

Lokalplan 1084

for ride- og terapicenter ved Aale



HEDENSTED
KOMMUNE

Februar 2014

Indhold

Redegørelse

Lokalplanens baggrund.....	3
Eksisterende forhold.....	3
Lokalplanens indhold.....	3
Forhold til Kommuneplanlægning.....	5
Andenplanlægning.....	5
Tilladelser og dispensationer.....	5
Miljøscreening.....	7

Lokalplanens bestemmelser

§ 1 Lokalplanens formål.....	9
§ 2 Lokalplanens område og zonestatus.....	9
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse.....	9
§ 4 Udstykning.....	9
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold.....	10
§ 6 Tekniske anlæg.....	10
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering.....	11
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	11
§ 9 Ubebyggede arealer.....	12
§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse.....	12
§ 11 Påtaleret.....	13
§ 12 Servitutter og deklarerationer.....	13
Vedtagelsespåtegning.....	13

Kortbilag

Kortbilag 1 – Matrikelkort.....	15
Kortbilag 2 - Arealanvendelses - og byggefeltplan.....	17
Kortbilag 3 – Facadetegninger beboelse og ridehus	18
Kortbilag 4 - Facadetegninger udhuse	19

Lovstof

Vejledning.....	20
Lokalplanens retsvirkninger	20
Klagevejledning.....	21
Fremlæggelse og indsigelsesfrist.....	21

Læsevejledning

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

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

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

Copyright © Kort- og Matrikelstyrelsen og Copyright Blom

Lokalplanens baggrund

Lokalplanen udarbejdes på baggrund af et ønske fra lodsejerne om at anvende deres landejendom ved Aale til erhverv i form af et ride- og terapicenter med tilhørende kursusfaciliteter og overnatningsmuligheder. Der skal etableres en permanent helårsbolig i tilknytning til ride- og terapicenteret.

Området har ikke tidligere været omfattet af en lokalplan. De aktiviteter, som ønskes etableret på ejendommen, kan ikke kategoriseres som egentligt "landbrugserhverv" og forudsætter etablering af en helt ny og væsentlig større bygningsmasse end den tidligere, hvorfor Hedensted Kommune har vurderet, at der skal udarbejdes et kommuneplantillæg og en landzonelokalplan.

Ejendommen, som på tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse, har adresse på Sydtoften 10, 7160 Tørring, blev overtaget af ejerne i 2011 som en nedlagt landbrugsejendom på ca. 1,6 ha. Der er nu yderligere tilkøbt ca. 7,1 ha, og ejendommen genoprettes som landbrugsejendom med et samlet jordtilliggende på ca. 8,7 ha.

Berigtigelse af handel og registrering i matriklen af dette tilkøb vil ske primo 2014. Det samlede jordtilliggende på 8,7 ha skal indgå i det planlagte projekt for ride- og terapicenteret og udgør derfor det område, som omfattes af lokalplanen.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet er beliggende ca. 400 m syd for landsbyen Aale og ca. 200 m øst for Brædstrupvej i et typisk landområde med en blanding af landbrugsejendomme og fritliggende beboelsesejendomme i landzone.

Den private fællesvej Sydtoften har et forløb fra Aale i nord til Sønderkærvej i syd med en beliggenhed centralt i lokalplanområdet. Se kortbilag 1.

Terrænet indenfor lokalplanområdet er forholdsvis fladt med terrænforskelle på ca. 1 m.

På ejendommen var der tidligere et stuehus med tilhørende stald- og ladebygninger hidrørende fra den gamle landbrugsejendom. Alle disse bygninger var misligholdte og er derfor nedrevet.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen er udarbejdet med udgangspunkt i et konkret projekt, der går ud på at etablere et ride- og terapicenter med tilhørende bolig.

For at sikre ejendommens udnyttelse til ovennævnte formål, tillægges lokalplanen bonusvirkning og giver mulighed for at realisere projektet, uden at der fremover skal udstedes særskilte landzonetilladelser som en forudsætning for realisering af

lokalplanens muligheder. Dette gælder dog ikke for en sø i lokalplanområdet, lokalplanen kun reserverer et areal til.

Lokalplanområdet udlægges til erhverv med tilhørende faciliteter for ride- og terapicenter, herunder tilhørende permanent helårsbolig.

Ride- og terapicenteret skal tilbyde behandling, kurser, ophold, terapi og aktiviteter for mennesker med forskellige psykosociale eller psykiatriske diagnoser og fysiske handicaps. Der vil være behov for at kunne indlogere brugere, der deltager i et længere forløb samt tilbyde overnatning i forbindelse med kurser.

I forbindelse med realisering af projektet ønskes de adgangsmæssige forhold ændret.

