

Lokalplan 1098

for Castberggård i Urlev



HEDENSTED
KOMMUNE

December 2015

Indhold

Redegørelse	
Lokalplanens baggrund	3
Eksisterende forhold	4-5
Lokalplanens indhold.....	6-10
Forhold til Kommuneplanlægning	11-12
Anden planlægning	12
Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder	13-14
Miljøscreening.....	14-15
Lokalplanens bestemmelser	
§ 1 Lokalplanens formål	16
§ 2 Lokalplanens område og zonestatus.....	16
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse	16
§ 4 Udstykning.....	17
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold.....	17
§ 6 Tekniske anlæg.....	17
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	18
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	18-19
§ 9 Ubebyggede arealer	19-20
§ 10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.....	20
§ 11 Påtaleret	20
§ 12 Servitutter og deklarationer	20
Vedtagelsespåtegning	21
Kortbilag	
Kortbilag 1 – Matrikelkort	23
Kortbilag 2 – Lokalplankort	25
Kortbilag 3 – Illustrationsplan.....	27
Lovstof	
Vejledning	29
Lokalplanens retsvirkninger	29-30
Klagevejledning.....	30
Fremlæggelse og indsigelsesfrist	31

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

Castberggård Højskole i Urlev by er en højskole for døve og hørehæmmede, højskolen blev etableret i 1986. Som elev bor man på skolen og deltager i undervisningen hver dag. Skolen tilbyder flere kursusforløb blandt andet tegnesprogsundervisning, studieforberedende forløb, kreative fag, natur og motion og dansekurser.

Castberggård Højskole ønsker at sikre en langsigtet disponering og udviklingsstrategi for området, sådan at der opnås et optimalt udbytte af den løbende udvikling og samtidigt et sammenhængende resultat af høj kvalitet. Den fremtidige disponering muliggør en udbygning samt renovering af de eksisterende bygninger på stedet, således at området fremtidigt kan tjene som højskole, jobcenter, kursus- og feriecenter, idrætsanlæg, døvehistorisk museum samt social-økonomisk virksomhed.

Med en klar disponering af området kan den overordnede arkitektoniske tilstand forbedres væsentligt med fokus på de oprindelige tanker og visioner for stedet. Det vil desuden fortsat have positive indvirkninger på nærområdet og livet i Urlev by, og ved at skabe bedre fysiske samt visuelle forbindelser, som kan knytte området sammen.

Castberggård har i maj 2015 fået udarbejdet et materiale, som danner baggrund for en fremtidsorienteret helhedsplan for Castberggård. Lokalplanen tager udgangspunkt i dette arbejde.

Hedensted Kommune har besluttet at gennemføre lokalplanlægning, som kan sikre Castberggårds udvikling og eksistens fremadrettet.



Foto visende præsteboligen imens der endnu var landbrug på stedet
Årstal ukendt



Historisk kort visende omgivelser og Castberggård 1901 - 1971



Ortofoto visende omgivelser og Castberggård 1972

Eksisterende forhold

Castberggårds ejendom er på ca. 6,8 ha og er beliggende i landsbyen Urlev øst for Hedensted by. Området ligger ved den gamle kirke i Urlev samt de historiske bygninger, som tæller præsteboligen, bondehuset og den tidligere driftbygning. Man kan ankomme til Castberggård via tre indfaldsveje som samles i et knudepunkt mellem kirken, landsbyhusene og Castberggård.

Urlev og Castberggård ligger i et smukt landskab med skoven og Rohden Å som det nære og de store åbne marker som det fjerne landskab. Kirken er placeret på et højt terræn i landskabet og omkranses af Castberggård, landsbyhusene, marker, skov og ålandskabet. Kirken har stor historisk og kulturmæssig betydning for Urlev by og ligeledes Castberggård, som ligger i tæt visuel kontakt til kirken.

Området indgår i kommuneplanen i udpegningen af et større værdifuldt kulturmiljø, et særlig værdifuldt landskab og kirkerens nærmiljø. Den nordlige del af lokalplanområdet er beliggende indenfor klimahånteringsområde og lavbundsareal.

Lokalplanområdet ligger desuden indenfor kirkebyggelinje samt på den nordlige del er der beskyttede naturtyper, åbeskyttelseslinje samt fredskov.

Topografisk fremtræder lokalplanens område forholdsvis fladt med et terrænfald nordligt ned mod Rohden Å.

Bygningerne, der danner ramme om Castberggård, er opført over en periode på ca. 135 år og repræsenterer de skiftende behov og udviklingen, der er sket på stedet. Det bevirker bl.a. at området indeholder forskellige historiske og arkitektoniske tider, bygningsskala, rumligheder, materialiteter osv. der i sin

samlede helhed, fremstår nogenlunde harmonisk. Den symmetriske gårdsplads på Castberggård omkranset af de historiske bygninger fungerer i dag som et væsentligt ankomstrum til stedet. Bag hovedbygningen er et parklignende landskab med store ældre træer.

Der blev opført præstegård med tilhørende bondegård/forpagterbolig/driftbygninger i 1859. I 1973 sikrede de stiftende døveforeninger, at området blev et nyt kultursæde for døve og hørehæmmede i Midtjylland og Castberggård overtog stedet. I 1986 blev Castberggård godkendt som højskole. I starten af 1990'erne startede Castberggård en projektafdeling, der skulle målrette jobskaffelse og jobvedligeholdelse for døve og hørehæmmede.

Castberggård har gennem tiden dannet ramme for både tegnsprogskurser for forældre med



Foto af maleri, der i dag hænger på Castberggård Højskole. På maleriet ses Bondehuset og de tidligere driftbygninger.



På maleriet ses den tidligere præstebolig



Ortofoto visende de eksisterende omgivelser og Castberggård 2014

døve børn, professionelle i døve-verdenen samt tegnsprogstolke og en lang række hobbybaserede kurser afholdt af døveforeninger og klubber. Der er på skolens arealer opført bebyggelse på samlet set 10.144 m² samt et større solcelleanlæg opført i 2014, som forsyner skolen.

På Castberggård findes der også kursus- og konferencefaciliteter og feriecenter. De nuværende ferieboliger ligger som sin egen enklave mod sydøst, og danner en ny typologi ligesom et mindre campusområde på Castberggård.

Området omkring Castberggård har udviklet sig fra at være en lille landsby med gårde placeret omkring Urlev Kirke til et kultur- og samlingssted for døve og hørehæmmede både nationalt og internationalt.



GÅRDSPLADSEN



SPORTSPLADSEN



FERIEBYEN

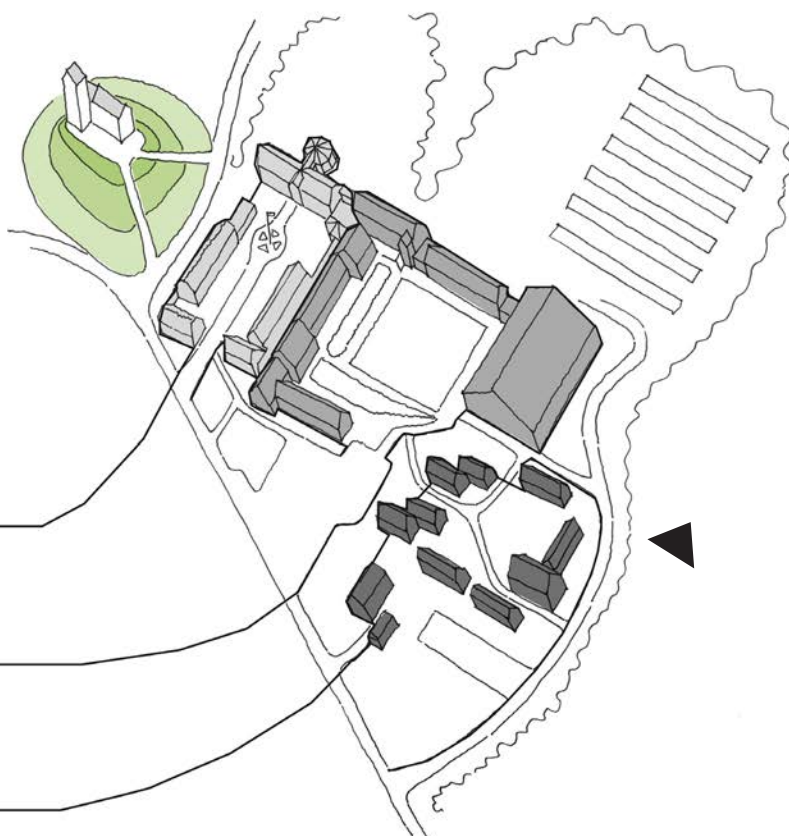


Diagram som viser de eksisterende forhold på Castberggård.

Tegning E+N Arkitekter



Foto viser de eksisterende historiske bygninger - præsteboligen i midten og driftbygningen til venstre.

