

# Lokalplan 1088

for et boligområde ved Viborgvej i Tørring.



Forslag



HEDENSTED  
KOMMUNE

Oktober 2016



# Indhold

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

## Læsevejledning

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

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

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

Copyright © Kort- og Matrikelstyrelsen og Copyright Blom

# Redegørelse

## Lokalplanens baggrund

Hedensted Kommune har i 2014 overtaget arealet på Viborgvej 44 i Tørring. Da kommunen har et ønske om, at byudvikle i Tørring. Tørring by er blevet et attraktivt sted at bosætte sig og derfor er der behov for flere nye attraktive byggegrunde i byen.

Hedensted Kommune har udarbejdet en bebyggelsesplan til et blandet boliområde. Denne plan ligger til grund for udarbejdelsen af lokalplan 1088.

## Eksisterende forhold

Lokalplanområdet er placeret i den nordlige del af Tørring og består af et areal på 9,7 ha.

Lokalplanområdet grænser mod øst op af det nyere boligområde Sikavej, mod syd op af boligområdet Elsdyrvej, der er udstykket i 1970'erne. Igennem disse to boligområder kan man via stisystemer både komme ned til Tørring midtby og skoler, samt Tørring gymnasium.

Mod nord og vest grænser lokalplanområdet op mod større veje, henholdsvis Viborgvej og Brædsstrupvej. Udvikling af lokalplanområdet vil medvirke til at koble de eksisterende boligområder sammen og afslutte byen mod Brædsstrupvej.

Midt i lokalplanområdet ligger en gammel gård, Follerupgård. Gården er opført i 1890 og er siden blevet udbygget og ombygget. Vest for Follerupgård ligger en mindre skov, som afskærmer Follerupgård fra Viborgvej. Det resterende areal indenfor lokalplanområdet er ubebygget og udnyttet i dag som landbrugsjord.

Terrænet indenfor lokalplanområdet falder cirka 13 meter mod Viborgvej, der løber vest for lokalplanområdet.



Lokalplanområdets placering i Tørring by.



Luffoto, med indtegnede koter, der viser arealets store terrænforskelle.

## Lokalplanens indhold

Formålet med lokalplanen er, at åbne mulighed for, at opføre helårsboliger i form af åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Lokalplanen skal sikre, at det nye boligområde fremstår, som en samlet helhed med de eksisterende nærområder og det nærtliggende landskab.

Bebyggelsen koncentrerer primært omkring mindre torve, som bruges til gæsteparkering, regnvandshåndtering og rekreative arealer.

### Zonestatus

Lokalplanområdet ligger i dag i landzone, men vil ved lokalplanens vedtagelse blive overført til byzone.

### Vej og stier

Lokalplanområdet vil have vejadgang fra Viborgvej.

Inden for lokalplanområdet udlægges et stisystem, igennem de rekreative arealer, samt mindre forbindelsesstier der kobler boligområdernes torve på de fælles rekreative arealer.

Stierne indenfor lokalplanområdet kobles på det eksisterende stisystem i området, hvor der er direkte forbindelse fra området til skoler og Tørring midtby. Stier indenfor lokalplanområdet sikres etableret med permeable belægninger.

Grundene mod Elsdyrvej er trukket lidt tilbage fra de eksisterende grunde på Elsdyrvej, for at forsætte stisystemet mellem Sikavej og Rådyrvej. Herudover friholdes forbindelsen for at sikre en kloakledning der føres igennem området langs grundene på Elsdyrvej.

### Rekreativt grønt bælte

Midt igennem lokalplanområdet etableres et grønt rekreativt bælte med sø, skov og eng. Det grønne bælte forbindes af lokalplanområdets stisystem.



Lokalplanområdet set fra sti ved Sikavej.



Eksisterende stisystem fra boligområdet ved Sikavej.



Eksisterende haveanlæg ved Follerupgård.



Eksisterende skovbeplantning ved Follerupgård.

