

Boligområde Øst for Constantiavej

Lokalplan 1141

Forslaget skal høres af byrådet den 23.06.2021



Indholdsfortegnelse

Offentlig høring	1
Baggrund og indhold	2
Formålet med lokalplanen	11
Lokalplanens indhold	14
Bestemmelser	25
§ 1 Formål	26
§ 2 Område- og zonestatus	27
§ 3 Områdets anvendelse	28
§ 4 Udstykninger	29
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold	30
§ 6 Tekniske anlæg	33
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	34
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	36
§ 9 Ubebyggede arealer	37
§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	39
§ 11 Grundejerforening	40
§ 12 Aflysning af lokalplan og servitutter	41
Redegørelse	42
Redegørelse for kommuneplan 2017-2029	43
Retningslinje 1.1 - Byudvikling og byzone	45
Retningslinje 6.1 - Støj	48
Retningslinje 7.1 - Grønt Danmarkskort	50
Retningslinje 8.1 - Oversvømmelse eller erosion	52
Retningslinje 8.2 - Klimatilpasningsområder	54
Retningslinje 10.2 - Skovrejsning	56
Retningslinje 10.4 - Geologi	58
Retningslinje 12.2 - Stier	61
Retningslinje 12.3 - Parkering	63
Konsekvenser for nærområdet	64
Eksisterende lokalplan og servitutter	65
Teknisk forsyning	67
Naturbeskyttelse	68
Miljøforhold	69
Tilladelser fra andre myndigheder	70
Miljøscreening	71
Klagevejledning miljøscreening	73
Kortbilag 1 - Matrikelkort	

Kortbilag 2 - Delområder	74
Kortbilag 3 - Lokalplankort	77
Kortbilag 4 - Illustrationsplan	79
Vedtagelse	81
Retsvirkninger	82

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 byrådet 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 byrådet 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 og tilhørende kommuneplantillæg til 8 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 1141 og kommuneplantillæg nr. 21 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 Byråd vil efter høringsperiodens afslutning tage stilling til lokalplanen og de indsendte bemærkninger. Efter Byrådets 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 Udvikling

Niels Espes Vej 8

8722 Hedensted

planogudvikling@hedensted.dk

Tlf: 7975 5606



Baggrund for Lokalplanen

I 2019 godkendte Hedensted Byråd en helhedsplan for et større boligområde øst for Constantiavej i den østlige del af Hedensted.



Principiel helhedsplan fra 2019 for boligområde øst for Constantiavej. Lokalplanområdet er vist

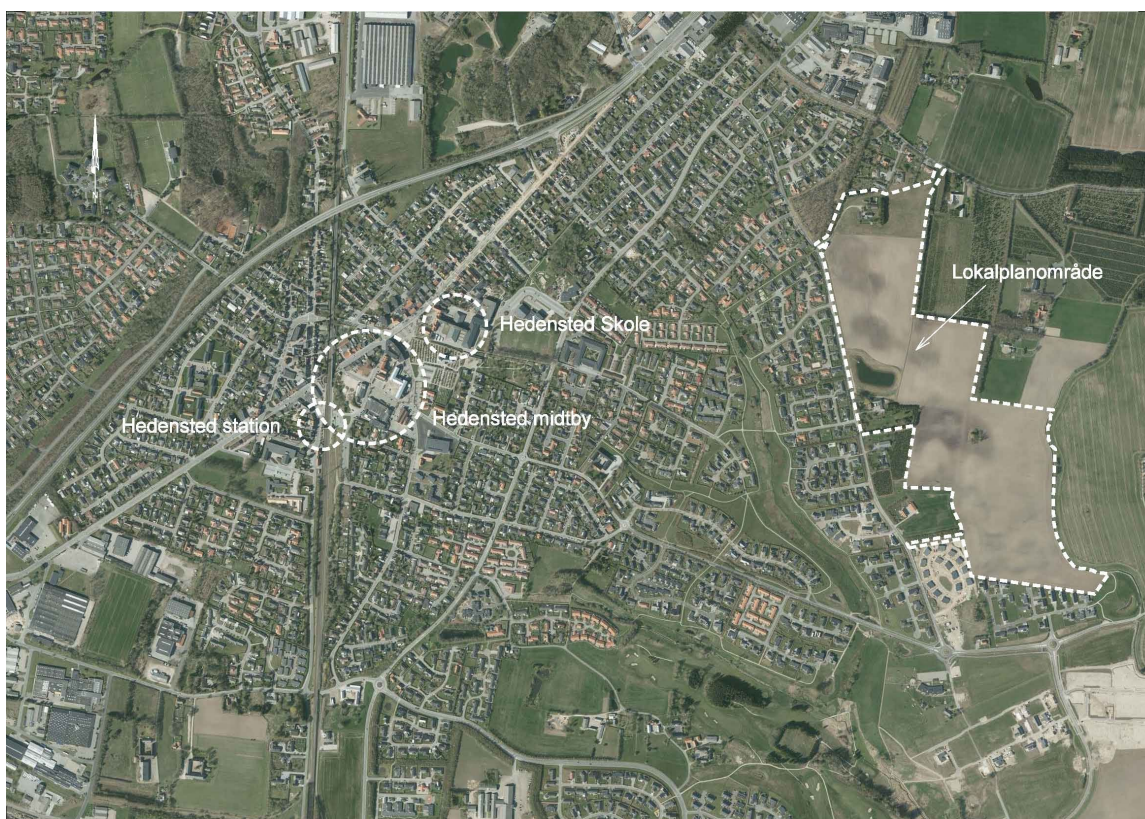
med rød, stiplede streg.

I helhedsplanen er der skabt grundlag for etablering af et større boligområde med grupper af åben-lav og tæt-lav boliger, hvor der derudover fastlægges principper for fremtidig vejadgang fra den kommende vej øst om Hedensted, udbygning af stinettet i Hedensted, håndtering af klimavand samt udlæg af grønne områder og kiler i området.

En endelig udformning af området sker gennem lokalplanlægning, og med udgangspunkt i helhedsplanen er det besluttet at arbejde videre med den del af området, der på helhedsplanen er markeret med rødt. Lokalplanen udarbejdes for at imødekomme behovet for åben-lav og tæt-lav boliger i Hedensted og er igangsat på baggrund af en anmodning fra lodsejerne inden for lokalplanområdet.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger naturskønt i den østlige del af Hedensted ca. 1,5 km fra Hedensted bymidte, hvor der bl.a. findes skole, station og indkøbsmuligheder. Lokalplanområdet er ca. 31 hektar.



Lokalplanområdets beliggenhed i Hedensted

Lokalplanområdet grænser mod vest op til kommunevejen Constantiavej, to større beboelsesejendomme og boligområdet ved Constantiaparken. Mod nord grænser lokalplanområdet op til boligområdet Humlehaven og Aldumvej, mod syd grænser lokalplanområdet op til boligområdet Gåskjærholm og mod øst grænser lokalplanområdet op til landbrugsarealer og Dalby Bæk.

Størstedelen af lokalplanområdet drives i dag landbrugsmæssigt.

I lokalplanområdet er der to eksisterende bebyggelser. I den nordlige del ligger Constantiavej 27 og midt i området Constantiavej 33.

Derudover er der et større regnvandsbassin, der ejes af Hedensted Spildevand samt et mindre vandhul, der begge er registreret som §3-område. I lokalplanområdets østlige grænse, er der markante beplantningsbælter på en del af strækningen.

Terrænet inden for lokalplangrænsen er jævnt faldende fra nord (kote 63) mod syd (kote 53).



Eksisterende forhold i lokalplanområdet.



Lokalplanområdet grænser op til kommunevejen Constantiavej. Lokalplanområdet ses til højre i billedet.



Lokalplanområdet grænser op til Aldumvej.



I lokalplanområdet findes der et større regnvandsbassin, der ejes af Hedensted Spildevand.



Ældre gårdbebyggelse inden for lokalplanområdet (Constantiavej 33).



Gårdbebyggelse inden for lokalplanområdet (Constantiavej 27).



En stor del af lokalplanområdet drives landbrugsmæssigt. I baggrunden ses de markante

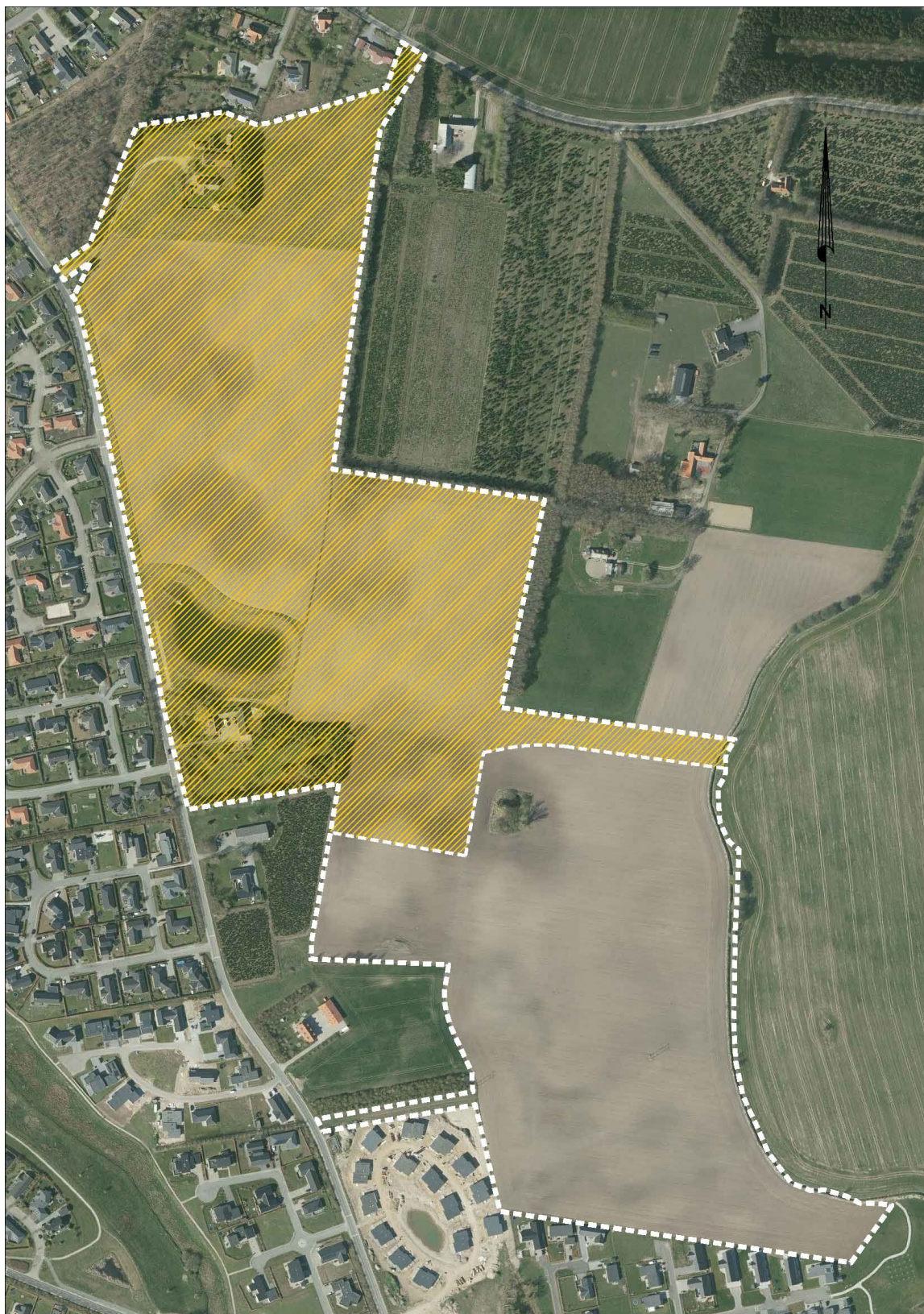
beplantningsbælter, som delvist afgrænser lokalplanområdet mod øst.

