Demensplejehjem i Hedensted syd

Lokalplan 1140

Forslaget skal høres af byrådet den 01.09.2020

HEDENSTED KOMMUNE

Indholdsfortegnelse

Offentlig høring 1

Baggrund og indhold 2

Formålet med lokalplanen 3

Lokalplanens indhold 4

Oversigtskort 7

Bestemmelser 8

§ 1 Formål 9

§ 2 Område- og zonestatus 10

§ 3 Områdets anvendelse 11

§ 4 Udstykninger 12

§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold 13

§ 6 Tekniske anlæg 14

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering 15

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden 16

§ 9 Ubebyggede arealer 18

§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse 19

§ 11 Aflysning af lokalplan og servitutter 20

Redegørelse 21

Redegørelse for kommuneplan 2017-2029 22

4.2 Konsekvensområde 23

6.1 Støj 24

8.1 Oversvømmelse og erosion 25

8.2 Klimatilpasningsområde 26

10.4 Specifik geologisk bevaring 27

Konsekvenser for nærområdet 28

Eksisterende lokalplan og servitutter 29

Teknisk forsyning 30

Naturbeskyttelse 31

Miljøforhold 32

Tilladelser fra myndigheder 33

Miljøscreening 34

Klagevejledning miljøscreening 35

Kortbilag 1 - Matrikelkort 36

Kortbilag 2 - Lokalplankort 37

Vedtagelse 38
Retsvirkninger 39
Klagevejledning lokalplan 40

Offentlig høring

Lokalplaner udarbejdes for at sikre udvikling i et lokalt område samt for at give borgerne indsigt og mulighed for indflydelse på kommunens planlægning. I en lokalplan fastsættes bindende bestemmelser for grundejere, lejere og brugere af et konkret område. Bestemmelserne uddyber, hvordan bl.a. arealer, nye bygninger, veje, mv. skal placeres og udfærdiges inden for et bestemt område.

Inden byrådet vedtager en lokalplan endeligt, skal forslaget til lokalplanen sendes i offentlig høring, således at borgerne kan sætte sig ind i forslaget og få mulighed for at komme med bemærkninger og ændringsforslag.

Når byrådet har vurderet de indkomne bemærkninger og ændringsforslag, kan lokalplanen vedtages endeligt. Herefter har den bindende virkning for grundejere og brugere i området.

Offentlig Høring

Forslag til lokalplan 1140 var udsendt i offentlig høring i perioden fra den 2. juli 2020 til 19. august 2020. Hedensted Kommune modtog ingen høringssvar i høringsperioden. Derudover har forvaltningen foretaget mindre redaktionelle rettelser.

Yderligere spørgsmål

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

Hedensted Kommune - Plan og Udvikling

Niels Espes Vej 8

8722 Hedensted

planogudvikling@hedensted.dk

Tlf: 7975 5606

Baggrund for Lokalplanen

Hedensted Kommune ønsker at skabe mulighed for, at et område på Rugmarken i den sydlige del af Hedensted kan benyttes til etablering af en døgninstitution, nærmere bestemt et demensplejehjem. Plejehjemmet består af ca. 67 plejeboliger med fællesarealer, et dagcenter, parkeringsareal, udendørs opholdsarealer samt forsinkelsesbassin til regnvand.

Denne lokalplan fokuserer på at skabe de bedste mulige rammer for demensplejehjemmets beboere og deres pårørende, brugere af dagcentret og plejehjemmets ansatte som en naturlig forlængelse af Hedensted Kommunes demensstrategi. Med det nye plejehjem, som denne lokalplan skaber rammerne for, kan Hedensted Kommune rumme borgere i alle livets faser.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger i den sydlige del af Hedensted på kanten mellem by og åbent land. Området består af dele af matriklerne nr. 12a og 12dh, begge Hedensted By, Hedensted, og udgør et areal på ca. 3,6 ha, der i dag henligger som eng og mark. Generelt falder terrænet fra syd mod nord samt fra øst og vest mod midten af lokalplanområdet.

Området afgrænses i dag mod vest af Daugårdvej og jernbanen, mod nord-øst af et bofællesskab, mod nord af et bosted og længere mod nord af boligområde med åben-lav bebyggelse, mod øst af Hedensted Ridecenter og mod syd af åbne marker og en gårdejendom. Der er udarbejdet lokalplan for åben-lav boliger for den del af marken, der grænser op til dette lokalplanområde mod syd.

Formålet med lokalplanen

Formålet med lokalplanen er at udlægge lokalplanområdet til offentligt formål, herunder en døgninstitution. Der sikres byggeretsgivende bestemmelser inden for lokalplanområdet, der giver mulighed for opførelse af en døgninstitution med tilhørende faciliteter i et moderne og funktionelt byggeri i op til to etager.

Lokalplanens øvrige formål er at fastlægge vejadgang fra Daugårdvej via Rugmarken til institutionen, tilstrækkeligt parkeringsareal til ansatte og pårørende, rekreative udearealer for institutionens beboere og brugere, samt sikre stiforbindelser gennem området for bl.a. beboerne i naboområdet. Lokalplanen har endvidere til formål at sikre, at overfladevand forsinkes inden for lokalplanområdet.

For at indfri formålene fastsætter lokalplanen bestemmelser for anvendelsen af lokalplanområdets forskellige delområder, bebyggelsens højde og materialer. Bestemmelserne skal sikre, at den nye bebyggelse bliver placeret under hensyntagen til det omkringliggende byggeri i området, herunder at terrænbearbejdning resulterer i gode adgangsforhold til den nye bebyggelse og de rekreative udearealer.

Lokalplanens indhold

Anvendelse og bebyggelse

I lokalplanen fastlægges områdets overordnede bebyggelsesstruktur. Derudover udarbejdes byggeretsgivende bestemmelser, hvor der gives mulighed for at opføre en institution med boliger og fællesarealer sammen med tilhørende adgangsveje, stier, parkering og udendørs opholdsarealer samt regnvandsbassin.

Lokalplanen skal sikre, at den nye bebyggelse indgår som en samlet helhed med den eksisterende bebyggelse mod nord og det åbne landskab mod syd.

Delområder

Lokalplanområdet opdeles i 6 delområder, se kortbilag 2. Delområde A må kun anvendes til vej- og parkeringsareal. Indenfor delområde B må der etableres institutionsbyggeri med boliger og fællesarealer. I delområde C må etableres rekreative udearealer til institutionen. I delområde D må der etableres et regnvandsbassin. I delområde E kan der etableres en offentlig tilgængelig rekreativ stiforbindelse. Delområde F er udlagt til eksisterende begrønnet støjvold.

Veje og stier

Lokalplanområdet får vejadgang fra Daugårdvej via Rugmarken ad eksisterende indkørsel til området. Herfra vil der blive etableret en adgangsvej langs støjvolden med adgang til parkeringsarealet og vendeplads til busser og renovation foran institutionen.

Inden for lokalplanområdet udlægges arealer til rekreative stiforbindelser til institutionens beboere, pårørende og ansatte. I kanten af lokalplanområdet mod nord er der udlagt areal til en offentlig tilgængelig stiforbindelse.

Parkering

Det fælles parkeringsareal er placeret i lokalplanområdets vestlige del med nem adgang fra Daugårdvej via Rugmarken. Parkeringsarealet og ankomsten er bearbejdet med begrønning for at skabe en blød overgang til markerne mod syd. P-pladsen er disponeret således, at gående trafik på kørebanen minimeres.

Bebyggelsen

Bebyggelsens disponering er fastlagt i et skitseprojekt som denne lokalplan tager udgangspunkt i, se fig. 1. Den endelige disponering af bebyggelsen og udearealer kan afvige fra skitseprojektet. Den nye institution er planlagt til at rumme ca. 67 plejeboliger, tilhørende servicearealer samt et daghjem med administration og produktionskøkken. Bebyggelsen er skitseret opført i ét plan.

Boligerne er er opdelt i to klynger med 3 selvstændige bo-enheder. Bebyggelsen bindes sammen af et torv, der fungerer som ankomst til stedet. Omkring bebyggelsen løber en hovedsti, der som et lukket forløb begynder og ender på torvet.