E+N Arkitekter

Lokalplanens indhold

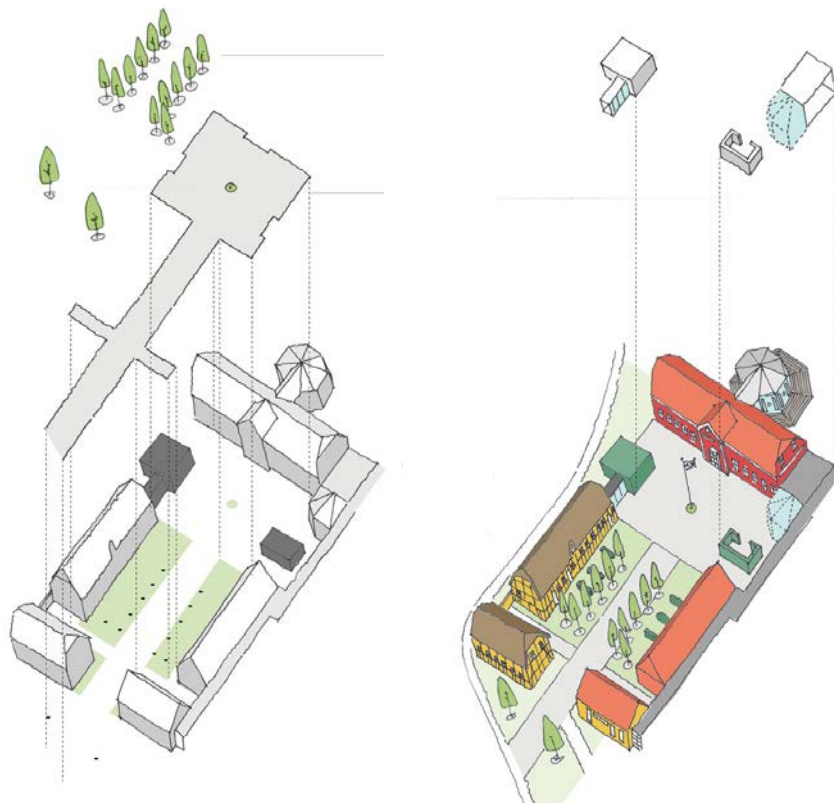
Lokalplanen skal muliggøre en fysisk udvidelse af områdets eksisterende aktiviteter. Lokalplanens område skal fortsat anvendes til uddannelsesformål og vil erstatte lokalplan nr. 65 Hedensted Kommune.

Lokalplanområdet ligger i dag i landzone og vil ved denne lokalplanens vedtagelse forblive i landzone. Lokalplanen udarbejdes med bonusvirkning.

Kommunens kulturarv og mange kulturhistoriske værdier skal bevares og beskyttes. Ved nybyggeri, udvidelse eller ændringer af eksisterende bygninger på Castberggård, skal der tages hensyn til sammenhænge mellem de kulturhistoriske elementer således, at de ikke forringes eller går tabt. Kirkernes nærmiljø skal tilpasses det planlagte, samt kirkens synlighed i omgivelserne skal bevares.

Lokalplanområdet er beliggende indenfor kirkebyggelinje og derfor kan nyt byggeri opføres med maximal højde på 8,5 meter.

Planlægningen for lokalplanområdet skal sikre, at Castberggård fremtræder som en samlet helhed og oplevelsen af det landskabelige og kulturhistoriske miljø ikke ændres væsentligt. Lokalplanen skal sikre, at der ikke sker væsentlig ændring i påvirkningen af landskab og de historiske bygninger. Herudover sikrer



Isometritegning viser den fremtidig disponering af gårdspladsen - delområde 3

E+N Arkitekter

lokalplanen, at bebyggelse og faste anlæg hovedsagelig lokaliseres i tilknytning til eksisterende byggeri og anlæg samt de historiske bygninger og rumligheder bevares og forbedres.

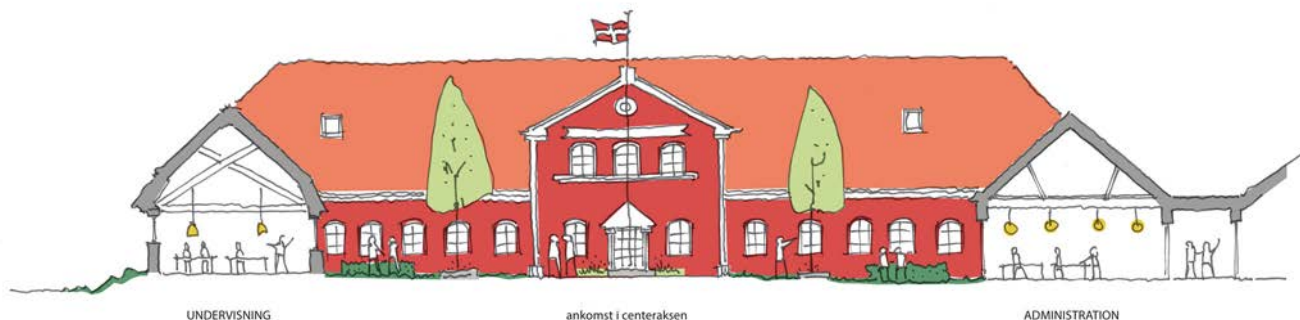
Delområderne

Lokalplanområdet disponeres i 5 delområder.

For lokalplanens område som helhed fastlægges en bebyggelsesprocent på maksimalt 50 og

en maksimal højde på 8,5 meter i 3 etager. Det er muligt at etablere parterreplan, hvor det naturlige terræn muliggør det.

Bestemmelserne for bebyggelsens omfang og ydre fremtræden i delområde 1, 2 og 3 skal sikre en god indpasning i landskabet samt at områdets historiske miljø, bebyggelsesmæssige struktur, udearealer, skala og arkitektur fastholdes og forbedres.



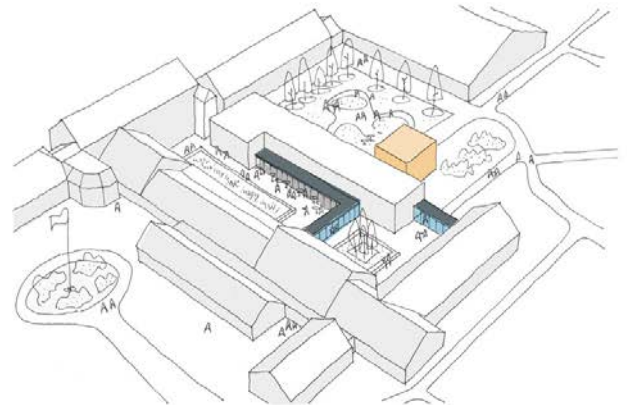
Tegning viser den fremtidige symmetriske gårdsplads på Castberggård

E+N Arkitekter



Tegning viser en mulig placering af bygningen "Øregangen" som kan opføres med parterreplan

E+N Arkitekter



Tegning viser en central placering af "Spisesalen" som kobler sig på "Øregangen"

E+N Arkitekter

Social-økonomisk Delområde 1

Castberggård har en vision om at højne højskolens grønne profil. Konceptet "fra jord til bord" skal muliggøre, at Castberggård på nogle områder kan være selvforsynende eksempelvis med råvarer til stedets restaurant/spisestue samt oparbejde en ekstern produktion som kan give indtægter til hele institutionen. Den social-økonomiske virksomhed tænkes placeret på den østlige del af lokalplanområdet i delområde 1, som i dag fungerer som dyrket landbrugsjord.

Delområdet må indeholde 2 produktionsbygninger på i alt 700 m² samt en gårdbutik på maksimalt 250 m², hvor varerne kan sælges fra. Desuden placeres en restaurant/spisestue på maksimalt 300 m² med tilhørende grus parkeringsareal.

Lokalplanens bestemmelser sikrer, at byggeri i delområde 1 tilpasses landskabeligt samt arkitektonisk og materialemæssigt til eksisterende bebyggelse i lokalplanområdet.

I delområdet etableres et bredt plantebælte, således der skabes en grøn buffer mellem bebyggelsen og det åbne land.

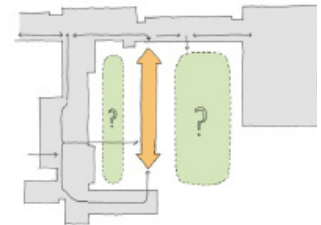
Delområde 2

Delområde 2 omfatter den centrale del af lokalplanområdet.

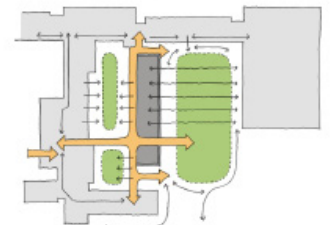
I området er der eksisterende bygninger og med lokalplanen bliver det muligt at opføre nye tilbygninger og nyt byggeri, som er navngivet "Øregangen", "Spisesalen" og "Øresneglen". Lokalplanens bestemmelser sikrer, at byggeriet i dette delområde tilpasses arkitektonisk og materialemæssigt til den eksisterende bebyggelse. Desuden er der mulighed for anvendelse af store glaspartier i facade- og tagflader, så der bliver mulighed for i højere grad at inddrage lys, udearealer, natur- og landskabsværdier i bebyggelsens rumlige kvaliteter. Inde og uderum spiller sammen og ikke alene kan man orientere sig i en større kontekst, men det giver også mulighed for at opdage andre udeaktiviteter og kommunikere på tværs af ydervægge.

Øregangen - Delområde 2

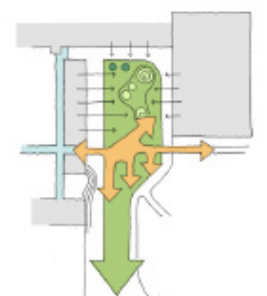
Det eksisterende centrale grønne uderum i området mellem undervisningslokalerne og Idrætshallen består i dag af en græstribune og et terrænfald. Lokalplanen giver mulighed for at etablere en ny bygningskrop, som opdeler den store græsplæne og dermed skabes flere mere moderate størrelser af uderum, som kan rumme tematikker som sanses- og aktivitetshave, det kan være en mulighed med et konkret projekt at terrænregulere i disse



Mulig placering af bygningen "Øregangen" som skaber nye zoner i uderummene



Der skabes nye gangforbindelser og cirkulation er muligt.