Formålet med lokalplanen

Det overordnede formål med lokalplanen er at udlægge lokalplanområdet til boligområde.

For den nordlige del af lokalplanområdet sikres der byggeretsgivende bestemmelser, der giver mulighed for opførelse af åben-lav og tæt-lav bebyggelse. For den resterende del af lokalplanområdet er lokalplanen gældende som rammelokalplan, hvilket betyder, at bestemmelserne ikke er detaljerede nok til at være byggeretsgivende. De nærmere bestemmelser for dette område skal fastsættes i en eller flere supplerende lokalplaner på et senere tidspunkt.

Området inden for rammelokalplanen er medtaget for at sikre de overordnede rammer for håndtering af klimavand for hele lokalplanområdet. Rammerne herfor indarbejdes mere detaljeret i senere byggeretsgivende lokalplaner.



Der sikres byggeretsgivende bestemmelser for den nordlige del af lokalplanområdet (gul skravering). For resten af lokalplanområdet gælder rammebestemmelser

Lokalplanens formål er således

- at udlægge lokalplanområdet til boligområde,

- at overføre en del af lokalplanområdet fra landzone til byzone,
- at give mulighed for opførelse af åben-lav og tæt-lav boliger til helårsbeboelse inden for den byggeretsgivende del af lokalplanen,
- at sikre at fremtidig vejadgang til lokalplanområdet sker fra henholdsvis Aldumvej og den kommende vej øst for Hedensted,
- at sikre en midlertidig vejadgang til lokalplanområdet fra Constantiavej, indtil der kan etableres vedadgang til omfartsvejen øst for Hedensted,
- at sikre stiforbindelser i lokalplanområdet, der forbinder det nye boligområde med den eksisterende by og de omkringliggende områder,
- at sikre at tag- og overfladevand håndteres i lokalplanområdet ved forsinkelse inden udledning til Dalby Bæk,
- at sikre arealer til grøfter til håndtering af klimavand.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen udlægger lokalplanområdet til boligområde. For den nordlige del af lokalplan udarbejdes der byggeretsgivende bestemmelser, mens der for den sydlige del af lokalplanområdet alene udarbejdes rammebestemmelser.

Lokalplanen giver for den byggeretsgivende del mulighed for at anvende området til tæt-lav boliger og åben-lav boliger. Lokalplanen indeholder bestemmelser omkring bebyggelsens omfang og placering, veje, ubebyggede arealer mv.

Boligerne udlægges i mindre enklaver med grønne fælles friarealer imellem de enkelte enklaver.



For den byggeretsgivende del af lokalplanområdet, er der lavet en bebyggelsesplan med vejledende disponering af lokalplanområdet.

Anvendelse og delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområderne A, B, C, D, E, F, G, H, I, J og K.

Delområde A og B skal anvendes til åben-lav bebyggelse med plads til ca. 30 fritliggende huse.

Delområde C, D, E, F og G skal anvendes til tæt-lav bebyggelse med plads til ca. 166 huse i alt.

Delområde H skal anvendes til vej, sti og anlæg til regnvandshåndtering.

Delområde I og J må kun anvendes til regnvandsbassiner og andre anlæg til regnvandshåndtering samt stier.

Bestemmelser for delområde K er alene rammebestemmelser. Delområde K må kun anvendes til boligbebyggelse i form af åben-lav og tæt-lav bebyggelse samt tilhørende fællesarealer, stier og adgangsveje samt anlæg til håndtering af regnvand. Bestemmelser for byggeri, udstykning mv. i delområde K skal fastlægges yderligere i ny byggeretsgivende lokalplan for området.



Delområder med illustrationsplan og ortofoto som baggrund.

Bebyggelse

Delområde A og B

I delområde A og B kan der udstykkes grunde til opførelse af individuel bebyggelse. Foruden udstykning til almindelig parcelhusgrund på 700 m² eller derover, gives der i delområde A mulighed for udstykning af kompaktgrunde med størrelser på mellem 600 - 699 m².

Der fastsættes en bebyggelsesprocent på 30 for den enkelte grund.

Bebyggelse må opføres i op til 6,5 m højde i max 2 etager.

Delområde C, D, E, F og G

I delområde C, D, E, F og G kan der opføres tæt-lav bebyggelse, der i det enkelte delområde opføres som en samlet bebyggelse med et arkitektonisk helhedspræg i forhold til materialer, farver og udformning.

Bebyggelsen må udstykkes med en grundstørrelse på min. 200 m².

Der fastsættes en bebyggelsesprocent på 40 for den enkelte boligparcel.

Bebyggelse må opføres i maksimalt 1 etage og bebyggelsens højde på ikke overstige 6,5 m.

Generelt

Bebyggelsen skal fremtræde i tegl eller som vandskurede eller pudsede facader eller fremtræde med facader af træ. For at imødekomme den nutidige byggestil, kan mindre facadepartier udføres i andre facadematerialer, som f.eks. træ, glas, aluminium, zink, skifer, kompositmaterialer mv.

Træhuse må ikke opføres som laftebyggede bjælkehuse (med udvendigt synlige samlinger).

Tagene skal være flade, have ensidig taghældning eller saddeltag uden valm og udføres i sorte, grå eller røde nuancer i materialerne tegl, beton, tagpap eller skifer. Af hensyn til omgivelserne er der i lokalplanen bestemmelser om, at der ikke må anvendes blanke og reflekterende materialer.

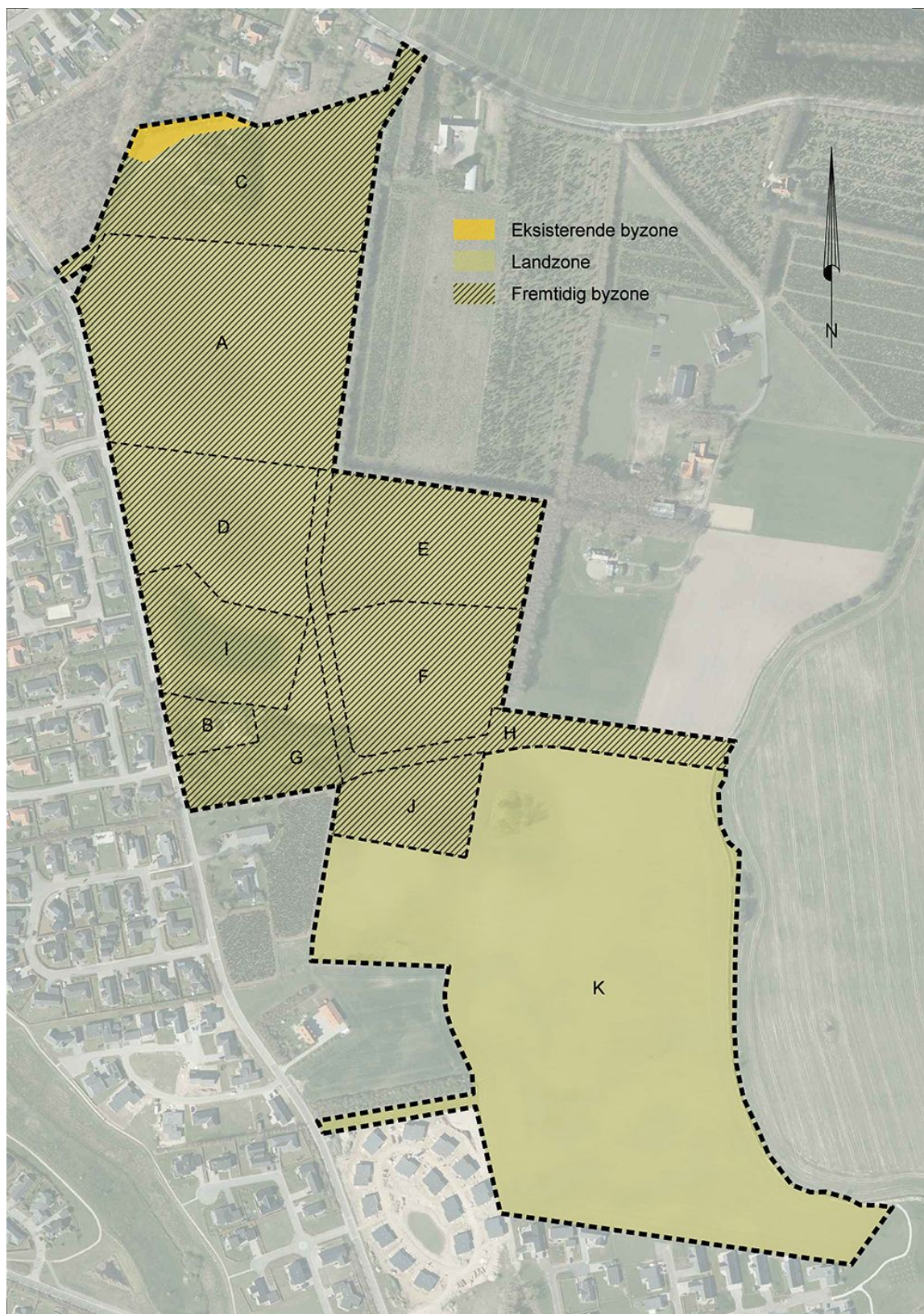
Sekundære bygninger som carporte, skure og lignende kan i sin helhed opføres i materialer som nævnt ovenfor.

Zonestatus

Ejendommen matr.nr. 17d Remmerslund By, Hedensted, der ligger i delområde C, ligger i byzone og forbliver i byzone.

Delområde A, B, D, E, F, G, H, I og J samt resten af delområde C overføres fra landzone til byzone.

Delområde K forbliver i landzone.



Nuværende og fremtidige zoneforhold.

Trafik

Vejadgang

Delområde C får vejadgang fra Aldumvej.

