

Boligområde ved Honumvej Rask Mølle

Lokalplan 1113

Kladde



Indholdsfortegnelse

Offentliggørelse	1
Offentlig høring	2
Retsvirkninger	3
Klagevejledning lokalplan	4
Redegørelse	5
Formålet med lokalplanen	6
Lokalplanens indhold	7
Konsekvenser for nærområdet	8
Redegørelse for kommuneplan 2013-2025	9
Økologisk forbindelse	10
Forhold til anden planlægning	11
Teknisk forsyning	12
Naturbeskyttelse	13
Miljøforhold	14
Serviutter	15
Tilladelser fra myndigheder	16
Bestemmelser	17
§ 1 Formål	18
§ 2 Område- og zonestatus	19
§ 3 Områdets anvendelse	20
§ 4 Udstykninger	21
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold	22
§ 6 Tekniske anlæg	23
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	24
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	25
§ 9 Ubebyggede arealer	26
§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	28
§ 11 Grundejerforening	29
Miljøscreening	30
Klagevejledning miljøscreening	31
Kortbilag 1	32
Kortbilag 2	33
Vedtagelse	34

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 1113 Boligområde ved Honumvej, Rask Mølle er 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

Afgørelser truffet i henhold til Lov om planlægning kan påklages efter Lov om planlægning § 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.

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

Hvis du vil indbringe spørgsmål om planens eller miljøvurderingens lovlighed for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra datoen for offentliggørelsen af den endeligt vedtagne plan efter planlovens § 62.

Klagevejledning

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

Lokalplanens baggrund

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et konkret ønske fra en bygherre om at anvende området til udstykning af 5 storparceller. Der er udarbejdet en bebyggelsesplan med en åben-lav bebyggelse.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet er beliggende i landzone og omfatter en del af 7000u og matr. nr. 2bq, Rask Hgd., Hvirring.

Lokalplanen omfatter et område som ligger i den nordlige del af Rask Mølle og omfatter et areal på ca. 1,8 ha. Lokalplanområdet ligger nord for parcelhusområdet - Møllesvinget, og danner en naturlig kant på byen. Området afgrænses mod vest af Honumvej, hvor Rask Mølle skole og hallen er beliggende på den anden side af vejen. Mod øst afgrænses området af en fredskov og mod nord afgrænses området af den landbrugsejendom, som lokalplanområdet udstykkes fra. Området er i dag landbrugsjord.

Terrænet er kuperet med et jævnt og forholdsvis kraftigt fald mod nordøst og øst.

Lokalplanområdet afgrænses som vist på nedenstående oversigtskort.



Formålet med lokalplanen

Planlægningen har til formål at sikre, at området kan udstykkes til 5 storparceller til placering af åben-lav boliger. Desuden skal lokalplanen sikre at arealet overføres fra landzone til byzone.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for udstykning af 5 storparceller.

Bebyggelse

Inden for lokalplanområdet må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30 % for den enkelte ejendom. Det er med lokalplanen muligt at opføre bebyggelse i op til 2 etager og med en bygningshøjde på maksimum 8,5 meter målt fra eksisterende terræn. Da der i forbindelse med en arkæologisk forundersøgelse af lokalplanområdet er gjort arkæologiske fund, skal bebyggelse placeres inden for fastlagte byggefelter, som udgraves forud for byggemodningen.

Bebyggelsens facader skal fremtræde som teglsten i blank mur, vandskurede eller pudsede facader eller med træbeklædning. Materialerne kan fremtræde i naturfarver, i hvidt, i farver inden for jordfarveskalaen eller disse farvers blanding med hvidt eller sort. Garager, udhuse og lign. skal udføres i træ eller af samme materiale som den primære bebyggelse. Laftehjørner er ikke tilladt.

Boligvej

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Møllesvinget. Der udlægges inden for lokalplanområdet en ny boligvej formet som en vendeplads, som bl.a. skal sikre den fornødne vendemulighed for renovationsvogne i forbindelse med affaldstømning. Boligvejen udlægges i en bredde af 7 meter med en befæstet kørebanebredde på minimum 5 meter. Vejen skal etableres med fast belægning.

