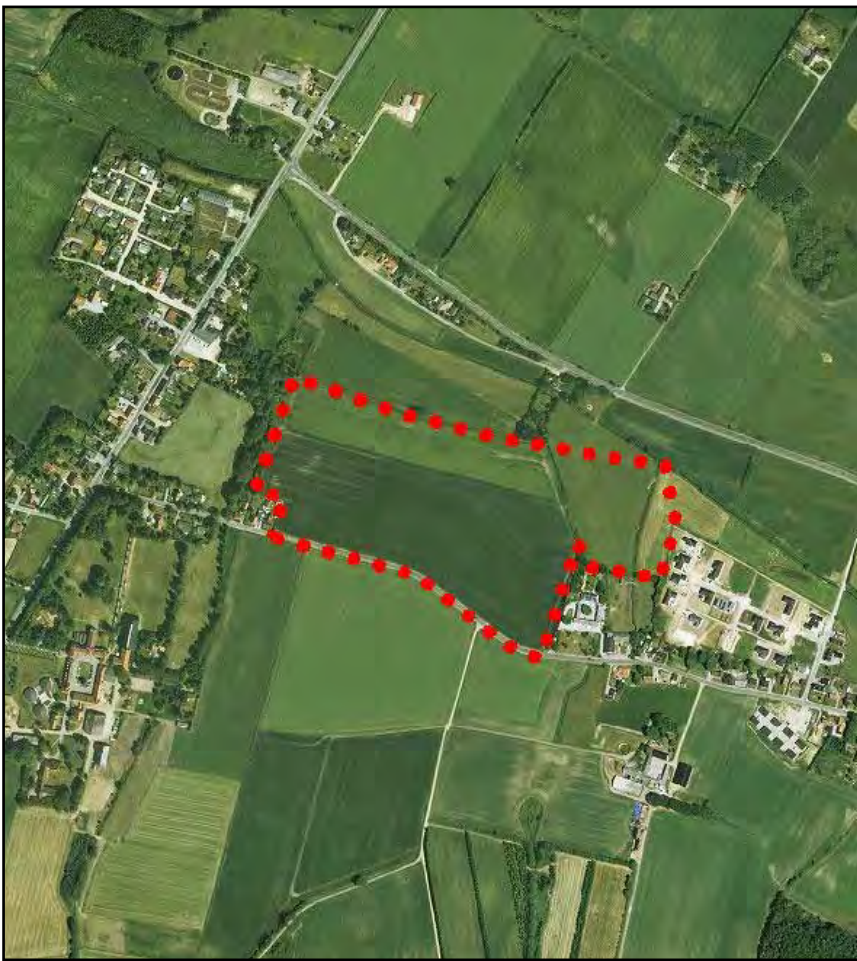




Lokalplan 1039

for et boligområde mellem Hornsyld og Bråskov.



HEDENSTED
KOMMUNE



Anmelder: Hedensted Kommune, Teknisk Afdeling, Tjørnevej 6-10, 7171 Uldum, Tlf. 79 75 50 00

Juni 2010

Redegørelse	
Lokalplanens baggrund og formål	3
Eksisterende forhold	3
Lokalplanens indhold	4
Forhold til kommuneplanlægning	7
Anden planlægning	7
Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder	7
Miljøscreening	7
Lokalplanens bestemmelser	
§ 1 Lokalplanens formål	8
§ 2 Lokalplanens område og zonestatus	8
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse	8
§ 4 Udstykning	9
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold	9
§ 6 Tekniske anlæg	10
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	10
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	12
§ 9 Ubebyggede arealer	12
§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	13
§ 11 Grundejerforening eller lignende	13
§ 12 Påtaleret	14
Vedtagelsespåtegning	14
Kortbilag	
Kortbilag 1 – Afgrænsning og arkæologiske interesser	15
Kortbilag 2 – Arealanvendelse	16
Kortbilag 3 – Illustrationsplan	17
Lovstof	
Vejledning	18
Lokalplanens retsvirkninger	18
Klagevejledning	19
Fremlæggelse og indsigelsesfrist	19

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 lokalplanområder, og hvordan lokalplanen forholder sig til den øvrige planlægning.

Lokalplanens bestemmelser er bindende for ejendomme, der omfattes af lokalplanen.

Copyright © Kort- og Matrikelstyrelsen og DDO®, Copyright COWI

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål

Der er behov for nye parcelhusgrunde og muligheder for tæt-lav boligbyggeri i Hornsyld. Det er endvidere hensigten, at Hornsyld skal vokse sammen med landsbyen Bråskov i vest og udgøre ét samlet bysamfund. Det er derfor denne plans formål at skabe det fornødne plangrundlag til en fortsat boligudbygning af Hornsyld mod Bråskov. Der skal ligeledes skabes plads til en daginstitution.

