

Lokalplan 1006

Stenkærgård i Rask Mølle

Enklave 3, 4 og 5



HEDENSTED
KOMMUNE

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



Redegørelse

Lokalplanens baggrund	3
Eksisterende forhold	3
Lokalplanens indhold	4
Forhold til Regionplanlægning	6
Forhold til Kommuneplanlægning.....	6
Anden planlægning.....	6
Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder	7
Miljøscreening.....	7

Lokalplanens bestemmelser

§ 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	14
§ 11 Grundejerforening eller lignende	14
§ 12 Påtaleret.....	14
Vedtagelsespåtegning	15

Kortbilag

Kortbilag 1 – Matrikelkort	17
Kortbilag 2 – Delområder	19
Kortbilag 3 – Illustrationsplan	21

Lovstof

Vejledning	22
Lokalplanens retsvirkninger	22
Klagevejledning	23
Fremlæggelse og indsigelsesfrist	23

Læsevejledning

Overordnet indeholder lokalplanen to afsnit i form af en redegørelse og lokalplanens bestemmelser.

Redegørelsen er den forklarende del, der med beskrivende ord og illustrationer forklarer, hvilken indflydelse lokalplanens bestemmelser har på lokalplanområdet, og hvordan lokalplanen forholder sig til den øvrige planlægning.

Lokalplanens bestemmelser er bindende og tinglyses på de ejendomme, der omfattes af lokalplanen.

© Kort- og Matrikelstyrelsen og COWI

Lokalplanens baggrund

Lokalplan 1006 skal sikre en videreudbygning af boligområdet Stenkærgård i Rask Mølle.

Lokalplanerne nr. 92 og 99 omfattede henholdsvis enklave 1 og enklave 2 og en del af de grønne fællesarealer.

Denne lokalplan omfatter de 3 sidste boligenklaver i området og de resterende grønne opholdsarealer, der, sammen med fællesarealerne i de 2 nævnte lokalplaner, er fælles for hele boligområdet.

Eksisterende forhold

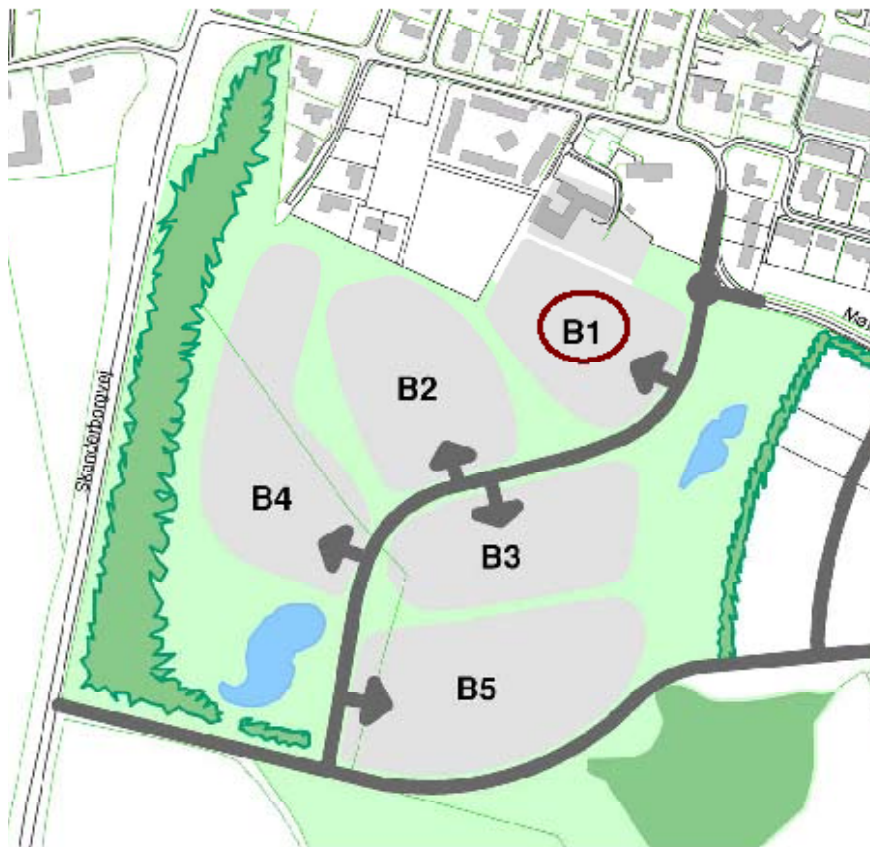
Boligområdet Stenkærgård ligger syd for Rask Mølle med eksisterende boligkvarterer og en børneinstitution som nærmeste nabo mod nord.