Delområde A, B, D, E, F, G, H, J og K får midlertidig adgang fra Constantiavej ad én overkørsel. Adgangen nedlægges som vejadgang og opretholdes herefter alene som stiadgang, når den nye vej øst om Hedensted er etableret, hvorefter adgang til lokalplanområdet sker herfra.

Delområde I beholder sin nuværende overkørsel til Constantiavej.

Delområde B beholder sin nuværende overkørsel til Constantiavej, så længe delområdet alene indeholder eksisterende bebyggelse. Såfremt eksisterende bebyggelse nedrives, lukkes adgangen til Constantiavej og ny bebyggelse skal vejbetjenes fra boligvejen i delområde G, som således får adgang fra den midlertidige overkørsel til Constantiavej og herefter fra den nye vej øst om Hedensted.

I forbindelse med byggeretsgivende planlægning af omkringliggende områder, må det forventes, at disse områder tilsluttes de veje og stier, der anlægges med nærværende lokalplan. Principperne herfor er vist på helhedsplanen, jf. afsnittet "Baggrund for Lokalplanen" samt på nedenstående plan over principielle vej- og stiforhold.

Veje

Stamvejene udlægges i minimum 13 m bredde med kørebane i 6 m bredde samt en dobbeltrettet fællessti i 3 m bredde og tilhørende rabatter, mens boligvejene udlægges i minimum 8 m bredde med kørebane i 5,5 m.

Stier

I lokalplanområdet udlægges der stier, der binder lokalplanområdet sammen med de omgivende veje og områder. Stierne tilsluttes således hensigtsmæssigt til ny cykelsti langs med Constantiavej, således at der er stikrydsninger nær ved Lysagervænget og Solsiden, der kan lede fodgængere og cyklister videre til henholdsvis det rekreative stisystem langs med Torup Bæk samt videre mod bymidten.

Der udlægges også areal til en sti langs med Dalby Bæk i delområde K. Stien skal forbindes til eksisterende sti ved Gåskjærholm, så der skabes sammenhæng mellem nye og eksisterende boligområder. Stiens forløb er principiel og udlægges og anlægges først i forbindelse med byggeretsgivende lokalplanlægning af delområde K.

Der er reserveret areal i lokalplanområdet til cykelstien. Den nye cykelsti langs med Constantiavej er et kommunalt stiprojekt, der ikke er en del af nærværende lokalplan.

Parkering

Der sikres to parkeringspladser pr. bolig inden for lokalplanområdet. Parkeringspladser skal ligge på egen grund. Garager og carporte kan medregnes som parkeringsplads.



Med udgangspunkt i illustrationsplanen er vist de principielle vej- og stiforløb i området (tryk på billede for større udgave).

Fælles friarealer

Grønne fællesarealer og nærrekreative arealer rundt om og imellem bebyggelsen udlægges i græs med spredte grupper af løvfældende buske og træer, der er naturligt hjemmehørende i det eksisterende miljø. I fællesarealerne kan der indrettes lege- og opholdspladser eller lignende tiltag.

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.

Regnvandshåndtering

Regnvand svarende til en 5 års hændelse skal håndteres i et nyt regnvandsanlæg inden for lokalplanområdet.

Alt regnvand i den byggeretsgivende del af lokalplanområdet opsamles gennem området og ledes til et nyt regnvandsbassin, der etableres i delområde J, der er beliggende i en naturlig lavning i lokalplanområdet.

Fra regnvandsbassinet i delområde J 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 neddrøse udledningen svarende til naturlig afstrømning, belastes Dalby Bæk ikke yderligere.

Kapaciteten i Hedensted Spildevands regnvandsbassin i delområde I er fuldt udnyttet, så lokalplanområdet må ikke lede regnvand dertil.

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

Lokalplanområdet skal kunne håndtere klimavand svarende til en 100 års hændelse.

I den nordvestlige del af delområde A, er der en lavning, der naturligt opsamler klimavand fra omgivelserne. Dette opstuvningsareal bevares i lokalplanen som en del af det fælles friareal. Klimavandet skal kunne styres gennem lokalplanområdet uden at ødelægge bygninger og infrastruktur, så derfor udlægges der åbne grøfter gennem området til håndtering af klimavand (klimarender). I delområder til tæt-lav bebyggelse er det desuden tanken at noget af det fælles friareal bearbejdes, så det også har funktion som lokalt opstuvningsareal for det nære område.

En lille del af klimavandet fra de vestlige render løber gennem "det almindelige" regnvandsanlæg og opsamles dermed i regnvandsbassinet i delområde J. Øvrigt klimavand skal rørføres under den øst-vestgående stamvej.

Når regnvandsbassinet i delområde I løber over opsamles klimavandet i nærmeste klimarende.

Når bassinet i delområde J løber over, føres den samlede mængde klimavand via klimarender i delområde K, inden det opsamles i et regnvandsbassin/opstuvningsareal i den sydlige del af lokalplanområdet, således at det til enhver tid alene er "almindeligt" regnvand, der udledes til Dalby Bæk fra regnvandsbassinet i delområde J. Klimarenderne og det sydlige regnvandsbassin i delområde K anlægges først i forbindelse med byggeretsgivende lokalplanlægning af delområde K. I første omgang løber klimavand således ud på markarealerne i delområde K.

De med stiplede strek på nedenstående kort viste klimarender i den østlige del af lokalplanområdet udlægges til håndtering af klimavand, og anlægges i det omfang det er nødvendigt i forbindelse med byggemodningen af delområde E og F. Klimarenderne er dimensioneret, så de på sigt kan anlægges til at modtage klimavand fra de nord for liggende arealer, når der sker byudvikling her.

Det skal sikres, at klimavand ikke løber ind til nabobebyggelser. Det betyder, at det kan blive

nødvendigt at modellere terrænet ind mod boligområdet Gåskjærholm.

Klimarenderne anlægges med skråninger i anlæg max. 1:5 mod boligområder og fælles friarealer og med en flad bund i min. 1 m bredde. Mod vej kan der accepteres en stejlere skråning svarende til et almindeligt grøfteanlæg. 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, samt stier på langs af renderne. I opstuvningsarealerne må der gerne etableres legeredskaber.



Principperne for håndtering af klimavand i lokalplanområdet.

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 til boligområde,
- at overføre en del af lokalplanområdet fra landzone til byzone,
- at give mulighed for opførelse af åben-lav og tæt-lav boliger til helårsbeboelse inden for delområde A, B, C, D, E, F og G,
- at sikre at fremtidig vejadgang til lokalplanområdet sker fra henholdsvis Aldumvej og den kommende vej øst for Hedensted,
- at sikre en midlertidig vejadgang til lokalplanområdet fra Constantiavej, indtil der kan etableres vedadgang til omfartsvejen øst for Hedensted,
- at sikre stiforbindelser i lokalplanområdet, der forbinder det nye boligområde med den eksisterende by og de omkringliggende områder,
- at sikre at tag- og overfladevand håndteres i lokalplanområdet ved forsinkelse inden udledning til Dalby Bæk,
- at sikre arealer til grøfter til håndtering af klimavand.

§ 2 Område- og zonestatus

§ 2.1 Afgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 17d og del af matr.nr. 10h Remmerslund By, Hedensted, matr.nr. 3b, 4l, 4s, 4g, 2e, 3c, 1a og del af matr.nr. 4f Ll. Dalby By, Hedensted, samt alle matrikler, som udstykkes efter lokalplanens endelige vedtagelse.

§ 2.2 Delområder

Lokalplanområdet inddeles i delområderne A, B, C, D, E, F, G, H I, J og K som angivet på kortbilag 2.

§ 2.3 Zoneforhold

Zoneforhold ved lokalplanens endelige vedtagelse:

Matr.nr. 17d Remmerslund By, Hedensted, der ligger i delområde C, ligger i byzone og forbliver i byzone.

Delområde A, B, D, E, F, G, H, I og J samt resten af delområde C overføres fra landzone til byzone.

Delområde K forbliver i landzone.

Ad §

For delområde K vil det være muligt at søge landzonetilladelse, hvis det ønskes at etablere forhold, som lokalplanen ikke giver mulighed for, hvis det ikke strider imod lokalplanens bestemmelser.

§ 3 Arealanvendelse

§ 3.1 Delområde A og B

Delområde A og B må kun anvendes til boliger i form af åben-lav bebyggelse samt tilhørende fællesarealer, stier og adgangsveje og anlæg til håndtering af regnvand.

§ 3.2 Delområde C, D, E, F og G

Delområde C, D, E, F og G må kun anvendes til boliger i form af tæt-lav bebyggelse som række-, kæde-, klynge-, dobbelt- og/eller gårdhavehuse eller lignende samt tilhørende fællesarealer, stier og adgangsveje samt anlæg til håndtering af regnvand.

§ 3.3 Delområde H

Delområde H må kun anvendes til vej, sti og anlæg til regnvandshåndtering.

§ 3.4 Delområde I og J

Delområde I og J må kun anvendes til regnvandsbassin og andre anlæg til regnvandshåndtering samt stier.

§ 3.5 Delområde K

Delområde K må kun anvendes til boliger i form af åben-lav og tæt-lav bebyggelse samt tilhørende fællesarealer, stier og adgangsveje samt anlæg til håndtering af regnvand.

Bestemmelser for byggeri, udstykninger mv. i delområde K skal fastlægges yderligere i ny byggeretsgivende lokalplan for området.

§ 3.6 Fælles bestemmelser

I delområde A, B, C, D, E, F, G, H, I og J må der placeres tekniske anlæg, herunder pumpestationer, transformestationer og renovationsanlæg.

§ 4 Udstykninger

§ 4.1

Der må kun foretages udstykning og sammenlægning af matrikler i overensstemmelse med principperne på kortbilag 4.

§ 4.2 Delområde A og B

Ingen grund inden for det på kortbilag 3 markerede område må udstykkes mindre end 600 m² og større end 699 m².

Øvrige grunde må ikke udstykkes mindre end 700 m².

§ 4.3 Delområde C, D, E, F og G

Parceller til tæt-lav bebyggelse må ikke udstykkes med en grundstørrelse på mindre end 200 m².

§ 4.4 Delområde H, I og J

I delområde H, I og J kan der ske udstykning af vej, regnvandsbassin mv.

Ad §

Fysiske ændringer, herunder udvidelse, af bassiner, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, kræver tilladelse efter ansøgning om dispensation fra Naturbeskyttelsesloven.

§ 4.5 Fælles bestemmelser

I delområde A, B, C, D, E, F, G, H, I og J kan der ske udstykning af tekniske anlæg, eksempelvis pumpestationer, transformerstationer mv.

§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold

§ 5.1 Vejadgang

Delområde A, B, D, E, F, G, H, J og K skal vejbetjenes fra den kommende vej øst om Hedensted i princippet som vist på kortbilag 3, jf. § 5.2.