Visuelle og fysisk kontakt og udsigt til landskab og uderum. Centralt kan der placeres en bygning - spisesalen

uderum. Der skabes en større sammenhæng/samspil mellem den indplacerede bygning og de nyopståede uderum, samt der skabes nye gangforbindelser og cirkulation mellem de eksisterende bygninger og tilbygningen. Castberggård har døbt tilbygningen "Øregangen", bygningen er på maksimalt 1500 m² og vil fungere som undervisnings- og elevfløj.

Spisesalen - Delområde 2

Spisesalen på Castberggård er i dag placeret i skovpavillonen mod Fredskoven og Rohden Å. Spisesalen placeres fremtidigt i centret af Castberggård og binder den samlede bygningsstruktur sammen. Spisesalen kobler sig på nybyggeriet "Øregangen". Spisesalen må maksimalt være 700 m².

I delområdet er der et eksisterende terrænfald på det sted "Øregangen" tænkes placeret. Dermed er det muligt at etablere parterreplan i maksimalt 8,5 meters højde.

Øresneglen - Delområde 2

Lokalplanen muliggør etablering af et nyt elevcampus i 2 etager placeret syd for de eksisterende ferielejligheder. Elevcampus navngives "Øresneglen" og kan opføres med et formsprog, der peger i alle landskabets retninger. "Øresneglen" må maksimalt være 600 m².

Feriebyen - Delområde 2

Feriebyen udgør et stort aktiv for Castberggård. Ved en mindre ombygning i forbindelse med det fremtidige vedligehold, er det muligt at optimere brugen og fleksibiliteten af bygningerne.

I forbindelse med fremtidig vedligeholdelse vil det samtidigt være muligt, at transformere facaderne til et mere moderne udtryk, som tilpasser sig stedets karakter. Feriebyen er bebygget med 885 m².

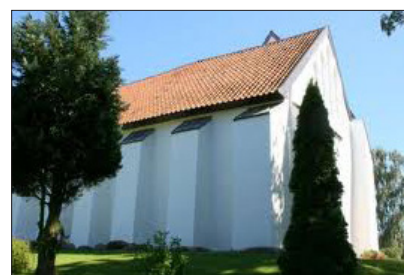
Den symmetriske gårdsplads og de historiske bygninger Delområde 3

Delområdet historiske bygninger omfatter den tidligere præstebolig, bondehuset og driftbygningen.

Præsteboligen som præsenterer sig som områdets hovedbygning. Bygningen er opført med rødt tegltag og røde pudse facader med hvide detaljer og vindueskarme.

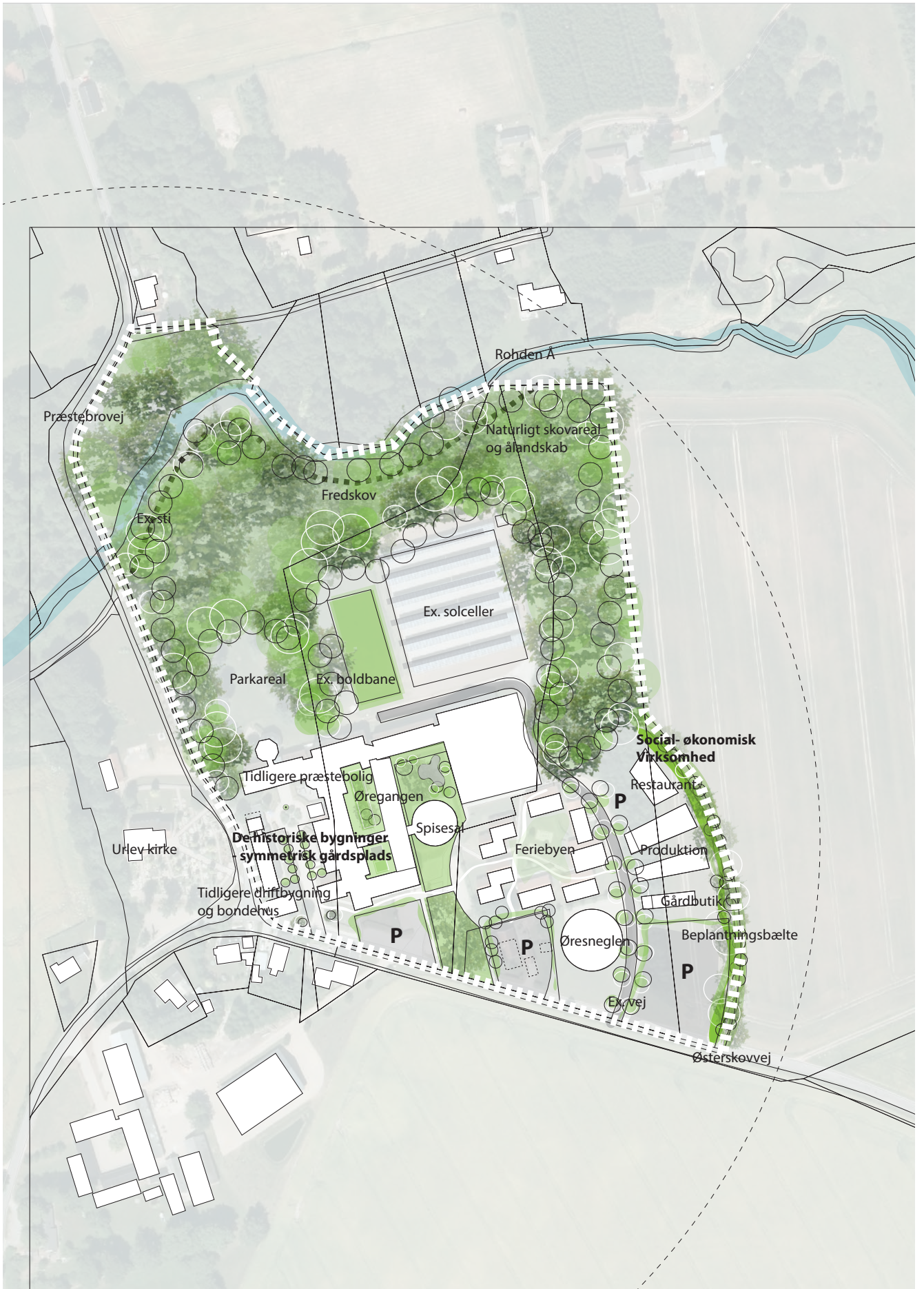
Bondehuset og driftbygningen ligger i tilknytning til den tidligere præstebolig og skaber et smukt symmetrisk ankomstrum/gårdsplads. Disse bygninger er opført med facader i kalket gule farver, jordfarvede bindingsværk, mørke grønt træværk og stråttækte tage.

Den symmetriske gårdsplads i delområde 3 bliver fortsat det væsentlige ankomstrum for området Castberggård. Med en fremtidig ny beplantningen fritlægges de smukke historiske bygninger, så man får fuldt udsyn til bebyggelsen. Hovedindgangen i præstegården åbnes op og danner ramme om ankomst for gæster og deres videre færd på Castberggård. Det vil være muligt at køre ind på ankomstpladsen og sætte passager af. De historiske bygninger bidrager i høj grad til stedet historiske og kulturmæssige betydning for Urlev by.



De historiske bygninger den symmetriske gårdsplads, det omgivende landskab og Urlev Kirke





Illustrationsplan med den fremtidig disponering

E+N Arkitekter

Denne struktur, placering af bygningerne og bygningernes særlige kulturhistoriske karakter søges bevaret igennem lokalplanens bestemmelser. De historiske bygninger udpeges som bevaringsværdige.

Delområde 4

Hele den nordlige del af lokalplanområdet friholdes for yderligere bebyggelse, der kan dog i området etableres bygninger opført med træfacader på under 20 m² til teknikrum/anlæg eller depoter. Delområdet har et større byggefelt til teknisk anlæg. I 2014 blev der etableret et solcelleanlæg, dette anlæg fastlægges byggefeltet. Såfremt der ikke skal være solcelleanlæg på arealet, skal det tilbageføres som et grønt areal.

Rohden Å snor sig gennem delområdet som præges af vild natur, skov og parklandskab. Lokalplanen sikrer, at områdets naturlignende præg fastholdes med høj skovlignende bevoksning af ældre træer. Beplantningen kan dog udtynnes og beskæres som en del af vedligeholdelsen. Ved fældning af træer skal der plantes nye træer, således at landskabspræget fastholdes på længere sigt. I delområdet er der åbeskyttelseslinje og fredskovareal.