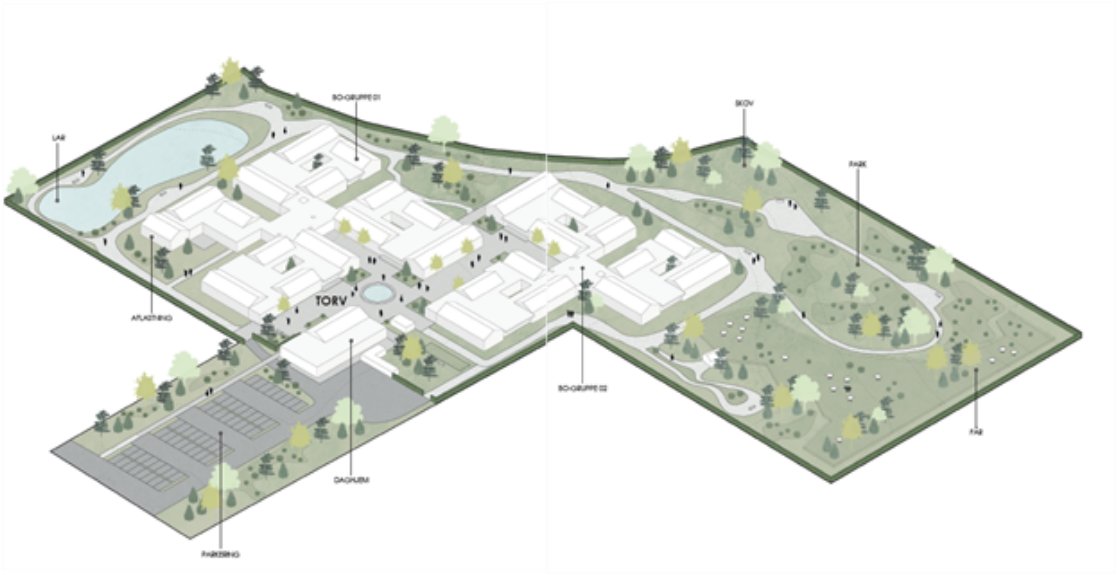


Fig. 1 - Arkitektonisk hovedgreb - Tegningen er vejledende og kan afvige fra den endelige bebyggelse

Arkitektonisk udtryk

Arkitekturen i lokalplanområdet skal skabe trygge og sikre rammer for institutionens beboere, pårørende og ansatte. Bebyggelsen skal fremstå som en samlet komposition af veldefinerede bygningsvolumener i et enkelt, arkitektonisk formsprog med ensartede materialer og farver, der indgår i samspil med områdets bebyggelse og landskabelige omgivelser.

Arkitekturen skal fremstå med et gennemgående materialevalg, der skal udtrykke kvalitet og stoflighed og som skaber nuancer og understreger det arkitektoniske udtryk. Facaderne skal have et varieret facadeudtryk, der nedbringer bebyggelsens skala og proportioner, og samtidig bidrager til fornemmelsen af imødekommenhed i bebyggelsen.

Boligenhederne vil fremstå som rækkehuse med en markant og identitetsskabende sadeltagsprofil for at sikre en genkedelighed for beboerne, mens fællesarealerne opføres med fladt tag. Boligerne skal have gode lysforhold, udsigt og adgang til rekreative udendørs opholdsarealer.

Disponering af udearealer

Den bærende landskabelige idé for lokalplanområdet er at skabe rolige, overskuelige udearealer med høj grad af hjemlighed for stedets brugere. Den store naturgrund bearbejdes, så der fra fællesrum og boliger skabes udsigt til naturen.

Udearealerne er disponeret ud fra et gennemgående ønske om at skabe rum og nicher, der kan rumme varierende behov for bevægelse, sansestimulering og fællesskaber i trygge rammer.

Parkering og trafik placeres i periferien af lokalplanområdet, så arealer omkring boliger og fællesarealer får en tryg og grøn karakter med et minimum af motortrafik. Fra parkeringsarealet ankommer man til et fællestorv, der fungerer som forbindelsesled i bebyggelsen.

Omkring bebyggelsen udfoldes institutionens grønne udearealer, indeholdende stiforbindelser, grønne opholdssteder, og indhegning til dyrehold mod syd. Beplantning på

grønne udearealer skal bestå af hjemmehørende arter.

Mod nord etableres et regnvandsbassin til forsinkelse af overfladevand.

Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og forbliver i byzone.

Oversigtskort

HEDENSTED KOMMUNE	Oversigtskort	

Oversigtskort

Bestemmelser

I henhold til Lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 med senere ændringer, fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Formål

Lokalplanens formål er at sikre,

- at området udlægges til offentlige formål, herunder institutionsbyggeri
- at ny bebyggelse i sin skala og udformning tilpasses områdets eksisterende bebyggelse
- at der etableres tilstrækkelig parkering inden for området
- at der etableres tilstrækkeligt areal til forsinkelse af overfladevand

§ 2 Område- og zonestatus

§ 2.1 Afgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter dele af matr.nr. 12A og 12dh, begge Hedensted By, Hedensted, samt alle matrikler, som udstykkes efter lokalplanens endelige vedtagelse.

§ 2.2 Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og forbliver i byzone efter lokalplanens endelige vedtagelse.

§ 2.3 Delområder

Lokalplanområdet inddeles i 6 delområder; delområde A, B, C, D, E og F, jf. kortbilag 2.

§ 3 Arealanvendelse

§ 3.1 Generel anvendelse

Lokalplanområdet må kun anvendes til offentlige formål i form af institutionsbyggeri med tilhørende servicearealer, sekundær bebyggelse, parkeringsareal, adgangsveje, regnvandshåndtering, haveanlæg, stier og støjvold.

§ 3.2 Anvendelse - Parkering

Delområde A må kun anvendes til adgangsvej, fortov, stier og parkering, herunder cykelskure, samt grønt friareal.

§ 3.3 Anvendelse - Institution

Delområde B må kun anvendes til institutionsbyggeri med tilhørende servicebygninger, parkeringsareal, adgangsveje og udendørs opholdsarealer.

§ 3.4 Anvendelse - Rekreative udearealer

Delområde C må kun anvendes til rekreative udearealer, samt mindre bygninger, såsom skure, overdækkede terrasser og drivhuse uden beboelse.

§ 3.5 Anvendelse - Regnvandsbassin

Delområde D må kun anvendes til forsinkelsesbassin for regnvand.

§ 3.6 Anvendelse - Offentlig tilgængelig sti

Delområde E må kun anvendes til en offentlig tilgængelig stiforbindelse.

§ 3.7 Anvendelse - Støjvold

Delområde F må kun anvendes til en støjvold eller andre støjdæmpende foranstaltninger.

§ 3.8 Tekniske anlæg og LAR-løsninger

Inden for delområderne A, B, C og D kan der opføres tekniske anlæg på maks. 50 m2 pr. enhed, der er nødvendige for områdets forsyning.

Der kan yderligere etableres regnvandsbassiner, åbne render eller lignende til afledning af overfladevand.

§ 4 Udstykninger

§ 4.1 Udstykning

Der må kun foretages udstykning og sammenlægning af matrikler i overensstemmelse med principperne på kortbilag 2.

§ 4.2 Tekniske anlæg

Inden for delområde A, B, C og D kan der udstykkes mindre grunde til transformerstationer og lignende tekniske anlæg, der er nødvendige for områdets forsyning.

§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold

§ 5.1 Vejadgang

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Daugårdvej via Rugmarken, jf. kortbilag 2.

§ 5.2 Veje og stier

Vejadgange, trafikstier og rekreative stier i delområde A, B, C og D kan placeres som vist i princippet på kortbilag 2.

Der skal etableres redningsveje i delområde A og B, så redningsberedskabet har mulighed for at komme uhindret frem til bygningen. På grund af motorkøretøjernes størrelse og slangernes længde skal der være under 40 m målt i ganglinjen fra dørene i bygningen til en tilstrækkelig bred befæstet kørevej. En kørevej skal være mindst 2,8 m bred og befæstet til tung trafik svarende til brandredningskøretøjer.

I delområde E kan der etableres en offentlig tilgængelig stiforbindelse.

§ 5.3 Vejadgang til regnvandsbassin

I delområde D skal der etableres en intern vej til brug ved drift og vedligeholdelse af regnvandsbassinet. Den interne vej skal etableres i permeabel belægning, som f.eks. grus eller græsarmering.

§ 5.4 Befæstelse og LAR

Overfladevand fra befæstede køre- og stiarealer skal afledes til regnvandssystemet. Parkeringsarealer kan etableres med permeabel belægning.

§ 5.5 Rekreative hovedstier

I delområde B skal der udlægges en rekreativ hovedsti rundt om bebyggelsen, som vist i princippet på kortbilag 2.

Den rekreative hovedsti skal udlægges med en bredde på mindst 2,5 meter og i videst muligt omfang følge det naturlige terræn.

§ 5.7 Parkeringsforhold

Der skal anlægges mindst 50 parkeringspladser inden for lokalplanområdet til ansatte på institutionen, pårørende til beboere samt besøgende.

I delområde A skal parkering anlægges som fællesparkering i princippet som vist på kortbilag 2.

§ 5.6 Rekreative trædestier

Der kan anlægges rekreative trædestier i delområde C, som vist på kortbilag 2.

