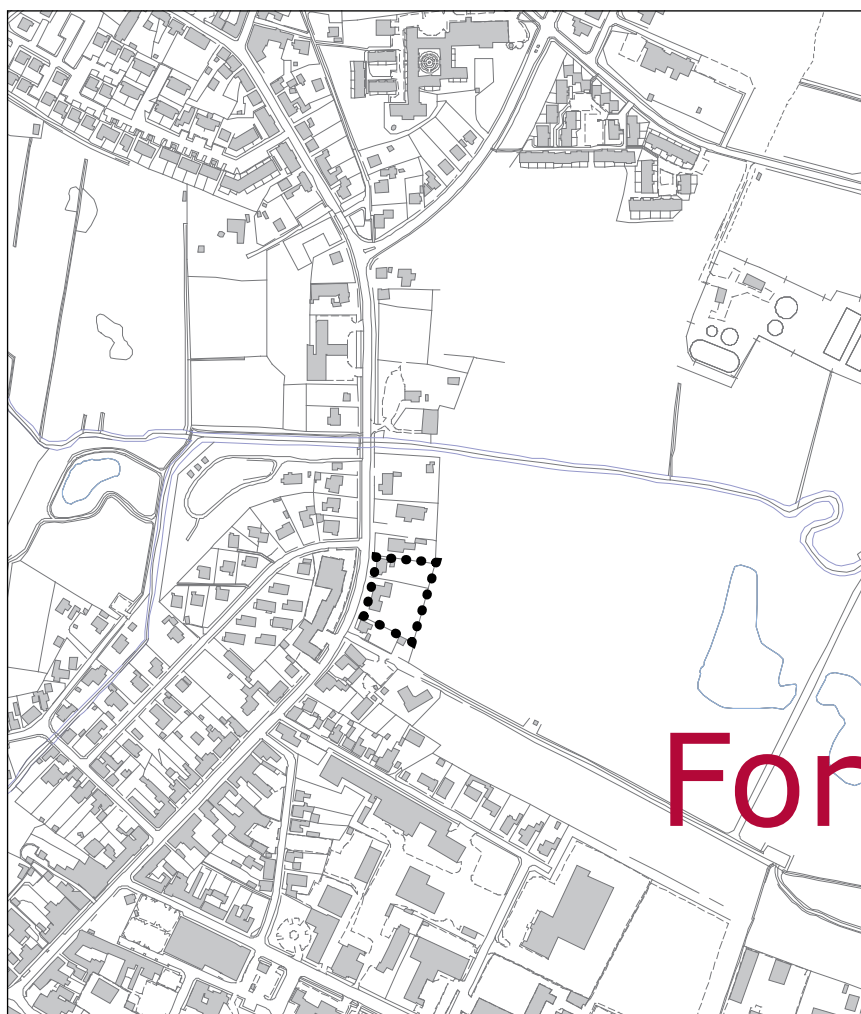


# Lokalplan 1010

for et boligområde, Bredgade 50-52 i Tørring



Forslag



HEDENSTED  
KOMMUNE



# Indhold

<b>Redegørelse</b>	
Lokalplanens baggrund .....	3
Eksisterende forhold .....	3
Lokalplanens indhold.....	5
Forhold til Kommuneplanlægning .....	7
Anden planlægning .....	7
Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder .....	8
Miljøscreening .....	8
<b>Lokalplanens bestemmelser</b>	
§ 1 Lokalplanens formål .....	9
§ 2 Lokalplanens område og zonestatus.....	9
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse .....	9
§ 4 Udstykning.....	10
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold.....	10
§ 6 Tekniske anlæg.....	11
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering .....	11
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	12
§ 9 Ubebyggede arealer .....	13
§ 10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.....	13
§ 11 Grundejerforening eller lignende .....	14
§ 12 Påtaleret .....	14
§ 13 Servitutter og deklarationer .....	14
Vedtagelsespåtegning .....	14
<b>Kortbilag</b>	
Kortbilag 1 – Matrikelkort .....	15
Kortbilag 2 – Arealanvendelse .....	16
Kortbilag 3 – Illustrationsplan.....	17
Bilag A - Visualiseringer af byggemulighed.....	18
<b>Lovstof</b>	
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

# Redegørelse

## Lokalplanens baggrund

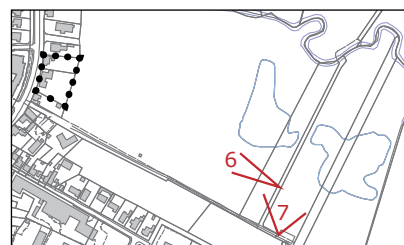
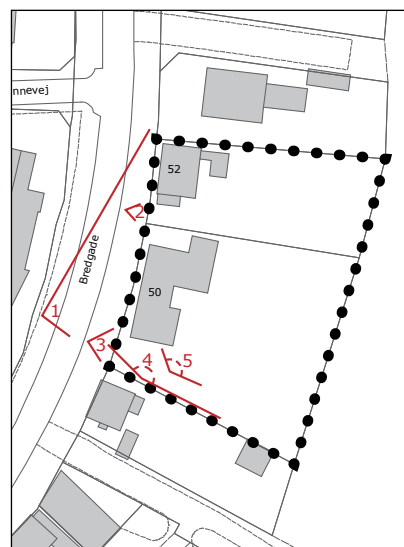
Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et konkret projekt fra ejeren af området.

Det er denne lokalplans formål at skabe det fornødne grundlag til, at der i området kan etableres etageboliger i to etager.

## Eksisterende forhold

Lokalplanen ligger midt i Tørring umiddelbart lige syd for Gudenåen. Området afgrænses mod nord og syd af eksisterende boliger, mod vest af Bredgade og en bilforretning samt mod øst af ådalen langs Gudenåen med engområdet Uldum Kær.

Området udgør et areal på ca. 3596 m<sup>2</sup>, hvor der i dag ligger to bygninger med tilhørende haver. Bygningerne huser beboelse, et byggeselskab og en frisør. Generelt falder terrænet fra vest mod øst, dvs. fra Bredgade ud mod kærområdet.



1: Lokalplanområdet set fra Bredgade



2: Indkørsel ved Bredgade 52



3: Indkørsel ved Bredgade 50





4: Indkørslen og haven ved Bredgade 50



5: Haven ved Bredgade 50



6: Området set fra kæret



7: Kig ud på en del af Uldum Kær

## Lokalplanens indhold

### Bebyggelserne

Lokalplanen inddeles i delområderne A og B.

I delområde A er der eksisterende bebyggelse. Delområdet må kun anvendes til åben/lav bebyggelse / beboelse, liberalt erhverv og butik med tilhørende fælles opholdsarealer, vejadgang og p-pladser. Bebyggelsesprocenten må i dette delområde maksimalt være 40.

Delområde B må kun anvendes til etageboliger med tilhørende fælles opholdsarealer og p-pladser. Bebyggelsesprocenten må i dette delområde maksimalt være 60.

