

# Lokalplan 1072

for et boligområde i Ølholm



**HEDENSTED**  
KOMMUNE



Juli 2014

# Indhold

<b>Redegørelse</b>	
Lokalplanens baggrund.....	3
Eksisterende forhold .....	3
Lokalplanens indhold.....	4
Forhold til Kommuneplanlægning .....	6
Anden planlægning .....	6
Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder .....	8
Miljøscreening.....	8
<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.....	13
§ 9 Ubebyggede arealer .....	13
§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse.....	14
§ 11 Grundejerforening eller lignende .....	14
§ 12 Påtaleret .....	15
Vedtagelsespåtegning .....	15
<b>Kortbilag</b>	
Kortbilag 1 – Matrikelkort .....	17
Kortbilag 2 – Lokalplankort .....	19
Kortbilag 3 – Illustrationsplan.....	21
<b>Lovstof</b>	
Vejledning .....	22
Lokalplanens retsvirkninger .....	22
Klagevejledning.....	23
Fremlæggelse og indsigelsesfrist .....	23

## 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.

*Lokalplanen er udarbejdet af Land & Plan - Rådgivende landinspektører og planlæggere A/S, Horsens i samarbejde med Hedensted Kommune, Plan & Byg.*

Copyright © Geodatastyrelsen og Copyright Blom

# Redegørelse

## Lokalplanens baggrund

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske fra ejerne af området samt Hedensted Kommunes ønske om til stadighed at kunne tilbyde attraktive grunde i Ølholm.

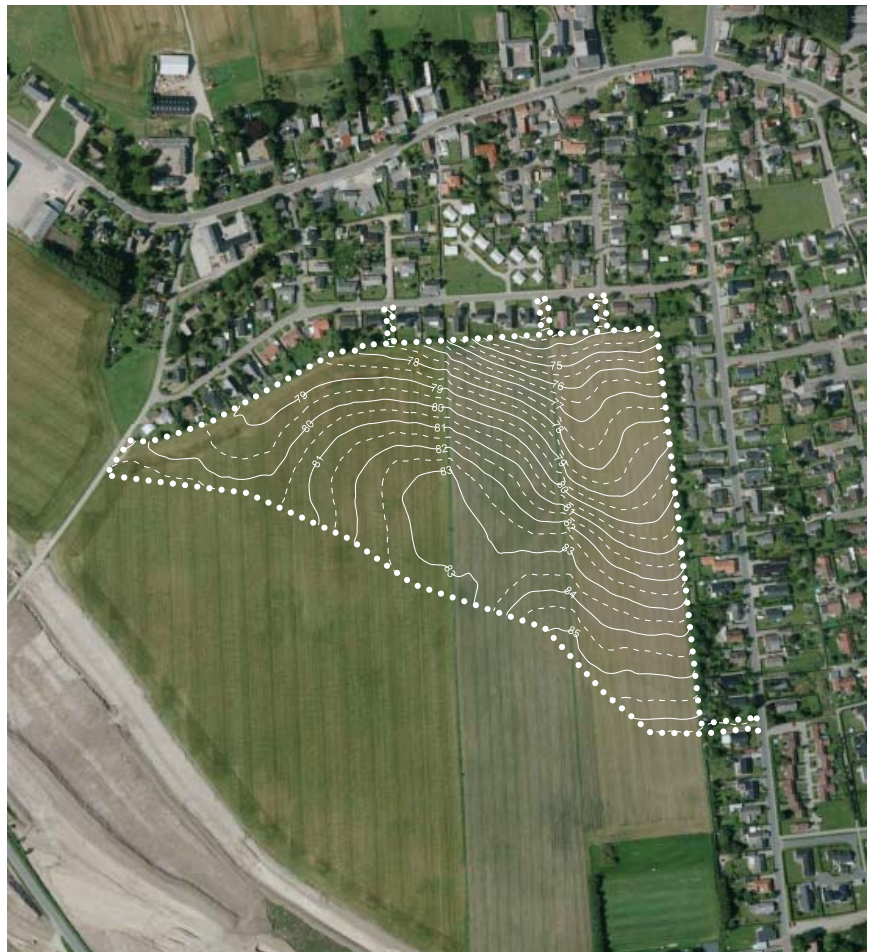
## Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger i den sydvestlige del af Ølholm. Ølholm By er vinkelformet, og lokalplanområdet ligger inde i vinklen og runder byen af.

Lokalplanområdet grænser mod nord og øst op mod eksisterende parcelhusbebyggelse. Mod sydvest er der åbne marker, der grænser op til den Østjyske Motorvej syd for Ølholm. Mod vest grænser lokalplanområdet op til vejen Vestervang.

Området består i dag af dyrkede landbrugsarealer ejet af tre forskellige lodsejere. Arealet udgør ca. 11,5 ha.

Området falder højdemæssigt fra ca. kote 86 i syd til ca. kote 74 i nord.



Lokalplanområdets beliggenhed i Ølholm. Kortet viser endvidere højdeforholdene (DHM) inden for lokalplanområdet.



Panorama taget midt fra lokalplanområdet mod nord-øst. Højdeforskellen medfører udkig fra lokalplanområdet over Ølholms tagrygge.



## Lokalplanens indhold

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for opførelse af op til 42 åben/lav boliger inden for lokalplanområdet.

Lokalplanområdet inddeles i to delområder - delområde I og II, Se kortbilag 2. Boligerne etableres i delområde I. Delområde II er forbeholdt rekreative formål og Stamvejen.

### Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i landzone. Ved lokalplanens endelige vedtagelse overføres lokalplanområdet til byzone.

### Anvendelse og bebyggelse

Lokalplanområdet skal anvendes til åben/lav boligbebyggelse med tilhørende veje, stier, grønne fællesarealer og forsinkelsesbassin.

Området disponeres med én adgangsvej, hvorfra der udløber mindre boligveje. Boligerne udlægges i mindre enklaver omkring boligvejen med grønt friareal omkring den enkelte enklave.

Det er muligt at bygge i op til 2 etager med en bebyggelsesprocent på 30. Bebyggelse må opføres med en bygningshøjde på max. 8,5 m og med en max. fa-

cadehøjde på 7,5 m.

Grunde må udstykkes med en størrelse på minimum 800 m<sup>2</sup>.

I forbindelse med dimensionering af regnvandsbassin til håndtering af overfladevand, er der forudsat en befæstelse på max. 300 m<sup>2</sup> pr. grund. Dermed er den max. tilladte befæstelse 300 m<sup>2</sup> pr. grund.

Tagene skal udføres i sorte materialer for at sikre, at solceller og -fangere kan indpasses uproblematisk i området ved montering på tagene.

Derudover er der ikke fastlagt særlige restriktioner med hensyn til materiale- og farvevalg eller udformning af bebyggelsen i lokalplanområdet. Der er således mulighed for at bygge i f.eks. blank eller vandskuret tegl, træ eller facader der fremstår som pudsede. Træhuse må dog ikke opføres som laftebyggede bjælkehuse (udvendigt synlige hjørnesamlinger), og der må ikke anvendes blanke og reflekterende materialer.

### Veje og stier

Vejadgangen til lokalplanområdet etableres fra Vestervang ind gennem delområde II.

Stamvejen anlægges med en fast belægning på max. 6,0 m.

Boligvejene udlægges i varierende bredde og indrettes som stilleveje. Målet med boligvejene er at sænke bilernes hastighed ved hjælp af en række virkemidler, som f.eks. indsnævring/udvidelse af vejareal og skarpe sving, der nedsætter bilernes hastighed, belægningsskift samt evt. grønne indslag som vejtræer, plantekummer, græs mv.

Boligveje udlægges i en bredde på min. 8 m og anlægges med en kørebanebredde på min. 5,5 m, heraf max. 3,7 m i fast belægning og det resterende med græsarmering. Boligvejene kan indrettes med hastighedsnedsættende foranstaltninger.

Gennem lokalplanområdet etableres der stisystemer, som sammenkobler området til det resterende Ølholm via Søndervang og Skolevej.

### Fælles friarealer

Omkring boligenklaverne udlægges grønne fællesarealer i græs med mulighed for mindre beplantninger bestående af spredt buskbeplantning og mindre grupper af træer.

Forsinkelse af regnvand skal foregå inden for lokalplanområdet i den nordlige del af lokalplanområdet, idet terrænet her er lavest, se kortbilag 2. Arealet skal kunne håndtere regnvandet ved ekstrem regn.

Desuden kan regnvandet anvendes i de grønne arealer som et dynamisk element til at skabe grønne og rekreative løsninger til håndtering af regnvandet. Der kan f.eks. laves regnbede samt wadier, åbne, lave render og grøfter, der leder regnvandet til forsinkelsesbassinet.



Billede taget fra Vestervang, hvorfra vejadgangen skal foregå, ind over lokalplanområdet.



*Wadi refererer normalt til de kløfter, der findes i tørre egne i Afrika og Mellemøsten, som, når de ikke i tørre tider fungerer som transportvej, er vandfyldte.*



*Regnbede og åbne, lave render kan integreres i de grønne fællesarealer, og er med til at gøre regnvand til en synlig del af beboernes hverdag.*



## Forhold til Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplan 2013-2025 og størstedelen af lokalplanen ligger i rammeområde 7.B.19, mens den vestlige del ligger i rammeområde 7.R.02 og mindre dele ligger i rammeområde 7.B.05.

Rammeområde 7.B.19 og 7.B.05 fastlægger anvendelsen til blandedt boligområde. Der tillades en maksimal bebyggelsesprocent på 30, maksimal bygningshøjde på 8,5 m og op til 2 etager. Rammeområde 7.R.02 fastlægger anvendelsen til rekreativt område, der ikke må bebygges bortset fra mindre bygninger, der er nødvendige for områdets anvendelse som rekreativt område.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

## Anden planlægning

### Grundvand

Lokalplanområdet ligger i område med drikkevandsinteresser og særlige drikkevandsinteresser.

Hedensted Kommune har indgået aftale med Ølholm Vandværk den 6/9-2011 om, at vandværket flytter sin kildeplads til området omkring Hvolgård Skov inden udgangen af 2013, og at den nuværende kildeplads inden for lokalplanområdet lukkes. Endvidere at der ikke længere gøres særskilte tiltag til at sikre grundvandet inden for den nuværende kildeplads' indvindingsopland, og dermed at der kan se byudvikling i Ølholm i henhold til Kommuneplanen uden særlige hensyn til grundvandet.

Aftalen har været forelagt Naturstyrelsen som den 9/12-2011 har konstateret, at der foreligger en aftale. Det er Naturstyrelsen vurdering, at forudsætningen for den videre planlægning af området fsva. grundvandsinteresser



Lokalplanområdet vs. kommuneplanens rammeområder.

