

Lokalplan 1065

for et boligområde på Skovhavegård i Stouby



HEDENSTED
KOMMUNE

Februar 2012



Redegørelse

Lokalplanens baggrund	3
Eksisterende forhold	3
Lokalplanens indhold	4
Forhold til Kommuneplanlægning.....	6
Planlægning i kystnærhedszonen.....	6
Anden planlægning.....	8
Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder	8
Miljøscreening.....	8

Lokalplanens bestemmelser

§ 1 Lokalplanens formål	9
§ 2 Lokalplanens område og zonestatus	9
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse	9
§ 4 Udstykning	9
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold	10
§ 6 Tekniske anlæg.....	11
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering.....	11
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	12
§ 9 Ubebyggede arealer	13
§ 10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	13
§ 11 Grundejerforening eller lignende	13
§ 12 Påtaleret.....	13
§ 13 Servitutter og deklarationer.....	14
Vedtagelsespåtegning	14
Offentlig bekendtgørelse	14

Kortbilag

Kortbilag 1 – Matrikelkort	15
Kortbilag 2 – Arealanvendelse	16
Kortbilag 3 – Illustrationsplan	17

Lovstof

Vejledning	18
Lokalplanens retsvirkninger	18
Klagevejledning	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 lokalplanområdet, og hvordan lokalplanen forholder sig til den øvrige planlægning.

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

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

Copyright © Kort- og Matrikelstyrelsen og Copyright Blom

Lokalplanens baggrund

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske fra ejerne af området.

Det er lokalplanens formål, at skabe grundlag for områdets anvendelse til boligformål, herunder både åben/lav og tæt/lav boligbebyggelse. Endvidere skal lokalplanen sikre, at stamvejen i området kan anvendes til adgangsvej for eventuelle nye boligområder mod øst (kommuneplanens rammeområde 3.B.05).

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger i den sydøstlige del af Stouby. Der er kort afstand til diverse butikker, skole, idrætshal/multihus og desuden naturbørnehaven. Området ligger mellem det ældre bymiljø mod nord og de nyere boligområder mod sydøst og vil således forbinde byområderne og skabe et sammenhængende byområde.

Området består i dag af et dyrket landbrugsareal og et område, hvor landbrugsejendommens bygninger tidligere lå. Arealet udgør ca. 2,1 ha. Området er let kuperet og generelt svagt faldende mod syd.

Området afgrænses mod vest af Rosenvoldvej og et enkelt parcelhus, Rosenvoldvej 1, der også er beliggende øst for vejen. Mod nord afgrænses området af Borgergade og enkelte parcelhuse, mod øst af et landbrugsareal (der ligeledes er udlagt til åben/lav bebyggelse i kommuneplanen) og mod syd af et nyere parcelhusområde.

Længere mod nordøst ligger desuden landbrugsejendommen Stoubylund med svineproduktion.



Lokalplanområdets beliggenhed i den sydøstlige del af Stouby.

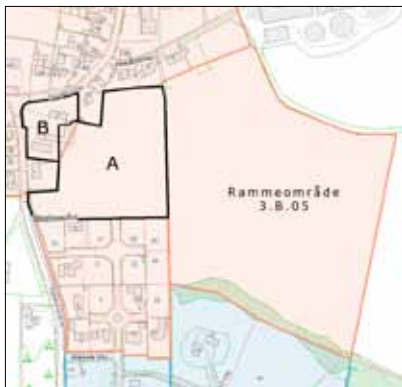


Lokalplanområdet set mod sydøst fra hjørnet ved Borgergade og Rosenvoldvej.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen udlægger delområde A til åben/lav boligbebyggelse. Der er her mulighed for at opføre 11 fritliggende parcelhuse.

Delområde B udlægges til enten tæt/lav eller åben/lav boligbebyggelse.



Ved åben/lav boligbebyggelse skal grundene være mellem 800-1100 m². En grund må dog udstykket i op til 2400 m², grundet arkæologiske fund.

Ved tæt/lav boligbebyggelse pålægges der langs Rosenvoldvej og Borgergade en byggelinje på 5 m fra vejskel, hvor mindst én bygningsfacade skal opføres i denne byggelinje. Dette skyldes, at Stoubys ældre bymiljø er velbevaret. Byen er karakteriseret med bebyggelse, der orienterer sig langs vejene. Dette er især meget synligt langs Borgergade, Vestergade og Ællingegade. En videreførelse af denne struktur vil styrke byens autencitet og karakteristika. Derfor er det en god idé på hjørnet af Rosenvoldvej og Borgergade at skabe en tættere bebyggelse, dvs. tæt/lav bebyggelse, som bør orientere sig mod landsbyens veje for at styrke landsbymiljøet.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben/lav boligbebyggelse og 40 for tæt/lav boligbebyggelse.