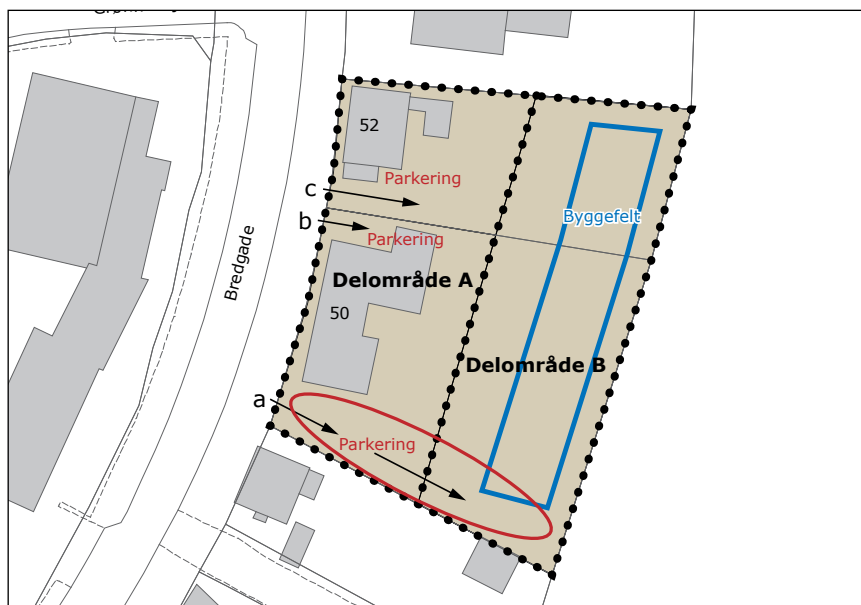
I delområde A må der bygges i op til 2 etager og i delområde B skal der bygges i 2 etager. For begge delområder gælder en maksimalt højde på 8,5 meter.

For at indramme gaderummet og dermed styrke bebyggelsesstrukturen langs Bredgade skal hovedbygningen ud mod gaden ligge med mindst én bygningsfacade ud mod Bredgade i en afstand mellem 0 og 5 m fra skel.

Placeringen af etageboliger med facade ud mod kæret er med til at sikre, at der skabes en klar grænse mellem byen og kærområdet. Etagebyggeriets højde og den tyngde, der ligger i materialevælget er med til at forstærke dette.

Etagebyggeriet må ikke opføres i træ, da byggeriet ikke får den tyngde, der ønskes. Ligeledes må bebyggelsen ud mod gaden heller ikke opføres i træ, da et træhus ikke passer ind i et centerområde samt i bebyggelsen langs Bredgade. Facadepartier samt mindre dele af ydervægge og bygningsdele kan dog udføres i træ.

Gavlene må ikke forsynes med vinduer eller andre bygningsåbninger. De skal være lukket af hensyn til naboerne.

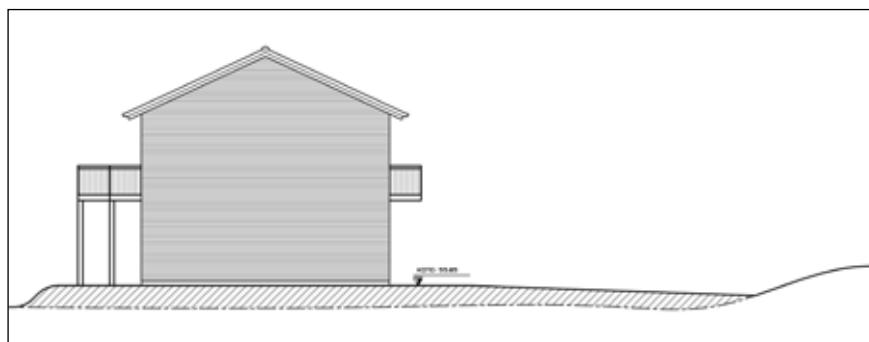


Kort med lokalplanområdets afgrænsning samt principper for lokalplanen.

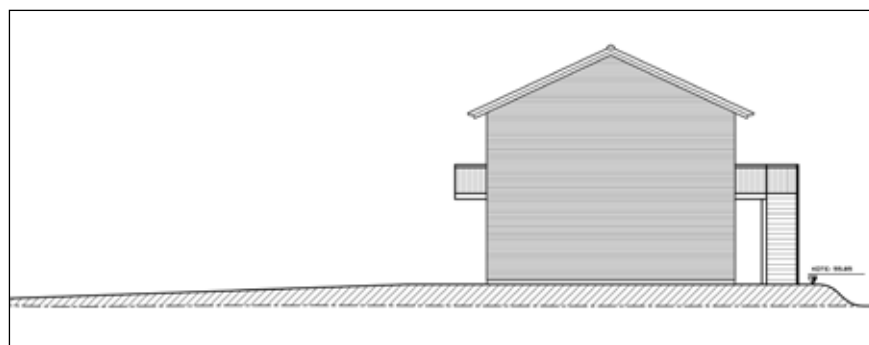


Illustrationen viser et eksempel på, hvordan bebyggelsen kan komme til at se ud. Se endvidere visualiseringer på side 18 og 19.

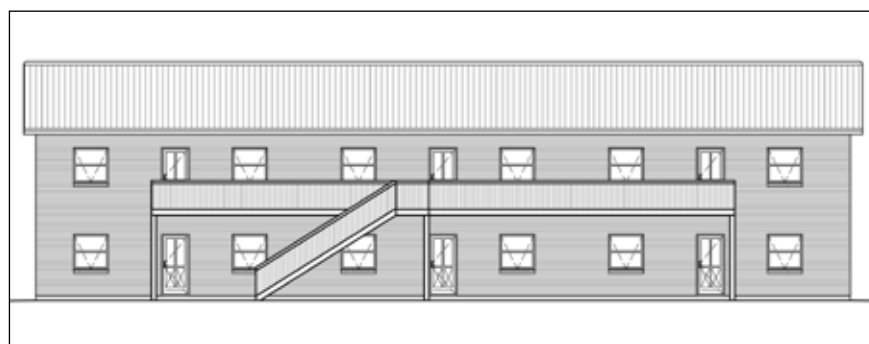
Illustrationerne viser et eksempel på, hvordan bebyggelsen kan komme til at se ud. Tag i sort tegltagsten, facader i grå teglsten og vinduer og døre i fyrretræ. Se endvidere visualiseringer på side 18 og 19.



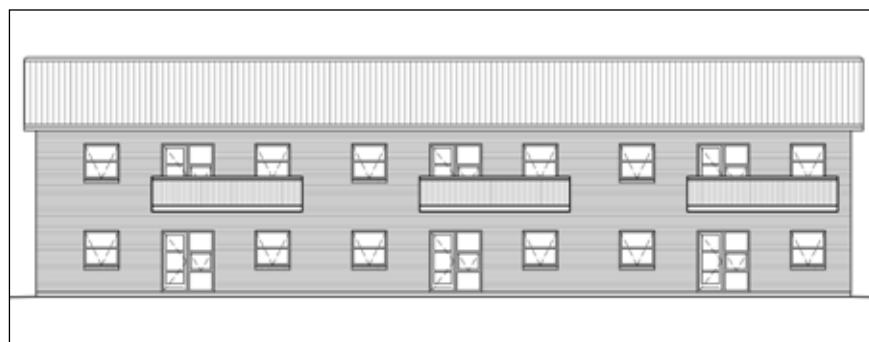
Facade mod nord



Facade mod syd



Facade mod øst



Facade mod vest

### Adgangsveje

Vejadgangene til lokalplanområdet skal ske fra en af de 3 overkørsler a, b og c, der tildels også fungerer som vejadgange i dag. Vejadgang a skal desuden vejbetjene etagebyggeriet i delområde B.