Hele boligområdet Stenkærgård omfatter knapt 21 ha. Området er meget kuperet med højeste punkt på Kirkeskov Bakke mod syd, hvorfra der i højdekote 74 er en storslået udsigt over Rask Mølle by mod nord og det åbne land resten af horisonten rundt (se foto næste side).

Sydøst for lokalplanområdet er der et beskyttet moseområde.

Øst for området er der et lille erhvervsområde (blandet bolig- og erhverv).

Skanderborgvej begrænser området mod vest.



Dispositionsplan for hele Stenkærgårdområdet (fra Lokalplan nr. 92 - derfor markering af enklave B1)

Lokalplanens indhold

Idégrundlaget for boligområdet Stenkærgård er at skabe et grønt, landskabeligt præget byområde bestående af 5 overskuelige kvarterer eller enklaver omgivet af grønne friarealer.

De enkelte enklaver kan rumme varierende grundstørrelser og boligtyper.

Boligenklaver

Lokalplan 1006 omfatter de 3 sidste enklaver i boligområdet og de resterende grønne arealer til fælles brug for hele området.

Enklave 3 og 5 udlægges til parcelhuse mens enklave 4 udlægges til enten åben-lav eller tæt-lav boliger eller eventuelt en kombination af disse boligtyper efter en nærmere bebyggelsesplan for hele enklaven (se illustrationskite nedenfor, hvor der er vist et forslag til en bebyggelsesplan med en kombination af disse to boligtyper).

Enklave 3 og 5 ligger på Kirkeskov Bakke, hvor der på grund af de dramatiske terrænforhold i planen stilles krav om, at bebyggelsen som hovedprincip skal opføres i flere planer og tilpasses terrænet.

På lokalplanens kortbilag nr. 2 er der vist vejledende udstykningsplaner for de 3 enklaver.

I følge disse kan området rumme yderligere 46 parcelhuse, alt afhængig af anvendelsen af enklave 4.

Enklave 4 kan rumme ca. 50 tæt-lav boliger, ca. 20 parcelhuse eller f.eks. 8-9 parcelhuse og 20-25 tæt-lav boliger.

Sammenlagt med de eksisterende 24 parcelhusboliger i området vil Stenkærgård således fuldt udbygget komme til at rumme mellem 70 og 100 boliger.

Vejforhold

Der er kørende adgang til området fra Møllermindevej via den eksisterende minirundkørsel og stamvejen Stenkærgård.

Stenkærgård vil muligvis med tiden blive forlænget helt ned mod syd til en eventuel ny indkørselsvej til Rask Mølle fra Skanderborgvej.

Der er ikke på nuværende tidspunkt konkrete planer for denne nye indfaldsvej, som i adskillige år har ligget som en perspektivplan.

Stenkærgård er en kommunevej mens alle veje i enklaverne udlægges som private fællesveje.

Stier

Alle boligenklaver i lokalplanområdet er forbundet med stier, der anlægges i princippet som vist på kortbilag nr. 2.

Der er stiadgang fra området til de eksisterende boligområder nord for Stenkærgård, og det vil være helt oplagt at udvide turmulighederne i området med en stiforbindelse rundt om moseområdet, der ligger umiddelbart sydøst for lokalplanområdet.



