Boligområde Fejring Enge i Hedensted - etape 2

Lokalplan 1178

Forslaget bliver politisk behandlet på møde i Kommunalbestyrelsen den 29. juni 2022

HEDENSTED KOMMUNE

Indholdsfortegnelse

Offentlig høring ... 1
Baggrund og indhold ... 2
Formålet med lokalplanen ... 11
Lokalplanens indhold ... 12
Bestemmelser ... 19
§ 1 Formål ... 20
§ 2 Område- og zonestatus ... 21
§ 3 Områdets anvendelse ... 22
§ 4 Udstykninger ... 23
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold ... 24
§ 6 Tekniske anlæg ... 25
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering ... 26
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden ... 27
§ 9 Ubebyggede arealer ... 28
§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse ... 30
§ 11 Grundejerforening ... 31
§ 12 Aflysning af lokalplan og servitutter ... 32
Redegørelse ... 33
Redegørelse for Kommuneplan 2021-2033 ... 34
Retningslinje 7.1 Støj ... 36
Retningslinje 8.1 Grønt Danmarkskort ... 38
Retningslinje 9.1 Oversvømmelse og erosion ... 40
Retningslinje 9.2 Klimatilpasningsområder ... 42
Retningslinje 13.2 Stier ... 44
Konsekvenser for nærområdet ... 45
Eksisterende lokalplan og servitutter ... 46
Teknisk forsyning ... 47
Naturbeskyttelse ... 48
Miljøforhold ... 49
Tilladelser fra andre myndigheder ... 50
Miljøscreening ... 51
Klagevejledning miljøscreening ... 53
Kortbilag 1 - Matrikelkort ... 54
Kortbilag 2 - Lokalplankort ... 55
Kortbilag 3 - Illustrationsplan ... 56
Vedtagelse ... 57
Retsvirkninger

Offentlig høring

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

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

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

Offentlig Høring

I henhold til Lov om planlægning § 24, stk. 5, sættes høringsperioden for lokalplanen til 4 uger. Høringsperioden er vurderet i henhold til Lov om planlægning § 24, stk. 7, at være en passende frist og tillader rimelig tid til at informere offentligheden og til, at offentligheden kan forberede sig på og opnå reel deltagelse i processen.

Forslag til lokalplan 1178 er i offentlig høring i perioden ***dd. måned åååå*** til ***dd. måned åååå.***

Du har mulighed for at komme med bemærkninger til lokalplanforslaget ved at klikke på den røde fane ***"Indsend idé, forslag eller kommentar"*** øverst på siden.

Hedensted Kommunalbestyrelse vil efter høringsperiodens afslutning tage stilling til lokalplanen og de indsendte bemærkninger. Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af lokalplanen vil de parter, der har indsendt bemærkninger til planen, få svar tilsendt.

Yderligere spørgsmål

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

Hedensted Kommune - Plan og Stab

Stationsparken 1

7160 Tørring

planogstab@hedensted.dk

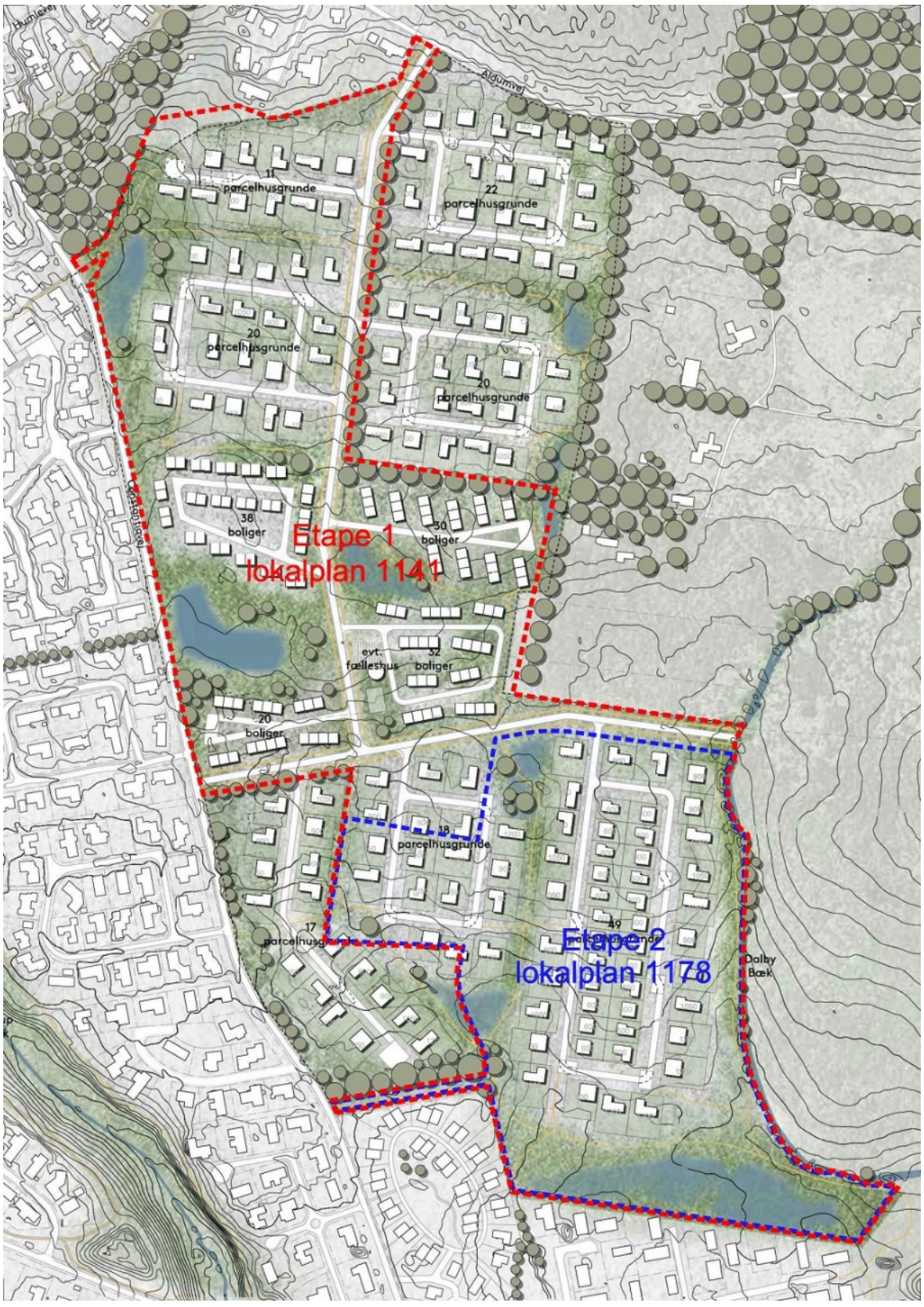
Tlf: 7975 5606

Baggrund for Lokalplanen

I 2021 vedtog Hedensted Byråd lokalplan 1141, som blev udarbejdet på grundlag af en helhedsplan for et større boligområde øst for Constantiavej samt et grundigt forarbejde vedrørende håndtering af skybrudshændelser (klimavand) i nærområdet. I lokalplan 1141 blev der fastlagt overordnede rammebestemmelser for håndtering af klimavand samt byggeretsgivende bestemmelser for etape 1, der omfatter cirka halvdelen af lokalplanområdet.

Etape 1 er ved at blive byggemodnet og de fleste åben-lav grunde er allerede solgt.

