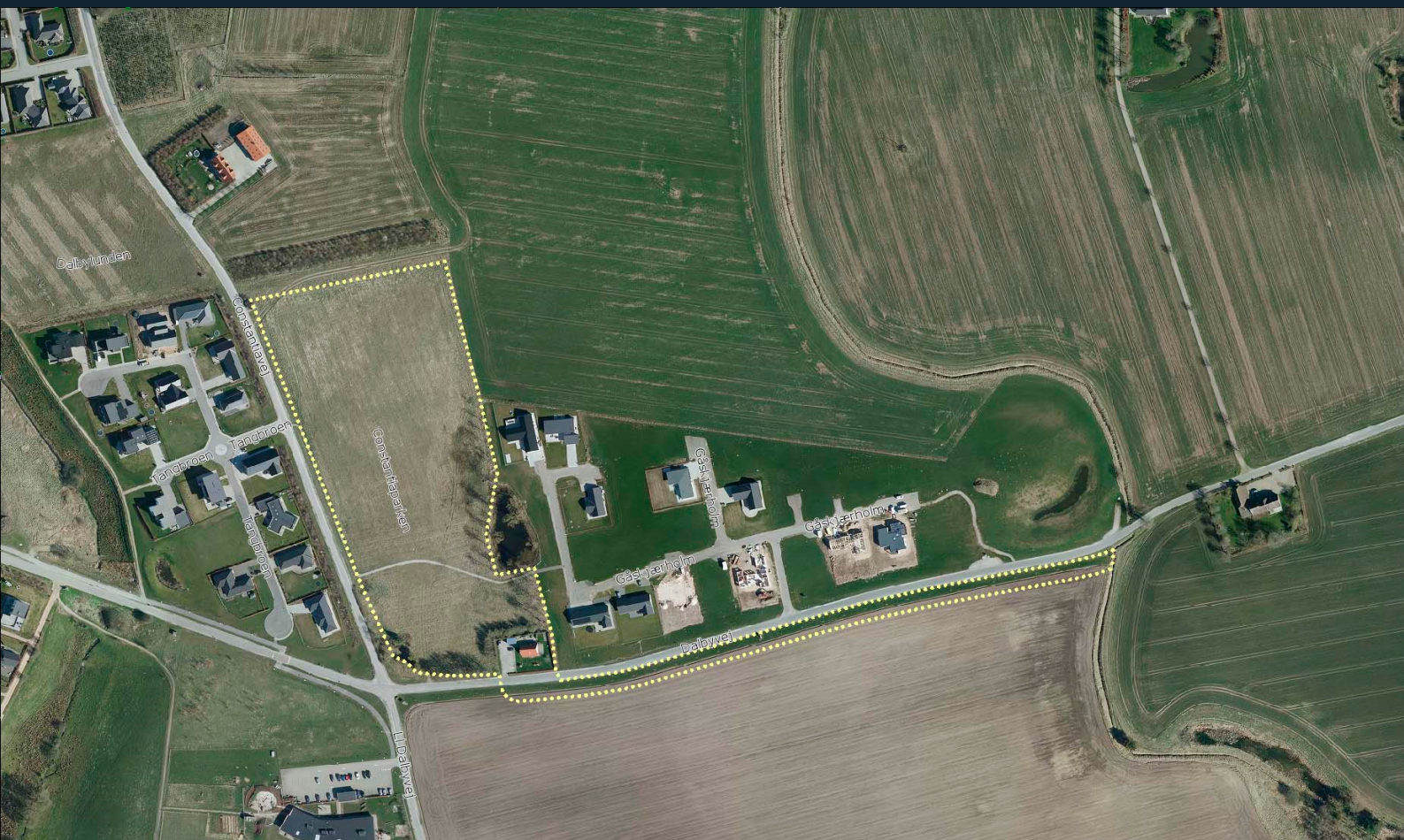


Boligområdet Constantiaparken i Hedensted

Lokalplan 1067

Kladde



Indholdsfortegnelse

Offentliggørelse	1
Offentlig høring	2
Retsvirkninger	3
Klagevejledning lokalplan	4
Redegørelse	5
Formålet med lokalplanen	6
Lokalplanens indhold	7
Konsekvenser for nærområdet	11
Redegørelse for kommuneplan 2013-2025	12
Forhold til anden planlægning	13
Eksisterende lokalplan og servitutter	14
Teknisk forsyning	15
Naturbeskyttelse	16
Miljøforhold	17
Tilladelser fra myndigheder	18
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	29
§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	31
§ 11 Grundejerforening	32
§ 12 Aflysning af lokalplan og servitutter	33
Miljøscreening	34
Klagevejledning miljøscreening	35
Kortbilag 1	36
Kortbilag 2	38
Kortbilag 3	39

Offentliggørelse

Inden byrådet vedtager en lokalplan endeligt, skal forslaget til lokalplanen sendes i 8 ugers offentlig høring, således at borgerne kan sætte sig ind i forslaget og få mulighed for at komme med bemærkninger og ændringsforslag.

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

Et forslag kan ikke vedtages endeligt, hvis en myndighed efter Lov om planlægning § 29 har modsat sig dette skriftligt over for byrådet. Forslaget kan først vedtages, når der er opnået enighed mellem parterne om de nødvendige ændringer.



