

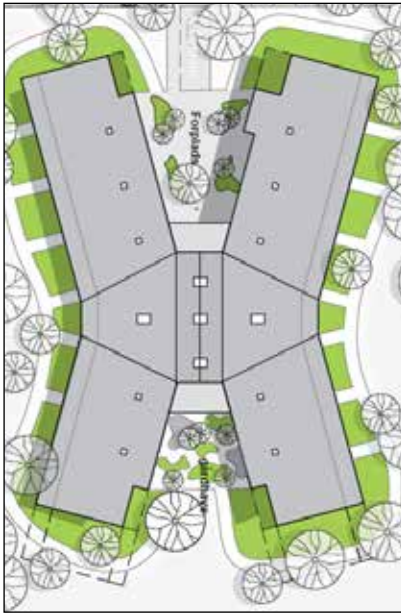
Overfladevand

Størstedelen af lokalplanområdet (ca. 75 %) består af smeltevandssand, mens resten består af moræneler. I følge kommuneplanen skal det i lokalplanlægningen sikres, at overfladevand forsinkes og håndteres tættest muligt på kilden, dvs. håndteres på egen grund. Dette er muligt for den del af lokalplanområdet, som består af smeltevandssand (delområde B). Her kan overfladevandet nedsives. Det resulterer i, at overfladevandet fra delområde B skal håndteres på egen grund, mens overfladevandet fra delområde A ledes til det forsinkelsesbassin, der ligger nord for lokalplanområdet ved Bygmarken 1.

Grundejerforeningen

Der er etableret/stiftet en grundejerforening for hele Bygmarken som samtlige ejere i dette lokalplanområde skal være medlem af.

Nedenstående illustrationer viser et eksempel på, hvordan bofællesskabet kan komme til at se ud.



Forhold til kommuneplanlægning

Lokalplanen ligger i byzone og skal forblive i byzone med denne lokalplan.

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanramme 5.B.35, der er udlagt til blandet boligområde. Der må bygges i op til 2 etager med en maks. højde på 8,5 meter og en bebyggelsesprocent på maks. 40. Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2009-2021.

Støjforhold

Lokalplanområdet er omfattet af den fælles planlægningszone for støj, grundet støj fra jernbanen og tildels også Daugårdvej.

Det betyder, at det aktuelle støjniveau ved bygninger og udeopholdsarealer skal dokumenteres, og at der, hvis grænseværdierne overskrides, skal tages særlige foranstaltninger til imødegåelse af støjpåvirkningen.

Støjniveauet fra jernbaner må ikke overstige 64 dB (Lden) i områder med miljøfølsom anvendelse, herunder boligområder og udendørs opholdsarealer, og grænseværdien for vibrationer er 75 dB KB-vægtet accelerationsniveau.

Støjniveauet fra især jernbanen ligger over det tilladte støjniveau i lokalplanområdet. Lokalplanen sikrer at der etableres den nødvendige støjafskærmning i området i form af, at der etableres en støjvold med beplantning mod Daugårdvej og jernbanen, således at støjgrænsen på 64 dB (Lden) kan overholdes inde i boligerne og på opholdsarealerne.

Anden planlægning

Lokalplaner

Lokalplan 194, tidligere Hedensted Kommune vedtaget den 08.05.2006 ophæves for det område der er omfattet af lokalplan 1079.

Servitutter

Deklaration vedr. dokument om udstykning, forkøbs- og tilbagekøbsret, grundejerforening m.v., tinglyst den 04.07.2006 på matr. nr. 12a Hedensted By, Hedensted skal ophæves inden for det område, der er omfattet af lokalplan 1079. Dette sker ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplanen.

Der er ikke fundet yderligere deklarerationer eller servitutter, der er uforenelige med lokalplanen.

Grundvand

Hele lokalplanområdet ligger i område med drikkevandsinteresser (OD). Da området skal anvendes til boliger og allerede i dag er udlagt i lokalplan 194 til boligformål vurderes det, at dette ikke vil udgøre en risiko for grundvandskvaliteten.

Spildevand

Området er omfattet af kommunens Spildevandsplan 2008-2015, hvor ny bebyggelse skal separatkloakeres, men lokalplanen er ikke i overensstemmelse med spildevandsplanen. Derfor skal der udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen. Ny bebyggelse i delområde A skal separatkloakeres og ny bebyggelse i delområde B skal spildevandskloakeres. Tillægget vil blive udarbejdet i forbindelse med revisionen af spildevandsplanen.

Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes med drikkevand fra Hedensted vandværk.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet skal forsynes med kollektiv varmforsyning.

Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

NaturErhvervstyrelsen

Det er en forudsætning for lokalplanens gennemførelse, at NaturErhvervstyrelsen ophæver landbrugspligten for en del af ejendommen matr. nr. 12a Hedensted By, Hedensted, i det område, der er nævnt i § 2.

Museumsloven

Arkæologiske og fossile fund Jordfaste fortidsminder (bo- og gravpladser, kulturlag og lignende) og geologiske genstande og genstande af fossil karakter (botaniske eller zoologiske, som knogler af dyr og lignende) er omfattet af museumslovens kapitel 8 om sikring af kultur- og naturarven. Hedensted Kommune skal anmelde bygge- og anlægsstilladelser til Horsens museum. Samtidig skal bygherren oplyses om museumslovens §§ 25-27 om forhåndsvurdering, eventuel forundersøgelse m.v. og afholdelse af udgifter hertil.

