

# Lokalplan 1084

for ride- og terapicenter ved Aale



HEDENSTED  
KOMMUNE

Januar 2014

# Indhold

## Redegørelse

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

## Lokalplanens bestemmelser

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

## Kortbilag

Kortbilag 1 - Matrikelkort.....	12
Kortbilag 2 - Arealanvendelses - og byggefeltplan.....	13
Kortbilag 3 - Facadetegninger beboelse og ridehus .....	14
Kortbilag 4 - Facadetegninger udhuse .....	15

## Lovstof

Vejledning.....	16
Lokalplanens retsvirkninger .....	16
Klagevejledning.....	17
Fremlæggelse og indsigelsesfrist.....	17

## 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

Lokalplanen udarbejdes på baggrund af et ønske fra ejerne om at anvende deres ejendom ved Aale til erhverv i form af ride- og terapicenter med tilhørende kursusfaciliteter og overnatningsmuligheder. Der opføres bolig i tilknytning til ride- og terapicenteret.

Området har ikke tidligere været omfattet af lokalplan. De aktiviteter, som ønskes etableret på ejendommen, kommer ikke ind under betegnelsen "landbrugserhverv" og kræver en helt ny og væsentlig større bygningsmasse, hvorfor Hedensted Kommune har vurderet, at der skal udarbejdes en landzonelokalplan samt et kommuneplantillæg.

Ejendommen, der i dag har adresse på Sydtoften 10, 7160 Tørring, blev overtaget af ejerne i 2011 som nedlagt landbrugsejendom på ca. 1,6 ha. Der er nu yderligere tilkøbt ca. 7,1 ha, hvorved ejendommen bliver genoprettet som landbrugsejendom med et samlet tilliggende på ca. 8,7 ha.

Berigtigelse af handel og registrering i matriklen af dette tilkøb vil ske primo 2014. Det er dette samlede tilliggende, som skal indgå i det planlagte projekt og som skal gøres til genstand for udarbejdelsen af denne lokalplan.

## 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 be-

liggenhed centralt i lokalplanområdet. Se kortbilag 1.

Terrænet inden for lokalplanområdet er forholdsvis fladt med terrænforskelle på op til 1 m.

På ejendommen var der tidligere et stuehus med tilhørende stald- og ladebygninger hidrørende fra den gamle landbrugsejendom. Alle bygninger var misligholdte og er derfor blevet 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, giver lokalplanen - med bonusvirkning - mulighed for at realisere projektet, uden at der fremover skal fremskaffes særskilt landzonetilladelse ved realisering af de enkelte elementer i lokalplanen. Dette gælder ikke for søen, der reserveres areal til i lokalplanen.

Lokalplanområdet udlægges til erhverv med tilhørende faciliteter for ride- og terapicenter, herun-

der tilhørende bolig.

Ride- og terapicenteret skal tilbyde behandling, kurser, ophold, terapi og aktiviteter for mennesker med forskellige psykosociale, 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 foregår adgangen til ejendommen nordfra ad den private fællesvej Sydtoften. Fremover ønskes det, at adgangen for kørende trafik kommer til at foregå fra syd- nemlig fra Brædstrupvej via Sønderkærvej. Ejendommens adresse ønskes ændret til Sønderkærvej 5.

Under henvisning til kortbilag 2, 3 og 4 tænkes projektet udført på følgende måde:

Der vil blive opført en beboelse på max. 400 m<sup>2</sup> med tilhørende udhusbygninger, samt værelser til kursister. Der vil blive opført et ridehus til indendørs ridebane. I tilknytning hertil skal stald, rytterstue, et maskinhus og en



Fig. 1 Vej foran granbevoksningen er ny adgangsvej til området set fra Sønderkærvej.



Fig. 2 Nuværende adgangsvej Sydtoften set fra nord mod syd.

lade sadelrum mv. opføres. Et smådyrshus opføres på arealet mellem staldbygninger og beboelse.

Bygninger vil blive opført, så de mht. materialer, farver og ydre fremtræden harmonerer med det omkringliggende landskab. Nærmere specifikationer fremgår af bestemmelser i § 8.

Der skal være mulighed for opførelse af bebyggelse i 2 etager med en max. bygningshøjde på 9 meter. Omkring det bebyggede areal fastlægges et byggefelt, som skal sikre evt. udvidelsesmuligheder inden for lokalplanens rammer.