Efterspørgslen på åben-lav grunde er stadig stor i Hedensted og det er kommunens fortsatte ønske at sikre bosætningsmuligheder i kommunen samt at styrke den positive udvikling af Hedensted. På foranledning fra grundejerne er der derfor igangsat udarbejdelse af en byggeretsgivende lokalplan for den sidste etape, etape 2.



Principiel helhedsplan fra 2019 for boligområdet øst for Constantiavej med angivelse af lokalplan 1141 (rød stiplet linje) der fastlægger byggeretsgivende bestemmelser for etape 1. Etape 1 er under udbygning og nærværende lokalplan 1178 (blå stiplet streg) fastlægger byggeretsgivende bestemmelser for etape 2.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger naturskønt i den østlige del af Hedensted ca. 1,5 km fra Hedensted Bymidte, hvor der findes bl.a. skole, station og indkøbsmuligheder. Lokalplanområdet er ca. 12,7 ha.

Lokalplanområdets beliggenhed i Hedensted

Lokalplanområdet grænser mod nord op til den fremtidige forbindelsesvej mellem boligområdet Fejring Enge og vejen øst om Hedensted. Mod øst grænser området op til Dalby Bæk og mod syd til boligområdet Gåskjærholm. Mod vest grænser lokalplanområdet op til boligområdet Constantiaparken, to større beboelsesejendomme på Constantiavej 39 og 35 samt op mod et regnvandsbassin, der anlægges i forbindelse med byggemodningen af etape 1. Lokalplanområdet grænser desuden, med en mindre passage, op til Constantiavej.

Lokalplanområdet drives i dag landbrugsmæssigt.

I lokalplanområdet findes en lille sø, der er registreret som § 3-område og området gennemskæres desuden af højspændingsledninger.

Terrænet er tilnærmelsesvist fladt med en svag hældning faldende fra nord i kote 56 til syd i kote 52,5.

Eksisterende forhold i lokalplanområdet

Område med § 3-beskyttet sø

Den § 3-beskyttede sø i lokalplanområdet

Lokalplanområdet set fra nord mod boligområdet Gåskjærholm

Naboen Constantiavej 39 og Constantiavej 35 i baggrunden

Højspændingsmaster og -ledning i lokalplanområdet

Passage til Constantiavej

Grøft med Dalby Bæk

Grøft med Dalby Bæk

Formålet med lokalplanen

Formålet med lokalplanen er at udlægge lokalplanområdet til boligområde i form af åben-lav boliger til helårsbeboelse.

Lokalplanen har også til formål at sikre, at regn- og klimavand håndteres inden for lokalplanområdet, og at overfladevand indgår som et rekreativt element i fællesarealerne. I den forbindelse tages der udgangspunkt i intentionerne og rammebestemmelserne fra lokalplan 1141, hvor klimavandet håndteres i brede grøfter gennem området. Formålet er således at sikre tilstrækkeligt areal til åbne, brede grøfter og opstuvningsareal til håndtering af klimavand.

Lokalplanen skal derudover sikre stier, der forbinder det nye boligområde med de omkringliggende områder og natur.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for at anvende området til boligformål til åben-lav boliger og fastsætter bestemmelser omkring bebyggelsens omfang, placering og udseende mv.

Boligområderne udlægges i overensstemmelse med helhedsplanen med omkransende grønne arealer med plads til håndtering af klimavand. Der har i disponeringen af området desuden været opmærksomhed på at boligparceller udlægges i god afstand til Dalby Bæk, således at naturen og landskabet omkring bækken får god plads og så området indbyder til færden og naturoplevelser for borgerne i nærområdet.

Lokalplanområdet opdeles i to delområder A og B. Delområde A må anvendes til boligformål i form af åben-lav bebyggelse, mens delområde B udlægges til grønt område, der friholdes for bebyggelse.

I forbindelse med nedenstående beskrivelse af lokalplanens indhold, henvises til kortbilag 3, illustrationsplan.

Bebyggelsen

Boligparceller udstykkes som minimum 700 m² store grunde, som må bebygges i henhold til en bebyggelsesprocent på 30.

Bebyggelsen må opføres i op til 2 etager i en højde på 6,5 meter.

Der ønskes frie rammer for bebyggelsens udseende, dog må huse i træ ikke opføres som laftebyggede bjælkehuse (med udvendigt synlige hjørnesamlinger), da sådanne huse ikke falder ind under den eksisterende byggestil i det omkringliggende område.

Af hensyn til omgivelserne er der i lokalplanen bestemmelser om, at der ikke må anvendes blanke og reflekterende tagmaterialer.

Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i landzone og overføres til byzone med vedtagelsen af lokalplanen.

Veje, stier og parkering

Lokalplanområdet vejbetjenes af én overkørsel fra den private fællesvej Fejring Enge i princippet som vist på nedenstående plan. Fejring Enge tilsluttes på sigt vejen øst om Hedensted, men har indtil da midlertidig vejtilslutning til Constantiavej.

Boligvejene skal etableres efter gældende vejregler. Det er hensigten at de etableres med kørebane i asfalt eventuelt suppleret med græsarmering, og der er mulighed for at anlægge vandrender, vandtrug eller lignende til synlig håndtering af regnvand.

Lokalplanen udlægger stier i lokalplanområdet som tilsluttes nærområdets eksisterende vej- og stinet ved Gåskjærholm, Constantiavej og Fejring Enge. På denne måde bindes naboområderne sammen og det sikres at borgerne i nærområdet får mulighed for at færdes i landskabet langs med åen i lokalplanområdet. I de grønne kiler anlægges rekreative stiforbindelser i stenmel eller som trampestier, mens det er muligt at udføre stier inde i boligområderne i enten stenmel eller asfalt. Det kan være en fordel at anlægge stierne i asfalt, hvis de skal anvendes til at lede skybrudsvand væk fra boligvejene og ud i de grønne arealer.

Af hensyn til dyreliv og landskabsoplevelsen i øvrigt må der ikke etableres belysning langs med stierne i de grønne områder.

Der udlægges areal til parkering på egen grund til mindst 2 parkeringspladser pr. åben-lav bolig. Garager og carporte medregnes som parkeringsplads.

Principielle vej- og stiforløb i området.

Ubebyggede arealer og beplantning

Private havearealer

For at opnå et samlet grønt helhedsindtryk i området, skal hegn omkring havearealer etableres som levende hegn i form af almindelig bøg (Fagus Sylvatica).

Dog er der særlige bestemmelser for beplantning på grunde, der ligger nærmest åen, hvor der ønskes en mere blød og varieret overgang mellem by og land. På den østlige del af grundene i en bræmme på 2,5 meter fra skel og i skel i øvrigt mod fællesarealet, må beplantning således kun etableres som buske og træer suppleret med løgplanter, et-årige planter og stauder eller som græsareal. Der må ikke etableres belægning eller bebyggelse i arealet. Det er hensigten at beplantningen skal fremstå uklippet og "busket", så overgangen mellem boligparceller og landskab opleves mere naturlig og levende.

Illustrationer af afgrænsning af haveareal.

Grønne fællesarealer

Grønne fællesarealer, herunder de grønne kiler, udlægges i græs og urter med spredte grupper af løvfældende buske og træer, der er naturligt hjemmehørende i det eksisterende miljø.

Overskudsjord kan indarbejdes i fællesarealerne som en del af det samlede projekt vedrørende udformningen af regn- og klimavandsløsningerne i de grønne kiler. Dette projekt skal godkendes af Hedensted Kommune.