Delområde C skal vejbetjenes fra Aldumvej i princippet som vist på kortbilag 3.

Delområde I vejbetjenes uændret fra Constantiavej som vist på kortbilag 3.

Ad §

Den eksisterende bebyggelse i delområde B vejbetjenes uændret fra Constantiavej. Nye parceller/ny bebyggelse inden for delområde B skal vejbetjenes fra den nye boligvej i delområde G til vejen øst om Hedensted.

§ 5.2 Midlertidig vejadgang

Delområde A, B, D, E, F, G, H, J og K skal vejbetjenes midlertidigt fra Constantiavej i princippet som vist på kortbilag 3.

Den midlertidige vejadgang fra Constantiavej lukkes, og nedklassificeres til stiadgang, når der er etableret vejadgang til den nye vej øst om Hedensted.

§ 5.3 Veje og stier

Veje og stier udlægges i princippet som vist på kortbilag 3.

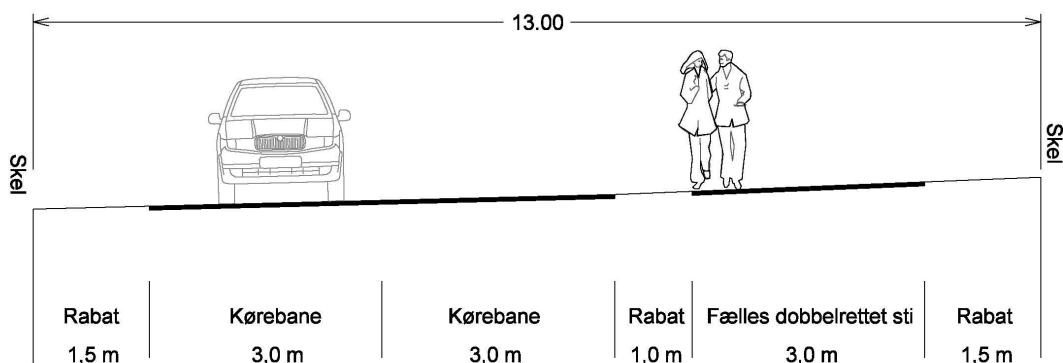
Der kan desuden indarbejdes trampestier i princippet som vist på illustrationsplanen, kortbilag 4.

Ad §

Der er reserveret et areal i lokalplanområdet til fremtidig cykelsti langs med Constantiavej. Cykelstien er et kommunalt projekt, og anlægges uafhængigt af byggemodningen i lokalplanområdet.

§ 5.4 Vejudlæg, stamveje

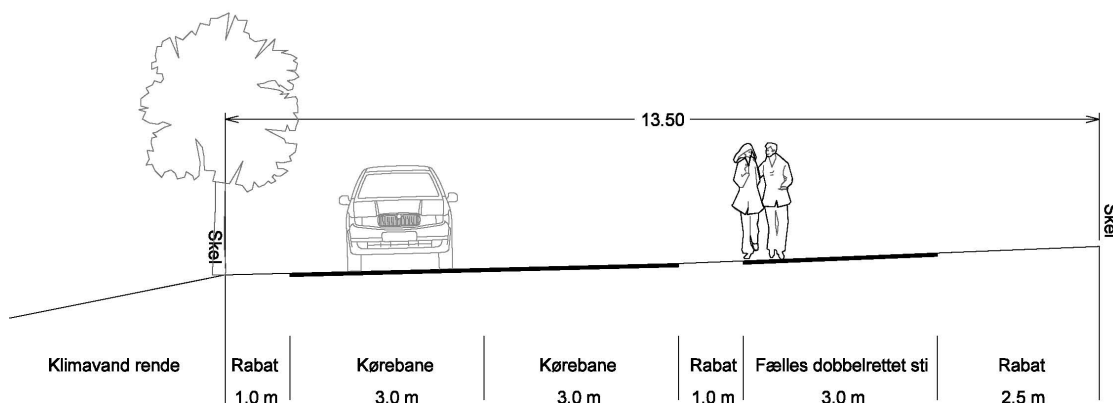
Stamvejen A-B og C-D-E-F udlægges i min. 13 m bredde og anlægges med kørebane i 6 m bredde og dobbeltrettet fællessti i 3 m bredde.



Stamvej A-B, C-D-E-F. (Tryk på billede for større udgave).

Stamvejen D-G udlægges i min. 13,5 m og anlægges med kørebane i 6 m bredde og dobbeltrettet fællessti i 3 m bredde.

Langs med stamvejen D-G skal der plantes allétræer. Allétræerne skal placeres uden for oversigtsarealer og i øvrigt tilpasses det øvrige projekt. Allétræerne må plantes i klimavandskorridoren.



Stamvej D-G. (Tryk på billede for større udgave).

§ 5.5 Vejbetjening og -udlæg, delområde A

Boligvejen i delområde A tilsluttes stamvejen i princippet som vist på kortbilag 3. I delområde A skal boligvejen udlægges i min. 10 m bredde og anlægges med en kørebanebredde på min. 5,5 m. En del af kørebanen kan etableres som græsarmering.

Boligvejens principielle forløb ses på kortbilag 3. Det endelige forløb fastlægges i forbindelse med projekteringen af boligområderne.

§ 5.6 Vejbetjening og -udlæg, delområde C, D, E, F og G

Boligveje i delområde C, D, E, F og G tilsluttes stamvejen i princippet som vist på kortbilag 3. Boligveje udlægges i min. 8 m bredde og anlægges med en kørebanebredde på min. 5,5 m.

Boligvejenes principielle forløb ses på kortbilag 4. Det endelige forløb fastlægges i forbindelse med projekteringen af boligområderne.

§ 5.7 Vejbetjening, delområde K

Delområde K tilsluttes stamvejen E-F i princippet som vist på kortbilag 3.

§ 5.8 Boligveje, rabatter

Boligvejenes rabatter skal fremtræde med græs eller græsarmering og kan anlægges med trug, grøfter, regnbede mv., jf. § 9.4 Ved græsarmering der udføres i rabatter, skal denne udformes, så den er egnet til parkering. I rabatter må der også plantes vejtræer.

§ 5.9 Overkørsler

Der må kun etableres én overkørsel med en bredde på maksimum 5,5 m til hver matrikel. Der må ikke etableres overkørsel på en måde, der kan virke hindrende for håndtering af regnvands

inden for lokalplanområdet.

§ 5.10 Stier

Stien a-b udlægges i min. 5 m bredde med en anlægsbredde på min. 3 m.

Øvrige stier udlægges i min. 5 m bredde med en anlægsbredde på min. 2 m.

Stierne skal udføres i fast belægning, f.eks. asfalt eller belægningssten. Trampestier og rekreative stier skal ikke anlægges med fast belægning.

Det viste principielle stiforløb i delområde K, udlægges og anlægges først i forbindelse med byggeretsgivende lokalplanlægning af delområde K.

§ 5.11 Vendepladser

Blinde boligveje skal afsluttes med en vendemulighed. Vendepladser skal dimensioneres i henhold til gældende vejregler.

I områder hvor der etableres fælles renovationsanlæg, skal vendepladser kun dimensioneres for personbiler, såfremt renovation kan ske uden brug af vendepladser.

§ 5.12 Parkering

Der skal anlægges mindst 2 parkeringspladser på egen grund. På grunde til tæt-lav kan den ene parkeringsplads udlægges med permeabel belægning i form af græsarmering eller lign.

Parkering i garage og carport medregnes som parkeringsplads.

§ 6 Tekniske anlæg

§ 6.1 Energi

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 Ledningsanlæg

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 Huspildevand

Bebyggelsen skal tilsluttes Hedensted Spildevands spildevandsnet.

§ 6.4 Regn- og overfladevand

Regn- og overfladevand skal tilsluttes det private fællesanlæg, eventuelt i kombination med forsinkelse i private anlæg på egen grund, jf. § 9.4.

§ 6.5 Antenner

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

§ 6.6 Renovation

Renovation kan etableres som fælles affaldsløsninger.

Ad §

Der er iht. Hedensted Kommunes affaldsregulativ ikke krav om max. afstand mellem bolig og fælles affaldsløsning.

§ 6.7 Belysning

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

Belysning etableres som en del af byggemodningen.

Belysning må ikke opføres inden for beskyttede naturområder.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

§ 7.1 Bebyggelsesprocent, delområde A og B

I delområde A og B må bebyggelsesprocenten for det enkelte jordstykke ikke overstige 30.

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

§ 7.2 Bebyggelsesprocent, delområde C, D, E, F og G

I delområde C, D, E, F og G må bebyggelsesprocenten for det enkelte jordstykke ikke overstige 40.

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

§ 7.3 Boligantal, delområde C, D, E, F og G

I delområde C må der opføres max. 48 boliger.

I delområde D må der opføres max. 38 boliger.

I delområde E må der opføres max. 36 boliger.

I delområde F må der opføres max. 40 boliger.

I delområde G må der opføres max. 16 boliger.

§ 7.4 Etageantal, åben-lav

I delområde A og B må bebyggelse maksimalt opføres i 2 etager.

§ 7.5 Etageantal, tæt-lav

I delområde C, D, E, F og G må bebyggelse opføres i maksimalt 1 etage.

§ 7.6 Bygningshøjder

Bebyggelsens højde må ikke overstige 6,5 meter målt fra byggemodnet terræn eller et niveauplan.

§ 7.7 Afstand til skel

I delområde A og B må garager og carporte ikke placeres nærmere skel mod vej end 2,5 m. Udhuse og lignende småbygninger må ikke placeres nærmere skel mod vej end 1 m.

I delområde C, D, E, F og G må garager ikke placeres nærmere skel mod vej end 2,5 m. Carporte, udhuse og lignende småbygninger må ikke placeres nærmere skel mod vej end 1 m.

§ 7.8 Afstand til skel

I delområde A og B må garager, carporte, udhuse og lignende småbygninger ikke placeres nærmere skel mod nabo og fælles friarealer end 1 m.

I delområde C, D, E, F og G må bebyggelse placeres i skel mod nabo og fælles friarealer.

§ 7.9 Støjbyggelinje

Boligbebyggelse må ikke placeres i det støjbelastede areal, jf. støjbyggelinje på kortbilag 3.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

§ 8.1 Facader, materialevalg

Facader kan udføres som blank murværk i tegl, fremstå som vandskurede eller pudsede facader eller udføres med træbeklædning. Ved træhusbyggeri er det ikke tilladt at opføre huse med laftehjørner.

Mindre partier af facaderne samt fritstående sekundære bygninger i sin helhed kan udføres som lette facader af træ, glas, aluminium, skifer, zink, kompositmaterialer eller lignende.

§ 8.2 Facader, farver

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

§ 8.3 Tage, farver

Tage må udføres i grå, sorte eller røde nuancer med en beklædning af tegl, beton, tagpap eller skifer.

Glastage er tilladt i udestuer og drivhuse.