Med denne plan sættes der fokus på bæredygtig byudvikling, hvor tilpasning til fremtidens klimaforandringer vægtes højt.

Det er også planens formål at sikre stiforbindelser, der forbinder det nye boligområde med de rekreative områder og de eksisterende byer Hornsyld og Bråskov.

Lokalplanområdet er inddelt i delområderne I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII og IX. For delområderne V, VI, VII og VIII fungerer planen som en rammelokalplan, hvor kun de enkelte områders anvendelse og principper for vejføring fastlægges. I samspil med

de nærmere lokalplanbestemmelser for de øvrige delområder fastlægges rammerne for udviklingen og udformningen af hele området mellem Hornsyld og Bråskov.



Fotovinkler

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet er dyrket agerjord og ligger mellem Hornsyld og Bråskov. Området afgrænses mod nord af resterne af den gamle jernbaneforbindelse mellem Horsens og Juelsminde og mod syd af Søndergade. Fra beplantningen ved Hornsyld Vestergård i øst strækker området sig til beplantningen langs Bråskov bæk i vest.

Selve boligområdet udgør et areal på ca. 10,2 ha. Her er plads til ca. 110 boliger og en daginsti-

tution. Terrænet falder generelt fra Søndergade ned mod Smedebækken, der løber nord for lokalplanområdet.

Lokalplanen dækker et område på ca. 12,4 ha. I forbindelse med udregning af arealforbruget i lokalplanen fratrækkes arealer til tekniske anlæg som regnvandsbassiner og støjdempende beplantning. Sammenholdes det reducerede areal med antallet af boliger, der kan etableres inden for lokalplanområdet, er der tale om et acceptabelt arealforbrug, hvor forbruget af landbrugsjord ikke bliver større end nødvendigt.

Lokalplanen ligger i kommuneplanens rammeområde 3.B.10 og en del af 3.R.04.



Foto 3: lokalplanområdet set fra vest



Foto 1: Lokalplanområdet set fra nordøst

Lokalplanens indhold

Lokalplanen er inddelt i ni delområder (se illustration A), hvor delområde II og V er udlagt til åben/lav villabebyggelse i indtil 2 etager. Delområde I, III og VI er forbeholdt tæt/lav boligbebyggelse i form af række-, kæde- og klyngehuse i en tættere bebyggelsesstruktur. Delområde VII er forbeholdt en ny daginstitution og i delområde VIII kan der opføres etagebyggeri op til 19 meter. Delområderne IV og IX er udlagt til grønne fælles opholdsarealer og i delområde IX placeres ét stort regnvandsbassin udformet som en naturlig sø. På den måde forøges den rekreative værdi omkring det nye boligområde.



Eksempel på lavenergihus.

Formålet med planen er at skabe grundlag for et varieret boligområde med store grønne områder og plads til mange forskellige

boligformer samt en daginstitution. Det er endvidere hensigten at planens udformning og bestemmelser skal understøtte en bæredygtig byudvikling i Hornsyld-Bråskov. Der lægges vægt på lokal regnvandshåndtering og energirigtigt byggeri.



Eksempel på etageboliger.

Forholdet til den omkringliggende by

Lokalplanområdet knytter boligområdet på Tværvej til Bråskov. En markant lavning med vandløb adskiller boligområdet ved Tværvej og det nye boligområde. Den eksisterende bebyggelse langs Søndergade har karakter af vejby. Det nye boligområde vil dermed blive en ny bydel i Hornsyld.

Arkæologiske forhold

Arkæologiske forundersøgelser har vist, at der er 5 arealer med

arkæologiske værdier i området. Her er fundet spor fra stenalder, før-romersk og romersk jernalder. Disse arealer har i den planlægningsmæssige udarbejdelse delvist været bestemmende for delområdernes afgrænsning og udformning og har været afgørende for de grønne områders placering.

Søndergade

Søndergade vil i fremtiden blive fordelingsvej til boligområderne både nord og syd for vejen. Langs den nordlige side af Søndergade udlægges der derfor et 12 meter bredt areal til grønt område og vejens udvidelse. Der er hermed plads til rabatter, beplantningsbælte og sti.

Boligvejene

Indgangen til alle stam- og boligveje markeres med to træer, der således bliver et portalagtig karaktertræk i bydelen. Disse træer placeres i princippet som vist på illustration B.

Byggeri

Med lokalplanens bestemmelser er det tilstræbt, at der kan bygges huse med stor variation - både i udformning og materialevalg. Udbygning af delområderne I, III, VI, VII og VIII skal ske på baggrund af nøje projektbeskrivelser, hvor blandt andet hensynet til miljø og klima prioriteres højt.



