

# Friplejehjem og boliger ved Skovloddet i Aale

Lokalplan 1205

Lokalplanen er under udarbejdelse



**HEDENSTED**  
KOMMUNE

# Indholdsfortegnelse

|                                                                  |           |
|------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Offentlig høring .....</b>                                    | <b>1</b>  |
| <b>Baggrund og indhold .....</b>                                 | <b>2</b>  |
| <b>Formålet med lokalplanen .....</b>                            | <b>6</b>  |
| <b>Lokalplanens indhold .....</b>                                | <b>7</b>  |
| <b>Bestemmelser .....</b>                                        | <b>13</b> |
| <b>§ 1 Formål .....</b>                                          | <b>14</b> |
| <b>§ 2 Område- og zonestatus .....</b>                           | <b>15</b> |
| <b>§ 3 Områdets anvendelse .....</b>                             | <b>16</b> |
| <b>§ 4 Udstykninger .....</b>                                    | <b>17</b> |
| <b>§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold .....</b>                | <b>18</b> |
| <b>§ 6 Tekniske anlæg .....</b>                                  | <b>20</b> |
| <b>§ 7 Bebyggelsens omfang og placering .....</b>                | <b>22</b> |
| <b>§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden .....</b>                    | <b>23</b> |
| <b>§ 9 Ubebyggede arealer .....</b>                              | <b>25</b> |
| <b>§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse .....</b> | <b>27</b> |
| <b>§ 11 Grundejerforening .....</b>                              | <b>28</b> |
| <b>§ 12 Aflysning af lokalplan og servitutter .....</b>          | <b>29</b> |
| <b>Redegørelse .....</b>                                         | <b>30</b> |
| <b>Redegørelse for Kommuneplan 2021-2033 .....</b>               | <b>31</b> |
| Retningslinje 1.1 - Byudvikling og byzone .....                  | 32        |
| Retningslinje 2.1 - Strategisk planlægning for landsbyer .....   | 34        |
| Retningslinje 9.1 - Oversvømmelse og erosion .....               | 35        |
| Retningslinje 9.2 - Klimatilpasningsområde .....                 | 38        |
| Retningslinje 10.1 - Drikkevand - Grundvand .....                | 39        |
| Retningslinje 11.2 - Skovrejsning .....                          | 41        |
| Retningslinje 11.4 - Geologi .....                               | 42        |
| Retningslinje 12.2 - Kulturhistoriske bevaringsværdier .....     | 43        |
| Retningslinje 13.2 - Stier .....                                 | 45        |
| Retningslinje 13.3 - Parkering .....                             | 46        |
| <b>Masterplan/Strukturplan/Helhedsplan .....</b>                 | <b>47</b> |
| <b>Lokalplanens konsekvenser for nærområdet .....</b>            | <b>48</b> |
| <b>Eksisterende lokalplan og servitutter .....</b>               | <b>49</b> |
| <b>Teknisk forsyning .....</b>                                   | <b>50</b> |
| <b>Naturbeskyttelse .....</b>                                    | <b>51</b> |
| <b>Miljøforhold .....</b>                                        | <b>52</b> |
| <b>Tilladelser fra andre myndigheder .....</b>                   | <b>53</b> |

|                                             |           |
|---------------------------------------------|-----------|
| <b>Ekspropriation .....</b>                 | <b>54</b> |
| <b>Miljøscreening .....</b>                 | <b>56</b> |
| <b>Klagevejledning miljøscreening .....</b> | <b>57</b> |
| <b>Kortbilag 1 .....</b>                    | <b>58</b> |
| <b>Kortbilag 2 .....</b>                    | <b>59</b> |
| <b>Kortbilag 3 .....</b>                    | <b>60</b> |
| <b>Vedtagelse .....</b>                     | <b>61</b> |
| <b>Retsvirkninger .....</b>                 | <b>62</b> |

## Offentlig høring

Lokalplaner udarbejdes for at sikre udvikling i et lokalt område samt for at give borgerne indsigt og mulighed for indflydelse på kommunens planlægning. I en lokalplan fastsættes bindende bestemmelser for grundejere, lejere og brugere af et konkret område. Bestemmelserne uddyber, hvordan blandt andet arealer, nye bygninger, veje, med videre skal placeres og udfærdiges inden for et bestemt område.

Inden Kommunalbestyrelsen vedtager en lokalplan endeligt, skal forslaget til lokalplanen sendes i offentlig høring, således at borgerne kan sætte sig ind i forslaget og få mulighed for at komme med bemærkninger og ændringsforslag.

Når Kommunalbestyrelsen har vurderet de indkomne bemærkninger og ændringsforslag, kan lokalplanen vedtages endeligt. Herefter har den bindende virkning for grundejere og brugere i området.

### Offentlig Høring

#### INDSÆT TEKST I HENHOLD TIL OFFENTLIG HØRING

Forslag til lokalplan **XXX** er i offentlig høring i perioden **dd. måned åååå** til **dd. måned åååå**.

Du har mulighed for at komme med bemærkninger til lokalplanforslaget ved at klikke på den røde fane **"Indsend idé, forslag eller kommentar"** øverst på siden.

Hedensted Kommunalbestyrelse vil efter høringsperiodens afslutning tage stilling til lokalplanen og de indsendte bemærkninger. Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af lokalplanen vil de parter, der har indsendt bemærkninger til planen, få svar tilsendt.

### Yderligere spørgsmål

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

### Hedensted Kommune - Plan og Stab

Stationsparken 1

7160 Tørring

[plan@hedensted.dk](mailto:plan@hedensted.dk)

Tlf: 7975 5606





## Baggrund og indhold

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af en konkret henvendelse fra bestyrelsen for Aale-Hjortsvang Fripleshjem, som arbejder for opførelsen af et friplejehjem i Aale. I den forbindelse har de udset sig et areal i den sydlige del af byen, som er velegnet til formålet. Lokalplanen udlægger derfor areal til opførelse af en døgninstitution i form af et plejehjem/fripleshjem.

Der forventes generelt en stigning i antallet af ældre borgere i Hedensted Kommune, hvilket medfører et øget behov for boliger og faciliteter, som er målrettet denne gruppe.

Derudover er der ønske om at udstykke tre større parceller i den vestlige del af lokalplanområdet, syd for Roloddet.

### Eksisterende forhold

Lokalplanen omfatter et areal på cirka 7,7 hektar i den sydlige del af Aale. Lokalplanområdet fremstår i dag som et ubebygget græsareal.

Gennem lokalplanområdet løber en rekreativ sti, som forbinder Østerkærvej i vest med henholdsvis Roloddet og Nyvej i nord samt Skovloddet og Raskvej i øst.

Området ligger i dag i landzone og vil med lokalplanens vedtagelse og offentliggørelse blive overført til byzone.

Lokalplanområdet er vist på oversigtskortet herunder.



**Ovenstående luftfoto angiver lokalplanområdet markeret med hvid stiplet linje**



***Foto af lokalplanområdet set fra Østerkærvej***



***Foto af lokalplanområdet set fra Raskvej***





***Foto set fra Roloddet af eksisterende sti mod lokalplanområdet***

Terrænet er forholdsvis fladt og falder med 1,5 meter over cirka 175 meter fra kote 55.00 i den nordlige del langs Nyvej til kote 53.50 i den sydlige del.



**Ovenstående luftfoto angiver højdekurver på 0,5 meter. Lokalplanområdet er markeret med hvid stiplede linje.**

### **Lokalplanområdets omgivelser**

Lokalplanområdet afgrænses mod nord Nyvej og et eksisterende åben-lav boligområde på Rolodet, mod øst af Raskvej, mod syd af et eksisterende tæt-lav boligområde samt landbrugsarealer og et regnvandsbassin og mod vest af Østerkærvej. Lokalplanområdets omgivelser bærer generelt præg af boligbebyggelse.



**Foto af Blomsterengen, boligområde syd for lokalplanområdet**

## Formålet med lokalplanen

Lokalplanen skal muliggøre opførelse af et mindre boligområde til åben-lav bebyggelse samt opførelse af en døgninstitution i form af et friplejehjem med tilhørende service- og fællesfaciliteter. Formålet skal desuden være at sikre vejadgang fra Raskvej til friplejehjemmet og fra Østerkærvej til parcellerne. Slutteligt skal lokalplanen overføre lokalplanområdet fra landzone til byzone.



# Lokalplanens indhold

## Disponering

I lokalplanen fastlægges områdets overordnede strukturer og byggeretsgivende bestemmelser, hvor der gives mulighed for at opføre boliger i den vestlige del og en døgninstitution i form af et friplejehjem med cirka 30 boligenheder i den østlige del.

Boligerne sikres vejadgang fra Østerkærvej, mens døgninstitutionen sikres vejadgang fra Raskvej. Døgninstitutionen forventes at blive opført som et friplejehjem i en sammenhængende bygning, der etableres centralt i den østlige del af området, så der kan etableres ankomst- og parkeringsareal nord for bygningen. Nye stier kobles på de eksisterende stier i området.



**Ovenstående illustrationsplan viser ét eksempel på, hvordan området kan disponeres efter bestemmelserne i denne lokalplan**

## Anvendelse

Lokalplanområdet opdeles i fire delområder.

Delområde A må kun anvendes til boligområde i form af åben-lav bebyggelse med henblik på opførelse af fritliggende enfamiliehuse på større grunde.

Delområde B må kun anvendes til døgninstitution i form af eksempelvis et friplejehjem med tilhørende faciliteter.

Delområde C må kun anvendes til regnvandsbassin.

Delområde D må kun anvendes til fælles friareal.



**Ovenstående luftfoto viser delområdegrænser**

Der kan inden for hele lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning, herunder energiforsyningsanlæg, fællesantenneanlæg, affaldshåndteringsanlæg, kloakpumpestation og lignende. Der kan dog ikke opstilles mikro- og husstands vindmøller.

Der skal inden for lokalplanområdet etableres de nødvendige arealer til håndtering af regnvand.

### **Zonestatus**

Lokalplanområdet ligger i landzone og overføres med lokalplanens vedtagelse og offentliggørelse til byzone.

### **Udstykning**

Delområde A skal udstykkes med en grundstørrelse på minimum 1.900 m<sup>2</sup> og maksimalt 4.500 m<sup>2</sup>.

Delområde B, C og D kan udstykkes efter principperne på kortbilag 2.

### **Bebyggelse**

Illustrationsplanen på kortbilag 3 viser et eksempel på, hvordan området kan indrettes efter bestemmelserne i denne lokalplan.

#### ***Delområde A:***

Delområde A vejbetjenes fra Østerkærvej. Bebyggelsen må opføres i højest 2 etager med en bygningshøjde på maksimalt 8,5 meter målt fra byggemodnet terræn.

Bebyggelsen kan opføres med vide muligheder for at sætte eget præg på udseendet, da det er hensigten at tillade opførelse af varieret byggeri.

Sekundær bebyggelse, herunder garager, carporte og skure, må opføres i skel mod vej og nabo i en højde på maksimalt 2,8 meter målt fra byggemodnet terræn.

Bebyggelsesprocenten må ikke oversige 30 % for den enkelte grund.