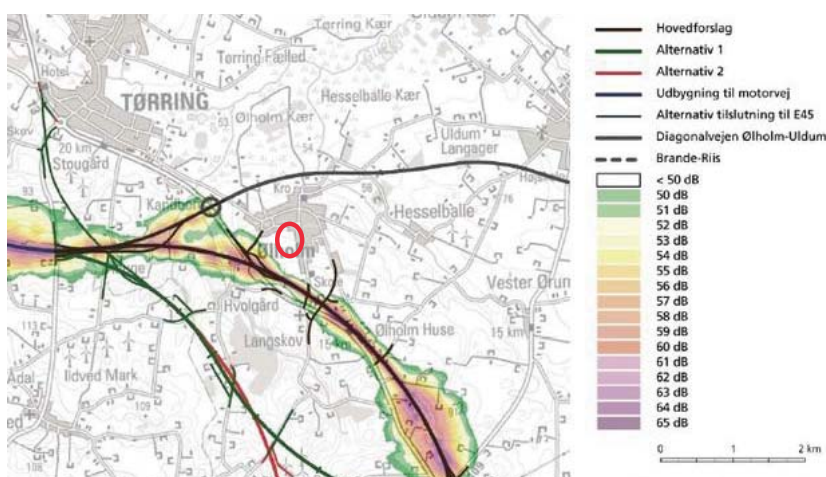
er tilstede.

### Støjforhold

I kommuneplan 2013-2025 ligger størstedelen af lokalplanområdet inden for den fælles planlægningszone for støj. Det betyder at der ikke kan planlægges for støjfølsom anvendelse før det er dokumenteret at det samlede støjniveau er acceptabelt.

I forbindelse med etableringen af motorvejen, der forløber syd om Ølholm, er der lavet en vvm-redegørelse, som bl.a. indeholder støjberegninger for strækningen omkring Ølholm. Af figuren fremgår det, at lokalplanområdet ligger uden for støjzoner omkring motorvejen, som belastes med mere end 55 dB(A).

### Spildevand og regnvand



Støjberegninger fra vvm-redegørelsen, som er udarbejdet i forbindelse med etableringen af den nye motorvej, viser at lokalplanområdet (markeret med rød ring) ligger uden for støjbelastede områder.

Kun en lille del af lokalplanområdet er indeholdt i spildevandsplanen, og der skal derfor udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen for den resterende del af lokalplanområdet. Ny bebyggelse skal separat kloakeres.

Teknik & Miljø og Hedensted Spildevand har ønsket at regnvand håndteres indenfor lokalplanområdet. Begrundelsen er, at de to tilgængelige vandløb - Ølholm Bæk og Hesselballe Bæk er belastet af for meget vand og sandvandring, og ikke kan tåle, at der udledes mere vand direkte dertil. Ligeledes har regnvandssystemet i Ølholm ikke kapacitet til at modtage yderligere regnvand med mindre der sker en forsinkelse af dette.

En omfattende undersøgelse har imidlertid vist, at det pga. jordbundsforholdene vil være problematisk at håndtere alt regnvandet indenfor lokalplanområdet. Det er derfor nødvendigt at foretage forsinkelse af regnvand indenfor lokalplanområdet, og efterfølgende tillede det til regnvandssystemet i Ølholm.

Det er planlagt at regnvand fra hele lokalplanområdet via rørledning og/eller regnbæde mv. ledes til ét samlet regnvandsbassin. Dette skal placeres i den nordlige del af lokalplanområdet, hvor terrænet er lavest. Bassinet må ikke gennembrydes af veje, stier mv. Bassinet skal dimensioneres til at indeholde alt vand ved en 5 års regn med en afledning på 1l/s/ha. Der må ikke ske overløb til regnvandssystemet. Der skal derfor reserveres oversvømmelsesareal til håndtering af en 100 års regn.

De boliger, der ligger nord for lokalplanområdet skal sikres mod oversvømmelse fra bassin og oversvømmelsesareal.

Det kan f.eks. ske ved modellering af terrænet, således at der mod boligerne etableres en "vold" i forbindelse med regnvandsbassin og oversvømmelsesareal.

### **Vandforsyning**

Lokalplanområdet forsynes med drikkevand fra Ølholm Vandværk.

### **Varmeforsyning**

Lokalplanen stiller krav om at ny bebyggelse opføres som lavenergiebyggeri.

### **Renovation og genbrug**

Lokalplanområdet er omfattet af Hedensted Kommunes affaldsplan og har dagrenovation. Håndtering af erhvervsaffald skal ske i overensstemmelse med gældende regulativ for erhvervsaffald og med affaldsbekendtgørelsen.

### **Grundejerforening**

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for oprettelse af en grundejerforening som skal varetage vedligeholdelse af de fælles friarealer mv. i lokalplanområdet.

### **Servitutter**

Der er ikke fundet servitutter, der er uforenelige med lokalplanen.

### **Deklarationer som fastholdes**

Inden for lokalplanens område er der den 14.12.1940 på matr.nr. 9-ø og 12-ø Ølholm By, Langskov tinglyst deklARATION om ret til placering af højspændingsmaster. Servituten kan ikke stedfæstes. Påtaleberettiget er Ølholm Elektricitetsværk.