Offentlig høring

Forslag til lokalplan 1067 Constantiaparken i Hedensted i offentlig høring i perioden XX.XXXX.XXX til XX.XXXX.XXXX.

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

Hedensted Byråd vil efter høringsperiodens afslutning tage stilling til lokalplanen og de indsendte bemærkninger. Svar på indkomne bemærkninger vil blive sendt efter byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen.

Yderligere spørgsmål

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

Hedensted Kommune - By og Landskab

Niels Espes Vej 8

8722 Hedensted

byoglandskab@hedensted.dk

Retsvirkninger

Lokalplanforslagets retsvirkninger

Ifølge Lov om planlægning § 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 byrådet.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for at indsende bemærkninger og ændringsforslag er udløbet, kan byrådet 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 planlægning § 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 heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan ifølge Lov om planlægning § 19, meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke strider mod principperne i planen. 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, ifølge Lov om planlægning § 18.



Klagevejledning lokalplan

Borgere, virksomheder og organisationer kan påklage afgørelser truffet i henhold til planloven efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 4.

Det er kun retlige spørgsmål, der kan påklages. Det vil sige, at der kan klages over planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planens indhold.

Hvis du vil klage

Hvis du vil klage over en afgørelse, truffet af Hedensted Kommune, 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 på kommunens hjemmeside om vedtagelsen af planen.

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.

Domstolsafgørelse

Hvis du vil have Planklagenævnets afgørelse behandlet af en domstol, skal dette ske inden 6 måneder efter, at deres afgørelse er meddelt.

Redegørelse

Baggrund for lokalplanen

Området er lokalplanlagt i lokalplan 1002, det er en projektlokalplan der er uaktuel da den oprindelige bygherre ikke har kunnet gennemføre projektet.

Hedensted Kommune købte området tilbage og satte en del af området i udbud til almene boligforeninger. Der indkom 3 bud, det vindende bud danner grundlag for lokalplanens udformning.

Lokalplanområdet opdeles i 3 delområder. De to boligområder orienteres om hver sit ellipseformede vejforløb der også rummer regnvandsbassiner. Det nordlige område bliver fortrinsvis bebygget med almene tæt – lave boliger. Det sydlige område bebygges med private åben – lave boliger. Delområde III ligger i et kommende vejareal og det omfatter et trug til nedsivning og bortledning af regn- og klimavand.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger i den sydøstlige del af Hedensted by, og består af et areal på 3,5 ha. Området er del af et større byudviklingsområde.

Lokalplanområdet grænser mod vest op ad boligområdet Tangbroen. Mod øst grænser lokalplanområdet op mod det nyere boligområde Gåskærholm.

Mod nord grænser lokalplanområdet op mod det åbne landskab, som er udlagt til byzone og på sigt bebygges. Mod syd afgrænses området af den større vej, Dalbyvej, som forbinder Hedensted med Store Dalby. Syd for Dalby lokalplanlægges der for et stort boligområde Lille Dalby Bakker.

Mellem lokalplanområdet og Gåskærholm ligger en mindre § 3 beskyttet sø. Stier syd om søen forbinder lokalplanområdet med Gåskærholm.

I lokalplanområdets sydøstlige hjørne ligger en villa på egen matrikel, 1c.

Terrænet indenfor lokalplanområdet falder cirka 3 meter mod den § 3 beskyttede sø, der ligger i lokalplanområdet 1071 for Gåskærholm.

Formålet med lokalplanen

Formålet med lokalplanen er, at give mulighed for, at opføre 30 tæt-lave og ca. 14 og åben-lave boliger indenfor lokalplanområdet.

Lokalplanen skal sikre, at det nye boligområde fremstår, som en samlet helhed med de omgivende bebyggelser.

Lokalplanen skal sikre at den via stier forbindes til de omliggende områder og derved til Hedensted By.

Overfladevand skal så vidt muligt håndteres indenfor området, vandet skal indgå som et rekreativt element i fællesarealerne.



Lokalplanområdets placering i Hedensted.

Beskrivelse af lokalplanens indhold

Anvendelse og bebyggelse

Det er lokalplanens formål at sikre at området anvendes til boligformål med dertil hørende veje, stier og regnvandsbassin.

Lokalplanen skal sikre, at det nye boligområde fremstår som en samlet helhed med de eksisterende nærområder og det nærtliggende landskab.

Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og landzone og overføres ved vedtagelsen af lokalplanen i sin helhed til byzone.

Området

Vejstrukturen og bebyggelsen koncentrerer primært omkring to ovaler, som desuden rummer regnvandsbassiner og rekreative arealer.

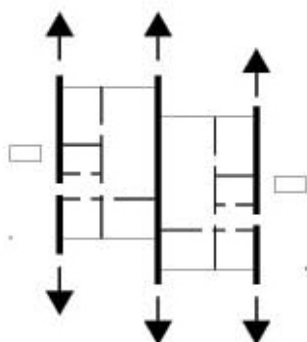
Arkitekturen

Bebyggelsens fornemmeste opgave er at skabe gode boliger som er nærværende, der med respekt for privatlivet og de trygge rammer, åbner op til et fælles rekreativt areal.