Bebyggelse

Der er mulighed for at opføre bebyggelse i 2 etager. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

Der er ikke pålagt særlige restriktioner med hensyn til materialevalg eller udformning af bebyggelsen i lokalplanområdet. Der er således mulighed for f.eks. at bygge i tegl, beton og i træ. Træhuse må dog ikke opføres som læftebyggede bjælkehuse (med udvendigt synlige hjørnesamlinger).

Desuden må der ikke anvendes blanke og reflekterende tagmaterialer, herunder glaseret tegl eller metalplader.

Veje

Vejadgangen til boligområdet sker fra Rosenvoldvej. Her etableres en stamvej fra vest mod øst. Der er mulighed for at kunne forlænge stamvejen på et senere tidspunkt, således at den også kan vejbetjene rammeområde 3.B.05. Dette er der taget højde for ved vejudlægget til Stamvej A-B samt areal G-H. Såfremt der skal ske en yderligere udbygning mod øst, skal disse områder vejforsynes fra Vejlevej. Stamvejen vil derfor ikke blive en gennemgående vej fra Rosenvoldvej øst om Stouby til Vejlevej.

Boligvejene udformes som uregelmæssig stikveje, der indrettes til opholds- og legeområde.



Lokalplanområdets sydlige del set fra Rosenvoldvej mod øst. Her skal stamvejen etableres.



Lokalplanområdet set fra parcelhusene ved Mikkelsvej mod nordvest. Rosenvoldvej 1 ses til venstre.

Vejene skal skabe et offentligt rum, der begrænser bilernes dominans og hastighed og skaber attraktive og inspirerende opholdsarealer for alle aldersgrupper. Vejene er således et fodgængerområde, hvor kørende har adgang, men hvor de skal færdes på de gåendes betingelser.

For at gøre vejarealet egnet som opholds- og legeområde kan der eksempelvis være indsnævring/udvidelse af vejarealet, der nedsætter bilisternes hastighed samt grønne og rekreative indslag som vejtræer, legeredskaber, bænke mv.

Desuden etableres der fortov i nordsiden af stamvejen samt sti fra den boligvej C-D til Borgergade.

Grønne områder

De grønne friarealer udlægges som græs med mulighed for mindre beplantninger samt med mulighed for etablering af områder til rekreative fritidsaktiviteter.

Der skal indenfor det grønne område etableres et regnvandsbassin på arealet nord for stamvejen ved udkørslen til Rosenvoldvej.



Illustrationsplan for lokalplanområdet.

Forhold til Kommuneplanlægning

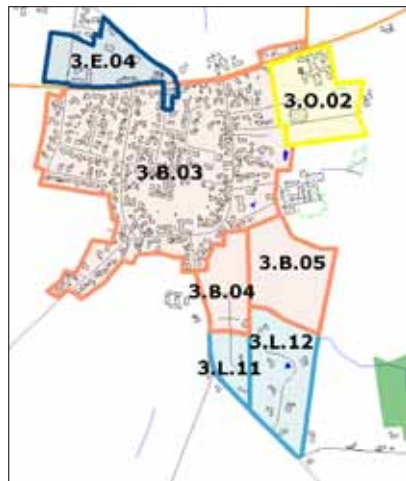
Lokalplanområdet ligger i rammeområde 3.B.03 (den del af lokalplanområdet, hvor landbrugsejendommens bygninger tidligere lå) og 3.B.04.

Rammeområde 3.B.03 er udlagt til blandet boligområde. Indenfor området kan der opføres bebyggelse i op til 2 etager, i op til 8,5 meters højde og med en maksimal bebyggelsesprocent på 40.

Rammeområde 3.B.04 er udlagt til åben/lav boligområde. Indenfor området kan der opføres bebyggelse i op til 2 etager, i op til 8,5 meters højde og med en maksimal bebyggelsesprocent på 30.

Den del af lokalplanområdet, der er beliggende i rammeområde 3.B.03, ligger i byzone, mens den øvrige del af matriklen, der beliggende i rammeområde 3.B.04, ligger i landzone.

Området, der ligger i landzone, skal - jf. kommuneplanen - ved lokalplanlægning overføres til byzone.



Kommuneplanrammer for Stouby.

Kommuneplanens rammeområde 3.B.05, der ligger øst for lokalplanområdet, vil skulle vejbetjenes via dette lokalplanområde.