Inden for lokalplanens område er der den 19.01.1988 på matr.nr. 12-ø Ølholm By, Langskov tinglyst deklARATION om vandledning. Vandledningen er placeret langs det østlige skel på matr.nr. 12-ø Ølholm By, Langskov.

I et bælte af 2 meter bredde på hver side af ledningen er det ikke tilladt at bygge, foretage større træplantninger eller overhovedet iværksætte noget, der kan være til skade for ledningen eller til

hinder for eftersyn, reparations- eller vedligeholdelsesarbejder. Der må til enhver tid tåles de ulemper, der kan være forbundet med eventuelle fremtidige eftersyn, reparations- og vedligeholdelsesarbejders.

Påtaleberettiget er Ølholm Vandværk.

Inden for lokalplanens område er der den 12.01.1989 på matr. nr. 2-ø, 9-ø og 12-ø Ølholm By, Langskov tinglyst deklARATION om vandledning. Vandledningen er placeret langs den nordlige og østlige lokalplangrænse.

Arealet over ledningen, inden for et bælte på 2,0 m på hver side af ledningsmidten, må ikke bebygges eller beplantes med træer med dybtgående rødder, ligesom der ikke må foretages afgravning eller påfyldning af jord uden vandværkets samtykke.

Påtaleberettiget er Ølholm Vandværk.

Inden for lokalplanens område er der den 29.10.1992 på matr. nr. 2-ag, 2-ah og 2-ø Ølholm By, Langskov tinglyst deklARATION om vandledning. Vandledningen er placeret langs den nordvestlige del af lokalplangrænsen.

Det er forbudt at opføre bygninger, drivhuse, o.l. eller plante større træer over ledningen eller overhovedet iværksætte noget, der kan være til skade for ledningen eller til hinder for eftersyn, reparation og vedligeholdelsesarbejder. Ejere skal til enhver tid tåle de ulemper, der kan være forbundet med fremtidige eftersyns- og reparationsarbejder.

Påtaleberettiget er Ølholm Vandværk.

Ovennævnte deklARATION er ikke i overensstemmelse med lokalplanen og skal uændret respekteres af lodsejer.

Lodsejer/bygherre er selv forpligtet til at indhente digitale data eller andre nøjagtige oplysninger om ledningernes placering samt deklARATIONsbestemmelser-

nes nøjagtige ordlyd som forudsætning for projektering af bygge- og anlægsarbejder. Ligeledes skal bygherre levere disse data til brug for byggesagsbehandling, dersom bygningsmyndigheden kræver det.

## Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

### Jordbrugskommissionen

Det er en forudsætning for lokalplanens gennemførelse, at Jordbrugskommissionen for Region Midtjylland Øst ophæver landbrugspligten for matr.nr. 2-ag, 2-ah samt dele af ejendommene matr.nr. 2-ø, 9-ø og 12-ø alle Ølholm By, Langskov, i det område der er nævnt i § 2.

### Museumsloven

Arealet, som består af dele af matriklerne 2-ø, 9-ø og 12 ø og hele matr.nr. 2-ag, 2-ah, 13-ai og 18-l Ølholm By, Langskov sogn er landskabsmæssigt beliggende på nordsiden af en højtliggende morænebakke i den sydlige udkant af Ølholm by. Der findes på arealet et registreret fortidsminde, nemlig sb. 170809-2, som er en overpløjet gravhøj, registreret allerede i 1904 som overpløjet.

Mod syd ses bakkekammen udenfor afgrænsningen af arealet. Kammen ligger i kote 85-90 m.o.h., hvorpå der findes flere registrerede gravhøje heraf en enkelt fredet (Bauehøj sb. nr. 4, Langskov sogn) og hvortil der knytter sig en beskyttelseszone på 100 meter, som afsætningen af arealet respekterer. På selve bakkekammen og altså stadig udenfor projektarealet ligger to registrerede overpløjede gravhøje (sb. 1 og 3) samt ifølge nyt kortmateriale yderligere tre overpløjede gravhøje, som ikke er registrerede endnu. Også øst for arealet har ligget en grav-

høj, sb. 6. I forbindelse med arkæologiske udgravninger forud for anlægget af motorvej syd for Ølholm har museet undersøgt store arealer, om rummede bebyggelse fra yngre jernalder og vikingetid (sb. 40). Omkring Skolevej fandtes og undersøgtes en ukendt middelalderlandsby, formentlig den forsvundne landsby ved Langskov kirke, i museets sagsakter benævnt Guldagerhøj efter det gamle marknavn på stedet (sb.41). Senest har Horsens Museum for Hedensted Kommune undersøgt et stort areal beliggende vest for området, kaldet sb. 29 og 30. Her blev fundet og undersøgt et landsbyområde fra den mellemste del af jernalderen omkring 200-500 e.Kr.

Som det fremgår, er der talrige fortidsminder i nærområdet og landskabsformen udelukker hverken bebyggelse eller andre typer fortidsminder. Museet anbefaler på det kraftigste, at der forud for anlægsarbejder foretages arkæologiske forundersøgelser.

## Miljøscreening

Der er foretaget screening af lokalplanen i henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer (lovbekendtgørelse nr. 250 af 31/03/2009). 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.).

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. 1072 for et boligområde i Ølholm

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 skabe mulighed for opførelse af boliger i form af åben/lav boligbebyggelse,
- at vejadgangen til lokalplanområdet sker via én overkørsel fra Vestervang,
- et regnvandssystem internt i lokalplanområdet, der kan håndtere regnvandet, så det forsinkes inden for lokalplanområdet inden afledning til eksisterende kloakopland mod nord.