Delområde I bebygges efter et samlet projekt, der opføres i ensartet arkitektur med ensartede materialer og farver. For at sikre en varieret og rytmefast arkitektur opføres bebyggelsen med bærende vægge og åbne partier som vist på illustrationen nedenfor.



Perspektiv af boligfacader



Princip for dobbelthusenes forskydning

Boligerne bygger på et simpelt byggesystem, hvor tre skiver indrammer og forskyder

boligerne parvist. Således får den samlede bebyggelse et varieret og dynamisk udtryk, som skaber høj arkitektonisk værdi inde og ude.

Veje

Lokalplanområdet får vejadgang fra Constantiavej. Inden for lokalplanområdet udlægges et stiforløb igennem de rekreative arealer i den nordliggende oval. Stien hægter sig på den sydlige oval samt det eksisterende vådområde og Gåskærsholm mod øst.

Stier

Stierne får forbindelse med det eksisterende stisystem i området, hvor der er direkte forbindelse fra området til Hedensted midtby. Afledning af vand fra stierne indenfor lokalplanområdet sker blandt andet via permeable belægninger.

Delområder

Lokalplanområdet opdeles i to delområder, I og II. Områderne koncentrerer sig om hver sin ellipsformede vej og forbindes af en fællesvej som kobler sig til Constantiavej mod vest. Delområde I, mod nord, indeholder fortrinsvis tæt-lav bebyggelse. Område II, mod syd, indeholder en åben-lav bebyggelse.

Delområde III ligger i et vejareal der er reguleret af vejloven, lokalplanens område omfatter et trug til nedsivning og bortledning af regn- og klimavand. Der skal være mulighed for at den kommende vej til Lille Dalby Bakker kan krydse delområdet.

Rekreative arealer

Lokalplanområdet har i de to ovale veje to kerner, hvor arealet i dem begge etableres som offentlige og delvist offentlige grønne rekreative områder. De grønne områder forbindes af lokalplanområdets stisystem.

Regnvandsbassiner

Der etableres regnvandsbassiner, hvor regnvandet fra tage og befæstede arealer delvist nedsives og føres videre. Beplantningen omkring bassinerne etableres som våd biotop. Arealerne vil til tider være fugtige og med synlige vandspejl, og andre dage tørrelagte og tilgængelige.

Rum for leg

Der etableres et område for leg, det anlægges så det har en vild grøn karakter. Høje enggræsser afgrænser de cirkulære aktiviteters rum. Græsserne har en rolig og afbalanceret karakter. Desuden etableres en frugtlund.

Private arealer

I yderkanten af ovalen ligger de private arealer. Haverne er langstrakte og afgrænset med hæk.

Klima

Området er blevet undersøgt med henblik på nedsivning af regnvand. Det har vist sig at der ikke er tilstrækkelig kapacitet, derfor vil en del af regnvandet blive ledt til et trug i rabatten langs Dalbyvej. Vandet nedsives der, ved større hændelser vil det blive

ledt til delområde III.

Lokalplanens konsekvenser for nærområdet

Trafik

Lokalplanen vil medføre af der kommer en let øget trafik i området. Trafikken på Constantiavej og Dalbyvej vil blive reguleret via en ny rundkørsel og der vil komme cykelstier langs Constantiavej.

Beboerne på Tangbroen og Gåskærholm vil få mulighed for at udnytte de nye stiforbindelser og rekreative anlæg der forbinder boligområdet Constantiaparken.

Der disponeres et areal til en kommende stiforbindelse mod nord, som gør at det nye boligområde skaber forbindelse mellem alle nabobebyggelserne.

Støj

På grund af den øgede trafik vil trafikstøjen øges marginalt.

Visuel påvirkning

Bebyggelsen i Constantiaparken vil få en harmonisk sammenhæng med den omgivende bebyggelse.

Redegørelse for kommuneplan 2013-2025

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 i Hedensted Kommuneplan 2013 – 2025 beliggende i rammeområde 5.B.43, der udlægger området til blandet boligområde med en bebyggelsesprocent på 40 og i maksimalt 2 etager

Lokalplanen er overensstemmelse med kommuneplanenrammen.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

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.

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

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

Eksisterende lokalplan og servitutter

I 2007 blev Lokalplan 1002 For boligområdet Constantiaparken i Hedensted vedtaget, den ophæves i sin helhed med vedtagelsen af Lokalplan 1067.

En del af forslag til rammelokalplan 1104 Lille Dalby Bakker vil blive ophævet med vedtagelsen af Lokalplan 1067.

Teknisk forsyning

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af varmeplanen for Hedensted Kommune. Ifølge varmeplanen skal området forsynes med fjernvarme.

Bygherren har pt. krav på dispensation fra tilslutningspligten, når der er tale om opførelse af et hus, der opfylder bygningsreglementets krav til lavenergibebyggelse (planlovens §19 stk.4)

Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes fra Hedensted Vandværk.

Spildevand

Lokalplanen er omfattet af Spildevandsplanen for Hedensted Kommune som planlagt spildevandskloakeret.

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

Overfladevand

Tag- og overfladevand håndteres privat indenfor lokalplanområdet, f.eks. via nedsivning i 3 regnvandsbassiner som skitseret på bilag 2. Desuden vil permeable belægninger på en del af områdets veje og stier nedsive en del af regnvandet, en del af vandet til et trug/grøft på sydsiden af Dalbyvej

Såfremt/Når der etableres fællesprivate regnvandsløsninger, skal spildevandsplanen ændres i forhold hertil. I den forbindelse skal der oprettes spildevandslav, hvis vedtægter tinglyses på de enkelte grunde.