Det rekreative bælte består af 3 forskellige områder der beplantes og udformes så man både i beplantningen og udformningen af områderne kan se hvor man befinder sig i området.

**Søen** er et større regnvandsbassin med flade bredder, som vil være med til at give søen rekreative kvaliteter. Ved søen er der mindre bakker der fungerer som legeelementer.

**Skoven** er placeret midt i lokalplanområdet og tager udgangspunkt i den eksisterende skovbeplantning på arealet og markerer hvor Follerupgård ligger i dag, efter at gården er blevet nedrevet i forbindelse med etableringen af boligområdet.

I forbindelse med skoven bevares den eksisterende beplantning i haveanlægget til Follerupgård. Beplantningen er med til at fremhæve områdets historie, samt give karakter til den nye bebyggelse.

**Engen** er et åbent græs areal med mindre grupper af træer samt brede naturligt udformede regnvandstrug der bugter sig igennem området. En del af arealet oversvømmes ved større regnskyll så det får karakter af vådområde.

Den nordligste del af lokalplanområdet er udlagt til beplantning der afskærme boligerne fra Brædsstrupvej. Beplantningen er udlagt så den forlænger den eksisterende beplantning ved Sikavej og dermed skaber et samlet beplantningsbælte.

### Klima

Klimaløsninger er tænkt ind i planlægningen, da klimaforandringerne vil udfordre boligområder, med blandt andet mere og kraftigere nedbør.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan 1088, er der indtænkt løsninger således at der sikres den størst mulige hånd-

tering af overfladevand indenfor lokalplanområdet .

De store rekreative arealer, både de åbne arealer og skovarealerne indenfor lokalplanområdet er med til at håndtere overfladevand lokalt. Ligeledes håndteres regnvand langs vejene.

Regnvandshåndtering kan blandt andet ske ved bassin, oversvømmelsesarealer og wadier, beplantning med træer hvilke optager regnvand, samt ved at befæstelsen begrænses både i fælles arealerne samt på de enkelte boligparceller.

Den enkelte grundejer skal selv etablere regnvandsbede, faskiner eller lign., så regnvand der falder på den enkelte parcel belaster afvandingssystemet uden for matriklen mindst muligt. Nedbør op til en 5 års hændelse skal således klares på egen grund.

Det anbefales at de enkelte grundejere bruger permeable belægninger, til indkørsler og terrasser.

Med lokalplanen ønskes det, at skabe rammer for grøn energi. Derfor er der i lokalplanområdet mulighed for opsætning af solfangere og solceller på sorte tage. De sorte tagflader sikre en ensartethed i området, hvis der opsættes solfangere og solceller på tagene.

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af principperne i illustrationsplanen bilag nr. 3a og 3b.

### Konsekvenser for nærområdet

Beboerne på Sikavej vil få mulighed for at udnytte de nye stiforbindelser og rekreative anlæg der forbinder boligområdet Sikavej med Viborgvej.

Mod Elsdyrvej friholdes en forbindelse, som gør at det nye boligområde ikke vil påvirke området ved Elsdyrvej.



Inspirationsfoto højt Elefantgræs



Inspirationsfoto bunddække i Skoven



Inspirationsfoto regnbede



Inspirationsfoto græsarmering.



Alternativ 1: Åben-lav bebyggelse



Alternativ 2: Åben-lav og tæt-lav bebyggelse

## Forhold til Kommuneplanlægning

Største delen af lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanramme 7.B.16, der udlægger området til åben-lav boligområde.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanramme nr. 7.B.16 idet området udlægges til blandet boligområde. Der er udarbejdet et kommuneplantillæg i forbindelse med lokalplanen.



Kommuneplan ramme 7.B.16

### Skovrejsning

Lokalplanområdet er placeret indenfor et skovrejsningsområde i Kommuneplan 2013-2025. Retningslinjen for skovrejsningsområder angiver, at de skal beskyttes mod arealanvendelser, der kan virke hindrende for skovrejsning.