§ 5.8 Belysning

Belysning af vej- og parkeringsarealer skal ske med ensartede belysningsarmaturer med lyspunktshøjde på maks. 6 meter og skal rette lyset nedad mod færdselsarealerne.

Udendørs opholdsarealer og rekreative hovedstier kan forsynes med pullertbelysning eller lign. med en lyspunkthøjde på maks. 1 meter, der sikrer belysning på relevante steder uden at bidrage til unødvendig lysforurening.

Belysning skal udføres efter et af Hedensted Kommune godkendt projekt.

§ 6 Tekniske anlæg

§ 6.1 Energi

Solceller, solfangere og lignende anlæg til udnyttelse af solenergi må kun etableres på tage eller facader. De skal enten indbygges i bygningen eller følge konstruktionen samt være antirefleksbehandlet.

§ 6.2 Ledninger og kabler

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

Eksisterende ledningsanlæg skal respekteres eller omlægges efter ledningsejernes anvisninger.

§ 6.3 Varmeforsyning

Bebyggelsen kan tilsluttes kollektiv varmeforsyning.

§ 6.4 Spildevand

Bebyggelsen skal tilsluttes offentligt spildevandsnet.

§ 6.5 Vandforsyning

Bebyggelsen skal forsynes med vand fra Hedensted Vandværk.

§ 6.6 Regnvandshåndtering

Tag- og overfladevand skal ledes til enten regnvandsledningen, en rende, en grøft eller et trug og derefter opsamles i regnvandsbassinet i delområde D, inden det afledes til recipient.

Udledningskapaciteten for vandrøret skal overholdes, hvorfor det skal sikres, at regnvandsbassinerne i lokalplanområdet er dimensioneret korrekt, så de ikke giver anledning til oversvømmelse.

Regnvandsbassiner inden for lokalplanområdet må indhegnes af sikkerhedsmæssige årsager. Af sikkerhedsmæssige årsager skal brinker desuden udformes med en svag hældning svarende til maksimalt 1:5.

Regnvandsbassinet er vist med en vejledende placering og udstrækning på kortbilag 2.

§ 6.7 Renovation

Ved projektering skal der indtænkes affaldsløsninger. Den enkelte løsning skal tilpasses bebyggelsen med plads til opbevaring og transport, men kan udformes på forskellige måder.

Affaldsstationer og -beholdere skal afskærmes med beplantning, hegn eller vægge tilpasset bebyggelsen.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

§ 7.1 Delområder

Ny bebyggelse skal opføres inden for delområde B som vist på kortbilag 2.

Der må opføres mindre bygninger såsom skure, overdækkede terrasser og drivhuse i delområde A, B og C.

Der må opføres tekniske anlæg til områdets forsyning og drift i delområde A, B, C og D. Tekniske anlæg skal indpasses i omgivelserne og afskærmes med hegn i træ eller beplantning.

§ 7.2 Afstand til afgrænsninger og veje

Bebyggelse skal holde en afstand på minimum 2,5 meter til lokalplanafgrænsning og 1 meter til delområdeafgrænsning og veje.

§ 7.3 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 % af det enkelte jordstykke.

§ 7.4 Bygningshøjde

I delområde B må bebyggelsen opføres i maks. 2 etager.

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 meter over byggemodnet terræn.

§ 7.5 Terrænregulering

Bygninger og udearealer skal så vidt muligt tilpasses terrænet og ikke omvendt, så der ikke opstår store terænspring eller udføres tekniske skråninger.

I delområde A og B skal terrænregulering holdes inden for +/- 1 meter og der må ikke terrænreguleres nærmere naboskel end 1 meter.

Ved terrænregulering kan der opsættes støttemue op til 0,5 meter. Støttemure skal fremstå med grøn karakter, dvs. de skal tilplantes med egnede klatreplanter eller dækkes af foranstående hæk.

Inden for lokalplanområdet må der i forbindelse med anlæg til håndtering af overfladevand foretages den nødvendige terrænregulering for at sikre vandets tilløb til regnvandsbassiner, grøfter og trug.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

§ 8.1 Arkitektonisk helhedspræg

Bebyggelsen inden for delområde B skal fremstå som én samlet bebyggelse med et tydeligt arkitektonisk helhedspræg og et gennemgående tema i forhold til materialer, farver og form.

§ 8.2 Facader

Ydervægge skal fremstå pudset, vandskuret eller som blankt murværk af tegl. Ydervægge må desuden opføres i brædder af træ som klinkbygget, udført som 1-på-2, som fer og not eller listebeklædt.

Mindre partier kan opføres i matte metalbeklædninger eller fibercement.

§ 8.3 Facader, sekundære bygninger

Facader på mindre, sekundære bygninger som skure, garager og lign. kan udføres i materialer som for eksempel træ, metal eller glas, og skal fremstå i samme udtryk som hovedbebyggelsen. Undtaget her for er drivhuse, væksthuse o.lign.

§ 8.4 Taghældning

Tage skal udføres som saddeltage, tage med ensidig taghældning eller fladt tag. Der må ikke udføres tage med valm.

Tage skal fremstå som hele, ubrudte tagflader. Eventuelle glasoverdækninger, elevatortårne, ventilationsanlæg og lignende skal udformes eller inddækkes, så de indgår som en del af taget i en arkitektonisk helhed.

§ 8.5 Tagfarver

Tagbeklædning skal udføres med enten teglsten, tagpap med listedækning, zink, skifer eller som grønne tage.

Glastage er tilladt i udestuer, væksthuse, drivhuse og lign.

§ 8.6 Genskinnende tagmaterialer

Tagmaterialers glanstal skal være under 25. Undtaget herfra er glastage i udestuer, væksthuse, drivhuse og lign.

§ 8.7 Solcelle- og solfangeranlæg

Opsætning af solenergianlæg på tage er tilladt på betingelse af:

- at anlægget ligger plant med den tagplade, som det monteres på eller indbygges i,

- at anlægget udføres som en integreret del af bygningens arkitektoniske udtryk,

- at anlægget kun opsættes på tage med tilsvarende farvetone som anlægget,

- at anlægget overholder den maksimale bygningshøjde,

- at anlæggets rammer har samme farve som selve solcellerne/solfangerne,

- at anlægget er udformet således, at det ikke reflekterer lys, som kan blænde trafikanterne på vejene omkring anlægget,

- at anlægget skal være antirefleksbehandlet.

§ 8.8 Trapper, svalegange og elevatorer

Inden for delområde B må der ikke udføres bebyggelse med udvendige trapper, svalegange og/eller synlige elevatorer.

§ 8.9 Antenner

Der må ikke opsættes udvendige antenner og parabolantenner på bygninger eller i terræn.

§ 8.10 Skiltning

Skilte skal tilpasses bygningens arkitektur og må ikke have karakter af facadebeklædning, såfremt det opsættes på en bygning. Skiltet skal have ensfarvede, afdæmpede bundfarver og tekst.

§ 9 Ubebyggede arealer

§ 9.1 Ubebyggede arealer

Ubebyggede arealer inden for lokalplanområdet skal ved beplantning, befæstelse og lignende gives et ordentligt udseende.

Ubebyggede arealer i delområde B skal så vidt muligt indrettes som grønne arealer med græs, buske og træer.

§ 9.2 Udendørs opholdsarealer

Der skal etableres fælles udendørs opholdsarealer til institutionen i delområde B og C.

§ 9.3 Beplantning

Beplantning i beplantningsbælter, langs veje samt på fællesarealer og parkeringsarealer skal bestå af hjemmehørende arter.

Ad §

Ad § 9.3:

Hjemmehørende arter vil sige træer og buske, der vokser i området i forvejen. De hjemmehørende træer og buske har en betydning for variationen i dyrelivet, der er større end den, de nyindførte arter har. Samtidigt er arterne mere robuste for dette steds vejr-, jordbunds- og klimaforhold. Eksempler på disse arter kan være kornel, hassel, gedeblad, hyld, birk, kirsebær, fuglekirsebær, røn, solbær, tjørn, slåen, ribs, æble, eg med flere.

§ 9.4 Befæstelsesgrad

I lokalplanområdet som helhed må befæstelsesgraden ikke overstige 40 %.

§ 9.5 Befæstelse

Regnvand kan håndteres synligt på overfladen via regnbede, grøfter eller andre LAR-løsninger.

Der kan benyttes permeable belægninger på fælles parkeringsarealer og sekundære stier.

§ 9.6 Hegn

Der kan etableres fast hegn eller trådhegn med en højde på max. 1,8 meter omkring delområde B, C og D. Hegning skal suppleres af levende hegn med hjemmehørende arter.