#### ***Delområde B:***

Delområde B vejbetjenes fra Raskvej. Bebyggelse må opføres i højest 1 etage med en bygningshøjde på maksimalt 8,5 meter målt fra byggemodnet terræn. Teknik som skortstene, antenner, ventilationsafkast, solceller og lignende skal være indeholdt i de 8,5 meter. Teknik skal afskærmes, så det indgår som en del af bygningens arkitektur.

Bebyggelsen skal fremstå som en helhed i udtryk, materialer og farver, hvor facader skal opdeles/brydes for minimum hver 40 meter. Dette kan gøres med frem- eller tilbageryk i facaden, ved et skifte i materialer, markering eller felter i murværket og lignende. Formålet er at skabe variation samt "bryde" lange, ensartede facader.

Sekundær bebyggelse, herunder garager, carporte, skure og depotbygninger, må opføres i en højde på maksimalt 4 meter målt fra byggemodnet terræn.

Den samlede bebyggelsesprocent må ikke overstige 20 % for delområdet.

#### ***Delområde C:***

Delområde C vejbetjenes med servicevej til regnvandsbassinet fra Østerkærvej.

#### ***Delområde D:***

Delområde D skal fremstå som fælles friareal.

### **Veje**

Vejadgang til delområde A skal ske fra Østerkærvej. Vejen skal udlægges som boligvej, hvorfra der etableres overkørsel til den enkelte bolig.

Vejadgang til delområde B skal ske fra Raskvej. Vejen skal udlægges som boligvej, der fører til fælles ankomst- og parkeringsområde.

Vejadgange er angivet som princip på kortbilag 2. Vejene skal udlægges i en bredde på minimum 8,5 meter og anlægges med en kørebanebredde på minimum 5,5 meter i fast belægning.

Blinde veje skal etableres med en vendeplads dimensioneret efter gældende vejregler.

I tilknytning til parkeringsarealet kan der etableres affaldsbeholdere/-containere.

### **Parkering**

For at sikre, at der etableres tilstrækkeligt med parkeringspladser til områdets beboere, og sikre området mod uhensigtsmæssigt parkerede biler på områdets veje, stiller lokalplanen krav om etablering af parkeringspladser.

Lokalplanen fastlægger følgende krav til parkering:

#### ***Delområde A:***

Der skal etableres minimum 2 parkeringspladser per bolig på egen grund.

#### ***Delområde B:***



Der skal udlægges tilstrækkelige parkeringspladser til ansatte, besøgende med flere. Al parkering til døgninstitutionen skal etableres inden for delområdet. Ved udformningen af parkeringspladser, skal et passende antal parkeringspladser etableres, så de kan anvendes af personer med handicap.

## **Stier**

Der skal udlægges areal til stier som vist i princippet på kortbilag 2.

Eksisterende stier ind i lokalplanområdet forbindes og føres rundt i området, så gående og cyklende kan færdes. Stier skal udlægges i en bredde af minimum 2,5 meter og anlægges med en fast belægning i en bredde af minimum 1,5 meter.

Ud over de på kortbilag 2 anviste stier kan rekreative stier etableres inden for lokalplanområdet.

## **Skiltning**

### ***Delområde A:***

I delområde A må ingen form for kommerciel skiltning eller reklamering i form af reklameskilte, flag, bannere og lignende finde sted. Skiltning i forbindelse med erhverv i egen bolig må kun ske som facadeskiltning, i form af ét skilt med et areal på maksimalt 0,25 m<sup>2</sup>.

### ***Delområde B:***

Den primære skiltning må ske på op til to facader og skiltningen skal markere indgangspartiet, så brugere kan orientere sig.

Skiltning på facader skal udføres enten i udskårne enkeltbogstaver, eventuelt med logo direkte på facaden. Skiltning skal indgå som en helhed i forhold til bygningen og dennes arkitektur, når skiltning placeres på facaden.

Der kan placeres ét fritstående skilt ud mod Raskvej i princippet som vist på kortbilag 2, så skiltet kan vise brugere på vej.

Der må i øvrigt opsættes fritstående vejviser- og informationsskilte, så det bliver let at finde rundt i haveanlægget.

## **Ubebyggede arealer**

Ubebyggede arealer er arealer, der ikke anvendes til veje, parkering, stier, terrasser eller andre fælles funktioner. De ubebyggede arealer betragtes som udendørs fælles friarealer.

Ubebyggede arealer skal fremstå grønne - tilsås med græs, enggræsser eller lignende og kan beplantes med enkeltstående eller grupper af træer og buske af hjemmehørende arter som for eksempel bøg, eg, el, elm, hvidtjørn, hyld, kirsebær og røn. Enggræsser kan skabe levesteder for insekter, svampe og dyr og understøtter biodiversiteten i området.

### ***Delområde B:***

De ubebyggede arealer i delområde B skal udgøre et større haveanlæg til døgninstitutionen. Størstedelen af haven etableres syd for døgninstitutionen, hvor der vil være optimale sol- og lysforhold.

Haveanlægget skal bestå af både klippede græsflader og områder, som fremstår som vild natur, hvor høje græsser og vilde bede, der iblandes blomsterfrøblandinger, øger artssammensætningen til gavn for insekter og dyreliv.

Derudover skal haveanlægget beplantes med minimum 10 løvfældende træer og buske af hjemmehørende arter som eksempelvis bøg, eg, elm, hvidtjørn, hyld, kirsebær og røn samt frugttræer som æble, blomme og pære. Træer og buske skal skabe områder med læ til ophold og leg for døgninstitutionens beboere og besøgende. Der skal desuden plantes minimum et træ per 6 parkeringspladser ved større, samlede parkeringsarealer med mere end 8 parkeringspladser.

Udeliv og kontakt til naturen skal integreres som en del af beboernes hverdag ved at anlægge egen terrasse til alle boliger. Derudover skal der anlægges en stor fælles terrasse ved hovedbygningen. Et stiforløb skal lede områdets beboere rundt om bebyggelsen og rundt i haveanlægget, hvor der vil være mulighed for at gøre ophold undervejs i et dertilindrettet drivhus/orangeri.

Der er plads til frugt- og nyttehaver, dyrkning af grøntsager, urter og bær. Tiltag som insektvolde-/hoteller, fuglekasser, sten- og kvasbunker kan være med til at øge områdets biodiversitet.

Hvis det ønskes at have et mindre dyrehold i tilknytning til døgninstitutionen, vil det kræve dispensation fra miljøaktivitetsbekendtgørelsen/husdyrgødningsbekendtgørelsen.

### **Lokalplanområdet:**

I forbindelse med sikring af regn- og overfladevand, skal der etableres klimalavninger og klimagrøfter. Disse understøtter en mangfoldig flora og fauna og skaber varierende våde og tørre levesteder for insekter og dyr. Derudover udvides det eksisterende regnvandsbassin i delområde C.

### **Terrænregulering**

På grund af høj grundvandsstand er der i lokalplanen særlige bestemmelser om terrænregulering, der kan være med til at sikre fremtidig bebyggelse mod oversvømmelse.

### **Regn- og overfladevand**

Terrænet har et naturligt fald fra nord mod syd. Overfladeafstrømningen sker som forventet fra områdets højeste punkt i den nordlige del til områdets laveste punkter i den sydlige del, hvor der opstår naturlige lavninger.

I forbindelse med lokalplanens tilblivelse er der udført geotekniske undersøgelser og udarbejdet en vandhåndteringsplan, som redegør for og konkluderer følgende:

Delområde A er ikke omfattet af Hedensted Spildevandsplan 2015-2020 og der skal derfor udarbejdes et tillæg for dette område.

Delområde B er omfattet af spildevandsplanen og området er markeret som ukloakeret. Begge delområder planlægges separatkloakeres.

For begge delområder gælder, at nedsivning ikke er mulig og derfor skal hverdagsregn (5 års regnhændelser) ledes til det eksisterende regnvandsbassin i delområde C. Bassinet skal udvides mod nord, da det i henhold til Hedensted Kommunes Spildevandsplan ikke er dimensioneret til at kunne håndtere hverdagsregn fra lokalplanområdet. Udvidelsen kræver også en ændring af den eksisterende servicevej.

Derudover er der fire strømningsveje i lokalplanområdet, der skal tages højde for i forbindelse med ekstreme regnhændelser (100 år regnhændelser). Disse skal sikres ved at etablere klimagrøfter, der skal lede vandet til klimalavninger. I delområde A skal klimavandet ledes via grøfter til en lavning i den sydøstlig del af delområdet. I delområde B skal klimavandet ledes via grøfter til en lavning i den sydlige del af delområdet. Herfra skal vandet ledes via overløb til det eksisterende, private vandløb.

Inden for lokalplanområdet skal der derfor udlægges arealer til henholdsvis klimagrøfter og klimalavninger. Det eksisterende regnvandsbassin i delområde C skal udvides. Bassinet er naturbeskyttet efter Naturbeskyttelseslovens § 3 for søer. Udvidelsen kræver derfor en tilladelse fra Hedensted Kommune.



## Bestemmelser

I henhold til Lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 223 af 01/03/2024 med senere ændringer, fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.



## § 1 Formål

Lokalplanens formål er:

### §1.1

at der inden for lokalplanområdet kan opføres åben-lav boligbebyggelse og en døgninstitution med tilhørende veje, stier og ubebyggede arealer.

### §1.2

at der etableres stiforbindelser, der forbinder lokalplanområdet med eksisterende stier udenfor lokalplanområdet.

### §1.3

at der udlægges de nødvendige arealer til håndtering af regn-/overfladevand.

### §1.4

at området overføres fra landzone til byzone.

## § 2 Område- og zonestatus

### §2.1

Lokalplanen, der afgrænses som vist på kortbilag 1, omfatter følgende matrikler: del af matrikelnummer 12ay samt matrikelnummer 12bk, 12bl, 12bm, 12bn, 12bo og 12bp Åle By, Åle. Derudover alle matrikler, der efter den xx.xx.20xx udstykkes inden for lokalplanområdet.

### Note til §2.1

Lokalplanområdet er cirka 7,7 hektar.

### §2.2

Lokalplanområdet ligger i landzone og overføres ved denne lokalplans endelige vedtagelse og offentliggørelse til byzone.

## § 3 Arealanvendelse

### §3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål og døgninstitution med tilhørende faciliteter og tekniske anlæg.

#### Note til §3.1

Der kan som hovedregel altid etableres tekniske anlæg til lokalplanområdets egen forsyning samt mindre bygning og anlæg, der knytter sig til hovedanvendelsen.

### §3.2

Lokalplanområdet opdeles i delområderne A, B, C og D som vist på kortbilag 2.

Delområde A må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende enfamiliehuse.

Delområde B må kun anvendes til døgninstitution samt dertilhørende faciliteter som depot- og værkstedsbygning, orangerier/drivhuse og lignende.

Delområde C må kun anvendes til håndtering af regnvand.

Delområde D må kun anvendes til fælles friareal.

#### Note til §3.2

Det forventes, at der opføres en døgninstitution i form af et friplejehjem med tilhørende fællesfaciliteter.