Illustrationsskizze, hvor der er vist et forslag til en bebyggelsesplan med en kombination af boliger af åben-lav og tæt-lav typen.

Foto herunder:
Kirkeskov Bakke set mod vest med Skanderborgvej og området, hvor den nye sø etableres.



Grønne friarealer

Der udlægges store grønne friarealer både øst og vest for området.

Mod øst danner det grønne område bufferzone imellem boligene og det eksisterende blandede bolig- og erhvervsområde, hvor der i erhvervsområdet tillige er etableret et 10 m bredt beplantningsbælte ud mod friarealet.

I dette område er der i forbindelse med byggemodning af de første enklaver anlagt en sø til opsamling af regnvand.

Til dæmpning af trafikstøj fra Skanderborgvej, som forløber ret højt i landskabet på strækningen ud for lokalplanområdet opsættes der støjafskærmning oppe langs landevejen.

Mod vest anlægges der et beplantningsbælte bestående af buske og træer med respekt for den gasledning, der forløber langs vejen. Beplantningen vil dels skærme for udsigten til vejen dels bidrage til at give området et grønt udtryk.

Længst mod syd i det lavest liggende område anlægges endnu en sø til opsamling og forsinkelse af regnvand.



Fra Kirkeskov Bakke set mod mosen mod sydøst.



Fra Kirkeskov Bakke set mod øst.



Panorama mod nord set fra Kirkeskov Bakke mod Rask Mølle, børnehaven Solstrålen og Kornelvej.

Forhold til Regionplanlægning

Lokalplanområdet er i regionplanen udlagt til byudvikling.

Støj

Området er beliggende i den fælles planlægningszone for støj. Denne zone er udlagt i Regionplanen ud fra den samlede støj-påvirkning fra en række støj-kilder som trafik, erhverv og støjende fritidsaktiviteter.

En ændring af anvendelsen til støjfølsomme i denne zone kræver en skærpet opmærksomhed på støjforholdene.

Planlægningszonens udstrækning i Stenkærgård skyldes dels Skanderborgvej dels et erhvervsområde i Dortheasminde (område 3.E.4), et område der indtil 2005 har været udlagt til virksomheder med særlige beliggenhedskrav, nemlig støj.

Erhvervsområdet er nu udtaget af regionplanen m.h.t. særlige beliggenhedskrav.

Til dæmpning af trafikstøjen fra Skanderborgvej opsættes der søjafskærmning helt oppe langs landevejen. Den visuelle forstyrrelse fra vejen elimineres med et beplantningsbælte mod vest. Herudover trækkes den nye bebyggelsen tilbage fra vejen.

Det vurderes derfor, at det samlede støjniveau er acceptabelt i forhold til anvendelsen af området i forhold til at Regionplanens retningslinje for støj.

Drikkevand

Der er særlige drikkevandsinteresser i den vestlige del af Stenkærgårdområdet, hvilket skyldes, at Rask Mølle Vandværks kildeplads påvirkes af området. Vandværkets kildeplads er dog af Vejle Amt rubriceret som ikke bevaringsværdig. Vandværket har på nuværende tidspunkt fundet ny kildeplads, så der skal ikke iagttages skærpede grundvands-sikrende hensyn i området.

Lokalplanen er således i overensstemmelse med Regionplanen.

Forhold til Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet ligger i landzone, men overføres til byzone med den endelige vedtagelse af lokalplanen.

Planen giver mulighed for at opføre boliger af tæt-lav og åben-lav typen i overensstemmelse med Kommuneplanen (område 5.B.7 i Kommuneplan 1996, for den tidligere Tørring - Uldum Kommune, jvf. Kommuneplanlægg nr. 12).

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplanen.