Bygherrer skal være opmærksomme på arkæologiske og fossile fund. Hvis der under anlægsarbejde træffes på fortidsminder, andre kulturhistoriske anlæg eller findes usædvanlige naturhistoriske genstande, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet, og Horsens Museum skal underrettes.

Horsens Museum har foretaget en arkivalisk kontrol af lokalplanens område. Museet vurderer: "Der er ikke kendskab til fortidsminder på selve området, men da der i nærheden findes en del kendte fortidsminder og da landskabet har været oplagt for bebyggelse i forhistorisk tid, anbefaler Horsens Museum, at der foretages en arkæologisk forundersøgelse forud for byggeri eller andet anlægsarbejde".

Miljøscreening

Der er foretaget screening af lokalplanen i henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer (lovbekendtgørelse nr. 250 af 31/03/2009). I screeningen er det vurderet, hvorvidt planerne har væsentlig indvirkning på miljøet på en række områder (kulturarv, arkitektonisk arv, arkæologisk arv, materielle goder m.m.).

Screeningen viser, at miljøpåvirkningen fra dette planforslag er uvæsentlig. Der er således ikke krav om udarbejdelse af en miljøvurdering i henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer.

Lokalplanens bestemmelser

Hedensted Kommune. Lokalplan 1079 for et boligområde og et bofællesskab på Bygmarken i Hedensted

I henhold til lov om planlægning (jf. lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 med senere ændringer) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at sikre:

- at lokalplanens delområde A udlægges til bofællesskab eller til tæt/lav boligbebyggelse.
- at delområde B udlægges til åben/lav boligbebyggelse,
- at området disponeres i henhold til principperne på kortbilag 2,
- at vejadgangen til området sker via Bygmarken,
- at der etableres stier gennem området med forbindelse til det øvrige stisystem i nærområdet,
- at der etableres en støjvold med beplantning mod vest ud til Daugårdvej samt
- at der skal etableres et grønt fælles opholdsareal inden for lokalplanområdet.

§ 2 Lokalplanens område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag nr. 1. Området omfatter en del af matr. nr. 12a, 12dh og 7000be Hedensted By, Hedensted. samt alle parceller, der efter den 01.07.2013 udstykkes herfra.
- 2.2 Området inddelles i delområderne A og B.
- 2.3 Området ligger i byzone, og forbliver i byzone ved lokalplanens vedtagelse.

§ 3 Lokalplanområdets anvendelse

- 3.1 Delområde A må kun anvendes til bofællesskab eller til tæt/lav boligbebyggelse med tilhørende veje, stier og fælles arealer.
- 3.2 Delområde B må kun anvendes til åben/lav boligbebyggelse med tilhørende veje, stier, fælles opholdsareal beplantningsbælter og støjvold.

§ 4 Udstykning

- 4.1 Grundene må kun udstykkes i princippet som vist på kortbilag nr. 2.

Delområde A

- 4.2 Ved tæt/lav bebyggelse skal udstykningen ske efter en samlet udstykningsplan. Grundene må ikke udstykkes med en grundstørrelse mindre end 300 m².
- 4.3 Ved etablering af et bofællesskab må der ikke ske yderligere udstykning.

Delområde B

- 4.4 Ejendommene må ikke udstykkes med en grundstørrelse mindre end 900 m² og større end 1200 m². Dog må ejendommen markeret med X på kortbilag 2 udstykkes op til maksimalt 1399 m².
- 4.5 Arealerne til beplantningsbælter og støjvold, det grønne fælles opholdsareal og vejarealer skal udstykkes selvstændigt og må ikke lægges sammen med den enkelte boligparcel.

§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold

- 5.1 Der udlægges areal til følgende nye veje, vendepladser og stier i princippet som vist på kortbilag nr. 2.

Veje

- 5.2 Vejadgangen skal ske via en forlængelse af Bygmarken.
- 5.3 Stamvej A-B udlægges i en bredde på minimum 11 m og anlægges med en kørebanebredde på minimum 6 m samt et fodgængerareal på 1½ m's bredde.
- 5.4 Vejene C-D og E-F udlægges i en bredde på minimum 10 m og anlægges med en kørebanebredde på minimum 5,5 m samt et fodgængerareal på 1½ m's bredde.
- 5.5 Der skal udlægges areal til vendepladser til renovationsvogne for enden af boligvejene C-D og E-F samt inden for delområde A.
- 5.6 Vejadgangen til delområde A skal ske fra punkt G eller i området mellem punkt H og I. Punkt G ligger i forlængelse af stamvej A-B. Punkt H ligger minimum 30 m fra grundens nordlige skel og punkt I ligger minimum 20 m fra grundens sydlige skel. Der må kun etableres en overkørsel fra boligvejen til delområde A.
- 5.7 I delområde B må der kun etableres en overkørsel fra boligvejen til hver grund. Den må ikke være bredere end 5 m.