### §3.3

Der kan inden for hele lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning. Herunder energiforsyningsanlæg, fællesantenneanlæg, affaldshåndteringsanlæg, kloakpumpestation, anlæg til regnvandshåndtering med videre. Der kan ikke opstilles mikro- og husstands vindmøller.



## § 4 Udstykninger

### §4.1

I delområde A må grunde til åben-lav boligbebyggelse ikke udstykkes mindre end 1.900 m<sup>2</sup> og større end 4.500 m<sup>2</sup>.

### §4.2

I delområde B, C og D kan der ske udstykning som vist i principperne på kortbilag 2.

## § 5 Veje, stier og parkeringsforhold

### §5.1

Lokalplanområdet må kun vejbetjenes som vist i princippet på kortbilag 2.

Delområde A skal vejbetjenes fra Østerkærvej.

Delområde B skal vejbetjenes fra Raskvej.

Delområde C skal vejbetjenes fra Østerkærvej.

### Note til §5.1

Med "i princippet" menes, at vejadgange kan flyttes nogle meter i forbindelse med fastlæggelsen af den endelige vejstruktur.

### §5.2

Inden for lokalplanområdet skal veje etableres som boligveje. Boligveje skal udlægges med en bredde på minimum 8,5 meter og anlægges med en kørebanebredde på minimum 5,5 meter.

I delområde A skal boligvejen a-b udføres som vist i princippet på kortbilag 2. Vejen skal desuden udføres med kørefast belægning i form af asfalt.

Langs vej a-b skal der anlægges en sti på den ene side af vejen med en bredde på minimum 2,5 meter. Stien kan adskilles fra kørebane med græsbramme på minimum 0,5 meter.

I delområde B skal vejen udføres med kørefast belægning i form af asfalt eller belægningssten.

I delområde C skal vejen dog etableres som servicevej til regnvandsbassinet og er derfor undtaget for denne bestemmelse.

### Note til §5.2

Færdselsarealer skal etableres efter gældende vejregler og vejprojektet skal godkendes af Hedensted Kommune og følge kommunens retningslinjer.

### §5.3

Blinde veje i delområde A og B skal udføres med vendeplads efter gældende vejregler.

### §5.4

Stier, som vist i princippet på kortbilag 2, skal udlægges i en bredde af minimum 2,5 meter og anlægges med en fast belægning i en bredde på minimum 1,5 meter.

Der kan derudover etableres øvrige rekreative stier inden for lokalplanområdet.

### §5.5

Inden for lokalplanområdet skal terrænet under nye stier og veje hæves med minimum 50 centimeter i forhold til det eksisterende terræn.

### Note til §5.5

En hævelse af terrænet skal fremtidssikre området mod oversvømmelser fra yderligere stigning i grundvandsstanden.

### §5.6

Belysning af vej- og stiareal samt fælles parkeringspladser skal ske med armaturer, som retter lyset nedad mod færdselsarealerne.

**§5.7**

I delområde A skal der ved åben-lav boligbebyggelse etableres minimum 2 parkeringspladser per bolig. Parkering skal etableres på egen grund.

I delområde B skal der til døgninstitution etableres parkeringspladser, som modsvarer behovet til ansatte, gæster med flere. Parkeringspladserne skal placeres på egen grund.

Til døgninstitutionen skal der etableres minimum 10 cykelparkeringspladser.

**Note til §5.7**

Carporte/garager kan medregnes som parkeringsplads.

## § 6 Tekniske anlæg

### §6.1

Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.

### §6.2

Anlæg eller bygninger til områdets tekniske forsyning må have en maksimal højde på 3 meter over terræn. Teknikhuse eller andre anlæg, der er nødvendige for områdets drift, skal tilpasses landskabet og bebyggelsen i området.

### §6.3

Der må ikke opsættes husstands-/mikrovindmøller.

### §6.4

Solceller, solfangere og lignende anlæg til udnyttelse af solenergi må kun etableres på tage eller facader. De skal enten integreres i bygningen eller følge konstruktionen samt skal være antirefleksbehandlet.

#### Note til §6.4

Med integreret menes der, at anlægget er en del af bygningsmaterialet.

### §6.5

Ved nybyggeri har grundejerne pligt til at lade deres ejendomme tilslutte private eller offentligt ejede forsyningsledninger på de af forsyningsvirksomhederne til enhver tid gældende betingelser. Der er ikke tilslutningspligt til varmeforsyning.

### §6.6

I delområde B skal affaldsbeholdere/-containere placeres i forbindelse med parkeringsarealet.

Affaldsbeholdere/-containere skal enten fuldt nedgraves eller afskærmes med beplantning eller fast hegn i form af plankeværk, stakit eller lignende. Fast hegn må begrønnes og må have en maksimal højde på 1,8 meter.

#### Note til §6.6

Placering og indretning af eventuelle affaldsstationer bør godkendes af Hedensted Kommune og følge det gældende affaldsregulativ med hensyn til at sikre god adgang for renovationsbilen ved tømning.

### §6.7

Der skal udlægges arealer til håndtering af regnvand som i princippet vist på kortbilag 2.

Regnvandsbassiner og klimalavninger skal udformes, så de naturligt falder ind i landskabet med fladt skrånende bredder, hvor hældningen, så vidt muligt, ikke er stejlere end i forhold 1:5. Der kan på kortere strækninger tillades en større hældning. Anlæggene må ikke indhegnes.

### §6.8

Der skal sikres strømningsveje gennem området, som vist i princippet på kortbilag 2. Strømningsvejene skal etableres som klimagrøfter med en maksimal brinkhældning på 1:3.

#### Note til §6.8

Området skal indrettes, så de naturlige strømningsveje opretholdes, og vandet kan ledes gennem området. Terrænet skal i øvrigt indrettes således, at strømningsvejene gennem området sikres.

Ingen må, uden vandløbsmyndighedens tilladelse, ændre vandets naturlige afløb til anden ejendom eller hindre det naturlige afløb af vand fra højere liggende ejendomme.

### **§6.9**

Parkerings- og vejarealer samt ubebyggede arealer med videre kan indgå som forsinkelsesvolumen for regnvand ved skybrudshændelser.



## § 7 Bebyggelsens omfang og placering

### §7.1

I delområde A må bebyggelse opføres i maksimalt 2 etager med en højde på maksimalt 8,5 meter målt i forhold til byggemodnet terræn.

I delområde B må bebyggelse opføres i maksimalt 1 etage med en højde på maksimalt 8,5 målt i forhold til byggemodnet terræn. Teknik som skorstene, antenner, ventilationsafkast, solceller og lignende skal være indeholdt i de 8,5 meter. Teknik skal indarbejdes i bygningens udformning, så det indgår som en del af bygningens arkitektur. I forhold til solceller se § 6.4.

### Note til §7.1

Intentionen med afskærmning af teknik er at mindske gener for omkringboende.

### §7.2

Inden for lokalplanområdet skal terrænet under bebyggelse hæves med minimum 50 centimeter i forhold til det eksisterende terræn.

### Note til §7.2

En hævelse af terrænet skal fremtidssikre området mod oversvømmelser fra yderligere stigning i grundvandsstanden.

### §7.3

I delområde A må bebyggelsesprocenten maksimalt udgøre 30 % af den enkelte grund for åben-lav boligbebyggelse.

I delområde B må bebyggelsesprocenten maksimalt udgøre 20 % af delområdet ved opførelse af døgninstitution.

### §7.4

I delområde B må døgninstitutionen have en facadelængde på maksimum 40 meter, hvorefter der skal ske et frem- eller tilbageryk i facaden, et skifte i facadematerialet, en tydelig markering i facaden eller lignende.

### §7.5

Sekundær bebyggelse som skure, carporte, drivhuse, pavilloner samt shelters, orangerier og lignende må have en maksimal højde på 4 meter målt i forhold til byggemodnet terræn.

### §7.6

I delområde B må der opføres en depot-/værkstedbygning i tilknytning til døgninstitutionen. Denne bygning må have en maksimal størrelse på 200 m<sup>2</sup>.

## § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

### §8.1

Facader skal udføres i træ, skifer, teglsten (blank eller vandskuret) eller pudset overflade. Facaderne skal fremstå i jordfarver som beige, grå, sorte, røde, gule eller brune nuancer.

Mindre bygningsdele som for eksempel mindre facadepartier må desuden udføres i træ, glas, zink, stål, kobber eller aluminium.

Sekundær bebyggelse som garager, carporte, udhuse og lignende samt depot-/værkstedbygning skal fremstå med facader i tegl, skifer eller træ. Drivhuse/orangerier og lignende kan fremstå i andre materialer.

### Note til §8.1

Mindre bygningsdele er eksempelvis karnapper, trappeopgange, altaner eller mindre dele af facader og gavle. Mindre dele af facaden betragtes som maksimalt 30 % af den enkelte facade.

### §8.2

Tage skal udformes som fladt tag (tag som syner fladt), saddeltag, pyramideformet tag eller tag med ensidet taghældning.

Tage skal udføres med tagpap, fiberbeton, betontagsten eller teglsten. Derudover kan tage etableres som tag dækket med vegetation - såkaldt "grønne tage".

Tage på sekundær bebyggelse, carporte, udestuer, drivhuse og lignende, kan udføres i andre materialer.

### Note til §8.2

"Grønne tage" er benævnelsen for tagbelægninger, der har et vækstlag af planter/græs som beklædning. Grønne tage optager en stor del af den nedbør, som falder på taget. Grønne tage kan eksempelvis bidrage til, at bebyggelsen falder ind i landskabet.

### §8.3

Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer med et glanstal på over 30, bortset fra vinduer eller anlæg for udnyttelse af solenergi. Se i øvrigt § 6.4.

### Note til §8.3

Materialer betegnes som blanke og reflekterende, når de har en glans, som svarer til en malet overflade med et glanstal over 20.

### §8.4

I delområde A må ingen form for kommerciel skiltning eller reklamering i form af reklameskilte, flag, bannere og lignende finde sted. Skiltning i forbindelse med erhverv i egen bolig må kun ske som facadeskiltning, i form af ét skilt med et areal på maksimalt 0,25 m<sup>2</sup>.

### Note til §8.4

Nummer- og navneskilte og lignende er ikke omfattet af bestemmelsen.

### §8.5

I delområde B er det ikke tilladt at skilte udover det nævnte i § 8.6 - 8.8. Derudover er blinkende, digitale eller animerede skilte ikke tilladt.

### §8.6

Skiltning på facader skal udføres enten i udskårne enkeltbogstaver, eventuelt med logo direkte på facaden. Bogstavhøjden skal højst være 0,30 meter og der skal være mindst 0,50 meter fri facadeplade over bogstaverne. Den primære skiltning må kun ske på op til to facader og skiltningen skal markere indgangspartiet. Den kan være indirekte belysning i skiltningen. Der må ikke opsættes skilte over murkrone. Vinduer må højst tilklæbes 20 % af skilte per vindue.

### **§8.7**

Der kan placeres ét fritstående skilt ud mod Raskvej i princippet som vist på kortbilag 2. Skiltet må have en maksimal højde på 1,5 meter og en maksimal bredde på 1 meter. Skiltet skal placeres trafiksikkerhedsmæssigt forsvarligt og ikke være til gene for cyklende og gående.