I dag har ejendommen vejadgang nordfra ad den private fællesvej Sydtoften. Fremover ønsker lodsejer, at adgangen for motorkøretøjer skal foregå fra Brædstrupvej via Sønderkærvej. Som konsekvens heraf ønskes ejendommens adresse ændret til Sønderkærvej 5.



Fig. 1 Området set fra syd fra adgangsvejen fra Sønderkærvej langs det vestlige skel.



Fig. 2 Hittidig adgangsvej Sydtoften set fra nord.



Fig. 3 Kommende adgangsvej set fra Sønderkærvej.

Den hittidige vejadgang til ejendommen fra Aale via Sydtoften ønskes spærret for alm. kørende trafik ved lokalplanområdets nordlige grænse i overensstemmelse med færdselslovens regler herom. Der skal dog fortsat være mulighed for, at gående, cyklende og ridende har adgang til ejendommen på den strækning, der svarer til det hittidige forløb af ejendommens vejadgang via Sydtoften.

Lokalplanens fastlægger, at der kan opføres en permanent helårsbeboelse på maksimalt 400 m² med tilhørende udhusbygninger og derudover værelser til kursister. Der kan desuden opføres et ridehus til indendørs ridebane og i tilknytning hertil kan der etableres stald, rytterstue, maskinhus, en lade og et sadelrum mv. Derudover kan der opføres et smådyrshus på arealet mellem staldbygningerne og beboelsen.

Bebyggelse skal opføres, så den mht. bygningskala, materialer, og ydre fremtræden harmonerer

med den bebyggelse, der i øvrigt er typisk for mindre gårdejendomme i det åbne land, hvilket søges sikret med bestemmelserne i lokalplanens § 8. Der gives således mulighed for opførelse af bebyggelse i op til 2 etager med en maksimal bygningshøjde på 9 meter. Der udlægges et byggefelt, som skal sikre beskedne udvidelsesmuligheder inden for lokalplanens rammer.

Der kan desuden udenfor byggefeltet opføres maksimalt 6 læskure til heste med tilhørende foderpladser, som skal sammenbygges 2 og 2, således at der bliver ialt 3 bygningskroppe på hver 60 m².

Udover ovennævnte bebyggelse, som skal etableres med næsten samme beliggenhed som den tidligere bebyggelse på ejendommen, kan der etableres følgende anlæg i tilknytning til ride - og terapicentret:

2 overkørsler fra byggefeltet til den syd for beliggende mark med helstefolde henover et min-

dre eksisterende øst/vest- gænde vandløb, som adskiller de to arealer.

Der reserveres areal til en container, til opbevaring af fast husdyrgødning, som dog alternativt kan placeres inden for byggefeltet.

Til rensning af spildevand fra ejendommen kan der i den vestlige del af lokalplanområdet ud for byggefeltet etableres et pilerensingsanlæg.

Der skal etableres et beplantningsbælte langs områdets afgrænsning nord for byggefeltet.

Der kan etableres ridebaneanlæg i den østlige del af lokalplanområdet på den modsatte side af Sydtoften i forhold til byggefeltet. Ridebanen må ikke belyses.

Endelig udlægger lokalplanen areal til en sø nord for den planlagte ridebane, der dog efterfølgende skal søges særskilt landzonetilladelse til, når søens dimensioner og ydre fremtræden ect. er nøjere planlagt.

Forhold til Kommuneplanlægning

kommuneplanen

Lokalplanområdet ligger i landzone og er ikke omfattet af kommuneplanens rammer for lokalplanlægning. Sideløbende med lokalplan 1084 udarbejdes derfor kommuneplantillæg nr. 2, som udlægger et nyt rammeområde 7.L.02 med samme afgrænsning som lokalplanens område. Rammeområde 7.L.02 udlægges til blandet bolig og erhverv med maksimalt etageantal på 2 og en maksimal bygningshøjde på 9 m.

Lokalplaner

Lokalplanområdet er ikke tidligere lokalplanlagt.

Anden Planlægning

Naturbeskyttelse

Der er mere 700 m til nærmeste Natura 2000-område.

Ifølge Faglig rapport fra DMU nr. 635, 2007, om Bilag IV-arter er der fundet flere bilag IV-arter i området. Det drejer sig om arter af padde og flagermus samt markfirben og odde. Hedensted Kommune har ikke konkret kendskab til forekomster af bilag IV-arter i nærområdet.

Der er ca. 300 meter til nærmeste areal, der er udpeget som en beskyttet naturtype i henhold til Naturbeskyttelseslovens §3. Det drejer sig om et større sammenhængende engområde.