### Parkering

Lokalplanens bestemmelser om parkering sikrer, at der er et tilstrækkelig antal p-pladser i lokalplanområdet til beboere, ansatte, kunder osv. Al parkering må kun ske inden for lokalplanområdet.

Derfor må der heller ikke være parkering på arealet mellem bebyggelserne Bredgade 50-52 og selve Bredgade. Bredgade er meget trafikeret. I dag parkerer de fleste biler på arealet mellem Bredgade 50-52 og selve Bredgade. Her bruger bilisterne selve Bredgade inklusiv cykelsti/fortov som manøvreareal, når de skal bakke ud fra disse p-pladser. Dette er uhensigtsmæssigt, og er endnu en grund til der i fremtiden ikke skal holde biler her.

### Vejret

For at sikre at beboerne i delområde B har vejadgang og kan parkere i området skal der på ejendommen Bredgade 50 tinglyses vejret til delområde B samt brugsret til, at beboerne i delområde B må parkere på de anviste p-pladser på ejendommen Bredgade 50.

### Støj

Bredgade er meget trafikeret, hvilket kan medføre støj i lokalplanområdet. Derfor indeholder lokalplanen bestemmelser om, at der ved ny bebyggelse skal redegøres for, at gældende støjgrænser kan overholdes, såvel inde i bygninger, på mindst én bygningsfacade samt på de primære udendørs opholdsarealer.



### **Regnvand**

Hele lokalplanområdet ligger som en del af klimahåndteringsområdet omkring Gudenåen. Se endvidere afsnittet 'Klimahåndteringsområde' her på siden.

Afledningen af regnvandet kan blive et problem. Såfremt dette er tilfældet skal der højst sandsynligt etableres en tørledning, der fører vandet videre til en sandfangbrønd inden vandet udledes til regnvandssystemet.

### **Forhold til Kommuneplanlægning**

Hele lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone med denne lokalplan.

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanramme 7.C.03, der er udlagt til bycenter. Der må bygges i op til 3 etager med en maksimal højde på 10 meter og en bebyggelsesprocent på maksimal 60.

### **Klimahåndteringsområde**

Hele lokalplanområdet ligger i potentielt vandlidende område samt i klimahåndteringsområde omkring Gudenåen. Der er risiko for periodevise oversvømmelser. Der er i lokalplanen fastsat bestemmelser, der sikrer, at byudviklingen i lokalplanens område sker under hensyntagen til klimaforandringerne og at risikoen for, at området med tiden oversvømmes mindskes, jf. § 6.5, 7.3-7.4, 7.13 og 8.3. Dette er grunden til, at ny bebyggelse opføres med en minimum gulvkote i kote 56 (DVR90).

Dette er dog ikke garanti for, at vandstanden fortsat vil stige. Så i fremtiden kan der være risiko for periodevise oversvømmelser i lokalplanområdet.

### **Lavbundsareal**

Hele lokalplanområdet ligger i lavbundsareal, grundet Gudenåens placering nord for området. Da lokalområdet allerede ligger i byzone samt ca. halvdelen af området og naboområderne er bebygget vurderes en udbygning her ikke at svække lavbundsarealet. Det vil her ikke blive relevant at genskabe det naturlige vandstands niveau eller styrke det vilde dyre- og planteliv. Det skyldes, at den eksisterende udbygning i området, samt den ny bebyggelse vil opleves som for tætning af den eksisterende by.

### **Ny natur**

En meget lille del af lokalplanområdet mod øst ligger i 'Ny natur', grundet Gudenåens placering nord for området. Afgrænsningen af 'Ny natur' er udlagt uden at tage hensyn til nærområdet og er tegnet i skala 1:25.000. Dermed ligger dets grænse lidt tilfældigt ind i byen frem for på kanten af den. Afgrænsningen bør finjusteres, så den er sammenfaldende med lokalplanområdets østlige skel, som også er byzonens afgrænsning.

### **Åbeskyttelseslinje**

Den nordlige halvdel af lokalplanområdet ligger inden for åbeskyttelseslinjen. Området vurderes ikke at få indvirkning på åen. Dette skyldes, at der indenfor lokalplanområdet er eksisterende bebyggelse samt at der mellem åen og dette område ligger eksisterende bebyggelse.

Oftest er det en forudsætning for en lokalplans realisering, at åbeskyttelseslinjen ophæves eller der dispenseres fra den. Det er ikke tilfældet her, jf. Naturbeskyttelseslovens §16 stk. 2 nr. 6. Lokalplanområdet er undtaget fra dette, da der i området før den 1. september 1972 var påbegyndt en væsentlig lovlig bebyggelse.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2009-2021.

### **Anden planlægning**

#### **Grundvand**

Hele lokalplanområdet ligger i område med drikkevandsinteresser (OD). Da området primært skal anvendes til boliger, vurderes det, at en udbygning her ikke vil udgøre en risiko for grundvandskvaliteten.



Bro over Gudenåen

### **Servitutter**

Servitut vedr. dokument om byggelinjer mv., tinglyst den 03.04.1970 på matr. nr. 1a m.fl. Stovgård Hgd., Tørring skal ophæves på matr. nr. 1hn og 1hæ Stovgård Hgd., Tørring, dvs. hele det område, der er omfattet af lokalplan 1010. Dette sker ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplanen.

Der er ikke fundet yderligere deklamationer eller servitutter, der er uforenelige med lokalplanen.

### **Spildevand**

Hele lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen. Ny byggeskade skal separatskloakeres.

### **Vandforsyning**

Lokalplanområdet forsynes med drikkevand fra Tørring Vandværk.

### **Varmeforsyning**

Lokalplanområdet skal forsynes med kollektiv varmforsyning og er allerede udlagt til fjernvarme.

### **Renovation**

Grundenes udformning samt den fælles overkørsel medfører særlige renovationsforhold, idet delområde B ikke har mulighed for at stille affald ud til vejskel (Bredgade), som er en forudsætning for at få afhentet sin dagrenovation.

En løsning herpå kan være at etablere en samlet plads til affaldscontainere til dagrenovation og genbrug for delområde B i dertil indrettet "station" i umiddelbart tilknytning til vejadgang a.

## **Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder**

### **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 anlægsstilladelser til Horsens museum. Samtidig skal bygherren oplyses om museumslovens §§ 25-27 om forhåndsvurdering, eventuel forundersøgelse m.v. og afholdelse af udgifter hertil.

Bygherrer skal være opmærksomme på arkæologiske og fossile fund. Hvis der under anlægsarbejde træffes på fortidsminder, andre kulturhistoriske anlæg eller findes usædvanlige naturhistoriske genstande, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet, og Horsens Museum skal underrettes.

