

# Forslag til kommuneplantillæg nr. 22



## Indholdsfortegnelse

Kommuneplanramme 5.B.60 - Boliger på Overholmvej	3
Baggrund	4
Kommuneplanrammer	7
Miljøscreening	10
Klagevejledning til miljøscreening	12
Offentliggørelse	13
Retsvirkninger	14
Klagevejledning	15
Vedtagelse	16

## 5.B.60 - Boliger på Overholmvej

Kort

---

Status

Forslag den 21. oktober 2020

---

Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

---

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

---

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Boligområde' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

---

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

---

Lokalplanlægning

Det skal vurderes, om der er behov for afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse eller erosion, når der lokalplanlægges for byudvikling, særlig tekniske anlæg eller ændret anvendelse mv. inden for rammen.

Kilde: Grundvand, kloak (regnvand) og kloak (spildevand)

# Baggrund

## Baggrund

Hedensted Kommune ønsker at muliggøre et tæt-lav boligområde i Hedensted Syd.

Området er allerede rammebelagt jf. kommuneplan 2017-2029, hvor det er udlagt til åben-lav boligområde. En ændring af anvendelsen af lokalplanområdet fra åben-lav boligområde til boligområde med mulighed for tæt-lav byggeri kræver, nærværende tillæg til kommuneplanen og en ny lokalplan.

Forslaget er udarbejdet i overensstemmelse med planlovens § 23c. Der er gennemført forudgående indkaldelse af ideer og forslag i perioden 29. juni 2020 til 13. juli 2020. Der er ikke indkommet bemærkninger eller forslag i forhøringsperioden.

## Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger i den sydlige del af Hedensted, ved Overholmvej og har indtil 2019 været anvendt til motel. Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 12 ha og omfatter matr.nr. 10a og 10ev, Hedensted By, Hedensted.

Syd og vest for lokalplanområdet ligger erhverv. Mod nord og øst grænser området op til boligområder.

Den eksisterende bygningsmasse er en gammel gård med diverse tilbygninger. En del af gården er registeret til at være fra 1633, men er af Glud Museum blevet vurderet til at "hvis der findes elementer fra 1600-tallet i denne bygning, er de så få, at de ikke er bærende for bygningens fremtræden i dag og ikke vil kunne fortælle om bygningens oprindelige udformning og indretning. Bygningen vurderes således ikke at have nogen bygningskulturel værdi."

Plan og Udvikling har hertil vurderet, at den samlede bygningsmasse har ændret karakter i et sådan omfang, at deres historiske reference til brdr. Michaelsen fremtræder stærkt uafslæselig. På denne baggrund, vurderes bygningerne ikke at have bevaringsværdig kulturværdi. Glud Museum ønsker at registrere bygningen ifm. nedrivning.



## Fremtidige forhold

Hedensted Kommune har overtaget ejendommen med henblik på at muliggøre tæt-lav boligbebyggelse på området. Der ønskes således mulighed for en bebyggelsesprocent på 30, og op til 36 boliger på maks. 2 etager og med en byggehøjde på maks. 8,5m.

Området vil ifm. nyt spildevandsplantillæg spildevandskloakeres. Det betyder, at regnvand skal nedsives indenfor lokalplanområdet - delvist gennem regnvandsbassin, faskiner og permeable belægninger.

Området vil med nedsivningsbehovet og eksisterende beplantning, planlægges til at oppebære en åben og grøn karakter, der vil kunne indgå som del af et rekreativt stisystem boligområderne imellem.

## Natura 2000-områder og beskyttede arter på habitatdirektivets bilag IV.

Natura 2000-områder er en samlende betegnelse for EU-fuglebeskyttelsesområderne og EU-habitatområderne. Natura 2000-områderne danner tilsammen et økologisk netværk af beskyttede naturområder gennem hele EU. Levevilkårene for arterne på habitatdirektivets bilag IV og på fuglebeskyttelsesdirektivets bilag I skal forbedres, og deres levesteder skal beskyttes både i og uden for de internationale naturbeskyttelsesområder.

Kommunen må derfor ikke vedtage planer eller træffe afgørelser, der kan have en negativ påvirkning af udpegningsgrundlaget for eller integriteten af Natura 2000-områder eller levesteder, yngle- og rasteområder for dyre- og plantearter på EU's habitatdirektivets bilag IV. Alle planer og projekter skal derfor vurderes i forhold til, om de kan medføre en negativ påvirkning af Natura 2000-områder eller de beskyttede arter på bilag IV.