#### § 2 Lokalplanens område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1, Matrikelkort. Lokalplanområdet omfatter en del af matr.nr. 2-ø, en del af matr.nr. 9-ø og en del af matr.nr. 12-ø, hele matr.nr. 2-ag, 2-ah, 13-ai og 18-l alle Ølholm By, Langskov samt alle parceller, der efter d. 01.03.2014 udstykkes herfra.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone. Ved den endelige vedtagelse af lokalplanen overføres lokalplanområdet til byzone.

#### § 3 Lokalplanområdets anvendelse

- 3.1 Delområde I må kun anvendes til åben/lav boligbebyggelse med tilhørende veje, stier og grønne fællesarealer. Delområderne ses på kortbilag 2, Lokalplankort.
- 3.2 Delområde II må kun anvendes til grønt fællesareal og stamvej. Der må ikke opføres bebyggelse inden for delområde II. Bestemmelsen er dog ikke til hinder for etablering af tekniske anlæg til områdets forsyning eller for etablering af legeplads og lignende.
- 3.3 I delområde I skal der i det grønne fællesareal placeres et regnvandsbassin.

#### § 4 Udstykning

- 4.1 Inden for delområde I må der udstykkes op til 42 grunde til åben/lav boligbebyggelse.
- 4.2 Inden for delområde II må der ikke ske udstykning.

- 4.3 Grunde kan udstykkes med en størrelse på minimum 800 m<sup>2</sup>.
- 4.4 Forannævnte bestemmelser er dog ikke til hinder for, at der kan frastykkes mindre arealer til tekniske anlæg til brug for almen/fælles forsyningsvirksomhed.

## § 5 Veje, stier og parkeringsforhold

- 5.1 Der udlægges areal til nye veje og stier efter princippet vist på kortbilag 2, Lokalplankort. Veje, stier og manøvrearealer udlægges og anlægges efter vejlovgivningens regler.
- 5.2 Ved vej- og stitilslutninger og i kurver skal der sikres de nødvendige oversigtsarealer, jf. gældende vejregler. Hjørneafskæringer etableres i overensstemmelse med § 39 i lov om offentlige veje.

### Veje

- 5.3 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske via én overkørsel fra Vestervang. Der må ikke etableres direkte overkørsel til stamvejen fra den enkelte parcel.
- 5.4 Stamvejen (A-B) udlægges i en bredde på min. 10 m og anlægges med en kørebanebredde på max. 6 m i fast belægning.
- 5.5 Boligveje udlægges i en bredde på min. 8 m og anlægges med en kørebanebredde på min. 5,5 m, heraf max. 3,7 m i fast belægning og det resterende med græsarmering. Boligvejene kan indrettes med hastighedsnedsættende foranstaltninger, f.eks. vejbumper, indsnævring af vejbanen, belægningsskift mv.
- Boligveje afsluttes med en vendeplads, der dimensioneres iht. vejreglerne for at skabe vendemulighed for renovationsvogne, lastvogne o.l.
- Hedensted Kommune skal godkende et samlet vejprojekt for lokalplanområdet.
- 5.6 Der må etableres én overkørsel til boligvejen fra hver grund. Overkørslen må ikke være bredere end 5 meter og placeres min. 0,5 m fra kabelskabe, lysmaster og lignende.
- 5.7 Master til belysning af veje og stier må ikke overstige en højde på 3,5 m. Der må alene anvendes armaturer til belysninger af veje og stier, som retter lyset nedad, rettet mod færdselsarealerne. Armaturer, der spreder lyset mod haver og fællesarealer er ikke tilladt.

### Stier

- 5.8 Stierne a-b-c, b-d, e-f og g-h udlægges i en bredde på 4 m og anlægges som befæstet areal på max. 2 m, se kortbilag 2, Lokalplankort.
- 5.9 Der kan derudover etableres trampestier rundt i området, i prin-



cippet som vist på kortbilag 3, Illustrationsplan.

### **Parkering**

- 5.10 Der skal anlægges 2 parkeringspladser pr. bolig. Parkering skal etableres på egen grund. Carport/garage tæller med som parkeringsplads.
- 5.11 Langtids- og natparkering af lastbiler og større varevogne med en totalvægt over 3500 kg, eller en højde over 2,2 m er ikke tilladt inden for lokalplanområdet. Endvidere er langtidsparkering af campingvogne og lystbåde ikke tilladt inden for lokalplanområdet.

## **§ 6 Tekniske anlæg**

- 6.1 Bebyggelse skal opføres som lavenergibebyggelse, der på ansøgningstidspunktet opfylder de energirammer for energiforbrug for lavenergibebyggelse, der er fastsat i bygningsreglementet.
- 6.1 Der må ikke opsættes udvendige antenner. Dog kan lavt placerede parabolantener tillades. Parabolantener skal opsættes på husets haveside sådan, at de ses mindst muligt fra boligvejen og ikke generer naboer. Ingen del af parabolantennen må være tættere på skel end 2,5 m og overkanten af parabolen må ikke være højere end 2,5 m over terræn.