Til hver bolig skal der på egen grund anlægges mindst 2 parkeringspladser. Parkeringspladser kan etableres med græsarmering, grus eller andre materialer, der er gennemtrængelige for regnvand.

Rekreative fællesarealer

Langs lokalplanens afgrænsning udlægges et fælles rekreativt areal, hvor beplantningen skal fungere som et læhegn og skal bestå af en blanding af mindre træer og lidt større træer i forskellige tætheder.

Det fælles rekreative areal i midten af boligvejen som skal fremstå med skovlignende karakter med beplantning af egnstypiske træer, buske, græs eller blomstergræs.

Træer inden for de rekreative arealer skal være egnstypiske.

Der udlægges en sti tværs igennem lokalplanområdet ind til vendepladsen i en bredde på 2 meter og etableres med grus eller stensmel med en bredde på minimum 1 meter. Der etableres desuden en natursti i beplantningsbæltet langs lokalplanafgrænsningen i princippet som vist på kortbilag 2.

Eksisterende beplantning inden for de fælles rekreative arealer kan bibeholdes.

Konsekvenser for nærområdet

Landbrug

Der er ikke større landbrug i nærheden, men enkelte mindre hestehold. Nærmeste større landbrug er Honumvje 26, hvor afstanden er omkring 680 m. Det vurderes derfor, at lokalplanen ikke vil påvirke nærliggende landbrug.

Trafik

Lokalplanområdet vil ikke genere mere trafik end det eksisterende vejnet kan håndtere. Det vurderes derfor, at lokalplanen ikke vil påvirke naboer eller trafikken i nærområdet væsentligt.

