

Boliger på Hestelunden i Barrit - mindre ændring af lokalplan

03.B01.017

Lokalplanen er under udarbejdelse



HEDENSTED
KOMMUNE

Indholdsfortegnelse

Offentlig høring	1
Baggrund og indhold	2
Formålet med lokalplanen	3
Lokalplanens indhold	4
Bestemmelser	5
§ 1 Områdets afgrænsning og zonestatus	6
§ 2 Formål	7
§ 3 Områdets anvendelse	8
§ 4 Støjforhold	9
§ 5 Udstykning	10
§ 6 Vej-, sti- og parkeringsforhold	11
§ 7 Lednings- og forsyningsanlæg	12
§ 8 Bebyggelsens omfang og placering	14
§ 9 Bebyggelsens ydre fremtræden	16
§ 10 Ubebyggede arealer	17
§ 11 Grundejerforening	18
§ 12 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	19
Redegørelse	20
Redegørelse for Kommuneplan 2021-2033	21
Retningslinjer	22
Udviklingsplan	25
Lokalplanens konsekvenser for nærområdet	26
Eksisterende lokalplan og servitutter	27
Teknisk forsyning	28
Naturbeskyttelse	29
Miljøforhold	31
Tilladelser fra andre myndigheder	32
Miljøscreening	33
Klagevejledning miljøscreening	34
Kortbilag 1	35
Kortbilag 2	36
Vedtagelse	37
Retsvirkninger	38

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 blandt andet arealer, nye bygninger, veje, med videre skal placeres og udfærdiges inden for et bestemt område.

Inden Kommunalbestyrelsen 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 Kommunalbestyrelsen har vurderet de indkomne bemærkninger og ændringsforslag, kan lokalplanen vedtages endeligt. Herefter har den bindende virkning for grundejere og brugere i området.

Offentlig Høring

INDSÆT TEKST I HENHOLD TIL OFFENTLIG HØRING

Forslag til lokalplan **XXX** 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 Kommunalbestyrelse vil efter høringsperiodens afslutning tage stilling til lokalplanen og de indsendte bemærkninger. Efter Kommunalbestyrelsens 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 Stab

Stationsparken 1

7160 Tørring

plan@hedensted.dk

Tlf: 7975 5606



Baggrund for Lokalplanen

Baggrunden for lokalplanen er, at Hedensted Kommune ønsker at udbyde matrikel nummer 56bu, Over Barrit By, Barrit med mulighed for at etablere tæt-lav boligbyggeri.

Lokalplan 03.B01.01 blev vedtaget i 1997. Delområde I og II er udnyttet, hvorimod det område, der ønskes udbudt, svarende til delområde III er ubebygget. I lokalplan 03.B01.01 er anvendelsesbestemmelserne for delområde III fastlagt som åben-lav bebyggelse. Ved at ændre bestemmelserne for delområde III, så de svarer til gældende bestemmelser for delområde IIa og IIb muliggøres både åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Samtidigt tilpasses uaktuelle bestemmelser, der ikke længere er gyldige på grund af, at de er kompetencegivende. Ændringen vil også lette administrationen af lokalplanen, idet bestemmelserne vil være tydelige, hvilket forventes at mindske ressourcforbruget ved sagsbehandlingen.