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

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for ejendomme til åben/lav bebyggelse må ikke overstige 30. Andel i fælles friarealer kan ikke medregnes ved beregning af bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom.
- 7.2 Bebyggelse må maksimalt opføres i 2 etager.
- 7.3 Bebyggelse må opføres med en maksimal højde på 8,5 m og en maksimal facadehøjde på 7,5 m.
- 7.4 Garage, udhuse og lignende mindre bygninger må ikke placeres nærmere skel end 1 m.
- 7.5 Terrænreguleringer på den enkelte grund må ikke overstige +/- 0,5 m. Afgravning eller påfyldning af terræn må ikke finde sted nærmere naboskel end 0,5 m og herfra med et anlæg på max. 1:1,5.
- 7.6 Det befæstede areal for den enkelte grund, må ikke overstige 300 m<sup>2</sup>.

## § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Facader skal fremstå i teglsten som blank mur, vandskurede facader eller skal fremstå som pudsede facader. Udvalgte mindre partier kan være i træ, glas, aluminium, zink eller lignende. Facader kan endvidere udføres i træ med vandret bræddebeklædning på klink eller som "1 på 2" lodret bræddbeklædning, hvor udvalgte mindre partier kan udføres i murværk, aluminium, zink eller lignende.
- 8.2 Ved træhusbyggeri er det ikke tilladt at opføre huse med laftehjørner.
- 8.3 Tage skal udføres i tegl- eller betontagsten, skifer eller tagpap med listedækning. Til mindre tagflader må der anvendes glas.
- 8.4 Tage skal udføres i sorte materialer.
- 8.5 Tage skal fremstå flade, med ensidig taghældning eller med sad-deltag uden valm.
- 8.6 Der må placeres antirefleksbehandlede solfangere og solceller på tagfladerne. Solfangere og solceller skal integreres i tagfladen eller placeres plant på den tagflade anlægget monteres på.
- 8.7 Solfangere og solcelleanlæg skal være sorte med sorte rammer.
- 8.8 Ingen bygningdele, beklædninger, tagmaterialer, solfangere eller solceller må udføres med signalfarver og i reflekterende materialer med en glansværdi over 30. Ovenlysvinduer er undtaget herfra. Plastplader må ikke anvendes.

## § 9 Ubebyggede arealer

- 9.1 Der skal i delområde I etableres et regnvandsbassin med en principiel placering som vist på kortbilag 2. Regnvandsbassinet må ikke gennembrydes af veje, stier eller andre faste anlæg.
- 9.2 Regnvandsbassinet og det omkringliggende terræn skal udformes, så det sikres, at boliger nord for lokalplanområdet ikke oversvømmes.
- 9.3 Inden for de grønne fællesarealer i delområde I og II kan forsinkelse af regnvand endvidere etableres som regnbede, faskiner, åbne, lave render og grøfter, wadier mv.
- 9.4 De grønne fællesarealer i delområde I og II, skal fortrinsvis anlægges i græs med spredte grupper af buske og træer.
- 9.5 Der kan etableres et lege- og opholdsareal i delområde II, som vist på kortbilag 2, Lokalplankort. I området kan der opstilles legeredskaber, bænke mv.
- 9.6 Inden for delområde I må der opføres et mindre skur til redskaber mv. til vedligehold af de fælles opholdsarealer.
- 9.7 Regnvandsbassin og regnbede mv. må ikke indhegnes.

- 9.8 Alle hegn i skel må kun etableres som levende hegn.
- 9.9 Der må ikke etableres andet hegn, herunder læmure, nærmere end 2,5 m fra naboskel.

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

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før:
- områdets stamvej fra A-B er etableret jf. § 5.4,
  - boligvej og parkeringsarealer til den pågældende bebyggelse er etableret jf. §§ 5.5 og 5.11
- 10.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret et af kommunen godkendt regnvandsbassin.
- 10.3 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der som sikring af naboarealerne mod oversvømmelse er etableret en godkendt vold.

## **§ 11 Grundejerforening eller lignende**

- 11.1 Der skal etableres/stiftes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere i lokalplanområdet, senest når 1/3 af alle parcellerne inden for lokalplanområdet er solgt eller når Byrådet kræver det.
- 11.2 Grundejerforeningens vedtægter må ikke være i strid med lokalplanens bestemmelser.
- 11.3 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Byrådet.
- 11.4 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i § 5 nævnte private fællesveje og stier samt de i § 9 nævnte fælles opholdsarealer når disse er etableret - dog med undtagelse af regnvandsbassinet, som vedligeholdes af Hedensted Spildevand. Desuden skal foreningen stå for etablering af eventuelle nye anlæg.
- 11.5 Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på de i § 9 nævnte fælles opholdsarealer og anlæg.
- 11.6 Grundejerforeningen er berettiget til opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver, samt til at opkræve fornøden sikkerhed herfor.
- 11.7 Grundejerforeningen skal stedse underrette Hedensted Kommune omsin adresse.
- 11.8 Ejeren af ejendommen inden for lokalplanområdet skal forestå drift og vedligeholdelse af veje og stier, beplantning, fællesarealer mv. indtil grundejerforeningen er oprettet og har overtaget



opgaverne.

## § 12 Påtaleret

12.1 Hedensted Byråd er påtaleberettiget om overholdelse af lokalplanen.

## Vedtagelsespåtegning

Forslaget til Lokalplan nr. 1072 er vedtaget af Hedensted Byråd den XX. XXXXX 2007 og offentliggøres efter reglerne herom i planlovens § 24.