I forbindelse med tillægget til

kommuneplanen ændres dette arealudlæg, så der gives mulighed for planlægning indenfor arealet.



Skovrejsningsområde

## Anden planlægning

### Servitutter

Deklaration tinglyst 17. maj 2000. Deklarationen omhandler en kloakledning placeret langs skellene mellem boligparcellerne på Elsdyrvej og matr. 12y Tørring by, Tørring. Lokalplan 1088 udlægger dette areal til en sti.

Deklaration tinglyst den 17. august 2000. Deklarationen omhandler kabelføring i vejtracé.

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

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

arbejder.

### Grundvand

Området er ikke omfattet af OSD eller indvindingsoplande for noget alment vandværk. Hele lokalplanområdet ligger i område med drikkevandsinteresser. Grundvandsforekomsten (DK\_1\_456\_241) i området lever op til vandområdeplanernes målsætning om god kvalitativ og kvantitativ målsætning. Det vurderes, at lokalplanens formål (boliger) ikke er vil hindre en fortsat opfyldelse af målsætningen.

### Spildevand

Området skal spildevandskloakeres og regnvand håndteres lokalt.

### Vandforsyning

Området vandforsynes fra Tørring vandværk.

### Varmeforsyning

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.

Hvis ny bebyggelse opføres som lavenergi bebyggelse, kan bebyggelsen fritages for tilslutning til kollektiv varmforsyning.

### Affaldshåndtering

Affald skal håndteres i henhold til gældende bekendtgørelse om affald samt Hedensted Kommunes regulativ for husholdningsaffald.



Lokalplanområdet set fra Viborgvej

### Grundejerforening

Lokalplanen fastsætter bestemmelser om oprettelse af en grundejerforening, som skal vedligeholde de fælles friarealer, samt fællesanlæg indenfor lokalplanområdet.

### Støjforhold

Lokalplanområdet ligger i den fælles planlægningszone for støj i Kommuneplan 2013-2025.

Da der, i forbindelse med nyt motorvejsbyggeri, er sket større ændringer af trafikpåvirkningen i området, er der foretaget støj-beregninger for arealet.

Beregningen af støjubredelsen fra de nærliggende veje viser, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi overholdes i stort set hele området. Kun i det nordvestlige hjørne er der en mindre overskridelse. Arealet hvor støjgrænserne ikke kan overholdes, udlægges til beplantning.

## Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

### NaturErhvervstyrelsen

Det er en forudsætning for lokalplanens gennemførelse, at NaturErhvervstyrelsen ophæver landbrugspligten for ejendommen matr. nr. 12y ejerlav Tørring by, Tørring i det område, der er nævnt i § 2.

### Museumsloven

Arkæologiske og fossile fund Jordfaste fortidsminder (bo- og gravpladser, kulturlag og lignende) og geologiske genstande og genstande af fossil karakter (botaniske eller zoologiske, som knogler af dyr og lignende) er omfattet af museumslovens kapitel 8 om sikring af kultur- og naturarven. Hedensted Kommune skal anmelde bygge- og anlægstilladelser til Vejle 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 Vejle Museum skal underrettes.

Horsens Museum har foretaget en arkivalisk kontrol af lokalplanens område. Museet vurderer: "Der findes ingen kendte, registrerede fortidsminder i området. Inden for nærområdet kendes der dog flere fortidsminder i form af enkeltfund, primært af genstande fra stenalderen. Desuden kan det på det første matrikelkort fra 1818 ses, at der her ligger en mindre gård på matriklen, hvis alder ikke kendes. På arealerne øst for området er der foretaget arkæologiske forundersøgelser forud for byggemodningerne her. Der er ved de lejligheder fundet få spor af fortidsminder, som ikke har givet anledning til egentlige undersøgelser efterfølgende. Sydøst for området har der tidligere ligget flere gravhøje. Områdets landskabsmæssige beliggenhed er dog velegnet til både bebyggelse og grave i forhistorisk tid og det vurderes, at der foruden den lille gård fra historisk tid kan findes andre skjulte fortidsminder i området. Horsens Museum må derfor anbefale, at der foretages arkæologiske forundersøgelser før eventuelle anlægsarbejder."