§ 9.7 Oplagring

Ubebyggede arealer må ikke anvendes til oplagring af f.eks. affald, byggematerialer, ikke-registrerede køretøjer eller lignende.

Der kan opstilles campingvogn eller lignende på det fælles udendørsareal i delområde C.

§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

§ 10.1 Tilslutningspligt

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet offentligt spildevandsnet og alment vandværk.

§ 10.2 Vejadgang og parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bestemmelserne i § 5 om vej- og parkeringsforhold er opfyldt.

§ 10.3 Regnvandshåndtering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet et anlæg til håndtering af regnvand og er godkendt af Hedensted Kommune, jf. § 6.6.

§ 10.4 Regnvandsbassin

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før det nødvendige regnvandsbassin er etableret, jf. § 6.6.

§ 11 Aflysning af lokalplan og servitutter

§ 11.1 Servitutter

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med nærværende lokalplan, fortrænges ifølge Lov om planlægning § 18.

Ejere og bygherrer må selv sikre sig et overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Vær opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

§ 11.2 Ophævelse af lokalplaner

Med vedtagelsen af denne lokalplan ophæves dele af *Lokalplan nr. 1079 - Den sydlige del af Rugmarken i Hedensted* og *Lokalplan 1033 - Boligområde, Rugmarken ved Daugårdvej i Hedensted Sydøst* for de dele, der er omfattet af nærværende lokalplan.

Redegørelse

Ifølge Lov om planlægning § 16 skal en lokalplan indeholde en redegørelse for, hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning for området. Dermed sikres det, at de mange forskellige interesser i den fysiske planlægning overvejes og afspejles i plandokumenterne på det helt lokale niveau.

Blandt andet indeholder Lov om planlægning særlige krav til lokalplaner i kystnære eller støjbelastede områder, hvor der skal redegøres for konsekvenserne af lokalplanens gennemførelse og eventuelle foranstaltninger, der kan afværge uhensigtsmæssig miljøpåvirkning.

Redegørelsen skal også klarlægge, om lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end byrådet.

I det følgende redegøres for anden planlægning og lovgivning, der er gældende i lokalplanområdet, samt hvordan der tages hensyn til det i lokalplanen.

Redegørelse for kommuneplan 2017-2029

Ifølge Lov om planlægning § 16 skal en lokalplan indeholde en redegørelse for, hvordan lokalplanen forholder sig til kommuneplanen. Dermed sikres det, at de mange forskellige interesser i den fysiske planlægning overvejes og afspejles i plandokumenterne på det helt lokale niveau.

I henhold til Lov om planlægning kan kommunen selv udarbejde, godkende og administrere lokalplaner, når de er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Lokalplanområdet er ifølge Hedensted Kommuneplan 2017–2029 beliggende i rammeområde 5.O.18 og udlagt til offentlige formål, herunder døgninstitutioner.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanrammen, da lokalplanen udlægger arealet til døgninstitution.

4.2 Konsekvensområde

Lokalplanområdet er beliggende inden for konsekvensområde Hedensted Syd.

Opførelse af nye boliger i nærheden af eksisterende produktionsvirksomheder kan medføre skærpede miljøvilkår for virksomhederne og dermed usikkerhed omkring deres udviklingsmuligheder og investeringssikkerhed. Potentielle miljøkonflikter vil kunne undgås ved at udpege og afgrænse områder, som forbeholdes produktionsvirksomheder, og der friholdes for boliger, kontorbyggeri med videre. Når der planlægges for anvendelse af naboarealerne til udpegede områder til produktionserhverv, inddrages og tages der højde for produktionsvirksomhedernes driftsvilkår og udviklingsplaner.

I planlægningen vil der blive taget højde for alle relevante miljøkonflikter, herunder hensyn til støj, lugt, støv og anden luftforurening. Det vurderes derfor ikke, at planlægningen vil medføre skærpede miljøvilkår for de berørte virksomheder.

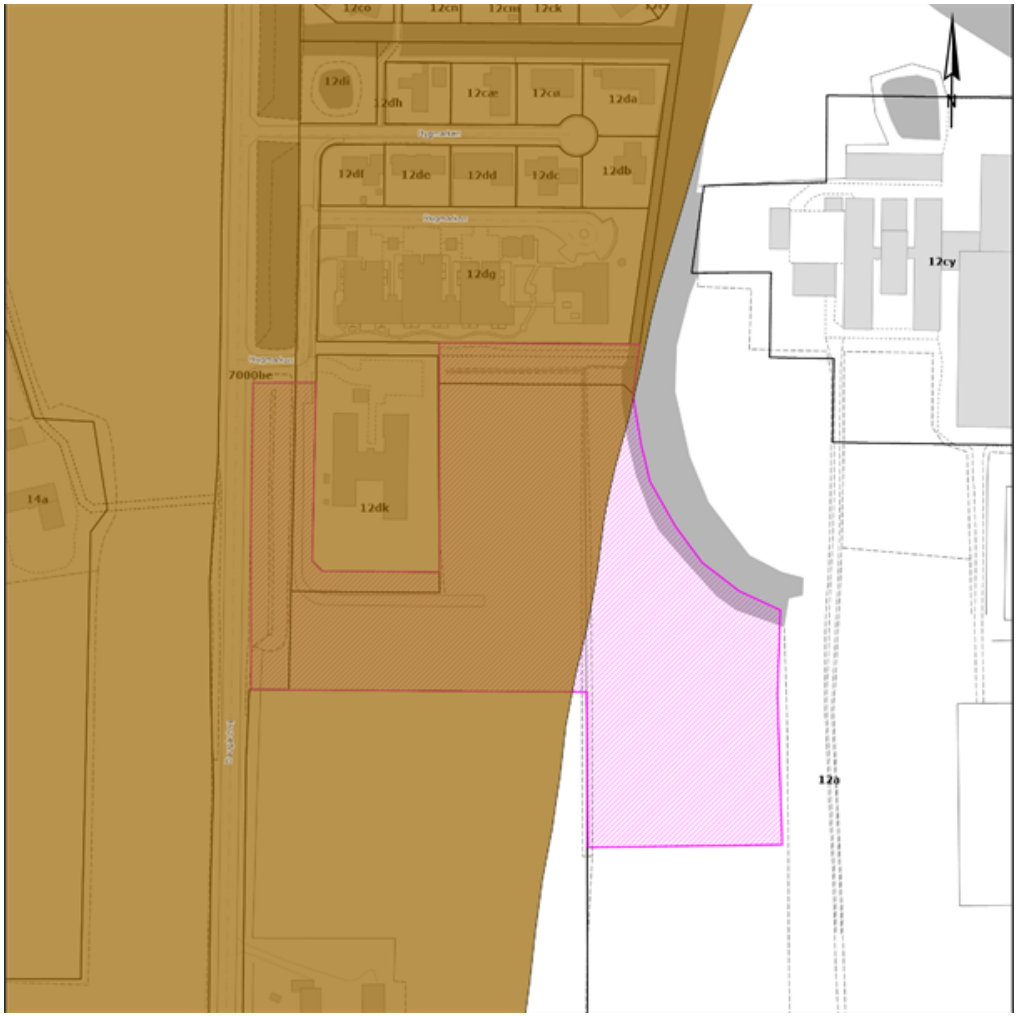
Temaet "Konsekvensområde" (skraveret) vist sammen med lokalplanområdet

6.1 Støj

I planlægningen skal det sikres, at konflikter mellem støjbelastede arealer og arealer til støjfølsom anvendelse forebygges, ved på den ene side at sikre virksomheder gode udviklingsmulighede og sikre god infrastruktur m.m. og på den anden side at beskytte borgere mod støj fra støjende virksomheder, anlæg, aktiviteter og veje.

Lokalplanområdet er omfattet af den fælles planlægningszone for støj, grundet støj fra jernbanen og tildels også Daugårdvej. Det betyder, at det aktuelle støjniveau ved bygninger og udeopholdsarealer skal dokumenteres, og at der, hvis grænseværdierne overskrides, skal tages særlige foranstaltninger til imødegåelse af støjpåvirkningen. Støjniveauet fra jernbaner må ikke overstige 64 dB (Lden) i områder med miljøfølsom anvendelse, herunder boligområder og udendørs opholdsarealer, og grænseværdien for vibrationer er 75 dB KB-vægtet accelerationsniveau. Støjniveauet fra især jernbanen ligger over det tilladte støjniveau i lokalplanområdet.

Der blev i forbindelse med opførelse af bofællesskabet etableret en støjvold med beplantning mod Daugårdvej og jernbanen for at sikre den nødvendige støjafskærmning i området, således at støjgrænsen på 64 dB (Lden) kan overholdes inde i boligerne og på opholdsarealerne. Det vurderes derfor ikke, at det er nødvendigt at etablere yderligere støjreducerende tiltag.



