HEDENSTED KOMMUNE

Notatark

Sagsnr. 01.02.05-P16-7-14

Sagsbehandler
Troels Munk-Olsen

10.7.2015

Indstillingsnotat

Overskrift
Godkendelse af hovedprincipper for udarbejdelse af lokalplan 1095 for boligområde vest for Constantiavej.

Beslutningstema
Udvalget for Teknik skal tage stilling til hovedprincipper for udarbejdelse af lokalplan 1095 for boligudstykning vest for Constantiavej i Hedensted.

Økonomi
Ingen bemærkninger.

Personale
Ingen bemærkninger.

Historik
Ingen bemærkninger.

Sagsfremstilling
Landinspektør Svend Smedegaard har på vegne af ejer af ejendommen matr. Nr. 5a Ll. Dalby, Hedensted, Constantiavej, anmodet om principiel godkendelse af, at der udarbejdes en lokalplan for det på Bilag 1 markerede område.

Lokalplanen ønskes udarbejdet for at kunne opføre 15 boliger i området.

Lokalplanområdet er det sidste areal langs Constantiavejs vestre side der bliver lokalplanlagt/bebygget. Det har været dyrket landbrugsjord. En del af lokalplanområdet er et § 3 beskyttet engareal, der strækker sig på begge sider af Torup bæk, arealet er indhegnet og afgræsset af køer.
Den del af lokalplanområdet der kan bebygges falder fra Constantiavej ca 4 meter mod engområdet. Den øverste ca. ¾ er ganske jævn.

Lokalplanens formål er at give mulighed for opførelse af 15 boliger på arealet, samt tilhørende rekreative arealer grundstørrelserne vil være 900 – 1100 m^2.
Lokalplanområdet ligger indenfor kommuneplanrammerne 5.B.28 der dækker boligområdet og 5.R.21 der er et rekreativt område der indeholder det § 3 belagte engområde. Lokalplanen vil være i overensstemmelsen med rammebestemmelserne.

For øjeblikket er området udlagt som separatkloakeret område. Dette vil blive ændret til spildevandskloakeret område ved ændring af spildevandsplanen i september 2015.

Det betyder at overfladevand skal håndteres inden for lokalplanområdet. Der er udført jordbundsundersøgelser på arealet. De viser at håndtering af overflade vand kan ske ved nedsivning på de enkelte grunde og på fællesområderne.

I dialog med grundejeren/virksomheden blev der udarbejdet en disponeringsskitse af lokalplanområdet, som fremgår af Bilag 3.

Lokalplanen vil blive udarbejdet efter følgende overordnede retningslinjer:

- Området disponeres efter principperne på bilag 3
- Åben/lav boligbebyggelse med 15 boliger samt rekreativt område
- Med en bebyggelsesplan i princippet som vist på kortbilag 3
- En bebyggelsesprocent på 30 for den enkelte grund
- En maksimal bygningshøjde på 8,5 meter i 2 etager.
- Der udlægges et vejudlæg på 8 meter med kørebanebredde på 5,5 meter
- Der udlægges et fælles grønt friareal som ved 10 års regn kan blive ovesvømmet vist på kortbilag 3
- Beskyttelse af engområdet langs Torup Bæk i områdets vestlige del
- Sikring af den offentligt tilgængelige stiforbindelse mellem boligområderne nord og syd for lokalplanområdet.
- Overfladevandet håndteres inden for lokalplanområdet
- Der stilles krav til bygningernes arkitektoniske udtryk

Kommunikation
Lokalplan 1095 udfylder det sidste areal på Constantiavejs vestre side, lokaplanen bliver at tilsvarende størrelse og karakter som de omkringliggende lokalplaner. Derfor anses det at kommunikation og borgerdeltagelse vil være fyldestgørende ved den lovmæssige 8 ugers høring efter vedtagelse af lokalplanforslaget.

Beslutningen meddeles ansøgeren.

Lovgrundlag
Lov om planlægning § 13 stk. 2, jf. lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013.

Indstilling
Administrationen indstiller

- At der udarbejdes forslag til lokalplan 1095 efter ovenstående retningslinjer.