

Boliger ved Høkervænget i Barrit

Lokalplan 1156

Forslaget blev vedtaget af byrådet den 27.01.2021



HEDENSTED
KOMMUNE

Indholdsfortegnelse

Offentlig høring	1
Baggrund og indhold	2
Formålet med lokalplanen	7
Lokalplanens indhold	8
Bestemmelser	10
§ 1 Formål	11
§ 2 Område- og zonestatus	12
§ 3 Områdets anvendelse	13
§ 4 Udstykninger	14
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold	15
§ 6 Tekniske anlæg	16
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	17
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	18
§ 9 Ubebyggede arealer	19
§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	20
§ 11 Grundejerforening	21
§ 12 Aflysning af lokalplan og servitutter	22
Redegørelse	23
Redegørelse for kommuneplan 2017-2029	24
Retningslinje 8.2 Klimatilpasningsområder	25
Retningslinje 9 Drikkevand	27
Retningslinje 10.2 Skovrejsning	28
Retningslinje 10.3 Kystnærhedszonen	29
Retningslinje 12.2 Stier	30
Retningslinje 12.3 Parkering	31
Konsekvenser for nærområdet	32
Eksisterende lokalplan og servitutter	33
Teknisk forsyning	34
Naturbeskyttelse	35
Miljøforhold	36
Tilladelser fra andre myndigheder	37
Miljøscreening	38
Klagevejledning miljøscreening	40
Kortbilag 1	41

Kortbilag 2	42
Kortbilag 3	43
Vedtagelse	46
Retsvirkninger	47

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 til 4 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 1156 er i offentlig høring i perioden den 4. februar til den 11. marts 2021.

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

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et konkret ønske fra en bygherre om at opføre tæt-lav boligbebyggelse i området. Der er udarbejdet en bebyggelsesplan med i alt 7 dobbelthuse.

Deklaration om bebyggelsesregulerende bestemmelser, grundejferforning mv. blev tinglyst på samtlige matrikler inden for lokalplanområdet i juni 2006. Deklarationen giver mulighed for at opføre åben-lav boligbebyggelse i området. Størstedelen af området er ikke blevet bebygget, og deklARATIONEN må derfor anses som uaktuel i forhold til den boligtype der efterspørges på nuværende tidspunkt. Med lokalplan 1156 udvides mulighederne i området, så det også vil være muligt at opføre tæt-lav boligbebyggelse.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger i Barrit og omfatter matr.nr. 9t, 9u, 9v, 9x, 9y, 9æ, 9ø, 9aa og 9ab Over Barrit By, Barrit. Arealet er på i alt ca. 13000 m².

Lokalplanområdet grænser mod vest og syd-vest op mod landzone med åbne marker. Mod nord grænser lokalplanområdet op mod et boligområde ved Smedetofte med tæt-lav bebyggelse. Langs lokalplanens østlige grænse og mod syd-øst ligger en række parcelhuse som afgrænses af Høkervej mod øst.

Området er i dag udstykket til enfamiliehuse og der er etableret en boligvej, Høkervænget, med vendeplads. Der er opført parcelhuse på matr.nr. 9u og 9v Over Barrit By, Barrit. Resterende byggegrunde i området står hen som græsarealer. Lokalplanområdet afgrænses som vist på nedenstående oversigtskort.



Lokalplanområdet er vist med en hvid afgrænsning.



Billede som viser ankomsten til lokalplanområdet fra Høkervej.



Billede som viser eksisterende parcelhusbebyggelse langs Høkervænget.



Lokalplanområdet grænser mod nord op mod Smedetoften med tæt-lav bebyggelse.



Mod vest og syd-vest grænser lokalplanområdet op mod det åbne land.



Billede som viser parcelhuse langs lokalplanområdets østlige afgrænsning.

Formålet med lokalplanen

Formålet med lokalplanen er at udlægge området til boligområde med mulighed for at opføre åben-lav og tæt-lav bebyggelse.

Lokalplanen skal sikre, at der udlægges fælles friarealer i området samt areal til håndtering af tag- og overfladevand inden for lokalplanområdet.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen udlægger området til boligområde med mulighed for etablering af forskellige boligtyper.

Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og forbliver i byzone.

Anvendelse og bebyggelse

Lokalplanområdet må anvendes til boligformål i form af åben-lav eller tæt-lav boliger med tilhørende fællesområder og fællesfaciliteter, herunder vejarealer. Der må etableres anlæg til håndtering af tag- og overfladevand.

Inden for lokalplanområdet må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30 ved åben-lav bebyggelse og 40 ved tæt-lav bebyggelse. Bygninger må maksimalt opføres i 1 etage og med en bygningshøjde på maksimalt 8,5 meter målt fra byggemodnet terræn.

Ny bebyggelse skal have en ydre udformning og fremtræden, herunder farveholdning, så der skabes en god helhedsvirkning i området. Udestuer, garager, carporte og redskabsrum skal udføres i harmoni med beboelsesbygningen.

Bebyggelsens facader skal 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 kan udføres som lette facader i træ, glas, aluminium, skifer, zink, kompositmateriale eller lignende.

Tage på beboelsesbygninger skal udføres som saddeltag med hælding, der skal være mellem 20 og 45 grader.

Ingen udvendige bygningsdele eller beklædninger må udføres med signalfarver.

Trafik

Lokalplanområdet har vejadgang fra Høkervej.

Der er etableret en boligvej i området, Høkervænget, som bibeholdes. Der udlægges areal til forlængelse af boligvejen mod syd, således at der kan etableres den nødvendige vejadgang for tæt-lav bebyggelse. Vendepladsen skal udformes jævnfør gældende vejregler med renovationsbil som dimensionsgivende køretøj.

Boligvejen skal have en bredde på 10 meter, hvoraf 5 meter anlægges som asfalkørebane eller anden fast belægning. Boligvejen kan anlægges med render eller lignende LAR-løsninger til håndtering af overfladevandet.

Til hver bolig skal der på egen grund anlægges mindst 2 parkeringspladser. Parkeringspladser kan etableres i permeabel belægning som f.eks. græsarmering, grus eller andre materialer, der er gennemtrængelige for vand.

Fælles friarealer

Fælles friarealer udlægges i græsser, eventuelt med spredt beplantning af hjemmehørende arter af urter, buske og træer til fremme af biodiversiteten. De fælles friarealer kan anvendes til nærlegeplads, bålplads og lignende aktiviteter for beboerne i området samt

renovationsstation. Der må desuden etableres anlæg til håndtering af tag- og overfladevand.