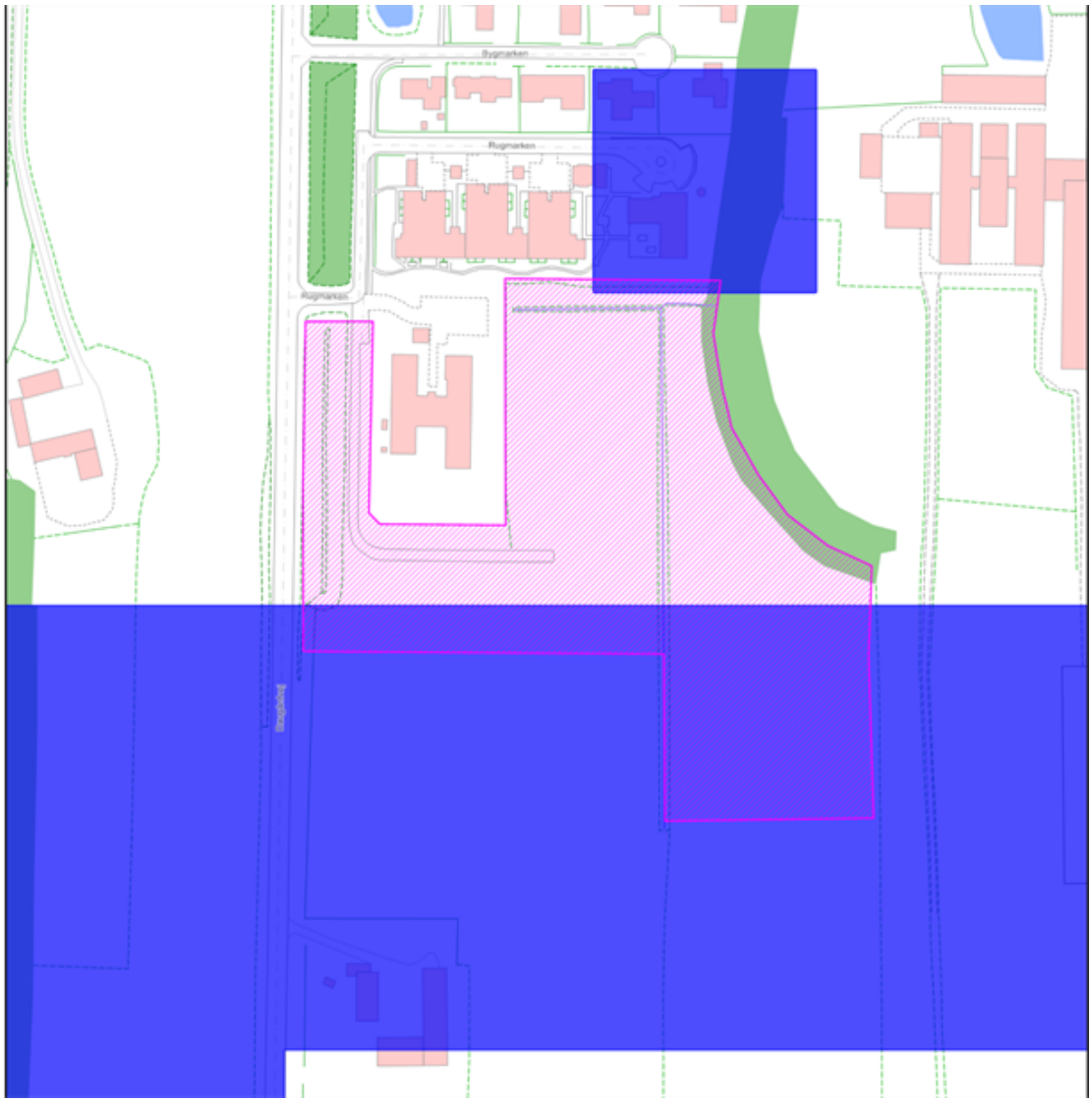
Temaet "Støjbelastet areal" (brun farve) vist sammen med lokalplanområdet

8.1 Oversvømmelse og erosion

En del af lokalplanområdet er beliggende inden for 8.1 Oversvømmelse og erosion, hvor det skal vurderes, om der er behov for afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse eller erosion, når der lokalplanlægges for byudvikling, særlig tekniske anlæg eller ændret anvendelse mv. inden for rammen.

Kilde: Grundvand.

På baggrund af de trufne jordbunds- og vandspejlsforhold, vurderes lokaliteten generelt ikke at være velegnet til lokal nedsivning (LAR). Håndteringen af overfladevand skal foregå mod nord til Thorup Bæk. Der etableres forsinkelsesbassin i den nordlige del af lokalplanområdet, hvor overfladevand kan opstuves og herved forsinkes lokalt. Der bør desuden lægges vægt på, at regnvandet udnyttes som et æstetisk og rekreativt element i bebyggelsen og dets udearealer.



Temaet "Oversvømmelse og erosion" (blå farve) vist sammen med lokalplanområdet

8.2 Klimatilpasningsområde

Området er udpeget som klimarisikoområde, da der er risiko for oversvømmelse fra kloaknettet. Der vil taget højde for dette i den videre planlægning for håndteringen af regn- og spildevand i området.

Temaet "Klimatilpasningsområde" (blå farve) vist sammen med lokalplanområdet

10.4 Specifik geologisk bevaring

Arealet er beliggende i interesseområde 89: Løsning Hedeslette.

Ændringen af de eksisterende lokalplaners anvendelse fra boligformål til offentlige formål med døgninstitution, vurderes generelt ikke at have negative konsekvenser for områdets geologiske særpræg.

Temaet "Specifik geologisk bevaringsværdi" (brun farve) vist sammen med lokalplanområdet

Lokalplanens konsekvenser for nærområdet

Visuel påvirkning

Lokalplanområdet er i dag et ubebygget græsareal ejet af Hedensted Kommune.

De eksisterende lokalplaner 1079 – Den sydlige del af Bygmarken i Hedensted og 1033 - Boligområde, Rugmarken ved Daugårdvej i Hedensted Sydøst giver mulighed for opførelse af åben-lav bebyggelse i lokalplanområdet.

Det vurderes ikke, at ændringen af områdets anvendelse fra boligformål til offentlige formål med demensplejehjem vil ændre den visuelle påvirkning på lokalt plan i nævneværdigt omfang, da der ikke ændres på bestemmelserne vedr. maks. antal etager, maks. bygningshøjde, og maks. bebyggelsesprocent.

Trafikal påvirkning

I etableringsfasen vil der være anlægsarbejde med entreprenørmaskiner mv. Anlægsarbejdet foregår i dagstimerne, så det vurderes, at de omkringboende ikke vil blive generet i væsentlig grad deraf.

Etableringen af en døgninstitution i området vil generere trafik fra ansatte og pårørende på plejehjemmet. Trafikmængden vurderes ikke at påvirke naboerne i væsentligt omfang.

Når forsinkelsesbassinet til overfladevand er etableret vil der i forbindelse med driften og vedligeholdelsen deraf, være en minimal trafikal belastning i forbindelse med græsslåning, rensning af brønde mv. Heller ikke dette vurderes at genere de omkringboende i væsentlig grad.

Påvirkning af og fra landbrug

Nuværende og fremtidig zonestatus er byzone. Lokalplanen ændrer ikke på zonestatus, og den vil derfor ikke være begrænsende for husdyrbrug.

Hedensted Rideskole ligger lige øst for det lokalplanlagte område. Der forventes ingen væsentlig gene fra rideskolen. Der er ingen øvrige husdyrbrug i umiddelbar nærhed af det lokalplanlagte område. Nærmeste husdyrbrug er en ejendom med heste, ca. 500 m syd for området.

Da området er beliggende i byzone er hold af klov- og hovbærende dyr som udgangspunkt ikke tilladt. Ønskes der mulighed for et mindre dyrehold af får på hobbyniveau kræver det en forudgående dispensation fra kommunalbestyrelsen. Der kan uden forudgående ansøgning etableres et hobbydyrehold med f.eks. høns, ænder, kaniner, katte og hunde.

Overfladevand

På baggrund af de trufne jordbunds- og vandspejlsforhold, vurderes lokaliteten generelt ikke at være velegnet til lokal nedsivning (LAR). Der etableres forsinkelsesbassin i den nordlige del af lokalplanområdet, hvor overfladevand kan opstuves og herved forsinkes lokalt.