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

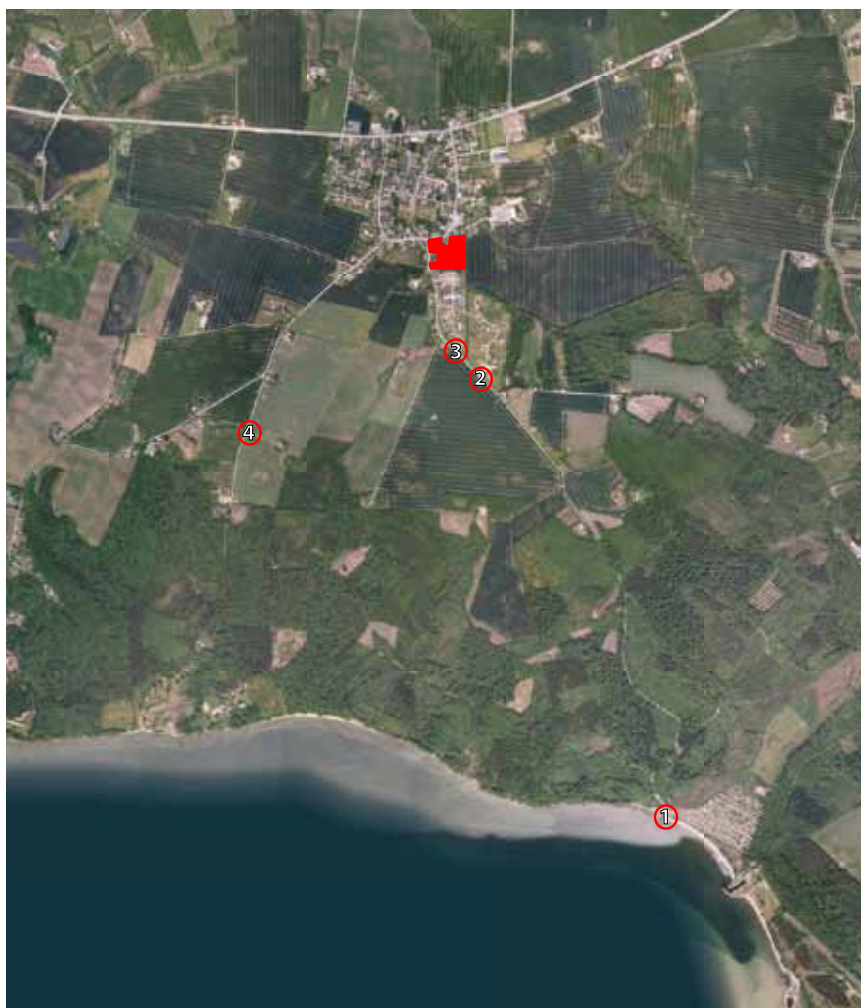
Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Planlægning i kystnærhedszonen

Lokalplanområdet er beliggende i kystnærhedszonen, hvilket betyder, at lokalplanområdet er omfattet af Planlovens bestemmelser om beskyttelse af kystområder.

Derfor skal der i lokalplaner for bebyggelse og anlæg oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne ved bebyggelse og anlæg. Der skal desuden anføres begrundelse for bygningshøjder over 8,5 m. Endvidere skal der redegøres for eventuelle andre forhold, der er væsentlige for varetagelsen af natur- og frilufts-mæssige interesser.

Stouby er beliggende mellem 2-2,5 km fra kysten. Placeringen af byen og lokalplanområdet i forhold til kysten kan ses på kortet på forrige side. Her er det også angivet, hvorfra der er taget billedet set mod lokalplanområdet.



Oversigtskort over lokalplanområdets placering i forhold til Vejle Fjord.

Stouby er et lokalcenter med et aktivt lokalsamfund og mange funktioner såsom købmand, skole og multihal. For at fastholde udviklingen af byen er der bl.a. udlagt areal til boliger i den sydlige del af byen. Mod syd afgrænses Stouby i forvejen af jordbrugsparceller og et mindre parcelhusområde, og disse er ikke umiddelbart i sammenhæng med byen.

Lokalplanområdet er beliggende mellem den eksisterende by mod nord og boligområderne mod syd. Områdets udbygning vil bevirke, at der skabes bedre sammenhæng mellem byen og boligområderne syd for, hvilket vil skabe en mere naturlig afgrænsning af byen mod syd.

Landskabet syd for byen falder mod Vejle Fjord og består af landbrugsarealer og større skovområder. Ved færden langs kysten er byen og lokalplanområdet således skjult bag skovområdet tættest på kysten og det bølgede terræn bagved. Se billede 1.

Hvis man bevæger sig væk fra kysten og tættere på lokalplanområdet, vil ny bebyggelse kunne anes bag ved den eksisterende bebyggelse. Se billede 2 og 3, hvor lokalplanområdet for første gang kan ses fra syd. Området er dog næsten skjult bag det levende hegn langs Rosenvoldvejs østlige side. Længere mod syd ad Rosenvoldvej falder terrænet, og lokalplanområdet kan ikke længere ses.

Bebyggelse, et højt levende hegn og landbrugsejendommen på den vestlige side af Rosenvoldvej betyder desuden, at lokalplanområdet ikke kan ses fra sydvest. Se billede 4.

Bebyggelse i lokalplanområdet vil således ikke kunne ses fra kysten og vil ikke ændre oplevelsen af kystlandskabet.



Billede 1: Fra kysten kan Stouby ikke ses pga. skoven.