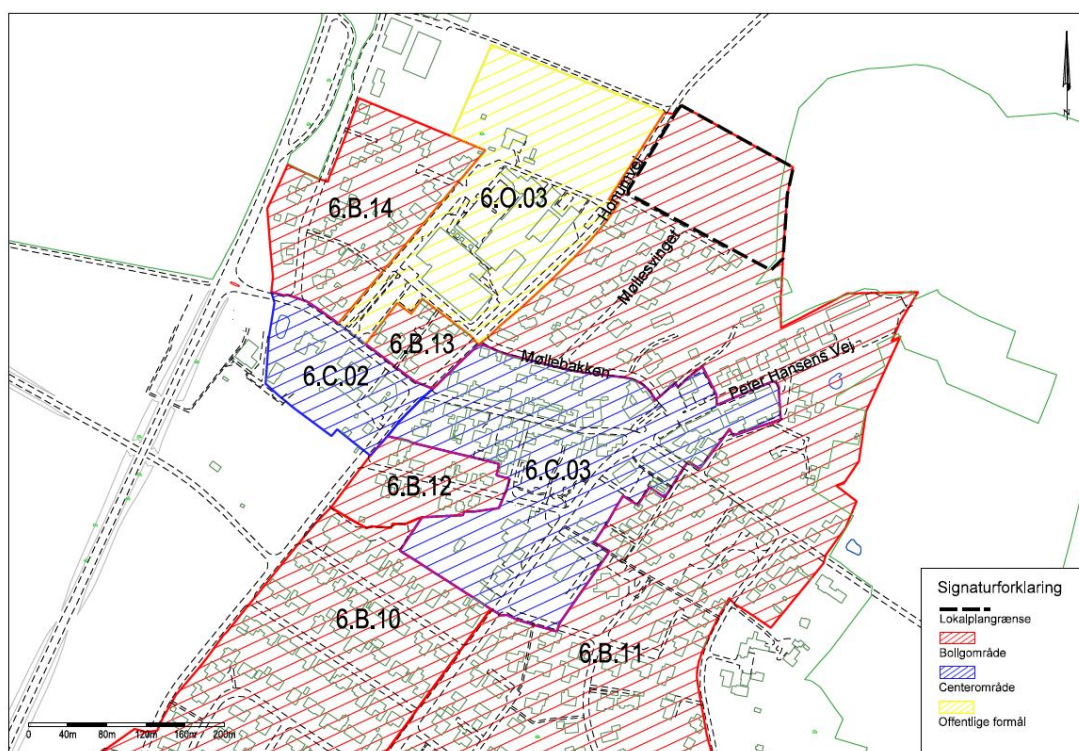
Boligmiljø

Lokalplanområdet har gode adgangsforhold til skole, institutioner og fritidsområder. Lokalplanområdets boliger ligger i naturlig forlængelse af Møllesvinget, og vil ikke have negative konsekvenser for nærområdet.

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 ifølge Hedensted Kommuneplan 2013 – 2025 beliggende i rammeområde 6.B.13 og udlagt til blandet boligområde. Bebyggelsesprocenten må højst være 30 procent jf. kommuneplanrammen. Bygningerne må opføres i op til 2 etager og med en maksimal højde på 8.5 m. Lokalplanen er overensstemmelse med kommuneplanrammen.



Retningslinje for økologisk forbindelse

En del af lokalplanområdets østlige del i kommuneplanen er udpeget til økologisk forbindelse, ligesom en del af lokalplanområdets nordvestlige hjørne i kommuneplanen er udpeget til potentiel økologisk forbindelse. Lokalplanen giver ikke mulighed for bebyggelse eller mulighed for indgreb der forringer muligheden for at skabe sammenhængende natur inden for det udpegede område. Ligeledes udlægges et rekreativt areal i kanten af lokalplanområdet ved udpegingen.



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.

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 u hensigtsmæssig miljøpåvirkning.

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.

Teknisk forsyning

I området er der ingen tinglyste el-anlæg og/eller fiberbredbåndsrør. Der henledes opmærksomhed mod, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyste. Derfor bør relevante forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Udgiften ved evt. flytning eller omlægning af disse i forbindelse med lokalplanens realisering, skal bekostes af den, der udstykker ejendommene.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet skal tilsluttes fjernvarme. I henhold til planlovens § 19, stk. 4, kan kommunen dispensere fra kravet om tilslutning til kollektiv varmforsyning, når bebyggelsen opføres som lavenergihus. For et lavenergihus skal det kunne dokumenteres, at det på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelse opfylder de energirammer for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet.

Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes med drikkevand fra Rask Mølle Vandværk.

Spildevand

Området er omfattet af Hedensted Spildevandsplan og er planlagt spildevandskloakeret. Spildevandet ledes til Aale Renseanlæg.

Såfremt der etableres fællesprivate regnvandsløsninger skal der oprettes spildevandslav og spildevandsplanen skal ændres i forhold hertil.

Overfladevand

Lokalplanområdet skal kunne håndtere større regnhændelser. Overfladevand skal derfor håndteres indenfor lokalplanområdet gennem nedsivning på egen grund og vejvandet i fællesarealerne.

Affald

Lokalplanen er omfattet af kommunes affaldsplan.

Naturbeskyttelse

Natura 2000

Der ca. 2100 meter til nærmeste Natura 2000-område, som er Uldum kær og Ølholm kær.

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.

Skovbyggelinje

Hele lokalplanområdet ligger, ligesom hele den nordlige del af Rask Mølle, indenfor en 300 meters skovbyggelinje. Opførelse af ny bebyggelse kræver derfor, at der opnås dispensation fra denne byggelinje. I forbindelse med lokalplanen ansøges der om reduktion af skovbyggelinjen.

Miljøforhold

Trafik og tilgængelighed

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Møllesvinget. I forbindelse med lokalplanen bliver krydset mellem den nye boligvej og Møllesvinget udformet efter gældende vejregler.

De 5 storparceller forventes ikke at generere mere trafik end det eksisterende vejnet kan håndtere.