Anden planlægning

Lokalplanen har sammenhæng med Lokalplan nr. 92 og Lokalplan nr. 99 for de 2 første bolig-enklaver i Stenkærgårdområdet og en del af de grønne friarealer, der er udlagt til fælles brug for hele området.

Der er i alle 3 lokalplaner bestemmelser vedrørende fælles grund-ejerforening og fælles vedligeholdelse af de grønne områder og de private fællesveje.

Servitutter

Der er servitut om en 4 bar naturgasledning langs Skanderborgvej (se kortbilag nr. 2), i følge hvilken et 4 m bredt bælte omkring ledningsmidten ikke på beplantes uden tilladelse fra ledningsejeren (DONG Distribution A/S).

Støjforhold

Det ækvivalente støjniveau må i området ikke overstige følgende grænseværdier:

Dag	Tidspunkt	dB(A)
ma-fr	07:00-18:00	45
lø	07:00-14:00	45
ma-fr	18:00-22:00	40
lø	14:00-22:00	40
sø og helligdage	07:00-22:00	40
alle dage	22:00-07:00	35

Spildevand

Området er omfattet af den tidligere Tørring-Uldum Kommunes spildevandsplan.

Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes med drikkevand fra Rask Mølle Vandværk.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af den tidligere Tørring-Uldum kommunes Varmeforsyningsplan, i følge hvilken ny bebyggelse skal forsynes med naturgas.

Renovation og genbrug

Lokalplanen er omfattet af kommunens affaldsplan og har dagrenovation.

Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Jordbrugskommissionen

Det er en forudsætning for lokalplanens gennemførelse, at Jordbrugskommissionen for Region Midtjylland Øst ophæver landbrugspligten for matr. nr. 31b Boring By, Hvirring i det område, der er nævnt i § 2.

Museumsloven

Ved fund af fortidsminder skal der i henhold til Museumslovens §27, stk. 2 ske standsning af anlægsarbejdet, og Horsens Museum skal underrettes om fundet. Horsens Museum har foretaget prøvegravning i området og

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.



Ortofoto af lokalplanområdet (markeret med blåt)

Lokalplanens bestemmelser

Hedensted Kommune.

Lokalplan 1006 for Stenkærgård i Rask Mølle

I henhold til lov om planlægning (jf. lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004 med senere ændringer) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at sikre:

at enklave 3, 4 og 5 udlægges til boligformål til boliger af tæt-lav eller åben-lav typen,

at der anlægges grønne friarealer og opholdsarealer samt sikre, at disse kan benyttes af alle i Stenkærgårdområdet,

at sikre stamvejen Stenkærgårds forlængelse mod syd, så der bliver vejadgang til alle boliger i området,

at der oprettes en grundejerforening til varetagelse af fælles grundejerforeningsopgaver i området og

at området overføres fra landzone til byzone.

§ 2 Lokalplanens område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag nr. 2. Området omfatter matr. nr. 16 m og 31b Boring By, Hvirring samt alle parceller, der efter den 01.03.2008 udstykkes herfra.
- 2.2 Lokalplanen inddeles i 3 boligenklaver og rekreative områder.
- 2.3 Området ligger i landzone og overføres til byzone med Byrådets endelige godkendelse og offentliggørelse af planen.

§ 3 Lokalplanområdets anvendelse

- 3.1 Enklave 3 og 5 må kun anvendes til åben/lav boligbebyggelse med tilhørende veje, stier og fælles torve.
- 3.2 Enklave 4 må anvendes til enten åben/lav eller tæt/lav boligbebyggelse med tilhørende veje, stier og fælles torve.
- 3.3 De grønne fælles friarealer må kun anvendes til rekreative formål med tilhørende stier, regnvandssøer, støjvolde og beplantningsbælter.
- 3.4 Byrådet kan tillade, at der på ejendommene drives sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i et boligområde, under forudsætning af,
 - at virksomheden drives af den, der beboer ejendommen,
 - at virksomheden drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres, herunder at om-

rådets karakter af boligområde ikke ændres ved skiltning m.v.,
- at virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboede
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