### **§8.8**

Der må opsættes fritstående vejviser- og informationsskilte. Skilte må have en maksimal højde på 1 meter og en maksimal bredde svarende til 1/3 del af højden på skiltet.

## § 9 Ubebyggede arealer

### §9.1

Ubebyggede arealer skal fremstå grønne - tilsås med græs, enggræsser eller lignende og kan beplantes med enkeltstående eller grupper af træer og buske af hjemmehørende arter som for eksempel bøg, eg, el, elm, hvidtjørn, hyld, kirsebær og røn samt frugttræer som æble, pære og blomme.

### Note til §9.1

Ubebyggede arealer er arealer, der ikke anvendes til veje, parkering, stier, terrasser eller andre fælles funktioner. De ubebyggede arealer betragtes som udendørs fælles friarealer.

### §9.2

I delområde B skal de ubebyggede arealer indrettes efter følgende principper:

Beplantningen skal bestå af et varieret plantevalg.

Arealerne skal beplantes med grupper af løvfældende træer og buske af hjemmehørende arter som eksempelvis bøg, eg, el, elm, hvidtjørn, hyld, kirsebær, der skaber områder med læ til ophold og leg for døgninstitutionens beboere og besøgende. Dertil kan suppleres med frugttræer som for eksempel æble, pære og blomme.

Fladen skal tilsås med græs, som kan være en blanding af plænegræs og enggræsser, der i nogle områder fremstår med naturkarakter.

Der skal plantes minimum 10 træer i haveanlægget.

Der skal plantes minimum 1 træ per 6 parkeringspladser ved større, samlede parkeringsarealer med mere end 8 parkeringspladser. Disse træer kan ikke medregnes de ovennævnte træer i haveanlægget. Træerne må sættes i grupper af op til 3 træer.

### Note til §9.2

Enggræsser kan skabe levesteder for insekter, svampe og dyr og understøtter biodiversiteten i området. Med 'naturkarakter' menes, at græsset kun klippes 1-2 gange årligt.

### §9.3

I delområde B skal der sikres direkte adgang fra hver bolig til egen terrasse.

### §9.4

Inden for lokalplanområdet må hegning i skel kun ske med levende hegn i form af eksempelvis hæk eller med trådhegn med klatrende planter som eksempelvis efeu. Det levende hegn kan suppleres af et trådhegn på indvendig side, som ikke må være højere end det levende hegn.

Hegning mellem private terrasser, omkring affaldsbeholdere og omkring eventuel dyrehold må ske med fast hegn i form af plankeværk, stakit eller lignende. Fast hegn må have en maksimal højde på 1,8 meter.

### Note til §9.4

Hvis det ønskes at have mindre dyrehold i tilknytning til døgninstitutionen kræver det dispensation fra miljøaktivitetsbekendtgørelsen/husdyrgødningsbekendtgørelsen.

### §9.5

Anlæg til regnvandshåndtering beskrevet i § 6.7 skal have en udformning, der bidrager til områdets rekreative værdi og derfor fremstå som en naturlig lavning og tilpasses det eksisterende landskab. Af den grund skal bassiner og lavninger anlægges med en hældning på

minimum 1:5 og må ikke indhegnes.

### **§9.6**

Inden for lokalplanområdet skal terrænet under nære opholdsarealer i form af private og fælles terrasser hæves med minimum 50 centimeter i forhold til det eksisterende terræn.

#### **Note til §9.6**

En hævelse af terrænet skal fremtidssikre området mod oversvømmelser fra yderligere stigning i grundvandsstanden.

### **§9.7**

Terrænreguleringer på de enkelte grunde skal holdes inden for +/- 0,5 meter i forhold til byggemodnet terræn.

Terrænreguleringer må ikke hindre vandets veje på overfladen i lokalplanområdet.

Afgravning eller påfyldning af terræn efter området er byggemodnet, må ikke finde sted nærmere naboskel end 0,5 meter og herfra med et anlæg på maksimalt 1:1,5.

Terrænreguleringer omfatter ikke anlæg til regnvandshåndtering og eventuelle støjreducerende foranstaltninger.

#### **Note til §9.7**

Terrænreguleringen på +/-0,5 meter er i forhold til byggemodnet terræn. Der påregnes en større terrænregulering i forbindelse med byggemodningen.

### **§9.8**

På ubebyggede arealer må der ikke ske oplagring samt længerevarende henstilling og parkering af større både, campingvogne, større trailere, køretøjer over 3.500 kg (lastbiler, busser med mere) og uindregistrerede køretøjer.

#### **Note til §9.8**

Ved større både, campingvogne og trailere forstås, at de er over 1,80 meter høje og/eller mere end 5 meter lange.

## § 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

### §10.1

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

- Ny bebyggelse må ikke tages i brug før bestemmelserne i § 5 om vej-, sti- og parkeringsforhold er opfyldt.
- Ny bebyggelse må ikke tages i brug før bestemmelserne i § 6.7 om anlæg til håndtering af regnvand er opfyldt.
- Ny bebyggelse i delområde B må ikke tages i brug før bestemmelserne i § 9 om ubebyggede arealer er opfyldt.
- Ny bebyggelse må ikke tages i brug før bebyggelsen inden for de enkelte delområder er tilsluttet regn- og spildevandssystemet.

### Note til §10.1

Tilslutning skal ske efter de pågældende forsyningsselskabers regler.



## **§ 11 Grundejerforening**

### **§11.1**

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for ejerne inden for lokalplanområdets delområde A. Grundejerforeningen skal etableres senest, når 50 % af grundene er solgt, eller når Hedensted Kommunalbestyrelse kræver det.

### **§11.2**

Medlemspligt af grundejerforeningen indtræder ved erhvervelsen af grundene, der har adgang til den private fællesvej.

### **§11.3**

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af vejen a-b og ubebyggede arealer i delområde A. Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

### **§11.4**

Såfremt det ønskes kan delområde A indtræde i allerede eksisterende grundejerforening på baggrund af en revidering af den pågældende forenings vedtægter.

### **§11.5**

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Hedensted Kommune.

## § 12 Aflysning af lokalplan og servitutter

### §12.1

Ejere og bygherrer må selv sikre sig et overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Vær opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

Der aflyses følgende servitutter:

For matrikelnummer 12ay Åle By, Åle:

10.07.1964-935539-56 Dok. om oversigt mv.

17.11.2017-1009341743 Deklaration om indkørsel, forsyningsledninger mv.

For matrikelnummer 12bl, 12bm, 12bn, 12bp, 12bo Åle By, Åle:

08.04.2022-1013817713 Deklaration om byggepligt og tilbagekøbsret

## Redegørelse

Ifølge Lov om planlægning § 16 skal en lokalplan indeholde en redegørelse for, hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning for området. Dermed sikres det, at de mange forskellige interesser i den fysiske planlægning overvejes og afspejles i plandokumenterne på det helt lokale niveau.

Blandt andet indeholder Lov om planlægning særlige krav til lokalplaner i kystnære eller støjbelastede områder, hvor der skal redegøres for konsekvenserne af lokalplanens gennemførelse og eventuelle foranstaltninger, der kan afværge uhensigtsmæssig miljøpåvirkning.

Redegørelsen skal også klarlægge, om lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end Kommunalbestyrelsen.

I det følgende redegøres for anden planlægning og lovgivning, der er gældende i lokalplanområdet, samt hvordan der tages hensyn til det i lokalplanen.

## Redegørelse for Kommuneplan 2021-2033

Ifølge Lov om planlægning § 16 skal en lokalplan indeholde en redegørelse for, hvordan lokalplanen forholder sig til kommuneplanen. Dermed sikres det, at de mange forskellige interesser i den fysiske planlægning overvejes og afspejles i plandokumenterne på det helt lokale niveau.

I henhold til Lov om planlægning kan kommunen selv udarbejde, godkende og administrere lokalplaner, når de er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Lokalplanområdet er ifølge Hedensted Kommuneplan 2021-2033 beliggende i rammeområde 7.B.17 - Aale midtby og udlagt til boligformål.

Lokalplanlægningen forudsætter dog udarbejdelse af et tillæg til kommuneplanen, så der også er mulighed for opførelse af institutioner i området.

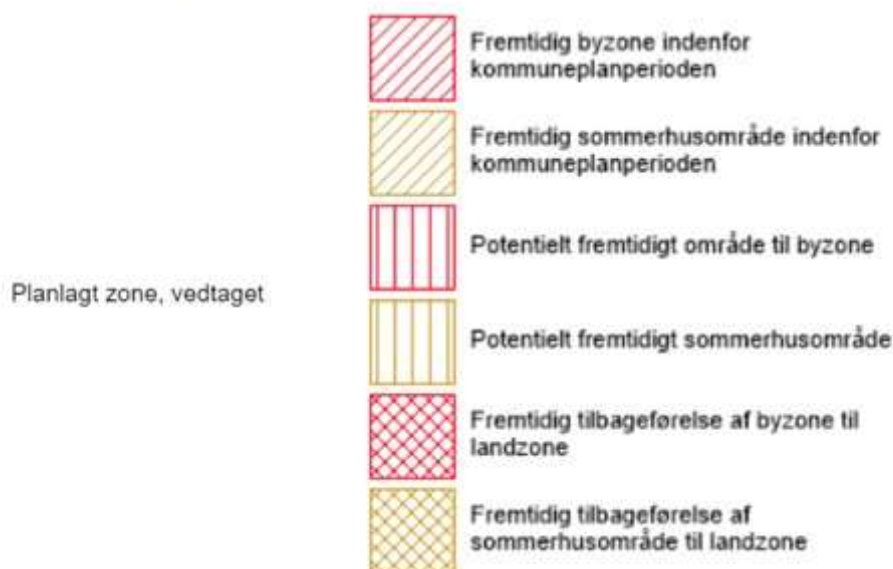
## Retningslinje 1.1 - Byudvikling og byzone

Lokalplanområdet er omfattet af retningslinje 1.1 og er udpeget som område til Fremtidig byzone indenfor kommuneplanperioden.

Retningslinjerne foreskriver blandt andet følgende: "Byudvikling skal, som en altovervejende hovedregel, ske indefra og ud" (retningslinje 1.1.1.).

Den østlige del af lokalplanområdet omfatter Skovloddet, som ligger nord for Blomsterengen - den seneste udstykning i Aale. Den vestlige del af lokalplanområdet omfatter et areal syd for Rolodde - et eksisterende parcelhuskvarter.

Lokalplanområdet indpasser sig derfor i den eksisterende bebyggelse og lokalplanen vurderes således at være i overensstemmelse med retningslinjen.



***Ovenstående kort viser, hvilket areal, der er udlagt til fremtidig byzone indenfor kommuneplanperioden. Lokalplanområdet er markeret med sort stiplet linje***



## Retningslinje 2.1 - Strategisk planlægning for landsbyer

Lokalplanområdet er omfattet af retningslinjen 2.1 for strategisk planlægning for landsbyer.

Hedensted Kommune har sammen med de enkelte lokalsamfund et mål om at skabe gode, attraktive bosteder og levedygtige landsbyer alle steder. Med strategisk planlægning for landsbyer sættes retningen for, hvordan lokalsamfundene og kommunalbestyrelsen i 15 landsbyer sammen udvikler og skaber de bedste landsbyer.