Eksempel på tæt-lav bebyggelse.

I område III er der lagt vægt på, at bebyggelsen får en tæt, urban karakter. Dette opnås ved at til-



Illustration A: Lokalplanens ni delområder samt veje og stier.



Foto 4: Jernbanestiens udmunding i Bråskov.

ladele relativt store boliger på små grunde og give mulighed for sammenbygninger af beboelser og garager/carporte. Bebyggelsen skal placeres tæt på gaderummet, som skal befæstes med en særlig belægning, hvori selve kørebanen markeres. I den ene side af gaderummet etableres en vandrende/kanal, samt små forsinkelsesbassiner for åbent afløb af overfladevand.

Byggeriet i delområde III, der placeres tæt på ådalen omkring Smedebækken, skal indpasses i landskabet. Derfor skal huse på

den nordlige side af vejen bygges i maksimalt 1 etage, og huse syd for vejen skal bygges i 2 etager. Bebyggelsen skal have svagt skrånende grønne tage (græs/mos). På den måde vil bebyggelsen visuelt blive en del af det skrånende terræn. Endvidere forsinkes tagvand betydeligt på grønne tage.

Jernbanestien

Denne sti skal fremover være hovedforbindelsen mellem Hornsyld og Bråskov for cyklister og gående, og den er en forudsætning for en vellykket sammenbygning af de to bysamfund. Stien skal oplyses med energivenlige lyskilder og belægges med asfalt slidlag eller lignende jævn fast overflade for at sikre mange former for udnyttelsesmuligheder så som rulleskøjtøl og skateboard.

Stisystemer

Jernbanestien udgør ryggraden i et fremtidigt større stinet med sløjfer af forskellig længde, der

muliggør rekreation og 'motionsrunder' for folk i alle aldre. Princip for hvordan det fremtidige stisystem kan se ud fremgår af Hornsyld Udviklingsplan 2020.



Foto 2: Området langs skellet mod Vestergården

Grønne områder

Grønne fælles opholdsarealer udlægges som fælled med mulighed for mindre beplantninger. Etablering af legepladser, mindre boldbaner, bålpladser, nyttehaver med mere kan tillades.

Igennem delområde IX løber en mindre bæk. Den er højt målsat



Illustration B: Således kan det nye boligområde mellem Hornsyld og Bråskov se ud.

som gydevandløb for laksefisk. Det skal sikres, at der ikke gennem rørlægninger, opstemninger eller akviteter på bredderne skabes hindringer for, at bækken kan leve op til kommunens målsætning af bækken.

Regnvandsbassin / sø

Der etableres ét stort regnvandsbassin med karakter af naturlig sø til forsinkelse af regnvandet. Herved øges området rekreative værdi. Bassinet etableres med svagt hældende skrænter, eventuelt med terrasser.

Vandafledning

Lokalplanområdets større stier afvandes fortrinsvist via åbne vandkanaler til regnvandsbassinet. Regnvand på de enkelte parceller afledes til separatkloakering.



Eksempel på vejanlæg med vandrede

Bæredygtig byudvikling

Lokalplanen tilskynder til bæredygtigt byggeri og byudvikling. Indenfor lokalplanområdet er det muligt at opføre mange former for energivenligt byggeri, og der tilskyndes til brug af fx. solcelleanlæg og grønne tage. Disse tage forsinker afledningen af regnvandet og afhjælper dermed det store pres på kloaker og vandløb ved store regnskyl. Det betyder, at borgere og virksomheder i lavereliggende områder kan skånes for hyppige oversvømmelser forårsaget af øgede vandmængder. Derudover isolerer grønne tage både mod kulde og især varme udefra, så behov for energikrævende opvarmning og nedkøling mindskes. Der op-

fordres endvidere til at udendørs belysning etableres som energibesparende lyskilder fx. baseret på LED lys eller solenergi.



Eksempel på bebyggelse med grønt tag

Byudvikling på sigt

Når planområdet er fuldt udbygget forventes den videre byudvikling i Hornsyld at skulle ske syd for Søndergade.

Forhold til Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet ligger i landzone og er i Kommuneplan 2009 udlagt til boligområde som rammeområde 3.B.10. En del af rammeområde 3.R.04 indgår også i planen som rekreativt område. Med denne lokalplan overføres området til byzone. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Anden planlægning

Lokalplanen bygger på overordnede helhedsbetragtninger for sammenbygningen af Hornsyld og Bråskov. Lokalplanens formål og bestemmelser er i overensstemmelse med Hornsyld Udviklingsplan 2020.