Horsens Museum har foretaget en arkivalisk kontrol af lokalplanens område. Museet vurderer: *"Der er ikke på selve de to matrikler kendskab til fortidsminder. Arealerne har i følge ældre kort ligget på kanten mellem eng og ager. Området har tidligere været grøftet på grund af*

*terrænets lavtliggende karakter. Tørring-egnen er arkæologisk kendetegnet ved mange bopladser fra forskellige perioder af stenalderen. Disse ligger ofte på lette hævnings på kanten af den flade Gudenå-dal og hvor det er undersøgt ses ofte affaldslag i de lavere, mere sumpede områder foran bopladserne. Højdekurverne på ældre kort synes at angive, at den nærmeste markante højning har ligget omkring 150 meter væk. Det kan imidlertid ikke udelukkes, at der i området kan have ligget en lokal holm, hvis konturer nu er helt udviskede af den moderne bebyggelse og landevejen. Horsens Museum vil derfor anbefale, at der foretages en arkæologisk forundersøgelse før anlægsarbejdet påbegyndes, således at det kan afklares hvorvidt der på stedet skulle være skjulte fortidsminder i form af for eksempel affaldslag fra en ikke kendt stenalderboplads."*

## **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 1010 for et boligområde, Bredgade 50-52 i Tørring**

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 delområde A fremover anvendes til beboelse, liberalt erhverv og butik.
- at delområde B fremover anvendes til etageboliger.
- at vejadgangen til området maksimalt sker via 3 overkørsler fra Bredgade markeret med a, b og c på kortbilag nr. 2.
- at området disponeres i henhold til principperne på kortbilag nr. 2.
- at der i delområde B etableres et fælles grønt friareal samt et privat opholdsareal til hver bolig i form af have, terrasse eller altan.
- at der etableres de nødvendige p-pladser i området.
- at parkeringen mellem bebyggelserne Bredgade 50-52 og selve Bredgade ophører.

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

- 2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag nr. 1. Området omfatter matr. nr. 1hn og 1hæ Stovgård Hgd., Tørring samt alle parceller, der efter den 18.07.2013 udstykkes herfra.
- 2.2 Lokalplanen inddeles i delområderne A og B som vist på kortbilag nr. 2.
- 2.3 Området ligger i byzone og skal forblive i byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.

### **§ 3 Lokalplanområdets anvendelse**

- 3.1 Delområde A må kun anvendes til beboelse, liberalt erhverv og butik med tilhørende opholdsarealer, vejadgang og p-pladser.
- 3.2 Delområde B må kun anvendes til etageboliger med tilhørende fælles opholdsarealer, vejareal, stier og p-pladser.

## § 4 Udstykning

- 4.1 Lokalplanområdet må kun udstykkes i princippet som vist på kortbilag nr. 2.
- 4.2 I delområde B kan der ske yderlige udstykning. Området må kun udstykkes som sokkelgrunde, inklusive de enkelte boligernes haver/terasser.
- 4.3 I delområde B skal det fælles opholdsareal, vejareal og parkeringsareal udstykkes særskilt.

## § 5 Veje, stier og parkeringsforhold

- 5.1 Der udlægges areal til følgende nye adgangsveje og parkeringsarealer i princippet som vist på kortbilag nr. 2 og 3.

### Veje

- 5.2 Vejadgangen til Bredgade 50 skal ske via en overkørsel fra Bredgade ved de steder, der er markeret med a og b på kortbilag nr. 2.
- 5.3 Vejadgangen til Bredgade 52 skal ske via en overkørsel fra Bredgade ved det sted, der er markeret med c på kortbilag nr. 2.
- 5.4 Vejadgangen til delområde B skal ske via vejadgangen til Bredgade 50 (punkt a).
- 5.5 Vejadgangen a skal udlægges i en minimumsbredde på 5,0 m.

### Parkering

- 5.6 Der må ikke parkeres på arealet mellem bebyggelserne Bredgade 50-52 og selve Bredgade. Området skal fysisk indrettes, så det ikke bliver muligt.
- 5.7 Al parkering skal ske på egen grund. Parkering i delområde B må dog foregå på ejendommen Bredgade 50.
- 5.8 Til etageboligerne skal der anlægges mindst 1½ parkeringsplads pr. bolig inklusiv minimum 2 handicap p-pladser i området. Garage og carporte medregnes som en parkeringsplads.
- 5.9 Til Bredgade 50 skal der anlægges minimum 8 p-pladser inklusiv 1 handicap p-plads. Garage og carporte må medregnes som en p-plads.
- 5.10 Til Bredgade 52 skal der anlægges mindst 2 parkeringspladser. Garage og carporte må medregnes som en p-plads.
- 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 indenfor lokalplanområdet.

## § 6 Tekniske anlæg

- 6.1 Ledningsanlæg, herunder til belysning, må kun fremføres som jordkabler.
- 6.2 Parabolantenner skal opsættes på huset sådan, at de ses mindst muligt fra Bredgade. Ingen del af parabolantennen må være tættere på skel end 2,5 m og placeres højere end 2,5 m til overkant, over terræn. I delområde B må der dog etableres parabolantenner på 1. sal indenfor altanen.
- 6.3 Affaldsbeholdere i forbindelse med den enkelte ejendom må ikke være synlige fra gaden men skal afskærmes med beplantning, hegn eller vægge, tilpasset den omkringliggende bebyggelse.
- 6.4 Der skal etableres en samlet plads til affaldscontainere til dagre-  
novation og genbrug for delområde B i dertil indrettet "station" i umiddelbart tilknytning til vejadgang a.
- 6.5 Overfladevandet fra lokalplanområdet ledes til regnvandssystemet. Såfremt befæstelsesgraden for den enkelte ejendom eller delområde B som helhed overstiger 40 %, så skal det overskydende tag- og overfladevand tilbageholdes eller forsinkes på egen grund inden udledning til regnvandssystemet.

## § 7 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 I delområde A må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 40.
- 7.2 I delområde B må bebyggelsesprocenten ikke overstige 60. Det fælles opholdsareal og parkeringsareal kan medregnes ved beregning af bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom. Andelen i det selvstændigt matrikulerede friareal fordeles ligefremt proportionalt efter de enkelte grundstykkers størrelse.
- 7.3 Ny bebyggelse skal opføres med en minimum gulvkote i kote 56 (DVR90).
- 7.4 Den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 8,5 m målt fra kote 56, DVR90.
- 7.5 I delområde A må bebyggelsen maksimalt opføres i 2 etager. I delområde B skal bebyggelsen opføres i 2 etager.
- 7.6 I delområde A skal bebyggelsen ligge med mindst én af hovedbygningens facader ud mod Bredgade i en afstand på mellem 0 og 5 m fra skel.
- 7.7 I delområde A mod de øvrige skel skal bebyggelsen placeres minimum 2,5 m fra skel. Højden mod skel må maksimalt være 1,4 x afstanden til skellet. Garager, carporte, udhuse overdækninger og lignende, kan dog placeres nærmere fra naboskel end 2,5 m.