I den sydlige del af lokalplanområdet udlægges et areal til placering af et fælles forsinkelsesbassin til håndtering af tag- og overfladevand.

Håndtering af overfladevand

Området er seperatkloakeret. Tag- og overfladevand fra 30 % af hver matrikel kan ledes uforsinket til Hedensted Spildevands regnvandsledning. Resterende regnvandsmængde skal håndteres inden for lokalplanområdet enten ved afledning til fælles forsinkelsesbassin, på egen grund eller en kombination af disse.

Forsinkelsesbassin i området skal anlægges, så det falder naturligt ind i landskabet med fladt skrånende bredder.

Eventuelle åbne render gennem fælles friarealer skal have et landskabeligt udtryk, og indgå som et rekreativt element i bebyggelsen.

Der er en naturlig strømningsvej ud af området fra nord mod syd, men ingen ind i området. Ved særlige regnhændelser, som trug og forsinkelsesbassin med videre ikke er dimensioneret til, skal områdets terrænforhold være udformet således, at afstrømning til nedstrøms matrikler sker uden skade på bygninger, og at afstrømning ud af lokalplanområdet sker uden skade på bygninger umiddelbart syd for området langs Høkervej.

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 området anvendes til boligformål,
- at der udlægges fælles friarealer i området.
- at der udlægges areal til håndtering af tag- og overfladevand inden for lokalplanområdet.

§ 2 Område- og zonestatus

§ 2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 9t, 9u, 9v, 9x, 9y, 9z, 9æ, 9ø, 9aa og 9ab Over Barrit By, Barrit, samt alle matrikler, som udstykkes efter lokalplanens endelige vedtagelse.

§ 2.2

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og forbliver i byzone efter lokalplanens endelige vedtagelse.

§ 3 Arealanvendelse

Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav eller tæt-lav boliger med tilhørende fællesområder og fællesfaciliteter, herunder vejarealer.

Der må etableres anlæg til håndtering af tag- og overfladevand.

§ 4 Udstykninger

§ 4.1

Der må kun foretages udstykning og sammenlægning af matrikler i overensstemmelse med principperne på kortbilag 2.

§ 4.2

Ingen grund til åben-lav bebyggelse må udstykkes mindre end 700 m², og ingen grund til tæt-lav bebyggelse må udstykkes mindre end 280 m².

§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold

§ 5.1

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

§ 5.2

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

Boligvejen skal anlægges i minimum 10 meters bredde, hvoraf 5 meter skal anlægges som asfalkørebane eller anden fast belægning. Boligvejen kan anlægges med render eller lignende LAR-løsninger til håndtering af overfladevand.

Vendepladsen skal udformes jævnfør gældende vejregler med renovationsbil som dimensionsgivende køretøj.

§ 5.3

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

Parkeringspladser kan etableres i permeabel belægning som f.eks. græsarmering, grus eller andre materialer, der er gennemtrængelige for vand.

§ 6 Tekniske anlæg

§ 6.1

Solceller, solfangere og lignende anlæg til udnyttelse af solenergi må kun etableres på tage eller facader. De skal enten indbygges i bygningen eller følge konstruktionen samt skal være antirefleksbehandlet.

§ 6.2

Alle forsyningsledninger skal fremføres som jordkabler. Ledninger til el, telefon, antenner og lignende må ikke føres på facader.

Eksisterende ledningsanlæg skal respekteres eller omlægges efter ledningsejernes anvisninger.

§ 6.3

Bebyggelsen skal tilsluttes offentligt spildevandsnet.

§ 6.4

Bebyggelsen skal forsynes med vand fra Over Barrit Vandværk.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

§ 7.1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for det enkelte jordstykke ved åben-lav bebyggelse.

Ved tæt-lav bebyggelse må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40 for det enkelte jordstykke.

§ 7.2

Bygninger må maksimalt opføres i 1 etage og med en bygningshøjde på maksimalt 8,5 meter målt fra byggemodnet terræn.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

§ 8.1

Ny bebyggelse skal have en ydre udformning og fremtræden, herunder farveholdning, så der skabes en god helhedsvirkning i området. Udestuer, garager, carporte og redskabsrum skal udføres i harmoni med beboelsesbygningen.

Ingen udvendige bygningsdele eller beklædninger må udføres med signalfarver.

§ 8.2

Bebyggelsens facader skal 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 kan udføres som lette facader i træ, glas, aluminium, skifer, zink, kompositmateriale eller lignende.

§ 8.3

Tage på beboelsesbygninger skal udføres som saddeltag med hælding, der skal være mellem 20 og 45 grader.

§ 8.4

Tage må ikke dækkes med blanke eller reflekterende materialer med en glansværdi over 14. Solceller og solfanger er undtaget, se § 6.1.

§ 9 Ubebyggede arealer

§ 9.1

Der udlægges fælles friarealer samt areal til forsinkelsesbassin til håndtering af regnvand som vist i princippet på kortbilag 2.

§ 9.2

Fælles friarealer skal udlægges i græsser, eventuelt med spredt beplantning af hjemmehørende arter af urter, buske og træer. På fælles friarealer må etableres nærlegeplads, bålplads og lignende aktiviteter for beboerne i området samt renovationsstation. Der må desuden etableres anlæg til håndtering af tag- og overfladevand.

§ 9.3

Hegn i nabo- og vejskel skal etableres som levende hegn.

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

§ 9.4

Terrænreguleringer på de enkelte grunde skal holdes inden for +/- 0,5 meter fra byggemodnet terræn. Afgravning eller påfyldning af terræn må ikke finde sted nærmere naboskel end 0,5 meter og herfra med et anlæg på maksimalt 1:1,5.

I forbindelse med anlæg til håndtering af tag- og overfladevand, må der foretages den nødvendige terrænregulering, for at sikre vandets tilløb til regnbede, forsinkelsesbassin, grøfter og trug.

§ 9.5

Regnvand skal håndteres enten ved afledning til fælles forsinkelsesbassin, på egen grund eller en kombination af disse.

Forsinkelsesbassin i området skal anlægges, så det falder naturligt ind i landskabet med fladt skrånende bredder.

Eventuelle åbne render gennem fælles friarealer skal have et landskabeligt udtryk, og indgå som et rekreativt element i bebyggelsen.

Regnbede, forsinkelsesbassin, grøfter, trug og lignende må ikke indhegnes.