Billede 2: Lokalplanområdet anes bag de sydligere boligområder.



Billede 3: Det levende hegn langs de sydligere boligområder.



Billede 4: Fra sydvest er lokalplanområdet ikke synligt.

Anden planlægning

Servitutter

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

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Hedensted kommunes spildevandsplan 2009-2015, og ny bebyggelse skal separatkloakeres.

Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes med drikkevand fra Stouby Vandværk.

Varmeforsyning

Området skal forsynes med kollektiv varmforsyning.

Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Jordbrugskommissionen

Det er en forudsætning for lokalplanens gennemførelse, at Jordbrugskommissionen for Region Midtjylland Øst ophæver landbrugspligten for ejendommen matr.nr. 39-a Stouby By, Stouby i det område, der er nævnt i § 2.

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 anlægstilladelser 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 naturhi-

storiske genstande, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsminder, og Horsens Museum skal underrettes.

Horsens Museum har foretaget en arkæologisk forundersøgelse af lokalplanområdet.

Efter afslutningen af den arkæologiske forundersøgelse kan Horsens Museum udtale, at der i tre områder af det forundersøgte område, svarende til et samlet areal af ca. 5300 m², er påtruffet væsentlige arkæologiske fortidsminder. Det er derfor museets vurdering, at såfremt det pågældende areal ikke kan friholdes fra de forstående anlægsarbejder, skal der foretages en arkæologisk udgravning af fortidsminderne.

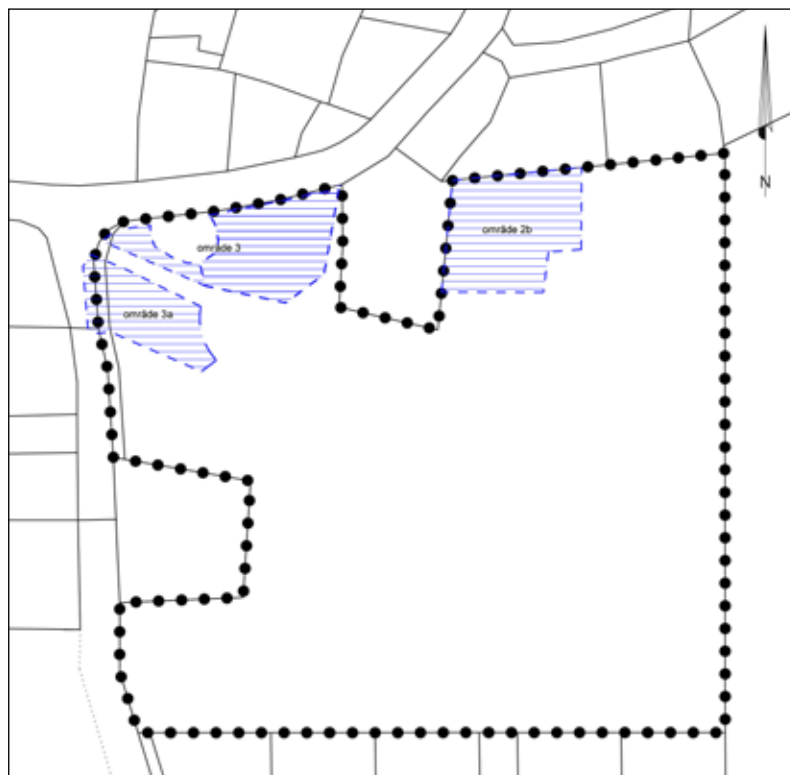
I den øvrige del af det forundersøgte område er der ikke påtruffet væsentlige arkæologiske fortidsminder, og det skønnes, at yderligere arkæologiske udgravninger her ikke er nødvendige.

Indenfor de skraverede arealer foretages der yderligere udgravninger, hvorefter arealerne kan frigives til anlægsarbejde.

Miljøscreening

Der er foretaget screening af lokalplanen i henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer (lovbekendtgørelse nr. 250 af 31/03/2009). I screeningen er det vurderet, hvorvidt planerne har væsentlig indvirkning på miljøet på en række områder (kulturarv, arkitektonisk arv, arkæologisk arv, materielle goder m.m.).

Screeningen viser, at miljøpåvirkningen fra dette planforslag er uvæsentlig. Der er således ikke krav om udarbejdelse af en miljøvurdering i henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer.



Lokalplanens bestemmelser

Hedensted Kommune.

Lokalplan nr. 1065 for et boligområde på Skovhavegård i Stouby

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

Lokalplanens formål er at sikre:

- at skabe mulighed for opførelse af boligbebyggelse i form af åben/lav samt tæt/lav bebyggelse,
- at sikre at bebyggelse, veje, stier og beplantning vil udgøre en harmonisk enhed tilpasset omgivelserne,
- at området disponeres i henhold til principperne på kortbilag 2,
- at vejadgangen til området sker via én overkørsel fra Rosenvoldvej,
- at give mulighed for, at stamvejen kan anvendes som adgangsvej til eventuelle fremtidige boligområder mod øst,
- at bebyggelsens vejarealer indrettes hensigtsmæssigt, så færdsel sker på vilkår, der tilgodeser fodgængere og legende børn,
- at den del af området der ligger i landzone overføres til byzone.