Aale er en af de 15 landsbyer.

Landsbyerne skal udvikle sig med udgangspunkt i de muligheder og udfordringer, som gør sig gældende i dag, og sigte efter en sund befolknings- og alderssammensætning, et stærkt fællesskab og en styrket landsbyidentitet. Gennem et samarbejde med det enkelte lokalsamfund er fokus at udleve de potentialer for udvikling og vækst, der er tilstede i landsbyen, med udgangspunkt i landsbyens styrker, udfordringer og særlige kvaliteter.

Aales overordnede mål er: EN ATTRAKTIV LANDSBY

For at nå det overordnede mål er der valgt strategiske virkemidler. Virkemidlerne munder ud i konkrete handlinger for Aale.

[Læs mere om kortlægningen af Aale her](#)

Lokalplanen muliggør opførelse af et friplejehjem og tre enfamiliehuse på større grunde.

Området er omfattet af udviklingsplanen for Aale Hjortsvang. Projektet lever op til målsætningen om, at Aale skal være et attraktivt sted at bo med et passende udvalg af boligtyper, for både dem der allerede bor i byen og for potentielle tilflyttere. Projektet bidrager ligeledes til ønsket om opholds- og mødesteder, der styrker fællesskabet og er derfor i overensstemmelse med udviklingsplanen for Aale Hjortsvang.

Lokalplanen vurderes på det grundlag at være i overensstemmelse med retningslinjen.

## Retningslinje 9.1 - Oversvømmelse og erosion

Lokalplanområdet er omfattet af retningslinjen 9.1 for oversvømmelse og erosion, som er gældende for en mindre del af lokalplanområdet, idet den nordligste del langs Nyvej er udpeget som udsat for oversvømmelse af "kloak - regnvand" samt at hele lokalplanområdet er udpeget som udsat for "kronisk erosion - lille".

Retningslinjen for oversvømmelse og erosion foreskriver, at Hedensted Kommune stiller forudsætninger for etablering af afværgeforanstaltninger, når der ønskes at sikre mod oversvømmelse eller erosion, såfremt der planlægges for byudvikling, særlig tekniske anlæg eller ændret arealanvendelse med videre i de udpegede områder.



|                              |                                                                                     |                          |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Kp21 Kronisk erosion lille   |   | Kronisk erosion, lille   |
| Kp21 Kronisk erosion moderat |  | Kronisk erosion, moderat |
| Kp21 Kronisk erosion stort   |  | Kronisk erosion, stort   |
| Kp21 Kystlinje 10            |  | Kystlinje om 10 år       |
| Kp21 Kystlinje 20            |  | Kystlinje om 20 år       |
| Kp21 Kystlinje 50            |  | Kystlinje om 50 år       |
| Kp21 Kystlinje nu            |  | Kystlinje nu             |
| Kp21 Grundvand 1m            |  | Grundvand 1m             |
| Kp21 Hav                     |  | Hav                      |
| Kp21 Kloak regnvand          |  | Kloak - Regnvand         |
| Kp21 Kloak spildevand        |  | Kloak - Spildevand       |

**Ovenstående kort viser område udpeget som udsat for oversvømmelse.  
Lokalplanområdet er markeret med sort stiplede linje**

Det vurderes, at kloaknettet kan håndtere spildevandet fra lokalplanområdet. Der er i lokalplanen udlagt tilstrækkeligt areal til håndtering af overfladevand, således skader ved oversvømmelse eller erosion i relation til det konkrete område er afværget.

Lokalplanen udlægger principielle placeringer til anlæg til håndtering af overfladevand i områder, hvor terrænet er lavest og regnvandet derfor naturligt strømmer til. Overfladevand ledes til bassiner og lavninger ad åbne grøfter og lignende.

Lokalplanen sikrer desuden, at alt bebyggelse i området fremtidssikres mod oversvømmelser fra yderligere stigning i grundvandsstanden, da terrænet under bebyggelse skal hæves med minimum 50 centimeter i forhold til eksisterende terræn.

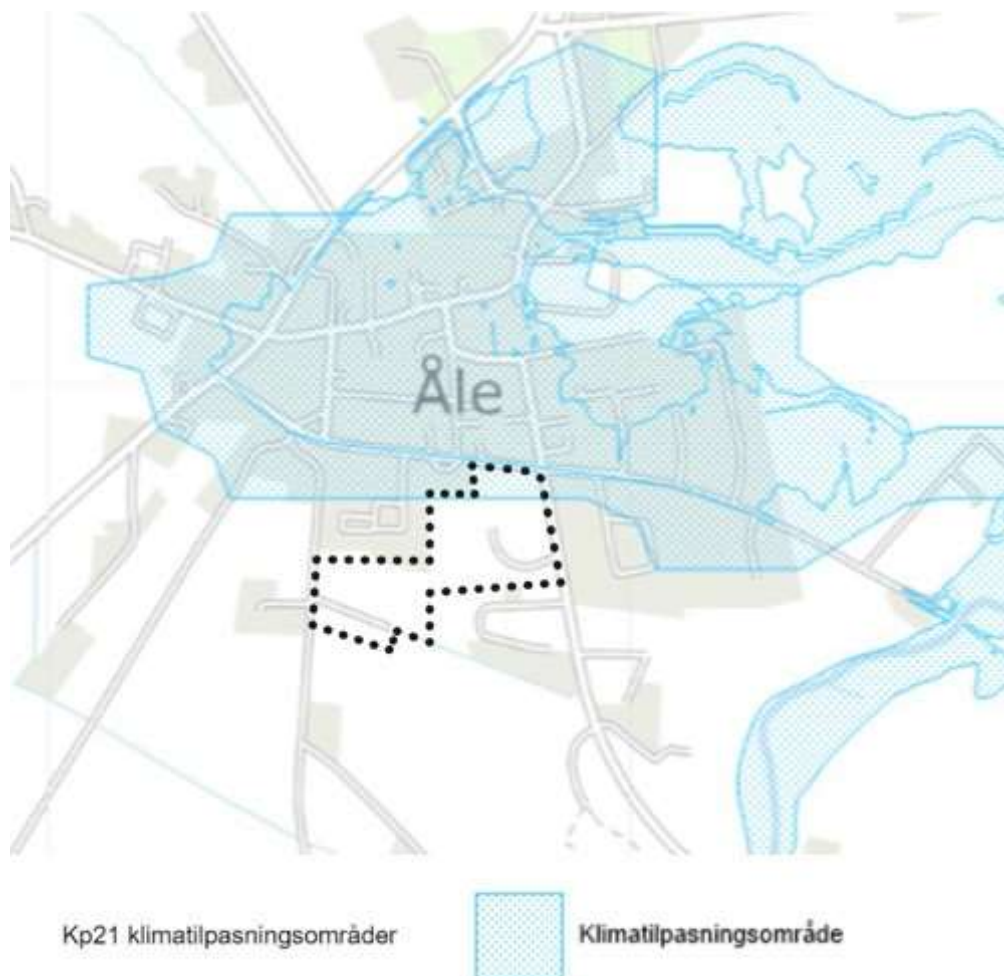
Lokalplanen vurderes derfor er at være i overensstemmelse med retningslinjen.

## Retningslinje 9.2 - Klimatilpasningsområde

Lokalplanområdet er omfattet af retningslinjen 9.2 for klimatilpasningsområder, som defineres som arealer, der risikerer at blive udsat for periodevis oversvømmelser som følge af klimaforandringerne frem til år 2100.

Retningslinjen for klimatilpasningsområder foreskriver, at der ved byudvikling og omdannelse af de eksisterende byer inden for klimatilpasningsområderne skal redegøres for, hvordan de langsigtede klimaændringer med ændring af nedbørs- og vandstandsforhold imødekommes.

En mindre del af lokalplanområdets nordligste område er udpeget til at være et klimatilpasningsområde.



**Ovenstående kort viser område udpeget til klimatilpasningsområde. Lokalplanområdet er markeret med sort stiplede linje**

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er der udarbejdet en vandhåndteringsplan.

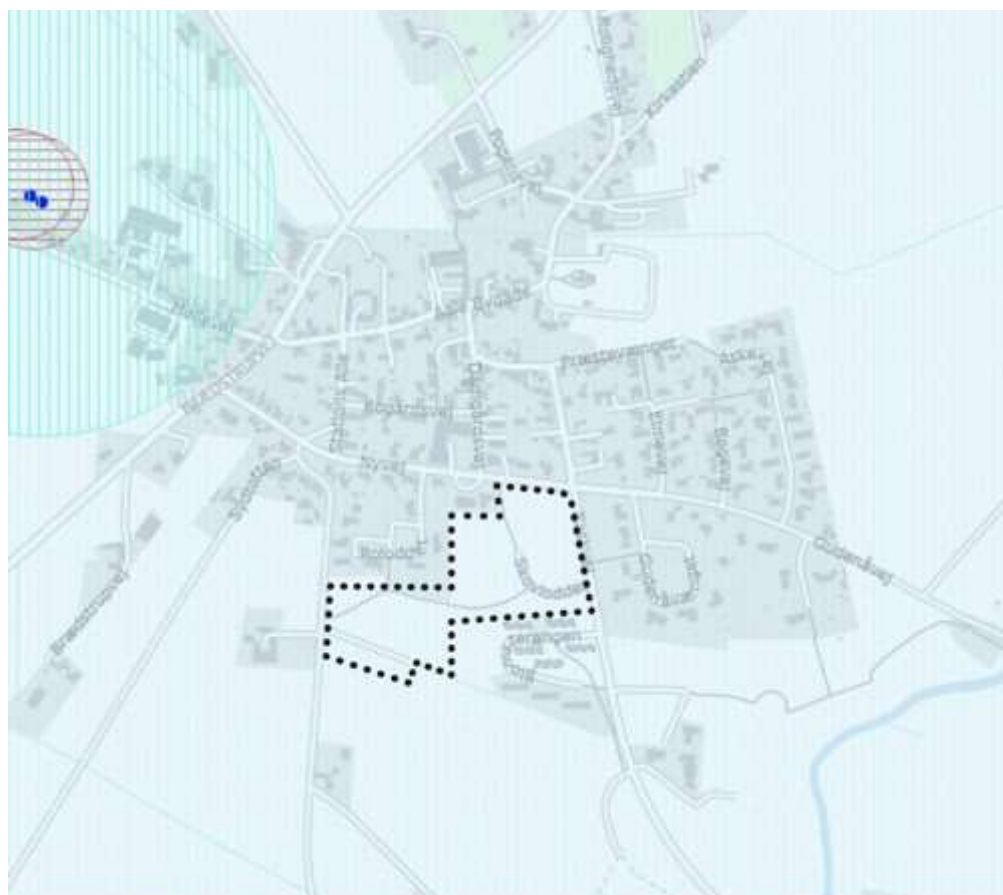
Det vurderes, at lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjen, idet der udlægges og sikres tilstrækkeligt med areal til klimalavninger, klimagrøfter, udvidelse af eksisterende regnvandsbassin samt en vold langs det sydlige skel.