Resultaterne af støjberegningen



## 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. 1533 af 10. december 2015.

Der er tale om en planlægning der udlægger et areal til boligområde beliggende op af eksisterende boligområder. Lokalplanen medfører ingen væsentlig påvirkning i forhold til trafik, støj, erhverv, geologisk forhold, spilde- og overfladevand, natur, beskyttede områder, landskabelige eller arkæologiske forhold. Planlægningen af området vurderes at have et acceptabelt arealforbrug, kunne have en positiv effekt på sundhedstilstanden for brugerne og er beliggende i god afstand til offentlige og private services. Der er i gennem miljøscreeningen ikke fundet nogen væsentlige parametre planlægningen ikke tager hensyn til. Planlægningen vurderes ikke at medføre en væsentlig negativ samlet påvirkning af området.

### Natura 2000 områder og bilag IV-arter

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. For arterne på habitatdirektivets bilag IV og på fuglebeskyttelsesdirektivets bilag I skal levevilkårene 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 ca. 600 meter til nærmeste Natura 2000-område, som er Store Vandskel, Rørbæk Sø og Tinnets Krat, som rummer habitatsområde nr. 65.

Indenfor en afstand af 1800 meter ligger yderligere et Natura 2000 område, som er Uldum kær, Tørring kær og Ølholm kær, der rummer habitatsområde nr. 66 og fuglebeskyttelsesområde nr. 44.

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 området. På grund af arealets hidtidige anvendelse vurderes det ikke at være et velegnet levested for bilag IV arter, hvorfor planlægningen ikke vurderes at kunne påvirke bilag IV-arter. Vurderingen tager udgangspunkt i arealernes nuværende tilstand og den eksisterende viden, som kommunen er i besiddelse af.

## Lokalplan nr. 1088 for et boligområde ved Viborgvej i Tørring.

I henhold til lov om planlægning (jf. lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 med senere ændringer) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

### § 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- at skabe mulighed for at der kan opføres åben-lav og tæt-lav bolig bebyggelse indenfor lokalplanområdet.
- at sikre at eksisterende stiforbindelser videreføres indenfor lokalplanområdet.
- at sikre at overfladevand håndteres indenfor lokalplanområdet.

### § 2 Lokalplanens område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kort bilag nr. 1 og omfatter matr. nr. 12y, Tørring by, Tørring og matr. nr. 10fv Tørring by, Tørring.
- 2.2 Lokalplanen inddeles i delområderne I, II og III som vist på kortbilag nr. 2
- 2.3 Lokalplanområdet er beliggende i landzone. Med den offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres lokalplanområdet til byzone.

### § 3 Lokalplanområdets anvendelse

- 3.1 Arealanvendelsen af lokalplanområdet skal for område **I** og **III** følge principperne på kortbilag 2.

#### Delområde I

- 3.3 Området skal anvendes til boliger i form af åben-lav bebyggelse, med tilhørende rekreative arealer.

#### Delområde II

- 3.4 Området skal anvendes til åben-lav boligbebyggelse eller tæt-lav boligbebyggelse i form af rækkehuse, kædehuse og lignende.
- 3.5 Ved åben-lav bebyggelse skal arealanvendelsen følge principperne på kortbilag 2.

#### Delområde III

- 3.6 Området skal anvendes til skovbeplantning eller lignende beplantning der afskærmer lokalplanområdet mod Brædstrupvej.

### § 4 Udstykning

#### Delområde I

- 4.1 Udstykningerne skal ske i princippet som vist på kortbilag nr. 2.

- 4.2 Ingen af parcellerne må udstykkes med en størrelse mindre end 700 m<sup>2</sup> og maksimalt 1399 m<sup>2</sup>.