Spildevandsplanen ændres når der er oprettet et spildevandslav og udformningen af regnvandsløsningen er kendt.

Klimavand

Nedbørshændelser over en 5-års regn kan ledes til delområde III.

Affald

Lokalplanen er omfattet af kommunes affaldsplan og har dagrenovation. I Lokalplanen er der gjort plads til miljøstation, der eventuelt også kan bruges til molokker (nedgravede affaldsbeholdere). Se bilag 3.

Hedensted Kommunes regulativ for husholdningsaffald

<http://www.hedensted.dk/borger/bolig,-byggeri-og-flytning/affald-og-genbrug/dagrenovation>

Hedensted Kommunes regulativ for erhvervsaffald

<http://www.hedensted.dk/erhverv/erhvervsaffald/affald-til-forbraending>

Naturbeskyttelse

Natura 2000

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

Indenfor en afstand af 12 km. ligger yderligere et Natura 2000 område, som er Øvre Grejs Ådal. 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. På grund af arealets hidtidige anvendelse vurderes det ikke at være et velegnet levested for bilag IV arter. Derfor vurderes det at planlægningen ikke kan påvirke bilag IV-arter.

Miljøforhold

Støj

Hele lokalplanområdet ligger inden for den fælles planlægningszone for støj, der er udlagt ud fra en række støjkloder som trafik, erhverv og støjende fritidsaktiviteter. Den primære støjkilde i området skyldes, at der har været en Autoophugger. Den virksomhed er nu nedlagt og der er således ikke længere nogen støjpåvirkning der er til hinder for, at udlægge området til støjfølsom anvendelse såsom boliger.

På sigt vil der blive anlagt en omfartsvej mod øst, det vil sænke trafikintensiteten på Constantiavej. Skulle det blive aktuelt er der plads til et eventuelt støjhegn på den enkelte matrikel.

Jord

Dele af området har været jordforurenede, men er udgået efter kortlægning, da området er blevet rensede op.

Tilladelser fra myndigheder

Museumsloven

På matrikel. 1e, LI. Dalby By, Hedensted er der fortaget en museal prøvegravning. I det undersøgte område blev der registreret 51 anlæg, hvoraf størstedelen stammer fra nyere tid. Der er ikke i forbindelse med undersøgelserne indsamlet eller iagttaget genstande fra middelalder eller forhistorisk tid. Området er herefter frigivet til byggeri.

Hvis de under anlægsarbejde træffes på fortidsminder, andre kulturhistoriske anlæg eller findes usædvanlige naturhistoriske genstande, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet, og Vejle Museum skal underrettes.

Miljøbeskyttelsesloven

Anlæg til nedsivning af tag- og overfladevand kræver tilladelse efter Miljøbeskyttelsesloven. Ansøgning om tilladelse til nedsivning af tag- og overfladevand sendes til Hedensted Kommune.

Bestemmelser

I henhold til Lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 med senere ændringer, fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.



§ 1 Formål

Lokalplanens formål er:

- at skabe mulighed for at der kan opføres tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse indenfor lokalplanområdet.
- at sikre at eksisterende stiforbindelser videreføres indenfor lokalplanområdet.
- at sikre at overfladevand indgår som et rekreativt element i lokallanen.

§ 2 Område- og zonestatus

§ 2.1 Afgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 1e og 1c samt del af matr. 4a og 7000a, Ll. Dalby By, Hedensted.

Lokalplanen inddeles i delområderne I, II og III som vist på kortbilag 2.

§ 2.2

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og landzone, og bliver overført til byzone i sin helhed ved vedtagelsen af Lokalplan 1067.

§ 3 Arealanvendelse

§ 3.1

Delområde I skal indrettes til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende veje, stier og grønne områder, som illustreret på Kortbilag 3. I området etableres et fælles rekreativt område med legeplads og regnvandsopsamling.

Delområde II indrettes i princippet som på kortbilag 2, til boligformål i form af åben-lave bebyggelse med tilhørende veje, stier og grønne områder.

Delområde III ligger i et vejareal, der reguleres efter vejlovens bestemmelser. Delområde III omfatter et trug der ligger langs sydsiden af Dalbyvej, det anvendes til nedsivning og bortledning af regn- og klimavand.

Delområde III krydses af den kommende adgangsvej til Lille Dalby Bakker. Den endelige placering er endnu ikke helt fastlagt.

§ 4 Udstykninger

§ 4.1

Delområde I udstykkes som en matrikel til 30 tæt-lave boliger.

Delområde II udstykkes til åben-lav boligbebyggelse i princippet som vist på kortbilag 2.

Delområde III udstykkes som vist på bilag 1.

Det er muligt at sammenlægge og opdele matikler.

§ 4.2

Grunde i delområde II udstykkes med en grundstørrelse på mindst 500m² og højest 1399m².

§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold

Veje

§ 5.1

Der skal udlægges areal til følgende nye boligveje i princippet, som vist på kortbilag 2 i minimum 5m bredde.

§ 5.2

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Constantiavej, som vist på kortbilag 2.