Vandhåndtering

Regnvandshåndtering

Regnvand svarende til en 5 års regnhændelse håndteres inden for lokalplanområdet. Regnvand inden for lokalplanområdet håndteres på egen grund eller ledes til et regnvandsbassin, der etableres i den sydlige del af lokalplanområdet, som terrænmæssigt ligger lavest.

Fra regnvandsbassinet må der alene ske udledning til Dalby Bæk med det, der svarer til naturlig afstrømning. Dalby Bæk er i forvejen belastet af udledninger opstrøms, så ved at neddrosle udledningen svarende til naturlig afstrømning, belastes Dalby Bæk ikke yderligere.

Regnvandshåndteringen må både håndteres synligt på overfladen, hvor dette er hensigtsmæssigt i forhold til en rekreativ udnyttelse af regnvandet, og rørlægges for at sikre en optimal regnvandshåndtering.

Klimavand

De overordnede rammer omkring håndtering af klimavand er fastsat i lokalplan 1141, hvor det er fastsat at der inden for lokalplanområde 1141 skal kunne håndteres klimavand svarende til en 100 års hændelse for arealer beliggende i helhedsplanen og at håndteringen af

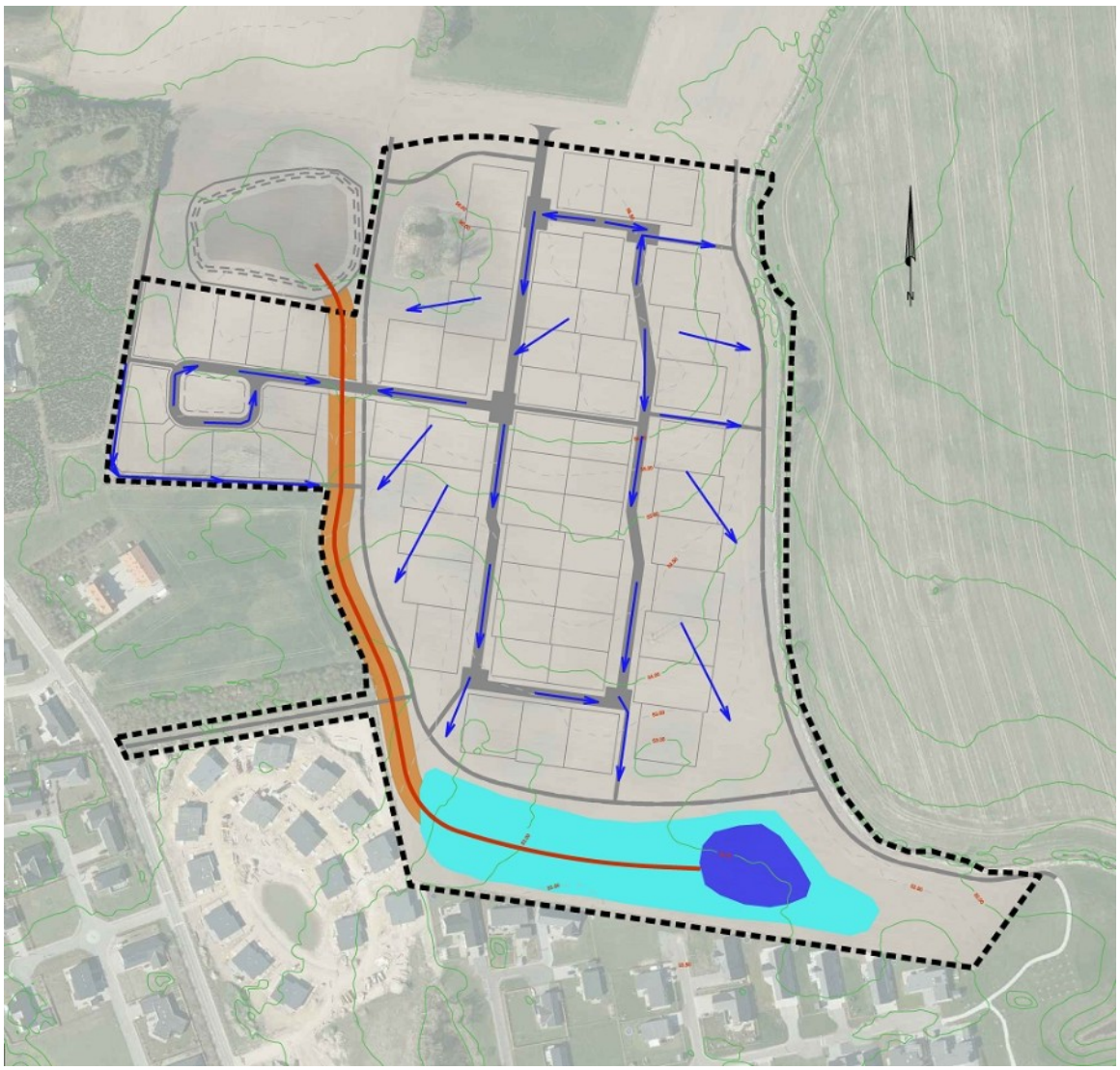
klimavandet skal ske overfladisk i grønne, brede grøfter og opstuvningsarealer. I nærværende lokalplan skal der derfor udlægges areal til dette formål.

Billede fra etape 1, hvor de brede grøfter er ved at blive anlagt. Grøfterne tilplantes med hjemmehørende arter af græs og urter med lavt plejeniveau.

Billede fra etape 1, hvor et opstuvningsareal er anlagt. Opstuvningsarealerne tilplantes med hjemmehørende arter af græs og urter med lavt plejeniveau.

Der etableres klimarende og opstuvningsarealer som vist i princippet på nedenstående skitse. Klimarendens formål er at lede klimavandet fra oplandet til opstuvningsarealet. I det nye boligområde løber klimavand overfladisk på veje og stier og opsamles i klimarenden, ledes direkte til opstuvningsarealet i den sydlige del af lokalplanområdet eller ud i de grønne arealer, som det også er tilfældet idag.

Opstuvningsbassinet dimensioneres og udformes til, at kunne modtage klimavand fra arealer i helhedsplanen samt for boligområdet Constantiaparken, som i dag afleder klimavand til lokalplanområdet. Det skal sikres, at klimavandet ikke løber ind til naboer i Gåskjærholm eller Constantiaparken, hvilket eksempelvis kan ske ved etablering af mindre skråningsanlæg med overskudsjord mellem opstuvningsareal og lokalplangrænse. Det er en forudsætning at vandvejen fra Constantiaparken ikke bliver blokeret ved terrænreguleringer, så Constantiaparken fortsat har mulighed for at lede klimavand ind i området.



Principper for håndtering af klimavand i lokalplanområdet. Klimarende (orange/brun), opstuvningsareal (turkis), regnvandsbassin T5 (blå).

Klimarenderne anlægges med brinkhældninger ikke stejlere end 1:5 og med en flad bund i mindst 1 m bredde. Klimarenderne og opstuvningsarealerne er tænkt udlagt rekreativt som naturareal med hjemmehørende arter af græs og urter med lavt plejeniveau. Klimarenderne skal friholdes for bebyggelse, legeredskaber, træer og buske m.v., men der må gerne etableres vej- og stitilslutninger på tværs af renderne, så længe vandets frie gennemstrømning sikres.

Bestemmelser

I henhold til Lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer, fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Formål

Lokalplanens formål er at sikre

- at udlægge lokalplanområdet som boligområde med åben-lav boliger,
- at udlægge stier, der sikrer lokalplanområdets forbindelse til det eksisterende stinet,
- at sikre at regnvand fra befæstede arealer håndteres i lokalplanområdet ved forsinkelse inden udledning til Dalby Bæk
- at sikre arealer til grøfter og opstuvningsareal til håndtering af regnvand fra skybrudshændelser.