Udover ovennævnte bebyggelse, som i overvejende grad er centreret omkring beliggenheden af det hidtidige bebyggelsesareal på ejendommen, vil der tillige blive etableret følgende anlæg i tilknytning til ride - og terapicentret:

Ridebaneanlæg i den østlige del af lokalplanområdet, på den modsatte side af Sydtoften i forhold til bebyggelsesarealet. Ridebanen vil ikke blive belyst.

Der opføres 6 læskur med tilhørende foderpladser. Skuerne sammenbygges 2 og 2, således at der bliver ialt 3 bygningsæt på hver 60 m<sup>2</sup>.

Der reserveres plads til en container, til opbevaring af fast husdyrgødning. Containeren kan også placeres inden for byggefeltet.

2 overkørsler fra bebyggelsesarealet til den syd for beliggende mark med helstefolde, idet de 2 arealer er adskilt af et mindre øst/vest- gående vandløb.

Pilerensningsanlæg - til rensning af spildevand fra ejendommen - i den vestlige del af lokalplanområdet ud for bebyggelsesarealet.

Ny sø umiddelbart nord for den planlagte ridebane agtes etableret i naturligt lavtliggende areal.

3-6 rækker beplantningsbælte langs området afgrænsning nord for bebyggelsesarealet.

Det ønskes at den fremtidig vejadgang til ejendommen sker fra Brædstrupvej via Sønderkærvej. Hittidig adgangsvej til ejendommen fra Aale via Sydtoften agtes spærret for alm. kørende trafik ved lokalplanområdets nordlige grænse efter 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 hidtidige forløb af Sydtoften.

## Forhold til Kommuneplanlægning

### kommuneplanen

Lokalplanområdet ligger i landzone og er ikke omfattet af kommuneplanens rammer for lokalplanlægning. Derfor udarbejdes der kommuneplantillæg nr. 2 sideløbende med lokalplan 1084, 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 max. etageantal på 2 og max. bygningshøjde på 9 m.

### Lokalplaner

Lokalplanområdet er ikke tidligere lokalplanlagt.

## Anden Planlægning

### Natura 2000 områder og bilag IV-arter

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 padder og flagermus samt markfirben og odder. Hedensted Kommune har ikke konkret kendskab til forekomster af bilag IV-arter i nærområdet. Der er ca. 300 meter til nærmeste §3-område, et større sammenhængende engområde. Pga. ejendommens omgivelser karakter og afstanden til både Natura 2000-området og til beskyttet natur i det hele taget, vurderes der ikke at være væsentlig sandsynlighed for, at Bilag IV-arter har særlig tilknytning til ejendommen eller at projektet kan påvirke udpegningsgrundlaget i Natura 2000-området.

Hedensted Kommune vurderer samlet, at det ansøgte projekt, med hestestalde, folde mv. hverken vil indskrænke eller forringe egnede yngle- eller rastesteder for bilag IV-arter i området, eller kunne få negativ indflydelse på habitatområdets udpegningsgrundlag. Søen kan, ved en hen-

sigtsmæssig udformning og med en ekstensiv drift på søens omgivelser, evt. være til gavn for bilag IV-arterne spidssnudet frø og stor vandsalamander. På denne baggrund vurderes der ikke at være krav om en nærmere konsekvensvurdering af projektets virkninger på 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 dog være opmærksom på, at der kan ligge rør eller kabler i jorden, som ikke er tinglyst.

### Støjforhold

Den daglige støjbelastning forventes i alt væsentligt at være uændret efter lokalplanens realisering. Bestemmelser på området reguleres af miljøloven. Omlægningen af adgangsvejen til området vil aflaste trafikken nordfra via Sydtoften, så samlet set vil der være en forbedring både trafikalt og 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](http://www.affaldsregister.mst.dk)).

## Tilladelser og dispensationer

### NaturErhvervstyrelsen

Efter tilkøb af ca. 7,1 ha vil den fremtidige 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 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 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, nedsivningsanlæg,

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 rammelagt 'Blandet bolig- og erhvervsområde' kræver dispensation for reglerne i Husdyrloven og tilhørende bekendtgørelser. 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 kræve dispensation for afstands-krav i Husdyrloven og tilhørende



Fig. 3 Området set fra adgangsvejen fra Sønderkærvej langs det vestlige skel i retning fra syd mod nord.



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

bekendtgørelser idet, der er et afstandskrav på 30 meter til skel.

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.

#### **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 opsamlles 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. Det skal indhentes tilladelse efter Miljøbeskyttelsesloven.

Eventuel vand med indhold af husdyrgødning skal håndteres efter husdyrgødningsbekendtgørelsen.