- 7.8 I delområde B må ny bebyggelse kun placeres inden for det på kortbilag nr. 2 anviste byggefelt. Byggefeltet ligger nord og øst 4 m fra skel. Højden mod skel må maksimalt være 1,4 x afstanden til skellet.
- 7.9 I delområde B må garager, carporte, udhuse, redskabsskure, cykelskure, trappeopgange, altaner, overdækninger og lignende opføres uden for byggefeltet.
- 7.10 Ved garager, carporte, udhuse, redskabsskure, cykelskure, trappeopgange, altaner, overdækninger og lignende, der placeres nærmere naboskel end 2,5 m (delområde A) eller udenfor byggefeltet (delområde B) må bygningshøjden ikke overstige et skråt højdegrænseplan, der går fra en højde på 2,5 m i skel til en højde på 3,7 m 2,5 m fra skel. Bygningshøjden måles fra eksisterende terræn, eller fra et af Hedensted Kommune fastlagt niveauplan.
- 7.11 Terrænreguleringer på de enkelte grunde skal holdes inden for +/- 0,5 m i forhold til oprindeligt terræn. Der må dog foretages terrænregulering på over +/- 0,5 m, hvis det er forudsætning for, at ny bebyggelse kan opføres med en minimum gulvkote i kote 56 (DVR90).
- 7.12 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. Bygninger og udearealer skal tilpasses terrænet så vidt mulig og ikke omvendt. Ved p-pladserne i lokalplanens syd- og østlige del, må der dog foretages terrænregulering nærmere skel. I den forbindelse må der i skel etableres støttemur i den nødvendige højde for at p-pladserne kan etableres jf. kortbilag nr. 3.

## § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

### Fælles bestemmelser

- 8.1 Ingen bygningsdele, beklædninger eller tagmaterialer må udføres med signalfarver og i reflekterende materialer med en glansværdi over 30. Ovenlysvinduer er undtaget herfra. Plastplader må ikke anvendes.
- 8.2 Facader skal være i teglsten eller beton, som enten vandskures pudses eller står i blank mur. Facadepartier samt mindre dele af ydervægge og bygningsdele kan dog udføres i andre materialer, såsom glas, træ, aluminium, zink eller lignende.
- 8.3 Tagbeklædningen skal udføres med tagsten, skifer eller tagpap med listedækning. Tage kan endvidere udføres som "grønne tage". Til mindre tagpartier kan der anvendes glas. Der må placeres solfangere og solceller på tagfladerne.
- 8.4 Tage skal fremstå som fladt tag, tag med ensidig taghældning eller saddeltag uden valm.



### **Delområde B**

- 8.5 Syd- og nordgavlen på etagebyggeriet må ikke forsynes med vinduer eller andre bygningsåbninger.
- 8.6 Etagebyggeriet skal være ensartet med hensyn til materialer, farver og udformning.
- 8.7 Garager, carporte, udhuse, redskabsskure, cykelskure, trappeopgange, altaner, overdækninger og lignende til etagebyggeriet skal opføres og udformes efter fælles tilbygningsplan med forskrifter om ens udformning, materialer og farver, gældende for hele delområdet. Bygningerne skal tilpasses hovedbygningen i materialevalg og tagform. Krav om tilbygningsplan udløses ved første ønske om tilbygning.

## **§ 9 Ubebyggede arealer**

- 9.1 Alle hegn i skel skal etableres som levende hegn.
- 9.2 I delområde B skal minimum 12 % af grundarealet udlægges til fælles grønt friareal.
- 9.3 I delområde B skal der til hver bolig udlægges et privat opholdsareal i form af have, terrasse eller altan.
- 9.4 I delområde B skal det fælles opholdsareal anlægges, som græsplæne med spredt beplantning i form af træer og buske. En passende del af fællesarealet skal udlægges til legeareal.

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

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er sket tilslutning til den kollektive varmforsyning, elforsyningen og spildevandssystemet.
- 10.2 Ny bebyggelse i delområde B må ikke tages i brug, før der er etableret de i § 5.1-5.5 og §5.7-5.11 nævnte vejadgange og p-pladser og de i § 9.2-9.3 nævnte fælles opholdsarealer samt at foranstaltningerne til hindring af parkering er blevet etableret jf. § 5.6.
- 10.3 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er redegjort for, at støjgrænseniveauet bliver overholdt på grundens primære opholdsarealer og på mindst én facade på hver bygning.
- 10.4 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der på ejendommen Bredgade 50 er tinglyst vejret til delområde B samt brugsret til p-pladser til delområde B.

## **§ 11 Grundejerforening eller lignende**

11.1 Ingen bemærkninger.

## **§ 12 Påtaleret**

12.1 Hedensted Byråd er påtaleberettiget om overholdelse af lokalplanen.

## **§ 13 Servitutter og deklARATIONER**

13.1 Følgende dokument ophæves for det område, der er omfattet af lokalplan 1010: Dokument om dokument om byggelinjer mv., tinglyst den 03.04.1970 på matr. nr. 1a m.fl. Stovgård Hgd., Tørring.

## **Vedtagelsespåtegning**

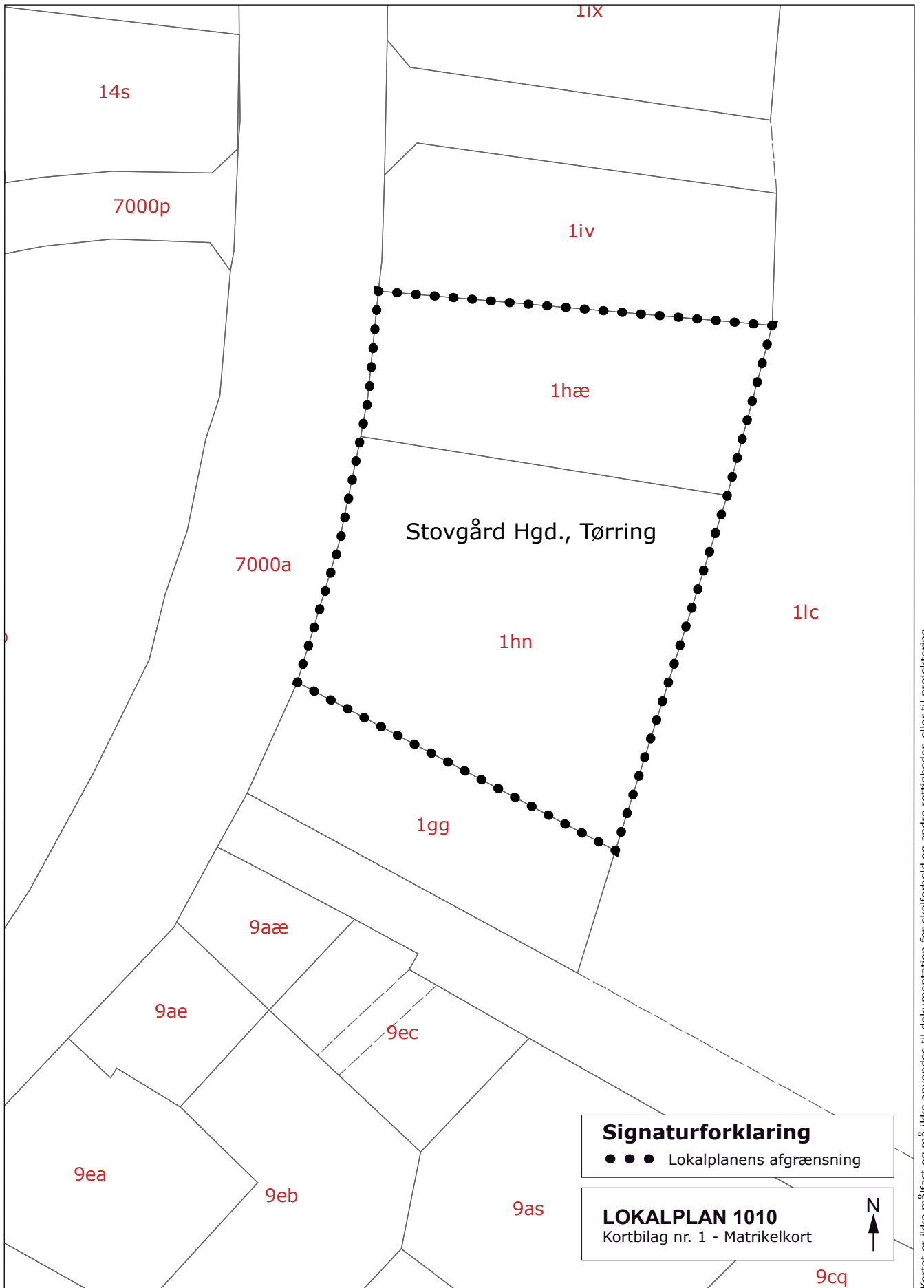
Forslaget til Lokalplan 1010 er vedtaget af Hedensted Byråd den XX. XXXXX 2013 og offentliggøres efter reglerne herom i planlovens § 24.