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 for eksempel jord, sand, grus eller varig fast belægning ifølge Jordforureningsloven § 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.

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

Servitutter

Inden for lokalplanområdet er tinglyst en servitut; 06.11.1964-920031-56 dok. om oversigt mv. Serviutten er en offentligretlig rådighedsservitut. Serviutten er ikke i konflikt med lokalplanen.

Tilladelser fra myndigheder

Landbrugs- og Fiskeristyrelsen

Det er en forudsætning for lokalplanens gennemførelse, at Landbrugs- og Fiskeristyrelsen ophæver landbrugspligten for ejendommen matr. nr. 2bq i det område, der er nævnt i § 2. Ophævelse af landbrugspligten forventes at kunne ske i forbindelse med udstykningen af området.

Museumsloven

Der kan i området være fund af betydning for den arkæologiske kulturarv. Forud for iværksættelse af jordarbejde skal Museumslovens §§ 25-27 iagttages. Disse bestemmelser vedrører arkæologiske forundersøgelser, udgravninger og anmeldelse af fund.

Findes der i forbindelse med jordarbejdet spor af fortidsminder skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til VejleMuseerne.

Der er på nabomatriklerne mod vest tidligere gjort fund af fortidsminder.

Der er forud for lokalplanprocessen foretaget prøvegravninger af området, hvor der er konstateret fund af betydning for den arkæologiske arv. Vejlemuseet anbefaler derfor at vejtracé og byggefeltet udgraves på én gang forud for byggemodningen.

Naturbeskyttelsesloven

Hele lokalplanområdet er omfattet af 300 meter skovbyggelinje. Bestemmelsen omfatter et forbud mod at placere bebyggelse (bygninger, skure, campingvogne, master mv.) i en afstand af 300 m fra de omfattede skovområder. Kommunen vurderer, om der kan gives dispensation på baggrund af en konkret projektansøgning jf. lokalplanens bestemmelser. Hedensted Kommune vil søge Miljøstyrelsen om reduktion af skovbyggelinjen.

Lov om offentlige veje samt lov om private fællesveje

Anlæggelse af veje, stier og parkeringsarealer skal ske efter vejlovgivningens regler herom. Før veje og stier anlægges skal Hedensted Kommune godkende projektet. I visse tilfælde skal godkendelsen offentligt annonceres med en indsigelsesfrist på 6 uger. Det fremsendte projekt skal omfatte plan, længdeprofil samt tværsnit, der viser opbygning af vejen/stien. Der skal oplyses om afvandings- og belysningsforhold samt udførelse af vejens tilslutning til overordnet vej.

Bygningsreglementet

Alt bebyggelse og ændret anvendelse kræver byggetilladelse. En ansøgning om byggetilladelse skal sendes til Hedensted Kommune gennem systemet Byg og Miljø - se link på Hedensted Kommunes hjemmeside.

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 sikre,

- at området anvendes til boligområde
- at området kan udstykkes til 5 storparceller
- at sikre at området overføres fra landzone til byzone

§ 2 Område- og zonestatus

§ 2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter del af matr. nr. 2bq Rask Hgd. Hvirring, 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 i form af åben-lav boligbebyggelse med dertilhørende vej-, sti- og fællesarealer.

§ 4 Udstykninger

§ 4.1

Der må foretages udstykning af 5 grunde med en størrelse mellem 2000 m² og 3500 m² samt vej-, sti- og fællesarealer i overensstemmelse med principperne på kortbilag 2.

§ 4.2

Der må kun opføres én bolig pr. ejendom.

§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold

§ 5.1

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Møllesvinget i princippet som vist på kortbilag 2.

§ 5.2

Der udlægges areal til ny boligvej, vendeplads og sti i princippet som vist på kortbilag 2.

Vejarealerne skal etableres efter gældende vejregler.

§ 5.3

Boligvej udlægges i en bredde af 7 meter med en kørebanebredde på minimum 5 meter.

§ 5.4

Boligvej skal etableres med fast belægning som betonsten, asfaltbelægning eller lign.