- 3.5 Ejendommene må derudover ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

§ 4 Udstykning

- 4.1 Grundene i **enklave 3 og 5** skal i princippet udstykkes som vist på kortbilag nr. 2. Yderligere udstykning må kun finde sted med Byrådets godkendelse.
- 4.2 Grundene i **enklave 4** skal til *åben/lav* boligbebyggelse i princippet udstykkes som vist på kortbilag nr. 2.
Til *tæt/lav* boligbebyggelse skal udstykningen ske efter en samlet udstykningsplan for hele enklave 4. Yderligere udstykning må kun finde sted med Byrådets godkendelse.
- 4.3 De fælles friarealer må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles opholdsareal for den nye og eksisterende bebyggelse i princippet som vist på kortbilag nr.2.
- 4.3 Grundene i **enklave 3 og 5** til *åben/lav* boligbebyggelse må ikke udstykkes med en grundstørrelse mindre end 700 m² og større end 1.400 m².
- 4.4 Grundene i **enklave 4** må til *åben/lav* ikke udstykkes med en grundstørrelse mindre end 500 m² og større end 1.400 m².
Til *tæt/lav* boligbebyggelse må grundene ikke udstykkes med en grundstørrelse mindre end 175 m².

§ 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 stamvejen Stenkærgård.
- 5.3 Stamvejen Stenkærgård udlægges i en bredde på 10 m , i princippet som vist på kortbilag nr.2. Vejen anlægges med grønne rabatter og træer samt fortov på vejens vestside.
- 5.4 Boligvejene a-b, c-d og e-f udlægges i en bredde på 8,5 m og anlægges med græsrabatter i princippet som vist på kortbilag nr. 2.
- 5.5 Øvrige interne veje i enklaverne udlægges i en bredde på 7 m i princippet som vist på kortbilag nr. 2.
- 5.6 Boligvejene a-b, c-d og e-f samt alle interne veje i enklaverne skal anlægges som private fællesveje.
- 5.7 Der etableres støjafskærmning langs vejbanen på Skanderborg-vejs østside.

Stier

- 5.7 Alle stier i området udlægges i en bredde på 4 m i princippet som vist på kortbilag nr. 2.

Parkering

- 5.8 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.
- 5.9 Parkeringsareal skal udlægges på egen grund. I enklave 4 ved tæt/lav bebyggelse kan 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 placerede parabolantennetillades. Parabolantennet 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, 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 De tinglyste afstandsforhold (4 m fra ledningsmidte) omkring naturgasledning langs Skanderborgvejs østside skal respekteres ved beplantning af beplantningsbælte langs Skanderborgvej.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering**Fælles bestemmelser**

- 7.1 Den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 8,5 m målt fra oprindeligt eksisterende terræn.
- 7.2 Bebyggelsen må maksimalt opføres i 2 etager.
- 7.3 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben/lav boliger. Bebyggelsesprocenten for tæt/lav boliger må ikke overstige 35 i bebyggelsen som helhed.
- 7.4 Bebyggelsesprocenten for tæt/lav boliger må ikke overstige 35 i bebyggelsen som helhed. Ved udstykning af tæt/lav boliger må bebyggelsesprocenten på den enkelte ejendom ikke overstige 50.
- 7.5 Boligbebyggelse skal placeres minimum 2,5 m fra nabo skel.
- 7.6 Bygningshøjden på garager, carporte og udhuse, der placeres nærmere naboskel end 2,5 m må 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, til bygningens højeste punkt.