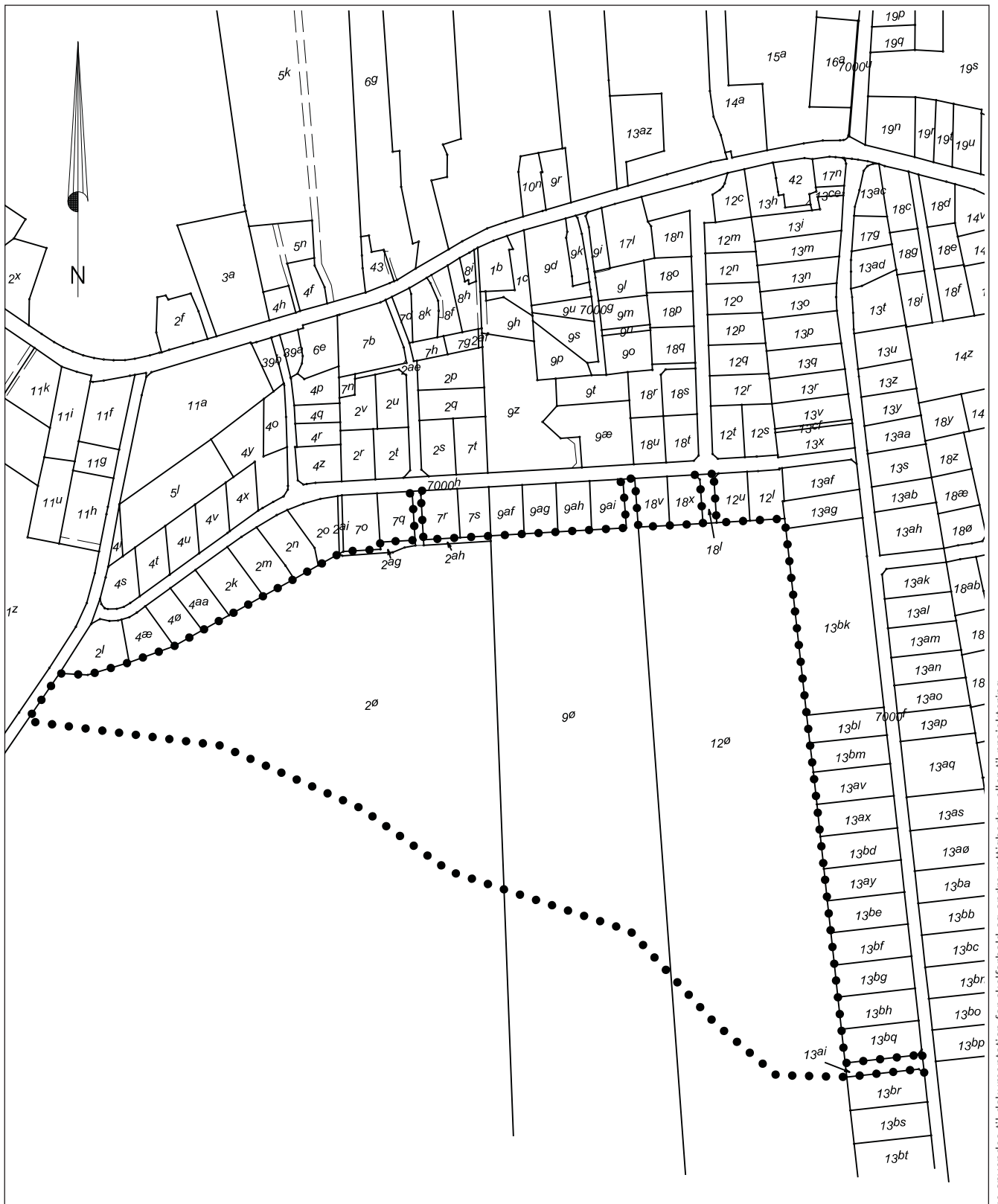
Kirsten Terkilsen  
Borgmester

Jesper Thyrring Møller  
Kommunaldirektør

---

*Forslaget til Lokalplan nr. 1072 er i henhold til planlovens §24, stk. 3 offentliggjort i perioden fra den 09.07.2014 til den 03.09.2014.*