Stier

- 5.8 Sti a-b udlægges i en bredde på minimum 6 m.
- 5.9 Stierne c-d, e-f og g-h udlægges i en bredde på minimum 4 m.
- 5.10 Stierne a-b og c-d udlægges med tilslutning til stisystemet ved rideskolen.

- 5.11 Sti e-f udlægges med tilslutning til det kommende boligområde Rugmarken syd for lokalplanens område.
- 5.12 Sti g-h udlægges med tilslutning til vej C-D og stiforbindelse a-b.

Parkering

- 5.13 I delområde A ved tæt/lav boligbebyggelse skal der anlægges mindst 1½ p-plads pr. bolig. Garage og carporte medregnes som en parkeringsplads. Al parkering skal ske inden for delområde A.
- 5.14 I delområde A ved etableringen af et bofællesskab skal der udlægges areal til permanente parkeringspladser svarende til 1 p-plads pr. bolig. De permanente parkeringspladser udføres med en fast belægning. Der skal desuden udlægges areal til supplerende parkering svarende til ½ p-plads pr. bolig. Dette areal må udlægges som græsareal. Al parkering skal ske på egen grund.
- 5.15 I delområde B skal der anlægges mindst 2 p-pladser pr. bolig på egen grund. Parkeringsareal skal udlægges på egen grund. Garage og carporte medregnes som en parkeringsplads.
- 5.16 Langtids- og natparkering af lastbiler og større varevogne med en totalvægt over 3500 kg, eller en højde over 2,2 m er ikke tilladt indenfor lokalplanområdet.

§ 6 Tekniske anlæg

- 6.1 El-ledninger, herunder ledninger til vejbelysning, skal fremføres nedgravet under terræn.
- 6.2 Der må ikke opsættes udvendige antenner. Dog kan lavt placerede parabolantener tillades. Parabolantener skal opsættes på husets haveside sådan, at de ses mindst muligt fra vejen. Ingen del af parabolantennen må være tættere på skel end 2,5 m og overkanten af parabolen må ikke være højere end 2,5 m over terræn.
- 6.3 Affaldsbeholdere i forbindelse med den enkelte bolig må ikke være synlige fra gaden men skal afskærmes med beplantning, hegn eller vægge, tilpasset den omkringliggende bebyggelse.
- 6.4 I delområde A skal affaldscontainere til husholdningsaffald og genbrug samles i 1-2 dertil indrettede "stationer" i tilknytning til bebyggelse eller parkeringsarealer.
- 6.5 I delområde A ledes overfladevandet fra lokalplanområdet til forsinkelsesbassinet, der er placeret nord for lokalplanområdet. Såfremt befæstelsesgraden for den enkelte ejendom overstiger 40 %, så skal det overskydende tag- og overfladevand tilbageholdes eller forsinkes på egen grund inden udledning til regnvandssystemet.
- 6.6 I delområde B skal overfaldevandet håndteres på egen grund.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

Fælles bestemmelser

- 7.1 I delområde A må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 40.
- 7.2 I delområde A ved tæt/lav boligbebyggelse kan fælles friarealer medregnes ved beregning af bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom. Andelene i det selvstændigt matrikulerede friareal fordeles ligefremt proportionalt efter de enkelte grundstykkers størrelse.
- 7.3 I delområde B må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 30. Andel i det fælles opholdsareal og beplantningsbælter må ikke medregnes ved beregning af bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom.
- 7.4 Den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 8,5 m.
- 7.5 Bebyggelsen må maksimalt opføres i 2 etager.
- 7.6 Langs boligvejene C-D og E-F på pålægges en byggelinje på 5 m fra vejskel. Byggelinjerne er vist på kortbilag nr. 2. Der må på arealet mellem vej og byggelinje ikke opføres nogen form for bebyggelse, ej heller carporte, skure, pavilloner eller lignende.
- 7.7 I delområde A må ny bebyggelse kun placeres inden for det på kortbilag nr. 2 anviste byggefelt. Byggefeltet ligger 5 m fra skel.
- 7.8 I delområde A må garager, carporte, udhuse, redskabsskure, cykelskure, overdækninger og lignende opføres uden for byggefelterne.
- 7.9 I delområde B skal bebyggelsen placeres minimum 2,5 m fra naboskel. Garager, carporte, udhuse overdækninger og lignende, kan dog placeres nærmere naboskel end 2,5 m.
- 7.10 Ved garager, carporte, udhuse, redskabsskure, cykelskure, overdækninger og lignende, der placeres nærmere naboskel end 2,5 m (delområde b) eller udenfor byggefelterne (delområde A) må bygningshøjden ikke overstige et skråt højdegrænseplan, der går fra en højde på 2,5 m i skel til en højde på 3,7 m 2,5 m fra skel. Bygningshøjden måles fra eksisterende terræn, eller fra et af Hedensted Kommune fastlagt niveauplan, til bygningens højeste punkt.
- 7.11 Afgravning eller påfyldning af terræn må ikke finde sted nærmere naboskel end 0,5 m og herfra med et anlæg på max. 1:1,5.
- 7.12 I delområde B skal terrænreguleringer på de enkelte grunde holdes inden for +/- 0,5 m i forhold til oprindeligt terræn. Bygninger og udearealer skal tilpasses terrænet (fx med forhøjelse af soklen) og ikke omvendt.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