På grund af anvendelsen, som ikke vurderes at betyde en ændret påvirkning i forhold til almindelig landbrugsdrift, og lokalplanområdets afstand til såvel nærmeste Natura 2000-område som til anden beskyttet natur, vurderes der ikke at være sandsynlighed for, at Bilag IV-arter har særlig tilknytning til ejendommen eller at projektet kan påvirke udpegningsgrundlaget i Natura 2000-området. Det vur-

deres heller ikke, at den bebyggelse og de anlæg, som lokalplanen muliggør, vil indskrænke eller forringe egnede yngle- eller rastesteder for bilag IV-arter i området, eller vil kunne få negativ indflydelse på habitatområdets udpegningsgrundlag.

Den planlagte sø kan, ved en hensigtsmæssig udformning og med en ekstensiv drift på søens næromgivelser, sandsynligvis bidrage med egnede fouragerings- eller levesteder for bilag IV-arterne spidssnudet frø og stor vandsalamander.

På baggrund heraf vurderes der ikke at være krav om en nærmere konsekvensvurdering af planlægningens virkninger for Natura 2000-områder eller bilag IV arter.

Fredninger

Lokalplanområdet er ikke berørt af fredninger.

Servitutter

Der er ikke lyst servitutter, der konfliktter med indhold eller bestemmelser i denne lokalplan. Bygherre skal være opmærksom på, at der kan ligge rør eller kabler i jorden, som ikke er tinglyst.

Støjforhold

Den daglige støjbelastning forventes ikke mærkbart ændret efter lokalplanens realisering. Bestemmelser på området reguleres af miljøloven og kommunen er tilsynsmyndighed for støj.

Omlægningen af vejadgangen til området vil aflaste trafikken nordfra via Sydtoften, hvilket samlet set vurderes at være en forbedring såvel trafikalt som støjmæssigt i forhold til de nuværende adgangsforhold.

Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes med vand fra Aale Vandværk.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger uden for de i varmeplanen for Hedensted

Kommune udlagte områder til kollektiv varmforsyning og skal fortsat være forsynet individuelt.

Renovation og genbrug

Affald skal håndteres i henhold til gældende affaldsbekendtgørelse og regulativ for henholdsvis husholdningsaffald og erhvervsaffald i Hedensted kommune. Eventuelle transportører, indsamlingsvirksomheder og genanvendelsesanlæg skal være registreret i det nationale affaldsregister (www.affaldsregister.mst.dk).

Tilladelser og dispensationer

NaturErhvervstyrelsen

Efter tilkøb af ca. 7,1 ha vil den fremtidige samlede ejendom - svarende til udstrækningen af lokalplanområdet - blive genoprettet som landbrugsejendom og vil efterfølgende være noteret med landbrugspligt.

Den endelige notering i matrikel og tingbog forventes at være på plads primo 2014 og vil omfatte de nuværende matr.nr. 40a, 40p og 40q Åle by, Åle.

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 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 anlægs-



Fig. 4 Lokalplanområdet set fra vest ud for det den fremtidige bebyggelse med beboelse mv. Det tværgående vandløb ses i højre side af billedet.

arbejde træffes på fortidsminder, andre kulturhistoriske anlæg eller findes usædvanlige naturhistoriske genstande, skal arbejdet standses i det omfang, det berører dette fund, og Horsens Museum skal underrettes.

Horsens Museum har foretaget en arkivalsk kontrol af lokalplanens område. Der er ikke kendskab til fortidsminder på selve arealet. Nærheden til åen på en let hævet flade og omgivet af lidt lavere områder på flere sider betyder, at stedet meget vel kan have været bebygget eller anvendt til andre aktiviteter i forhistorisk tid. For den del af lokalplanområdet, hvor der skal ligge bygninger, nedslivningsanlæg, jordvarmeanlæg, ridebane og hvor der skal graves sø vil museet anbefale, at der foretages en arkæologisk forundersøgelse før anlægsstart med henblik på at sikre at eventuelle skjulte fortidsminder ikke går tabt.

Husdyrbekendtgørelsen

Etablering af ridecenter i et område, som i kommuneplanens rammer for lokalplanlægning er udlagt til 'Blandet bolig- og erhvervsområde' forudsætter dispensation fra reglerne i Husdyrloven og tilhørende bekendtgørelser.

Etablering af anlæg, samt udvidelser og ændringer af eksisterende dyrehold, der medfører forøget forurening, er bl.a. ikke tilladt i et område i landzone, der i lokalplan er udlagt til boligformål, blandet bolig og erhverv eller offentlige formål med henblik på beboelse, institutioner, rekreative formål og lignende.

Dispensation til rideskoler og hestepensioner kan dog meddeles af kommunalbestyrelsen.