#### **Vandløbsloven**

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

#### **Landzonetilladelse**

På trods af at lokalplanen inde-

holder bonusvirkning, skal der søges en særskilt tilladelse til etablering af søen, da søen ikke er endelig dimensioneret.

## **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 ejendommen forsynes med en bolig.

### **§ 2 Lokalplanens område og zonestatus**

- 2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1. Området omfatter matr.nr. 40a, 40p og 40q Åle By, Åle samt parcel-ler, der efter den xx.xx.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 byg-geri i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalpla-nen. Dog er søen undtaget, da det kræver en mere detaljeret pro-jektering, end der er forelagt som grundlag for udarbejdelsen af lokalplanen.

### **§ 3 Lokalplanområdets anvendelse**

- 3.1 Lokalplanområdet skal anvendes til ride- og terapicenter med tilhø-rende kursusfaciliteter og overnatningsmuligheder. Ejendommen forsynes med en bolig.

### **§ 4 Udstykning**

- 4.1 Der kan ikke ske udstykning, hvorved ejendommen udstykkes i 2 el-ler flere selvstændige ejendomme. Arealoverførsel til anden ejen-dom kan efter kommunens tilladelse finde sted, hvis det vurderes at kunne ske i overensstemmelse med lokalplanens intentioner.



## § 5 Veje, stier og parkeringsforhold

### Veje

- 5.1 Vejadgang til området skal ske fra Brædstrupvej via Sønderkærvej. Hittidig adgangsvej til ejendommen fra Åle via Sydtoften agtes spærret 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 fortsat være mulighed for gående, cyklende og ridende trafik på den strækning af Sydtoften, som søges lukket for motoriseret kørsel, jfr. foregående afsnit.

### Parkering

- 5.3 Der skal etableres mindst 1 parkeringsplads pr. medarbejder samt mindst 20 gæsteparkeringspladser i lokalplanområdet. Der skal udlægges 2 handicapparkeringspladser. Parkeringspladserne udlægges i tilknytning til ride- og terapicenteret. Parkeringsudlægget kan ses på kortbilag 2.

## § 6 Tekniske anlæg

- 6.1 Ledninger til el, telefon, antenner og lignende skal fremføres under færdigt terræn.
- 6.2 Der udlægges areal til følgende nye synlige anlæg som vist på kortbilag 2.
- 6.3 Der reserveres areal til etablering af en max. 500 m<sup>2</sup> stor sø umiddelbart nord for ridebaneanlægget, som kræver landzone-tilladelse.
- 6.4 Der reserveres et areal i den vestlige del af området ud for beboelsesbygningerne til etablering af pilerensningsanlæg til rensning af almindeligt spildevand. Anlæggets udformning kræver tilladelse efter naturbemyndelsesloven.
- 6.5 Der etableres 2 overkørsler fra bebyggelsesarealet til den syd for beliggende mark med hestefolde, idet de 2 arealer er adskilt af et mindre vandløb. Etablering af overkørslerne forudsætter tilladelse efter vandløbsloven.
- 6.6 Der reserveres areal til ridebaneanlæg i den østlige del af lokalplanområdet på modsatte side af Sydtoften i forhold til bebyggelsesarealet. Anlægget belyses ikke.
- 6.7 Der etableres en plads til en overdækket container til brug for opbevaring af fast husdyrgødning ud for det nordøstlige hjørne af den projekterede staldbygning. Containeren kan også placeres inden for byggefeltet. Etablering af opbevaring af husdyrgødning kræver tilladelse efter husdyrgødningsbekendtgørelsen.
- 6.8 Udendørs belysning må kun ske inden for byggefeltet.

## **§ 7 Bebyggelsens omfang og placering**

- 7.1 Bortset fra de beskrevne læskure under 7.4 skal al bebyggelse holdes inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt. Der skal være mulighed for at opføre beboelse med tilhørende udhuse, staldbygninger, værelser, kontor, indendørs ridebane, maskinhus, lade, rytterstue, sadelrum og smådyrshus.
- 7.2 Beboelsens bruttoetageareal må max. andrage 400 m<sup>2</sup> og skal placeres som selvstændig enhed i den vestlige del af byggefeltet. Der kan opføres private udhuse i tilknytning til boligen.
- 7.3 Bygninger inden for byggefeltet må ikke opføres med en højde over 9 m og må ikke bygges i mere end 2 etager.
- 7.4 Uden for det i § 7.1 nævnte byggefelt, skal der være mulighed for at etablere 6 x læskur/foderplads for de 6 udlagte hestefolde. Skurene skal sammenbygges 2 og 2, hvorved der bliver tale om ialt 3 bygningssæt på hver 60 m<sup>2</sup> med placering som vist på kortbilag 2.

