

Notatark

Sagsnr. 01.02.05-P19-1-16

Sagsbehandler

Hans Pagaard

21.3.2019

Notat over bemærkninger – Lokalplan 1111 for et boligområde ved Remmerslund i Hedensted med tilhørende kommuneplantillæg nr. 6 og spildevandsplantillæg nr. 12

Nr.	Navn, Adresse	Bemærkningens resumé	Administrationens kommentarer	Ændringsforslag
423, 424	Remmerslundvej 32, 8722 Hedensted	a) Foreslår, at bl.a. matr. nr. 2a, 19a, 2m, Remmerslund By, Hedensted, i fremtiden kunne blive udviklet til boligområder.	Ad. a) En del af matr.nr. 2a, Remmerslund By, Hedensted er udlagt til boligformål i Hedensted Kommuneplan 2017-2028. De resterende arealer er ikke udlagt til byudvikling i kommuneplanen. Det vil derfor kræve en konkret projektforspørgsel at udlægge og planlægge arealerne til boligformål.	a) Administrationen vurderer, at bemærkningerne ikke giver anledning til ændringer.
		b) Mener, at kommunen bør overveje at udlægge en adgangsvej fra Hovedvejen via Lokalplan 1111 til de tilstødende matrikler mod nordvest.	Ad. b) Lokalplanområdets stamveje, A-B og C-D, vil blive forlænget til områdets nordvestlige skel for at sikre muligheden for at tilknytte evt. fremtidige boligområder trafikalt. " Kortbilag 2 tilrettes.	b) Administrationen indstiller, at vejene A-B og C-D fortsættes ud til lokalplanområdets afgrænsning. Kortbilag 2 tilrettes.
		c) Bemærkning fra formand for Sebberup Kær hoveddræn: Påpeger, at det er vigtigt, at det nye boligområde ikke afleder mere vand til hoveddrænet end de	Ad. c) Miljøvurderingsrapporten har påvist, at der ikke vil blive ændret på udledningsmængden ved etablering af boligområdet, jf. afsnit 5.4.3 i Miljøvurderingen.	c) Administrationen vurderer, at bemærkningerne ikke giver anledning til ændringer.

		mængder, som den nuværende anvendelse som landbrugsjord afleder, da kapaciteten i de gamle rør er begrænset. Tilføjer, at kommende grundejerforening for lokalplanområdet skal være medlem af dræn-lauget og betale bidrag, som nuværende ejer gør.		
426	Tømmertoften 9, 8722 Hedensted	a) Ønsker adgang fra vest til den stamvej, som fører fra Hovedvejen ind i lokalplanområdet. b) Foreslår, at der etableres et bredt, tæt beplantningsbælte langs ejendommens nordlige skel, så virksomhedens oplagring ikke skæmmer i det nye boligområde.	Ad. a) Hedensted Kommune ønsker ikke at blande virksomhedstrafik med trafikken fra et boligområde. Ad. b) Der tilføjes en bestemmelse i lokalplanen med følgende tekst: <i>"§ 9.10 – Støjskærmen, som vist på kortbilag 2, skal begrønnes med tæt beplantning af klatreplanter såsom rådhusvin, alm. vin, skovranke, klatrehortensia, stedsegrøn gedebled eller lignende stedsegrønne ikke-løvfældende plantearter. Desuden skal der plantes solitære træer i maks. 5 meters afstand langs støjskærmen."</i>	a) Administrationen vurderer, at bemærkningerne ikke giver anledning til ændringer. b) Administrationen vurderer, at der tilføjes en § 9.10 til i lokalplanen.
427	Ndr. Fabriksvej 9, 8722 Hedensted	a) Ønsker, at delområde K tages helt ud af planen eller reduceres, da det grænser op til Hovedvejen og dermed ligger meget tæt på POCA Glasfiber ApS. Understreger, at det ikke er en god ide at blande industri med et boligområde.	Ad. a) Boligområdet rykkes længere væk fra virksomheden, ved at der inden for delområde K udlægges et parkeringsareal på 20 meter langs støjvolden, hvor det ikke er tilladt at opføre boligbebyggelse. Der tilføjes følgende tekst til bestemmelse § 3.2 i lokalplanen: <i>"Inden for delområde K udlægges der et parkeringsareal på 20 meter, som vist på kortbilag 2. Inden for parke-</i>	a) Administrationen vurderer, at der tilføjes tekst til § 3.2 til i lokalplanen. Kortbilag 2 tilrettes.