§ 2 Lokalplanens område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1. Lokalplanområdet omfatter hele matr.nr. 39-a Stouby By, Stouby samt alle parceller, der efter d. 1. 9. 2011 udstykkes herfra.
- 2.2 Lokalplanen inddeles i delområderne A og B som vist på kortbilag nr. 2.
- 2.3 Lokalplanområdet er beliggende dels i byzone og dels i landzone. Ved den endelige vedtagelse af lokalplanen overføres arealet beliggende i landzone til byzone.

§ 3 Lokalplanområdets anvendelse

- 3.1 Delområde A må kun anvendes til åben/lav bebyggelse i princippet som vist på kortbilag 2.
- 3.2 Delområde B må kun anvendes til enten tæt/lav eller åben/lav bebyggelse i princippet som vist på kortbilag 2.

§ 4 Udstykning

- 4.1 Udstykning af lokalplanområdet må kun ske i princippet som vist på kortbilag 2.

- 4.2 Ved åben/lav boligbebyggelse må ejendommene i området ikke udstykkes med en grundstørrelse mindre end 800 m² og større end 1100 m². Ejendommen markeret med et X på kortbilag 2 kan dog udstykkes med en grundstørrelse op til 2400 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 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Rosenvoldvej i princippet som vist på kortbilag 2.
- 5.3 Stamvejen A-B udlægges i en bredde på 12 m. Vejen anlægges med en kørebanebredde på 6 m og fortov i 1½ m's bredde samt græsrabatter.
- 5.4 På areal G-H skal der reserveres areal til videreførelse af stamvej A-B som adgangsvej for eventuelle fremtidige boligområder mod øst (se kortbilag 2).
- 5.4 Boligvejene C-D og E-F udlægges i en bredde på min. 8 m. Vejene anlægges med en kørebanebredde på minimum 5,5 m.
- 5.5 Boligvejene udformes som opholds- og legeområde efter vejlovens regler.
- 5.6 Der skal udlægges areal til vendepladser for enden af boligvejene C-D og E-F.
- 5.7 Ved vejtilslutningen til Rosenvoldvej samt fra boligvejene C-D og E-F til stamvej A-B skal der sikres et oversigtsareal svarende til 2,5 m x 95 m fra kørebane kant. Inden for dette areal må beplantning mv. ikke være højere end 0,8 m målt ud fra de tilstødende vejes vejmidter. (se kortbilag 2).
- 5.8 Der skal være belysning langs stamvejen A-B og boligvejene C-D og E-F.

Stier

- 5.9 Der udlægges areal til fortov i nordsiden af stamvejen A-B i princippet som vist på kortbilag 2. Desuden etableres sti til Borgergade fra boligvejen C-D. Stier og fortov anlægges i min 1,5 m bredde.
- 5.10 På areal G-H skal der reserveres areal til videreførelse af fortovet nord for stamvejen (se kortbilag 2).

Parkering

- 5.12 Ved åben/lav boligbebyggelse skal der anlægges mindst 2 parkeringspladser pr. bolig på egen grund. Ved tæt/lav boligbebyggelse skal der anlægges mindst 1½ parkeringsplads pr. bolig. Garage og carporte medregnes som en parkeringsplads.

- 5.13 Der skal etableres særligt afmærkede parkeringspladser i opholds- og legeområderne.
- 5.14 Langtids- og natparkering af lastbiler og større varevogne med en totalvægt over 3500 kg, eller en højde over 2,2 m er ikke tilladt indenfor lokalplanområdet.

§ 6 Tekniske anlæg

- 6.1 Bebyggelsen skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.
- 6.2 Der må ikke opsættes udvendige antenner. Dog kan lavt placerede parabolantennener tillades. Parabolantennener skal opsættes på husets haveside sådan, at de ses mindst muligt fra boligvejen og ikke generer naboer. Ingen del af parabolantennen må være tættere på skel end 2,5 m og overkanten af parabolen må ikke være højere end 2,5 m over terræn.
- 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 Befæstelsesgraden for den enkelte ejendom må ikke overstige 40 %. Såfremt denne befæstelsesgrad overstiges, så skal det overskydende tag- og overfladevand tilbageholdes eller forsinkes på egen grund inden udledning til regnvandssystemet.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 8,5 m.
- 7.2 Bebyggelsen må maksimalt opføres i 2 etager.
- 7.3 I området, der udlægges til åben/lav boligbebyggelse, må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 30. Andel i fælles friarealer kan ikke medregnes ved beregning af bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom.
- 7.4 I området, der udlægges til tæt/lav boligbebyggelse, må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40. Fælles friarealer kan medregnes ved beregning af bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom. Andelen i det selvstændigt matrikulerede friareal fordeles ligefremt proportionalt efter de enkelte grundstykkers størrelse.
- 7.5 Åben/lav bebyggelse skal placeres minimum 2,5 m fra skel.
- 7.6 Ved tæt/lav boligbebyggelse pålægges der langs Rosenvoldvej og Borgergade en byggelinje på 5 m fra vejskel. Byggelinjerne er vist på kortbilag 2. Tæt/lav bebyggelse skal opføres med mindst én bygningsfacade i de viste byggelinjer. Dette gælder ikke gavl. Tæt/lav bebyggelse skal mod naboskel placeres minimum 2,5 m fra skel. Dette gælder dog ikke i forhold til interne skel på storparcellen.