Sideløbende med udarbejdelsen af lokalplanen arbejdes der med et vådområdeprojekt omkring Smedebækken lige nord for lokalplanområdet. Regnvandshåndteringen i lokalplanområdet samtænkes med dette projekt for at opnå den mest optimale løsning. Forslag til genslyngning af bækken fremgår af illustration B.

Servitutter

Der er ikke fundet nogen servitutter, som er i uoverensstemmelse med lokalplanen.

Spildevand

Lokalplanen er omfattet af Spildevandsplan for Hedensted Kommune. Området separatkloakeres. Overfladevand fra enkelte veje og stier afledes dog fortrinsvis via åbne kanaler til regnvandsbassin.

Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes med drikkevand fra Hornsyld Vandværk a.m.b.a.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet skal forsynes med kollektiv varmforsyning.

Renovation og genbrug

Lokalplanen er omfattet af kom-

munes affaldsplan og har dagrenovation.

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, jvf. Museumslovens § 27.

Horsens Museum har foretaget en arkivalsk kontrol af lokalplanens område. Museet vurderer: *"Der er ikke større risiko for, at der i lokalplanens område findes væsentlige bevaringsværdier i form af jordfaste fortidsminder eller fossile fund, der vil skulle undersøges inden byggeriet."*

Dette gælder for området som helhed. Af kortbilag 1 fremgår det herudover, at der ved den arkæologiske forundersøgelse blev lokaliseret 5 områder, hvor det må forventes, at der findes væsentlige bevaringsværdier. Disse områder skal derfor undersøges nærmere, hvis de skal bebygges, eller der skal foretages gravning

dybere end under muldlaget (typisk 20-30 cm.).

Med en udnyttelse af lokalplanområdet som skitseret på illustration B er det kun det ene af de mindre områder, der forventes at skulle undersøges nærmere.

Miljøscreening

Der er foretaget screening af lokalplanen i henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer (lovbekendtgørelse nr. 316 af 5. maj 2004). 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. 1039 for boligområde mellem Hornsyld og Bråskov.

I henhold til lov om planlægning (jf. lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 med senere ændringer) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

- 1.1 Lokalplanens formål er at sikre:
- at lokalplanens delområder I, II, III, V og VI udlægges til åben/lav og tæt/lav boligbebyggelse til helårsbeboelse
 - at lokalplanens delområde VII udlægges til daginstitution
 - at lokalplanens delområde VIII udlægges til etageboliger til helårsbeboelse
 - at lokalplanens delområde IV og IX udlægges til fælles opholdsarealer og delområde IX endvidere til brug for regnvandsbassin
 - at der i lokalplanen udlægges arealer til rekreative områder, veje og stier, der forbinder boligområdet med det eksisterende sti- og vejanlæg
 - at stien I-J (Jernbanestien) anlægges for at binde Hornsyld og Bråskov sammen
 - at byudviklingen i lokalplanens område sker under hensyntagen til klimaforandringerne samt
 - at området overføres fra landzone til byzone.

§ 2 Lokalplanens område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1. Området omfatter matr. nr. 6x og del af 6c, Hornsyld By, Nebsager samt alle parceller, der efter den 01.02.2010 udstykkes herfra.
- 2.2 Lokalplanen inddeles i delområderne I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII og IX.
- 2.3 Området ligger i landzone og overføres til byzone med Byrådets endelige godkendelse og offentliggørelse af planen.

§ 3 Lokalplanområdets anvendelse

- 3.1 Delområde II og V må kun anvendes til åben/lav boligbebyggelse med tilhørende veje og stier.
- 3.2 Delområde I, III og VI må kun anvendes til tæt/lav boligbebyggelse i form af række-, kæde-, klynge- eller dobbelthuse med tilhørende veje, stier og grønne områder.
- 3.3 Delområde IV må kun anvendes til fælles opholdsareal med stier, legeplads, nyttehaver og andre fælles rekreative formål.
- 3.4 Delområde VII må kun anvendes til daginstitution med tilhørende stier, P-pladser og legeområder.
- 3.5 Delområde VIII må kun anvendes til etageboliger med tilhøren-

de veje, stier, P-pladser og grønne områder.

- 3.6 Delområde IX må kun anvendes til grønt fælles opholdsareal med tilhørende stier. I området skal der placeres et regnvandsbassin i princippet som vist på kortbilag nr. 2. Der kan opsættes borde og bænke i området.