## **§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden**

- 8.1 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 må anvendes. Tagflader skal udføres i sorte materialer.
- 8.3 Facader skal være i teglsten eller beton, som enten vandskures, pudses eller står i blank mur eller træ. Facadepartier samt mindre dele af ydervægge og bygningsdele kan dog opføres i andre materialer, såsom glas, aluminium, zink eller lignende. Træfacader skal fremstå som naturtræ eller malet i jordfarver.
- 8.4 Eventuelle solcelle - eller solfangeranlæg skal være antirefleksbehandlet og placeres på tage.

## **§ 9 Ubebyggede arealer**

- 9.1 Der skal etableres et 3-6 rækkers beplantningsbælte langs skellet nord for bebyggelsesarealet. Der henvises til kortbilag 2.
- 9.2 Der må ikke ændres i tilstanden af det vandløb, som er beliggende mellem bebyggelsesarealet og de syd for beliggende hestefolde. Dog kan der etableres 2 overkørsler efter de principper, som er nævnt under § 6.5.
- 9.3 Skiltning og reklamering skal foretages på bygningerne og tilpasses den enkelte bygnings arkitektur. Der må ikke rekla-

meres for produkter og skiltes med virksomheder, som ikke ligger på den pågældende ejendom.

- 9.4 Der kan opsættes et henvisningsskilt ved indkørslen til ejendommen på max. 0.5 m<sup>2</sup>.
- 9.5 Der må ikke opsættes lysreklamer, bevægelige skilte, flag, reklamepyloner og anden øjnedefaldende skiltning.

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

- 10.1 Ny bebyggelse skal være tilsluttet kloak med et afledningssystem, hvor spildevand ledes til et godkendt spildevandsrensningsanlæg, og hvor overfladevand afledes på egen grund ved nedsivning.
- 10.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er sket tilslutning til kollektiv elforsyning, til spildevandssystemet samt til ejendommens individuelle varmforsyning.
- 10.3 Adgangsveje og befæstede arealer - herunder parkeringsarealer - skal være etableret.
- 10.4 Strækningen mellem Sydtoften 10 og Aale skal afspærres for motoriseret trafik.