§ 8.4 Tage, hældninger

Tage skal udføres som saddeltag uden valm eller med ensidig taghældning, herunder fladt tag.

§ 8.5 Tage, reflekterende materialer

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.

§ 8.6 Arkitektonisk helhedspræg

I delområde C, D, E, F og G skal den enkelte bebyggelsesenklaue opføres som en samlet bebyggelse med et arkitektonisk helhedspræg i forhold til materialer, farver og udformning.

§ 9 Ubebyggede arealer

§ 9.1 Ubebyggede arealer, generelt

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

§ 9.2 Langtidsparkering

I lokalplanområdet må der ikke ske langtidsparkering af lastbiler.

§ 9.3 Hegn

I delområde A skal alle hegn i og langs skel etableres som levende hegn i form af almindelig bøg (*Fagus Sylvatica*).

I delområde B, C, D, E, F og G skal alle hegn i og langs skel etableres som levende hegn i form af almindelig bøg (*Fagus Sylvatica*) eller liguster.

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

I delområde C, D, E, F og G må der dog etableres fast hegn eller mur i skel mellem to rækkehuse som afskærmning mellem terrasser.

Levende hegn mod vej-, sti- og fællesarealer skal plantes på egen grund min. 0,3 meter fra skel, og vedligeholdes på begge sider af den pågældende grundejer.

Mur eller hegn med anvendelse som affaldsskjul og placering af postkasse må placeres i skel mod vej, når det udelukkende danner mur omkring ejendommens affaldshåndtering og murpille til en postkasse.

§ 9.4 Regn- og overfladevand

Regn- og overfladevand skal håndteres i fælles arealer inden for lokalplanområdet, eventuelt i kombination med forsinkelse i private anlæg 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.

Regnvandsbassiner etableres med flade brinker i anlæg max. 1:5.

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

Ad §

Der fastsættes en befæstelsesgrad for hhv. åben-lav bebyggelse og tæt-lav bebyggelse i vedtægterne for spildevandslauget.

§ 9.5 Klimavand

Der udlægges klimarender og opstuvningsareal som vist på kortbilag 3. Der skal indtænkes opstuvningsarealer i delområder til tæt-lav bebyggelse i forbindelse med den endelige

disponering af delområderne, og således som det er vist i princippet på kortbilag 4.

Klimarender anlægges med brinker i anlæg max. 1:5 mod boligområder og fælles friareal og med en bundbredde på 1 m.

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.

§ 9.6 Regnvandshåndtering, delområde K

I delområde K udlægges der klimavandskorridorer og opstuvningsareal/regnvandsbassin med en principiel placering som vist på kortbilag 3.

Den endelige placering og omfanget af klimavandskorridorerne og opstuvningsareal fastlægges i en ny byggeretsgivende lokalplan for delområde K.

§ 9.7 Terrænregulering

I lokalplanområdet må der ikke terrænreguleres mere end +/- 0,5 m i forhold til byggemodnet terræn.

I delområde A og B må terrænregulering ikke finde sted nærmere naboskel end 1 meter og herfra med et anlæg på maks. 1:1,5. Der må ikke etableres støttmure nærmere skel end 2,5 m.

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 m, 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 Fælles friarealer

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.

Ad §

Hjemmehørende arter af buske og træer, vil sige arter der vokser i området i forvejen. 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, gedebled, hyld, birk, fuglekirsebær, røn, solbær, hvidtjørn, slåen, ribs, æble, eg, m.fl.

§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

§ 10.1 Tilslutningspligt

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet offentligt spildevandsnet og et anlæg til håndtering af regnvand, samt alment vandværk.

§ 10.2 Vejadgang og stiforhold

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

§ 10.3 Regnvandslaug

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er vedtaget et spildevandsplantillæg, der gør det muligt at oprette et regnvandslaug, og regnvandslauget har etableret et fælles anlæg til håndtering af regn- og overfladevand.

§ 11 Grundejerforening

§ 11.1

Der skal oprettes en samlet grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanens område, senest når byrådet kræver det. Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der oprettes flere mindre grundejerforeninger for de enkelte delområder, som repræsenteres i den samlede grundejerforening.

Afgrænsningen af foreningen er ejendomme inden for delområde A, B, C, D, E, F, G, H, J og K. Delområde I er ikke er pligtig til at være medlem af grundejerforeningen.

Forsyningsselskaber er ikke pligtige til at være medlemmer af grundejerforeningen.

§ 11.2

Medlemspligt af grundejerforeningen indtræder ved erhvervelsen af en ejendom i lokalplanområdet, såfremt grundejerforeningen er oprettet, eller for de oprindelige ejere ved påbegyndelse af udstykning og/eller bebyggelse i overensstemmelse med lokalplanen.

For delområde B indtræder medlemspligten når grundejerforeningen oprettes.

Ejere af ejendomme inden for delområde K indtræder først i grundejerforeningen, når der er udarbejdet byggeretsgivende lokalplan herfor og der påbegyndes opførelse af bebyggelse i overensstemmelse hermed.

Grundejerforeningen skal efter krav fra kommunen optage ejere af grunde uden for lokalplanområdet.

§ 11.3

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af områdets fællesanlæg, herunder grønne fællesarealer, regnvandsløsninger, veje og stier.

Grundejerforeningen skal efter overtagelse af førnævnte arealer og anlæg 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.

§ 12 Aflysning af lokalplan og servitutter

§ 12.1 Servitutter

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.

§ 12.2 Lokalplaner

Med vedtagelsen af denne lokalplan ophæves Lokalplan nr. 91 for det område, der berøres af lokalplan 1141.

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 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.

Redegørelse for kommuneplan 2017-2029

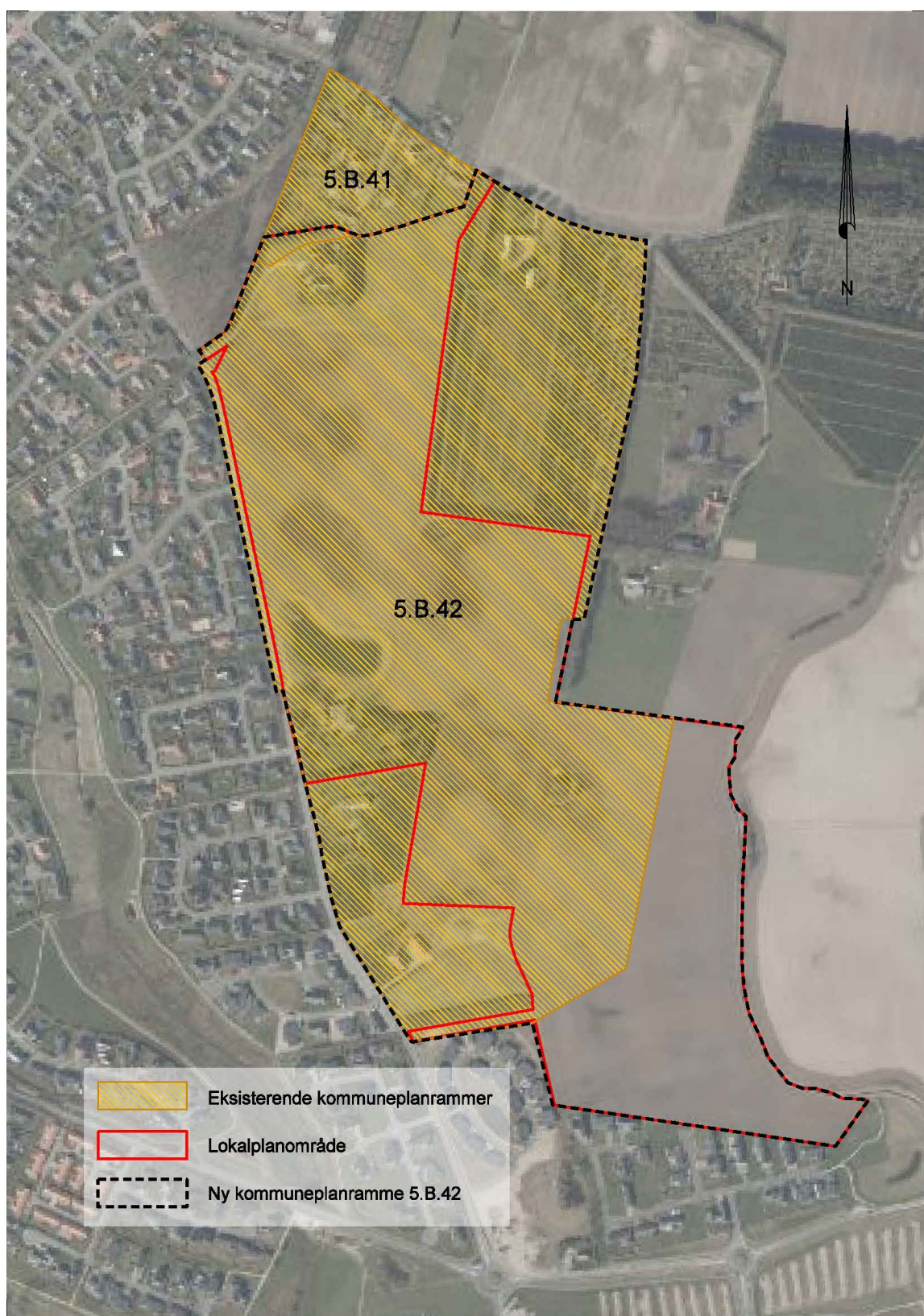
Ifølge Lov om planlægning § 16 skal en lokalplan indeholde en redegørelse for, hvordan lokalplanen forholder sig til kommuneplanen. Dermed sikres det, at de mange forskellige interesser i den fysiske planlægning overvejes og afspejles i plandokumenterne på det helt lokale niveau.

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 2017–2029 beliggende i rammeområde 5.B.42 og 5.B.41. Begge rammer udlægger arealerne til boligområde.

Lokalplanen er ikke overensstemmelse med kommuneplanrammen, da bebyggelsesprocenten i område 5.B.41 ikke må overstige 30 % for det enkelte jordstykke. I denne del af lokalplanområdet er det ønsket at opføre tæt-lav boligbebyggelse med en højere bebyggelsesprocent på 40. Samtidig ligger en del af lokalplanområdet uden for kommuneplanens rammeområder.

På den baggrund udarbejdes der et kommuneplantillæg i forbindelse med lokalplanen, der medfører udvidelse af kommuneplanrammeområde 5.B.42 samtidig med at der sker mindre tilretninger af afgrænsningen i forhold til de aktuelle ejendomsforhold. Den del af lokalplanområdet, der er indeholdt i rammeområde 5.B.41 udgår af dette rammeområde og inddrages under 5.B.42. Med kommuneplantillæg nr. 21 udlægges rammeområde 5.B.42 til boligområde med en max. bebyggelsesprocent på 40, max. etageantal på 2 etager og en max. bygningshøjde på 8,5 m.