§ 5.3

Boligveje anlægges i minimum 5,5 m bredde jf. gældende vejregler. Belagte helt eller delvist med permeable belægninger eller med ensidig hældning til sandfang og regnvandsbassin.

Indenfor lokalplanens område skal boligveje og stier udføres med render til regnvandshåndtering eller grønne græsrabatter.

§ 5.4

De ovale boligveje samt indkørsel til lokalplanområdet etableres som brandvej.

§ 5.5

Veje og stier indenfor lokalplanens område skal anlægges efter et samlet vejprojekt, som skal godkendes særskilt af Hedensted Kommune.

§ 5.6

Der må kun etableres én overkørsel på maksimum 4 meter til hver bolig. Der må ikke etableres overkørsler eller lignende på en måde der kan virke hindrende for håndtering af regnvand indenfor lokalplanområdet.

Stier

§ 5.8

Der udlægges et stiforløb, i princippet som vist på kortbilag 2, de anlægges som dobbeltrettede stier i en bredde af 3 meter.

§ 5.9

Stiforløb anlægges i grus med tilsvarende egenskaber som Slotsgrus, som muliggør nedsivning af regnvand.

§ 5.10

Der skal etableres vej- og stibelysning. Belysning udføres i jf. gældende vejregler.

Parkering

§ 5.10

Der skal udlægges følgende areal til parkering: 2 parkerings pladser pr. bolig ved både tæt-lav og åben-lav bebyggelse. Carporte og garager tæller med 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 og de 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 kollektiv varmforsyning.

Hvis ny bebyggelse opføres som lavenergibebyggelse, kan den jf. planloven fritages for tilslutning til kollektiv varmforsyning.

§ 6.4

Bebyggelsen skal tilsluttes Hedensted Spildevands spildevandsnet for husspildevand.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

§ 7.1

Bebyggelsesprocenten for tæt-lav bebyggelse må ikke overstige 40%, og for åben-lav bebyggelse 30%.

§ 7.2

Bebyggelsens højde må ikke overstige 8,5 meter målt fra byggemodnet terræn.

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1 etage.

§ 7.3

Ny bebyggelse må ikke placeres inden for 4 meter fra skel mod vej.

§ 7.4

Der kan indlægges niveauplan i forbindelse med byggetilladelse efter kommunalbestyrelsens skøn jf. byggelovens bestemmelser. Niveauplanet måles fra byggemodnet terræn.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

§ 8.1

Tage

Tage skal opføres med en maksimal ensidig taghældning under 10 grader.

Tagbeklædningen skal udføres med zink, skifer eller tagpap. Tage kan endvidere udføres som "grønne tage".

Tage må ikke dækkes med blanke eller reflekterende materialer med en glansværdi over 14. Solceller og solfanger er undtaget.

Til mindre tagflader kan der anvendes glas.

Solfangere og solceller skal være sorte og må kun opsættes på sorte tagflader og skal tilpasses eller integreres i tagfladen.

Glasoverdækninger kan følge tagets hældning og visuelt være en integreret del af taget, inddækninger kan være udført i samme farver eller materialer som taget, og ventilationsanlæg og lign. kan placeres således, at de ses mindst muligt, og har samme farve og hældning som taget.

§ 8.2

Facader

Facader skal være i teglsten eller teglblokke, eller fremstå vandskurede eller pudsede. Farverne holdes i hvid og lyse gråtoner.

Mindre partier kan udføres som lette facader af træ, glas, aluminium, zink eller lignende. Farver skal holdes i sort og mørke gråtoner. Pladebeklædning kan dækkes med trælameller.

§ 8.3

Ingen bygningsdele, beklædninger, tagmaterialer, solfangere eller solceller må udføres med signalfarver eller i reflekterende materialer med en glansværdi over 30. Ovenlysvinduer solceller og solfangere er undtaget herfra. Plastplader må ikke anvendes.

Glasoverdækninger kan følge tagets hældning og visuelt være en integreret del af taget, inddækninger kan være udført i samme farver eller materialer som taget, og ventilationsanlæg og lign. placeres således, at de ses mindst muligt, og har samme farve og hældning som taget.

Ad §

§ 8.4

Småbygninger

Småbygninger, som carporte, garager og udhuse mindre end 30 m², må opføres i fibercement, træ, zink eller stål.

Tage på småbygninger skal have samme hældning som den øvrige bebyggelse på grunden.

§ 9 Ubebyggede arealer

§ 9.1

Indenfor lokalplanområdet må der ikke henstilles både, campingvogne, uindregistrerede køretøjer. Der må endvidere ikke være nogen form for oplag af materialer.

§ 9.2

Antenner og paraboler må kun opsættes på terræn, med en maksimal højde på 1,5 meter over terræn.

§ 9.3

Indenfor lokalplanområdet må der ikke opstilles solfangere eller solceller på terræn.

§ 9.4

Faste belægninger ved boliger i delområde I skal udføres i permeabel flisebelægning.

Faste belægninger ved boliger i delområde II skal udføres i permeabel belægning med en maksimal belægningsgrad på 40% af boligens areal.

§ 9.5

Regnvand nedsives eller forsinkes i de 3 regnvandsbassiner der er vis på bilag 2

§ 9.6

Hegn mod naboer, veje, stier og fælles friarealer, må kun opføres som levende hegn.