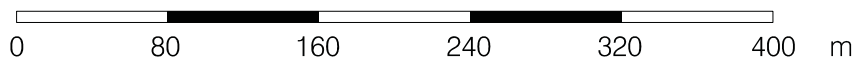




### Signatur

- Lokalplanområde
- Matrikelskel
- 20 Matrikelnummer

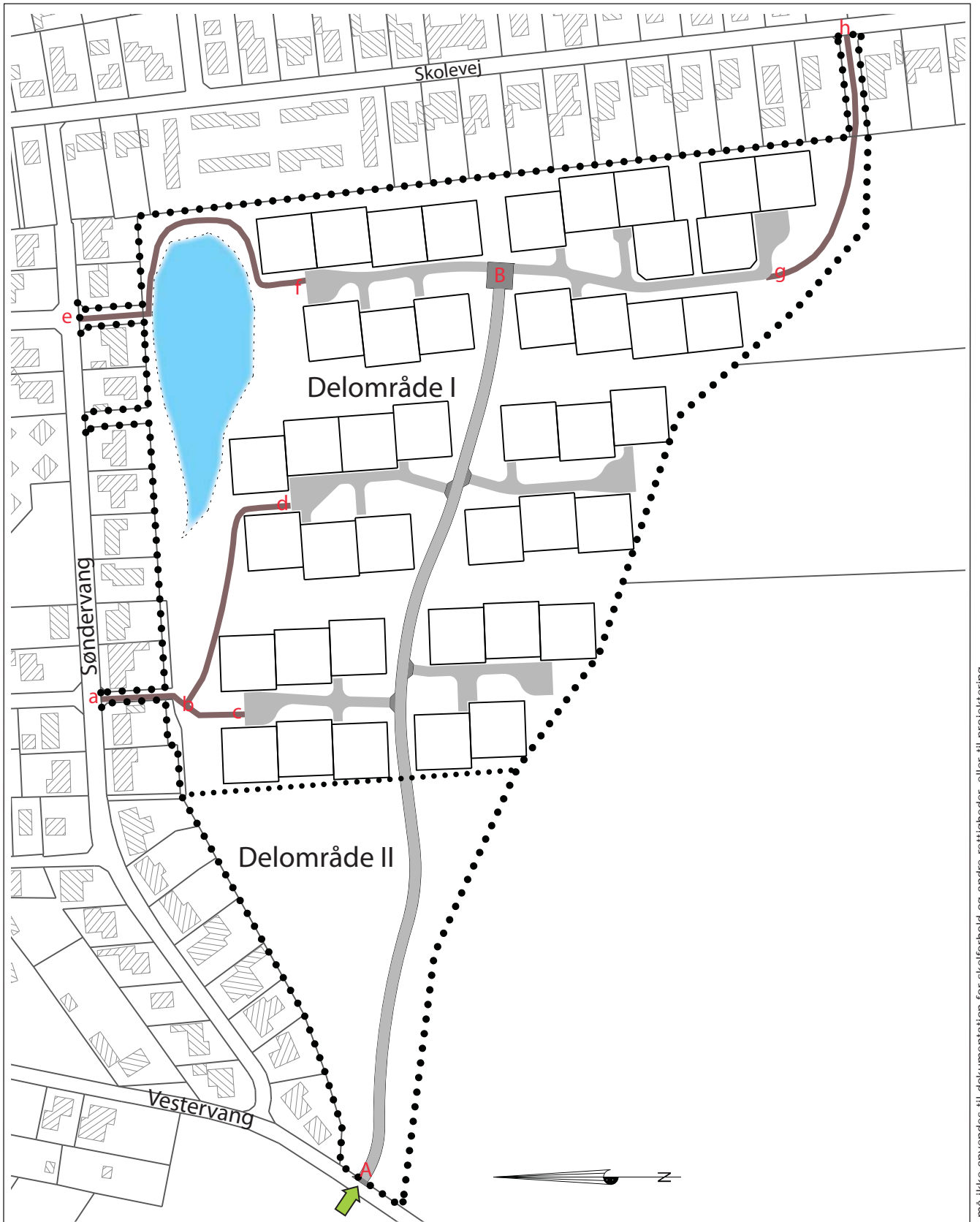
### Kortbilag 1 - matrikelkort Mål 1:4000



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

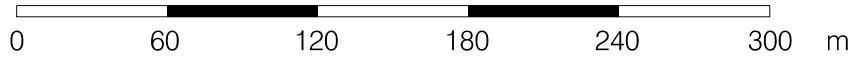






- Signatur**
- Lokalplangrænse
  - ..... Delområdegrænse
  - ➔ Vejadgang
  - Regnvandsbassin

A-B Stamvej  
a-h Stier



**Kortbilag 2 - Lokalplankort**  
Mål 1:3000

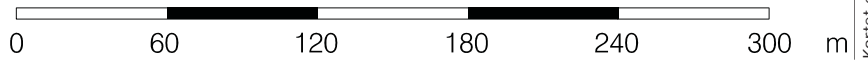
Kortet er ikke målfast og må ikke anvendes til dokumentation for skelforhold og andre rettigheder, eller til projektering.







**Kortbilag 3 - Illustrationsplan**  
Mål 1:3000



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,
- klimatilpasning,
- 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 ekspro-



priationen 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 væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jf. Planlovens §18.

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

### Miljøvurdering af planen

Hedensted kommune har foretaget en miljøscreening af forslaget til kommuneplantillæg nr. 4 og lokalplan 1024 i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (BEK nr. 939 af 3. juli 2013). Kommunen har på baggrund miljøscreeningen i henhold til § 3, stk. 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer truffet afgørelse om, at der skal gennemføres en miljøvurdering af planforslagene, da det ikke kan afvises, at planlægningen muligvis kan påvirke miljøet væsentligt, selv om der kun

inddrages et mindre område på lokalt plan, og anvendelsen er uændret.

### Klagevejledning

#### Miljøvurdering og planer

Kommunens afgørelser vedrørende miljøvurdering, kommuneplantillæg og lokalplaner kan påklages efter samme regler.

I henhold til Planlovens § 58, stk. 1, nr. 4, kan kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at der kan klages over afgørelsernes lovlighed, herunder over miljøvurderingen og planernes lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over indholdet.

Hedensted Kommune skal modtage klagen inden 4 uger fra datoen for offentliggørelse af afgørelserne.

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 afgørelser eller planers lovlighed for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra datoen

## 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 09.07.2014 til  
Onsdag den 03.09.2014

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 onsdag den 03.09.2014.

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

Eller 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



Hedensted Kommune

**Teknik & Miljø**  
Tjørnevej 6  
7171 Uldum

Tlf.: 79 75 50 00  
Mail: [teknikogmiljo@hedensted.dk](mailto:teknikogmiljo@hedensted.dk)