Infrastruktur, parkering

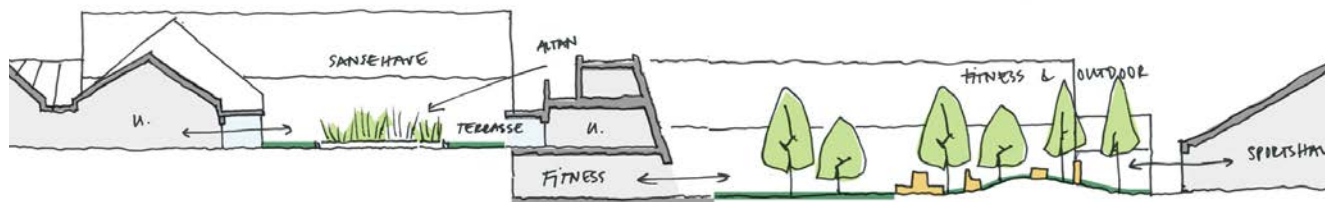
Delområde 5

De eksisterende vejadgange til området fastholdes fra Østerskovvej.

Parkering planlægges i lommer,

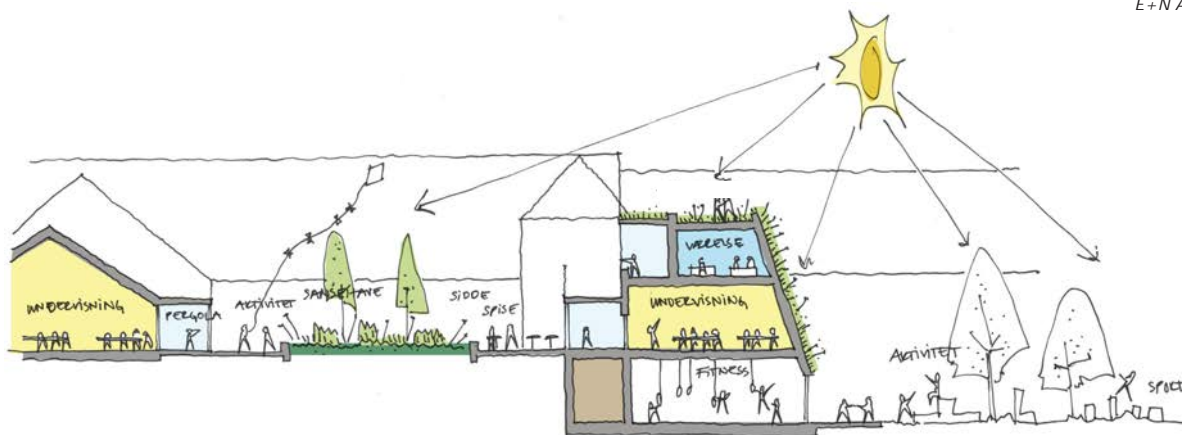
som knytter sig til Østerskovvej samt et mindre parkeringsareal ved restaurant/spisested (delområde 1). Parkeringsarealerne opføres i grus eller lignende, således at de fremstår nedtonet og med et mere landskabeligt præg.

Alle delområdernes interne stisystemer kan udbygges i forhold til behov og skal med belægning og belysning anlægges, så der for området som helhed sikres et harmonisk helhedspræg.



Snittegninger viser det fremtidige forslag med "Øregangen" parterreplan, placering og nedskalering af uderum, aktiviteter og interaktion mellem ude og inde.

E+N Arkitekter



Forhold til Kommuneplanlægning

Kommuneplanen

Største delen af lokalplanområdet er omfattet af kommuneplan ramme 4.O.02 Castberggård som udlægger arealet til uddannelsesinstitutioner. Rammebestemmelserne fastlægger en bebyggelsesprocent på maksimalt 50. Området ligger i landzone og skal ved fremtidig planlægning forblive i landzone.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplan ramme 4.O.02. I forbindelse med tillægget til kommuneplanen ændres etageantal fra 2 til 3 etager med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter. Desuden udvides kommuneplan rammen og inddrager et mindre areal mod nord og øst. Der udarbejdes et kommuneplantillæg i forbindelse med lokalplanlægningen, der udlægger det resterende areal til uddannelsesinstitutioner.

Lokalplan

Størstedelen af lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 65 Hedensted Kommune. Ved offentlige bekendtgørelser af byrådets endelige vedtagelse af lokalplan 1098 aflyses lokalplan nr. 65 i sin helhed.

Retningslinjer for kulturhistoriske værdier

Castberggård ligger indenfor kulturmiljø, kirkernes nærmiljø samt kirkebyggelinje.

Kulturmiljø

Lokalplanen sikrer, at der skal tages hensyn til de kulturhistoriske værdier i området.

Nybyggeri, udvidelse eller ændring af eksisterende bygninger, tekniske anlæg og større terrænændringer inden for et udpeget kulturmiljø kan kun ske under hensyntagen til, at enkeltelementer eller sammenhænge mellem de kulturhistoriske elementer ikke herved forringes el-

ler går tabt.

Kirkebyggelinje og kirkernes nærmiljø

Kirkernes nærmiljø skal tilpasses samspillet med kirken og de kirkelige anlæg. Kirkens synlighed i omgivelserne skal bevares. Der må maksimalt bygges i 8,5 meters højde.

De historiske bygninger (præsteboligen, bondehuset og driftbygningen) ligger i tæt tilknytning til Urlev kirke samt i indenfor kirkebyggelinjer og kirkernes nærmiljø og disse bygninger er i høj grad en vigtig del af kulturmiljøet. For at sikre disse bygninger og helheden i området bevares udpegede bygningerne som bevaringsværdige.

Særligt værdifuld landskab

Området er beliggende i særligt værdifuld landskab. Oplevelsen af områdets landskab er en vigtig forudsætning i planlægningen. Landskabspræget skal bevares og nye anlæg og bygninger skal tilpasses det omkringliggende landskab. Lokalplanen sørger gennem sine bestemmelser for placering, omfang og ydre fremtræden, at sikre, at der skabes harmoni mellem ny og eksisterende bebyggelse og omgivelserne.

Lavbundsarealer og klimahåndtering

Lavbundsarealer skal så vidt muligt friholdes for byggeri og anlæg, som kan forhindre, at det naturlige vandstands niveau kan genskabes, eller som kan forringe muligheden for at styrke det vilde dyre- og planteliv.

Nye anlæg, herunder tekniske anlæg, veje m.v., der nødvendigvis skal placeres på lavbundsarealer, skal udformes, så muligheden for naturgenopretning på lavbundsarealet i øvrigt ikke går tabt. Anlægget skal udformes, så det kan tåle en forøget vandstand.

Økologiske forbindelser og naturområder

I lokalplanens nordlige område er omfattet af økologiske forbindelseslinjer og naturområder. der planlægges ikke større byggeri i dette område.

Grundvand

Lokalplanområdet er delvist beliggende inden for den syd-sydøstlige del af Præstebro Vandværks indvindingsopland. Indvindingsoplandet er i Redegørelse for indvindingsoplande uden for OSD, Fyn og Sydjylland, Hedensted Kommune samtidig udlagt som nitratfølsomt indvindingsopland (NFI).

I henhold til den statslige udmeasuring om vandplanernes retningslinjer 40 og 41, skal trinmodellen anvendes i forbindelse med lokalplanlægning hvis der er risiko for, at lokalplanen muliggør en mere grundvandstruende aktivitet.

Den nordvestlige afgrænsning af lokalplanen ligger i en afstand på ca. 30 m fra Præstebrovej Vandværks boring, DGU- nr. 117.365. Lokalplanen strækker sig mod syd-sydøst til en afstand af 445 m fra boringen. Lokalplanens byggefelt er delvist placeret inden for indvindingsoplandet. Byggefeltet er mod nord afgrænset i en afstand af 240 m til boringen. Byggefeltet berører således den syd-sydøstlige del af indvindingsområdet i en afstand af 300-240 m fra boringen.

Den del af Lokalplanens byggefelt som ligger inden for Præstebrovej Vandværks indvindingsopland vedrører nedrivning af eksisterende bygningsmasse og opførelsen af bygninger til undervisning, spisesal og elevboliger samt en sansehave. Disse aktiviteter er anført på bekendtgørelsens tilladelsesliste, og er kendetegnet ved at have ingen eller kun ubetydelige oplag af eller anvendelse af mobile forureningskomponenter.

I forbindelse med etablering af sansehaven og opførelsen af bygninger og stier og adgangsveje vil Hedensted Kommune stille krav om, at opbevaring af eksempelvis brændstof og påfyldning fra brændstoftanke skal foregå uden for indvindingsoplandet.

På den baggrund er det Hedensted Kommunes vurdering, at lokalplanen ikke vil udgøre en risiko for grundvands kvaliteten og mængde. Det vurderes samtidig, at en redegørelse efter trinmodellen ikke er nødvendig.

Det fremgår af Redegørelsens for indvindingsoplande uden for OSD, Fyn og Sydjylland, Hedensted Kommune (s. 93), at vandet fra Præstbrovej Vandværk er vandtype C. Vand-type C indikerer, at der indvindes fra et mindre sårbart grundvandsmagasin, hvilket stemmer overens med geologien i indvindingsoplandet vest for boringen. Indvindingsoplandet er beregnet ud fra en fiktiv indvinding på 50.000 m³ årligt og en beskyttelseszone på 300 m rundt om boringen. Vandværket har tilladelse til at indvinde 2.000 m³ årligt, og indvinder omkring 1.500 m³ årligt. Det faktiske indvindingsopland må derfor antages at være væsentligt mindre end det beregnede.

Ud fra redegørelsen indvindes der grundvand fra et indvindingsopland der strækker sig mod vest. Lokalplanens byggefelt er placeret sydøst for boringen.