§ 9.6

Ved særlige regnhændelser, som trug og forsinkelsesbassin med videre ikke er dimensioneret til, skal områdets terrænforhold være udformet således, at afstrømning til nedstrøms matrikler sker uden skade på bygninger, og at afstrømning ud af lokalplanområdet sker uden skade på bygninger umiddelbart syd for området langs Høkervej.

§ 9.7

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

§ 9.8

I lokalplanområdet må der ikke ske langtidsparkering af lastbiler.

§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

§ 10.1

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

§ 10.2

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

§ 10.3

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før de nødvendige foranstaltninger til håndtering af tag- og overfladevand er etableret som beskrevet i § 9.

§ 11 Grundejerforening

§ 11.1

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere inden for lokalplanens område, senest når 40 % af grundene er solgt eller når byrådet kræver det.

Afgrænsningen af foreningen er samtlige ejere i lokalplanområdet.

§ 11.2

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

§ 11.3

Såfremt et område med tæt-lav bebyggelse ikke udstykkes i selvstændige matrikulære grunde, skal der oprettes en beboerforening for den tæt-lave bebyggelse. Beboerforeningen repræsenterer området i grundejerforeningen med det antal stemmer, som der er boliger i den tæt-lave bebyggelse.

§ 11.4

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

Etableres der en kollektiv løsning til håndtering af tag- og overfladevand fra matriklerne inden for området, skal der oprettes et privat regnvandslaug, som skal optages i Spildvandsplanen. Ved oprettelse af et privat regnvandslaug, skal vedtægter for laugets tinglyses på hver matrikel og sendes til Hedensted Kommune.

Regnvandslauget skal stå for drift og vedligehold af kollektive løsninger til håndtering af tag- og overfladevand.

§ 11.5

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Hedensted Kommune.

§ 12 Aflysning af lokalplan og servitutter

§ 12.1

Følgende servitutter ophæves med vedtagelsen af lokalplan 1156:

- 08.06.2006-28619-55 Dok. om bebyggelsesregulerende bestemmelser, grundejerforening mv.

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 forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

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.

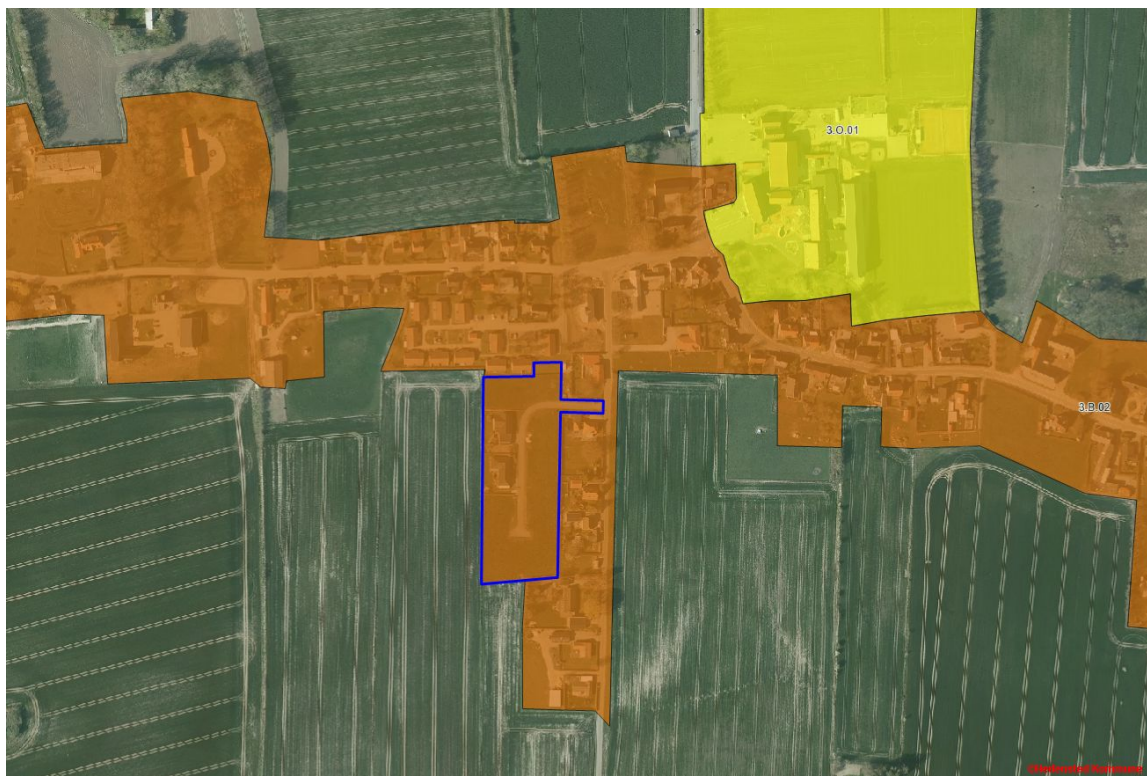
I det følgende redegøres for anden planlægning og lovgivning, der er gældende i lokalplanområdet, samt hvordan der tages hensyn til det i lokalplanen.

Redegørelse for kommuneplan 2017-2029

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 3.B.02 og udlagt til boligområde. Jævnfør kommuneplanrammen må bebyggelsesprocenten højst være 40 % af det enkelte jordstykke og bygningerne må højst opføres i 2 etager med en maksimal højde på 8,5 meter.

Lokalplan 1156 er i overensstemmelse med kommuneplanen.