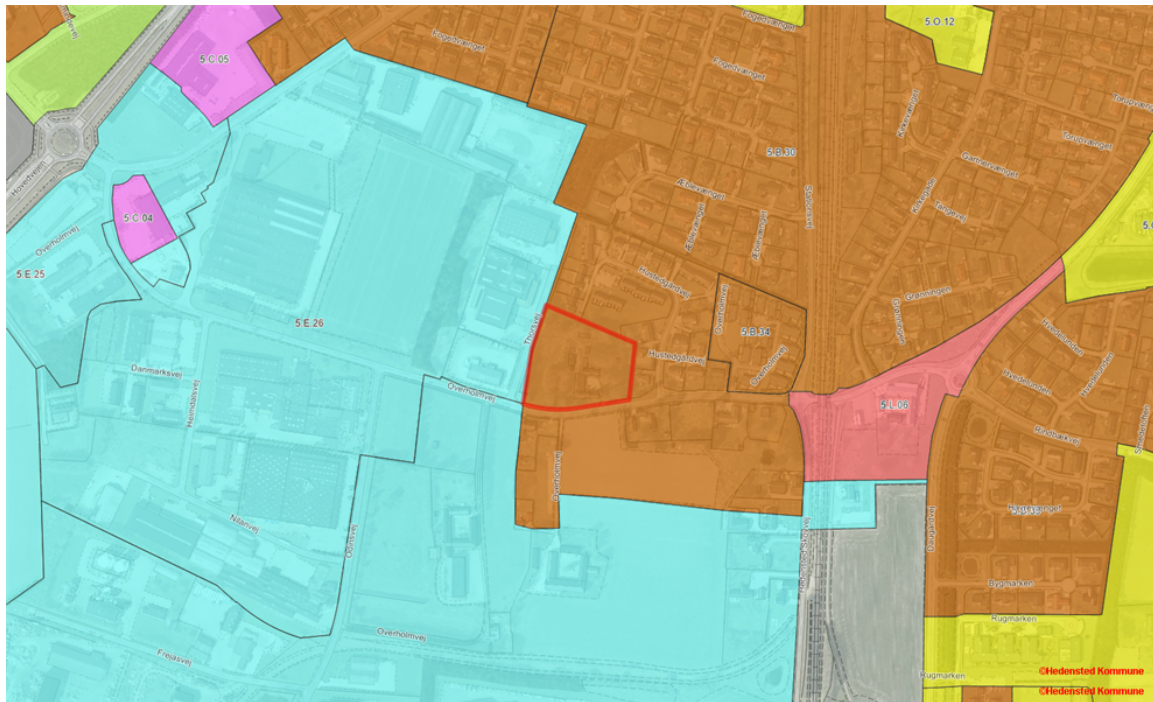
I dette konkrete tilfælde er der ca. 4,2 meter til nærmeste Natura 2000-område, som er 78.

Skove langs nordsiden af Vejle Fjord.

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.

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, hvorfor planlægningen ikke vurderes at kunne påvirke bilag IV-arter. Vurderingen tager udgangspunkt i arealernes nuværende tilstand og den eksisterende viden, som kommunen er i besiddelse af.

# Kommuneplanrammer



	<i>Eksisterende ramme:</i> 5.B.30 - Midtbyen Sydøst	<i>Ny ramme:</i> 5.B.60 - Boliger på Overholmsvej
Anvendelse		
Generel anvendelse	Boligområde	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav bebyggelse	Boligområde
Zonestatus		
Nuværende zonestatus	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone

Bebyggelse		
Maksimal bebyggelsesprocent	30	30
Maksimale antal etager	2	2
Maksimal højde	8,5 m	8,5 m
Udstykning	Rammen regulerer ikke udstykning	Rammen regulerer ikke udstykning
Lokalplanlægning	<p>Det skal vurderes, om der er behov for afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse eller erosion, når der lokalplanlægges for byudvikling, særlig tekniske anlæg eller ændret anvendelse mv. inden for rammen.</p> <p>Kilde: Grundvand, kloak (regnvand) og kloak (spildevand)</p>	<p>Det skal vurderes, om der er behov for afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse eller erosion, når der lokalplanlægges for byudvikling, særlig tekniske anlæg eller ændret anvendelse mv. inden for rammen.</p> <p>Kilde: Grundvand, kloak (regnvand) og kloak (spildevand)</p>





## Miljøscreening

Det vurderes, at den samlede miljøpåvirkning inklusive de kumulative effekter af planforslagene ikke er væsentlige.