Rekreative arealer

§ 9.7

Der udlægges rekreative offentlige arealer i princippet som vist på kortbilag 3.

§ 9.8

I de rekreative arealer må der kun opføres mindre tekniske anlæg og sekundære bygninger på maksimalt 10m², som legehuse og skure, der understøtter områdets brug som rekreativt areal.

Beplantning

§ 9.10

Lokalplanområdet skal afgrænses af egnspecifikke træer, suppleret med bunddække af buske.

§ 9.11

I delområde I ved yderkanten af den ovale boligvej afgrænses med hæk mellem haver og bøgepur ud mod vej.

Boliger med haver placeret inde i ovalen i delområde I, afgrænses af uklippet busk ud mod fællesareal og bøgepur ud mod vej.

§ 9.11

I delområde II ved yderkanten af den ovale boligvej afgrænses haver med hæk og uklippet busk og bunddækkende stauder ud mod vej.

§ 9.12

Fællesarealer anlægges med enggræsser i en hhv. tør og våd sammensætning. Arealet tilplantes herudover med rumdannende uklippede buske og egnspecifikke

træer.

Terrænregulering

§ 9.13

I forbindelse med anlæggelse af regnvandsbassiner og byggemodning kan der etableres dige eller grøft langs matrikelgrænsen mod Gårdskærholm og den § 3 beskyttede sø for at beskytte søen og naboerne for vand fra Constantiaparken. Terrænreguleringen skal sikre tilløb til regnvandsbassiner og hensigtsmæssig udformning af veje og stier.

§ 9.14

Terrænreguleringer på de enkelte grunde skal holdes inden for +/- 0,5 m fra byggemodnet terræn. 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.

§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

§ 10.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet kollektiv varmforsyning, offentligt spildevandsnet, samt alment vandværk.

§ 10.2

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

§ 10.3

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før den er tilsluttet et anlæg til håndtering af regnvand, godkendt af Hedensted Kommune.

§ 11 Grundejerforening

§ 11.1

Der skal oprettes en grundejerforening for delområde II med medlemspligt for samtlige ejere indenfor lokalplanens delområde II, når 30% af bebyggelsen står færdig eller når Hedensted Kommune forlanger det.

§ 11.2

Medlemspligt af grundejerforeningen indtræder ved erhvervelsen af en ejendom i lokalplanområdet, eller for den oprindelige ejer ved påbegyndelse af udstykning og bebyggelse i overensstemmelse med lokalplanen.

§ 11.3

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af områdets fællesarealer. Grundejerforeningen skal efter overtagelse af fællesarealer tillige forestå etablering af eventuelle nyanlæg. Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

§ 11.4

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Hedensted Kommune.

§ 11.5

Grundejerforeningen er pligtig til at eje de i lokalplanen udlagte og anlagte veje, stier, fællesarealer og fællesanlæg.

§ 12 Aflysning af lokalplan og servitutter

§ 12.1

Der er ikke fundet servitutter der er i uoverensstemmelse med lokalplanen,

§ 12.2

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

§ 12.3

Med vedtagelsen af denne lokalplan ophæves "Lokalplan 1002 For boligområdet Constantiaparken i Hedensted " i sin helhed.

Del af forslag til Rammelokalplan 1104 Lille Dalby Bakker aflyses med vedtagelsen af Lokalplan 1067.

Samlet konklusion af miljøscreening

På baggrund af de vurderinger, der er foretaget i miljøscreeningsskemaet, træffes der hermed afgørelse om, at der ikke skal foretages en miljøvurdering af Lokalplan 1097 Constantiaparken.

Det samlede miljøscreeningsskema findes [her](#).

Klagevejledning miljøscreening

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

Der kan klages over kommunens afgørelse om ikke at udarbejde miljøvurdering. Efter § 48 stk. 1 i bekendtgørelse om lov nr. 448 af 10. maj 2017 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. Planlovens § 58 stk. 1, som ændret ved [lov nr. 1658 af 20. december 2016 om Planklagenævnet](#).

Hvis du vil klage

Planklagenævnet

Hvis du vil klage over en afgørelse, truffet af Hedensted Kommune, 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.

Klagen sendes via Klageportalen til Hedensted Kommune.

Vejledning om, hvordan man skal logge på klageportalen, findes på www.borger.dk og www.virk.dk. På Miljø- og Fødevareklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk findes information om, hvordan man klager via klageportalen.

Når du klager, skal du betale et gebyr. Klagegebyret opkræves af Nævnenes Hus. Betaling af klagegebyr sker ved elektronisk overførsel eller ved giroindbetaling. Gebyr skal indbetales inden for en fastsat frist. Hvis gebyret ikke indbetales inden udløbet af fristen, afvises klagen.