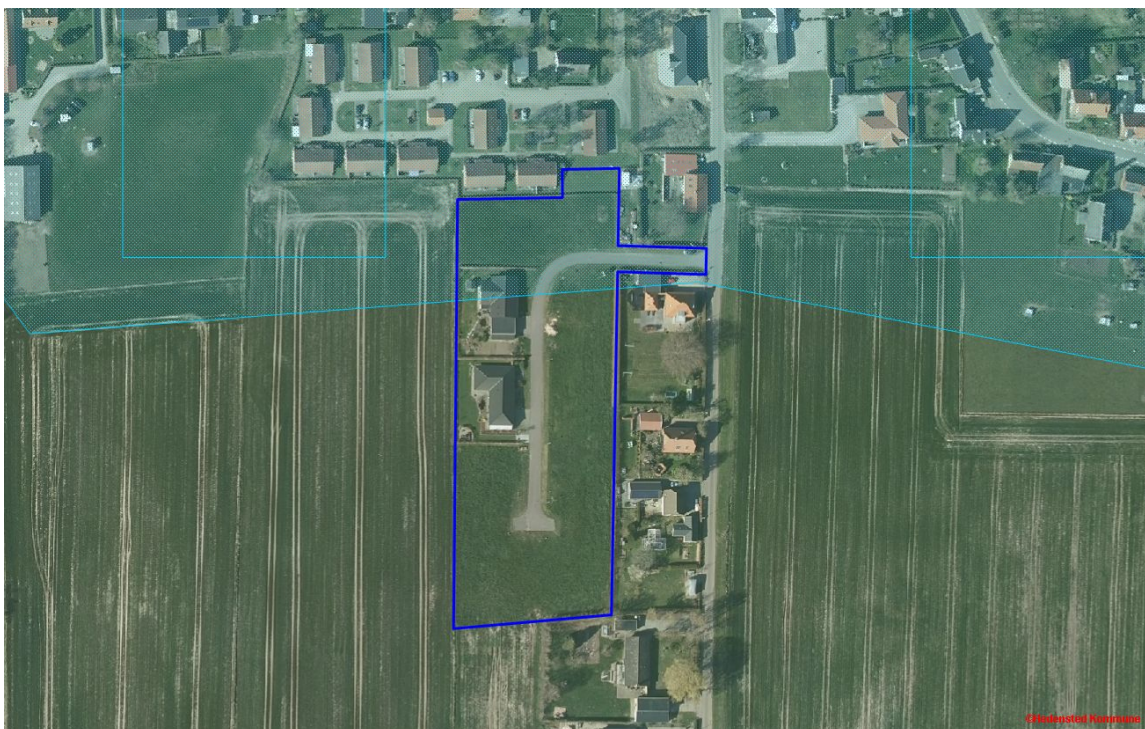
Kort over kommuneplanrammer. Lokalplanområdet er vist med en blå afgrænsning.

Retningslinje 8.2 Klimatilpasningsområder

Lokalplanområdet er delvist 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.



Kortet viser udpegningen klimatilpasningsområder med en lys blå skravering. Lokalplanområdet er vist med en blå afgrænsning.

Tag- og overfladevand fra 30 % af hver matrikel inden for lokalplanområdet kan ledes uforsinket til Hedensted Spildevands regnvandsledning. Resterende regnvandsmængde skal håndteres inden for lokalplanområdet enten ved afledning til fælles forsinkelsesbassin, på egen grund eller en kombination af disse. Der udlægges i lokalplanen et areal til forsinkelsesbassin til håndtering af overfladevand.

Der er foretaget en geoteknisk undersøgelse af lokalplanområdet, som viser, at området ikke er velegnet til nedsivning og udgangspunktet er derfor, at regnvand afledes til et fælles forsinkelsesbassin med afledning til Hedensted Spildevands regnvandsledning.

Der er en naturlig strømningsvej ud af området fra nord mod syd, men ingen ind i området. Ved særlige regnhændelser, som trug og forsinkelsesbassin med videre ikke er dimensioneret til, sætter lokalplanen krav til at områdets terrænforhold skal være udformet således, at afstrømning til nedstrøms matrikler sker uden skade på bygninger, og at afstrømning ud af lokalplanområdet sker uden skade på bygninger umiddelbart syd for området langs Høkervej.

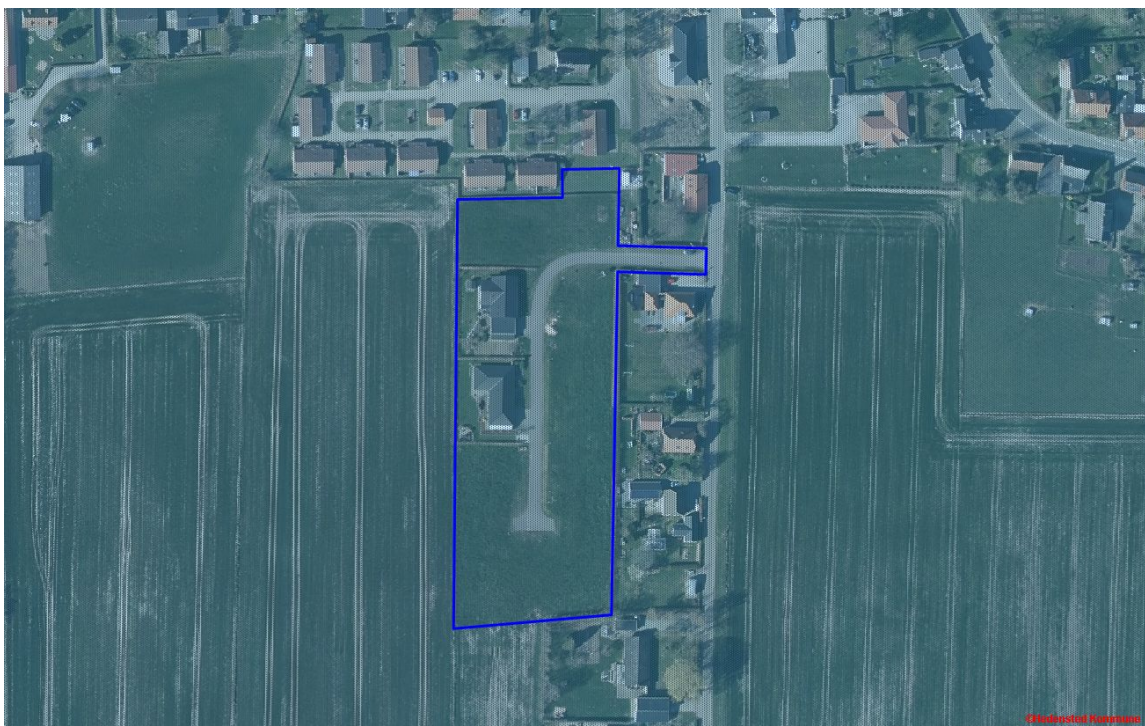
Lokalplanen vurderes hermed at være i overensstemmelse med retningslinjen.

Retningslinje 9 Drikkevand

Hele lokalplanområdet er udpeget som langsigtet drikkevandsområde med særlige drikkevandsinteresser.

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

9.1 Inden for de langsigtede drikkevandsområder må der som hovedregel ikke udlægges arealer til ny byvækst.



Kortet viser udpegningen langsigtet drikkevandsområde. Lokalplanområdet er vist med en blå linje.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og er i kommuneplan 2017-2029 udlagt til boligområde. Planlægningen betrages derfor ikke som værende udlæg af areal til ny byvækst, og lokalplanen er derfor i overensstemmelse med retningslinjen.