Dispensationen kan gives på vilkår om særlige krav til driften af ejendommen, indretning af

stalde, møddinger mv. Præcis hvilket regelsæt afhænger af det ansøgte hesteholds størrelse. Er hesteholdet over 15 dyreenheder (DE) behandles ansøgning efter Husdyrloven. Er hesteholdet 15 DE eller derunder behandles sagen efter reglerne i husdyrgødningsbekendtgørelsen.

Ligeledes forventes etableringen af staldanlæg inklusiv anlæg til husdyrgødningsopbevaring at forudsætte dispensation for afstandskrav i Husdyrloven og tilhørende bekendtgørelser, idet der er fastlagt et afstandskrav på 30 meter til skel.

Grund - og overfladevand

Området er beliggende i åbent land. Ved nybyggeri og ved anlæg af ridebane og befæstede arealer skal overfladevand nedslives på egen grund eller opsamles til genanvendelse. Der skal indhentes særskilt tilladelse efter Miljøbeskyttelsesloven.

Spildevand

Ejendommen er beliggende i åbent land uden for planlagt spildevandskloakeret område.

Der er i lokalplanen reserveret areal til et pilerensningsanlæg i den vestlige del af området ud for beboelsesbygningerne til rensning af almindeligt spildevand. Der skal indhentes tilladelse til anlægget efter Miljøbeskyttelsesloven fra kommunen.

Vand med indhold af husdyrgødning skal håndteres efter husdyrgødningsbekendtgørelsen.

Vandløbsloven

I forbindelse med anlæg af 2 overkørsler over det tværgående vandløb syd for det udlagte byggefelt, skal der indhentes tilladelse efter vandløbsloven fra kommunen.

Landzonetilladelse

På trods af at lokalplanen i værigt tillægges bonusvirkning, skal der søges en særskilt tilladelse til etablering af søen, da søen ikke er endelig dimensioneret ved lokalplanens offentliggørelse.

Miljøscreening

Der er foretaget screening af lokalplanen i henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer (lovbekendtgørelse nr. 939 af 3/7/2013). I screeningen er det vurderet, hvorvidt planerne har væsentlig indvirkning på miljøet på en række områder (kulturarv, arkitektonisk arv, arkæologisk arv, materielle goder m.m.).

Sammenfatning

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

Lokalplanens bestemmelser

Hedensted Kommune. Lokalplan nr. 1084 for ride- og terapicenter ved Aale

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:

- at området udlægges til ride - og terapicenter inklusiv kursusfaciliteter med overnatningsmuligheder.
- at der på ejendommen etableres een permanent helårsbolig.

§ 2 Lokalplanens område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanens område afgrænses som angivet på kortbilag 1. Området omfatter matr.nr. 40a, 40p og 40q Åle By, Åle samt parcel-ler, der efter den 1.3.2014 udstykkes herfra.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone og skal forblive i landzone.
- 2.3 Bonusvirkning: I medfør af Planlovens § 15 stk. 4 tillægges denne lokalplan bonusvirkning. Det vil sige, at den erstatter tilladelser efter Planlovens § 35 stk. 1 (landzonetilladelse).

Bonusvirkningen omfatter matrikulære forandringer, anlæg og bebyggelse i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanen.

Dog er anlæg af en planlagt sø undtaget, og forudsætter efterfølgende landzonetilladelse, da der forudsættes et mere detaljeret projekt herfor, end der er forelagt som grundlag for udarbejdelsen af lokalplanen.

§ 3 Lokalplanområdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet skal anvendes til ride- og terapicenter med tilhørende kursusfaciliteter og overnatningsmuligheder.

I tilknytning hertil skal der etableres een permanent helårsbolig, som skal bebos af den, der ejer eller driver ride- og terapicentret.

§ 4 Udstykning

- 4.1 Der kan ikke ske udstykning, hvorved ejendommen udstykkes i 2 eller flere selvstændige ejendomme.

Arealoverførsel til anden ejendom kan efter kommunens tilladelse finde sted, hvis det vurderes at kunne ske i overensstemmelse med lokalplanens principper.

§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold

Ad. § 5.1

Fysisk afspærring af Sydtoften ved lokalplanområdets nordgrænse forudsætter særskilt tilladelse.

Veje

- 5.1 Vejadgang til området skal ske fra Brædstrupvej via Sønderkærvej.

Hidtidig vejadgang til ejendommen fra Åle via Sydtoften kan spærres for motoriseret trafik ved lokalplanområdets nordgrænse under iagttagelse af reglerne i færdselsloven om afspærring af privat fællesvej ved bom eller lignende.