Fælles bestemmelser

- 8.1 Ingen bygningsdele, beklædninger eller tagmaterialer må udføres med signalfarver og i reflekterende materialer med en glansværdi over 30. Ovenlysvinduer er undtaget herfra.
- 8.2 Tagbeklædningen skal udføres med tagsten, skifer eller tagpap med listedækning. Tage kan endvidere udføres som "grønne tage". Der må placeres solfangere og solceller på tagfladerne. Til mindre tagpartier kan der anvendes glas eller lignende.
- 8.3 Tage skal fremstå som tag med ensidig taghældning eller sadeltag uden valm.
- 8.4 Facader skal være i teglsten, træ eller beton, som evt. vandskures eller pudses. Udvalgte mindre facadepartier kan være i glas, aluminium, zink, eternit/fibercementplader eller lignende.
- 8.5 Facader i træ skal udføres med vandret bræddebeklædning på klink eller som "1 på 2" lodret bræddebeklædning, hvor udvalgte mindre partier kan udføres i murværk, aluminium, zink eller eller lignende. Ved træhusbyggeri er det ikke tilladt at opføre huse med laftehjørner.
- 8.6 Garager, carporte, overdækninger, småbygninger, udhuse eller lignende må udføres i andre materialer.
- 8.7 Der må ikke være nogen form for skiltning eller reklamering på ejendommene. Undtaget herfra er dog ejendomme med liberalt erhverv, hvor skilte med en størrelse på indtil 0,2 m² må opsættes i ét eksemplar på hver ejendom. Der må kun skiltes om forhold, der vedrører den pågældende ejendom.

Delområde A

- 8.8 Bebyggelsen skal være ensartet med hensyn til materialer, farver og udformning.
- 8.9 Carporte, udestuer, overdækninger, småbygninger og tilbygninger til den enkelte bolig skal opføres og udformes efter fælles bebyggelsesplan med forskrifter om placering samt ens udformning, materialer og farver, gældende for hele delområdet. Krav til denne fælles plan udløses ved første ønske om opførelse af disse typer bygninger.

Delområde B

- 8.10 Ved bebyggelse i delområde B skal udhuse, carporte, overdækninger og andre mindre bygningsdele i tilknytning hertil tilpasses hovedbygningen i materialevalg og tagform således at de fremstår som en harmonisk helhed. De pågældende bygninger, overdækninger og bygningsdele skal placeres parallelt med og/eller vinkelret på den tilhørende beboelsesbygning.

§ 9 Ubebyggede arealer

- 9.1 Alle hegn i skel skal etableres som levende hegn.
- 9.2 Langs den vestlige afgrænsning mod Daugårdvej som vist på kortbilag 2 skal der etableres en støjvold med beplantning.
- 9.3 Langs det sydlige skel skal der udlægges areal til et minimum 10 m bredt beplantningsbælte.
- 9.4 Langs det østlige skel mod Hedensted rideklub skal der udlægges areal til et minimum 5 m bredt beplantningsbælte.
- 9.5 Der skal etableres et grønt fælles opholdsareal inden for lokalplanområdet.
- 9.6 Det grønne fælles opholdsareal skal fortrinsvis anlægges som græsplæne eventuel med spredt lav beplantning samt trægrupper. Der er mulighed for at etablere bænke og borde samt en legeplads for børn og voksne. Området må ikke bebygges dog må der gerne opsættes legehuse m.m. i forbindelse med legepladsen.
- 9.7 Til beplantningsbælterne og til beplantningen i det grønne fælles opholdsareal skal anvendes lokale hjemmehørende danske træer og planter.
- 9.8 Der må ikke være nogen form for skiltning og reklamer på stierne, det grønne fælles opholdsareal eller i beplantningsbælterne. Undtaget herfra er mindre skilte der vedrører oplysning om veje, stier og naturruter.
- 9.9 På ejendommenes ubebyggede arealer må der ikke opstilles skilte eller reklamer, herunder firmaflag.

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er sket tilslutning til den kollektive varmforsyning, elforsyningen og spildevandssystemet.
- 10.2 I delområde A må ny bebyggelse ikke tages i brug før der er etableret de i § 5.2-5.3, 5.5-5.6 og 5.13-5.14 nævnte veje og p-pladser samt det i § 9.2 nævnte støjvold.
- 10.3 I delområde B må ny bebyggelse ikke tages i brug, før der er etableret de i § 5.2-5.5, 5.7-5.12 og 5.15 nævnte veje, p-arealer og stier samt de i § 9.2-9.7 nævnte beplantningsbælter, det grønne fælles opholdsareal samt støjvold.

§ 11 Grundejerforening eller lignende

- 11.1 Der skal etableres/stiftes en grundejerforening for hele Bygmarken med medlemspligt for samtlige ejere i lokalplanområdet.
- 11.2 Grundejerforeningens vedtægter må ikke være i strid med lokalplanens bestemmelser.
- 11.3 Grundejerforeningen skal oprettes senest når 75% af de udstykkede grunde er solgt, eller når byrådet kræver det.
- 11.4 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i § 5.1-5.12 nævnte veje og stier samt de i § 9.1-9.7 nævnte beplantningsbælter, fælles friarealer og støjvold. Desuden skal foreningen stå for etablering af eventuelle nye anlæg.
- 11.5 Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på de i paragraf 5 og 9 nævnte veje, beplantningsbælter og fælles opholdsarealer. Beplantningsbæltet på støjvolden ud mod Daugårdvej er undtaget herfra. Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som efter lovgivningen henlægges til foreningen. Grundejerforeningen er berettiget ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver, samt til at opkræve fornøden sikkerhed herfor.