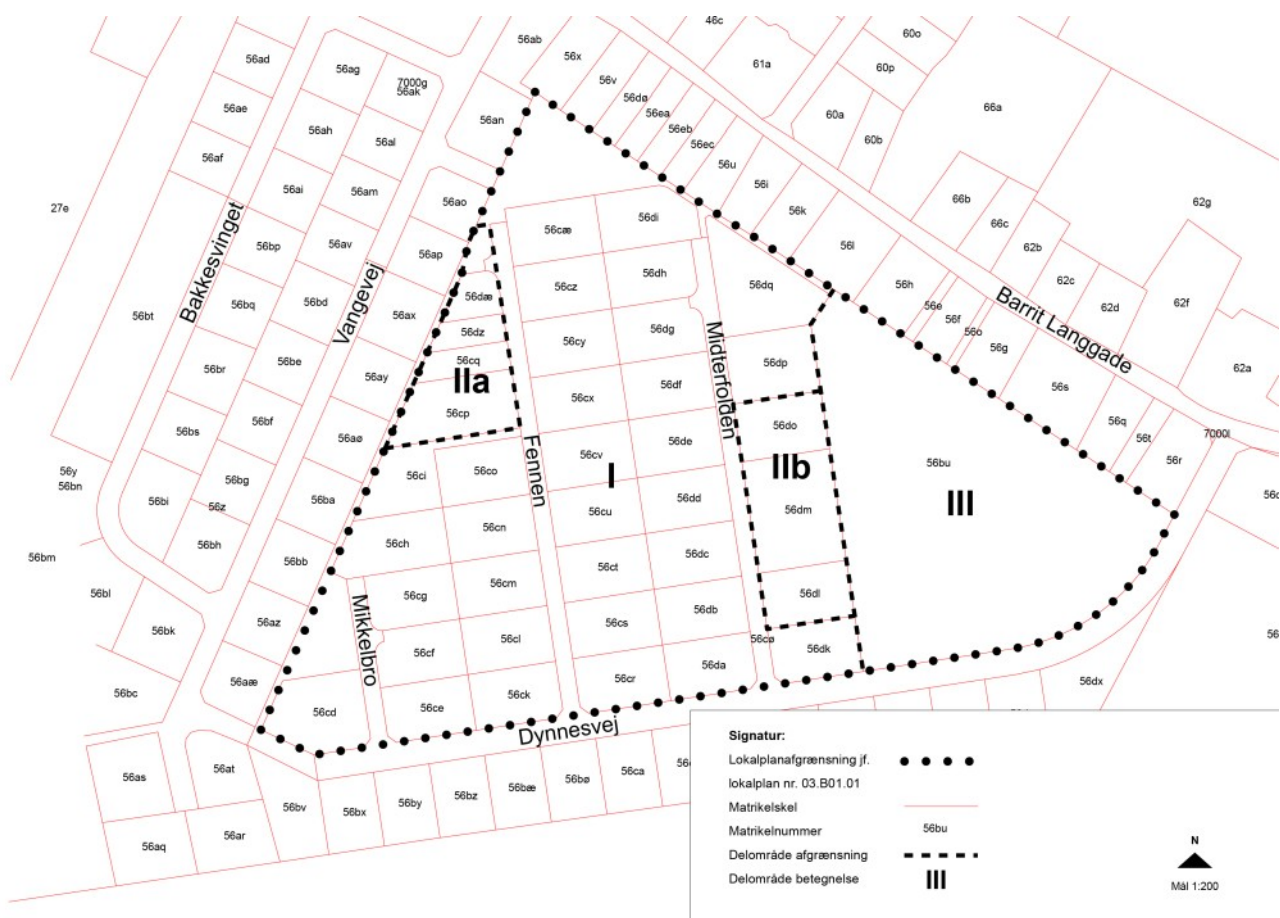
Lokalplanen har til formål at lave en mindre ændring af lokalplan 03.B01.01, således der kan gives mulighed for at etablere et boligområde med tæt-lav boligbyggeri i delområde III. Alle bestemmelserne i Lokalplan nr. 03.B01.01 vil fortsat være gældende, bortset fra de ændringer der følger af denne lokalplan.

Eksisterende forhold

Lokalplanen omfatter matrikel nummer 56dæ, 56dz, 56cq, 56cp, 56ci, 56co, 56ch, 56cn, 56cg, 56cm, 56cf, 56cl, 56ce, 56ck, 56cæ, 56cz, 56cy, 56cx, 56cv, 56cu, 56ct, 56cs, 56cr, 56di, 56dh, 56dg, 56df, 56de, 56dd, 56dc, 56db, 56da, 56dq, 56dp, 56do, 56dm, 56df, 56dk, 56bu, Over Barrit By, Barrit.

Området udgør et samlet areal på cirka 68.000 m². Det ubebyggede delområde III udgør et areal på cirka 17.000 m².

Delområde III er ubebygget, og henligger som græsmark. Området er omgivet af eksisterende boligbebyggelse.