Stier

- 5.2 Der skal opretholdes være mulighed for gående, cyklende og ridende færdsel på den strækning af Sydtoften, som kan lukkes for færdsel med motorkøretøjer, jfr. § 5.1.

Parkering

- 5.3 Der skal etableres mindst 1 parkeringsplads pr. medarbejder samt mindst 20 gæsteparkeringspladser i lokalplanområdet.

Heraf skal mindst 2 parkeringspladser anlægges som handicap-parkeringspladser i mindst 3 m bredde og 5 m længde.

Parkeringspladserne skal anlægges i tilknytning til ride- og terapicenteret; i princippet indenfor arealet til P-plads angivet på kortbilag 2.

§ 6 Tekniske anlæg

Ad. § 6.2

Anlæggets udformning kræver særskilt tilladelse fra kommunen efter miljøbeskyttelsesloven.

Ad. § 6.3

Overkørslerne kræver særskilt tilladelse fra kommunen efter vandløbsloven.

Ad. § 6.5 Etablering af opbevaringsfaciliteter til husdyrgødning forudsætter særskilt tilladelse fra kommunen efter husdyrgødningsbekendtgørelsen.

- 6.1 Alle forsyningsledninger skal fremføres under færdigt terræn.
- 6.2 Der udlægges areal i den vestlige del af lokalplanområdet ud for byggefeltet til etablering af pilerensningsanlæg til rensning af almindeligt spildevand - i princippet som angivet på kortbilag 2.
- 6.3 Der kan etableres 2 overkørsler henover et mindre vandløb fra byggefeltet til den syd for beliggende mark med hestefolde - i princippet som angivet på kortbilag 2.
- 6.4 Der reserveres areal til ridebaneanlæg i den østlige del af lokalplanområdet på modsatte side af Sydtoften i forhold byggefeltet - i princippet som angivet på kortbilag 2.
- 6.5 Der udlægges areal til etablering af en overdækket container til brug for opbevaring af fast husdyrgødning ud for det nordøstlige hjørne af den planlagte staldbygning - i princippet som angivet på kortbilag 2.
- Alternativt kan containeren placeres inden for lokalplanens byggefelt.
- 6.6 Udendørs belysning må kun ske inden for byggefeltet.
- Udendørs ridebaneanlæg må ikke belyses.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Bortset fra opførelsen af læskure jfr. § 7.4 skal al bebyggelse etableres inden for det på kortbilag 2 angivne byggefelt.

Indenfor byggefeltet kan der opføres bebyggelse til een permanent helårsbeboelse med tilhørende private udhuse, staldbygninger, værelser med overnatningsfaciliteter til ride- og terapicentrets brugere, kontorfaciliteter, indendørs ridebane, maskinhus, lade, rytterstue, sadelrum og smådyrshus mv.

- 7.2 Den permanente helårsbeboelses bruttoetageareal må ikke overstige 400 m², og beboelsen skal etableres som en selvstændig bebyggelse i den vestlige del af byggefeltet.

Der kan opføres private udhuse i tilknytning til denne bolig.

- 7.3 Bebyggelse indenfor byggefeltet må ikke opføres i mere end 2 etager og må ikke opføres med en totalhøjde over 9 m.

- 7.4 Uden for det i § 7.1 nævnte byggefelt, kan der etableres 6 læskure tilknyttet de 6 planlagte hestefolde - i princippet som angivet på kortbilag 2.

Læskurene skal sammenbygges 2 og 2, således at der fremkommer 3 bygningskroppe, som hver må være på maksimalt 60 m².

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Bebyggelse skal opføres, så den mht. bygnings skala, materialer og ydre fremtræden harmonerer med den bebyggelse, der i øvrigt er typisk for mindre gårdejendomme i det åbne land - for eksempel som vist på lokalplanens bilag 3 og 4.

- 8.2 Tage skal fremstå som flade tage, tage med ensidige taghældninger eller saddeltage.

- 8.2 Der må ikke anvendes blanke, reflekterende tagmaterialer såsom glaserede og ædelengroberet tagsten samt metalplader med glansværdi over 30.

Natur og engroberet tagsten kan anvendes.

- 8.3 Tagflader skal fremstå sorte.

- 8.4 Facader skal være i teglsten eller beton, som enten vandskures, pudses eller står i blank mur eller træ.

Mindre facadepartier og bygningsdele kan dog opføres i andre materialer, såsom glas, aluminium, zink eller lignende.

Træfacader skal fremstå som naturtræ eller malet i jordfarver.

- 8.5 Eventuelle solcelle- eller solfangeranlæg skal være antirefleksbehandlet og må kun placeres på bebyggelsens tagflader.