§ 12 Påtaleret

- 12.1 Hedensted Byråd er påtaleberettiget om overholdelse af lokalplanen.

§ 13 Servitutter og deklamationer

- 13.1 Følgende dokument ophæves for det område, der er omfattet af lokalplan 1079: Dokument om udstykning, forkøbs- og tilbagekøbsret, grundejerforening m.v., tinglyst den 04.07.2006 på matr. nr. 12a Hedensted By, Hedensted.

§ 14 Aflysning af lokalplan

- 14.1 Lokalplan 194, tidligere Hedensted Kommune vedtaget den 08.05.2006 ophæves for det område, der er omfattet af lokalplan 1079.

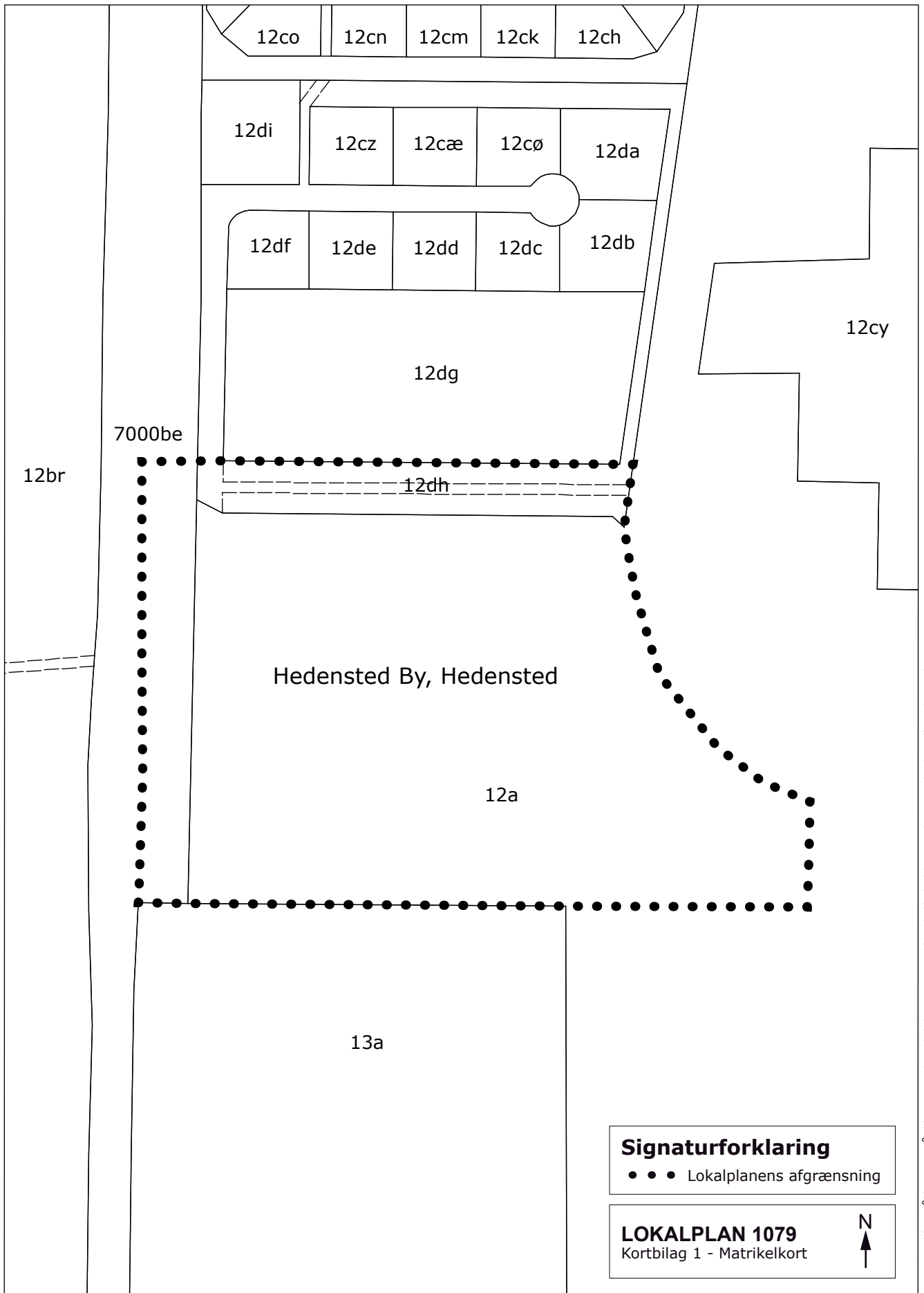
Vedtagelsespåtegning

Forslaget til lokalplan 1079 er vedtaget af Hedensted Byråd den 25. september 2013 og offentliggøres efter reglerne herom i planlovens § 24.