§ 5.5

Overfladevandet fra boligvejen skal håndteres i vej- eller fællesarealerne.

§ 5.6

Sti i yderkanten af lokalplanområdet etableres som natursti gennem beplantingsbæltet i princippet som vist på kortbilag 2.

Stien tværs igennem lokalplanområdet ind til vendepladsen skal udlægges i en bredde på 2 meter og etableres med grus eller stenmel med en bredde på minimum 1 meter.

§ 5.7

Til hver bolig skal der på egen grund anlægges mindst 2 parkeringspladser. Carporte og garager tæller med som p-plads.

§ 5.8

Parkeringspladser kan etableres med græsarmering, grus eller andre materialer, der er gennemtrængelige for regnvand.

§ 6 Tekniske anlæg

§ 6.1

Lokalplanområdet skal tilsluttes kollektiv varmforsyning. Hvis ny bebyggelse opføres som lavenergi bebyggelse kan bebyggelsen fritages for tilslutning.

§ 6.2

Hvis bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse, kan der anvendes alternative kilder til opvarmning, herunder jordvarme, jord/luft-anlæg lignende.

Jordvarme skal placeres inden for de udlagte byggefelt, som fremgår af kortbilag 2.

§ 6.3

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.

§ 6.4

Der må kun anvendes belysningsarmaturer til belysning af boligvej og sti, som retter lyset nedad, rettet mod færdselsarealerne. Armaturer som spreder lyset er ikke tilladt.

Master til belysning må have maks højde på 4 meter.

§ 6.5

Nedsivning af regnvand kan ske som en kombination af nedsivning på egen grund og faskineanlæg på vejareal.

Nedsivning på egen grund skal ske gennem faskiner, regnbede, græsplæner o.lign. Hvis der vælges en faskineløsning skal denne nedgraves inden for de på kortbilag 2 viste byggefelt.

§ 6.6

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.

§ 6.7

Antenner og paraboler må kun opsættes så de ikke er synlige fra veje og må kun opsættes i en maksimal højde på 1,5 meter.

§ 6.8

Affaldsbeholdere i forbindelse med den enkelte bolig må ikke være synlige fra gaden.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

§ 7.1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 % for den enkelte ejendom.

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

§ 7.2

Ny bebyggelse skal placeres inden for de fastlagte byggefelter, som er vist på kortbilag 2.

§ 7.3

Bebyggelsen må højst opføres i 2 etager og med en bygnings højde på maksimum 8,5 meter målt fra eksisterende terræn.

Facadehøjden ved skæring mellem facade og yderside tagbeklædning må maks. være 7,5 meter målt fra terræn.

§ 7.4

Der må kun etableres én overkørsel til boligvejen fra hver grund. Overkørslen må anlægges med en maksimal bredde på 5,5 meter.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

§ 8.1

Facader skal fremtræde som teglsten i blank mur, vandskurede eller pudsede facader eller med træbeklædning.

§ 8.2

Udvendige bygningsider skal fremtræde i materialernes naturfarver, i hvidt, i farver inden for jordfarveskalaen eller disse farvers blanding med hvidt eller sort.

§ 8.3

Garager, udhuse og lign. skal udføres i træ eller af samme materiale som den primære bebyggelse.

§ 8.4

Tage må ikke dækkes med blanke eller reflekterende materialer med en glansværdi over 30. Solceller og solfanger er undtaget, se § 6.5.

Tage kan opføres som grønne tage.

§ 8.5

Tage skal fremstå som hele ubrudte tagflader. Eventuelle glasoverdækninger, elevatorårne, ventilationsanlæg og lignende skal udformes eller inddækkes, så de indgår som en del af taget i en arkitektonisk helhed.

Ad §

Eksempelvis kan glasoverdækninger 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. Solceller - se § 6.3.

§ 8.6

I området må ingen form for kommerciel skiltning eller reklamering finde sted.