#### **Delområde II**

- 4.3 Ved åben-lav bebyggelse skal udstykningen ske i princippet som vist på kortbilag nr. 2.
- 4.4 Ved åben-lav bebyggelse må ingen af parcellerne udstykkes med en størrelse mindre end 700 m<sup>2</sup> og maksimalt 1399 m<sup>2</sup>.
- 4.5 Ved tæt-lav bebyggelse må der maksimalt udstykkes 18 parceller og området skal udstykkes efter en samlet plan.
- 4.6 Ved tæt-lav bebyggelse må ingen parceller udstykkes med en størrelse mindre end 250m<sup>2</sup>.

### **§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold**

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet sker fra Viborgvej, som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Vejudlæg skal indrettes til færdsel for både gående, cykler og biler.
- 5.3 Veje og stier indenfor lokalplanens område skal anlægges efter et samlet vejprojekt, som skal godkendes særskilt af Hedensted Kommune.
- 5.4 Udformningen af fælles stier og parkeringspladser skal ske med belægninger, der muliggør nedsivning af regnvand.

#### **Delområde I**

- 5.5 Veje og stier skal anlægges i princippet som vist på kortbilag nr. 2

#### **Delområde II**

- 5.6 Ved tæt-lav bebyggelse skal veje og parkering anlægges i princippet som vist på kortbilag 3b.
- 5.7 Ved åben-lav bebyggelse skal veje og parkering anlægges i princippet som vist på kortbilag 2.

#### **Veje**

- 5.8 Veje indenfor lokalplanens område skal udføres med grønne render til regnvandshåndtering, grønne græs rabatter eller med græsarmering.
- 5.9 Vejearealerne skal udformes så de ud over at være trafikarealer kan lede vand bort ved ekstremregn.
- 5.10 Der må kun etableres **én** overkørsel på maksimum 5,5 meter til hver bolig. Der må ikke etableres overkørsler eller lignende på en måde der kan virke hindrende for håndtering af regnvand indenfor lokalplanområdet.

#### **Parkering**

- 5.11 Ved åben-lav bebyggelse skal der anlægges mindst 2 parkeringspladser til hver bolig og parkeringspladserne skal anlægges

på egen grund.

- 5.12 Ved tæt-lav bebyggelse skal der samlet anlægges mindst 1½ parkeringsplads til hver bolig.

## § 6 Tekniske anlæg

- 6.1 Alle forsyningsledninger skal fremføres som jordkabler. Ledninger til el, telefon, antenner og lignende må ikke føres på facader.

Eksisterende ledningsanlæg skal respekteres eller omlægges efter ledningsejernes anvisninger.

- 6.2 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.

Hvis ny bebyggelse opføres som lavenergi bebyggelse, kan bebyggelsen fritages for tilslutning til kollektiv varmforsyning.

- 6.3 Bebyggelsen skal tilsluttes offentligt spildevandsnet.

## § 7 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Bebyggelse må højst opføres i 2 etager.

- 7.2 Bebyggelse i lokalplanområdet må maksimum have en højde på 8,5 meter og en facadehøjde på maksimum 7,5 meter målt fra eksisterende terræn.

- 7.3 Der må ikke etableres kældre indenfor lokalplanområdet.

### Delområde I

- 7.4 I området må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30 % for den enkelte boligparcel og der må kun opføres 1 bolig på hver grund.

Andele af lokalplanområdets fællesarealer kan ikke medregnes, ved beregning af bebyggelsesprocent for den enkelte boligparcel.

### Delområde II

- 7.5 Ved tæt-lav bebyggelse må bebyggelsesprocent ikke overstige 40 % for det samlede areal.

- 7.6 Ved åben-lav bebyggelse må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30% for den enkelte boligparcel og der må kun opføres 1 bolig på hver grund.

Andele af lokalplanområdets fællesarealer kan ikke medregnes, ved beregning af bebyggelsesprocent for den enkelte boligparcel.

## § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Tage skal opføres med en taghældning på maksimalt 45 grader.

- 8.2 Tage med en taghældning mellem 20 og 45 grader må kun opføres i farverne grå eller sorte som teglsten, skifer eller tagpap med listedækning.



Laftehjørner



Laftehjørner

- 8.3 Tage med en hældning på op til 20 grader må kun opføres i zink, skifer eller tagpap i farverne grå eller sort.
- 8.4 Solfangere og solceller skal være sorte og må kun opsættes på sorte tagflader og skal tilpasses eller integreres i tagfladen.
- 8.5 Blanke og glaserede tegl eller reflekterende tagmaterialer med glansværdi over 30 må ikke anvendes.
- 8.6 Facader må kun opføres i teglsten som blank mur, vandskuret eller pudset eller med bræddebeklædning i træ, udført som listedækning, "en på to" beklædning eller profilbrædder.
- Facadebeklædning skal holdes i farver som jordfarver samt sort, hvid og gråtoner.
- Tæt-lav bebyggelse skal fremstå med ensartede materialer og farver.
- 8.7 Der må ikke opføres træhuse med laftehjørner.
- 8.8 Facade elementer mindre end 30 % af den samlede facade, må opføres i fibercement, træ, zink, stål, eller glas.
- 8.9 Småbygninger, som carporte, garager og udhuse mindre end 30 m<sup>2</sup>, må opføres i andre materialer.

## § 9 Ubebyggede arealer

- 9.1 Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 0,5 meter indenfor den enkelte boligparcel. Terrænregulering må ikke ske tættere på skel end 0,5 meter.
- 9.2 Befæstelsesgraden indenfor den enkelte parcel må ikke overstige 30 % for åben-lav bebyggelse.
- 9.3 Regnvand op til en 5-års hændelse skal håndteres på egen grund.
- 9.4 Der må ikke ske oplag og henstilling af campingvogne, både og ikke indregistrerede køretøjer indenfor lokalplanområdet.
- 9.5 Hegn mod naboer, veje, stier og fælles friarealer, må kun opføres som levende hegn.
- 9.6 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.
- 9.7 Indenfor lokalplanområdet må der ikke opstilles solfangere eller solceller på terræn.

### Rekreative arealer

- 9.8 Der udlægges rekreative arealer i princippet som vist på kortbilag 2.
- 9.9 I de rekreative arealer må der kun opføres mindre sekundære

bygninger på maksimalt 10m<sup>2</sup>, som legehuse og skure, der understøtter områdets brug som rekreativt areal.

- 9.10 Rekreative grønne arealer i område **I** skal beplantes med mindre grupper af træer eller grupper af buske. De rekreative grønne arealer skal også beplantes med enkelte større fuldkronede træer.
- 9.11 Der skal anlægges et regnvandsbassin med fast vandspejl på arealet markeret med **A** som vist på kortbilag 2.
- 9.12 Landskabet skal formes på en sådan måde at der ved større regnhændelser sker en forsinkelse af regnvandet på arealet markeret med **B** som vist på kortbilag 2. Området skal beplantes og udformes så det får karakter af vådområde.
- 9.13 På de grønne torve skal regnvandet kunne forsinket i arealerne markeret med **C** på kortbilag 2.
- 9.14 Alle grønne torve skal begrønnes med træer, enten solitære træer der skal udvikle sig til fuldkronede træer eller træer i mindre grupper.
- 9.15 Den nuværende skovbeplantning indenfor lokalplanområdet som er markeret med **D** på kortbilag 2 skal bevares.

## **§ 10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse**

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bestemmelserne i § 5 om vej-, sti og parkeringsforhold er opfyldt.
- 10.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret et samlet anlæg til håndtering af regnvand med regnvandsbassin og oversvømmelsesarealer, godkendt af Hedensted Kommune.
- 10.3 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet kollektiv varmforsyning, offentligt spildevandsnet samt alment vandværk.