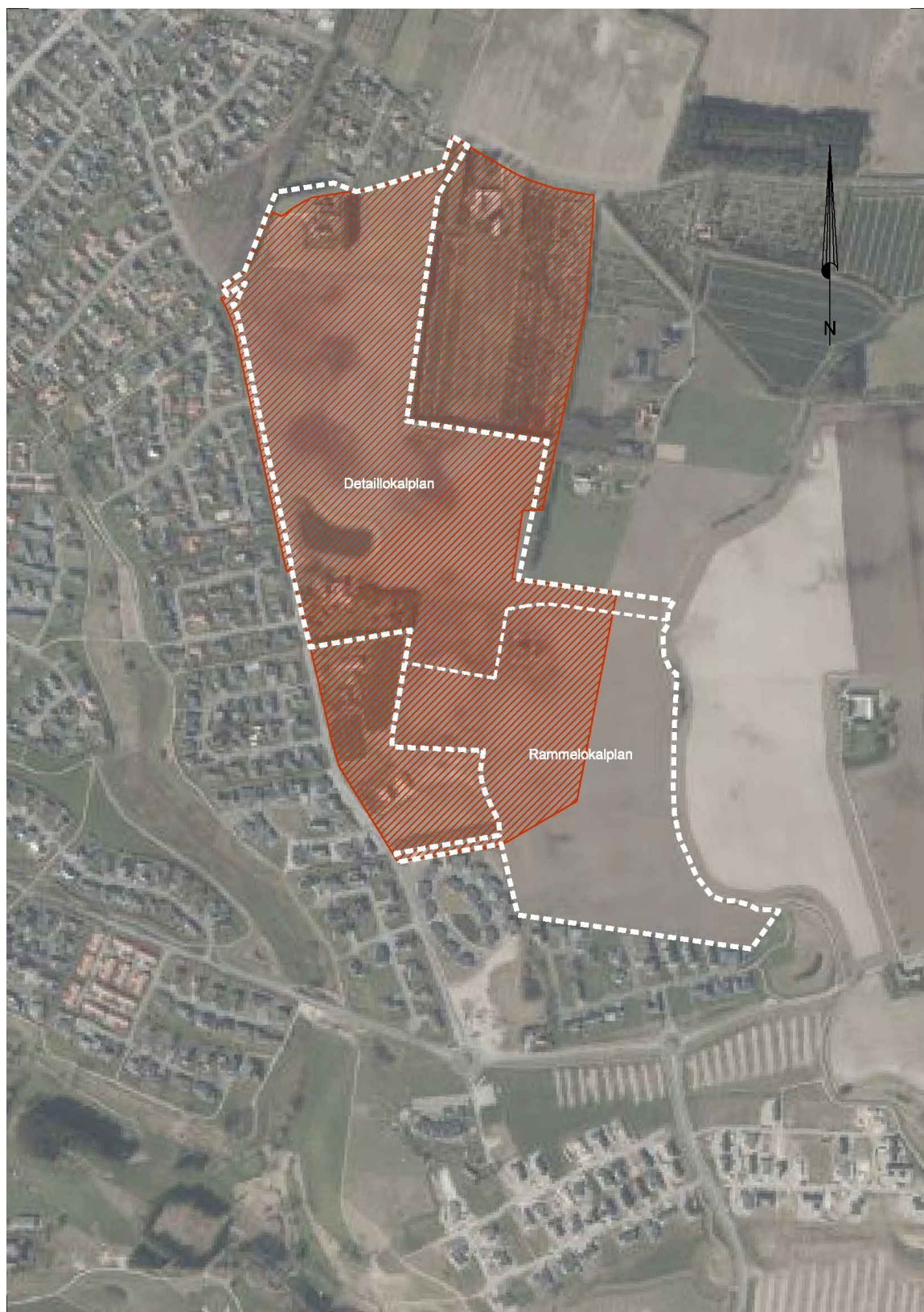
Kommuneplanrammen 5.B.42 udvides til at omfatte hele lokalplanområdet.

Retningslinje 1.1 - Byudvikling og byzone

Lokalplanområdet ligger overvejende i landzone, og er i Kommuneplan 2017-2029 udpeget som fremtidig byzone inden for kommuneplanperioden.

Følgende retningslinjer i Kommuneplan 2017-2029 vedrørende Byudvikling og byzone er relevante for nærværende lokalplan:

1.1.1 Byudvikling skal, som altovervejende hovedregel, ske indefra og ud.



Temaet "fremtidig byzone inden for kommuneplanperioden" er vist med rød skravering sammen med lokalplangrænsen.

Lokalplanen udarbejdes som en detaillokalplan med byggeretsgivende bestemmelser for den nordlige del af området og som rammelokalplan for den sydlige del af lokalplanområdet. Den byggeretsgivende del af lokalplanen overføres til byzone ved lokalplanens vedtagelse. Denne

opdeling understøtter princippet om udvikling af Hedensted indefra og ud.

Lokalplanen ses at være i overensstemmelse med retningslinjen.

Retningslinje 6.1 - Støj

Lokalplanområdet er beliggende i den fælles planlægningszone for støj. Den fælles planlægningszone for støj er beregnet som den samlede støjpåvirkning fra en række støjklender som trafik (overordnede veje, jernbaner og flyvepladser), erhverv (større erhvervsområder og støjende enkeltvirksomheder i landzone) og støjende fritidsaktiviteter (skydebaner).

I denne zone 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, støjende erhverv eller støjende fritidsaktiviteter. 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.

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. Med grønt er vist hvor den tidligere autoophugger var lokaliseret.

Retningslinje 7.1 - Grønt Danmarkskort

Grønt Danmarkskort er gældende for en del af lokalplanområdet, idet et ca. 50 m bredt område langs med Dalby Bæk er udpeget som en "potentiell økologisk forbindelse". Selve Dalby Bæk er desuden registreret som "område med særlig naturbeskyttelsesinteresser" samt "økologisk forbindelse".

Følgende retningslinjer i Kommuneplan 2017-2029 vedrørende Grønt Danmarkskort er relevante for nærværende lokalplan:

7.1.4 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.

7.1.6 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.

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

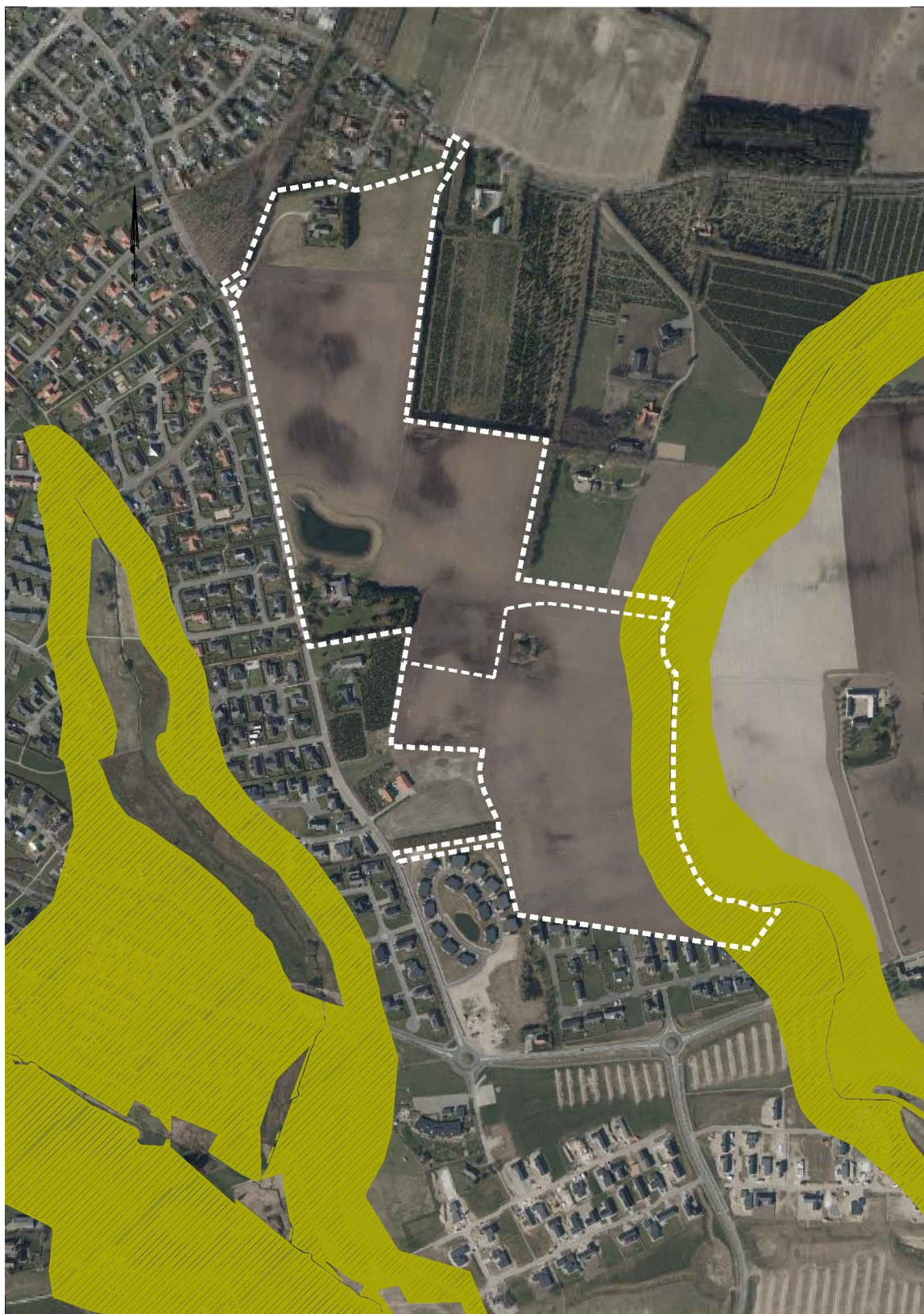
7.1.9 Områder udpeget til Potentielle naturområder eller Potentielle økologiske forbindelser skal så vidt muligt friholdes for byggeri og anlæg, som kan forringe mulighederne for, at naturværdierne og arternes spredningsveje bevares og udbygges.

7.1.10 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.

Grønt Danmarkskort vedrører hovedsageligt delområde K, hvor der på nærværende lokalplangrundlag ikke er mulighed for at opføre bebyggelse. En kommende bebyggelsesplan og byggeretsgivende lokalplan for området, skal forholde sig til retningslinjerne for det Grønne Danmarkskort.

En mindre del af detaillokalplanen er berørt af Grønt Danmarkskort. I dette areal er der ikke mulighed for opførelse af bebyggelse, men alene anlæggelse af vej og klimavandsveje. I forbindelse med godkendelse af vejprojektet kan der blive stillet vilkår i relation til krydsningen af Dalby Bæk, jf. retningslinjens pkt. 7.1.10.