## **§ 11 Påtaleret**

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

## **§ 12 Servitutter og deklARATIONER**

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

## **Vedtagelsespåtegning**

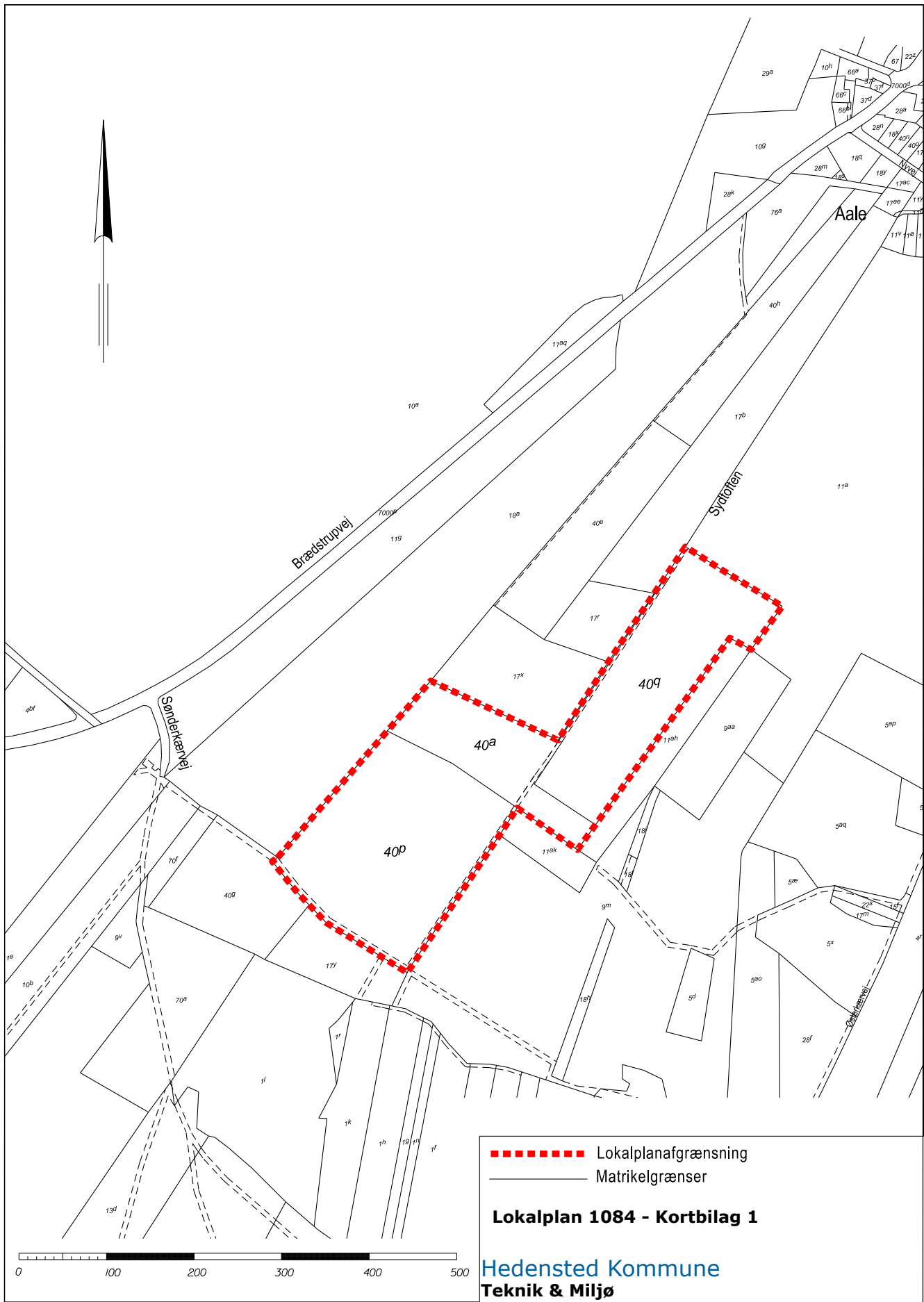
Forslaget til Lokalplan nr. 1084 er vedtaget af Hedensted Byråd den XX. XXXXX 2014 og offentliggøres efter reglerne herom i planlovens § 24.

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 XX. XXXX 200X til den XX. XXXX 200X.*