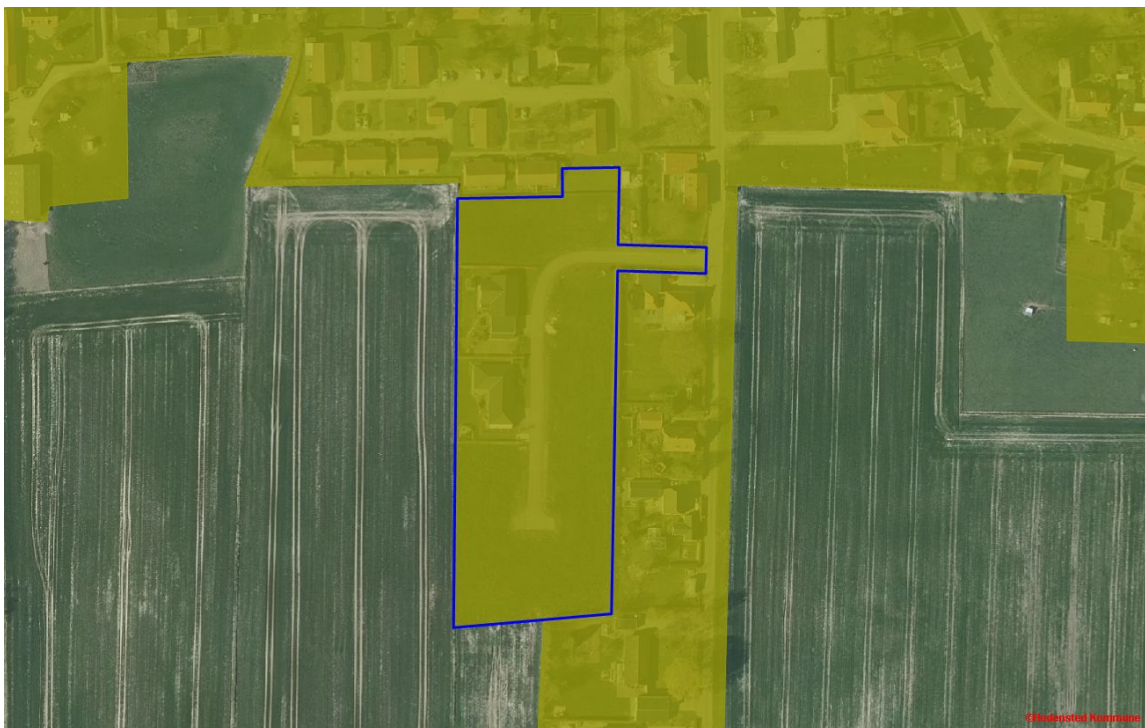
Da området ligger i indvindingsopland til Over Barrit Vandværk, vil der være særlige krav til håndtering af tag- og overfladevand, som kan indeholde forurenende stoffer jævnfør Hedensted Kommunes Rammeplan for grundvandsbeskyttelse.

Retningslinje 10.2 Skovrejsning

Hele 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.



Kortet viser udpegningen skovrejsning uønsket. Lokalplanområdet er vist med en blå afgrænsning.

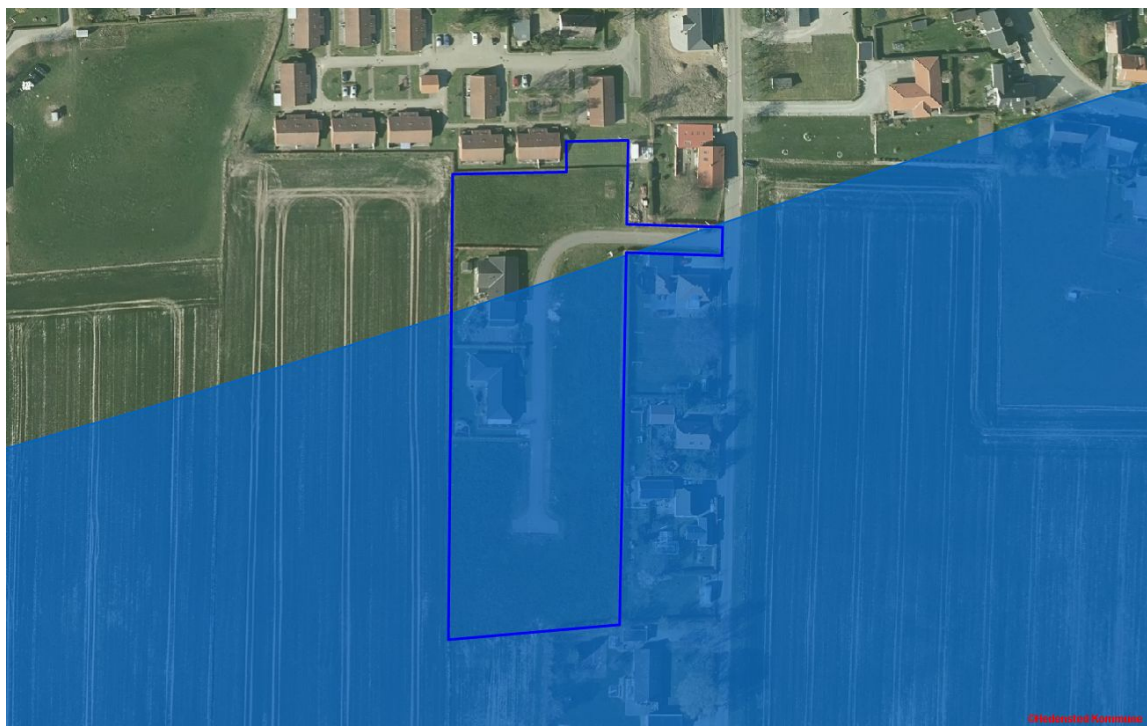
Da der ikke udlægges skov i lokalplanen, er lokalplanen i overensstemmelse med retningslinjen.

Retningslinje 10.3 Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet er delvist beliggende inde for kystnærhedszonen.

Følgende retningslinjer i Kommuneplan 2017-2029 verørende kystnærhedszonen er relevante for nærværende lokalplan:

10.3.1 I forbindelse med byudvikling inden for kystnærhedszonen skal den mere detaljerede planlægning sikre en harmonisk og rolig byprofil mod kysten. Samtidig bør der skabes udvidet adgang til kysten for offentligheden.



Kortet viser kystnærhedszonen. Lokalplanområdet er vist med en blå linje.