Lokalplanen ses at være i overensstemmelse med retningslinjen.



Den potentielle økologiske forbindelse er vist med grøn farve.

Retningslinje 8.1 - Oversvømmelse eller erosion

Mindre dele af lokalplanområdet er kortlagt som områder med risiko for oversvømmelse fra kloak (regnvand) samt fra terrænnært grundvand.

Følgende retningslinjer i Kommuneplan 2017-2029 vedrørende oversvømmelse eller erosion er relevante for nærværende lokalplan:

8.1.1 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.

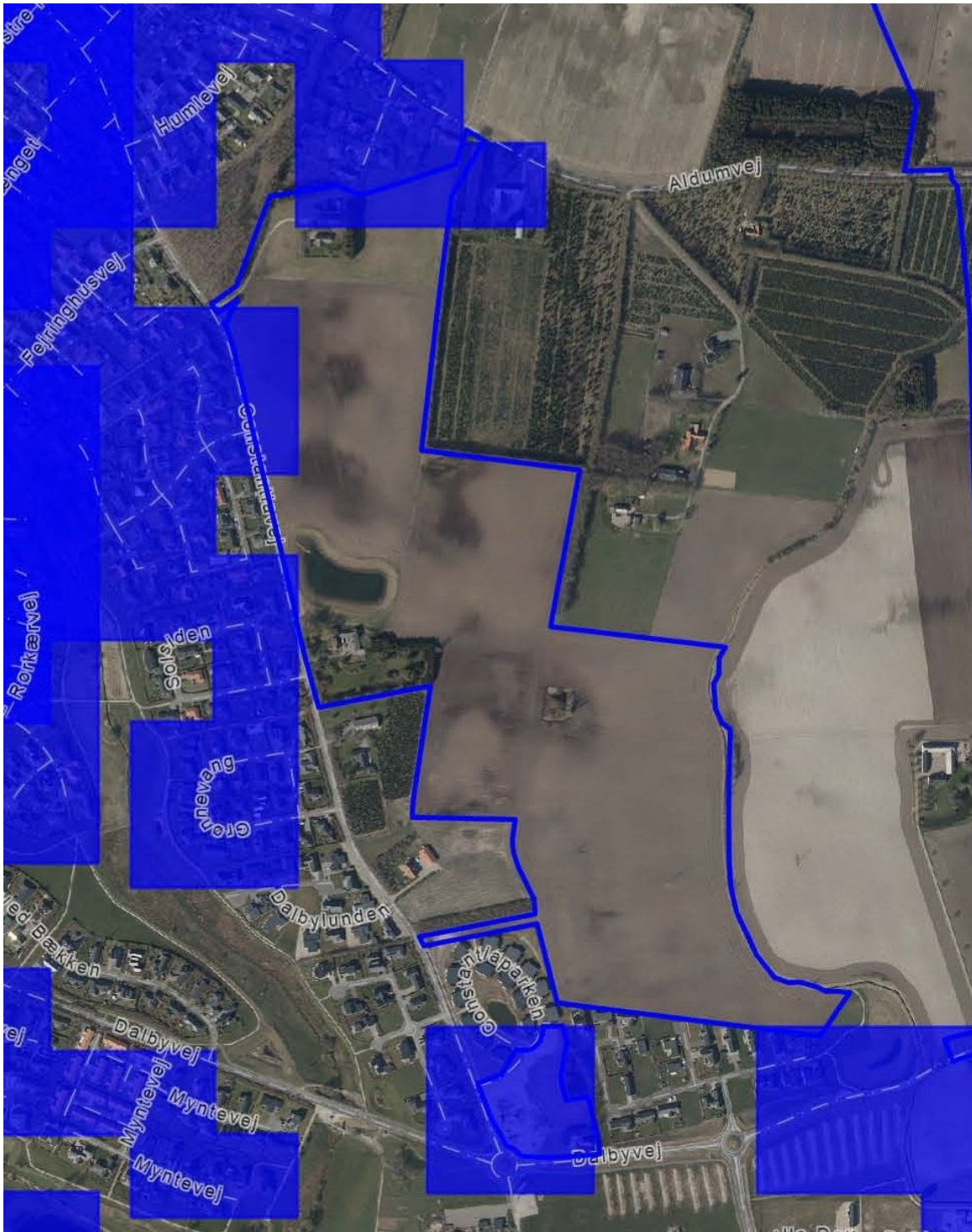
Lokalplanområdet er geoteknisk undersøgt, og prøverne har flere steder vist et højt grundvandsspejl. Det er dog forventet, at grundvandsspejlet er sekundært og således styret af nedbørsmængden, jordens permeabilitet og topografien i området.

Der er ifølge Hedensted Spildevand ikke sandsynlighed for oversvømmelse fra kloak (regnvand) 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 grundvandsspejl, 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 mindre 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 vist sammen med lokalplanområdet.

Retningslinje 8.2 - Klimatilpasningsområder

En del af lokalplanområdet er udpeget som klimatilpasningsområde med risiko for oversvømmelse fra kloaknettet.

Følgende retningslinjer i Kommuneplan 2017-2029 vedrørende klimatilpasningsområder er relevante for nærværende lokalplan:

8.2.1 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.

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

I redegørelsen til klimatilpasning i Kommuneplan 2017-2029 står der yderligere:

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 neddrogler 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.

Lokalplanområdet er geoteknisk undersøgt, og prøverne har vist, at kombinationen af lerholdig undergrund og højt grundvandsspejl betyder, at regn- og klimavand ikke kan håndteres ved nedsivning. Regnvand håndteres således ved forsinkelse og udledning af regnvand til Dalby Bæk svarende til naturlig udledning, og fællesarealerne indrettes 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 10.2 - Skovrejsning

Det meste af lokalplanområdet er udpeget som et område, hvor skovrejsning er uønsket.

Følgende retningslinjer i Kommuneplan 2017-2029 vedrørende skovrejsning er relevante for nærværende lokalplan:

10.2.2. I områder hvor skov er uønsket, må der ikke ske skovtilplantning.

Da der ikke udlægges skov i lokalplanen, er lokalplanen i overensstemmelse med retningslinjen.



Temaet "skovrejsning uønsket" (grøn skravering) vist sammen med lokalplanområdet.

Retningslinje 10.4 - Geologi

En lille del af det nordlige lokalplanområde er registreret med en specifik geologisk bevaringsværdi; Løsning Hedeslette, der er et nationalt udpeget geologisk interesseområde.

Følgende retningslinjer i Kommuneplan 2017-2029 vedrørende geologi er relevante for nærværende lokalplan:

10.4.1. Værdifulde geologiske landskabstræk, deres indbyrdes overgange og sammenhænge, skal sikres.

I kommuneplanens redegørelse for geologi står der videre:

"I Hedensted Kommune lægges der vægt på en bedre adgang til de geologisk værdifulde områder. Der skal dog ske en afvejning, så beskyttelsen af områdernes geologiske, landskabelige, naturmæssige og miljømæssige værdier ikke reduceres. I administrationen vil der blive lagt vægt på, at de værdifulde geologiske landskabstræk og de værdifulde geologiske kystprofiler, samt deres indbyrdes overgange og sammenhænge, ikke sløres eller ødelægges af gravning, bebyggelse, tekniske anlæg, skovbeplantning eller kystsikring.

Ved bygninger og anlæg, der lokaliseres i eller ved geologisk værdifulde områder, vil Hedensted Kommune kræve dokumentation for, at de geologiske værdier kan bevares, og at deres synlighed og tilgængelighed ikke lider skade."



Temaet "geologisk interesseområde" (brun skravering) vist sammen med lokalplanområdet.

Til sikring af de geologiske landskabstræk, er der i lokalplanen sikret bestemmelser omkring terrænregulering ved etablering af anlæg og bebyggelse. Bestemmelser om terrænregulering sker med respekt for områdets geologi, men samtidig under hensyntagen til, at der i området skal sikres en hensigtsmæssig regn- og klimavandshåndtering.

Det vurderes, at lokalplanen ikke vil påvirke de geologiske landskabstræk væsentligt, og lokalplanen er dermed i overensstemmelse med retningslinjen.

Retningslinje 12.2 - Stier

Lokalplanområdet er omfattet af Hedensted Kommunes planlægning vedr. stier.

Følgende retningslinjer i Kommuneplan 2017-2029 vedrørende stier er relevante for nærværende lokalplan:

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

I bebyggelsesplanen for lokalplanområdet er der indarbejdet flere stiforløb med forbindelse til Aldumvej og Constantiavej. Stierne, der udløber i Constantiavej, er placeret hensigtsmæssigt nær Lysagervænget og Solsiden, således at stikrydsninger sker hvor der i forvejen er etableret hævede flader på Constantiavej.

Stierne fører rundt i lokalplanområdet til de forskellige boligenklaver og igennem de rekreative arealer, og binder således de enkelte boligområder sammen.

Der er langs den øst-vestgående stamvej udlagt en fælles dobbeltsti, så der på sigt kan etableres en sikker adgang for de bløde trafikanter til landskabet mod øst. Derudover

Lokalplanen ses at være i overensstemmelse med retningslinjen.



Illustration med fremtidige stisammenhænge for området (tryk på billede for større udgave).

Retningslinje 12.3 - Parkering

Lokalplanområdet er omfattet af Hedensted Kommunes planlægning vedr. parkering.

Følgende retningslinjer i Kommuneplan 2017-2029 vedrørende parkering er relevante for nærværende lokalplan:

12.3.1 Retningslinjer for hvilke krav til parkering, der vil kunne forventes at kommunalbestyrelsen vil fastsætte krav om ved nybyggeri, tilbygning og ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse, kan findes på kommunens hjemmeside.

12.3.3 Kravet vurderes og fastlægges endeligt i forbindelse med udstedelse af byggetilladelse, med mindre en lokalplan, byplanvedtægt eller en reguleringsplan efter tidligere byggelove fastsætter andre bestemmelser om parkering.

Indretning af parkeringsarealer skal ske iht. gældende vejregler.

Med lokalplanen sikres de nødvendige parkeringspladser, og at de indrettes iht. gældende vejregler. Lokalplanen ses dermed at være i overensstemmelse med retningslinjen.

Lokalplanens konsekvenser for nærområdet

Visuel påvirkning

Lokalplanområdet udbygges med åben-lav og tæt-lav byggeri, som er kendetegnet for øvrig bebyggelse i nærområdet. Visuelt vil byggeriet således ikke skille sig ud fra øvrig bebyggelse i området. Da der bygges på ubebyggede markarealer, vil landskabet således ændre karakter fra at være åbne markarealer til at være bebygget med lav bebyggelse.