Ad. § 9.1: Robuste og velegnede arter til afskærmning mod vind og indblik er f.eks. tjørn, slåen, hylde, hassel, fuglekirsebær, røn, syren, skovabild og Rosa Canina, mens f.eks. glansbladet hæg og Rosa Rugosa er stærkt invasive arter, hvis anvendelse frarådes, da de optræder som landskabsukrudt.

Ad. § 9.2:

Etablering af søen forudsætter, at der meddeles særskilt landzonetilladelse hertil på grundlag af et projekt, som nøjere angiver omfanget og udformningen af søen.

Ad. § 9.3:

Overkørslerne kræver særskilt tilladelse fra kommunen efter vandløbsloven.

§ 9 Ubebyggede arealer

- 9.1 Der udlægges areal til et plantebælte i mindst 10 m bredde nord for byggefeltet - i princippet som angivet på kortbilag 2.
- Indenfor dette arealudlæg skal der etableres et 3-6 rækkers beplantningsbælte med robuste arter af træer og/eller buske.
- 9.2 Der reserveres areal til etablering af en max. 500 m² stor sø umiddelbart nord for ridebaneanlægget - i princippet som angivet på kortbilag 2.
- 9.3 Der må ikke ændres i tilstanden af det vandløb, som er beliggende mellem byggefeltet og de syd for beliggende hestefolde. Dog kan der etableres 2 overkørsler jfr. § 6.3
- 9.4 Skiltning og reklamering må kun foretages på bebyggelse indenfor byggefeltet og skal i skala og fremtræden tilpasses den enkelte bygnings størrelse og arkitektur.
- Skiltning og reklamering må ikke placeres højere end tagfoden på den bebyggelse, skiltningen opsættes på.
- Der må ikke reklameres for produkter og skiltes med virksomheder, som ikke ligger på den pågældende ejendom.
- 9.5 Der kan dog uanset § 9.3 opsættes et henvisningsskilt ved indkørslen til ejendommen på max. 0.5 m².
- 9.6 Der må ikke opsættes lysreklamer, bevægelige skilte, flag, reklamepyloner og anden iøjnefaldende skiltning og der må ikke etableres udendørs belysning udenfor lokalplanens byggefelt.

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er sket tilslutning til kloak med et afledningssystem, hvor spildevand ledes til et godkendt spildevandsrensningsanlæg, og der er sket godkendelse af, hvordan overfladevand afledes på egen grund ved nedsivning.
- 10.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er sket tilslutning til kollektiv elforsyning og til ejendommens individuelle varmforsyning.
- 10.3 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før vejadgang og parkeringsarealer er etableret i overensstemmelse med § 5.
- 10.4 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, for der er etableret et beplantningsbælte i overensstemmelse med § 9.1.

§ 11 Påtaleret

- 11.1 Hedensted Byråd er påtaleberettiget vedr. overholdelse af lokalplanen.

§ 12 Servitutter og deklamationer

- 12.1 Der er ikke tinglyst servitutter på ejendommen, som strider mod indhold eller bestemmelser i denne lokalplan.

