

Notatark

Sagsnr. 01.03.03-P20-1-16

Sagsbehandler
Christina Duedal Nielsen

12.8.2016

Udkast til beskrivelse

Plangrundlag

Ejendommen ligger i landzone, og udstykningen/ændret anvendelse samt det efterfølgende byggeri vil kræve landzonetilladelse jf. planlovens §35 stk. 1. Udstykningen er omfattet af kommuneplanramme 7.B.17. Rammen udlægger arealet til boliger med en bebyggelsesprocent 40, maksimal etager på 2 og maksimal bebyggeshøjde på 8,5m. Udstykningen er i overensstemmelse med kommuneplanen. Arealet er omfattet af landbrugspligt, der skal ophæves inden arealet kan udstykkes.

Udstykningen

Der udstykkes fem grunde på en størrelse omkring 1380m² fra matr. nr. 12ay Åle by, Åle. Indkørslen til den enkelte ejendom etableres af ejeren og tilhører den pågældende matrikel. Egen og gæsteparkering holdes på egen matrikel.

De grønne arealer/parken skal på sigt fremstå som skov med mindre lysninger og naturgræs/skovbundspræg. I fællesarealet omkring boligerne etableres en beplantning i klynger med en blanding af mindre træer, heister og lidt større træer. Beplantningen skal fornemmes på vej, når man flytter ind, så man allerede har fornemmelsen af skoven. Hvis træerne vælter eller på anden måde lider skade som følge af storm, brand eller hærværk, skal der genplantes, således karakteren af skov- og parklignende bevoksninger opretholdes. Græsset skal holdes som naturgræs der klippes 2-4 gange årligt.

Kirkebyggelinjen strejfer den nordligste del af arealet, hvor beplantningen holdes i buske og bliver lavere ud mod vejen. Oversigtsarealerne skal sikres ved krydset Gudenåvej og Raskvej samt fremtidig udkørsel og sti. Der etableres værnebeplantning i arealet mod sydvest af mindre træer/heister.

Der skal etableres fordybninger i terrænet, således regnvandet kan samle sig her ved kraftig regn. Det skal sikres, at matriklerne, hvorpå boligerne placeres, skal ligge højest i terrænet. Regnvandet skal håndteres indenfor området på terræn. *(Det vil være en god idé at få undersøgt jordbunden)* Der må maksimum ske en terrænbearbejdning på +/- 1/2m fra det nuværende terræn.

Der etableres en stiforbindelse, der kobler sig på de eksisterende stier i landsbyen.

Stiforbindelsen kan bruges af Åles borgere og brugere.

Der etableres vej og vendeplads, hvor oversigtsarealerne ved krydsene sikres. Der skal etableres vejadgang fra Raskvej. Vendepladsen skal udformes således renovationsbilen kan vende. Sti og vejarealer skal fremstå som henholdsvis skovsti/trampesti og skovvej. Belægningen på vejen kan evt. være græsarmering, asfalt med grus på, grus eller lign.

Der er naturgas i området og ca. 1/4 af området er forsynet med naturgas. Området er planlagt spildevandskloakeret med tilslutning til Åle Renseanlæg. Ejendommene omkring er forsynet med drikkevand fra Åle Vandværk. Ved vendepladsen kan der placeres tekniskskabe.

I boligområdet vest for arealet er der i forbindelse med byggemodningen gjort et "Enkeltfund". *(Museet er ikke blevet hørt endnu.)*

Grundejerforening

Når 3 ud af 5 grunde er stiftes en grundejerforening som skal overtage driften arealerne, stier og vej. Grundejerforeningen overdrages skødet på fællesarealerne og skal varetage

vedligeholdelsen af de grønne arealer, sti og vej samt evt. snerydning heraf. Uanset hvornår grundene er solgt leverer Hedensted Kommune renholdelse og pleje af træer og buske i 3 vækstsæsoner. Græs plejes og klippes 2-4gange årligt indtil overdragelse.

Træerne skal beskæres over og ud til veje og sti således der sikres frie færdsels- og oversigtsarealer jfr. Hedensted Kommunes hjemmeside:

<http://www.hedensted.dk/borger/trafik,-veje-og-koersel/veje/vedligeholdelse-af-veje,-stier-mm>

Stiforbindelsen skal sikres åben og farbar som mindre grus-/trampesti.