Hvis ny bebyggelse opføres som lavenergi bebyggelse, fritages bebyggelsen for tilslutning til kollektiv varmforsyning.

## **§ 11 Grundejerforening eller lignende**

- 11.1 Der skal etableres en grundejerforening med medlemspligt for samtlige lodsejere i lokalplanområdet. Grundejerforeningen skal etableres senest når 25 % af boligparcellerne er solgt eller når byrådet forlanger det.
- 11.2 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af veje, stier og rekreative fællesarealer og fælles anlæg til håndtering af regnvand, når disse er etableret.  
  
Desuden skal foreningen stå for etablering af eventuelle nye anlæg.
- 11.3 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer i disse skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

## § 12 Påtaleret

- 12.1 Hedensted Byråd er påtaleberettiget om overholdelse af lokalplanen.

## § 13 Servitutter og deklamationer

- 13.1 Der ophæves ingen servitutter.
- 13.2 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med nærværende lokalplan, fortrænges ifølge planlovens § 18.

## Vedtagelsespåtegning

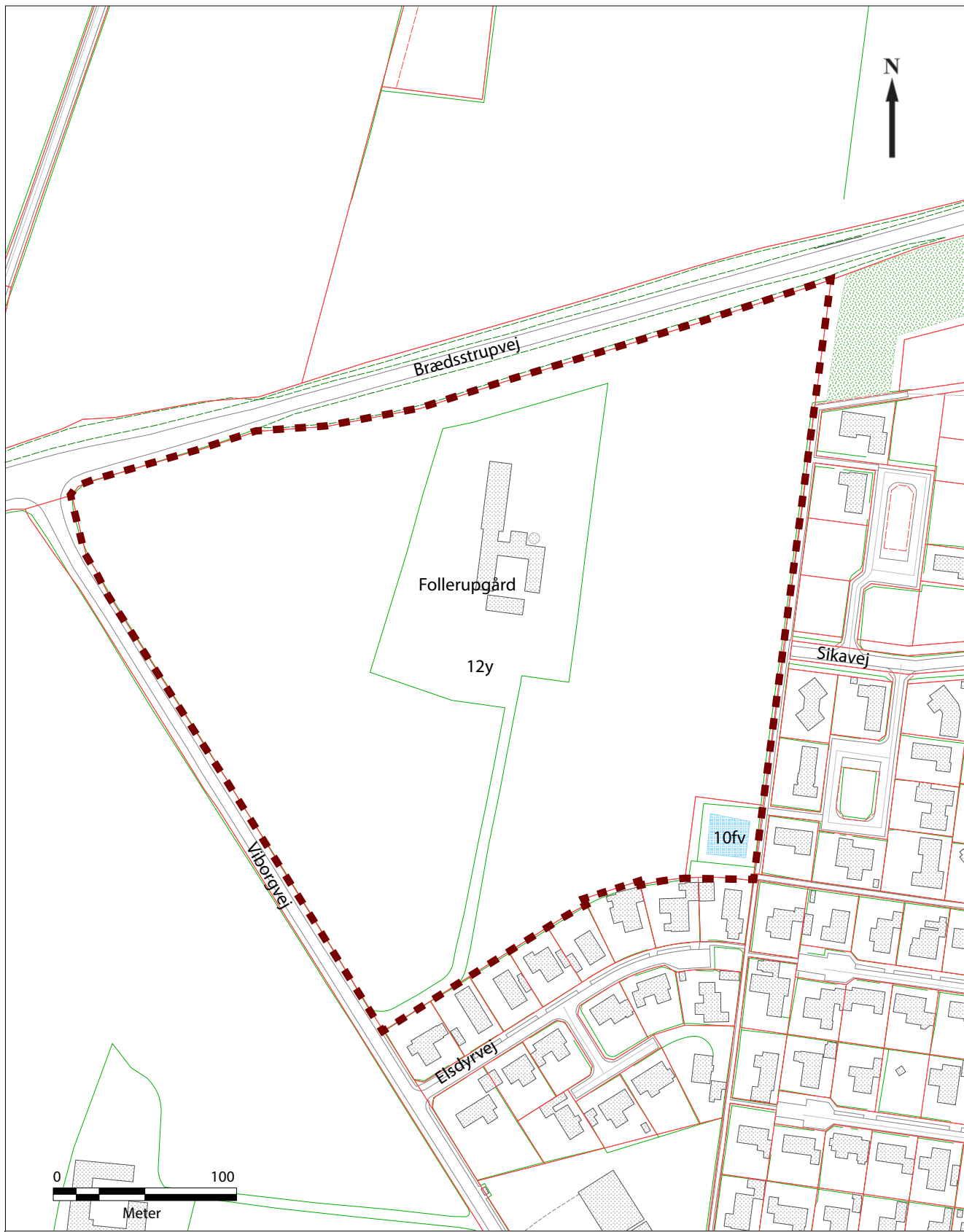
Forslag til Lokalplan nr. 1088 er vedtaget af Hedensted Byråd den X. X 2016 og offentliggøres efter reglerne herom i planlovens § 24.