Kort over lokalplanområdet.

Formålet med lokalplanen

Lokalplanen har til formål at lave en mindre ændring af Lokalplan 03.B01.01, således der kan gives mulighed for at etablere et nyt boligområde med tæt-lav boligbyggeri i delområde III. Alle bestemmelserne i Lokalplan 03.B01.01 vil fortsat være gældende, bortset fra de ændringer der følger af denne lokalplan.

Lokalplanen skal samtidig sikre, at der inden for det i Lokalplan 03.B01.01 udlagte delområde III, udlægges fælles friarealer samt areal til forsinkelse af tag- og overfladevand.

Lokalplanen har ligeledes til formål, at tilpasse uaktuelle og kompetencegivende bestemmelser, der i dag ikke er gyldige at administrere efter.

Lokalplanens indhold

For at give mulighed for både åben-lav og tæt-lav bebyggelse i delområde III tilpasses anvendelsesbestemmelserne.

Der er desuden kompetencebestemmelser i Lokalplan 03.B01.01, som justeres med denne lokalplan, da de i henhold til gældende planlov ikke er gyldige at administrere efter. Det drejer sig om:

- Skiltning, der omformuleres til, at der ikke må opsættes skilte inden for lokalplanens område. Mindre henvisningsskilte er undtaget herfra.
- Bestemmelserne omkring materialer og farver gøres mere konkrete.
- Bestemmelse om hvordan de ubebyggede arealer skal se ud gøres mere konkrete.

Siden gældende lokalplan for området blev vedtaget, er planlovens mindstekrav til lokalplaners indhold ændret. Redegørelsen suppleres således at den er i overensstemmelse med planloven. Derfor indeholder lokalplanen tilføjede emner, som for eksempel redegørelse for specifikke miljøforhold, formåls- og anvendelsesbestemmelser. Lokalplanenes redegørelse er ajourført i forhold til kommuneplanens retningslinjer. Kortbilag er ligeledes ajourført.

Der vurderes at være botaniske værdier i området, der potentielt fremtidigt kan blive natur, derfor er der indsat en bestemmelse om karakteren for fællesarealerne, så biodiversiteten højnes og der gives plads til naturen i området.

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 Områdets afgrænsning og zonestatus

§1.1

Bestemmelserne i §1 i Lokalplan 03.B01.01 er fortsat gældende.

§ 2 Formål

§2.1

Formålet med denne lokalplan er at tilrette Lokalplan 03.B01.01, således at der i lokalplanens delområde III kan opføres både åben-lav og tæt-lav boliger.

Lokalplanens formål er desuden at justere ugyldige kompetence bestemmelser i Lokalplan 03.B01.01, samt sikre, at der inden for det i Lokalplan 03.B01.01 udlagte delområde III, udlægges fælles friarealer samt areal til forsinkelse af tag- og overfladevand.

Alle bestemmelser i §2 i Lokalplan 03.B01.01 er fortsat gældende.

§ 3 Arealanvendelse

§3.1

§ 3.1 Ændres fra:

Området må kun anvendes til helårsboligformål. I delområderne I og III må der kun opføres åben-lav boligbebyggelse. I delområderne IIa og IIb kan der opføres åben-lav og/eller tæt-lav bebyggelse, når den tæt lave bebyggelse opføres efter en af kommunalbestyrelsen godkendt bebyggelsesplan.

§ 3.1 Ændres til:

Området må kun anvendes til helårsboligformål. I delområde I må der kun opføres åben-lav boligbebyggelse. I delområderne IIa, IIb og III kan der opføres åben-lav og eller tæt-lav boligbebyggelse. Tæt-lav boligbebyggelse skal opføres efter en samlet dispositions- og bebyggelsesplan.

§3.2

Øvrige bestemmelser i § 3 i Lokalplan 03.B01.01 er fortsat gældende.

§ 4 Støjforhold

§4.1

Bestemmelserne i §4 i Lokalplan 03.B01.01 er ikke aktuelle og udgår derfor.

§ 5 Udstykning

§5.1

Bestemmelserne i §5.1 i Lokalplan 03.B01.01 er fortsat gældende.