§ 2 Område- og zonestatus

§2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter del af matrikel nr. 1a og hele matrikel nr. 3c Ll. Dalby By, Hedensted, samt alle matrikler, som udstykkes efter lokalplanens endelige vedtagelse.

§2.2

Lokalplanområdet er beliggende i landzone. Ved lokalplanens endelige vedtagelse overføres lokalplanområdet til byzone.

§ 3 Arealanvendelse

§3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål med dertil hørende vej- og stiarealer, til fælles rekreative arealer og anlæg til regnvandshåndtering.

§3.2

Lokalplanområdet opdeles i delområderne A og B, som vist på kortbilag 2.

Delområde A må kun anvendes til åben-lave boliger.

Delområde B må kun anvendes til rekreativt område.

§ 4 Udstykninger

§4.1

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

§4.2

Ingen grund må ikke udstykkes mindre end 700 m².

§4.3

I lokalplanområdet kan der ske udstykning af tekniske anlæg, eksempelvis pumpestationer, transformerstationer mv.

§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold

§5.1

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra den private fællesvej "Fejring Enge" i princippet som vist på kortbilag 2.

Note til §5.1

Fejring Enge tilsluttes den kommende vej øst om Hedensted, når denne anlægges. Indtil da sker vejbetjeningen fra Constantiavej. Vejtilslutningen til Constantiavej lukkes og nedklassificeres til sti, når der er etableret vejadgang til den nye vej øst om Hedensted.

§5.2

Boligvejene udlægges i princippet som vist på kortbilag 2 med en vejbredde på minimum 10 meter og anlægges med en kørebanebredde på minimum 5,5 meter i fast belægning. En del af kørebanen kan etableres som græsarmering.

§5.3

Boligvejes rabatter skal fremtræde med græs eller græsarmering og kan anlægges med trug, grøfter, regnbede mv.

Ved græsarmering der udføres i rabatter, skal denne udformes, så den er egnet til parkering. I rabatter må der også plantes vejtræer.

§5.4

Der udlægges areal til stier i princippet som vist på kortbilag 2.

Stier udlægges i en bredde af minimum 5 meter med en anlægsbredde på mindst 2 meter.

Der kan desuden indarbejdes trampestier i området.

§5.5

Der skal anlægges mindst 2 parkeringspladser på egen grund til hver bolig.

Parkering i garage og carport medregnes som parkeringsplads.

§ 6 Tekniske anlæg

§6.1

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

§6.2

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

Eksisterende ledningsanlæg skal respekteres eller omlægges efter ledningsejernes anvisninger.

§6.3

Bebyggelsen skal tilsluttes Hedensted Spildevands spildevandsnet.

§6.4

Tag- og overfladevand skal håndteres på egen grund ved nedsivning eller ledes til det private fællesanlæg, eventuelt i kombination med forsinkelse på egen grund, jf. §9.5.

Note til §6.4

Der er oprettet et privat spildevandslaug for det samlede område i lokalplan 1141, som også ejendomme i nærværende lokalplan er en del af.

§6.5

Antenner og paraboler må kun opsættes på bygninger og må ikke være tættere på skel end 2,5 meter eller placeres højere end 2,5 meter over terræn målt til øverste del af anlægget.

§6.6

Der må kun anvendes parkarmaturer til belysning af boligveje og stier, som retter lyset mod færdselsarealerne. Master til belysning af boligvejene må have en maksimal højde på 4 meter.

Belysning etableres som en del af byggemodningen.

Der må ikke etableres belysning langs med stierne i delområde B.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

§7.1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for den enkelte ejendom.

Andele af lokalplanområdets fælles friarealer medregnes ikke ved beregning af bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom.

§7.2

Bebyggelsens højde må ikke overstige 6,5 meter målt fra byggemodnet terræn eller et niveauplan, målt efter reglerne i det til enhver tid gældende bygningsreglement.

§7.3

Bebyggelse må maksimalt opføres i 2 etager.

§7.4

Boligbebyggelse, garager og carporte må ikke placeres nærmere skel mod vej end 2,5 meter. Udhuse og lignende småbygninger må ikke placeres nærmere skel mod vej end 1 meter.

§7.5

Garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende småbygninger må ikke placeres nærmere skel mod nabo og fælles friarealer end 1 meter, jf. dog § 7.6.

§7.6

På grunde med beliggenhed mod åen, må der ikke placeres bebyggelse, herunder garager, carporte, udhuse, drivhuse, legehuse og lignende småbygninger, øst for den på kortbilag 2 viste bygge- og beplantningslinje.

Note til §7.6

Bygge- og beplantningslinjen fastlægges 2,5 m fra skel mod fællesareal.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

§8.1

Ved træhusbyggeri er det ikke tilladt at opføre laftebyggede bjælkehuse (med udvendigt synlige hjørnesamlinger).

Note til §8.1

Laftebyggede bjælkehuse (med udvendigt synlige hjørnesamlinger) vurderes at være fremmede i forhold til den eksisterende byggestil i det omkringliggende område.

§8.2

Ingen facader eller bygningsdele på facader må udføres med signalfarver og i blanke og reflekterende materialer med en glansværdi over 30.

§8.3

Tage må ikke dækkes med blanke eller reflekterende materialer med en glansværdi over 20. Ovenlysvinduer, solceller og solfangeranlæg er undtaget fra bestemmelser, jf. § 6.1.

§ 9 Ubebyggede arealer

§9.1

Inden for lokalplanområdet må de ubebyggede arealer ikke anvendes til oplag og henstilling af campingvogne, både og ikke indregistrerede køretøjer.

§9.2

I lokalplanområdet må der ikke ske langtidsparkering af lastbiler.

§9.3

Alle hegn i og langs med skel skal etableres som levende hegn i form af almindelig bøgehæk (Fagus Sylvatica), jf. dog § 9.4.

Der må ikke etableres faste hegn eller mur nærmere end 2,5 meter fra skel, med undtagelse af trådhegn. Trådhegn tættere på skel end 2,5 meter, må kun etableres bag levende hegn. Trådhegnet må maksimalt have en højde på 1,2 meter.

Mur eller hegn må placeres i skel mod vej, når det udelukkende anvendes omkring ejendommens affaldssortering og til opsætning af postkasse.

§9.4

Der må ikke etableres levende eller faste hegn på de private havearealer i og øst for den på kortbilag 2 viste bygge- og beplantningslinje.

Beplantning i og øst for bygge- og beplantningslinjen må kun etableres i form af hjemmehørende arter af buske og enkeltstående træer suppleret med løgplanter, et-årige planter og stauder, evt. med bunddække.

Arealer i og øst for bygge- og beplantningslinjen, der ikke beplantes, skal sås med græs. Der må ikke etableres belægning i arealet.

Note til §9.4

For at bløde op på grænsen mellem by og land arbejdes der på de østlige grunde med en mere åben disponering af havearealerne uden skarp markering af skellet mod naturarealerne langs åen.

Hjemmehørende arter af buske og træer er arter der er naturligt forekommende i Danmark. De hjemmehørende træer og buske har betydning for variationen i dyrelivet, der er større end den de nyindførte arter har. Samtidig er arterne mere robuste for dette steds vejr-, jordbunds- og klimaforhold.