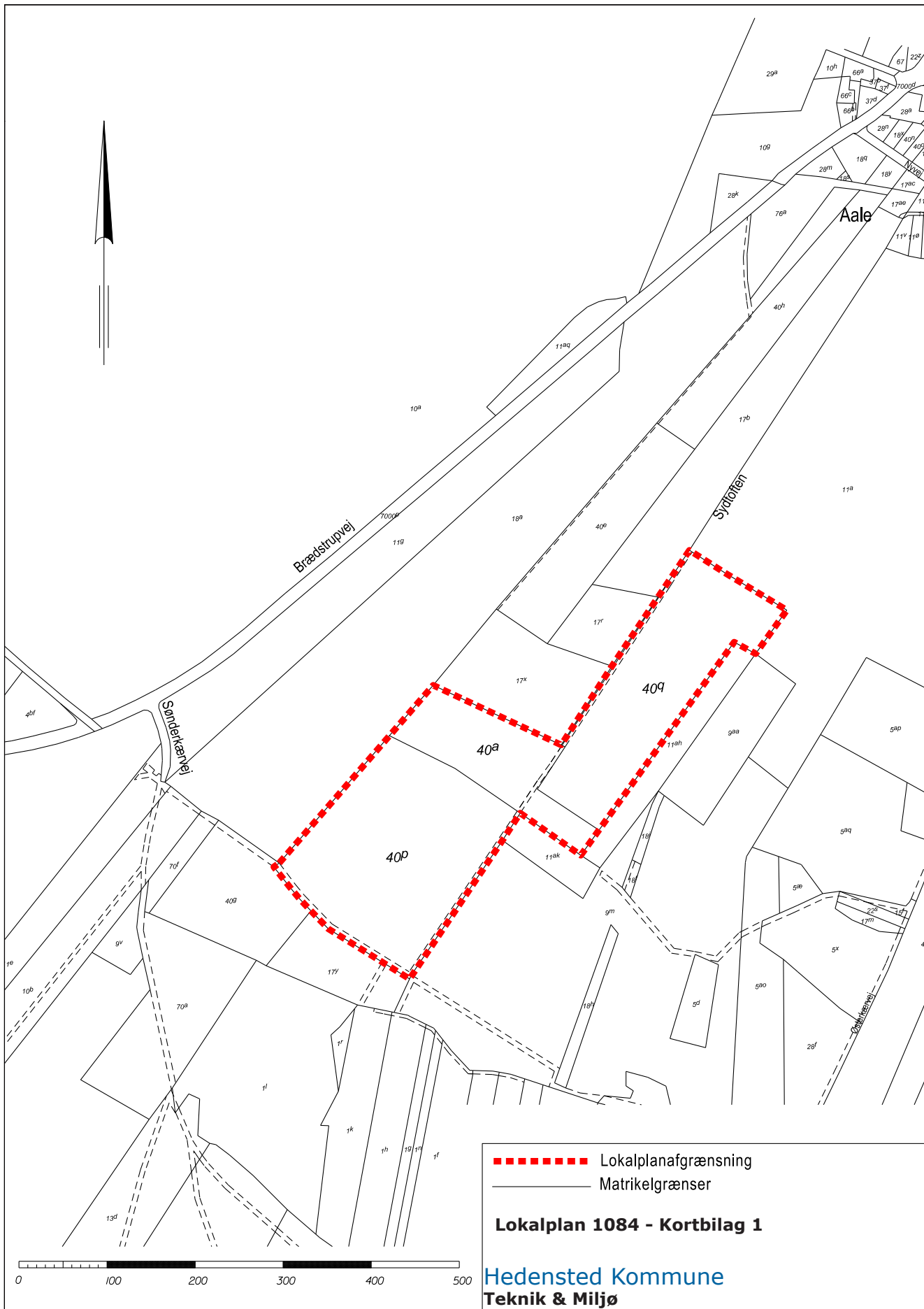
Vedtagelsespåtegning

Forslaget til Lokalplan nr. 1084 er vedtaget af Hedensted Byråd den 28. januar 2014 og offentliggøres efter reglerne herom i planlovens § 24.

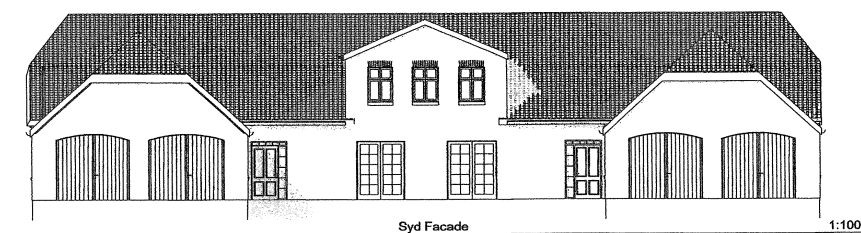
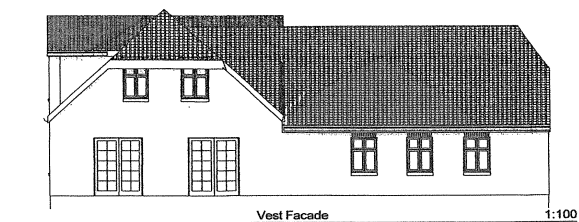
Kirsten Terkilsen
Borgmester

Jesper Thyrring Møller
Kommunaldirektør

Forslaget til Lokalplan nr. 1084 er i henhold til planlovens §24, stk. 3 offentliggjort i perioden fra den 7. februar 2014 til den 5. april 2014.

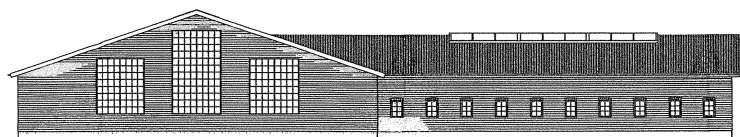


Kortet er ikke målfast og må ikke anvendes til dokumentation for skelforhold og andre rettigheder, eller til projektering.