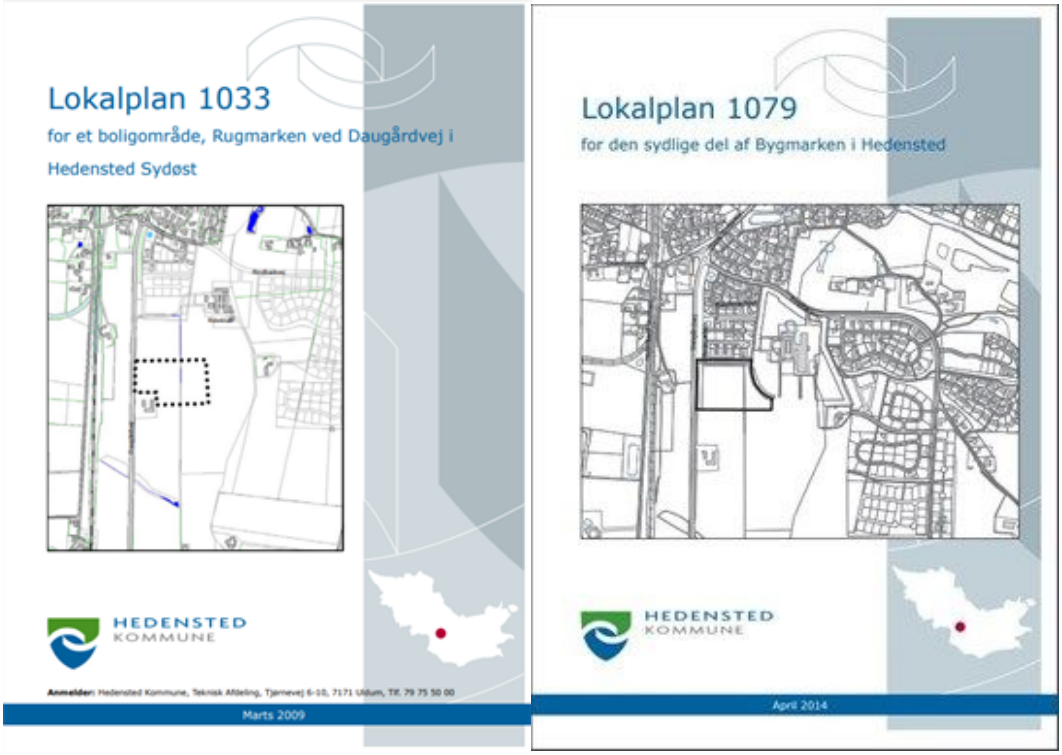
Påvirkning af erhverv

Lokalplanområdet er beliggende inden for Konsekvensområde Hedensted Syd. Etableringen af et demensplejehjem i lokalplanområdet vurderes ikke at forhindre udvidelse af erhvervene i Hedensted Syd.

Eksisterende lokalplan og servitutter

Området er i dag omfattet af lokalplanerne 1079 – Den sydlige del af Bygmarken i Hedensted og 1033 - Boligområde, Rugmarken ved Daugårdvej i Hedensted Sydøst. Begge lokalplaner udlægger det pågældende areal til boligområde med åben/lav bebyggelse. Lokalplan 1079 er delvist udnyttet til bofællesskab og dette areal indgår ikke i planlægningen. Lokalplan 1033 er uudnyttet for det pågældende areal. Lokalplanerne aflyses delvist i forbindelse med vedtagelsen af lokalplan nr. 1140.

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



Teknisk forsyning

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger i godkendt fjernvarmeområde. Lokalplanområdet bør forsynes med fjernvarme i overensstemmelse med kommunens strategiske energiplan.

Vandforsyning

Lokalplanområdet vandforsynes fra Hedensted vandværk.

Spildevand

Området er omfattet af SPV2015 – Fremtidig kloakering, der udlægger arealet til spildevandskloakeret.

Overfladevand

På baggrund af de trufne jordbunds- og vandspejlsforhold, vurderes lokaliteten generelt ikke at være velegnet til lokal nedsivning (LAR). Der er i lokalplanen udlagt et areal i den nordlige del af lokalplanområdet, der kan anvendes til forsinkelsesbassin, hvor overfladevand kan opstuves og herved forsinkes lokalt. Der bør desuden lægges vægt på, at regnvandet udnyttes som et æstetisk og rekreativt element i bebyggelsen og dets udearealer.

Renovation

Der skal sikres mulighed for placering og tømning af affaldsbeholdere m.v. i henhold til gældende regulativ. Affald fra beboere med adresse på plejehjemmet er klassificeret som husholdningsaffald. Dette affald skal derfor følge de retningslinjer, der gælder i regulativet for husholdningsaffald.

Affaldet fra de ansatte, kontoret mm. klassificeres derimod som erhvervsaffald og skal dermed følge de regler, som der gælder i erhvervsaffaldsregulativet. Affald fra borgere som benytter plejehjemmet, men ikke har en fast adresse, klassificeres som erhvervsaffald.

Placering og adgangsveje til affaldsbeholdere skal indtænkes i planen.

Hedensted Kommunes regulativ for husholdningsaffald:

http://www.hedensted.dk/borger/bolig,-byggeri-og-flytning/affald-og-genbrug/dagrenovation

Hedensted Kommunes regulativ for erhvervsaffald:

http://www.hedensted.dk/erhverv/erhvervsaffald/affald-til-forbraending

Naturbeskyttelse

Natura 2000

Der er ca. 3.900 meter til nærmeste Natura 2000-område, som er Skove langs nordsiden af Vejle Fjord.
Hedensted Kommune vurderer, at planlægningen på grund af afstanden og den anvendelse, der planlægges for, ikke kan medføre en negativ påvirkning af Natura 2000-områder.

Bilag IV arter

Hedensted Kommune har ikke registreret bilag IV-arter i området. På grund af arealets hidtidige anvendelse vurderes det ikke at være et velegnet levested for bilag IV-arter. Derfor vurderes det, at planlægningen ikke kan påvirke bilag IV-arter.

Skovbyggelinje

Hele lokalplanen er omfattet af skovbyggelinje fra beskyttelseszone rundt om offentligt ejet skovstykke afkastet af de grønne læbælter ved rideskolen nordøst for planområdet.

Inden for skovbyggelinjen må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lignende inden for en afstand af 300 m fra skove. Bestemmelsen gælder for alle offentligt ejede skove (jf. naturbeskyttelseslovens § 17).

Der kan ansøges om dispensation fra forbuddet i § 17 og Hedensted Kommune kan i særlige tilfælde meddele en dispensation.

Miljøforhold

Støj

I henhold til planlovens § 15 a skal lokalplanen redegøre for støjpåvirkning.

Lokalplanområdet er omfattet af den fælles planlægningszone for støj, grundet støj fra jernbanen og tildels også Daugårdvej. Det betyder, at det aktuelle støjniveau ved bygninger og udeopholdsarealer skal dokumenteres, og at der, hvis grænseværdierne overskrides, skal tages særlige foranstaltninger til imødegåelse af støjpåvirkningen. Støjniveauet fra jernbaner må ikke overstige 64 dB (Lden) i områder med miljøfølsom anvendelse, herunder boligområder og udendørs opholdsarealer, og grænseværdien for vibrationer er 75 dB KB-vægtet accelerationsniveau. Støjniveauet fra især jernbanen ligger over det tilladte støjniveau i lokalplanområdet.

Der blev i forbindelse med opførelse af bofællesskabet etableret en støjvold med beplantning mod Daugårdvej og jernbanen for at sikre den nødvendige støjafskærmning i området, således at støjgrænsen på 64 dB (Lden) kan overholdes inde i boligerne og på opholdsarealerne.

Lugt, støv eller anden luftforurening

I henhold til planlovens § 15 b skal lokalplanen redegøre for lugt, støv eller anden luftforurening.

Ændringen af anvendelse fra boligformål til offentlige formål, døgninstitution, vil ikke ændre emissionsforholdene fra virksomheder og tekniske anlæg. I anlægsfasen kan der dog forekomme støv i området.

I lokalplanen indgår muligheden for dyrehold af hobbypræget karakter mod en forudgående dispensation, da lokalplanområdet er beliggende i byzone. Dyrehold kan give anledning til gener i form af bl.a. lugt og støv. Når dyreholdet holdes på hobbyniveau sikres, at gener ikke er i et omfang af væsentlig karakter.

Jord

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse såsom boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer, f.eks. jord, sand, grus eller varig fast belægning ifølge jordforureningslovens § 72 b.

Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer, eller der udlægges varig fast belægning.

Dette byzoneareal er ikke omfattet af områdeklassificering, jf. jordforureningslovens § 50 a.

Af jordforureningslovens § 71 fremgår det:

”Såfremt der under bygge- eller jordarbejder på et areal, der ikke er kortlagt, konstateres en forurening af jorden, skal arbejdet standses. Tilsvarende gælder på et kortlagt areal, såfremt den konstaterede forurening ikke er beskrevet i kortlægningen. Forpligtelsen påhviler ejendommens ejer og den, der udfører eller lader pågældende arbejde udføre.”