Urlev å følger lokalplanens nordlige afgrænsning. Det fremgår af redegørelsen (s. 90), at grundvandsstrømningen i det primære magasin fra begge sider strømmer mod Rohden Å. Rohden Å løber midt mellem byggefeltet og boringen. Det vurderes derfor, at en eventuel forurening i forbindelse med lokalplanen ikke bliver transporteret hen til boringen.

Kilde: Statslig udmelding til vandplanernes retningslinjer 40 og 41 i forhold til byudvikling og anden ændre arealanvendelse i Områder med Sær-

lige Drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande, Naturstyrelsen oktober 2012

Anden planlægning

Servitutter

Der er ikke fundet tinglyste servitutter, der vurderes at være i uoverensstemmelse med lokalplanen.

Det er ejere og bygherreres eget ansvar at sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder.

Støjforhold

De aktiviteter der etableres yderligere i planområdet er i sig selv ikke støjende aktiviteter, og foregår i øvrigt indendørs.

Det vurderes derfor at støjbelastningen i området ikke ændrer karakter og projektet vil derfor ikke medføre en væsentlig ændring i støjpåvirkningen af omgivelserne.

Spildevand og overfladevand

Lokalplanområdet er beliggende i åbent land udenfor Spildevandsplanen offentligt kloakerede områder. Med en ny lokalplan skabes muligheder for at øge bebyggelsen, dvs. at befæstningsgraden øges. Tag-, vej- og overfladevand fra arealstørrelse svarende til den øgede befæstigelse skal håndteres på egen grund.

Castberggård har i dag eget biologisk renseanlæg og der planlægges som udgangspunkt ingen offentlig kloakering af Castberggård. Der ændres ikke i spildevandsplanen. Det er muligt indenfor lokalplanområdet at anvende et areal til en miljømæssig forsvarlig renseløsning til håndtering af spildevandet, der lever op til en hvertid gældende lovgivning.

Castberggård kan eventuelt på et senere tidspunkt optages i kloakopland ved en ændring af spildevandsplanen, hvis der er

kapacitet på renseanlægget til den tid.

Vandforsyning

Castberggård er i dag delvist omfattet af indvindingsoplandet til Præstbrovej Vandværk, som i plansammenhæng skal opfattes som OSD. Castberggård har eget vandværk. Boringen ligger nordvest for solfangeranlægget. Vandværket er et ikke alment vandværk, og har derfor ikke udpeget et indvindingsopland.

Varmeforsyning

Der er i dag i lokalplanområdet etableret solcelleanlæg og varmepumpe, som er dimensioneret til udbygning i følge planforslaget. Lokalplanen forhindrer ikke etablering af tekniske løsninger eller anlæg, som kan bidrage til skolens energiforsyning og mindske energiforbruget.

Jordforurening

Der er ikke indenfor lokalplanens område registreret jordforurening på hverken vidensniveau 1 eller 2 i henhold til Lov om jordforurening.

Registrering på vidensniveau 1 betyder, at der er påvist jordforurening, mens en registrering på vidensniveau 2 betyder, at der foreligger viden om, at der i området er foregået aktiviteter, som muligvis kan have medført jordforurening.

Åbeskyttelseslinje

I den nordlige del af lokalplanområdet er der åbeskyttelseslinje. Der planlægges ikke yderligere anlæg eller større bebyggelse indenfor dette område.

Renovation, affald og genbrug

Lokalplanområdet er omfattet af Hedensted Kommunes affaldsplanlægning.

Håndtering af affald skal ske i overensstemmelse med de gældende affaldsregulativer og affaldsbekendtgørelsen.

Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

NaturErhvervstyrelsen

Det er en forudsætning for lokalplanens realisering, at NaturErhvervstyrelsen ophæver landbrugspligten for den del af matr. nr. 1a, Urlev By, Urlev, som er omfattet af lokalplanens område.

Fredskov

I den nordlige del af lokalplanområdet er der et areal med fredskov.

Der planlægges ikke anlæg eller bebyggelse i dette område. Naturstyrelsen er myndighed indenfor fredskov.

Museumsloven

Arkæologiske og fossile fund, jordfaste fortidsminder (bo- og gravpladser, kulturlag og lignende) og geologiske genstande og genstande af fossil karakter er omfattet af museumslovens kapitel 8 om sikring af kultur- og naturarven. Hedensted Kommune skal anmelde bygge- og anlægstilladelser 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.

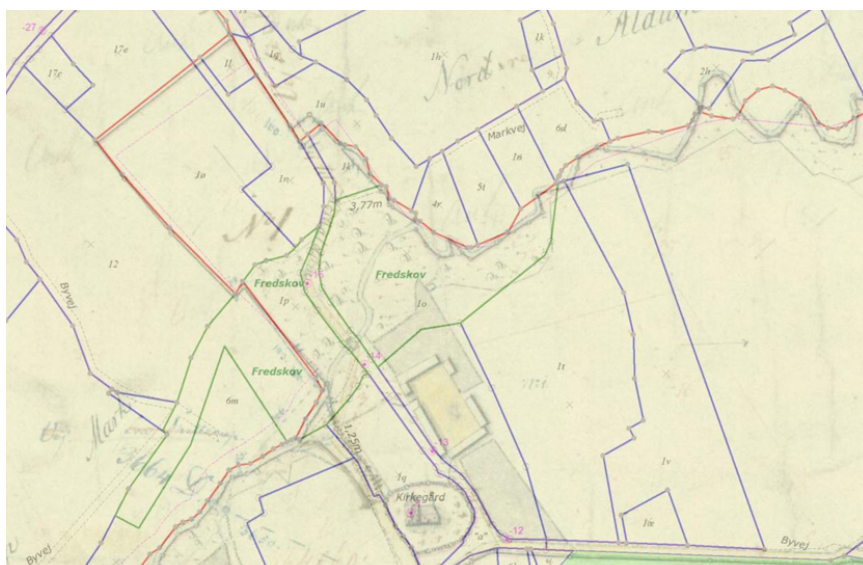
Stednavnet Urlev kendes første gang fra skriftlige kilder i 1388 (Wrløff). Museets arkæologiske undersøgelser har for nyligt godt gjort, at der allerede i vikingetiden er aktivitet med bebyggelse i Urlev. Stednavnet Urlev tilhører den ældste type stednavne i Danmark, hvis oprindelse menes at gå tilbage til germansk jernalder, altså før vikingetiden. Området ved Castberggård var oprindeligt den gamle præste-

gårdsatrikel, nr. 1. Præstegårdens bygninger lå i 1700-tallet – og formentlig meget længere tilbage i tid – nord for de nuværende bygninger. Den oprindelige placering af bygningerne ses på original- 1 kortet herunder. Her ses også de moderne matrikel-skkel og med grønt: ejerlavsskellet. Præstegårdens jord har omfattet et jordstykke nord for Rohden Å, hvilket kunne være tegn på, at der til præstegården eller den gård kirken hørte til har hørt et mølleri, som udnyttede vandkraften i åen. Der kendes dog ikke skriftlige kilder, som kan bekræfte dette. Kirken er romansk, i sin grundform med kor og skib fra 1100-tallet, kirkens klokke er fra slutningen af 1100-tallet.

I 1856 flyttede man gårdens bygninger til deres nuværende position. Stuehuset er opført i dette år som grundmuret hus. To længer er i bindingsværk og formentlig blot flyttet, den nuværende bygning langs vejen er dog noget kortere end den oprindelige bygning, men bindingsværk er jo fleksibelt. Ved samme lejlighed er vejen, som før gik vest om kirken lagt ind på sin nuværende position mellem kirken og den daværende præstegård. I dét, som i dag er haveareal nord for de stående bygninger må der altså formodes at kunne findes rester af den gamle præstegård og dens eventuelle forgængere i jorden. Der vil også kunne være andre typer fortidsminder i området her tæt ved åen. Man skal her være opmærksom på, at eventuelle jordarbejder i dette område bør forudgås af arkæologiske forundersøgelser med henblik på at fastlægge omfanget af skjulte fortidsminder her.

For den del af lokalplanområdet, hvor der i dag står bygninger eller findes andre anlæg må det regnes som mindre sandsynligt at der skulle være bevarede fortidsminder i jorden.

En udvidelse af skolens område mod øst rækker ud i det som i dag er hhv. skov- og markarealer.



Blå streg: moderne matrikler. Rød streg ejerlavs- og herredsgrænse.
Baggrundskort: original-1 kortet fra 1819.
Her ses præstegårdens daværende beliggenhed.



De høje målebordsblade fra sidste tredjedel af 1800-årene. Her ses præstegårdens nye beliggenhed.

Der er ikke på forhånd kendskab til registrerede fortidsminder i dette område, men der er på marken øst for bygningerne registreret en overpløjet gravhøj fra oldtiden og der er også i nærområdet andre fund, som tyder på aktivitet i stenalderen.

Museets anbefaling

Det vil her være museets anbefaling at der foretages arkæologiske forundersøgelser i god tid før kommende jordarbejder, så det kan fastslås om der er jordfaste fortidsminder i området.

Museumsloven er gældende for hele lokalplanområdet. Gøres der under jordarbejde fund af historisk eller arkæologisk karakter, skal den del af arbejdet, der berører fundet, straks indstilles, og Horsens Museum underrettes, jf. Museumsloven § 27, stk. 2.

Miljøscreening

Det vurderes, at den samlede miljøpåvirkning inklusive de kumulative effekter af planforslagene er uvæsentlig, hvorfor der ikke er krav, om udarbejdelse af en miljøvurdering i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer, lovbekendtgørelse nr. 939 af 3. juli 2013.