			<i>ringsarealet må der ikke placeres beboelsesbebyggelse."</i>	
			Ændringen medfører ligeledes en tilretning af kortbilag 2.	
428	Remmerslundvej 28, 8722 Hedensted	<p>a) Ønsker, at vejadgangen i lokalplanområdet føres videre mod nord, så arealerne nord for lokalplanområdet kan blive koblet på ved en evt. senere udvikling til boligformål.</p> <p>b) Spørger, hvorvidt det ved en evt. udvikling til boligformål af arealerne nord for lokalplanområdet vil være muligt at opføre boliger ligeså tæt på Sepperup Skov som i Lokalplan 1111.</p>	<p>Ad. a) Lokalplanrådets stamveje, A-B og C-D, vil blive forlænget til områdets nordvestlige skel for at sikre muligheden for at tilknytte evt. fremtidige boligområder trafikalt. " Kortbilag 2 tilrettes.</p> <p>Ad. b) Dette vil bero på en konkret vurdering, såfremt Hedensted Kommune modtager en ansøgning om et konkret boligprojekt i området.</p>	<p>a) Administrationen indstiller, at vejene A-B og C-D forlænges ud til lokalplanrådets afgrænsning. Kortbilag 2 tilrettes.</p> <p>b) Administrationen vurderer, at bemærkningerne ikke giver anledning til ændringer.</p>
431, 433	Kommentar fra bygherre	a) Spørger, om det kan tilføjes i lokalplanen, at der tillades vandrette lejlighedsskel i de tæt-lav områder, hvor der må være op til 2 etager.	<p>Ad. a) Der tilføjes følgende tekst til bestemmelse § 3.2 i lokalplanen:</p> <p><i>"Inden for delområderne A, B og C tillades der vandrette lejlighedsskel."</i></p> <p>For at sikre, at de vandrette lejlighedsskel ikke kommer til at betyde, at boligenhederne bliver for små, tilføjes følgende bestemmelse:</p> <p><i>"§ 7.7 - Inden for lokalplanområdet må størrelsen for den enkelte bolig ikke være mindre end 80 m²."</i></p> <p>Ændringen betyder, at den oprindelige § 7.7 ændrer navn til § 7.8.</p> <p>For at sikre, at bebyggelsen ikke skif-</p>	a) Administrationen vurderer, at der tilføjes tekst til § 3.2 til i lokalplanen, samt at der tilføjes en ny § 7.7.

ter udtryk til etagebyggeri, tilføjes følgende bestemmelse:

“§ 8.8 – Inden for delområderne A, B, C, H, I, J og K må der ikke udføres bebyggelse med udvendig trappe, svalegange og/eller synlige elevatorer.”

Ændringen betyder, at de oprindelige § 8.8 og § 8.9 ændrer navne til § 8.9 og § 8.10.

b) Spørger, om man i lokalplanen kan skrive, at såfremt det kan dokumenteres, at de vejledende støjgrænser i delområder med maks. 1 etage kan overholdes i 2 etager, kan tillades at bygge i op til 2 etager. Derudover ønskes der tilladelse til vandrette lejlighedsskel i disse områder.

Ad. b) Det er ikke muligt at tilføje nævnte ændring i lokalplanen, da den eksisterende støjredegørelse for området viser en overskridelse af Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser i 2 etager. Dog har bygherre altid mulighed for at søge dispensation til ændringen efter vedtagelsen af lokalplanen, hvis det skulle vise sig, at de vejledende støjgrænser kan overholdes i 2 etager. En evt. dispensation vil bero på en konkret vurdering.

b) Administrationen vurderer, at bemærkningerne ikke giver anledning til ændringer.

c) Spørger, om den sydligste del af delområde K kan udlægges til vej og parkeringsplads, så bebyggelsen i delområdet rykkes længere væk fra Hovedvejen og fra industrien på den anden side af vejen.

c) Infrastrukturmæssigt i området er det ikke den bedste løsning at omlægge vejen. Derfor udlægges der et parkeringsareal på 20 meter inden for delområde K. Inden for dette må der ikke opføres boligbebyggelse. Se bemærkning 427.

c) Se bemærkning 427.