Tilladelser fra myndigheder

Museumsloven

Hvis der under anlægsarbejde findes spor af fortidsminder skal arbejdet standes i det omfang det berører fortidsmindet, og fundet skal straks meldes til VejleMuseerne, jf. Museumsloven.

Jordfaste fortidsminder (bo- og gravpladser, kulturlag og lignende) og geologiske genstande og genstande af fossil karakter (botaniske eller zoologiske, som knogler af dyr eller lignende) er omfattet af Museumslovens kapitel 8 om sikring af kultur- og naturarven.
Hedensted Kommune skal anmelde bygge- og anlægstilladelser til VejleMuseerne. Samtidig skal bygherren oplyses om Museumslovens §§ 25-27 om forhåndsvurdering, eventuel forundersøgelse m.v. og afholdelse af udgifter hertil. Bygherre skal være opmærksom på arkæologiske og fossile fund. Hvis der under anlægsarbejde træffes fortidsminder, andre kulturhistoriske anlæg eller findes usædvanlige naturhistoriske genstande, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet, og VejleMuseerne skal underrettes.

Forud for påbegyndelse af bygge- eller anlægsarbejder kan bygherren, i henhold til Museumslovens § 25, anmode VejleMuseerne om at tage stilling til hvorvidt arbejdet vil berøre væsentlige fortidsminder. Museet skal herpå, inden en tidsfrist på 4 uger, komme med en udtalelse om dette.

Udgiften til arkivarisk kontrol og en mindre arkæologisk forundersøgelse afholdes af museet, mens udgiften til en eventuel større forundersøgelse afholdes af bygherren eller den, for hvis regning jordarbejdet udføres, jf. Museumslovens § 26, stk. 1-2.

Der er i forbindelse med lokalplanens udarbejdelse indhentet en udtalelse fra VejleMuseerne:

Horsens Museum og Vejlemuseerne har foretaget arkæologiske forundersøgelser på arealet, og der
er ikke på det aktuelle areal fundet nogen væsentlige fortidsminder.

Hedensted Kommune

For forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende
bestemmelser i byggeloven og bygningsreglementerne. Byggelovgivningens krav om byggetilladelse og anmeldelse samt krav til konstruktioner og brandforhold gælder uanset lokalplanen.

Anlæg til håndtering af regnvand og overfladevand kræver tilladelse fra Hedensted Kommune.

Anlæggelse af veje, overkørsler og parkeringsarealer skal efter ske efter vejlovgivningens regler herom. Før veje, overkørsler og parkeringsarealer anlægges, skal Hedensted Kommune godkende projektet.

Byggetilladelse søges via Byg og Miljø; www.bygogmiljoe.dk

Samlet konklusion af miljøscreening

Det vurderes, at den samlede miljøpåvirkning inklusive de kumulative effekter af planforslaget ikke er væsentlige. Derfor er der ikke krav om udarbejdelse af en miljøvurdering i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM), LBK nr. 1225 af 25/10/2018.

Planområdet er i dag beliggende i byzone, hvilket det fortsat vil være efter ændringen af anvendelsen fra boligformål til offentlige formål, døgninstitution.

Ændringen af planområdets anvendelse vurderes ikke at medføre en væsentlig ændring af trafikafviklingen. I forbindelse med lokalplanforslaget vil der ske en separering af gående og kørende trafik. Det vurderes, at der vil ske en overholdelse af grænseværdierne for støj fra den nærliggende jernbanestrækning og Daugårdvej.

Området er udpeget som geologisk interesseområde; Løsning Hedeslette. Det vurderes ikke, at ændringen af planforslagets ændrede anvendelse fra boligformål til offentlige formål vil sløre de geologiske interesser.

Det er gennem jordbundsundersøgelser konstateret at arealet ikke er egnet til nedsivning. Håndteringen af overfladevand skal foregå mod nord til Thorup Bæk. Der vil blive foretaget forsinkelse af regnvandet ved etablering af regnvandsbassin i den nordlige ende af grunden.

Hedensted Kommune har ikke registreret bilag IV-arter i området. På grund af arealets hidtidige anvendelse vurderes det ikke at være et velegnet levested for bilag IV-arter. Derfor vurderes det, at planlægningen ikke kan påvirke bilag IV-arter. Der er ca. 4 km til nærmeste Natura 2000-område, som er Skove langs nordsiden af Vejle Fjord. Det vurderes, at planlægningen på grund af afstanden og den anvendelse, der planlægges for, ikke kan medføre en negativ påvirkning af Natura 2000-områder.

Området er omfattet af skovbyggelinje afkastet af de grønne læbælter ved rideskolen. En realisering af lokalplanforslaget forudsætter en dispensation fra skovbyggelinjen.

Museet har udført en arkæologisk forundersøgelse af planområdet, hvor der blev påvist nogle få anlæg, hvoraf blot tre med sikkerhed regnes for forhistoriske. Da ingen af de registrerede anlæg anses for væsentlige fortidsminder, blev hele det undersøgte areal efterfølgende frigivet.

Hedensted Kommune har foretaget en screening af planforslaget og har afgjort, at det ikke vil have en væsentlig indvirkning på miljøet. Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering er truffet på baggrund af lovens § 8, stk. 2, idet der planlægges for et projekt, som ikke er omfattet af bekendtgørelsens bilag 1 eller 2.

Afgørelsen skal i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM) offentliggøres med begrundelse og klagevejledning, hvilket sker samtidig med, at planforslaget fremlægges i offentlig høring.

Det samlede miljøscreeningsskema findes her.

Klagevejledning miljøscreening

Der kan klages over kommunens afgørelse om ikke at udarbejde miljøvurdering.

Efter § 48, stk. 1, i Bekendtgørelse om lov nr. 1225 af 25. oktober 2018 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) kan der klages efter de regler, som planen eller programmet udarbejdes efter.

Afgørelser om miljøvurdering i forbindelse med lokalplan kan således forelægges Planklagenævnet, jf. Lov om planlægnings § 58, stk. 1, som ændret ved Lov nr. 1658 af 20. december 2016 om Planklagenævnet.

Hvis du vil klage

Planklagenævnet (kun ved planlægning)

Hvis du vil klage over kommunens afgørelse om ikke at udarbejde miljøvurdering, skal du indgive klagen via Planklagenævnets Klageportal, som du finder et link til på www.borger.dk og www.virk.dk.

Klagen sendes via Klageportalen til Hedensted Kommune.

På hjemmesiden Nævnenes Hus, www.naevneneshus.dk, er der en vejledning til, hvordan man klager.

Når du klager, skal du med betalingskort betale et gebyr. Klagen bliver først sendt videre til behandling, når gebyret er betalt.