## Retningslinje 10.1 - Drikkevand - Grundvand

Lokalplanområdet er omfattet af retningslinjen 10.1 for drikkevand.

Borgere i Hedensted Kommune og i nabokommunerne skal sikres rent drikkevand nu og i fremtiden. Derfor har staten udpeget områder med særlige drikkevandsinteresser, som omfatter de bevaringsværdige eller vigtige indvindingsområder samt grundvandsforekomster, der i kvalitet og i mængde udgør en ressource, det kan være værd at udnytte nu og i fremtiden for områdets vandværker.

Byudvikling befæster store arealer, og begrænser dermed grundvandsdannelsen, samtidig med, at den samme byudvikling øger efterspørgslen på grundvand til drikkevand. Den særlige indsats på drikkevandsområdet sker inden for områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), indvindingsoplande (IOL), sårbare områder (NFI + SFI) og områder med målrettet grundvandsbeskyttelse. Det betyder, at der gennemføres en indsats for at beskytte alle bevaringsværdige og sårbare vandindvindinger og kendte grundvandsforekomster af god drikkevandskvalitet.



***Ovenstående kort viser områder med særlige drikkevandsinteresser, indvindingsoplande, sårbare områder og områder med målrettet grundvandsbeskyttelse. Lokalplanområdet er markeret med sort stiplet linje***

Hele Hedensted Kommune er beliggende i område med drikkevandsinteresser (OD). Lokalplanområdet er dog ikke beliggende i et område udpeget til OSD, IOL, NFI, SFI eller målrettet grundvandsbeskyttelse.

Lokalplanen vurderes derfor at være i overensstemmelse med retningslinjen.



## Retningslinje 11.2 - Skovrejsning

Lokalplanområdet er omfattet af retningslinjen 11.2 for skovrejsning.

Hedensted Kommune er fattig på skov. Bynære skove er attraktive og vigtige for befolkningens friluftsliv. Skovene er vigtige levesteder for dyr og planter. De er med til at beskytte drikkevandet og skaber gode friluftsmuligheder for borgerne og de besøgende. Derfor betragtes skovene som en vigtig ressource for både dyr og mennesker, hvor især de bynære skove og natur betyder meget for bosætning.

Lokalplanområdet er udpeget som "skovrejsning uønsket". Idet lokalplanen muliggør opførelse af en døgninstitution og tre enfamiliehuse, vurderes lokalplanen at være i overensstemmelse med retningslinjen.



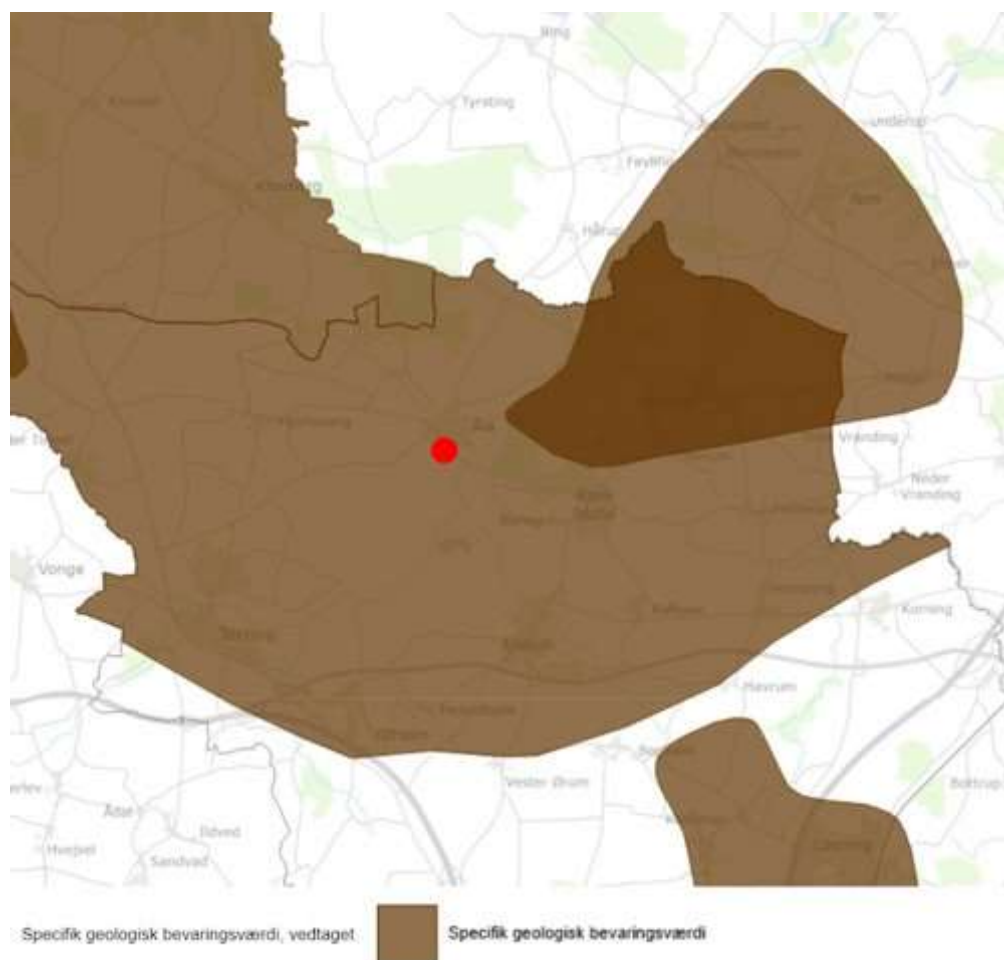
**Ovenstående kort viser områder med ønsket og uønsket skovrejsning. Lokalplanområdet er markeret med sort stiplet linje**

## Retningslinje 11.4 - Geologi

Lokalplanområdet er omfattet af retningslinjen 11.4 for geologi og er udpeget som geologisk interesseområde under afgrænsningen "Det Midtjyske Søhøjland", som er et "stort og rigt glaciallandskab mellem sidste istids Hovedopholdslinje og Den Østjyske Israndslinje".

Retningslinjen foreskriver blandt andet; "at de særlige landskabstræk for den specifikke geologiske udpegning ikke sløres eller ødelægges af gravning, bebyggelse, tekniske anlæg, skovbeplantning eller kystsikring. Ved bygninger og anlæg i disse områder skal det sikres at de geologiske værdier bevares - og synlighed og tilgængelighed ikke lider skade".

Udformningen af landskaber og jordbund er afgørende for plante- og dyrelivet, for menneskets bosætning gennem tiderne og for udnyttelsen af sand og grus med mere. De geologiske lag afspejler desuden udviklingen i naturforholdene, herunder klimaet, op gennem Jordens historie. Det er derfor vigtigt, at man kan opleve, undersøge og formidle den geologiske historie, som landskabet er et resultat af.



**Ovenstående kort viser områder udpeget som geologisk interesseområde. Lokalplanområdet er markeret med sort stiplet linje**

Lokalplanområdet udgør en mindre del af udpegningen og området inddrages til byudvikling i forlængelse af eksisterende bebyggelse.

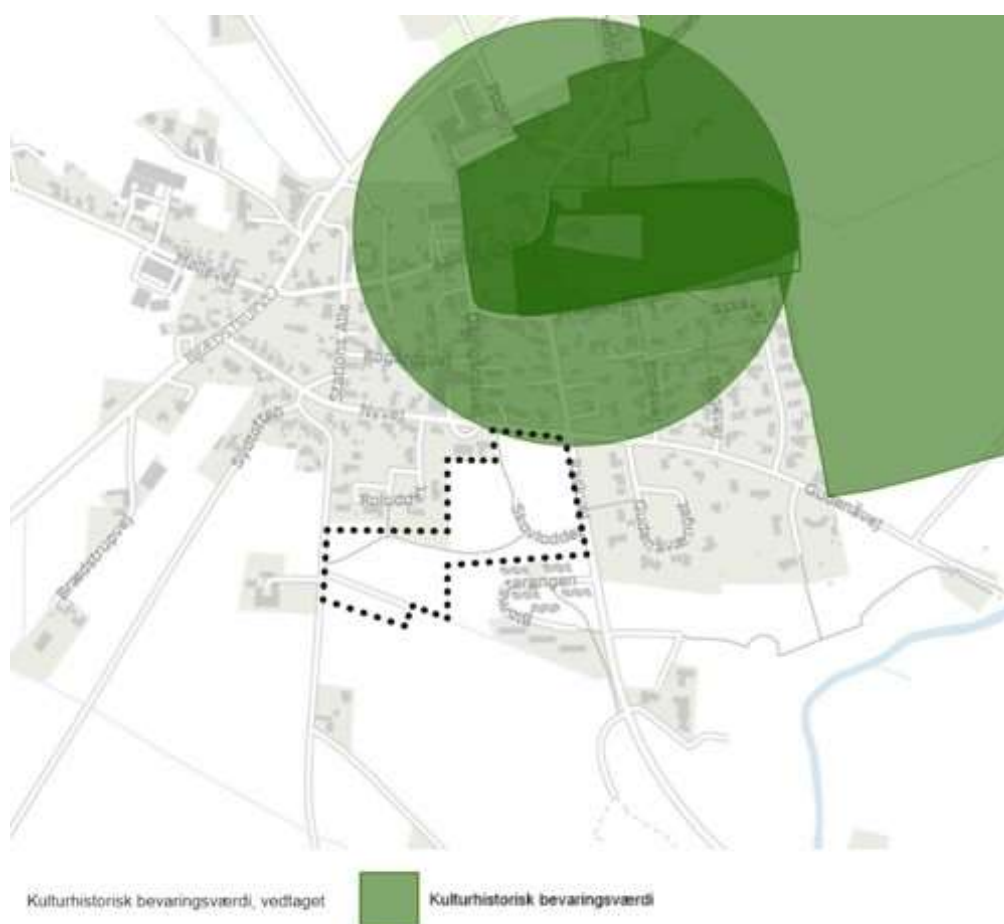
Lokalplanen vurderes ikke at sløre eller ødelægge værdifulde geologiske landskabstræk og vurderes derfor at være i overensstemmelse med retningslinjen.

## Retningslinje 12.2 - Kulturhistoriske bevaringsværdier

Lokalplanområdet er omfattet af retningslinjen 12.2 for kulturhistoriske bevaringsværdier.

Hedensted Kommune har en række kulturhistoriske bevaringsværdier, som både omfatter bevaringsværdige bygninger, fredede bygninger, kirkeomgivelser, arealfredninger og kirkefredninger.

Hedensted Kommune betragter de kulturhistoriske bevaringsværdier som væsentlige elementer i bymiljøer, landsbyer og landskabet. Bevaringsværdierne giver karakter og kvalitet til omgivelserne. Disse kvaliteter er en ressource for historiefortælling og oplevelse af det konkrete sted og er dermed et udviklingspotentiale for bosætning, erhvervsudvikling og turisme, som skal indgå i overvejelserne i forbindelse med ny planlægning eller omdannelse af det enkelte område.