Lokalplanen stiller krav til, at ny bebyggelse skal have en ydre udformning og fremtræden, herunder farveholdning, så der skabes en god helhedsvirkning i området. Ingen udvendige bygningsdele eller beklædninger må udføres med signalfarver. Samtidig må bebyggelsen maksimalt opføres i én etage.

Der inddrages i planlægningen ikke nye arealer i byzone inden for kystnærhedszonen.

Det vurderes, at planlægningen på grund af placering, bebyggelsesomfang og den anvendelse, der planlægges for, ikke vil påvirke kysten visuelt.

Retningslinje 12.2 Stier

Lokalplanområdet er omfattet af Hedensted Kommunes planlægning vedrørende 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.

Lokalplanen udlægger et areal i den nordlige ende af området til fælles friareal, hvor det vil være muligt at etablere en stiforbindelse til den tæt-lave bebyggelse ved Smedetofte. Herfra kan man som gående bevæge sig op til Barrit Langgade med fortorv hen til skole, institution og anden bymæssig bebyggelse.

Lokalplanen ses således at være i overensstemmelse med retningslinjen.

Retningslinje 12.3 Parkering

Lokalplanområdet er omfattet af Hedensted Kommunes planlægning vedrørende parkering.

I henhold til retningslinjen vedrørende parkering i Kommuneplan 2017-2029 skal der i forbindelse med nybyggeri anlægges tilstrækkeligt med parkeringspladser for bebyggelsens beboere m.m. Lokalplan 1156 sikrer at retningslinjen bliver fulgt ved bestemmelse, der fastsætter et minimumskrav til antallet af parkeringspladser.

Lokalplanen vurderes dermed at være i overensstemmelse med retningslinjen.

Lokalplanens konsekvenser for nærområdet

Visuel påvirkning

Lokalplanområdet er placeret i naturlig forlængelse af eksisterende boliger i nærområdet og ligger ikke i første række ud til større vejforløb.

Lokalplanen stiller krav til, at ny bebyggelse skal have en ydre udformning og fremtræden, herunder farveholdning, så der skabes en god helhedsvirkning i området. Samtidig må bebyggelsen maksimalt opføres i én etage.

På denne baggrund vurderes bebyggelsen ikke at medføre en væsentlig visuel påvirkning i nærområdet.

Påvirkning af landbrug

Nuværende og fremtidig zonestatus er byzone. Der sker derfor ikke ændringer/begrænsninger, i forhold til ejendomme med husdyrbrug. Der er ca. 1,3 km til nærmeste større husdyrbrug, så det lokalplanlagte område forventes ikke at blive påvirket af husdyrbrug.

Trafikal påvirkning

Ændringen fra åben-lav til tæt-lav boligbebyggelse øger hverken trafikmønstret eller risikoen for ulykker væsentligt.

Grundvand

Da området ligger inden for område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), indvindingsopland (IOL) til Over Barrit Vandværk og sårbare områder (NFI og SFI), stilles der særlige krav til håndtering af tag- og overfladevand, som kan indeholde forurenende stoffer jævnfør Hedensted Kommunes Rammeplan for grundvandsbeskyttelse.

Ved nedsivning af tag- og overfladevand, som kan indeholde forurenende stoffer, må der ikke anvendes faskiner eller andre LAR-løsninger, som leder tag- og overfladevand direkte i jorden uden forudgående omsætning af eventuelt forurenende stoffer.

Klimavand

Der er en naturlig strømningsvej ud af området fra nord mod syd, men ingen ind i området.

Ved særlige regnhændelser, som trug og forsinkelsesbassin med videre i området ikke er dimensioneret til, skal områdets terrænforhold være udformet således, at afstrømning til nedstrøms matrikler sker uden skade på bygninger og at afstrømning ud af lokalplanområdet sker uden skade på bygninger umiddelbart syd for området langs Høkervej.

Eksisterende lokalplan og 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 tinglyste. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om elkabler, telefon- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

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

- Gældende på matr.nr. 9ab og 9t Over Barrit By, Barrit
12.04.1978-13979-55 Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv, Proiritet forud for pantegæld, Vedr. 7A.
Der er foretaget en omlægning af den tinglyste vandledning. Se følgende påtegning:
Påtegning på deklaration om vandledning tinglyst den 12.04.1978 på matr. nr. 9-p, 9-r og 11-m Over Barrit By, Barrit m.fl.
- Gældende på matr.nr. 9z Over Barrit By, Barrit
08.11.2006-53962-55 Dok om kloakledning m.v.

Følgende servitut aflyses med vedtagelsen af lokalplan 1156:

- Gældende for hele lokalplanområdet
08.06.2006-28619-55 Dok. om bebyggelsesregulerende bestemmelser, grundejerforening mv.

Teknisk forsyning

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er beliggende i et område med naturgasforsyning.

Vandforsyning

Lokalplanområdet vandforsynes fra Over Barrit Vandværk.

Spildevand

Lokalplanområdet er i kommunens gældende spildevandsplan udlagt som separatkloakeret, hvilket fastholdes.

Husspildevand håndteres af Hedensted Spildevand og ledes til rensning på Juelsminde Renseanlæg.

Overfladevand

Tag- og overfladevand fra 30 % af hver matrikel kan ledes uforsinket til Hedensted Spildevands regnvandsledning. Resterende regnvandsmængde skal håndteres på egen grund eller kan ved forsinkelse til naturlig afstrømning svarende til 1 l/s/red. ha ledes til Hedensted Spildevands regnvandsledning. Forsinkelsen skal ske gennem en selvstændig regnvandsløsning. Ved etablering af forsinkelsesbasin eller lignende med afledning til Hedensted Spildevands regnvandsledning skal der søges om tilslutningstilladelse ved Hedensted Kommune.

Da området ligger i indvindingsopland til Over Barrit Vandværk, vil der være særlige krav til håndtering af tag- og overfladevand, som kan indeholde forurenende stoffer jævnfør Hedensted Kommunes Rammeplan for grundvandsbeskyttelse. Nedsivning af tag- og overfladevand, som kan indeholde forurenende stoffer, skal ske gennem jordoverfladen. Det kan f.eks. ske gennem et regnbed eller lignende, hvor tag- og overfladevand udledes på jordoverfladen.

Etableres der en kollektiv løsning til håndtering af tag- og overfladevand fra matriklerne inden for området, skal der oprettes et privat regnvandslaug, som skal optages i Spildevandsplanen. Ved oprettelse af et privat regnvandslaug, skal vedtægter for laugget tinglyses på hver matrikel og sendes til Hedensted Kommune.