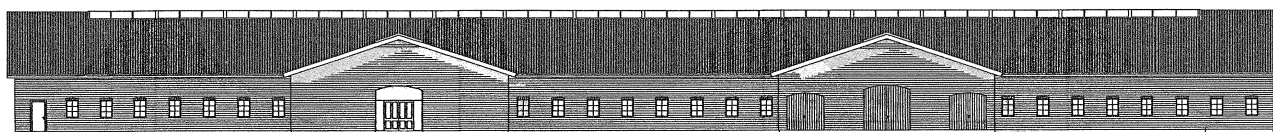


Sag
Ride- & terapicenter, Stuehus
 Sønderkærvej, Aale, 7160 Tørring.

Bygh
 Team Nordahl
 Gudenåvej 20
 Aale



Vest Facade 1:250



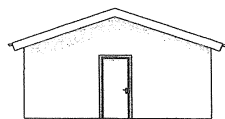
Syd Facade 1:250

Sag
Ride- & terapicenter
 Sønderkærvej, Aale, 7160 Tørring.

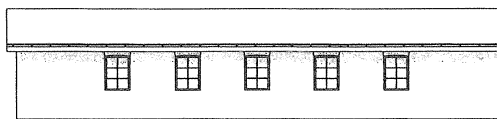
Lokalplan 1084 - Bilag 3

Hedensted Kommune
Teknik & Miljø

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



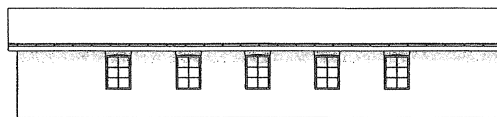
Øst Facade 1:100



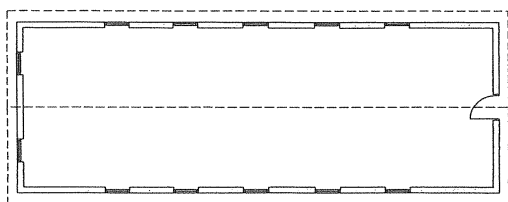
Syd Facade 1:100



Vest Facade 1:100



Nord Facade 1:100

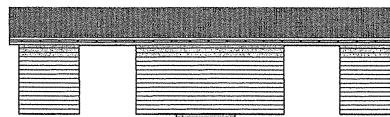


0. Stueetage 1:100

Sag **Ride- & terapicenter, Hønsehus** Bygh Team Nordahl
Sønderkærvej, Aale, 7160 Tørring, Gudenåvej 20
Aale



Øst Facade 1:100



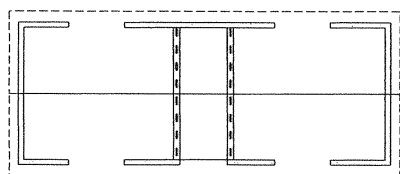
Nord Facade 1:100



Vest Facade 1:100



Syd Facade 1:100



0. Plan 1:100

Sag **Ride- & terapicenter, læskur** Bygh Team Nordahl
Sønderkærvej, Aale, 7160 Tørring, Gudenåvej 20
Aale

Lokalplan 1084 - Bilag 4

Hedensted Kommune
Teknik & Miljø

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

Vejledning

Hvad er en lokalplan?

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

Bestemmelserne kan for eksempel dreje sig om:

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

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

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

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

Hvad er formålet med lokalplaner?

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

Borgernes indflydelse

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

Forholdet mellem Byggelovens og lokalplanens bestemmelser

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

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

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

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

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

Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, må ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe

indholdet af den endelige plan.

Der gælder efter Planlovens §17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse, hvis der dermed skabes risiko for en forgribelse af den endelige plans indhold. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

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

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

Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

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

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

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

Byrådet kan ekspropriere fast ejendom eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af

lokalplanen, jf. Planlovens §47.

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

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

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

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

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

Klagevejledning

Miljøvurdering af planen

Afgørelser vedrørende denne lokalplan truffet i henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer (lovbekendtgørelse nr. 939 af 3. juli 2013) kan påklages efter samme regler, som klages over afgørelser efter Planloven.

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

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

Lokalplan

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

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

Klageregler

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

Klagen sendes helst via mail til teknikogmiljo@hedensted.dk

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

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

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

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

Fremlæggelse og indsigelsesfrist

Offentliggørelse

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

Lokalplanen er i høring i perioden:

Torsdag den 7. februar 2014
til fredag den 5. april 2014

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

Borgernes indflydelse

Du kan komme med indsigelser til lokalplanforslaget ved skriftlig henvendelse til Hedensted Kommune. Vi skal have dit brev senest fredag den 5. april 2014.

Send helst brevet via mail til teknikogmiljo@hedensted.dk

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

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

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

Yderligere oplysninger

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

Hedensted Kommune,
Teknik & Miljø

Kirsten Coolidge



Hedensted Kommune

Teknik & Miljø
Tjørnevej 6
7171 Uldum

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