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 976 af 25/6/2020.

Der er foretaget en risikovurdering, som viser at der ikke er forøget risiko for mennesker, der opholder sig i lokalplanområdet, idet konsekvenserne ved et evt. uheld er begrænset til virksomhedens nærområde.

Derudover er lavet en redegørelse, der viser, at Planlovens § 15a kan overholdes, når der etableres en 3,4 meter (over vejkantens niveau) støjafskærmning langs østsiden af Thorsvej. I lokalplanen indarbejdes det, at der skal etableres støjafskærmning.

Redegørelsen viser hertil, at området ikke er støjbelastet af jernbanen, der ligger 200 m fra lokalplanområdet.

Nærmeste husdyrsbrug er 700 m fra lokalplanområdet og vurderes derfor ikke at have betydning for lokalplanområdet.

Der foreligger beregninger, der viser at grænseværdierne for lugt kan overholdes i boligområdet.

Området ligger som del af den sydlige afgrænsning af byens aktuelle boligområder, og gør sig derved som kant langs Overholmvej. Kommuneplanen muliggør boligområde på den anden side af Overholmvej også, men udsigterne herfor kan være lange. Der er ingen vejforløb eller sigtelinjer der iscenesætter lokalplanområdet, hvormed området udtryk og karakter, er af mindre betydning. Hertil også fordi naboerne allerede har markeret afgrænsningen med skærmende beplantning.

På denne baggrund, og med de maks. 2 etager, vurderes indblik heller ikke at blive en gene. Udsigt fra boliger, skal på denne baggrund også orientere sig indad i området og evt., på lånt tid, mod syd. Lokalplanen vil derfor også sikre rekreativ værdi, til udsigt fra boliger, inden for lokalplanområdet.

Hedensted skole og institutioner, ligger ca 1,8 km fra lokalplanområdet. Lokalplanen vil derfor sikre en stiforbindelse, for bløde trafikanter bevægelse ad trygge stier gennem nordliggende boligområder.

Herved kan forventes øget mængde blød trafik på eksisterende stisystemer, men med nye stisystemer også øget bevægelsesfrihed og relationer.

Konsekvenser for nærområdets beboere ift. blød trafik, vurderes derfor at være af mindre betydning.

De nye veje i lokalplanområde skal overholde gældende oversigtsforhold jf. vejreglerne og have et hensigtsmæssige vejforløb, herunder en bredde på 5,5 m af sikkerhedsmæssige hensyn.

Lokalplanen sikrer at renovationskøretøjer ikke skal bakke ud af lokalplanområdet.

Da Overholmvej slår et sving syd om lokalplanområdet, skal lokalplanen sikre at overkørsel til Overholmvej placeres og udføres så der opnås tilstrækkelige oversigtsforhold.

Der er foretaget geotekniske analyser som har vist at lokalplanområdet har en god/høj nedsivningsevne.

Lokalplanområdet har tidligere været delvist spildevandskloakeret og delvist separatkloakeret. Undersøgelser har vist at man hidtil ikke har udledt regnvand fra lokalplanområdet, og at kloaksystemet allerede er maksimalt belastet. Derfor laves et spildevandsplantillæg der planlægger lokalplanområdet udelukkende spildevandskloakeret.

Lokalplanen skal derfor sikre at regnvand håndteres og nedsives inden for lokalplanområdet.

Hertil skal lokalplanen stille det som forudsætning for ibrugtagning, at bebyggelse og befæstelse i lokalplanområdet, ikke medfører ejendom uden for lokalplanområdet, forøget risiko for beskadigelse, ved henholdsvis tre koblede 50-års hændelser og en 100-års hændelse.

Der er ikke registreret §3-beskyttet natur.

Der er et stort gammelt grønt areal med gamle træer, som formentlig indeholder stor biologisk mangfoldighed i forhold til nyetableret grønt område. Derfor skal dele af de gamle træer så vidt muligt bevares og udnyttes rekreativt.

Ved besigtigelse har Hedensted Kommune udpeget hvilke træer og beplantning, der vurderes bevaringsværdige. Lokalplanen vil sikre hensyn herfor.