§ 4 Udstykning

- 4.1 Grundene i delområde II må kun udstykkes i princippet som vist på kortbilag nr. 2. Yderligere udstykning må kun finde sted med Byrådets godkendelse. Grundene må ikke udstykkes med en grundstørrelse mindre end 700 m² og større end 1000 m².
- 4.2 De fælles opholdsarealer må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles opholdsareal for den nye bebyggelse i princippet som vist på kortbilag nr. 2.
- 4.3 Delområde I til tæt/lav boligbebyggelse må ikke udstykkes.
- 4.4 Delområde III til tæt/lav boligbebyggelse kan udstykkes efter en samlet udstykningsplan med en grundstørrelse ikke mindre end 300 m² og ikke større end 500 m².

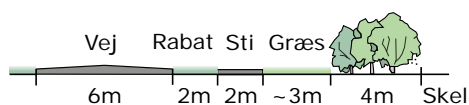


Fig. 1 Snit i vej A-B, Søndergade

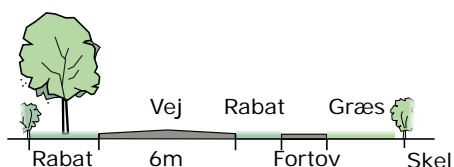


Fig. 2 Snit i vej C-D, Stamvej

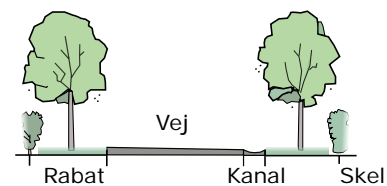


Fig. 3
Snit i vej E-F, Boligvej i delområde II

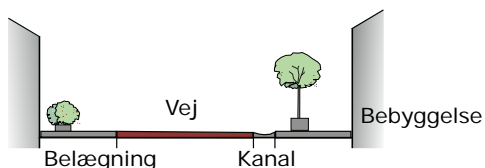


Fig. 4
Snit i vej E-F, Boligvej i delområde III

§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold

- 5.1 Der udlægges areal til følgende nye veje og stier i princippet som vist på kortbilag nr. 2.

Veje

- 5.2 Vejadgangen skal ske fra vej A-B (Søndergade). Langs Søndergades nordlige side udlægges areal på 5 meter fra vejens centerlinje til udvidelse af vejen og etablering af græsrabatter i princippet som vist i fig. 1.
- 5.3 Vejene C-D (stamveje) udlægges i en bredde på 12 meter og anlægges med græsrabatter samt fortovsbelægning på vejens østlige side i princippet som vist på kortbilag 2 og i fig. 2.
- 5.4 Vejene E-F (boligveje) udlægges i en bredde på 10 meter i princippet som vist på kortbilag 2 og anlægges i delområde I og II med græsrabatter (5,5 m kørebane - ingen kantsten.) Fig 3. I delområde III anlægges vejarealet med vejbelægning ud til husenes facade. Kørebane på max 5,5 m markeres med fx. anden farvebelægning, stensætning eller lignende som i fig. 4 og illustreret i fig. 5. Der etableres en vandkanal/-rende i vejens ene side og regnvand ledes til regnvandsbassin på matr. nr. 6c.

Stier

- 5.5 Stierne G-H udlægges i en bredde på 4 m i princippet som vist på kortbilag 2. Stierne anlægges med en overflade mindst som stennel.
- 5.6 Stien I-J (Jernbanestien) udlægges i det gamle jernbanetracé og videre til stien ved Tværvæg i princippet som vist på kortbilag 2. Stien tilpasses jernbanetracéet med en bredde af mindst 3 meter med en fast jævn overflade såsom asfalt slidlag. Stien skal

være belyst.

- 5.7 Stien K-L udlægges i en bredde på 4 m i princippet som vist på kortbilag 2. Stien anlægges med en bredde af mindst 3 meter og integreres med vendepladsene og belægges med en overflade mindst som asfalt slidlag.
- 5.8 Andre stier i de fælles opholdsarealer og grønne områder kan anlægges i princippet som vist på illustration B, og kan anlægges med stenmel eller som trampestier.

Parkering

- 5.9 Der skal udlægges følgende areal til parkering: 1 ½ p-plads pr. bolig ved tæt/lav bebyggelse og 2 p-pladser pr. bolig ved åben/lav bebyggelse. Carporte og garager tæller med som p-plads.
- 5.10 Parkeringsareal skal udlægges på egen grund. I delområde I skal parkeringsarealerne dog udlægges som fælles parkering.