Kirsten Terkilsen  
Borgmester

Jesper Thyrring Møller  
Kommunaldirektør

---

*Forslaget til Lokalplan nr. 1088 er i henhold til planlovens §24, stk. 3 offentliggjort i perioden fra den X. X 2016 til den X. X 2016.*



**Kortbilag nr. 1 - Matrikelkort**

Lokalplanafgrænsning ■ ■ ■

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





### Kortbilag nr. 2 Arealanvendelse

Områdeafgrænsning		Ankomst til området		Regnvandsbassin	<b>A</b>
Delområder		Indkørsel til parcel		Oversvømmelsesareal	<b>B</b>
Rekreative fællesarealer		Vej		Forsinkelse på terræn	<b>C</b>
Udstykning		Sti		Skov	<b>D</b>
				Beplantning	

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



Kortbilag nr. 3a - Illustrationsplan åben-lav



Kortbilag nr. 3b - Illustrationsplan åben-lav + tæt-lav

## 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 endelig 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. 1533 af 10. december 2015, kan påklages efter § 16, stk. 2 (Kun ved spildevandplantillæg) 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.

### Klagevejledning

Borgere, virksomheder og organisationer, som ønsker at klage over en afgørelse, skal anvende klageportalen ifølge planlovens § 60, stk. 2. Klageportalen tilgås via [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Der er direkte link til disse steder via forsiden af Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside [www.nmkn.dk](http://www.nmkn.dk).

Vejledning om, hvordan borgere, virksomheder og organisationer skal logge på klageportalen, findes på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk) samt på [www.nmkn.dk](http://www.nmkn.dk). På Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside [www.nmkn.dk](http://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 videregiver 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:

X den X. X 2016 til  
X den X. X 2016

Lokalplanforslaget kan ses i kommunens borgerservice og på kommunens hjemmeside: [www.hedensted.dk/politik/offentliggørelser/nye-lokalplaner](http://www.hedensted.dk/politik/offentliggørelser/nye-lokalplaner)

### Borgernes indflydelse

Du kan komme med indsigelser til lokalplanforslaget ved skriftlig henvendelse til Hedensted Kommune. Vi skal have dit brev senest X den X. X 2016.

Send helst brevet via mail til [byoglandskab@hedensted.dk](mailto:byoglandskab@hedensted.dk)

Ellers pr. post til adressen:  
Hedensted Kommune  
By & Landskab  
Niels Espes Vej 8  
8722 Hedensted

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,  
By & Landskab



Hedensted Kommune

**By & Landskab**  
Niels Espes Vej 8  
8722 Hedensted

Mail: [byoglandskab@hedensted.dk](mailto:byoglandskab@hedensted.dk)