Kirsten Terkilsen  
Borgmester

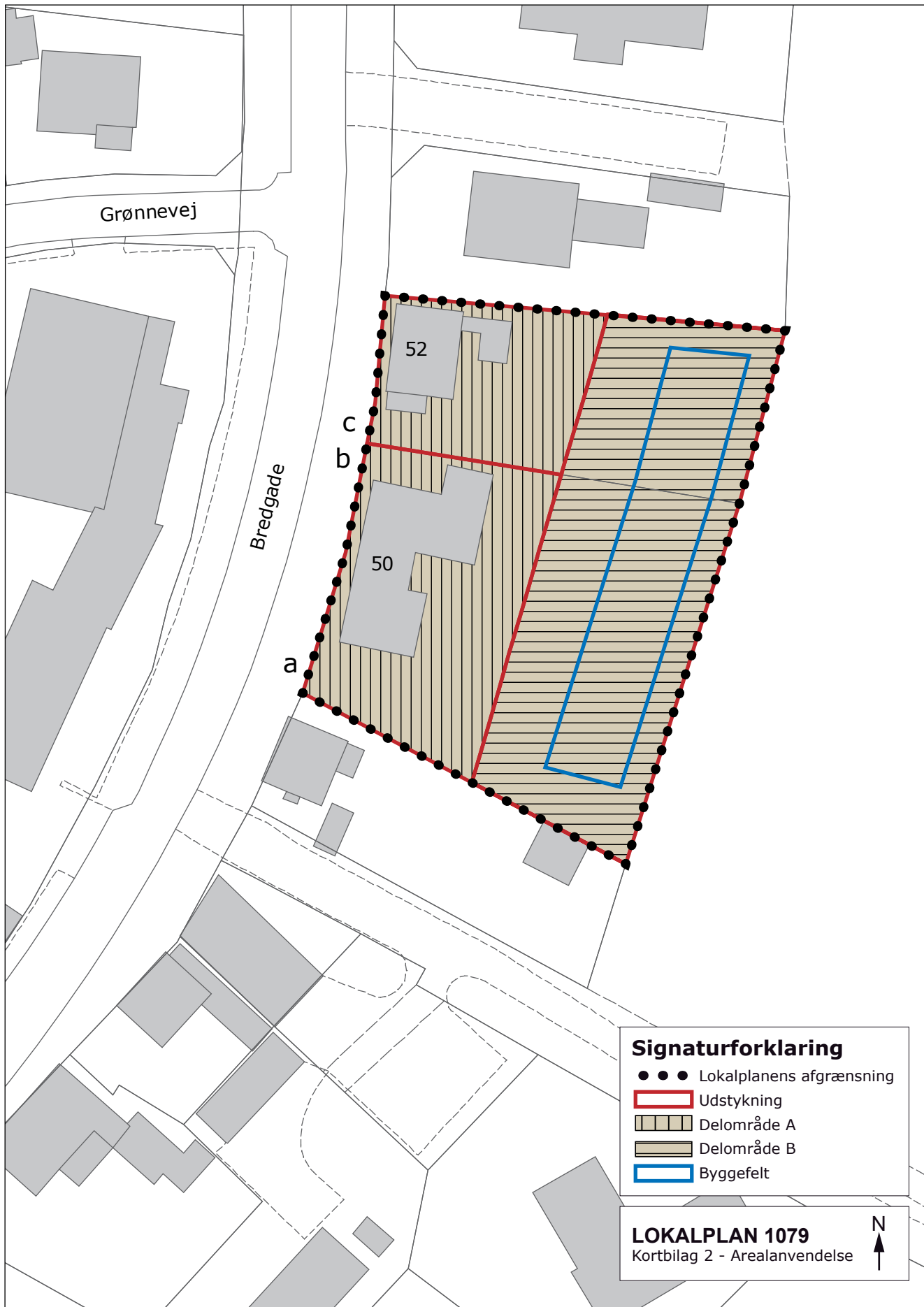
Jesper Thyrring Møller  
Kommunaldirektør

---

*Forslag til lokalplan 1010 er i henhold til planlovens §24, stk. 3 offentliggjort i perioden fra den XX. XXXX 200X til den XX. XXXX 200X.*