Renovation

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

Naturbeskyttelse

Natura 2000

Der er ca. 1,9 km til nærmeste Natura 2000-område, som er Skove langs nordsiden af Vejle Fjord, som rummer Habitatområde nr. 67 og Fuglebeskyttelsesområde nr. 45.

Hedensted Kommune vurderer, at planlægningen på grund af afstanden og den anvendelse, der planlægges for, ikke kan medføre en negativ påvirkning af Natura 2000-områder.

Bilag IV arter

Hedensted Kommune har ikke registreret bilag IV-arter i området. På grund af arealets hidtidige anvendelse vurderes det ikke at være et velegnet levested for bilag IV-arter. Derfor vurderes det, at planlægningen ikke kan påvirke bilag IV-arter.

Miljøforhold

Støj

I henhold til planlovens § 15 a skal lokalplanen redegøre for støjpåvirkning.

Indretningen af lokalplanområdet til boligbebyggelse vurderes ikke at give anledning til, at der er behov for etablering af støjbegrænsende foranstaltninger.

Der er ikke virksomheder i umiddelbar nærhed.

Lugt, støv eller anden luftforurening

I henhold til planlovens § 15 b skal lokalplanen redegøre for lugt, støv eller anden luftforurening.

Indretning af lokalplanområdet til boligbebyggelse vurderes ikke at give anledning til, at der er behov for etablering af foranstaltninger til begrænsning af lugt, støv eller anden luftforurening.

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 på arealet, og det er ikke omfattet af områdeklassificering, jævnfør jordforureningslovens § 50a.

Tilladelser fra andre myndigheder

Museumsloven

VejleMuseerne oplyser, at Horsens Museum tidligere har foretaget en arkæologisk forundersøgelse af hele lokalplanområdet og at området er frigivet til anlægsarbejde.

Skulle der mod forventning fremkomme fortidsminder under anlægsarbejdet på arealet, skal arbejdet straks indstilles det pågældende sted og Vejle Museum underrettes, jævnfør museumslovens § 27, stk. 2.

Samlet konklusion af miljøscreening

Det vurderes, at den samlede miljøpåvirkning inklusive de kumulative effekter af planforslaget ikke er væsentlige. Derfor er der ikke krav om udarbejdelse af en miljøvurdering i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), LBK nr. 973 af 25/06/2020.

Planen er screenet for potentielle miljøpåvirkninger i screeningskemaet side 8 og frem. Enkelte emner er trukket frem nedenfor.

Nuværende og fremtidig zonestatus er byzone. Der sker derfor ikke ændringer/begrænsninger, i forhold til ejendomme med husdyrbrug. Der er ca. 1,3 km til nærmeste større husdyrbrug, så det lokalplanlagte område forventes ikke at blive påvirket af husdyrbrug.

Ændringen fra åben-lav til tæt-lav boligbebyggelse vurderes ikke at øge trafikmønsteret væsentligt. Bestemmelser i lokalplanen sikrer, at vendepladsen i området udformes jævnfør vejreglerne med renovationsbil som dimensionsgivende køretøj.

Området er separatkloakeret. Tag- og overfladevand fra 30% af hver matrikel kan ledes uforsinket til Hedensted Spildevands regnvandsledning. Resterende regnvandsmængde skal håndteres inden for lokalplanområdet enten ved afledning til fælles forsinkelsesbassin, på egen grund eller en kombination af disse. Der udlægges i lokalplanen et areal til forsinkelsesbassin til håndtering af overfladevand.

Der er en naturlig strømningsvej ud af området fra nord mod syd, men ingen ind i området. Lokalplanen bestemmer, at områdets terrænforhold skal være udformet således, at afstrømning til nedstrøms matrikler sker uden skade på bygninger og at afstrømning ud af lokalplanområdet sker uden skade på bygninger umiddelbart syd for området langs Høkervej, ved særlige regnhændelser, som trug og forsinkelsesbassin med videre ikke er dimensioneret til.

Lokalplanområdet ligger inden for områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), indvindingsopland (IOL) til Over Barrit Vandværk og sårbare områder (NFI og SFI). Der vil derfor være særlige krav til håndtering af tag- og overfladevand, som kan indeholde forurenende stoffer jævnfør Hedensted Kommunes Rammeplan for grundvandsbeskyttelse.

Området er delvist beliggende inden for kystnærhedszonen. Hedensted Kommune vurderer, at planlægningen på grund af placering, bebyggelsesomfang og den anvendelse, der planlægges for, ikke vil påvirke kysten visuelt.

Hedensted Kommune har dermed foretaget en screening af planforslaget og har afgjort, at det 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 af konkrete projekter (VVM) offentliggøres med begrundelse og klagevejledning, hvilket sker samtidig med, at planforslaget fremlægges i offentlig høring.

Forudgående høring

Inden afgørelse om miljøvurdering træffes, skal kommunen høre andre berørte myndigheder om, hvorvidt de mener, at der er anledning til at gennemføre en miljøvurdering af planforslaget. Ved berørt myndighed forstås en myndighed, som på grund af dens specifikke

miljøansvar skal godkende eller give samtykke, tilladelse, godkendelse eller dispensation, for at planen eller programmet kan realiseres.

Andre berørte myndigheder har i perioden fra den 7. december til den 21. december 2020 haft mulighed for at kommentere kommunens forventede afgørelse om ikke at gennemføre en miljøvurdering af planforslaget, og der er ikke indkommet bemærkninger, som giver anledning til at miljøvurdere planforslaget.

[Læs det samlede miljøscreeningsskema 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

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.