Klagefrist

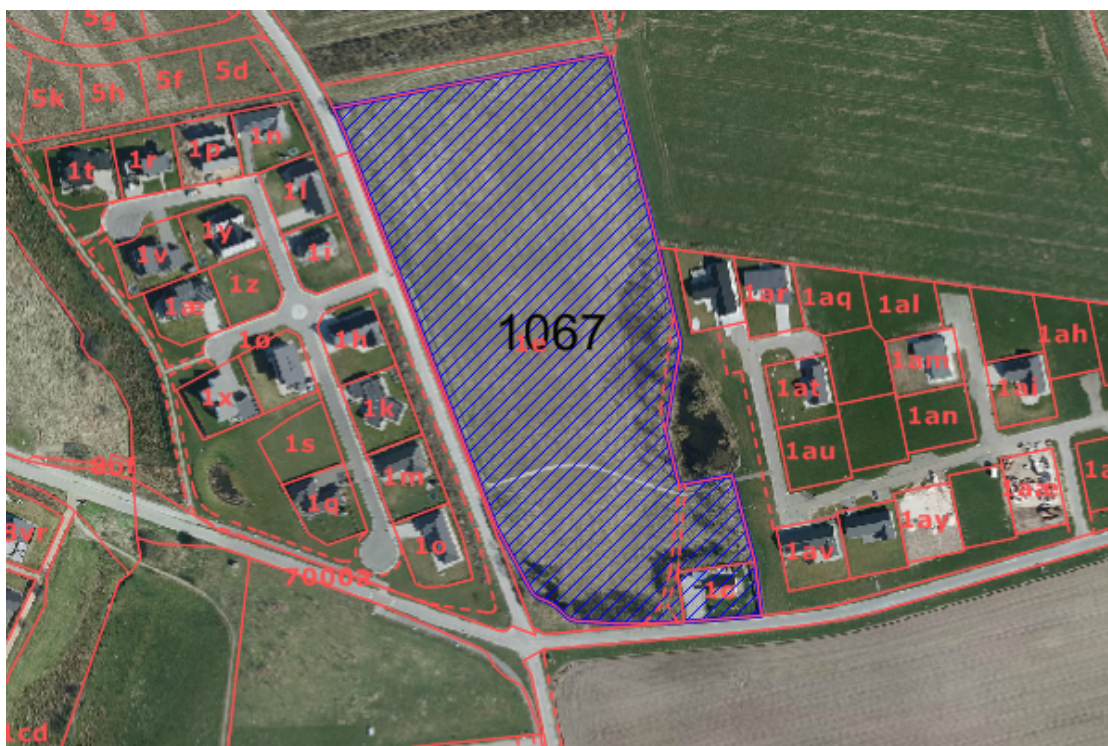
Klagefristen er 4 uger fra annoncering på kommunens hjemmeside om vedtagelsen af planen.

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.