Lokalplanområdet ved Castberggård vurderes ikke at have en væsentlig påvirkning på nærområderne. Der er tale om en udbygning af eksisterende bebyggelse. Med Lokalplanen sikres Castberggårds udvikling og eksistens fremadrettet samt der skal tages hensyn til de kulturhistoriske værdier i området.

Screening for miljøvurdering

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer, lovbekendtgørelse nr. 939 af 3.

juli 2013, skal det for planer, som fastlægger rammer for fremtidig anlægstilladelse, klarlægges, hvorvidt der skal foretages en miljøvurdering af de pågældende planer. Planer skal miljøvurderes, såfremt indvirkningen på miljøet vurderes at være væsentlig.

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer skal der kun gennemføres en miljøvurdering af planer og programmer, hvis planerne må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Hedensted Kommune har foretaget en screening af planforslagene og har afgjort, at de ikke vil have en væsentlig indvirkning på miljøet. Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering er truffet på baggrund af lovens § 3, stk. 2, idet der planlægges for et projekt, som ikke er omfattet af bekendtgørelsens bilag 3 eller 4.

Afgørelsen skal i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer offentliggøres med begrundelse og klagevejledning, hvilket sker samtidig med, at planforslagene fremlægges i offentlig høring.

Forudgående høring

Inden afgørelse om miljøvurdering træffes, skal kommunen høre andre berørte myndigheder om, hvorvidt de mener, at der er anledning til at gennemføre en miljøvurdering af planforslagene. Ved berørt myndighed forstås en myndighed, som på grund af dens specifikke miljøansvar skal godkende eller give samtykke, tilladelse, godkendelse eller dispensation, for at planen eller programmet kan realiseres.

Andre berørte myndigheder har i perioden fra den 9. oktober til den 26. oktober 2015 haft mulighed for at kommentere kommunens forventede afgørelse om ikke at gennemføre en miljøvurdering af planforslagene og der er ikke indkommet bemærkning.

ger, som giver anledning til at miljøvurdere planforslagene.

Beskyttede naturtyper § 3, Natura 2000-områder og beskyttede arter på habitatdirektivets bilag IV

I skoven mod nord løber Rohden å, som er omfattet af naturbeskyttelseslovens §3.

Omkring vandløbet er der registreret §3 mose og eng, her må der ifølge naturbeskyttelsesloven ikke ske tilstandsændringer. Eftersom der ikke planlægges ændringer i den del af området, idet der er ca. 135 meter til nærmest byggefelt, vurderes der ikke at ske ændringer i tilstanden af mose, eng og vandløb.

Natura 2000 områder er en samlende betegnelse for EU-fuglebeskyttelsesområderne og EU-habitatområderne. Natura 2000-områderne danner tilsammen et økologisk netværk af beskyttede naturområder gennem hele EU. Levevilkårene for arterne på habitatdirektivets bilag IV og på fuglebeskyttelsesdirektivets bilag I skal forbedres, og deres levesteder skal beskyttes både i og uden for de internationale naturbeskyttelsesområder.

Kommunen må derfor ikke vedtage planer eller træffe afgørelser, der kan have en negativ påvirkning af udpegningsgrundlaget for eller integriteten af Natura 2000-områder eller levesteder, yngle- og rasteområder for dyre- og plantearter på EU's habitatdirektivs bilag IV. Alle planer og projekter skal derfor vurderes i forhold til, om de kan medføre en negativ påvirkning af Natura 2000-områder eller de beskyttede arter på bilag IV.

I dette konkrete tilfælde er der over 8 km til nærmeste Natura 2000-område, som er Skovene langs nordsiden af Vejle Fjord. Hedensted Kommune vurderer, at planlægningen på grund af afstanden og den anvendelse der planlægges for ikke vil medføre

en negativ påvirkning af Natura 2000-områder.

Hedensted Kommune har ikke registreret bilag IV arter i nærområdet, men der kan med stor sandsynlighed være paddearter og odder tilknyttet naturområderne og vandløbet indenfor lokalplanområdet. I lokalplanen fastholdes disse områder som natur, og derfor vurderes det, at arterne ikke vil blive påvirket væsentligt af planlægningen. Der kan i området være flagermus som er tilknyttet gamle bygninger, hvilket der skal tages hensyn til ved udførelse af lokalplanens tiltag, hvis de observeres. På grund af den hidtidige anvendelse på byggefeltet vurderes det ikke at være et velegnet levested for bilag IV arter, hvorfor planlægningen ikke vurderes at kunne påvirke bilag IV-arter, her. Vurderingen tager udgangspunkt i arealernes nuværende tilstand og den eksisterende viden, som kommunen er i besiddelse af.

Lokalplanens bestemmelser

Hedensted Kommune.

Lokalplan nr. 1098 for Castberggård

I henhold til lov om planlægning (jf. lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 med senere ændringer) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at sikre:

- muliggøre udvikling og udvidelse af områdets eksisterende højskole,
- at bevare den symmetriske struktur og historiske gårdsplads i delområde 3 samt udpege de historiske bygninger, præsteboligen, bondehuset og den tidligere driftsbygning som bevaringsværdige som udpeget på kortbilag nr. 2.
- at der stilles arkitektoniske krav til nybyggeri, udbygning og renovering i forhold til det eksisterende byggeri, landskabet, landsbyens karakter, kulturmiljø og synlighed i det åbne land.

§ 2 Lokalplanens område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag nr. 1, Matrikelkort. Lokalplanområdet omfatter matr. nr. 1o, 1v, 1t, 1æ samt en del af 1a Urlev By, Urlev.
- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i landzone og skal forblive i landzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.
- 2.3 I henhold til Lov om planlægning § 15, stk. 4 tillægges lokalplanen bonusvirkning og erstatter tilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 for de forhold vedr. byggeri, anlægsarbejder og beplantning, som lokalplanen fastlægger nærmere bestemmelser for.

§ 3 Lokalplanområdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet opdeles i 5 delområder, se kortbilag nr. 2
- 3.2 Delområde 1 må anvendes til social-økonomisk virksomhed - produktionsbygninger, restaurant og gårdbutik.
- 3.3 Delområde 2 og 3 må anvendes til almene undervisningsformål med tilhørende faciliteter som elevboliger, undervisningsfaciliteter, administration, kontor, spisesal/køkken/servering/catering, døvehistorisk museum, feriecenter, udendørsarealer med friluftsliv, idrætsudøvelse.
- 3.4 Delområde 4 har et byggefelt, hvor der må opsættes teknisk anlæg. Det resterende areal i delområde 4 skal fremstå som parkareal og naturligt skovareal med udendørsaktiviteter.
- 3.5 Delområde 5 udlægges til parkeringsarealer og grønne arealer som vist på kortbilag nr. 2.

§ 4 Udstykning

- 4.1 Der kan ikke udstykkes yderligere ejendomme inden for lokalplanområdet.

Denne bestemmelse er dog ikke til hinder for, at der kan ske arealsammenlægninger eller mindre arealoverførelser mellem tilstødende ejendomme.

§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold

Veje

- 5.1 Lokalplanområdet må vejbetjenes af eksisterende vejadgange fra Østerskovvej som angivet på kortbilag nr. 2.

Stier

- 5.2 Stisystemerne indenfor lokalplanens område kan udbygges og renoveres. Det skal ske med ensartet befæstelse, belysning og inventar.

Parkering

- 5.3 Der udlægges areal til parkering som angivet på kortbilag nr. 2.
- Alt parkering skal ske indenfor de på kortbilag nr. 2 angivne arealudlæg til parkering.
- 5.4 Vejadgange til parkeringsarealerne er som angivet på kortbilag nr. 2.
- 5.5 Parkeringsarealer må udføres med belægning i græsarmering eller grus/Stenmel eller permeabel belægning.

§ 6 Tekniske anlæg

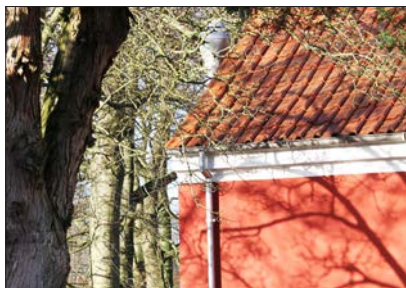
- 6.1 Alle områdets forsyningsledninger skal fremføres under terræn.
- Dog kan lokal afledning af rent eller rensset regnvand ske via åbne grøfter, vandløb, lavbundsarealer o.lign.
- 6.2 Der må indenfor lokalplanens delområder 1, 2, 3, 4 og 5 etableres anlæg til lokal afledning / håndtering af regnvand, i tilstrækkeligt omfang til, at der ikke udledes yderligere regnvand til Rohden Å fra ny bebyggelses tagflader og nye befæstede udearealer.
- 6.3 Der kan opsættes lav og ensartet parkbelysning med en højde på maksimalt 1 meter langs områdets stiforbindelser.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 For lokalplanens område som helhed fastlægges en bebyggelsesprocent på maksimalt 50.
- 7.3 I delområderne 1, 2 og 3 må bygninger maksimalt opføres i 8,5 meter i 3 etager. Det er muligt at opføre parterreplan, hvor det naturlige terræn muliggør det.
- 7.4 I delområde 1 må der opføres Social-Økonomisk virksomhed med en gårdbutik der må være 250 m², en restaurant der må være 300 m² og en produktionsvirksomhed fordelt på 2 bygninger på total 700 m².
- 7.5 I delområde 2 må der opføres tilbygning (Øregangen) der må være 1500 m², en ny bygning (Øresneglen) der må være 600 m², og en spisesal der må være 700 m².
- 7.6 I delområde 3 er der udlagt et byggefelt - vist på kortbilag 2. Indenfor byggefeltet kan der opføres en tilbygning, der må være 50 m².
- 7.7 I delområde 4 er der udlagt et byggefelt - vist på kortbilag nr. 2. Indenfor byggefeltet kan der opføres teknisk anlæg. Såfremt anlægget fjernes etableres et grønt rekreativ areal.