**Ovenstående kort viser områder udpeget som kulturhistoriske bevaringsværdier. Lokalplanområdet er markeret med sort stiplet linje**

En del af Aale by er udpeget som kulturhistorisk bevaringsværdig. Derudover er Aale Kirke udpeget med kirkebyggelinje. Kirkebyggelinjen udlægges i henhold til naturbeskyttelseslovens § 19 og har til formål at beskytte kirker, der ligger mere eller mindre åbent i landskabet, mod at der opføres bebyggelse, som virker skæmmende på kirkerne eller hindrer, at kirkerne er synlige i landskabet. Inden for kirkebyggelinjen må der ikke opføres bebyggelse med en højde over 8,5 meter.

En lille del af lokalplanområdets nordligste areal ligger inden for kirkebyggelinjen.

Lokalplanen sætter krav om, at bebyggelsens højde ikke må overstige 8,5 meter. Bebyggelsen vurderes derfor ikke, at påvirke kirkens synlighed i landskabet og lokalplanen vurderes derfor at være i overensstemmelse med retningslinjen.

## Retningslinje 13.2 - Stier

Lokalplanområdet er omfattet af retningslinjen 13.2 for stier, som foreskriver, at der i alle lokalplaner skal afklares og redegøres for behovet for stiforbindelser til det omkringliggende stinet med særligt fokus på at skabe sammenhænge.

Stiforbindelserne er en integreret del af infrastrukturen i Hedensted Kommune. Stinettet skal fremme trafiksikkerheden og sundheden for de bløde trafikanter, samt gøre kommunen mere attraktiv i forhold til bosætning og turisme. Stier omfatter alle stier til gang og cykling. Overordnet set kan stier i Hedensted Kommune inddeles i to typer: Transportstier og rekreative stier. Transportstier sikrer bløde trafikanter i den daglige transport, for eksempel til skole eller arbejdsplads, mens rekreative stier sikrer adgangen til og i naturen.

Lokalplanen sikrer, at retningslinjen bliver fulgt ved bestemmelser, der fastsætter principper for befæstede stier i området, samt at disse stier kobles på eksisterende stier udenfor lokalplanområdet. Lokalplanen vurderes derfor at være i overensstemmelse med retningslinjen.

## Retningslinje 13.3 - Parkering

Lokalplanområdet er omfattet af retningslinjen 13.3 for parkering, som foreskriver, at der ved nybyggeri skal anlægges tilstrækkeligt med parkeringspladser for bebyggelsens beboere med mere.

Lokalplanen sikrer, at retningslinjen bliver fulgt ved bestemmelser, der fastsætter antallet af parkeringspladser. Lokalplanen vurderes derfor at være i overensstemmelse med retningslinjen.

## Masterplan/Strukturplan/Helhedsplan

Lokalplanområdet er omfattet af udviklingsplanen for Aale Hjortsvang. Projektet lever op til målsætningen om, at Aale skal være et attraktivt sted at bo med et passende udvalg af boligtyper, for både dem der allerede bor i byen og for potentielle tilflyttere. Projektet bidrager ligeledes til ønsket om opholds- og mødesteder, der styrker fællesskabet og er derfor i overensstemmelse med udviklingsplanen for Aale Hjortsvang.

Derudover har Hedensted Kommune, på baggrund af et øget fokus på strategisk planlægning for landsbyer, i august 2021 udarbejdet en kortlægning af Aale.



## Lokalplanens konsekvenser for nærområdet

Områdets karakter ændres fra ubebygget græsareal til henholdsvis boligområde med åben-lav bebyggelse og døgninstitution i form af et friplejehjem. Det vurderes at have en positiv påvirkning for nærområdets beboere, da lokalplanen sikrer adgang rundt i området og til eksisterende boligområder via et sammenhængende stisystem.

## Eksisterende lokalplan og servitutter

Området er ikke lokalplanlagt.

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Der gøres opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyste. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om elkabler, telefon- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

## Teknisk forsyning

### Varmeforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af Hedensted Kommunes varmeplan og udlagt som forsyningsområde til fjernvarme fra Aale Fjernvarme A.M.B.A.

### Vandforsyning

Lokalplanområdet vandforsynes fra Aale Vandværk A.M.B.A.

### Spildevand

Den del af lokalplanområdet, der ligger inden for delområde A er ikke omfattet af nuværende Hedensted Kommune Spildevandsplan. Der skal derfor udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen. Derimod er den del, der ligger inden for delområde B omfattet af spildevandsplanen. Delområde B er planlagt til spildevandskloakering. Der er udført jordbundsundersøgelser, der viser, at det ikke er muligt at nedsive regnvand lokalt. Delområde A planlægges derfor til separatkloakering.

### Grundvand

Det terrænnære grundvandsspejl ligger generelt højt. Dog er afstanden fra terræn til grundvandsspejl større i den østlige del end resten af området.

I forbindelse med udarbejdelsen af henholdsvis nærværende lokalplan og vandhåndteringsplan, er der foretaget geotekniske undersøgelser og grundvandspejlinger. Nedsivningspotentialet for hele området vurderes at være ugunstige.

### Overfladevand

For hele lokalplanområdet gælder, at nedsivning ikke er mulig og derfor skal hverdagsregn (5 års regnhændelser) ledes til det eksisterende regnvandsbassin i delområde C. Bassinet skal udvides mod nord, da det i henhold til Hedensted Kommunes Spildevandsplan ikke er dimensioneret til at kunne håndtere hverdagsregn fra lokalplanområdet. Udvidelsen kræver en tilladelse fra Hedensted Kommune og kræver også en ændring af den eksisterende servicevej.

Derudover er der fire strømningsveje i lokalplanområdet, der skal tages højde for i forbindelse med ekstreme regnhændelser (100 år regnhændelser). Disse skal sikres ved at etablere klimagrøfter, der skal lede vandet til klimalavninger. I delområde A skal klimavandet ledes via grøfter til en lavning i den sydøstlig del af delområdet. I delområde B skal klimavandet ledes via grøfter til en lavning i den sydlige del af delområdet. Herfra skal vandet ledes via overløb til det eksisterende, private vandløb.

Inden for lokalplanområdet skal der derfor udlægges arealer til henholdsvis klimagrøfter og klimalavninger.

### Renovation

Affald skal håndteres i henhold til gældende bekendtgørelse om affald samt Hedensted Kommunes regulativ for husholdningsaffald. Regulativet kan findes via kommunens hjemmeside.

## Naturbeskyttelse

### Natura 2000

Der er cirka 800 meter til nærmeste Natura 2000-område, som er nummer 77 - Uldum Kær, Tørring Kær og Ølholm Kær. Området ligger syd for lokalplanområdet.

Hedensted Kommune vurderer, at planlægningen på grund af afstanden og den anvendelse, der planlægges for, ikke kan medføre en negativ påvirkning af Natura 2000-området.

### Bilag IV arter

Hedensted Kommune har ikke registreret bilag IV-arter i området. På grund af arealets hidtidige anvendelse vurderes det ikke at være et velegnet levested for bilag IV-arter. Derfor vurderes det, at planlægningen ikke kan påvirke bilag IV-arter.

### Beskyttet natur

Inden for lokalplanområdets delområde C ligger en sø, der er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3.

Der må ikke foretages ændringer i tilstanden, herunder etableres bebyggelse, infrastruktur eller andet i de beskyttede områder. Udvidelse af søen til yderligere håndtering af hverdagsregn, kræver tilladelse fra Hedensted Kommune.

## Miljøforhold

### Støj

I henhold til planlovens § 15 a skal lokalplanen redegøre for støjpåvirkning.

Lokalplanområdet vurderes ikke at blive påvirket af støj fra trafik eller virksomheder og tekniske anlæg. Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for trafikstøj ved planlægning af nyt boligområde er Lden 58 dB. Boligområdet vil ikke være væsentligt påvirket af trafikstøj eller støj fra virksomheder.

Støjforhold reguleres af Miljøbeskyttelsesloven. Miljøstyrelsen har fastlagt vejledende grænseværdier for støj og vibrationer fra virksomheder/veje/jernbaner. Grænseværdierne bruges til planlægning for udlæg af byarealer, men lægges også til grund for miljømyndighedernes vurdering af støjgener.

### Lugt, støv eller anden luftforurening

I henhold til planlovens § 15 b skal lokalplanen redegøre for lugt, støv eller anden luftforurening.

Boliger, i sig selv, giver ikke anledning til emissioner. I anlægsfasen kan der dog forekomme støv i nærområdet.

Lokalplanområdet ligger ikke i nærheden af virksomheder eller anlæg der kan give anledning til lugt, støv eller anden luftforurening. Det vurderes derfor at lokalplanen er i overensstemmelse med planlovens § 15 b.

### Jord

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse såsom boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende skal ejer/bruger sikre, at den øverste 0,5 meter på ubefæstede arealer består af rene materialer, for eksempel jord, sand, grus eller varig fast belægning ifølge jordforureningslovens § 72 b.

Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste 0,5 meter består af rene materialer, eller der udlægges varig fast belægning.

Dette byzoneareal er ikke omfattet af områdeklassificering, jævnfør jordforureningslovens § 50 a.

## Tilladelser fra andre myndigheder

### Vejloven

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke etableres vejadgang fra Østerkærvej og Raskvej, som er offentlige veje, før Hedensted Kommune har givet tilladelse hertil jf. vejloven.

Anlæggelse af veje, stier og parkeringsarealer skal ske efter vejlovgivningens regler herom.

Før veje, stier og parkeringsarealer anlægges skal Hedensted Kommune godkende projektet. I visse tilfælde skal godkendelsen offentligt annonceres med en indsigelsesfrist på 6 uger. Det fremsendte projekt skal omfatte plan, længdeprofil samt tværsnit, der viser opbygningen af vejen/stien. Der skal oplyses om afvandings- og belysningsforhold samt udførelse af vejens tilslutning til overordnet vej.

Forlægning/nedlægning af eksisterende private vejadgange, der ikke er forenelige med realiseringen af lokalplanen, forudsættes gennemført i henhold til vejlovgivningens regler herom.

### Færdselsloven

Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling, jf. færdselsloven.

### Jordforureningsloven

Der er ikke kendskab til, at der indenfor lokalplanområdet er deponeret affald eller sket forurening af jorden. Lokalplanområdet er ikke kortlagt efter Jordforureningsloven.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejdet konstateres tegn på forurening, skal arbejdet standses, og Hedensted Kommune underrettes. Herefter vurderes det, om der skal fastsættes vilkår inden arbejdet genoptages. Der henvises til Jordforureningslovens §70 og §71 og Miljøbeskyttelseslovens §21.

### Naturbeskyttelsesloven

I delområde C ligger en naturbeskyttet sø. Søen anvendes i dag som regnvandsbassin og skal udvides i forbindelse med etablering af byggeri i lokalplanområdet. Udvidelse af søen kræver tilladelse fra Hedensted Kommune.

### Museumsloven

Der er tidligere foretaget en arkæologisk forundersøgelse af lokalplanområdet, der ikke påviste spor efter væsentlige fortidsminder. Arealet er derfor frigivet. Såfremt der mod forventning fremkommer arkæologiske spor ved et jordarbejde skal arbejdet dog stadig standses og Vejlemuseerne kontaktes.