- 7.7 Bebyggelsen langs Stenkærgård skal placeres minimum 2,5 m fra vejskel.
- 7.8 Langs de interne veje og stier i enklaverne pålægges en bygge-
gelinje på 1,5 m fra skel mod vej eller sti. Der må på arealet mellem vej/sti og bygge-
linje ikke opføres nogen form for bebyg-
gelse, ej heller carporte, skure, drivhuse, legehuse, pavilloner eller lignende. Der kan etableres plads til gæsteparkering for én bil pr. bolig i dette areal.
- 7.3 Terrænreguleringer på de enkelte grunde skal holdes inden for +/- 0,5 m. Afgravning eller påfyldning af terræn må ikke finde sted nærmere naboskel end 0,5 m og herfra med et anlæg på max. 1:1,5. Bygninger og udearealer skal tilpasses terrænet (fx med forhøjelse af soklen) og ikke omvendt. Hvis terrænreguleringer undtagelsesvis bliver nødvendige skal de godkendes af Byrådet i hvert enkelt tilfælde.

Enklave 3 og 5

- 7.9 Bebyggelse i enklave 3 og 5 skal som hovedregel opføres i for-
skudte planer nøje tilpasset det stærkt kuperede areal.

Enklave 4

- 7.10 Ved opførelse af tæt/lav boligbebyggelse i Enklave 4 på en eller flere storparceller gælder bygningsreglementets højde- og af-
standsbestemmelser ikke i forhold til interne skel på storparcel-
len.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

Generelle bestemmelser

Facader

- 8.1 Bebyggelsens dominerende materialer skal være forskellige teglprodukter eller beton som blank mur eller pudset. Mindre dele af ydervægge og bygningsdele kan dog udføres i andre materialer.
- 8.2 Facader og gavltrekanter skal enten opføres i teglsten, eventu-
elt vandskuret eller pudset. Mindre partier kan tillades beklædt med træ, glas, aluminium, zink eller lignende.
- 8.3 Ingen bygningsdele eller beklædninger må udføres med signal-
farver eller i reflekterende materialer som for eksempel visse glaserede teglsten og metalplader.

Tage

- 8.4 Tage skal fremstå som fladt tag, tag med ensidig taghældning eller saddeltag uden valm.
- 8.5 Tagbeklædningen skal udføres med tagsten af tegl eller beton, af tagpap eller skifer. Der må ikke anvendes blanke, reflekterende tagmaterialer såsom visse glaserede teglsten og metalplader. Natur og engroberet tagsten må anvendes.

- 8.6 Kviste og frontispicer skal dimensioneres, så de er i et harmonisk forhold til den bygning, de er en del af. (Bl.a. skal de så vidt muligt have samme taghældning som hovedbygningen).

Særlige bestemmelser for tæt/lav bebyggelse

Enklave 4

- 8.7 Såfremt der opføres tæt/lav bebyggelse i enklave 4 skal denne bebyggelse være ensartet med hensyn til materialer, farver og udformning.
- 8.8 Carporte, udestuer, overdækninger, småbygninger og tilbygninger til den enkelte bolig i enklave 4 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

Oplag

- 9.1 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.

- 9.2 I tilfælde af, at der fra en bolig tillades drevet erhvervsvirksomhed, må der udelukkende skiltes diskret og uden at området mister sin karakter af boligområde.

Hegn

- 9.3 Alle hegn i skel skal etableres som levende hegn.
- 9.4 Der må ikke etableres andet hegn og mur nærmere end 2,5 m fra naboskel.

Torve i enklaver

- 9.5 Indretning af torvene i de enkelte enklaver bestemmes af grundejere i hver enkelt enklave og kan frit anlægges med græs, beplantning, befæstelse eller lignende.

Grønne fællesarealer for hele området

- 9.6 De grønne fælles arealer skal anlægges med græs, eventuel med spredte lave buske og trægrupper.
- 9.7 Der etableres en regnvandssø i områdets sydvestlige område, i princippet som vist på kortbilag nr. 2.
- 9.8 Der etableres beplantningsbælte med træer og buske ved hele lokalplanområdets vestgrænse, i princippet som vist på kortbilag nr. 2. Et servitutudlæg på 4 m omkring den eksisterende naturgasledning skal respekteres.
- 9.9 Grundejerforeningen kan etablere legeplads og opstille bænke og borde i det rekreative område. Området må ikke bebygges, dog kan der opsættes fælles lysthuse i området samt legehuse og lignende i forbindelse med legepladser.