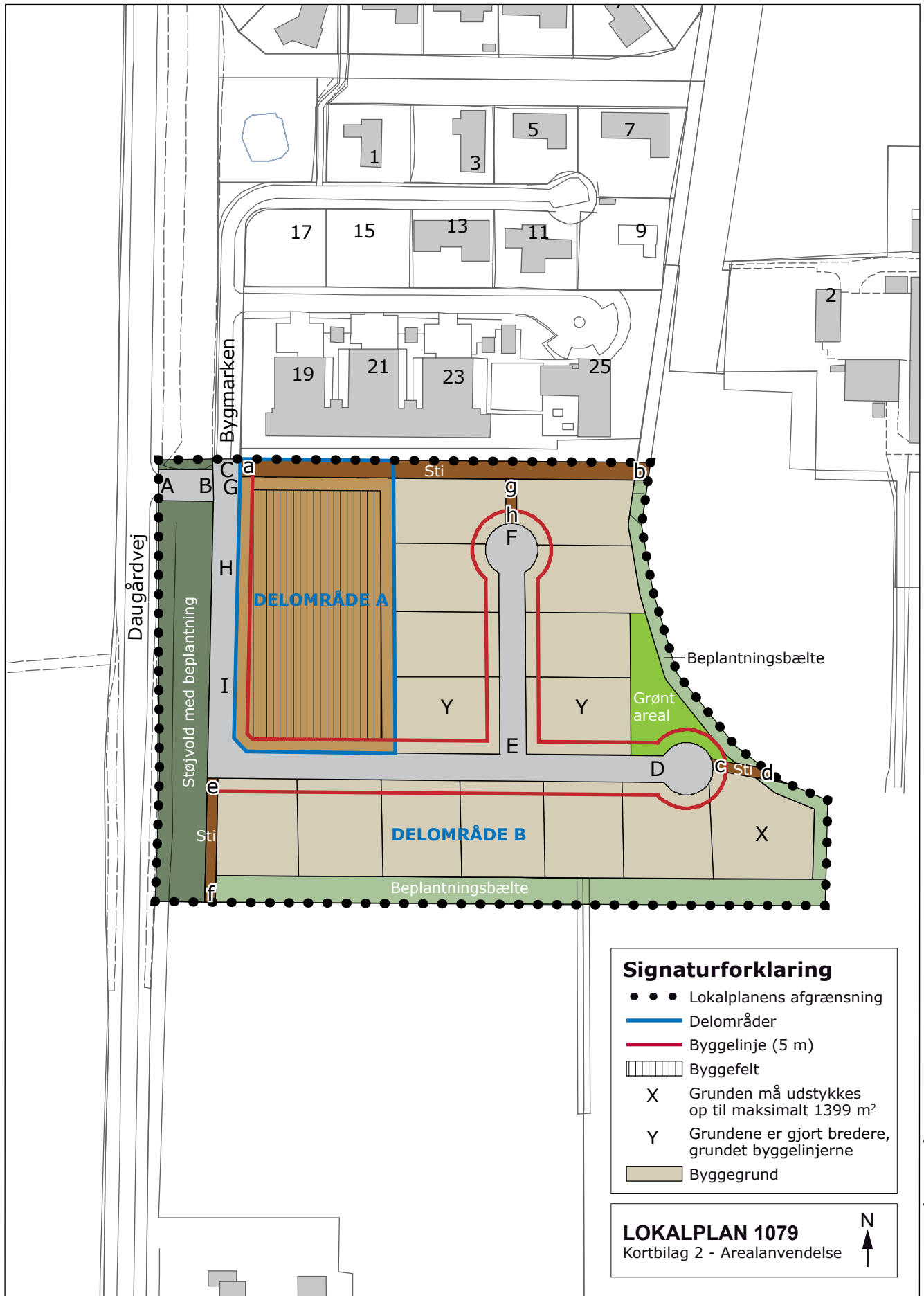
Kirsten Terkilsen
Borgmester

Jesper Thyrring Møller
Kommunaldirektør

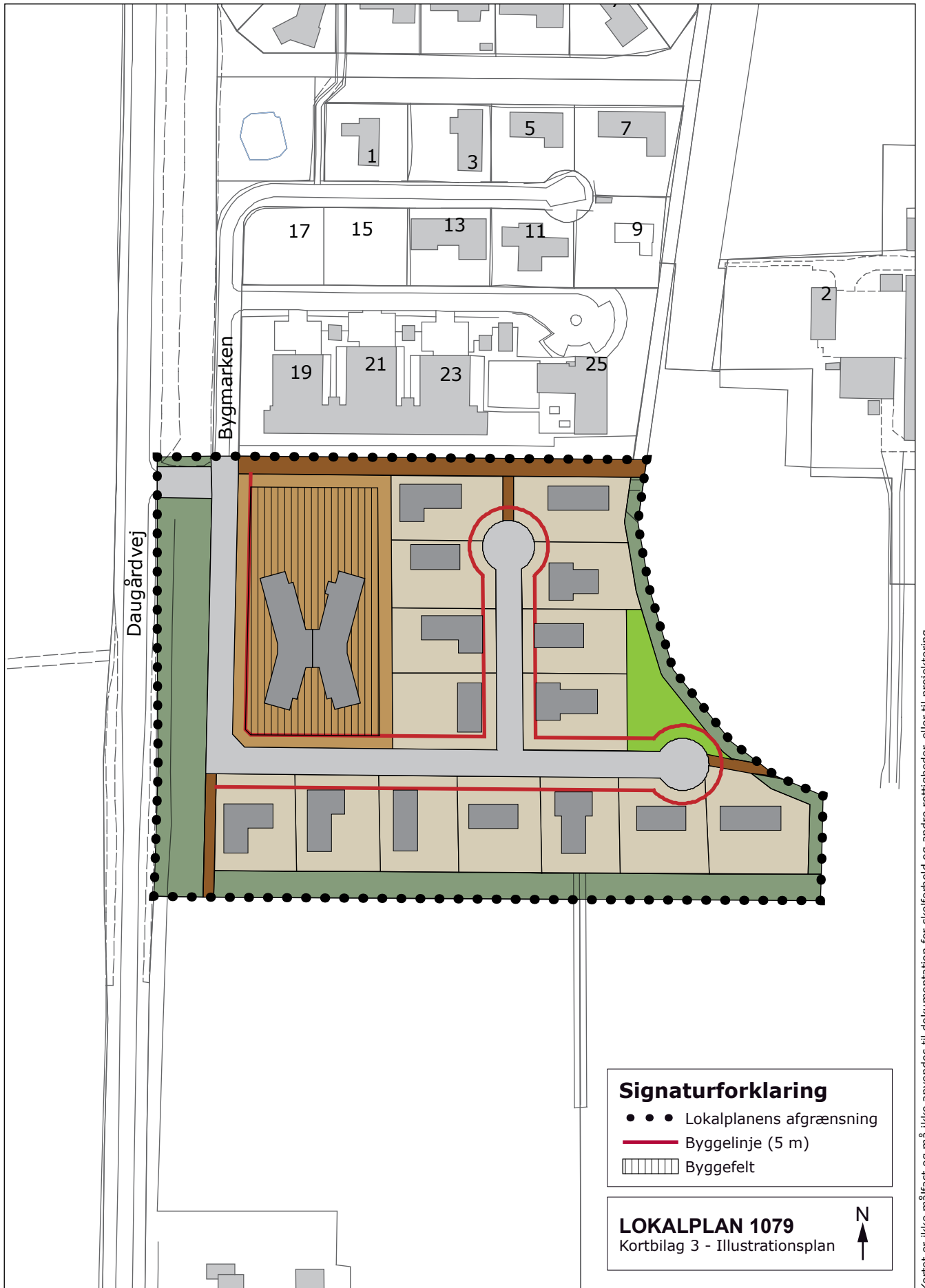
Forslaget til lokalplan 1079 er i henhold til planlovens §24, stk. 3 offentliggjort i perioden fra den 10. oktober 2013 til den 5. december 2013.



Kortet er ikke målfast og må ikke anvendes til dokumentation for skelforhold og andre rettigheder, eller til projektering.



kortet er ikke målfast og må ikke anvendes til dokumentation for skelforhold og andre rettigheder, eller til projektering.



Kortet er ikke målfast og må ikke anvendes til dokumentation for skelforhold og andre rettigheder, eller til projektering.

Vejledning

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er en detaljeret plan for et afgrænset område i kommunen. Den fastlægger juridisk bindende bestemmelser om den fremtidige anvendelse af det areal og de bygninger, som lokalplanen omfatter.

Bestemmelserne kan for eksempel dreje sig om:

- områdets anvendelse,
- bebyggelsens art,
- vej- og stiforhold,
- bebyggelsens placering, omfang og materialer,
- bevaring af bygninger og landskabstræk,
- sikring af friarealer,
- friarealernes anvendelse,
- fælles anlæg samt
- beplantning.

Lokalplanens bestemmelser skal have hjemmel i Planloven. Lokalplanen må ikke stride mod den overordnede planlægning. Strider lokalplanen mod region- og kommuneplan, skal disse ændres, hvis lokalplanen ønskes gennemført.

Byrådet kan på ethvert tidspunkt lave et lokalplanforslag og skal gøre det:

- når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse,
- inden større udstykninger, bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivninger kan gennemføres samt
- når der skal overføres areal fra land- til byzone.

Hvad er formålet med lokalplaner?

Formålet med lokalplanpligten er at opnå større sammenhæng i planlægningen og inddrage borgerne heri. Desuden er lokalplanerne Byrådets og borgernes garanti for, at den samlede kommuneplan bliver gennemført.

Borgernes indflydelse

Borgerinddragelse er en vigtig del af planlægningen på alle niveauer. Derfor udarbejdes lokalplanen i første omgang som et forslag, der offentliggøres i mindst 8 uger med henblik på, at borgere skal have adgang til at se og kommentere forslaget. Herefter vurderer Byrådet eventuelle indsigelser og ændringsforslag og vedtager planen endeligt.

Forholdet mellem Byggelovens og lokalplanens bestemmelser

I Byggeloven og særligt i bygningsreglementerne er der en lang række generelle krav og bestemmelser til og om byggeri. De skal være opfyldt, for at et byggeri er lovligt, og for at få byggetilladelse til byggeriet.

En stor del af disse bestemmelser kan i en lokalplan skærpes eller lempes.