§ 6 Tekniske anlæg

- 6.1 El-ledninger, herunder ledninger til vejbelysning, skal fremføres nedgravet under terræn.
- 6.2 Der må ikke opsættes udvendige antenner. Dog kan lavt place-rede 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 placeres højere end 2,5 m til overkant af antenne, over terræn.
- 6.3 Affaldsbeholdere i forbindelse med den enkelte bolig må ikke være synlige fra gaden, men skal afskærmes med beplantning, hegn eller vægge, tilpasset den omkringliggende bebyggelse.
- 6.4 Regnvandsbassin placeres i delområde IX på matr. nr.: 6c.
- 6.5 Området skal separatkloakeres. Vejen E-F i delområde III og stien I-J afvandes fortrinsvist i åben afvandingskanal til regnvandsbassin på matr. nr. 6c i princippet som vist på kortbilag 3. Det samme er muligt for boligvejene og stierne i lokalplanområdets østlige del, således som det fremgår af kortbilag 3.
- 6.6 I delområde III må der ikke opsættes solpaneler på tagene.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Terrænreguleringer på de enkelte grunde skal holdes inden for +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn. Afgravning eller påfyldning af terræn må ikke finde sted nærmere naboskel end 1 m og herfra med et anlæg på max. 1:1,5. Bygninger og udearealer skal tilpasses terrænet (fx med forhøjelse af soklen) og ikke omvendt. Hvis terrænreguleringer herudover undtagelsesvis bliver nødvendige, skal de godkendes af Byrådet i hvert enkelt tilfælde.
- 7.2 Bygningshøjden måles fra eksisterende terræn før byggemod-

ning, eller fra et af Hedensted Kommune fastlagt niveauplan, til bygningens højeste punkt.

Delområde II (åben/lav bebyggelse)

- 7.3 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30. Andel i fælles friarealer kan ikke medregnes ved beregning af bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom.
- 7.4 Den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 8,5 m jv. 7.2.
- 7.5 Bebyggelsen må maksimalt opføres i 2 etager.
- 7.6 Bebyggelsen skal placeres minimum 2,5 m fra skel.
- 7.7 Garager, carporte og udhuse kan dog placeres nærmere nabo- og vejskel end 2,5 m. Ved garager, carporte og udhuse, der placeres nærmere skel end 2,5 m må bygningshøjden ikke overstige et skråt højdegrænseplan, der går fra en højde på 2,5 m i skel til en højde på 5 m 2,5 m fra skel.

Delområde I (tæt/lav bebyggelse)

- 7.8 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.
- 7.9 Den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 8,5 m jv. 7.2.
- 7.10 Bebyggelsen må maksimalt opføres i 2 etager og skal placeres nord for den angivne byggelinje jv. kortbilag 2.
- 7.11 Bebyggelsen skal opføres efter en samlet plan og være helhedspræget med hensyn til materialer, farvesætning og arkitektonisk udformning.

Delområde III (tæt/lav bebyggelse)

- 7.12 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40. Det fælles opholdsareal i delområde IV kan medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten. Såfremt delområde III udstykkes i selvstændige ejendomme fordeles andelen i det fælles opholdsareal ligefremt proportionalt efter de enkelte grundstykkers størrelse.
- 7.13 Den maksimale bygningshøjde på den nordlige side af vejen må ikke overstige 5,5 m jv. 7.2. På den sydlige side må den maksimale bygningshøjde ikke overstige 8,5 m jv. 7.2.
- 7.14 Bebyggelsen skal placeres med en del af bygningen indenfor de to byggelinjer, som er vist på kortbillag 2. Det vil sige med en del af bygningen placeret mellem 2-5 meter fra vejskel. Princippet er illustreret i fig. 5.
- 7.15 Boliger syd for vejen skal bygges i 2 etager og boliger nord for vejen i 1 etage.
- 7.16 Bygningsreglementets højde- og afstandsbestemmelser gælder ikke i forhold til eventuelle interne skel på storparcellen.
- 7.17 Bebyggelsen skal opføres efter en samlet plan og være helhedspræget med hensyn til materialer, farvesætning og arkitektonisk udformning.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

Facader

8.1 Ingen bygningsdele eller beklædninger må udføres med signalfarver eller i reflekterende materialer over glanstin 30, som for eksempel visse glaserede teglsten og metalplader.

8.2 Ved træhusbyggeri er det ikke tilladt at opføre huse med laftehjørner.

Tage

8.3 Der må ikke anvendes blanke, reflekterende tagmaterialer med glanstin over 30 såsom visse glaserede teglsten og metalplader.

8.4 Bebyggelse i delområde III skal opføres med 'levende tage' (græs/mos) og en taghældning på min. 5 og max. 25 grader.

Delområde I og III (tæt/lav bebyggelse)

8.5 De to bebyggelser skal hver især være ensartet med hensyn til materialer, farver og udformning.

8.6 Carporte, udestuer, overdækninger, småbygninger og tilbygninger til den enkelte bolig i delområde I og III 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 ansøgning om tilbygning.



Fig. 5 Illustration af hvordan en samlet projektplan for delområde III kan se ud.