§ 9 Ubebyggede arealer

§ 9.1

Der udlægges fælles rekreative arealer som vist i princippet på kortbilag 2. De fælles rekreative arealer i kanten af lokalplanområdet udlægges i en minimumsbredde af 2 m i den sydlige del, 3 m i den nordlige del og 6 m mod skoven.

§ 9.2

Det fælles rekreative areal i midten af boligvejen skal fremstå med skovlignende karakter med beplantning af egnstypiske træer og buske med græs eller blostergræs i bunden.

Beplantning i det fælles rekreative areal langs kanten af lokalplanområdet skal fungere som et læhegn og skal bestå af en blanding af mindre træer og lidt større træer i forskellige tætheder. Træer skal være egnstypiske.

Eksisterende beplantning inden for de fælles rekreative arealer kan bibeholdes.

§ 9.3

Inden for det på kortbilag 2 viste oversigtsareal må beplantning maksimalt være 1 meter højt.

§ 9.4

Hegn mod naboer, veje, stier og fælles friarealer skal etableres som levende hegn/hæk.

Der kan på den indvendige side af hække etableres trådhegn, når højden heraf ikke overstiger hækkens højde.

Hække kan etableres som klippede hække eller som fritvoksende hække.

Klippede hække mod veje, stier og de rekreative arealer skal plantes parallelt med skel i en afstand af 50 cm fra skel. Fritvoksende hække mod veje, stier og fællesarealer skal plantes parallelt med skel i en afstand fra skel, der sikrer, at hækken i udvokset tilstand markerer en lige linje. Hække mod veje, stier og de rekreative arealer skal holdes på egen grund.

Klippede eller fritvoksende hække mellem grundene skal placeres i skel.

§ 9.5

Inden for det på kortbilag 2 viste gulskraverede areal skal der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder henledes særlig opmærksomhed på arkæologiske værdier i undergrunden.

§ 9.6

Eventuelle læ- eller støttemure skal udføres i samme materialer som ydervæggene på bygningen, i naturlige materialer som træ eller natursten eller beplantes med f.eks. cotoneaster, vedbend, vinca, så de fremstår grønne.

§ 9.7

Indenfor den enkelte grund må der ikke terrænreguleres mere end +/- 0,5 meter. Terrænreguleringen må ikke ske nærmere skel end 0,5 meter.

Ad §

Der kan med fordel oprettes mindre plateauer på grundene sammen med mindre grupper af beplantning for at forhindre erosion i forbindelse med store regnskyl.

§ 9.8

Der må ikke ske oplag og henstilling af campingvogne, både og ikke indregistrerede køretøjer inden for lokalplanområdet.

§ 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.

Hvis bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse fritages bebyggelsen for tilslutning til kollektivt varmforsyning.

§ 10.2

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bestemmelserne i § 5 om vej, vendeplads, parkering og sti er etableret.

§ 10.3

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før de fælles rekreative arealer er etableret som beskrevet i § 9.

§ 10.4

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 med medlemspligt for samtlige ejere indenfor lokalplanens område, når 50% af bebyggelsen står færdig.

Afgrænsningen af foreningen er samtlige ejere i lokalplanområdet.

§ 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

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Hedensted Kommune.

§ 11.4

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af boligvejen, stier, fælles opholdsarealer, beplantningsbælter, træer, belysning, snerydning og glatførebekæmpelse af veje og stier samt anlæg til fælles regnvandhåndtering inden for lokalplanområdet.

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.

§ 11.5

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

§ 11.6

Grundejerforeningen er berettiget til opkrævning hos medlemmerne og /eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver, samt til at opkræve fornøden sikkerhed herfor.

§ 11.7

Indtil grundejerforeningen er stiftet har udstykker pligt til at forestå vedligehold af vej, sti og fællesarealer.

Samlet konklusion af miljøscreening

Der er foretaget screening af lokalplanen i henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer (lovbekendtgørelse nr. 1533 af 10. december 2015). I screeningen er det vurderet, hvorvidt planerne har væsentlig indvirkning på miljøet på en række områder (kulturarv, arkitektonisk arv, arkæologisk arv, materielle goder m.m.).