Det vil sige, at de bebyggelsesregulerende bestemmelser, der udtrykkeligt er nævnt i lokalplanen, tilsidesætter Byggelovens bestemmelser.

Hvis ikke der er særlige bestemmelser i lokalplanen, der tilsidesætter byggelovens regler – så er det Byggelovens bestemmelser, der er gældende inden for lokalplanens område.

Det er denne koordinering mellem Byggelov og Planlov, der i lokalplanlagte områder f.eks. gør det muligt at bygge både højere og tættere, end det ellers er tilladt i Byggeloven.

Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, må ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, 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 ændret anvendelse, hvis der dermed skabes risiko for en forgribelse af den endelige plans indhold. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder frem til planens endelige vedtagelse, dog højst i et år.

Lokalplanens endelige retsvirkninger

Dette afsnit beskriver de retsvirkninger som opstår, når en lokalplan vedtages endeligt af Byrådet og offentliggøres.

Ifølge Planlovens §18 gælder lokalplanens bestemmelser fra den dag, Byrådet har offentliggjort, at planen er endeligt vedtaget. Herefter må ejendomme i lokalplanområdet kun bebygges, udstykkes og i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planen.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke krav om etablering af de anlæg mv., der er indeholdt i planen.

Der er således ikke en pligt til at handle. Men hvis man agter at handle, det vil sige f.eks. opføre et nyt byggeri, ændre anvendelse eller udstykke sin ejendom eller lignende, så skal det ske efter retningslinierne og bestemmelserne i lokalplanen.

Byrådet kan ekspropriere fast ejendom eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen, jf. Planlovens §47.

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Til principperne hører normalt planens formåls- og anvendelsesbestemmelser. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Når en eventuel dispensation berører omkringboende interesser, skal disse underrettes om den påtænkte dispensation, og der skal gives mindst 14 dages frist til at fremkomme med eventuelle bemærkninger herom. Først efter udløbet af denne frist kan Byrådet jf. §19 i Planloven meddele dispensationen.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen fortrænges af denne, og andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlige betydning for virkeliggørelsen af planen, jf. Planlovens §18.

Såfremt et forhold ikke særskilt er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i Byggeloven.

Klagevejledning

Miljøvurdering af planen

Afgørelser vedrørende denne lokalplan truffet i henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer (lovbekendtgørelse nr. 936 af 24. september 2009) kan påklages efter samme regler, som klager over afgørelser efter Planloven.

Der kan klages over kommunens afgørelse om, at kommunen ikke vil gennemføre en miljøvurdering af planen.

Hedensted Kommune skal modtage klagen inden 4 uger fra datoen for offentliggørelsen over afgørelsen om miljøvurdering.

Lokalplan

I henhold til Planlovens § 58, stk. 1, nr. 4, kan kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at der kan klages over planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planens indhold.

Hedensted Kommune skal modtage klagen inden 4 uger fra datoen for offentliggørelse af den endeligt vedtagne plan.

Klageregler

Klagen indgives til Hedensted Kommune, som sender den videre til Natur- og Miljøklagenævnet.

Klagen sendes helst via mail til teknikogmiljo@hedensted.dk

Ellers pr. post til adressen:
Hedensted Kommune
Teknik & Miljø
Tjørnevej 6
7171 Uldum

Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets behandling af din klage, at du indbetaler et gebyr på 500 kr. Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende dig en opkrævning på gebyret. Nævnet vil ikke påbegynde behandlingen af klagen, før gebyret er modtaget. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk

Gebyret tilbagebetales, hvis du får helt eller delvis medhold i din klage.

Hvis du vil indbringe spørgsmål om planens lovlighed for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra datoen for offentliggørelsen af den endeligt vedtagne plan.

Fremlæggelse og indsigelsesfrist

Offentliggørelse

For at give borgerne i Hedensted Kommune mulighed for at sætte sig ind i lokalplanforslagets indhold skal lokalplanen være offentligt fremlagt i mindst 8 uger, jf. Planlovens § 24.

Lokalplanen er i høring i perioden:

Torsdag den 10.10.2013 til
Torsdag den 05.12.2013

Lokalplanforslaget kan ses i kommunens borgerservice og på kommunens hjemmeside: www.hedensted.dk/tilladelser og planer

Borgernes indflydelse

Du kan komme med indsigelser til lokalplanforslaget ved skriftlig henvendelse til Hedensted Kommune. Vi skal have dit brev senest torsdag den 05.12.2013

Send helst brevet via mail til teknikogmiljo@hedensted.dk

Ellers pr. post til adressen:
Hedensted Kommune
Teknik & Miljø
Tjørnevej 6
7171 Uldum

Byrådet vil derefter tage stilling til lokalplanen og de indsendte bemærkninger.

Svar på indkomne indsigelser vil blive fremsendt efter Byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen.

Yderligere oplysninger

Du er velkommen til at kontakte os med eventuelle spørgsmål til indholdet i lokalplanforslaget.

Hedensted Kommune,
Teknik & Miljø

Helle Kallesø



Hedensted Kommune

Teknik & Miljø
Tjørnevej 6
7171 Uldum

Tlf.: 79 75 50 00
Mail: teknikogmiljo@hedensted.dk