Eksempler på hjemmehørende danske buske og træer er kornel, hassel, gedeblad, hyld, birk, fuglekirsebær, røn, solbær, hvidtjørn, slåen, ribs, æble, eg, m.fl.

§9.5

Tag- og overfladevand skal håndteres på egen grund ved nedsivning eller ledes til håndtering i fælles arealer inden for lokalplanområdet, eventuelt i kombination med forsinkelse på egen grund inden det ledes til fælles regnvandsanlæg.

Håndtering af regnvand må ske ved rørlægning og må, hvor det er hensigtsmæssigt i forhold til rekreativ udnyttelse af regnvandet, ske med synlige anlæg på overfladen, eksempelvis i form af trug, render, grøfter, regnvandsbede, søer eller lignende løsninger til

håndtering af regnvand.

Der etableres et regnvandsbassin med en placering i princippet som vist på kortbilag 2.

Regnvandsbassiner etableres med brinkhældninger ikke stejlere end 1:5.

Regnvandsbassiner, grøfter, render og lignende anlæg til regnvandshåndtering må ikke indhegnes.

§9.6

Der udlægges klimarender og opstuvningsareal som vist på kortbilag 2.

Klimarender anlægges med brinker ikke stejlere end 1:5 og med en bundbredde på minimum 1 meter.

Klimarender skal friholdes for bebyggelse, legeredskaber mv. I klimarender må der anlægges vejtilslutninger, stier og plantes træer og buske. Anlæggene må ikke hindre klimavandets frie gennemstrømning.

Klimarender og opstuvningsarealer er tænkt udlagt som naturareal med hjemmehørende arter af græs og urter med lavt plejeniveau.

Note til §9.6

Trædesten, stubbe og lignende anses ikke for at være legeredskaber.

§9.7

Terrænreguleringer på de enkelte grunde skal holdes inden for +0,5/-1,0 meter i forhold til byggemodnet terræn. Afgravning eller påfyldning af terræn må ikke finde sted nærmere naboskel end 1 m og herfra med et anlæg på maksimum 1:2.

I forbindelse med anlæg af veje, stier, fælles friarealer, klimarender, opstuvningsarealer, regnvandsbassin og lignende øvrige anlæg til regnvandshåndtering, må der reguleres mere end +0,5/-1,0 meter, hvis terrænreguleringen har til formål at sikre, at lovgivningsmæssige krav kan overholdes, at en hensigtsmæssig vandafledning kan finde sted samt at overskudsjord indarbejdes på hensigtsmæssig vis.

§9.8

Ubebyggede fællesarealer udlægges i hjemmehørende arter af græs og urter, og der må etableres spredte grupper af løvfældende hjemmehørende buske og træer.

Der kan etableres lege- og opholdspladser i fællesarealerne som vist på kortbilag 2.

§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

§10.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet Hedensted Spildevands spildevandsledning og et anlæg til håndtering af regnvand, samt vandværk.

§10.2

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

§ 11 Grundejerforening

§11.1

Der er pligt for samtlige ejere inden for lokalplanens område til medlemsskab af den i lokalplan 1141 oprettede grundejerforening.

§11.2

Medlemspligt af grundejerforeningen indtræder ved erhvervelsen af en ejendom i lokalplanområdet, eller for den oprindelige ejer ved påbegyndelse af udstykning og/eller byggemodning i overensstemmelse med nærværende lokalplan.

§11.3

Grundejerforeningen skal forestå de opgaver, der er beskrevet i dennes vedtægter, herunder drift og vedligeholdelse af områdets fællesanlæg, herunder grønne fælles arealer, regnvandsløsninger, veje og stier. Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

§ 12 Aflysning af lokalplan og servitutter

§12.1

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

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

Redegørelse

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

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

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

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

Redegørelse for Kommuneplan 2021-2033

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

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

Lokalplanområdet er ifølge Hedensted Kommuneplan 2021–2033 beliggende i rammeområde 5.B.42 og udlagt til boligområde.

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

Lokalplan 1178 og kommuneplanramme 5.B.42.

Retningslinje 7.1 Støj

Lokalplanområdet er delvist beliggende i den fælles planlægningszone for støj samt planlægningszonen for støjende fritidsaktiviteter (i dette tilfælde golfbanen). Den fælles planlægningszone for støj er beregnet som den samlede støjpåvirkning fra en række støjkilder som trafik (overordnede veje, jernbaner og flyvepladser), erhverv (større erhvervsområder og støjende enkeltvirksomheder i landzone) og støjende fritidsaktiviteter (f.eks. skydebaner og golfbaner).

I den fælles planlægningszone for støj kræver en ændring af anvendelsen til støjfølsomme formål som f.eks. boliger, en skærpet opmærksomhed på støjforholdene. Hele planlægningszonen er ikke nødvendigvis støjbelastet over de vejledende grænseværdier, men afstanden til anlæg, der kan være støjende, gør det nødvendigt med en detaljeret dokumentation for støjforholdene.

Lokalplanområdet er ikke beliggende i nærheden af overordnede veje, jernbaner og flyvepladser eller støjende erhverv og det vurderes, at golfbanens aktiviteter ikke påvirker eller påvirkes af lokalplanområdets fremtidige anvendelse som boligområde. Historisk set har den primære støjkilde i området været en tidligere autoophugger i boligområdet Constantiaparken. Denne virksomhed er for længst nedlagt. Der er således ikke længere nogen støjpåvirkning, der er til hinder for at udlægge området til støjfølsom anvendelse så som boligområde.

I forbindelse med anlæg af vejen øst om Hedensted formodes eventuelle støjgener herfra at blive håndteret i forbindelse med anlægget af den nye vej.

Lokalplanområdets anvendelse som boligområde vil ikke påvirke omkringliggende boliger og institutioner med støj.

Lokalplanen ses at være i overensstemmelse med retningslinjen.

Den fælles planlægningszone for støj er vist med orange markering og planlægningszonen for støjende fritidsaktiviteter er vist med gul skravering. Med grønt er vist hvor den tidligere autoophugger var lokaliseret.

Retningslinje 8.1 Grønt Danmarkskort

Grønt Danmarkskort er gældende for en del af lokalplanområdet, idet et bælte langs med Dalby Bæk er udpeget som en "potentiel økologisk forbindelse". Selve Dalby Bæk er desuden registreret som "område med særlig naturbeskyttelsesinteresser" samt "økologisk forbindelse".

Følgende retningslinjer i Kommuneplan 2021-2033 vedrørende Grønt Danmarkskort er relevante for nærværende lokalplan:

8.1.4 Særlige naturbeskyttelsesområder og Økologiske forbindelser beliggende i byudviklingsområder, eller områder der indgår i byer og sommerhusområder, skal bevares og styrkes som naturområde og rekreativt rum med gode adgangsforhold til natur (eksempelvis rekreative ruter og stier), og med mulighed for et mangfoldigt og varieret dyre- og planteliv.

8.1.5 Særlige naturbeskyttelsesområder skal friholdes for bebyggelse. Økologiske forbindelser skal som hovedregel friholdes for bebyggelse og samtidig sikre grundlaget for sammenhængende natur og for at skabe rekreative udfoldelser, ro og oplevelser tæt på naturen for mennesker.

8.1.6 For byudviklingsområder eller områder der indgår i byer og sommerhusområder, der indeholder Potentielle naturområder og Potentielle økologiske forbindelser, skal lokalplaner sikre, at området til potentiel natur og potentielle økologiske forbindelser helt eller delvis friholdes for bebyggelse, at der skabes sammenhængende natur og rekreative anvendelsesmuligheder (fx stier) samt at der sikres mulighed for et mangfoldigt og varieret dyre- og planteliv.