§ 9 Ubebyggede arealer

9.1 De fælles opholdsarealer skal anlægges som fælled eventuelt med spredt beplantning og trægrupper. Langs Søndergade etableres et 4 m bredt beplantningsbælte af tjørn langs skellet til delområde I, II, V og VII.

9.2 Ved udmundingerne af stam- og boligvejene plantes 1 vejtræ på hver siden af vejen for at opnå indtrykket af at gå/køre

igennem en port. Princippet er illustreret på kortbilag 3.

Oplag

- 9.3 Inden for lokalplanområdet må der ikke henstilles både, campingvogne og uindregistrerede køretøjer. Der må endvidere ikke være nogen form for oplag af materialer.

Skilte, reklamer m.m.

- 9.4 Der må ikke opstilles skilte eller reklamer, herunder firmaflag.

Hegn

- 9.5 Alle hegn i skel må kun etableres som levende hegn.
- 9.6 Der må ikke etableres andet hegn og mur nærmere end 2,5 m fra naboskel.

Delområde I

- 9.7 Delområdet anlægges efter en samlet plan med fælles opholdsarealer.

Delområde IV

- 9.8 Der er mulighed for at etablere nyttehaver, bænke og borde samt en legeplads. Området må ikke bebygges, dog må der opsættes legehuse m.m. i forbindelse med legepladsen og ét fælles redskabsskur i tilknytning til eventuelle nyttehaver.

Delområde IX

- 9.9 Delområde IX må kun anvendes til grønt fælles opholdsareal med tilhørende stier. I området skal der placeres et regnvandsbassin i princippet som vist på kortbilag 2. Området må ikke bebygges. Der kan opsættes borde og bænke i området.

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før tilslutning til kollektiv varmforsyning har fundet sted.
- 10.2 I delområde I og II skal ny boligbebyggelse opføres i den bedste energiklasse i det til enhver tid gældende bygningsreglement.
- 10.3 Ny bebyggelse må ikke uden Byrådets særlige tilladelse tages i brug, før der er etableret de i § 5 nævnte veje og stier samt de i § 9 nævnte fælles opholdsarealer.

§ 11 Grundejerforening eller lignende

- 11.1 Der skal etableres/stiftes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere i lokalplanområdet.
- 11.2 I delområde I oprettes en beboerforening for de tæt/lave bebyggelser. Beboerforeningen repræsenterer delområdet i grundejerforeningen med det antal stemmer, som der er boliger i den tæt/lave bebyggelse. Det samme gør sig gældende i delområde III, såfremt det ikke udstykkes i selvstændige matrikulære grunde.

- 11.3 Grundejerforeningens vedtægter må ikke være i strid med lokalplanens bestemmelser.
- 11.4 Grundejerforeningen skal oprettes, når Byrådet kræver det.
- 11.5 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Byrådet.
- 11.6 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i § 5 nævnte veje og stier samt de i § 9 nævnte fælles opholdsarealer. Desuden skal foreningen stå for etablering af eventuelle nye anlæg. Dette gælder ikke for vej A-B (Søndergade) og sti I-J (Jernbanestien).
- 11.7 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af den i § 5.4 nævnte vandreende. Såfremt der etableres vandreende på andre boligveje og stier end sti I-J jv. § 6.5, skal grundejerforeningen også forstå drift og vedligehold af disse.
- 11.8 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.

§ 12 Påtaleret

- 12.1 Byrådet kan efter Planlovens §19 meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer ved den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

§ 13 Servitutter og deklARATIONER

- 13.1 Tilstandsservitutter og deklARATIONER, der er uforenelige med lokalplanens bestemmelser, ophæves ved lokalplanens endelige vedtagelse.