Trafikal påvirkning

Lokalplanområdet vejbetjenes kun for en kort stund fra Constantiavej, hvorfor nærområdet i denne periode vil opleve en øget trafik på Constantiavej. Når vejen øst om Hedensted er færdig, vil lokalplanområdet herefter blive vejbetjent herfra, og lokalplanområdet vil kun være tilkøbt Constantiavej med stiforbindelser. Lokalplanområdet vil derfor ikke påvirke de nuværende trafikale forhold på Constantiavej i væsentlig grad.

Overflade- og klimavand

Overfladevand op til en 100 års hændelse håndteres inden for lokalplanområdet i render og bassiner, så det sikres, at naboarealer ikke påvirkes af de ændrede forhold inden for lokalplanområdet. Der henvises til afsnittet om klimavand i "Lokalplanens indhold".

Eksisterende lokalplan og servitutter

Eksisterende lokalplan

Matr.nr. 17d Remmerslund By, Hedensted er omfattet af lokalplan 91. Med vedtagelsen af nærværende lokalplan, aflyses den del af lokalplan 91, som omfatter matr.nr. 17-d Remmerslund By, Hedensted.



Lokalplan 91 aflyses på matr.nr. 17d Remmerslund By, Hedensted, idet den omfattes af ny planlægning i lokalplan 1141.

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 udarbejdet en servitutredegørelse for de arealer, der vedrører lokalplanområdet.

Der aflyses ingen privatretlige tilstandsservitutter i forbindelse med lokalplanen, jf. planlovens § 15, stk. 20. Lokalplan 91 er tinglyst på matr.nr. 17d Remmerslund By, Hedensted. Lokalplanen skal aflyses på ejendommen ved Hedensted Kommunes tiltrædelse.

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

Servitut om telefonkabler, tinglyst d. 05.11.2002

Servituten omhandler telefonledninger beliggende langs med Constantiavej.

Servitut om spildevandsledning, tinglyst d. 12.04.2016

Servitut om spildevandsledning beliggende langs med Constantiavej.

Servitut om kloakledning, tinglyst d. 15.11.2017

Servitut om kloakledning beliggende i den nordlige ende af matr.nr. 3-b LL. Dalby By, Hedensted.

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

Teknisk forsyning

Varmeforsyning

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.

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 vandforsynes fra Hedensted vandværk.

Spildevand

Spildevandsplanen og kommuneplanen er ikke i overensstemmelse med hinanden. Der vil blive udarbejdet en ændring af spildevandsplanen, der muliggør en gennemførelse af lokalplanen.

Bebyggelsen skal tilsluttes Hedensted Spildevands spildevandsnet.

Overfladevand

Overfladevand håndteres som private anlæg i fælles arealer inden for lokalplanområdet.

Der skal oprettes et regnvandslaug som en del af grundejerforeningen.

Renovation

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

For tæt-lav områder kan der etableres fælles affaldsløsninger.

Hedensted Kommunes regulativ for husholdningsaffald:

[Ny affaldsordning - Hedensted Kommune](#)

Naturbeskyttelse

Natura 2000

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.

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.

Hovedparten af området er intensivt drevne landbrugsjorde og det vurderes ikke at være velegnet levested for bilag IV-arter. Der er få eksisterende huse, ét med en relativt gammel have (delområde B). Det forudsættes, at der inden fældning og nedrivning foretages undersøgelse for flagermus og træffes de eventuelt nødvendige foranstaltninger. På den baggrund vurderes det, at planlægningen ikke kan påvirke bilag IV-arter.

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.

Der er udarbejdet et støjnotat, der viser, at der er en mindre støjbelastning langs med Constantiavej, hvor grænsen på 58 dB overskrides. I lokalplanen udlægges der på baggrund heraf en støjbyggelinje på 8,5 m fra vejskel mod Constantiavej. Beboelsesbygninger og de primære opholdsarealer, må ikke placeres inden for støjbyggelinjen.

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 (delområde K). 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. 3c og matr.nr. 4-I LI. 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 arkivalisk kontrol af lokalplanområdet og har følgende bemærkninger:

I den sydlige del af lokalplanområdet er der registreret to enkeltfund af en bjergartsøkse og en bronzeøkse. 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 anlægsarbejdet.

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. 973 af 25/06/2020.

Her er fremhævet de væsentligste punkter fra miljøscreeningen:

I forhold til de trafikale forhold skal området vejbetjenes fra Constantiavej, indtil den nye vej øst om Hedensted er etableret, hvorefter hovedparten af 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, hvilket er tænkt i placeringen i bebyggelsen, og især fra den nye vej øst om Hedensted. Disse indvirkninger fra eventuelle støjgener mod området vil blive håndteret i forbindelse med anlægget af den nye vej.

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. Kvægejendommene vil ej heller blive påvirket af det nye lokalplanområde.

Størstedelen af planområdet er i forvejen udlagt som boligområde i kommuneplanen. Områdets karakter vil med denne planlægning ændres fra ubebyggede marker til boligområde med åben-lav og tæt-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 hegner, 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 forhold i forhold til vind, sol og skyggeforhold for både inden for området og i forhold til nabobebyggelse.

Skole og institution ligger om 700 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 desuden udlagt areal til cykelsti langs østsiden af Constantiavej, der sikrer en tryk forbindelse til idrætshal og boldbaner ved Hedensted Centret, der ligger ca. 3 km væk. Der er desuden kun ca. 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 neddrose op til en 100 års hændelse (T100). Dette styres igennem etablering af privat regnvandslaug. Regnvand fra området neddroses til 0,8 l/s/ha. og den deraf påvirkning af Dalby Bæk, forventes at blive minimal.

I forhold til natur og fauna findes planområdet to søer omfattet af naturbeskyttelseslovens §3. Den ene er regnvandsbassin nær Constantiavej og den anden er en lille, naturlig og isoleret sø, omgivet af dyrket mark. 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 planområdet 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.

Konklusion

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. 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 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

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 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](#).

Kortbilag 2 - Delområder



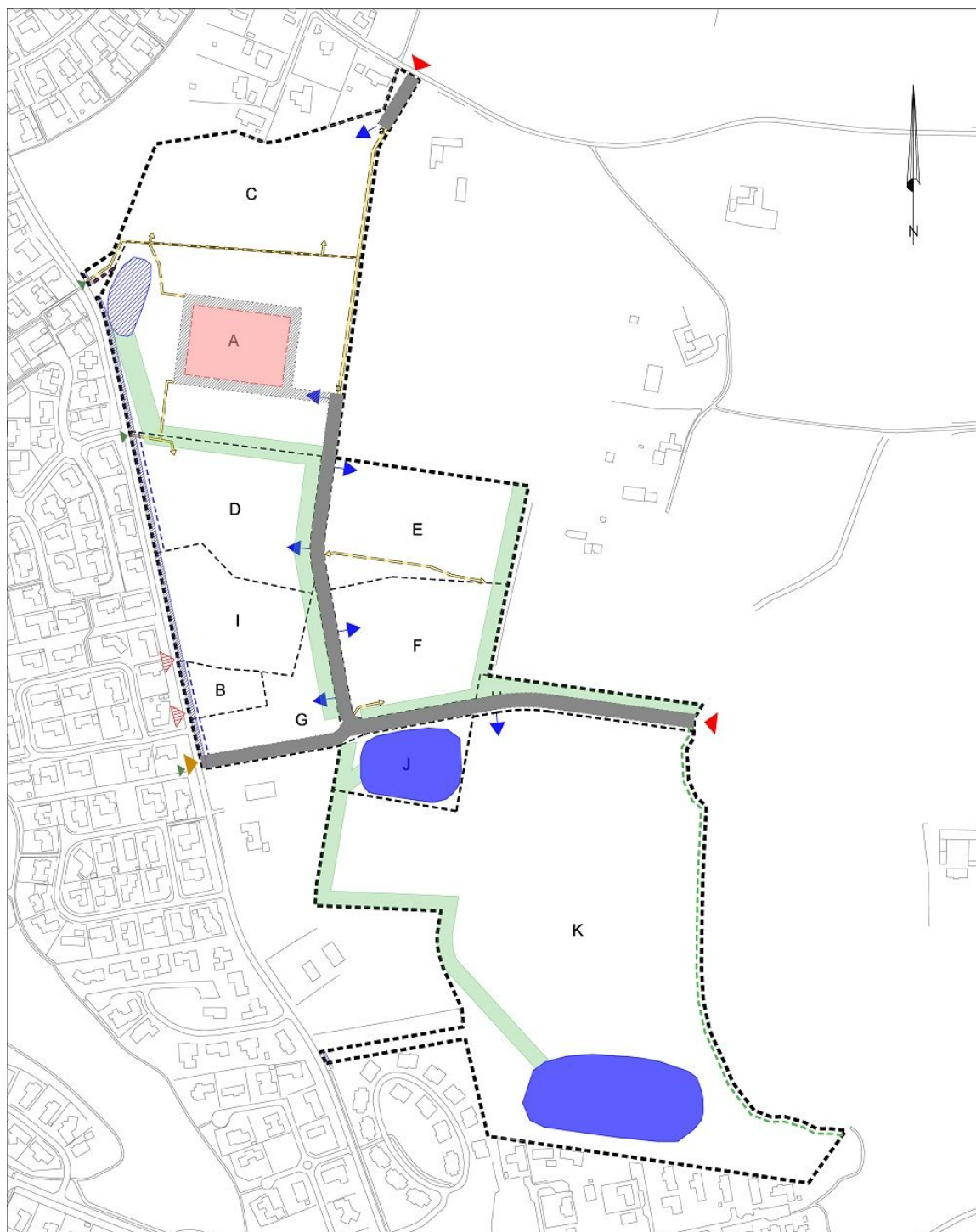
Kortbilag nr. 2 - Delområder - Juridisk kort findes [her](#).

Signatur:



















Delområder

Kortbilag 3 - Lokalplankort



Kortbilag nr. 3 - Lokalplankort - Juridisk kort findes [her](#).

Signatur:

	Lokalplangrænse		Boligvej, principielt forløb
	Delområdegrænse		Stiudlæg
A	Delområdebetegnelse		Principielt stiforløb
	Vejbetjening/overkørsel		Areal til cykelsti
	Midlertidig vejbetjening/overkørsel		Område med grunde på 600-699 m ²
	Eksisterende vejbetjening		Regnvandsbassin
	Stibetjening/overkørsel		Opstuvningsareal
	Vejudlæg, stamvej		Klimarende
	Tilslutning, boligveje		Støjlinje

Kortbilag 4 - Illustrationsplan



Kortbilag nr. 4 - Illustrationsplan - PDF-udgave findes [her](#).
Illustrationsplanen er en illustration af hvordan lokalplanområdet kan fremstå.

Vedtagelse

Forslag til Lokalplan 1141 er vedtaget af Hedensted Byråd den *dd. måned åååå* og offentliggøres efter reglerne herom i Lov om planlægning §§ 24-26.

På byrådets vegne

Kasper Glyngø

Borgmester

Steinar Eggen Kristensen

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 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 planlægnings § 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 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.