- 9.10 Hegning må etableres som levende hegn.
Undtaget herfra er eventuel hegning på vestsiden af støjvolden langs landevejen Skanderborgvej.

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

- 10.1 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.
- 10.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før tilslutning til naturgasnettet har fundet sted.

§ 11 Grundejerforening eller lignende

- 11.1 Der skal stiftes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere i lokalplanområdet samt ejere i enklave 1 og 2 (i henhold til Lokalplan nr. 92 og 99).
- 11.2 Såfremt enklave 4 ikke udstykkes til tæt/lave bebyggelse med selvstændige matrikulære grunde, skal der oprettes en beboerforening for denne bebyggelse. Beboerforeningen repræsenterer delområdet i grundejerforeningen med det antal stemmer, som der er boliger i den tæt/lav bebyggelse.
- 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.
- 11.7 Grundejerforeningen overtager først vedligeholdelsen af de fælles grønne friarealer for hele Stenkærgårdområdet, når området er fuldt udbygget. Friarealerne anlægges af kommunen, minimum med tilsåning med græs samt anlæg af regvandssøer, støjvold samt beplantning af denne og vedligeholdes af kommunen indtil den sidste enklave i området er byggemodnet.
- 11.8 Grundejerforeningen er berettiget til, ved 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 Ophævelse af lokalplaner

- 12.1 Den under den 31.05.2005 vedtagne Lokalplan nr. 92 for enklave 1 og den 31.01.2006 vedtagne Lokalplan nr. 99 for enklave 2 på Stenkærgård ophæves for såvidt angår de 2 arealer, der er vist på Kortbilag nr. 4.

§ 13 Påtaleret

- 13.1 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 med lokalplanen.

Vedtagelsespåtegning

I henhold til Planlovens § 27 er foranstående Lokalplan 1030 vedtaget endeligt af Hedensted Byråd den 28. maj 2008 og offentliggøres efter reglerne herom i planlovens § 24.
Lokalplanen forventes offentliggjort ved annoncering i Tørring Folkeblad den 18. juni 2008.

Jørn Juhl Nielsen
Borgmester

Jesper Thyrring Møller
Kommunaldirektør

Forslag til Lokalplan 1006 har i henhold til planlovens § 24, stk. 3 været offentliggjort fra den 4. marts 2008 til den 30. april 2008.