8.1.7 Der må ikke etableres byggeri og anlæg eller foretages indgreb, som forringer tilstanden for Særlige naturbeskyttelsesområder eller Økologiske forbindelser, som er eksisterende beskyttet natur.

8.1.9 Områder udpeget til Potentielle naturområder eller Potentielle økologiske forbindelser skal så vidt muligt friholdes for byggeri og anlæg, som kan forringe mulighederne for, at naturværdierne og arternes spredningsveje bevares og udbygges.

8.1.10 Hvis nye anlæg, herunder tekniske anlæg, veje med videre, nødvendigvis skal placeres inden for Økologiske forbindelser eller Potentielle økologiske forbindelser, skal det vurderes om, der er behov for at stille krav om etablering af faunapassager eller andre tiltag, for at sikre overlevelse og udbredelse af særligt beskyttede arter og naturtyper samt sikre hensynet til en mere sammenhængende natur.

Dalby Bæk afgrænser lokalplanområdet mod øst, og der er arbejdet med en disponering, der i høj grad tager hensyn til, at naturen omkring Dalby Bæk skal have plads. Grunde er lagt i god afstand til åen og i bræmmen mellem grundene og åen sikres der rekreative stiforbindelser. Derudover arbejdes der i lokalplanen med åbne grunde ud mod Dalby Bæk med varieret beplantning og uden skarp markering af skellet, så der opnås en blød og varieret overgang mellem by og natur.

Lokalplanen vurderes på det grundlag at være i overensstemmelse med retningslinjen.

Den potentielle økologiske forbindelse er vist med grøn farve. Selve Dalby Bæk er vedtaget som naturbeskyttelsesområde og økologisk forbindelse.

Retningslinje 9.1 Oversvømmelse og erosion

Mindre dele af lokalplanområdet er kortlagt som områder med risiko for oversvømmelse på grund af terrænnært grundvand.

Følgende retningslinjer i Kommuneplan 2021-2033 vedrørende oversvømmelse eller erosion er relevante for nærværende lokalplan:

9.1.1 Ved lokalplanplanlægning for byudvikling, tekniske anlæg, ændret anvendelse med videre inden for et udpegede område, skal det vurderes om der er behov for afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse og erosion, og hvor der på baggrund af foreliggende viden og data laves en vurdering af hvilke afværgeforanstaltninger, der er mest hensigtsmæssige i det konkrete område.

Lokalplanområdet er geoteknisk undersøgt, og prøverne har flere steder vist et højt grundvandsspejl. Det er dog forventet, at grundvandsspejlet er sekundært og således styret af nedbørsmængden, jordens permeabilitet og topografien i området.

I lokalplanområdet sikres en samlet vandhåndteringsplan, herunder også afværgeforanstaltninger mod forhøjet sekundært grundvandsspejl. Eksempelvis vil en del af regnvandet, der i dag fremstår som højt grundvandspejl, men som efter udbygningen af området lander på befæstede arealer, blive grebet af regnvandssystemet i området og ført til regnvandsbassinet, hvorefter det kontrolleret ledes til Dalby Bæk.

Foruden etableringen af et samlet regnvandssystem til håndtering af en 100 års regnhændelse, er andre afværgeforanstaltninger, der kan komme i spil i området eksempelvis: anvendelse af normale vejdræn, anvendelse af normale omfangsdræn om husene, terrænhævninger inden for afgrænsede områder, der tilpasses områdets naturlige terræn. Det forventes ikke at en sådan terrænhævning overstiger en regulering på 1 m, og ej heller at det sker i nærheden af naboskel eller vandløb.

Lokalplanen ses at være i overensstemmelse med retningslinjen.

Temaet oversvømmelse og erosion vist sammen med lokalplanområdet.

Retningslinje 9.2 Klimatilpasningsområder

En del af lokalplanområdet er udpeget som klimatilpasningsområde.

Følgende retningslinjer i Kommuneplan 2021-2033 vedrørende klimatilpasningsområder er relevante for nærværende lokalplan:

9.2.1 Ved byudvikling og omdannelse af de eksisterende byer inden for klimatilpasningsområderne skal der redegøres for hvordan de langsigtede klimaændringer med ændrede nedbørs- og vandstandsforhold imødegås.

9.2.6 Klimasikring af byggeri og tekniske anlæg skal fortrinsvis ske ved fælles anlæg og efter en samlet planlægning.

I redegørelsen til klimatilpasning i Kommuneplan 2021-2033 står der yderligere om større mængder overfladevand:

Klimaforandringerne må forventes at medføre så store mængder vand, at det ikke vil kunne håndteres på samme måde som hidtil. Derfor skal der findes nye måder at tilbageholde vandet på så tæt ved "kilden", som muligt. Dette kan for eksempel ske ved nedsivning af regnvand og forsinkelse af regnvandsafledning. Stigende nedbørsmængder og især meget kraftige regnskyl kan fremover forventes at udfordre de eksisterende systemer til afledning af overfladevand. Med fremtidens større nedbørsmængder er det ikke en hensigtsmæssig løsning alene at fokusere på en hurtig og sikker afledning af vand. Der skal suppleres med andre løsninger, som tilbageholder vandet længst muligt så tæt på kilden som muligt. De bedste løsninger neddrosler vandtransport og skaber større natur- og rekreative værdier samtidig med, at udvaskningen af næringsstoffer begrænses. Samtidig sikres mindre udtørring i jorden og i vandløbene i tørre perioder.

I kommuneplanen fokuseres der på at tilpasse udviklingen af kommunen til de nye klimatiske forhold. Nye boligområder placeres og indrettes, så overfladevand kan integreres i byudviklingen og forsinke regnvandets tilløb til områder med risiko for periodevise oversvømmelser.

Lokalplanområdet blev geoteknisk undersøgt i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan 1141, og prøverne viste, at kombinationen af lerholdig undergrund og højt grundvandsspejl betyder, at regn- og klimavand ikke kan håndteres ved nedsivning. Der er udarbejdet en samlet regnvandsplanlægning for området i lokalplan 1141, hvor regnvand håndteres ved forsinkelse og udledes til Dalby Bæk svarende til naturlig udledning. Fællesarealerne indrettes derudover med områder til afledning og opstuvning af klimavand.

Der henvises til afsnittet om klimavand under "Lokalplanens indhold".

Da området indrettes til håndtering af klimavand, ses lokalplanen at være i overensstemmelse med retningslinjen.

Klimatilpasningsområde vist sammen med lokalplanområdet.

Retningslinje 13.2 Stier

Lokalplanområdet er omfattet af Hedensted Kommunes planlægning vedr. stier.

Følgende retningslinjer i Kommuneplan 2021-2033 vedrørende stier er relevante for nærværende lokalplan:

13.2.1 I alle lokalplaner skal behovet for stiforbindelser afklares og redegøre for forholdet til det omkringliggende stinet med særligt fokus på at skabe sammenhænge.

I bebyggelsesplanen for lokalplanområdet er der indarbejdet stiforløb med forbindelse til tilgrænsende veje og naboområder. Stierne fører rundt i lokalplanområdet i de grønne kiler og og ind mellem bebyggelsen, så det er nemt for fodgængere og cyklister at komme rundt i området og til tilgrænsende områder.

Lokalplanen ses at være i overensstemmelse med retningslinjen.

Principielle stiforløb i lokalplanområdet med tilslutninger til eksisterende infrastruktur.