- 7.7 Garage, udhuse og mindre lignende bygninger må placeres i skel. Bygningshøjden må ikke overskride en skrå højdegrænse på maksimalt 2,5 m målt i naboskel og maksimalt 3,5 m målt 2,5 m fra naboskel.
- 7.8 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 (f.eks. med forhøjelse af soklen) og ikke omvendt.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Ny bebyggelse skal have en ydre udformning og fremtræden, herunder farveholdning, så der skabes en god helhedsvirkning. Der skal lægges vægt på en arkitektonisk fremtræden, der tilføjer området kvalitet.
- 8.2 Facader skal være i teglsten eller beton, som eventuelt vandskures eller pudses. Udvalgte mindre partier kan være i træ, glas, aluminium, zink eller lignende. Facader kan endvidere udføres i træ med vandret bræddebeklædning på klink eller som "1 på 2" lodret bræddbeklædning, hvor udvalgte mindre partier kan udføres i murværk, aluminium, zink eller lignende. Træhuse med udseende som bjælkehuse med udvendigt synlige hjørnesamlinger, såkaldt laftebygget, må ikke anvendes.
- 8.3 Ingen bygningsdele, beklædninger, tagmaterialer, solfangere eller solceller må udføres med signalfarver eller i reflekterende materialer med en glansværdi over 30. Ovenlysvinduer er undtaget herfra. Plastplader må ikke anvendes.
- 8.4 Tagbeklædningen skal udføres med tagsten, skifer eller tagpap med listedækning. Tage kan endvidere udføres som "grønne tage". Der må placeres solfangere og solceller på tagfladerne. Til mindre tagpartier kan der anvendes glas.
- 8.5 Tage skal fremstå som tag med ensidig taghældning eller sad-detag uden valm.
- 8.6 Ved tæt/lav bebyggelse skal bebyggelsen være ensartet med hensyn til materialer, farver og udformning.
- 8.7 Ved tæt/lav bebyggelse skal carporte, udestuer, overdækninger, småbygninger og tilbygninger til den enkelte bolig opføres og udformes efter fælles tilbygningsplan med forskrifter om ens udformning, materialer og farver, gældende for hele delområdet. Bygningerne skal tilpasses hovedbygningen i materialevalg og tagform. Krav om tilbygningsplan udløses ved første ønske om tilbygning.

§ 9 Ubebyggede arealer

- 9.1 Alle hegn i skel skal etableres som levende hegn.
- 9.2 De grønne fælles arealer skal anlægges som græsarealer eventuelt med spredte lave buske og trægrupper.
- 9.3 Der skal placeres et regnvandsbassin i princippet som vist på kortbilag nr. 3. Såfremt regnvandsbassinet bliver et åbent bassin skal det tilpasses terrænet og udføres med skråningsanlæg med en hældning ikke stejlere end 1:5.
- 9.4 Langs lokalplanens afgrænsning ud mod Borgergade skal der være en byggelinje på 2 m, hvor der ikke må etableres bebyggelse og beplantning. Se kortbilag 2.

§ 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, de i § 9 nævnte fælles opholdsarealer samt det i § 9 nævnte forsinkelsesbassin.

§ 11 Grundejerforening eller lignende

- 11.1 Der skal etableres/stiftes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere i lokalplanområdet.
- 11.2 Grundejerforeningens vedtægter må ikke være i strid med lokalplanens bestemmelser.
- 11.3 Grundejerforeningen skal oprettes, når Byrådet kræver det.
- 11.4 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Byrådet.
- 11.5 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i § 5 nævnte veje og stier samt de i § 9 nævnte fælles opholdsarealer, når disse er anlagt. Desuden skal foreningen stå for etablering af eventuelle nye anlæg.
- 11.6 Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på de i § 9 nævnte grønne fællesarealer samt de i § 5 nævnte vejudlæg A-B, C-D og E-F.

§ 12 Påtaleret

- 12.1 Hedensted Kommune er påtaleberettiget for overholdelse af lokalplanen.