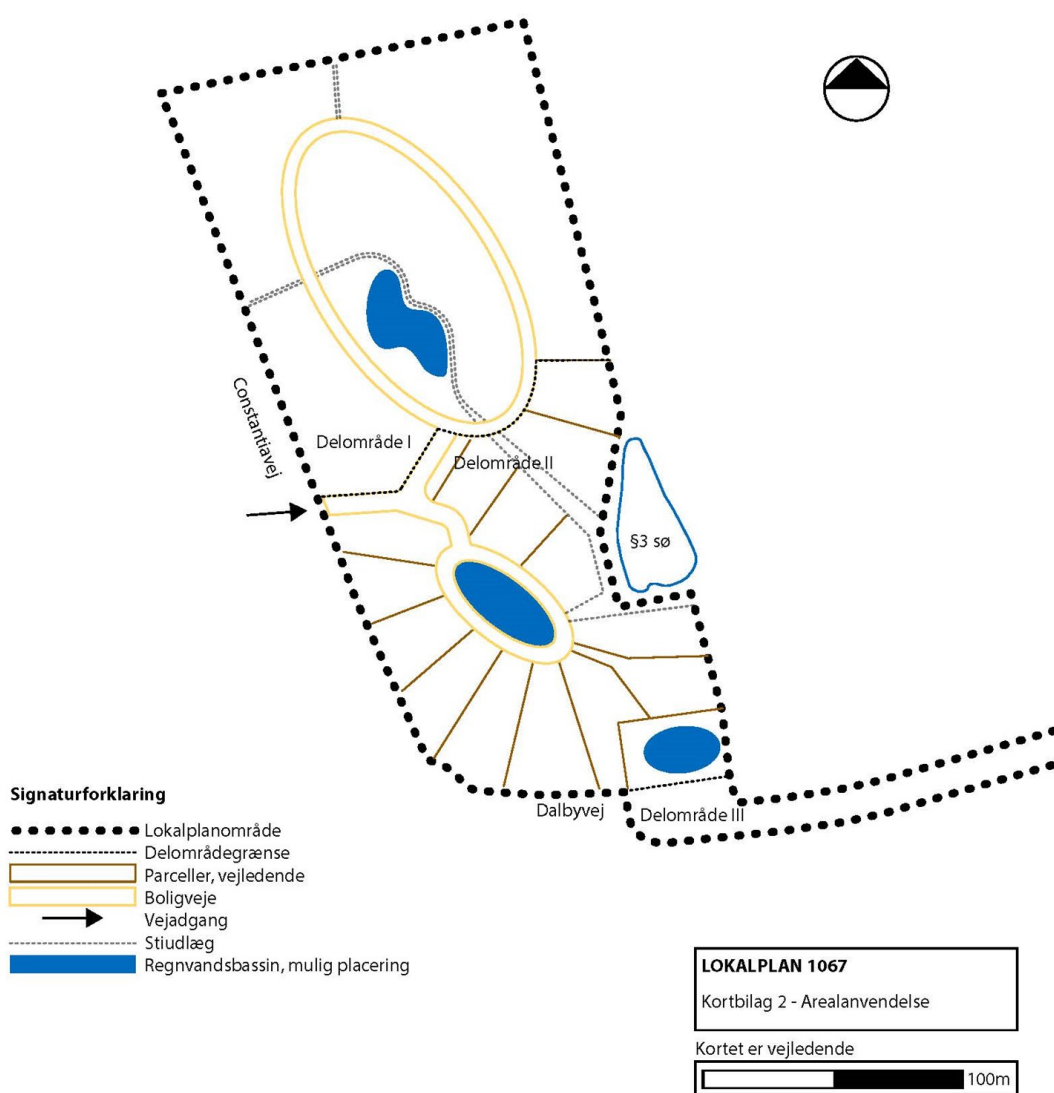
Bilag 1





Kortbilag nr. 1 - Matrikelkort - Juridisk kort findes [her](#).

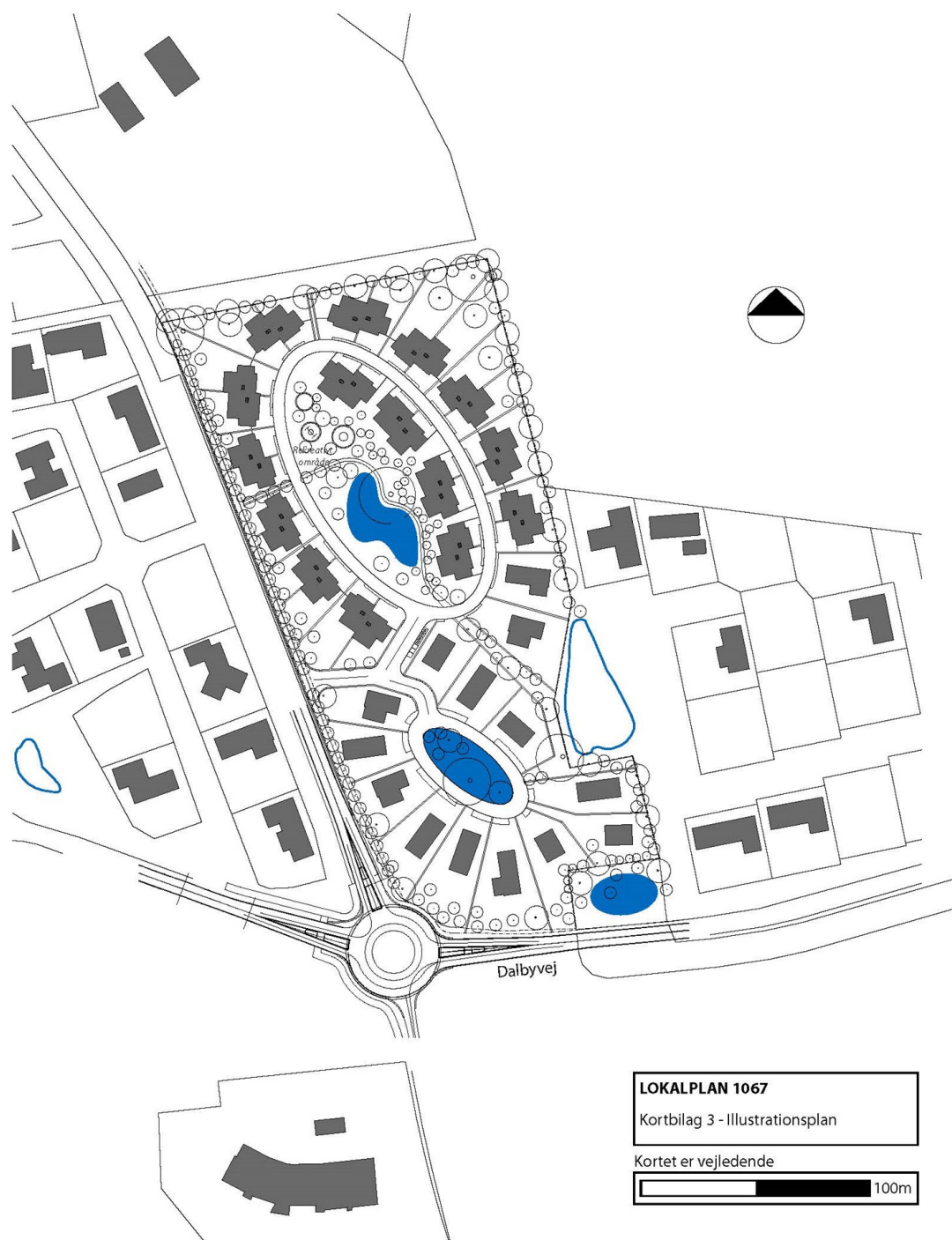
Kortbilag 2



Kortbilag nr. 2 - Lokalplankort - Juridisk kort findes [her](#).

Signatur:

Kortbilag 3



Vedtagelse

Forslag til Lokalplan XXXX er vedtaget af Hedensted Byråd den XX. XXXXX XXXX og offentliggøres efter reglerne herom i Lov om planlægning §§ 24 - 26.

På byrådets vegne

Kirsten Terkilsen

Borgmester

Jesper Thyrring Møller

Kommunaldirektør