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

Det samlede miljøscreeningsskema findes [her](#).

Klagevejledning miljøscreening

Der kan klages over kommunens afgørelse om ikke at udarbejde miljøvurdering. Efter § 16 stk. 1 i bekendtgørelse om lovbekendtgørelse nr. 1533 af 10. december 2015 om miljøvurdering af planer og programmer med senere ændringer, 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.

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.

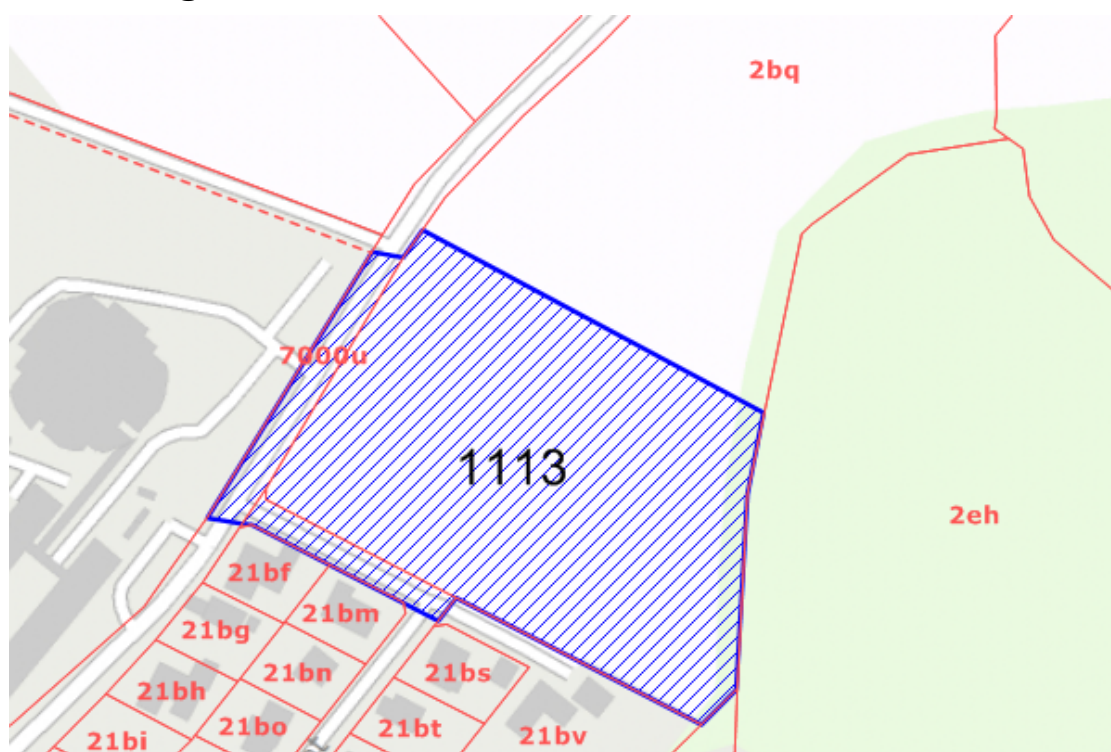
Klagefrist

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

Fritagelse for at bruge Klageportalen

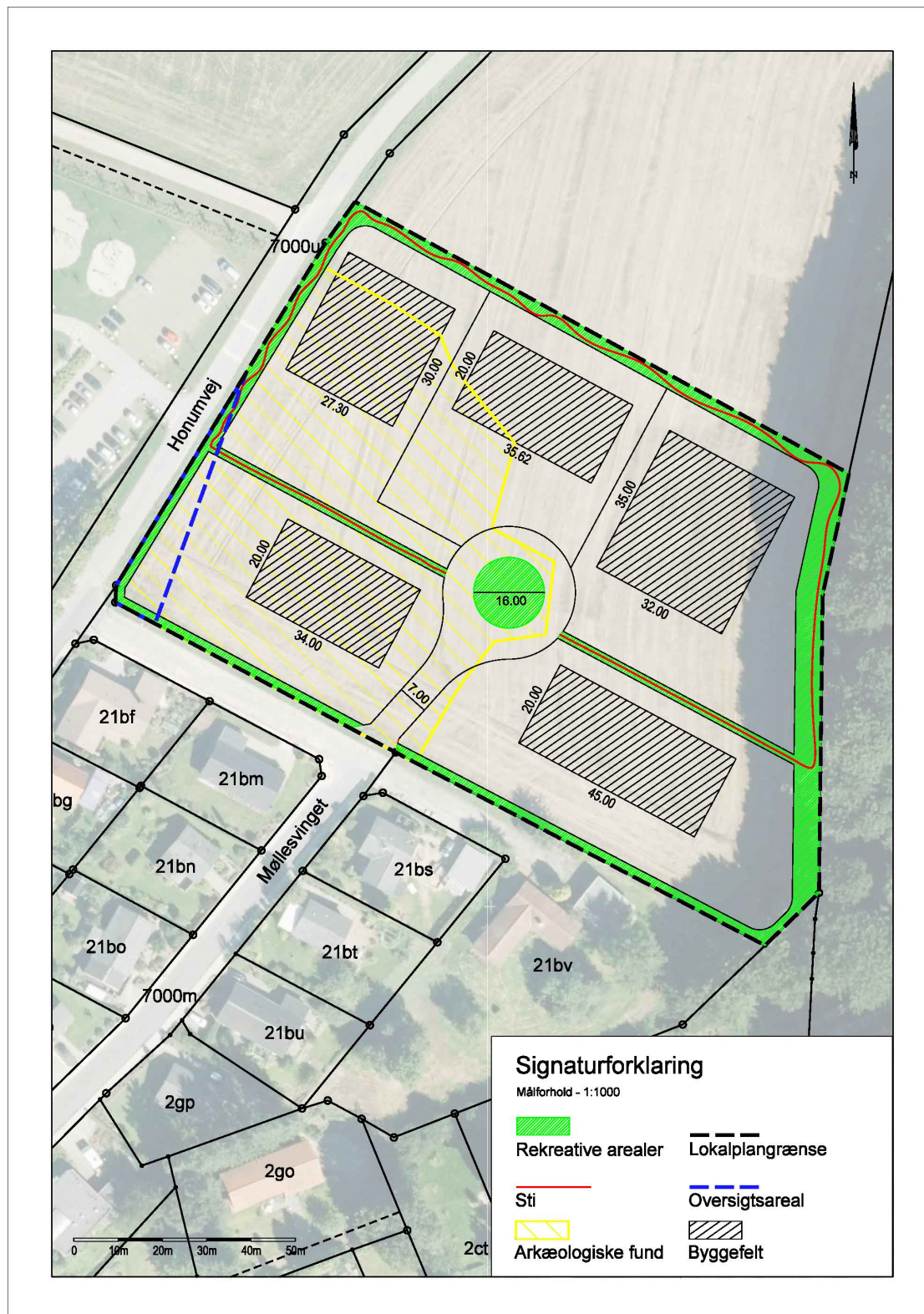
Fritagelse for at bruge Klageportalen skal sendes med en begrundet anmodning til kommunen, senest samtidig med klagen. Kommunen videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt anmodningen imødekommes.

Kortbilag 1



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

Kortbilag 2



Kortbilag 2 - Lokalplankort

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

Vedtagelse

Forslag til Lokalplan 1113 Boligområde ved Honumvej, Rask Mølle er vedtaget af Hedensted Byråd den XX. XXXX XXXX og offentliggøres efter reglerne herom i Lov om planlægning §§ 24 - 26.

På byrådets vegne

Kirsten Terkilsen

Borgmester

Jesper Thyrring Møller

Kommunaldirektør