I delområde 4 kan der desuden opføres småbygninger til opbevaring og/eller servicefunktioner tilknyttet aktiviteter eller teknisk forsyning. Disse småbygninger må være 20 m² eller med en bygningshøjde som overstiger 5 m målt fra færdigt terræn til bygningens øverste punkt.

Desuden må der etableres fysiske elementer/objekter til brug for idræt, friluftaktiviteter og leg samt genstande/anlæg med dekorativt og rekreativt formål dog ikke indenfor fredskovsarealet.

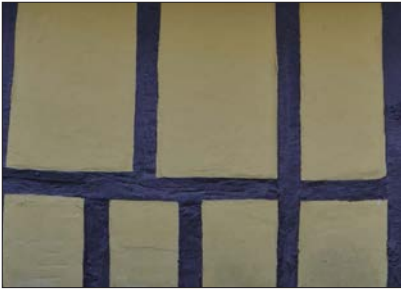


Den tidligere præstebolig
- materialer og farver

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

Delområde 3

- 8.1 Den tidligere præstebolig, bondehuset og driftbygning udpeges som bevaringsværdige bygninger som vist på kortbilag nr. 2.
- 8.2 Nybyggeri og nedrivning i delområde 3 må kun ske med kommunalbestyrelsens tilladelse.
- 8.3 Facaderne på den tidligere præstebolig, skal fremstå som pudsefacader i rød farve med hvide detaljer. Al træværk bibeholdes i hvide farver.
- 8.4 Tagkonstruktionen på den tidligere præstebolig skal fastholdes samt fremstå med rødt vingetegl.
- 8.5 Det tidligere bondehus og driftsbygning skal bevare materialevalg og farver. Facaderne bevares som bindingsværk kalket i



Den tidligere driftbygning og bondehus - materialer og farver

varm gul farve. Alt træværk bibeholdes i jordfarver og mørkegrøn.

- 8.6 Tagkonstruktionen/tagformen på det tidligere bondehus og driftsbygning skal fastholdes i stråttækt.

De ovenstående bestemmelser er ikke en hindring for etablering af glaspartier i bygningernes facader eller i tagfladerne tilpasset bygningernes arkitektur.

- 8.7 Der må ikke opsættes skilte eller lignende på facaderne på de historiske bygninger.

- 8.8 Ventilationsafkast og andre udvendige tekniske installationer skal tilpasses de bevaringsværdige bygninger.

- 8.9 Der kan i forlængelse af den tidligere driftbygning (mod nord) opføres en tilbygning på maksimalt 50 m² som vist på kortbilag 2.

Delområde 1 og 2

- 8.10 I delområde 1 og 2 må facaderne opføres i røde teglsten, træ, zink, stål og glas.

- 8.11 Tagene må opføres i røde teglsten, skifer, sort tagpap med listedækning eller som grønne tage.

- 8.12 Ingen bygningsdele, beklædninger eller tagmateriale må udføres med en glansværdi over 30.

Denne bestemmelse er ikke en hindring for etablering af større glaspartier i bygningernes facader, tagvinduer eller solenergipaneler i tagfladerne. Solceller må kun opsættes på sorte tagflader.

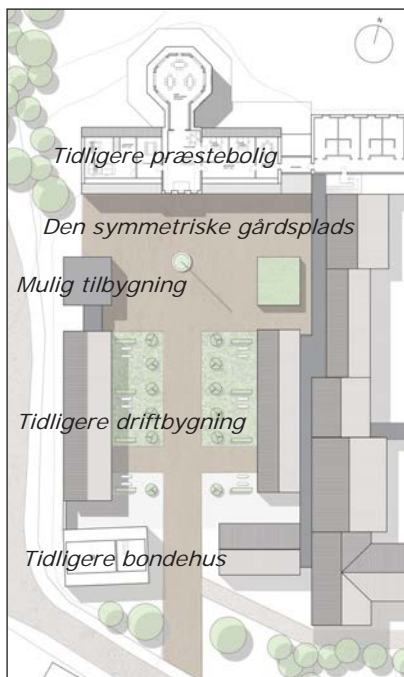
- 8.13 Ventilationsafkast og antenner/antenneanlæg og andre tekniske installationer skal integreres som diskret indpassede eller skulpturelt udformede elementer tilpasset bebyggelsen.

- 8.14 Skiltning på bebyggelse må ikke størrelsesmæssigt virke dominerende i forhold til den bygning, skiltene opsættes på. Skilte på bebyggelse skal opsættes lavere end bebyggelsens tagfod.

Skilte og pyloner i terræn og på bebyggelse må kun belyses med små diskrete og velafskærmede lyskilder, som skal monteres i tilknytning til skilt og pylon. Pyloner må maksimalt være 3 meter i højden.

§ 9 Ubebyggede arealer

- 9.1 De beplantningsmæssige karakteristika i lokalplanens delområde 4 er udpeget som enten åbent parkareal eller naturlignende skovareal, vildt åndskab - i princippet med udstrækning som vist på lokalplanens kortbilag nr. 2.



Den fremtidige symmetriske gårdsplads

- 9.2 Områder vist som parkareal og åbne kan vedligeholdes som havearealer med udendørsaktiviteter.
- 9.3 Områder vist som naturlig skovarealer, vild ålandskab vist på kortbilag nr. 2 skal henligge som forholdsvis oplejede arealer med skov og kratlignende bevoksninger i højt græs eller med anden naturligt forekommende undervækst.
- Bevoksningen kan udtyndes i begrænset omfang for at give plads til færdsel, aktiviteter og ophold.
- Hvis fældning/rydninger bliver nødvendig på grund af alder eller risiko for stormfald, skal der suppleres med nyplantning, som kan bidrage til at fastholde det skovlignende præg.
- 9.4 Der udlægges areal i mindst 3 m bredde til et plantebælte langs lokalplanens østlige afgrænsning - som angivet på kortbilag nr. 2.
- Plantebæltet skal tilplantes med robuste arter af løvfældende træer / buske, som er almindeligt forekommende i det danske kulturlandskab.
- 9.5 Antenner og paraboler må kun opsættes så de ikke er synlige fra veje og må kun opsættes i en maksimal højde på 1,5 meter over terræn.
- 9.6 Der må ikke terrænreguleres mere end +/-0.5 m i lokalplanområdet.
- 9.5 I delområde 3 - den symmetriske gårdsplads skal beplantes som en træ-allé, der skaber symmetri, retning og et bedre udsyn til de historiske bygninger.

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagningen af ny bebyggelse

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret parkeringsarealer som anvist på kortbilag 2.

§ 11 Påtaleret

- 11.1 Hedensted Byråd er påtaleberettiget om overholdelse af lokalplanen.

§ 12 Servitutter og deklamationer

- 12.1 Der ophæves ingen servitutter
- 12.2 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenlige med nærværende lokalplan, fortrænges ifølge planlovens § 18.