Der ca. 4,2 km til nærmeste Natura 2000- område, som er "78. Skove langs nordsiden af Vejle Fjord".

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.

Hertil er nærmeste udpegede område af Grønt Danmarkskort, ca 500m væk.

Nærmeste kirkeomgivelser er ca. 800m fra lokalplanafgrænsningen.

På grunden er der registreret en bygning fra 1633. Denne har Glud Museum efter besigtigelse vurderet ikke at have nogen bygningskulturel værdi.

Der er ikke registreret fortidsminder på arealet. Dog har der ligget en gravhøj ca. 30 m. nord for matriklen.

VejleMuseerne anbefaler en forundersøgelse.

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.

## Miljøscreeningsskema

Miljøscreeningsskema findes [her](#)

# Klagevejledning til miljøscreening

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

Efter § 48 stk. 1 i [bekendtgørelse om lov nr. 973 af 25. juni 2020 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 kommuneplantillæg 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 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 afgørelsen om miljøvurdering offentlig bekendtgøres.

## 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.

## Offentliggørelse

Inden byrådet vedtager et kommuneplantillæg endeligt, skal forslaget til kommuneplantillæg sendes i 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 kommuneplantillægget vedtages endeligt.

Et forslag kan ikke vedtages endeligt, hvis en myndighed efter Lov om planlægning § 28 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 Kommuneplantillæg XXX er i offentlig høring i perioden XX.XXXX.XXX til XX.XXXX.XXXX.

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

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

### Yderligere spørgsmål

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

Hedensted Kommune - Plan og Udvikling

Niels Espes Vej 8

8722 Hedensted

[planogudvikling@hedensted.dk](mailto:planogudvikling@hedensted.dk)



## Retsvirkninger

Når byrådet har vedtaget kommuneplantillægget endeligt, og bekendtgjort det i henhold til Lov om planlægnings §§ 30-31, er det en del af kommuneplanen. Retsvirkningerne for et tillæg til kommuneplanen indtræder ved Byrådets endelige vedtagelse af planen. Det betyder, at kommunens lokalplankompetence og forpligtelse til at virke for kommuneplanens gennemførelse, træder i kraft samtidig med.

Kommuneplanen er ikke umiddelbart bindende for ejere og brugere af ejendomme. Der er ikke krav om forudgående tilladelse til aktiviteter, der er i strid med kommuneplanen, og der kan heller ikke stilles vilkår med hjemmel i kommuneplanen. Derfor kan der heller ikke dispenseres fra kommuneplanen.

Bestemmelser i planlovens §12, stk. 2 og 3, giver Byrådet mulighed for at udstede forbud mod udstyknings- og byggeønsker samt ønsker om at ændre anvendelse, hvis ønskerne er i strid med bestemmelser i kommuneplanen. Kommuneplanen skal dog først være endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort.

Bestemmelserne i §12, stk. 2 angår kun byzonearealer. Den giver Byrådet mulighed for at modsætte sig udstykning og bebyggelse, som ganske vist ikke er i strid med kommuneplanens rammebestemmelser, men hvis gennemførelse på det pågældende tidspunkt vil være i strid med rækkefølgeangivelserne i kommuneplanen.

Bestemmelsen i §12, stk. 3 angår både byzonearealer og sommerhusområder. Bestemmelsen gør det muligt for Byrådet at forhindre en ny bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, der er i strid med kommuneplanens rammedel. Bestemmelsen betyder, at Byrådet ikke behøver at nedlægge forbud efter planlovens §14 og tilvejebringe lokalplan for at få hjemmel til at modsætte sig den kommuneplanstridige bebyggelse eller anvendelse.



## 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](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk).

Klagen sendes via Klageportalen til Hedensted Kommune.

På hjemmesiden Nævnenes Hus, [www.naevneneshus.dk](http://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 om planens endelige vedtagelse.

### 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.

# Vedtagelse

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

På byrådets vegne

Kasper Glyngø

Steinar Eggen Kristensen

Borgmester

Kommunaldirektør

Kommuneplantillæg nr. XXXX er endeligt vedtaget af Hedensted Byråd den XX. XXXXX XXX og offentliggøres efter reglerne herom i Lov om planlægning §§ 30 -31.

På byrådets vegne

Kasper Glyngø

Steinar Eggen Kristensen

Borgmester

Kommunaldirektør

Lokalplanen indberettes på [www.plansystem.dk](http://www.plansystem.dk)