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





Vest Facade

1:100



Øst Facade

1:100

Ride- & terapicenter, Slagelse  
 Hedenstedvej, Aale, 7140 Tørring



Vest Facade

1:250



Syd Facade

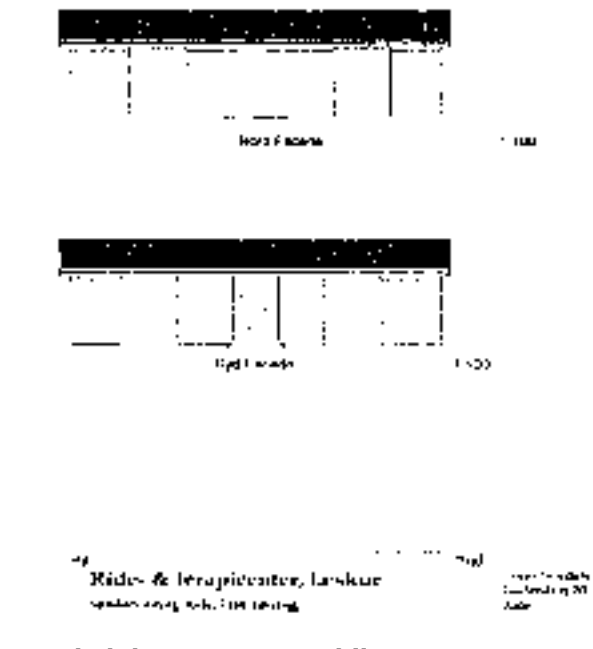
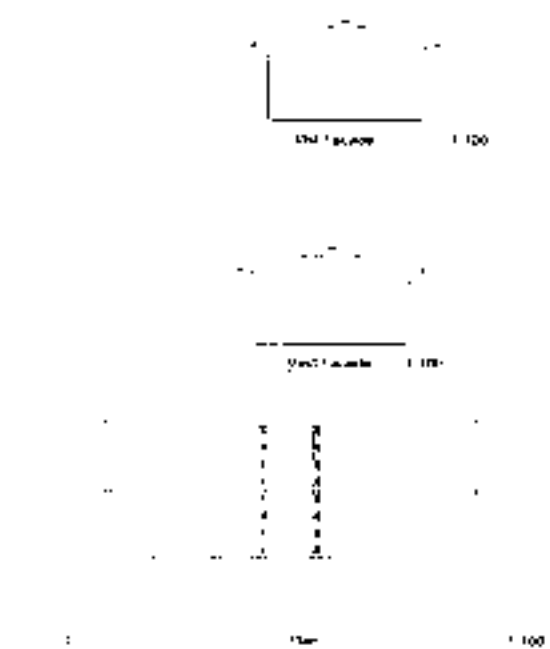
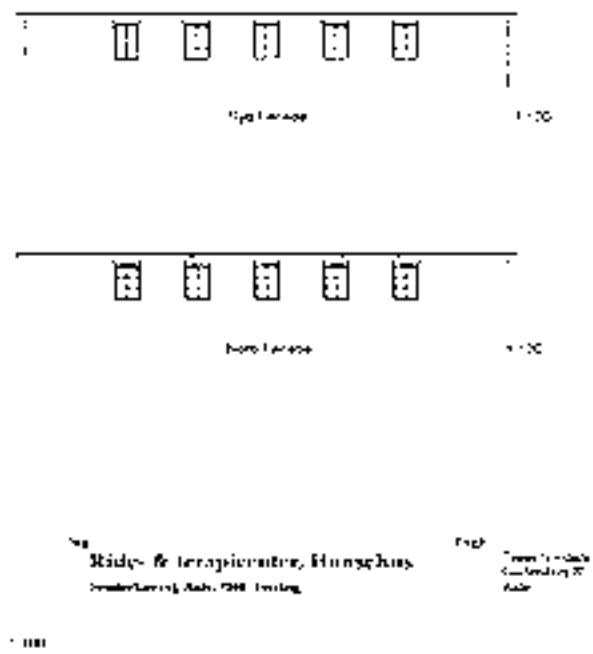
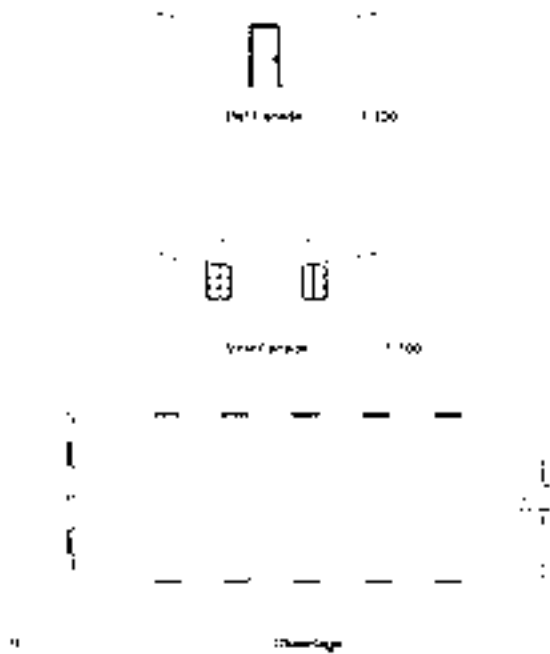
1:250

Ride- & terapicenter  
 Hedenstedvej, Aale, 7140 Tørring

Lokalplan 1084 - Kortbilag 3

Hedensted Kommune  
 Teknik & Miljø

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



**Lokalplan 1084 - Kortbilag 4**

**Hedensted Kommune  
Teknik & Miljø**

## Vejledning

### Hvad er en lokalplan?

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

Bestemmelserne kan for eksempel dreje sig om:

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

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

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

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

### Hvad er formålet med lokalplaner?

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

### Borgernes indflydelse

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

### Forholdet mellem Byggelovens og lokalplanens bestemmelser

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

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

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

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

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

## Lokalplanens retsvirkninger

### Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, må ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

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

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

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

### Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

## Klagevejledning

### Miljøvurdering af planen

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

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

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

### Lokalplan

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

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

### Klageregler

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

Klagen sendes helst via mail til [teknikogmiljo@hedensted.dk](mailto: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](http://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:

Onsdag den **XX.XX.20XX** til  
Torsdag den **XX.XX.20XX**

Lokalplanforslaget kan ses i kommunens borgerservice og på kommunens hjemmeside: [www.hedensted.dk/tilladelser](http://www.hedensted.dk/tilladelser) og planer

### Borgernes indflydelse

Du kan komme med indsigelser til lokalplanforslaget ved skriftlig henvendelse til Hedensted Kommune. Vi skal have dit brev senest torsdag den **XX.XX.20XX**

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