Lokalplanens konsekvenser for nærområdet

Visuel påvirkning

Planområdet er i forvejen udlagt som boligområde i den gældende kommuneplan. Planområdet ligger som ubebygget landbrugsareal uden bebyggelse. Da der bygges på ubebyggede markarealer, vil landskabet således ændre karakter fra at være åbne markarealer til at være bebygget med åben-lav bebyggelse.

En sådan lav bebyggelse er også kendetegnet for den øvrige bebyggelse i nærområdet og ny bebyggelse vil i højde og drøjde ikke adskille sig væsentligt fra øvrig bebyggelse i området.

Boligområderne Constantiaparken og Gåskjærholm grænser op til lokalplanområdet og er de naboer, der vil opleve størst visuel påvirkning, da disse områder i dag har fri udsigt over markarealerne. I nærværende lokalplan arbejdes der med at placere bassinanlæg til regn- og klimavand i den sydlige del af lokalplanområdet, som således skaber en naturlig afstand mellem ny bebyggelse i lokalplanområdet og eksisterende bebyggelse ved Gåskærholm og Constantiaparken.

Planlægningen fastlægger placeringen af grønne kiler mellem bebyggelserne til vandhåndtering samt rekreative fællesarealer med stier og mulighed for beplantning, hvilket vil give den samlede bebyggelse et åbent og grønt udtryk.

Internt i bebyggelsen er der lokalplanbestemmelser, der sikrer, at eventuel afgrænsning af egen grund i og langs skel etableres som beplantning, hvilket vil forstærke et grønt udtryk, når man bevæger sig rundt i området.

Samlet set vurderes planlægningen ikke at medføre en væsentlig påvirkning af de visuelle forhold på lokalt plan.

Trafikal påvirkning

I lokalplan 1141 er det fastlagt hvordan den fremtidige trafikale afvikling sker for området. I første omgang vejbetjenes lokalplanområdet fra Constantiavej, hvorfor nærområdet vil opleve øget trafik på Constantiavej. Når vejen øst om Hedensted er færdig, vil lokalplanområdet blive vejbetjent herfra og lokalplanområdet vil kun kunne tilgå Constantiavej via stiforbindelser. Lokalplanområdet vil derfor ikke påvirke de nuværende trafikale forhold på Constantiavej i væsentlig grad.

Med udbygningen af lokalplanområdet sikres der rekreative stiforbindelser langs med Dalby Bæk og rundt i området med god opkobling til de omkringliggende boligområders stinet. Beboere i nærområdet får således bedre adgang til naturen.

Overflade- og klimavand

Overfladevand op til en 100 års hændelse håndteres inden for lokalplanområdet i render og bassiner, så det sikres, at lokalplanens naboarealer ikke påvirkes af de ændrede forhold inden for lokalplanområdet.

Eksisterende lokalplan og servitutter

Lokalplan

Hele lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 1141, hvori der er fastlagt overordnede rammer for klimavandshåndteringen i området, der er omfattet af denne lokalplan.

Lokalplan 1141 aflyses ikke.

Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx. dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Der er foretaget servitutredegørelse for de arealer, der vedrører lokalplanområdet. Der er tinglyst en del servitutter på ejendommene, med disse vedrører arealer af ejendommene beliggende uden for lokalplanområdet.

Der aflyses ingen tilstandsservitutter i forbindelse med lokalplanen, jf. planlovens § 15, stk. 21.

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er der registreret følgende servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejder inden for lokalplanområdet:

Servitut om master, tinglyst d. 30.10.1950
Servitutten omhandler master og 60 kV luftledninger på matr.nr. 1-a Ll. Dalby By, Hedensted.

Master og luftledninger omlægges i forbindelse med projektet efter nærmere aftale med ledningsejeren.

Servitut om telefonkabler, tinglyst d. 17.08.1983
Servitutten omhandler telefonledninger beliggende på matr.nr. 1-a Ll. Dalby By, Hedensted.

Telefonkablerne omlægges i forbindelse med projektet i det omfang det er nødvendigt og efter nærmere aftale med ledningsejeren.

Servitut om telefonkabler, tinglyst d. 05.11.2002
Servitutten omhandler telefonledninger beliggende på matr.nr. 1-a Ll. Dalby By, Hedensted.

Telefonkablerne omlægges i forbindelse med projektet i det omfang det er nødvendigt og efter nærmere aftale med ledningsejeren.

Hedensted Kommune påtager sig ikke ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten.

Teknisk forsyning

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af varmeplanen for Hedensted Kommune. Der er ikke tilslutningspligt til et kollektivt varmeforsyningsanlæg.

Vandforsyning

Lokalplanområdet vandforsynes fra Hedensted vandværk.

Spildevand

Lokalplanområdet er i kommunens gældende spildevandsplan, jf. spildevandstillæg nr. 44, udlagt som spildevandskloakeret, hvilket fastholdes.

Husspildevand håndteres af Hedensted Spildevand og ledes til rensning på Hedensted Renseanlæg.

Overfladevand

Overfladevand håndteres på egen grund eller i private fælles anlæg inden for lokalplanområdet, eventuelt i kombination med forsinkelse på egen grund.

Der er oprettet et regnvandslaug som en del af grundejerforeningen for ejendomme inden for lokalplan 1141, som ejendomme inden for nærværende lokalplan også er en del af.

Renovation

Affald skal håndteres i henhold til gældende bekendtgørelse om affald samt Hedensted Kommunes regulativ for husholdningsaffald.

Regulativet kan findes via kommunens hjemmeside.

Naturbeskyttelse

Natura 2000

Der ca. 5,5 km til nærmeste Natura 2000-område, som er Skov langs nordsiden af Vejle Fjord, Natura 2000-område nr. 78.

Hedensted Kommune vurderer, at planlægningen på grund af afstanden og den anvendelse, der planlægges for, ikke kan medføre en negativ påvirkning af Natura 2000-områder.

Bilag IV arter

Hedensted Kommune har ikke registreret bilag IV-arter i området. Området er beliggende inden for udbredelsesområdet for bilag IV-arter som markfirben, stor vandsalamander, strandtudse, spidssnudet frø, sydflagermus og dværgflagermus.

På grund af arealets hidtidige anvendelse som landbrugsjord vurderes det ikke at være et velegnet levested for bilag IV-arter. Derfor vurderes det, at planlægningen ikke kan påvirke bilag IV-arter.

§ 3 område

I lokalplanområdet er der registeret en sø, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Det betyder, at der ikke må foretages ændringer af områdets tilstand uden foregående tilladelse. Planlægningen åbner ikke mulighed for anlæg eller aktiviteter, som forringer tilstanden af det beskyttede naturområde.

Miljøforhold

Støj

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

Jf. afsnittet "Retningslinje 6.1 - Støj", er lokalplanområdet ikke støjbelastet fra overordnede veje, jernbaner, flyvepladser, større erhvervsområder, støjende enkeltvirksomheder i landzone eller støjende fritidsaktiviteter.

Det vurderes ligeledes, at det udbyggede lokalplanområde ikke vil påvirke omgivelserne med støj. Der kan forekomme støj i anlægsfasen i lokalplanområdet.

Det vurderes, at den nye vej øst om Hedensted ikke vil påvirke lokalplanområdet med støj, da det formodes at støjpåvirkninger fra vejen håndteres i forbindelse med vejprojektet.