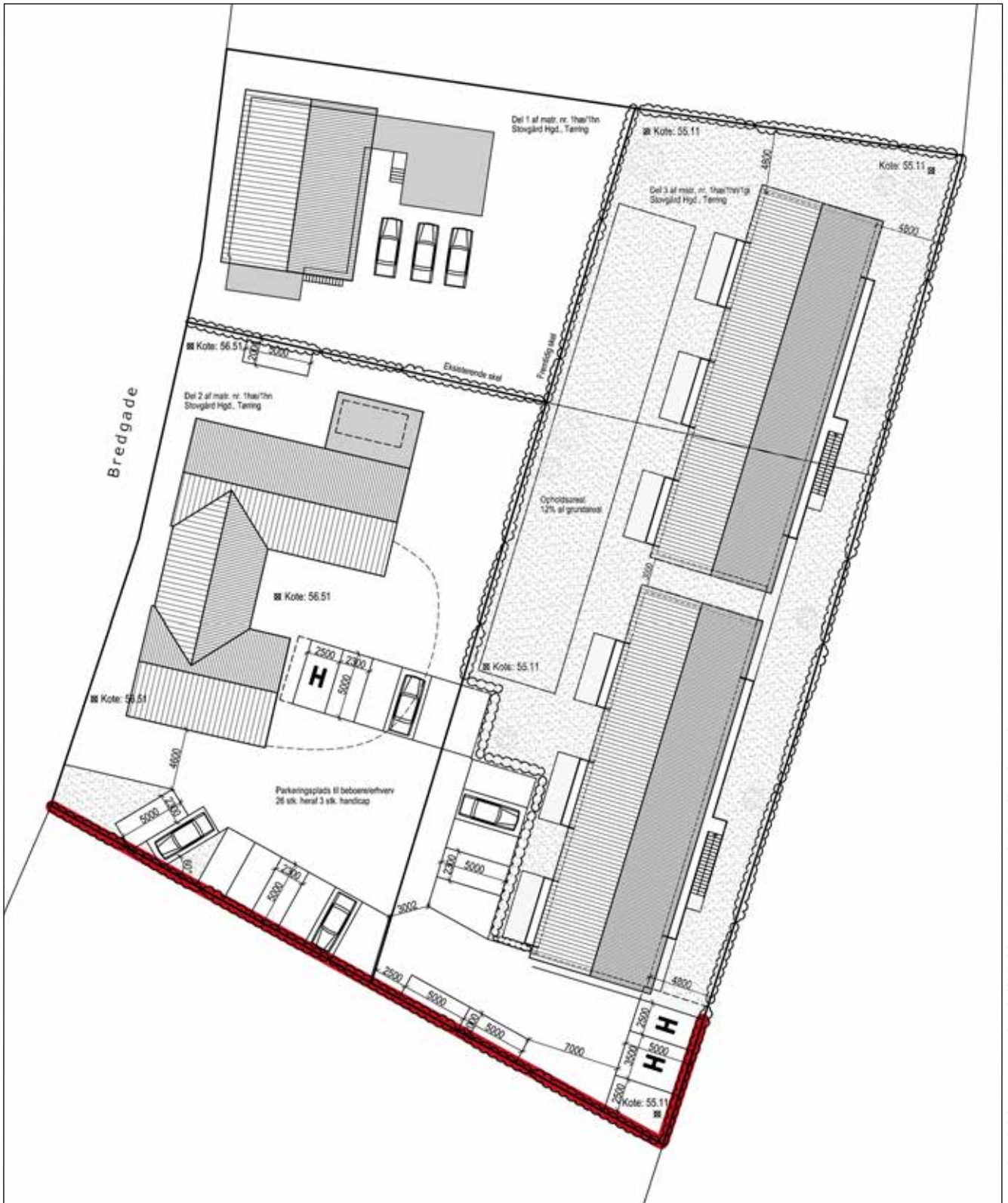


Kortet er ikke målfast og må ikke anvendes til dokumentation for skelforhold og andre rettigheder, eller til projektering.



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





### Signaturforklaring

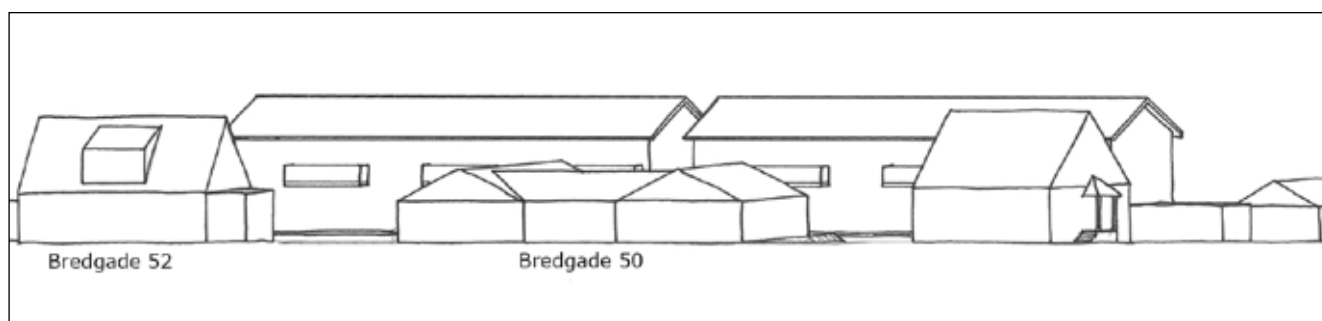
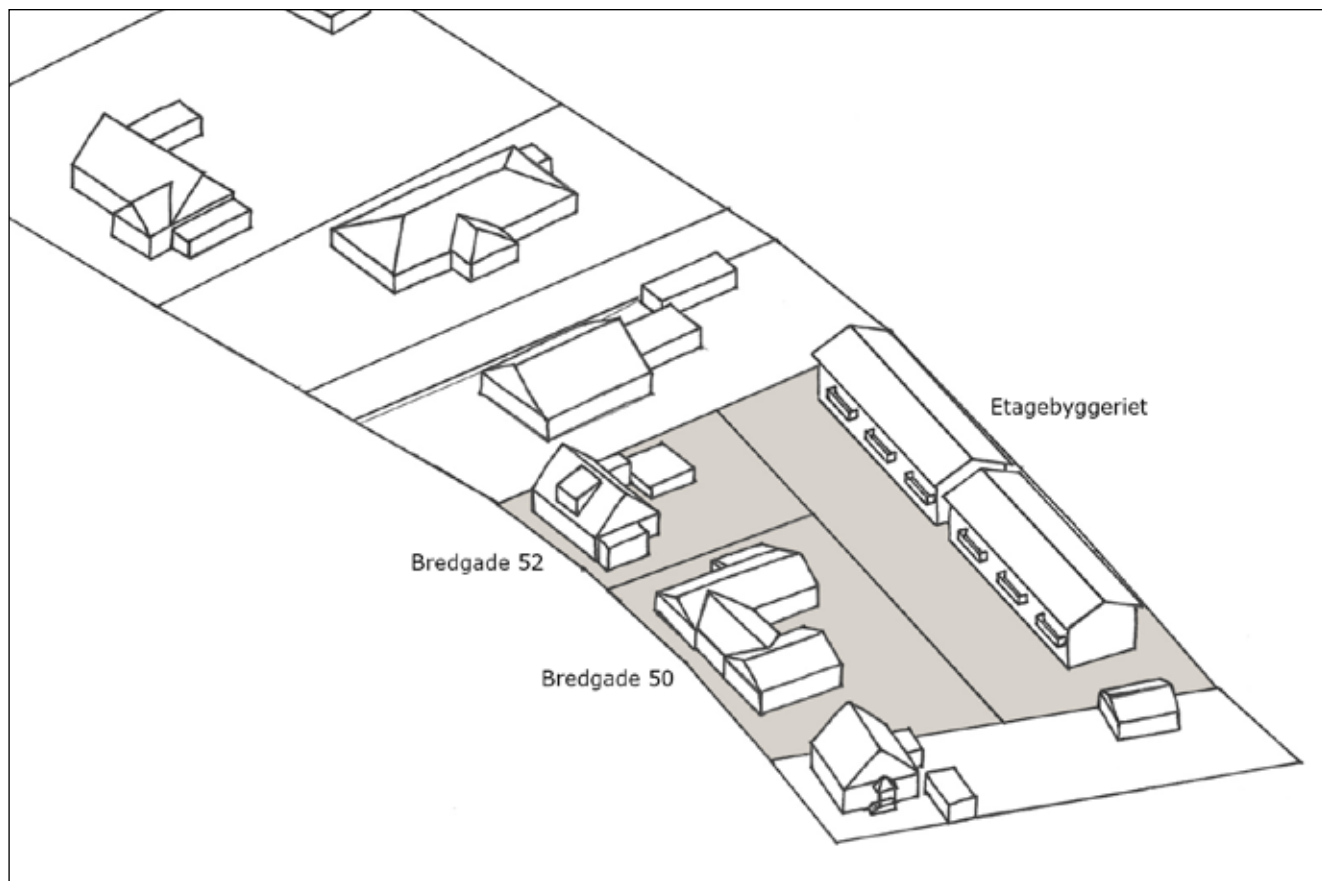
- • • • Lokalplanens afgrænsning
- Evt. støttemur i skel