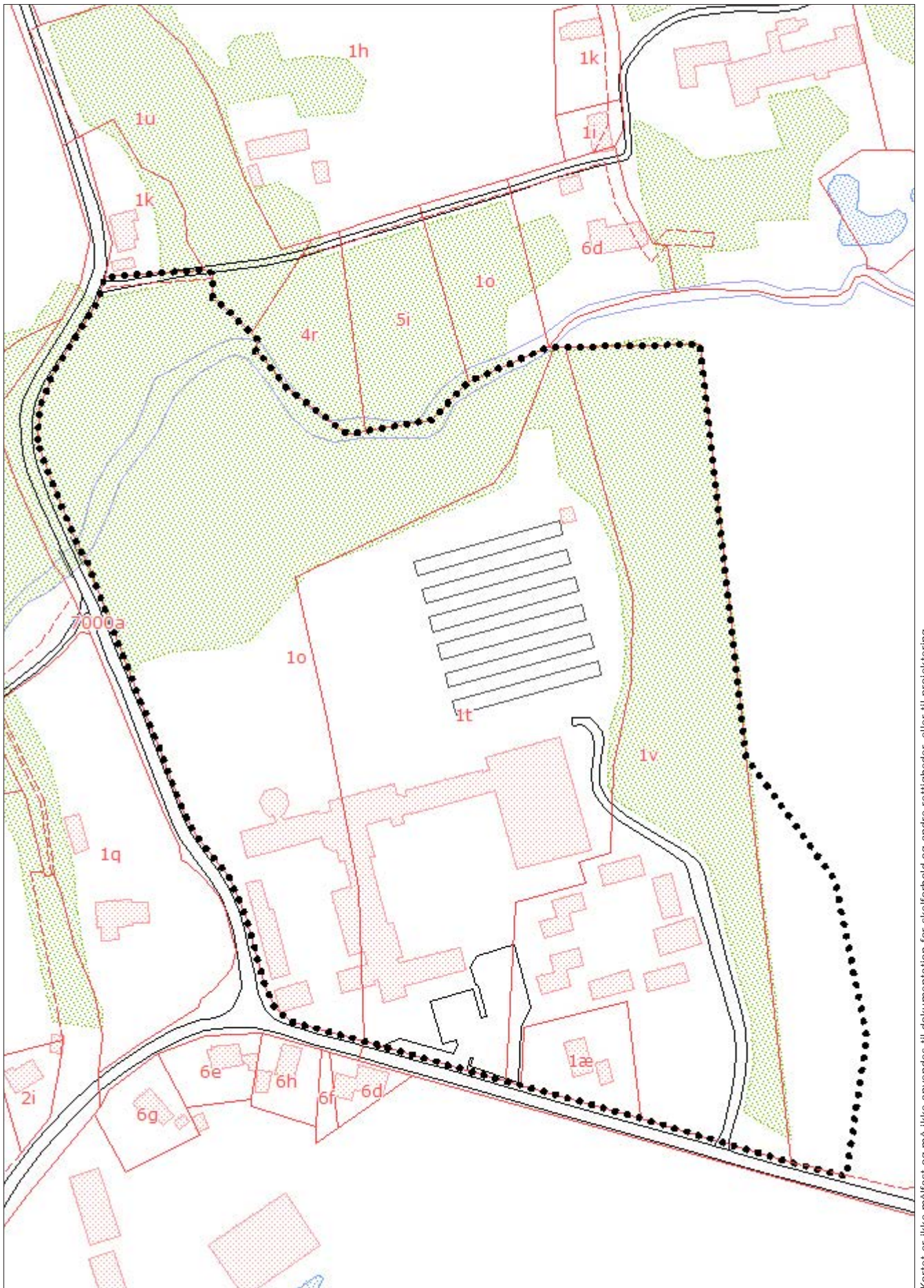
Vedtagelsespåtegning

Forslag til Lokalplan nr. 1098 er vedtaget af Hedensted Byråd den 16. december 2015 og offentliggøres efter reglerne herom i planlovens § 24.

Kirsten Terkilsen
Borgmester

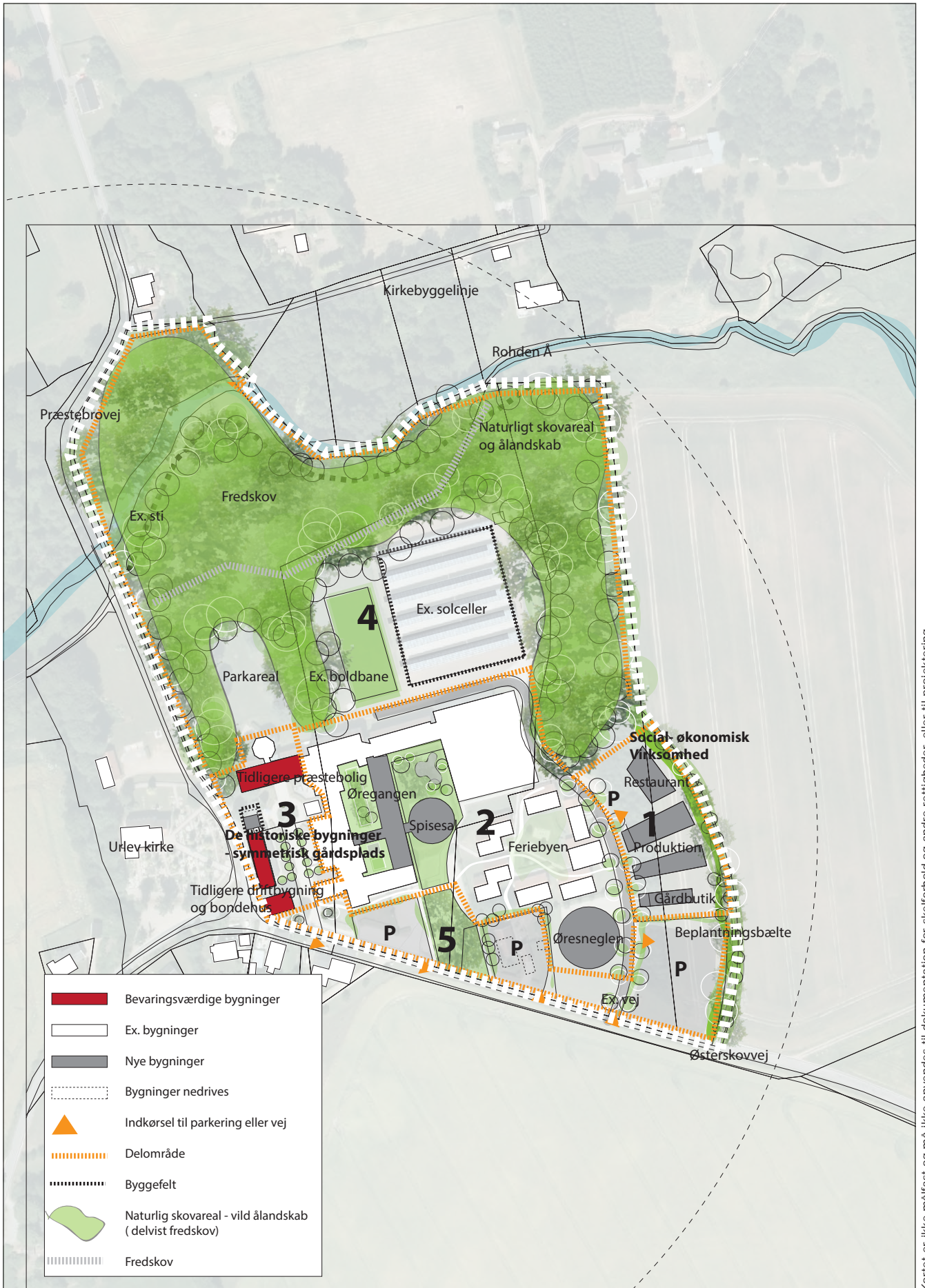
Jesper Thyrring Møller
Kommunaldirektør

Forslag til Lokalplan nr. 1098 er i henhold til planlovens § 24, stk. 3 offentliggjort i perioden fra den 17. december 2015 til den 11. februar 2016.



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

Kortbilag 1 - Matrikelkort 1:2000
Lokalplanens afgrænsning



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

Kortbilag 2 - Lokalplankort



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

Kortbilag 3 - Illustrationsplan

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.

Klageregler

Miljøvurdering af planen

Afgørelser truffet i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer, lovbekendtgørelse nr. 939 af 3. juli 2013, kan påklages efter § 16, stk. 2 (kun ved spildevandplantillæg eller miljøvurdering) og planlovens § 58 stk. 1 pkt. 4.

Der kan klages over kommunens afgørelse om ikke at udarbejde en miljøvurdering af planerne i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Natur og miljøklagenævnet skal modtage klagen inden 4 uger

fra datoen for offentliggørelse af afgørelsen

Lokalplan

Afgørelser truffet i henhold til planloven kan påklages efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 4. Det er kun retlige spørgsmål, der kan påklages. Det vil sige, at der kan klages over planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planens indhold.

Natur og Miljøklagenævnet skal modtage klagen inden 4 uger fra datoen for offentliggørelse af den endeligt vedtagne plan.

Hvis du vil indbringe spørgsmål om planens *eller miljøvurderingens* lovlighed for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra datoen for offentliggørelsen af den endeligt vedtagne plan efter planlovens § 62.

Klagevejledning

Borgere, virksomheder og organisationer, som ønsker at klage over en afgørelse, skal anvende klageportalen. Klageportalen tilgås via www.borger.dk eller www.virk.dk. Der er direkte link til disse steder via forsiden af Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk.

Vejledning om, hvordan borgere, virksomheder og organisationer skal logge på klageportalen, findes på www.borger.dk og www.virk.dk samt på www.nmkn.dk. På Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk findes endvidere information om, hvordan man klager via klageportalen, bl.a. korte videovejledninger, "spørgsmål og svar" samt telefonnummer og email-adresse til supportfunktionen i Natur- og Miljøklagenævnet.

Natur- og Miljøklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der ikke indsendes via klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis

du ønsker at blive fritaget for at bruge klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. Myndigheden videresender herefter anmodningen til Natur- og Miljøklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets behandling af en klage, at der indbetales et gebyr til Natur- og Miljøklagenævnet. Klagegebyret er fastsat til 500 kr. Gebyret betales via klageportalen. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside.

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 17.12.2015 til
Torsdag den 11.02.2016

Lokalplanforslaget kan ses i kommunens borgerservice og på kommunens hjemmeside:

www.hedensted.dk/politik/offentliggoerelser/nye-lokalplaner

Borgernes indflydelse

Du kan komme med indsigelser til lokalplanforslaget ved skriftlig henvendelse til Hedensted Kommune. Vi skal have dit brev senest torsdag den 11.02.2016

Send helst brevet via mail til fritidogfaelleskab@hedensted.dk

Ellers pr. post til adressen:
Hedensted Kommune
Fritid & Fællesskab
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,
Fritid & Fællesskab



Hedensted Kommune

Fritid & Fællesskab

Tjørnevej 6
7171 Uldum

Tlf.: 79 75 50 00

Mail: fritidogfaellesskab@hedensted.dk