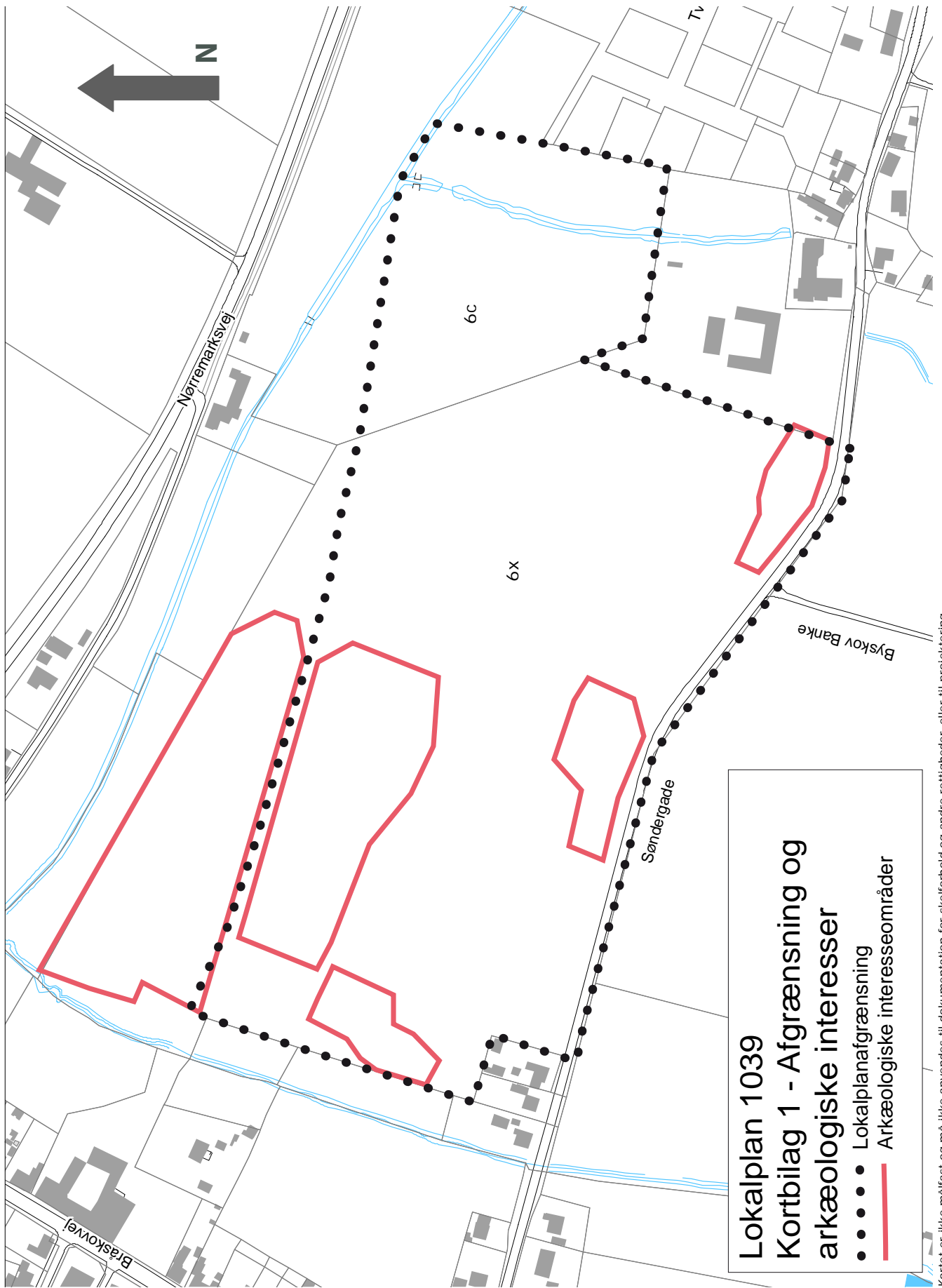
Vedtagelsespåtegning

Lokalplan nr. 1039 er vedtaget af Hedensted Byråd den 22. juni 2010 og offentliggøres efter reglerne herom i planlovens § 30.

Kirsten Terkilsen
Borgmester

Jesper Thyrring Møller
Kommunaldirektør

Lokalplanforslaget nr. 1039 har i henhold til planlovens §24, stk. 3 været offentliggjort i perioden fra den 10. marts 2010 til 6. maj 2010.



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



Lokalplan 1039 Kortbilag 3 - Illustrationsplan

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

Vejledning

Hvad er en lokalplan?

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

Bestemmelserne kan for eksempel dreje sig om:

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

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

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

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

Hvad er formålet med lokalplaner?

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

Borgernes indflydelse

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

Forholdet mellem Byggelovens og lokalplanens bestemmelser

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

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

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

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

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

Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanens 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, jfr. 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 jfr. §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. 316 af 5. maj 2004) kan påklages efter samme regler som klager over afgørelser efter Planloven.

Planloven

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

Klagen indgives til Naturklagenævnet. Klagen skal være modtaget af Naturklagenævnet inden 4 uger fra datoen for offentliggørelse af den endelige vedtagne plan.

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

Klagegebyr

Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af Deres klage, at De indbetaler et gebyr på 500 kr. Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende Dem en opkrævning på gebyret. Naturklagenævnet vil ikke påbegynde behandlingen af klagen, før gebyret er modtaget. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Naturklagenævnets hjemmeside www.nkn.dk.

Gebyret tilbagebetales, hvis De får helt eller delvis medhold i Deres klage.

Klagen sendes til Naturklagenævnet, Rentemestervej 8, 2400 København NV eller på mail til nkn@nkn.dk.



Hedensted Kommune

Teknisk Afdeling
Tjørnevej 6-10
7171 Uldum

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