Tinglysning

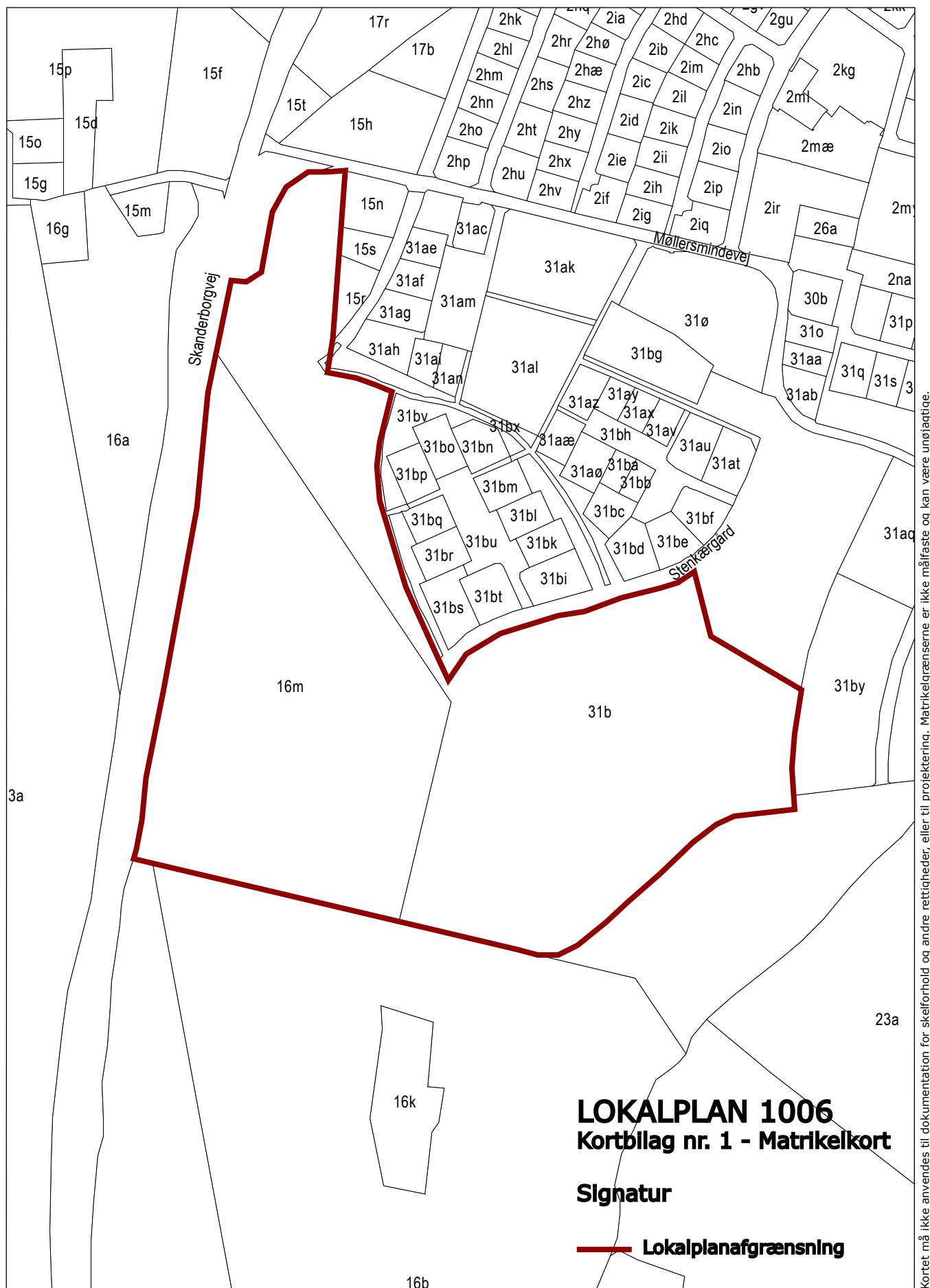
Nærværende lokalplan begæres tinglyst på matr. matr. nr. 16 m og 31b Boring By, Hvirring samt alle parceller, der efter den 01.03.2008 udstykes fra disse ejendomme.

Hedensted Byråd den 28. maj 2008

Jørn Juhl Nielsen
Borgmester

Jesper Thyrring Møller
Kommunaldirektør

r







LOKALPLAN 1006

Kortbilag nr. 3

Illustrationsskitse for enklave 4
delvist bebygget med åben/lav boliger og
tæt/lav boliger med fælleshus

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, Frederiksborggade 15, 4., 1360 København K eller på email til nkn@nkn.dk.

Fremlæggelse

Offentliggørelse

Lokalplanen bliver offentlig bekendtgjort den 18. maj 2008 fra hvilken dato planens retsvirkninger træder i kraft.

Yderligere oplysninger

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

Hedensted Kommune, Teknisk Afdeling Dorthe Risak arkitekt m.a.a.



Hedensted Kommune

Teknisk Afdeling

Tjørnevej 6-10
7171 Uldum

Tlf.: 79 75 50 00

Mail: teknisk@hedensted.dk