§ 13 Servitutter og deklarationer

13.1 Ingen bemærkninger.

Vedtagelsespåtegning

I henhold til Planlovens § 27 er foranstående Lokalplan 1065 endeligt vedtaget af Hedensted Byråd den 29. februar 2012.

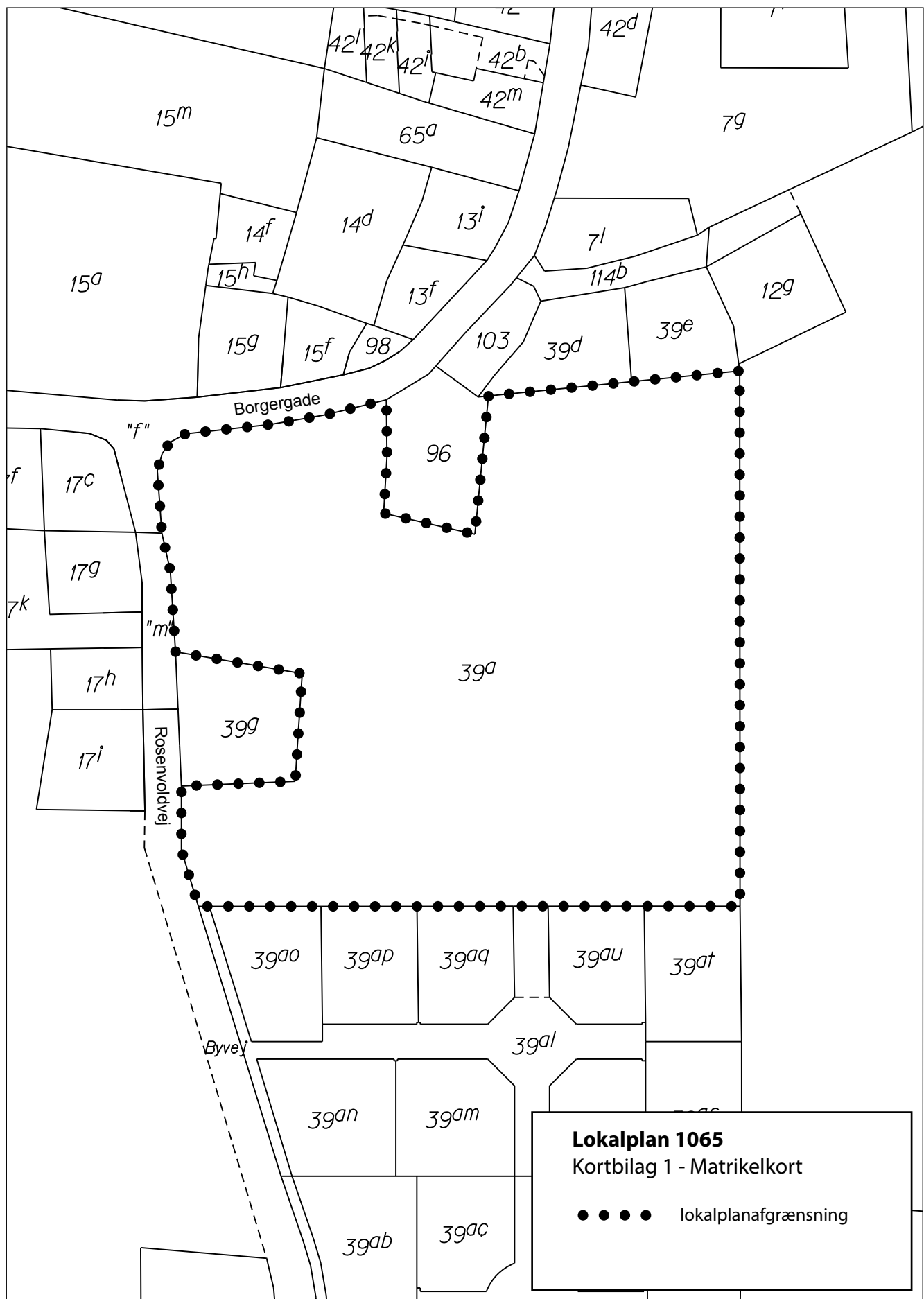
Kirsten Terkilsen
Borgmester

Jesper Thyrring Møller
Kommunaldirektør

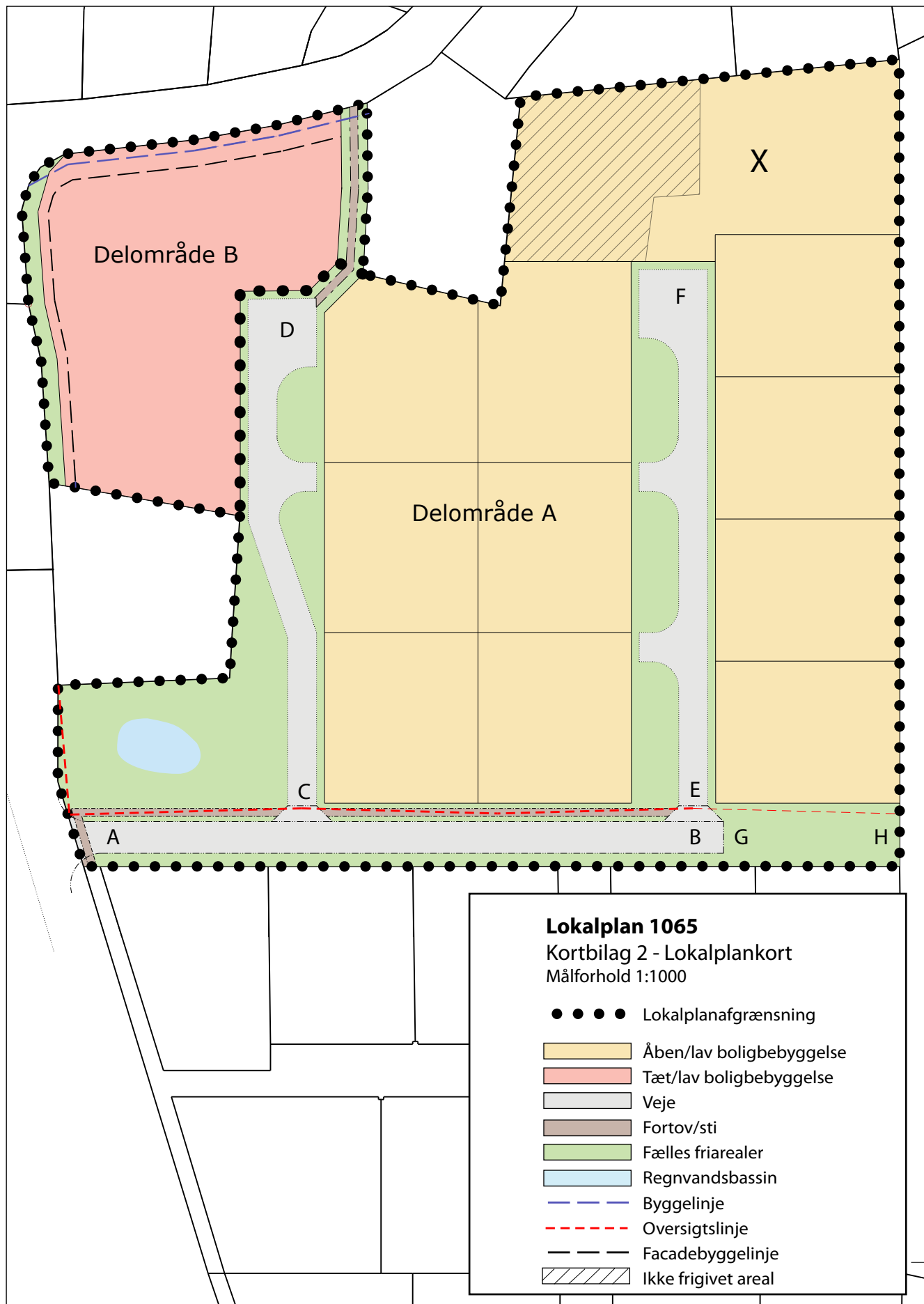
Forslag til Lokalplan 1065 har i henhold til planlovens § 24, stk. 3 været offentliggjort i perioden fra den 2. november 2011 til den 5. januar 2012.

Offentlig bekendtgørelse

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort den 08.03.2012 fra hvilken dato planens retsvirkninger indtræder.



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



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



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, jf. Planlovens §47.

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Til principperne hører normalt planens formåls- og anvendelsesbestemmelser. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Når en eventuel dispensation berører omkringboende interesser, skal disse underrettes om den påtænkte dispensation, og der skal gives mindst 14 dages frist til at fremkomme med eventuelle bemærkninger herom. Først efter udløbet af denne frist kan Byrådet jf. §19 i Planloven meddele dispensationen.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen fortrænges af denne, og andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlige betydning for virkeliggørelsen af planen, jf. Planlovens §18.

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

Klagevejledning

Lokalplan

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

Klageregler

Klagen skal sendes til Natur- og Miljøklagenævnet, Rentemestervej 8, 2400 København NV eller nmkn@nmkn.dk.

Natur- og Miljøklagenævnet opkræver et klagegebyr: For private personer er gebyret på 500 kr. For virksomheder, organisationer og foreninger er gebyret på 3.000 kr. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk.

Gebyret tilbagebetales, hvis du får helt eller delvis medhold i din klage.

Natur- og Miljøklagenævnet skal modtage klagen inden 4 uger fra datoen for offentliggørelse af den endeligt vedtagne plan.

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



Hedensted Kommune

Teknik & Miljø

Tjørnevej 6
7171 Uldum

Tlf.: 79 75 50 00

Mail: teknikogmiljo@hedensted.dk