## Ekspropriation

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1 i Lov om planlægning ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Denne lokalplan vil kunne danne baggrund for ekspropriation, idet de ubebyggede arealer ligger i forlængelse af den eksisterende by. En manglende udvikling af dette areal vil kunne forhindre en fremtidig udvikling af byen efter Planlovens principper "indefra og ud" og dermed en sammenhængende by.

Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Heraf kan følgende særligt fremhæves:

- Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen.
- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.
- Ekspropriation i Lov om planlægning kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør er heller ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder imidlertid et skærpet nødvendighedskrav, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private.
- Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås med mindre indgribende midler, for eksempel ved en frivillig aftale med den berørte lodsejer. Ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end nødvendigt. Hvis lodsejeren eller nogen, ejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forestå virkeliggørelsen, kan der heller ikke eksproprieres. Det er desuden en betingelse, at der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer for.
- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel for realisering af ekspropriationsformålet, ligesom indgrebet og betydningen heraf for den ejer af ejendom, som vil skulle eksproprieres, skal stå i et rimeligt forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen. Kravet om rimelighed og forholdsmæssighed må således vurderes konkret med hensyn til indgrebets karakter og betydning for de involverede.

Proces:

Det er kommunalbestyrelsen, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan. Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal kommunalbestyrelsen følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102. Det indebærer bl.a.:



- At kommunen har ansvaret for at tilvejebringe grundlaget for ekspropriation inklusive arealfortegnelse og ekspropriationsplan,
- At kommunen skal offentliggøre et tidspunkt mv. for en såkaldt åstedsforretning og indvarsle ejere m.fl. hertil med mindst fire ugers varsel,
- At kommunen skal afholde åstedsforretning, hvor ejere m.fl. er indkaldt, og hvor grundlaget for ekspropriationen gennemgås,
- At kommunen under åstedsforretningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl., og at ejere m.fl. kan acceptere erstatningsforslag med forbehold for ekspropriationens fremme,
- At ejere m.fl. inden for en frist på fire uger efter åstedsforretningen kan komme med bemærkninger til den planlagte ekspropriation,
- At kommunalbestyrelsen som hovedregel først efter udløbet af fristen på fire uger efter åstedsforretningen kan træffe beslutning om ekspropriation, og at kommunalbestyrelsen i forbindelse med ekspropriationsbeslutningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl.,
- At ejere m.fl. kan klage til Planklagenævnet over lovligheden af ekspropriationsbeslutningen, og
- At kommunen har pligt til at sørge for, at erstatningen fastsættes ved taksation, hvis der ikke kan opnås aftale om erstatning. Sagen skal indbringes til taksationsmyndigheden senest otte uger efter, at ekspropriationsbeslutningen er meddelt og – i tilfælde af klage over ekspropriationsbeslutningen – senest fire uger efter endelig afgørelse af klagesagen.

## Samlet konklusion af miljøscreening

Hedensted Kommune har foretaget en screening af planforslaget og har afgjort, at det ikke vil have væsentlig indvirkning på miljøet. Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering er truffet på baggrund af lovens § 8, stk. 2, idet der planlægges for et projekt, som ikke er omfattet af bekendtgørelsens bilag 1 eller 2.

Kort resumé

I miljøscreeningen er der især blevet set på vandhåndtering, natur og geologiske særpræg

### **Vandhåndtering**

I lokalplanområdet er der, jævnfør vandhåndteringsnotatet, en risiko for højtstående grundvand. Derfor er der i

lokalplanen sat bestemmelse om terrænregulering og hævet byggeri.

Delområde A og B bliver med udarbejdelse af tillæg til spildevandsplanen planlagt separatkloakeret.

Tag-, vej- og overfladevand kan dermed føres til Hedensted Spildevand a/s systemer. I hvilket omfang tag-, vej- og

overfladevand kan føres til regnvandsticket bliver fastsat i kraft af afledningsretten. Resterende tag-, vej og overfladevand

skal håndteres på egen grund. Strømningsveje og lavninger fremgår af lokalplanen.

### **Natur**

Der er en sø/regnvandsbassin som er beskyttet natur på ejendommen, og der planlægges at udvide søen til

regnvandshåndtering. Planen vurderes derfor at påvirke beskyttet natur, hvorfor en udvidelse vil kræve en dispensation,

hvor der blandt andet vil blive stillet vilkår om tidspunkt for udvidelse og hældning på brinker.

Hedensted Kommune har ikke registreret bilag IV-arter i området. På grund af arealets hidtidige anvendelse vurderes det

ikke at være et velegnet levested for bilag IV-arter. Bortset fra søen som kan indeholde padder.

Derfor vurderes det, at

planlægningen kan påvirke bilag IV-arter.

### **Geologiske særpræg**

Planområdet er omfattet af udpegningen Specifik geologisk bevaringsværdi. Det betyder, at de værdifulde geologiske

landskabstræk, deres indbyrdes overgange og sammenhænge, skal sikres ved planlægningen.

Området inddrages til

byudvikling i forlængelse af eksisterende bebyggelse, og vurderes ikke at sløre eller ødelægge værdifulde geologiske

landskabstræk.

Derfor er der ikke krav om udarbejdelse af en miljøvurdering i henhold til Lov om

miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM), LBK nr 4 af 03/01/2023

Afgørelsen skal i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete

projekter (VVM) offentliggøres med begrundelse og klagevejledning, hvilket sker samtidig med, at planforslaget fremlægges i offentlig høring.

[Det samlede miljøscreeningsskema findes her.](#)

## Klagevejledning miljøscreening

Der kan klages over kommunens afgørelse om ikke at udarbejde miljøvurdering.

Efter § 48, stk. 1, i Bekendtgørelse om lov nr. 1976 af 27. oktober 2021 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) kan der klages efter de regler, som planen eller programmet udarbejdes efter.

Afgørelser om miljøvurdering i forbindelse med lokalplan kan således forelægges Planklagenævnet, jf. Lov om planlægnings § 58, stk. 1, som ændret ved [Lov nr. 1658 af 20. december 2016 om Planklagenævnet](#).

### Hvis du vil klage Planklagenævnet

Hvis du vil klage over kommunens afgørelse om ikke at udarbejde miljøvurdering, skal du indgive klagen via Planklagenævnets Klageportal, som du finder et link til på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk).

Klagen sendes via Klageportalen til Hedensted Kommune.

På hjemmesiden Nævnenes Hus, [www.naevneneshus.dk](http://www.naevneneshus.dk), er der en vejledning til, hvordan man klager.

Når du klager, skal du med betalingskort betale et gebyr. Klagen bliver først sendt videre til behandling, når gebyret er betalt.

### Klagefrist

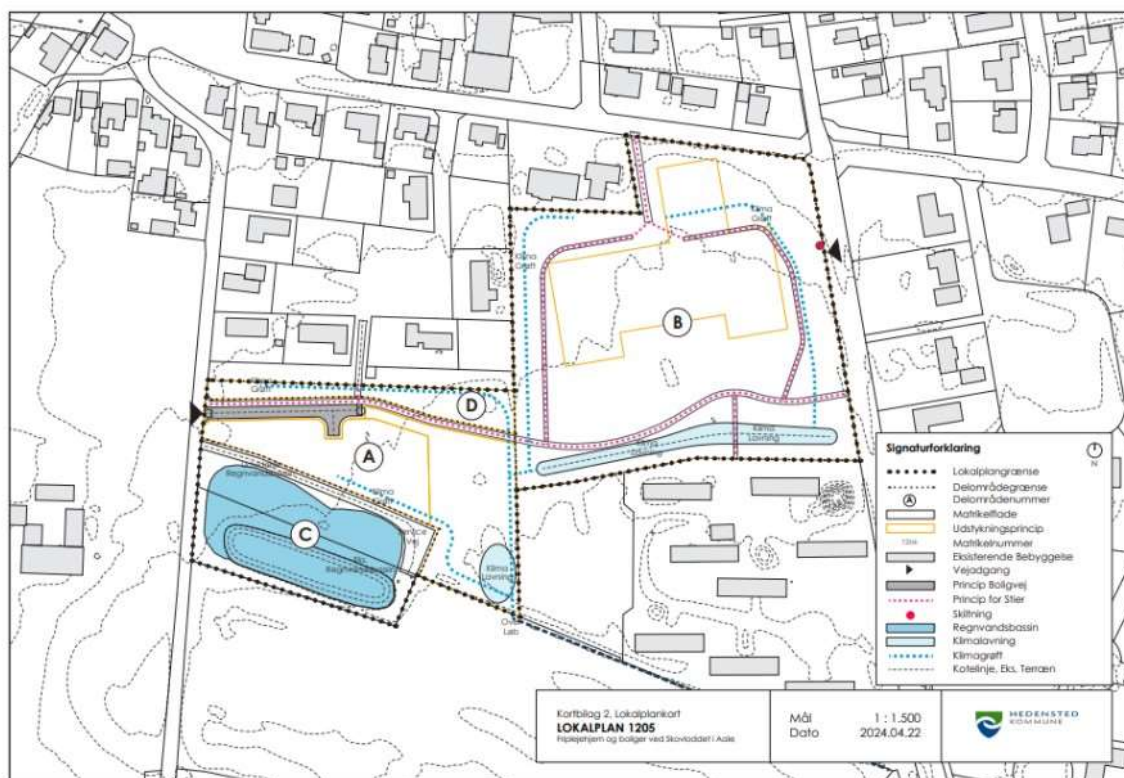
Klagefristen er 4 uger fra annoncering af afgørelsen.

### Fritagelse for at bruge Klageportalen

Fritagelse for at bruge Klageportalen skal sendes med en begrundet anmodning til kommunen senest samtidig med klagen. Kommunen videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt anmodningen imødekommes.



## Kortbilag 2



 Kortbilag 2 - Lokalplankort

**Kortbilag 2 - Lokalplankort**

Kortbilag nr. 2 - Lokalplankort - [Link til kort](#)

## Kortbilag 3



 Kortbilag 3 - Illustrationsplan  
**Kortbilag 3 - Illustrationsplan**

Kortbilag nr. 3 - Vejledende illustrationsplan - [Link til kort](#)

## Vedtagelse

Forslag til Lokalplan **XXXX** er vedtaget af Hedensted Kommunalbestyrelse den **dd. måned** **åååå** og offentliggøres efter reglerne herom i Lov om planlægning §§ 24-26.

På Kommunalbestyrelsens vegne

**Ole Vind**

Borgmester

**Marianne Berthelsen**

Konstitueret Kommunaldirektør

Lokalplanen indberettes på [www.plandata.dk](http://www.plandata.dk)



## Retsvirkninger

### Lokalplanforslagets retsvirkninger

Ifølge Lov om planlægnings § 17 må ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan eller umuliggøre realiseringen af lokalplanen, indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for at indsende bemærkninger og ændringsforslag er udløbet, kan Kommunalbestyrelsen 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 retsvirkninger

Ifølge Lov om planlægnings § 18 gælder lokalplanens bestemmelser fra den dag, Kommunalbestyrelsen 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 heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan ifølge Lov om planlægnings § 19 meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke strider mod principperne i planen, som ofte er formåls- og anvendelsesbestemmelserne. Væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygningsrelementet.

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. Lov om planlægnings § 18.