Lugt, støv eller anden luftforurening

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

De nærmeste større husdyrbrug er to ejendomme med kødkvæg i St. Dalby, der ligger ca. 650 m øst for lokalplanområdet. Det er vurderet, at lokalplanområdet ikke vil blive påvirket af eller påvirke disse ejendomme.

Derudover vurderes det, at der ikke er aktiviteter i nærområdet, der kan påvirke eller blive påvirket af lokalplanområdet. Der kan dog forekomme støv i anlægsfasen i lokalplanområdet.

Jord

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

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

Der er ikke konstateret jordforurening inden for lokalplanområdet.

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

Tilladelser fra andre myndigheder

Landbrugsloven

Der er landbrugspligt på følgende ejendomme; matr. nr. 1a Ll. Dalby By, Hedensted i det område, der er nævnt i § 2.

Landbrugspligten forudsættes ophævet inden for lokalplanområdet efter landbrugslovens § 6, stk. 1, nr. 1, efter den endelige vedtagelse af lokalplanen.

Museumsloven

VejleMuseerne har foretaget en arkivalsk kontrol af området og har følgende bemærkninger til lokalplanen:

I den sydlige del af lokalplansområdet er der registreret to enkeltfund af en bjergartsøkse og af en bronzeøkse – matr. 5c. Mod nordvest ligger en større gruppe gravhøje. Med de ovennævnte fund, er det meget muligt at der ligger overpløjede gravhøje på arealet – eller en forhistorisk bebyggelse knyttet til gravhøjene.

VejleMuseerne anbefaler derfor en arkæologisk forundersøgelse i området forud for anlægsarbejde.

Samlet konklusion af miljøscreening

Det vurderes, at den samlede miljøpåvirkning inklusive de kumulative effekter af planforslaget ikke er væsentlig.

Derfor er der ikke krav om udarbejdelse af en miljøvurdering i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM), LBK nr. 1976 af 27/10/2021.

Her er fremhævet de væsentligste punkter fra miljøscreeningsskemaet:

I forhold til de trafikale forhold skal området vejbetjenes fra Constantiavej, indtil den nye vej øst om Hedensted er etableret, hvorefter områdets bebyggelse ville skulle vejbetjenes herfra. Dette vil på sigt sikre en god afvikling af trafikken på Constantiavej. Der vil være en del trafikstøj fra bl.a. Constantiavej og den nye vej øst om Hedensted. Boligerne har en god afstand til Constantiavej og støjberegninger har vist, at den nye vej øst om Hedensted ikke vil belaste boligområdet væsentligt.

I forhold til støj og lugt vurderes det, at de aktiviteter, der er i nærområderne ikke giver anledninger til støj i lokalplanområdet, men at der kan forekomme støj i anlægsfasen. Det vurderes, at lokalplanområdet ikke vil blive påvirket af kvægejendommene i St. Dalby. Kvægejendommene vil ej heller blive påvirket af det nye lokalplanområde.

Planområdet er i forvejen udlagt som boligområde i kommuneplanen og i rammelokalplan 1141. Områdets karakter vil med denne planlægning ændres fra ubebyggede marker til boligområde med åben-lav boligbyggeri. Det vurderes dog, at det vil være en positiv påvirkning for nærområdets beboere, at lokalplanen vil sikre adgang gennem området via grønne kiler med rekreative arealer og et sammenhængende stisystem i det nye boligområde. Planlægningen sikrer endvidere, at skel mellem boligerne vil fremstå med grønne hegn, hvilket vil forstærke udtrykket af en grøn bebyggelse.

Det vurderes, at størrelsen på lokalplanens areal giver mulighed for at opføre bebyggelse i området, som sikrer tilfredsstillende til vind-, sol- og skyggeforhold både inden for området og i forhold til nabobebyggelse.

Skole og institution ligger cirka 800 meter væk og Hedensted bymidte og station ligger 1000-1500 meter væk. Planlægningen sikrer, at området indeholder stiforbindelser i de rekreative områder mellem bebyggelserne og at stierne bliver koblet på de omkringliggende stiforbindelser til skole, institution og bymidte. Der er cirka 1000 meter til golfbanen.

Områdets bebyggelsesplan er bygget op omkring håndtering af klimavand i en lavning igennem området, der er lavet til at kunne håndtere og neddrosle op til en 100 års hændelse (T100). Dette styres igennem etablering af privat regnvandslav. Regnvand fra området neddrosles til 0,8 l/s/ha. og den deraf påvirkning af Dalby Bæk, forventes at blive minimal.

I forhold til natur og fauna er planområdets naturlige og isolerede sø omfattet af naturbeskyttelseslovens §3. Der indgår ikke ændringer af disse som følge af planen, hvorfor de ikke vurderes at blive påvirket af planen. Hedensted Kommune har ikke registreret bilag IV-arter i området.

Der ca. 5,5 km til nærmeste Natura 2000-område, som er Skove langs nordsiden af Vejle Fjord, Natura 2000-område nr. 78. Hedensted Kommune vurderer, at planlægningen på grund af afstanden og den anvendelse, der planlægges for, ikke kan medføre en negativ påvirkning af Natura 2000-områder.

En del af det nordlige planområde er i kortmaterialet omfattet af en skovbyggelinje afkastet af en juletræsplantage og er derfor en fejlregistrering. Der skal derfor ikke ske vurdering i forhold til skovbyggelinjen. Der er ikke andre beskyttelseslinjer gældende i området.

VejleMuseerne anbefaler en arkæologisk forundersøgelse i området forud for anlægsarbejde, grundet tidligere fund i området.

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

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

Det samlede miljøscreeningsskema findes her.

Klagevejledning miljøscreening

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

Efter § 48, stk. 1, i Bekendtgørelse om lov nr. 1976 af 27. oktober 2021 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) kan der klages efter de regler, som planen eller programmet udarbejdes efter.

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

Hvis du vil klage

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

Klagen sendes via Klageportalen til Hedensted Kommune.

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

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

Klagefrist

Klagefristen er 4 uger fra annoncering af afgørelsen.

Fritagelse for at bruge Klageportalen

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

Kortbilag 1

Matrikelkort

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

Lokalplangrænse

Kortbilag 2

Lokalplankort

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

Signatur:

Lokalplangrænse		Vejudlæg	
Delområdegrænse		Principielt stiforløb	
A	Delområdebetegnelse	Regnvandsbassin	
	Vejbetjening/overkørsel	Opstuvningsareal	
	Stibetjening/overkørsel	Klimarende	
	Bygge- og beplantningslinje	Mulighed for leg & ophold	

Kortbilag 3 - Illustrationsplan

Illustrationsplanen er en illustration af, hvordan området kan fremstå.

Illustrationsplan

Vedtagelse

Forslag til Lokalplan 1178 er vedtaget af Hedensted Kommunalbestyrelse den ***dd. måned åååå*** og offentliggøres efter reglerne herom i Lov om planlægning §§ 24-26.

På Kommunalbestyrelsens vegne

Ole Vind	Steinar Eggen Kristensen
Borgmester	Kommunaldirektør

Lokalplanen indberettes på www.plandata.dk

Retsvirkninger

Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for at indsende bemærkninger og ændringsforslag er udløbet, kan Kommunalbestyrelsen give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder frem til planens endelige vedtagelse, dog højst i et år.

Lokalplanens retsvirkninger

Ifølge Lov om planlægnings § 18 gælder lokalplanens bestemmelser fra den dag, Kommunalbestyrelsen har offentliggjort, at planen er endeligt vedtaget. Herefter må ejendomme i lokalplanområdet kun bebygges, udstykkes og i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planen.

Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

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

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

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