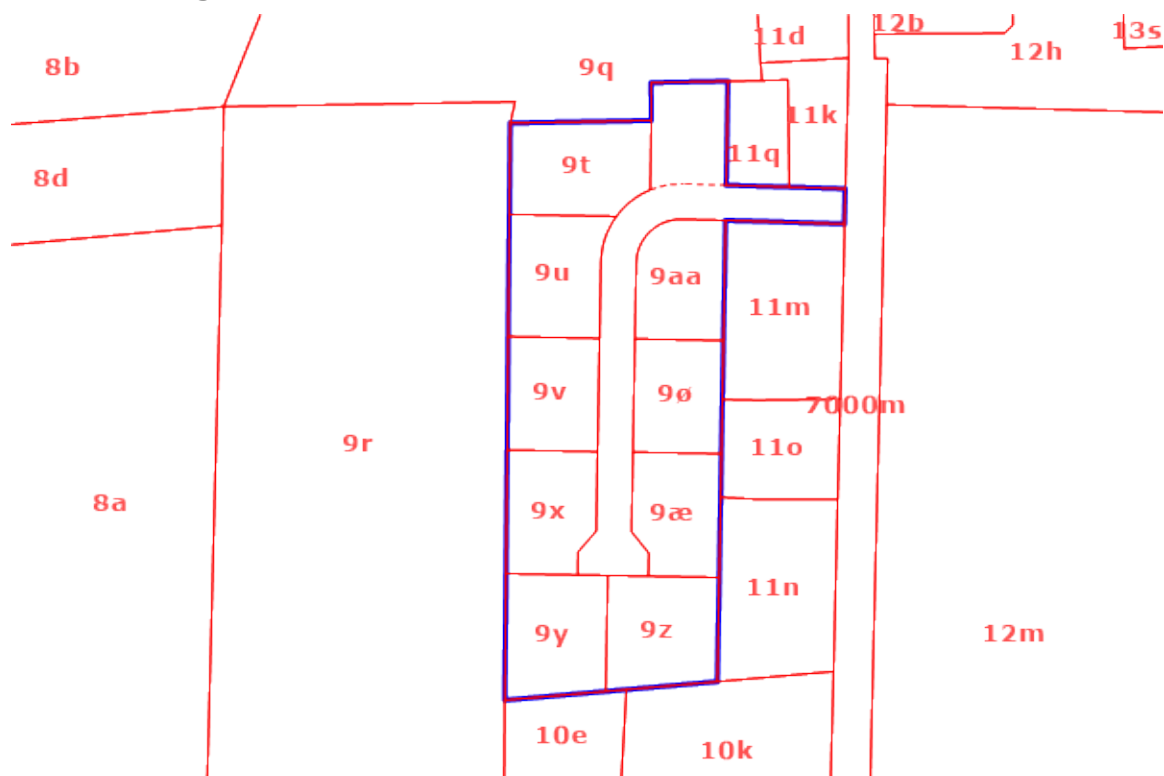
Klagefrist

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



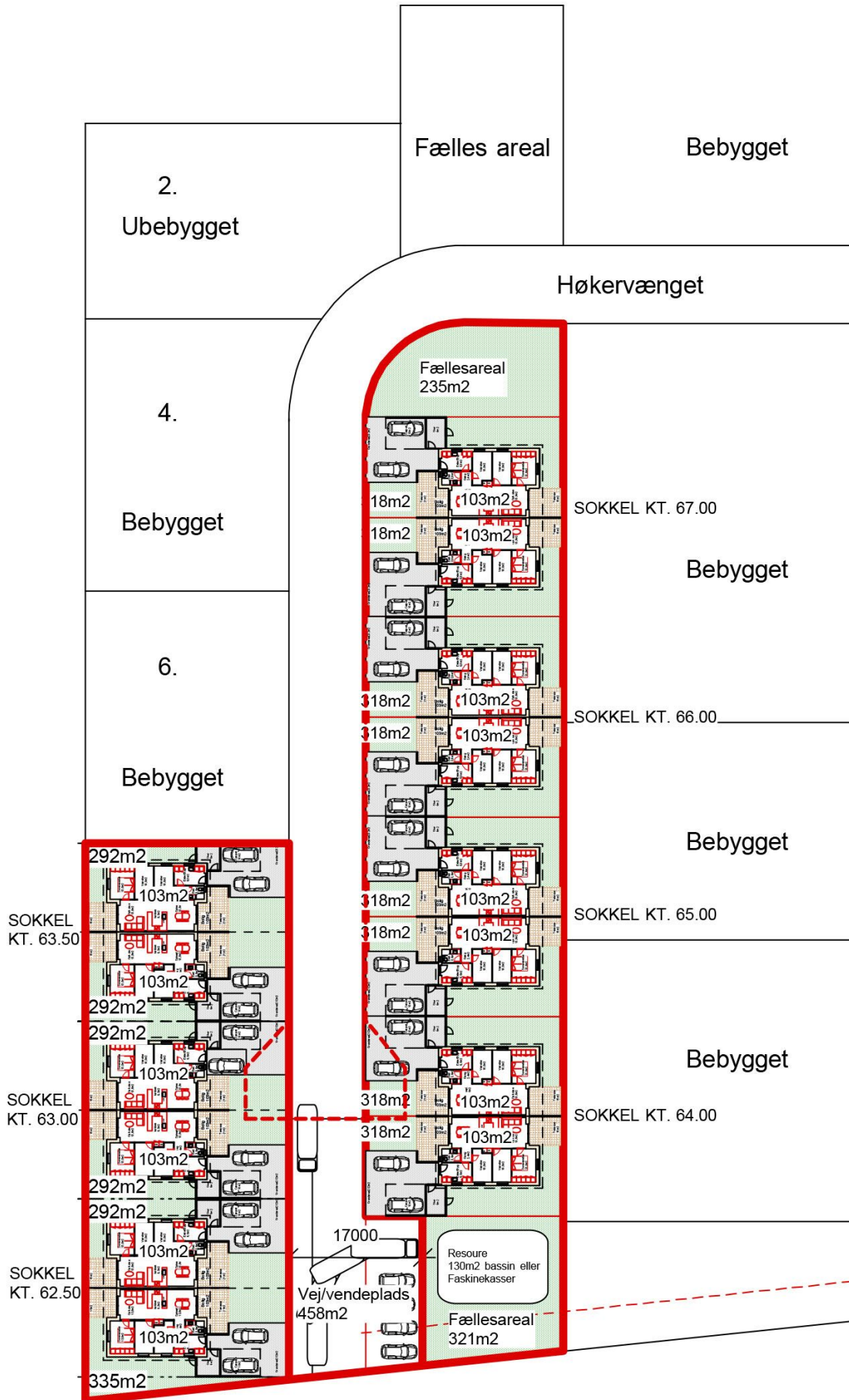
[Kortbilag nr. 1 - Matrikelkort - Juridisk kort findes her.](#)

Kortbilag 2



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

Kortbilag 3



[Kortbilag nr. 3 - Situationsplan.](#)

Vedtagelse

Forslag til Lokalplan 1156 er vedtaget af Hedensted Byråd den den 27. januar 2021 og offentliggøres efter reglerne herom i Lov om planlægning §§ 24-26.

På byrådets vegne

Kasper Glyngø

Steinar Eggen Kristensen

Borgmester

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.