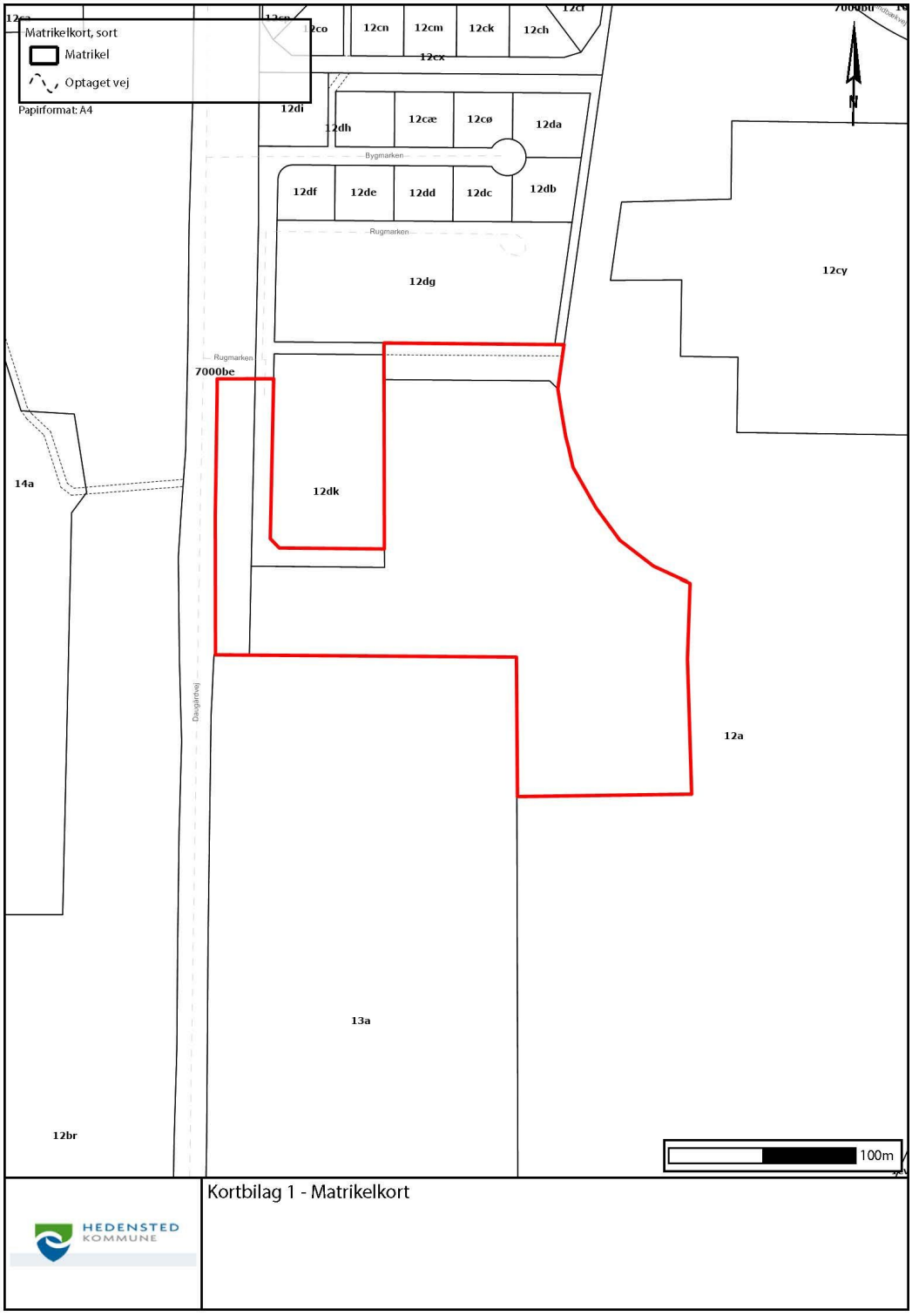
Klagefrist

Klagefristen er 4 uger fra annoncering af afgørelsen.

Fritagelse for at bruge Klageportalen

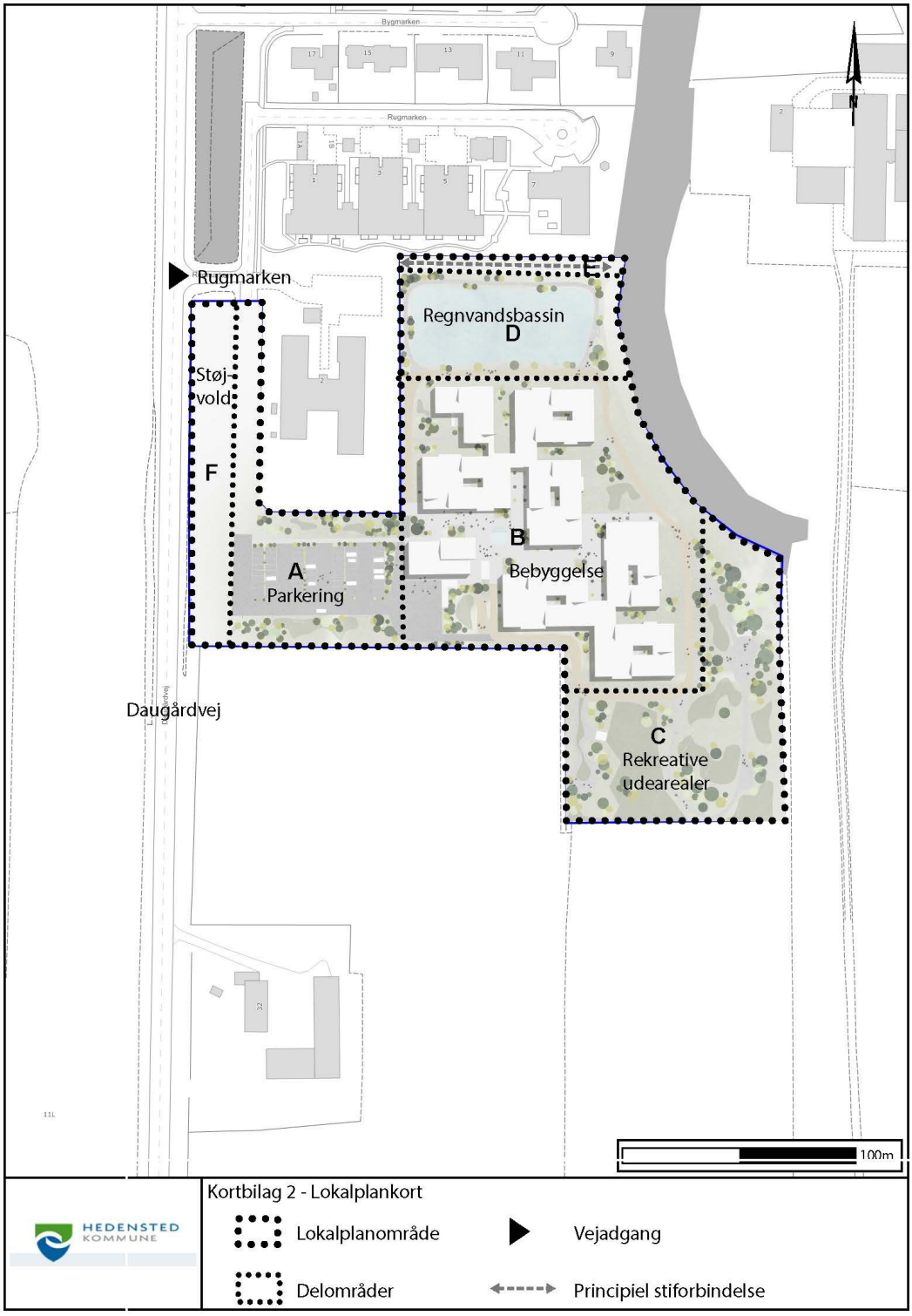
Fritagelse for at bruge Klageportalen skal sendes med en begrundet anmodning til kommunen senest samtidig med klagen. Kommunen videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt anmodningen imødekommes.

Kortbilag 1 - Matrikelkort



Kortbilag nr. 1 - Martrikelkort - Juridisk kort findes her.

Kortbilag 2 - Lokalplankort



OBS - Illustrationsplanen er en illustration af hvordan lokalplanområdet kan fremstå

Kortbilag nr. 2 - Lokalplankort - Juridisk kort findes her.

Vedtagelse

Lokalplan nr. 1140 er endeligt vedtaget af Udvalget for Teknik den 1. september på vegne af Hedensted Byråd og offentliggøres efter reglerne herom i Lov om planlægning §§ 30-31.

På byrådets vegne

Kasper Glyngø	Steinar Eggen Kristensen
Borgmester	Kommunaldirektør

Lokalplanen indberettes på www.plandata.dk

Retsvirkninger

Lokalplanforslagets retsvirkninger

Ifølge Lov om planlægnings § 17 må ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan eller umuliggøre realiseringen af lokalplanen, indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af byrådet.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for at indsende bemærkninger 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 retsvirkninger

Ifølge Lov om planlægnings § 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 heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan ifølge Lov om planlægnings § 19 meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke strider mod principperne i planen, som ofte er formåls- og anvendelsesbestemmelserne. Væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygningsrelementet.

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. Lov om planlægnings § 18.

Klagevejledning lokalplan

Borgere, virksomheder og organisationer kan påklage afgørelser truffet i henhold til Lov om planlægning efter Lov om planlægnings § 58, stk. 1, nr. 3.

Det er kun retlige spørgsmål, der kan påklages. Det vil sige, at der kan klages over planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planens indhold.

Hvis du vil klage

Hvis du vil klage over en afgørelse truffet af Hedensted Kommune, skal du indgive klagen via Planklagenævnets Klageportal, som du finder et link til på www.borger.dk og www.virk.dk. Klagen sendes via Klageportalen til Hedensted Kommune.

På hjemmesiden Nævnenes Hus, www.naevneneshus.dk, er der en vejledning til, hvordan man klager.

Når du klager, skal du med betalingskort betale et gebyr. Klagen bliver først sendt videre til behandling, når gebyret er betalt.

Klagefrist

Klagefristen er 4 uger fra offentliggørelse på www.Plandata.dk, og planen vil samtidig blive offentliggjort på kommunens Lokalplan Portal.

Fritagelse for at bruge Klageportalen

Fritagelse for at bruge Klageportalen skal sendes med en begrundet anmodning til kommunen senest samtidig med klagen. Kommunen videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt anmodningen imødekommes.

Domstolsafgørelse

Hvis du vil have Planklagenævnets afgørelse behandlet af en domstol, skal dette ske inden 6 måneder efter, at deres afgørelse er meddelt.