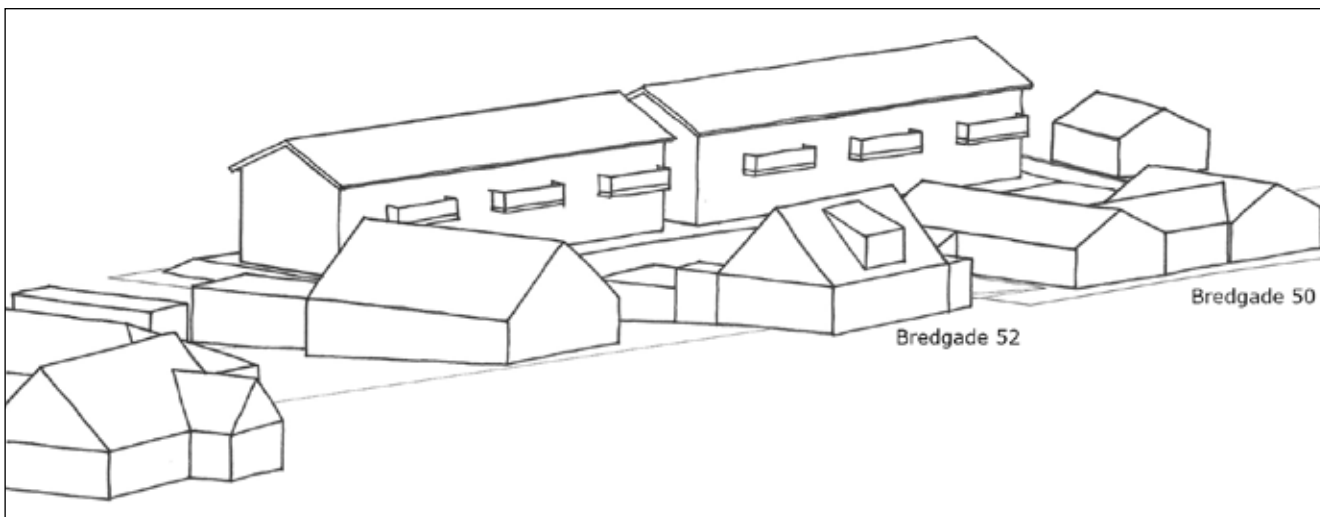
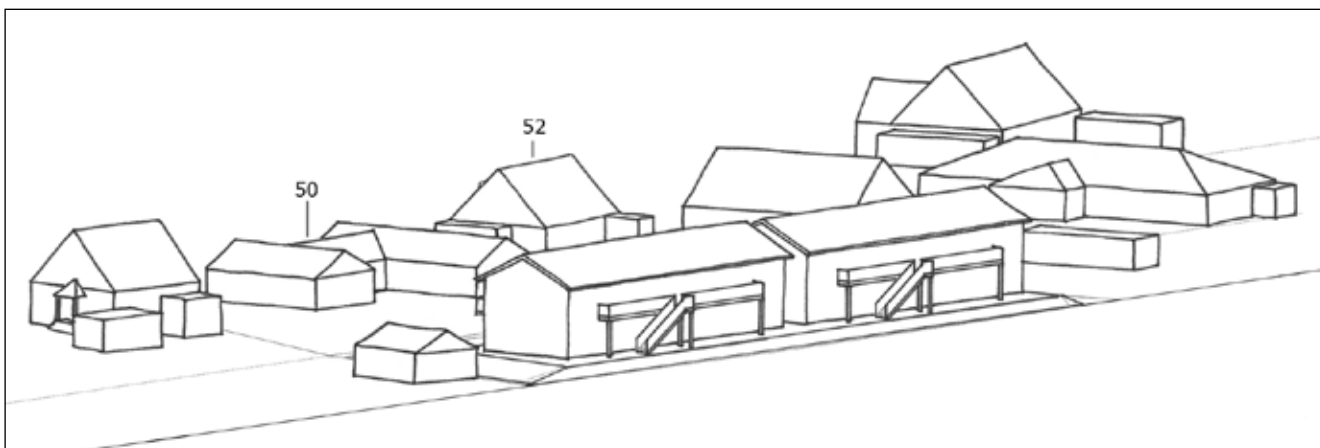
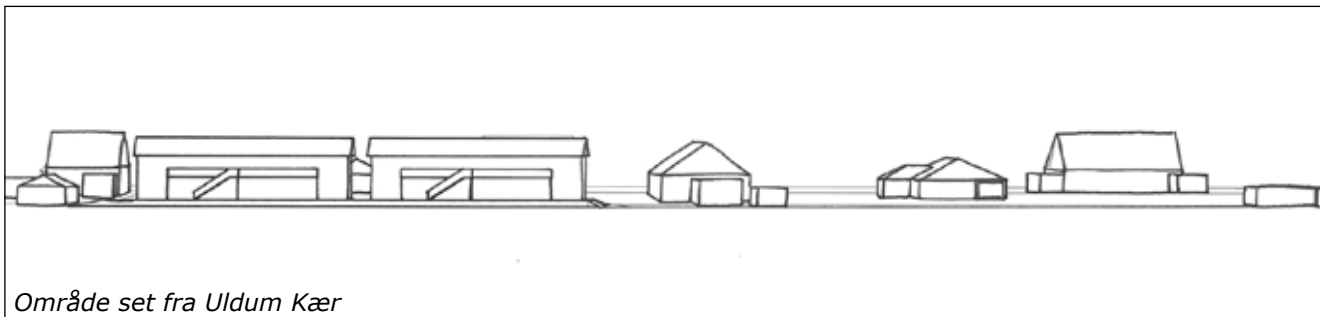
Lokalplan 1010  
Kortbilag nr. 3 - Illustrationsplan



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

## Bilag A - Visualiseringer af byggemulighed





## 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. 936 af 24. september 2009) 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

titel **XXXX XXXXX**



Hedensted Kommune

**Teknik & Miljø**  
Tjørnevej 6  
7171 Uldum

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