§5.2

§ 5.2 Ændres fra:

I delområde IIa og IIb kan foranstående udstykningsbestemmelser fraviges, når udstykning sker i overensstemmelse med en af Kommunalbestyrelsen godkendt dispositions- og bebyggelsesplan, jævnfør §3, stk. 1.

§ 5.2 Ændres til:

I delområde IIa, IIb og III kan udstykningsbestemmelserne i §5.1 fraviges, når udstykning sker i overensstemmelse med en samlet dispositions- og bebyggelsesplan, jævnfør §3, stk. 1.

§ 6 Vej, sti- og parkeringsforhold

§6.1

Bestemmelserne i §6.1 i Lokalplan 03.B01.01 er fortsat gældende for delområde I og IIa og IIb.

For delområde III gælder det særligt, at lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Dynnesvej, i princippet som anvist på kortbilag nummer 2.

§6.2

Bestemmelserne i §6.2 - § 6.6 i Lokalplan 03.B01.01 er fortsat gældende.

§6.3

Bestemmelserne i §6.7 i Lokalplan 03.B01.01 er fortsat gældende for delområde I og IIa og IIb.

For delområde III gælder det særligt, at der, ved tæt-lav boligbebyggelse indenfor delområde III, skal etableres minimum 1,5 parkeringsplads per bolig.

I forbindelse med disponering af tæt-lav boligbebyggelse skal der, i forbindelse med disponeringen af en samlet plan, ud over ovenstående, placeres mindst 3 fælles gæsteparkeringspladser for området.

Note til §6.3

1,5 parkeringsplads per bolig kan opfyldes på forskellig vis - ved at der etableres 1 privat parkeringsplads per boligenhed og de øvrige samles som fælles parkeringspladser i området - at der etableres 2 private parkeringspladser per bolig eller der etableres fællesparkeringsområder med et antal der svarer til 1,5 parkeringsplads per bolig.

§6.4

§ 6.8 ændres fra:

I delområderne IIa og IIb kan foranstående bestemmelser fraviges, når vej-, sti- og parkeringsanlæg udformes i overensstemmelse med en af Kommunalbestyrelsen godkendt plan.

§ 6.8 ændres til:

I delområderne IIa, IIb og III kan foranstående bestemmelser fraviges, når vej-, sti- og parkeringsanlæg udformes i overensstemmelse med en af Kommunalbestyrelsen godkendt plan.

§6.5

Bestemmelserne i §6.9 i Lokalplan 03.B01.01 er fortsat gældende.

For delområde III gælder dog særligt bestemmelser vedrørende gæsteparkering i § 6.8.

§6.6

Bestemmelserne i §6.10 - § 6.11 i Lokalplan 03.B01.01 er fortsat gældende.

§6.7

For delområde III gælder det særligt, at afvanding af fordelingsveje skal ske gennem filterjord eller lignende til grøfter/anlæg inden for vejudlægget.

§ 7 Lednings- og forsyningsanlæg

§7.1

§ 7.1 ændres fra:

Elledninger fremføres som jordkabler. Vej- og stibelysning skal udføres efter en samlet plan og godkendes af kommunalbestyrelsen. Området vandforsynes fra Barritskovby vandværk og naturgasforsynes af Naturgas Syd.

§ 7.1 ændres til:

Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.

Eksisterende ledningsanlæg skal respekteres eller omlægges efter ledningsejerens anvisninger.

§7.2

Bestemmelserne i §7.2 og § 7.3 i Lokalplan 03.B01.01 er fortsat gældende.

§7.3

For delområde III gælder det særligt:

Regnvandsbassiner/anlæg til forsinkelse af regnvand skal etableres med tæt bund i den laveste del af området, som vist principielt på kortbilag 2.

LAR-anlæg til lokal nedsivning af regnvand, som eksempelvis regnbede eller grøfter skal etableres med filterjord eller lignende, og må etableres frit i området.

Ingen anlæg må indhegnes, men skal etableres med lave brinker, hvor hældningen ikke bliver stejlere end forholdet 1:5. På kortere strækninger kan der tillades en større hældning.

Mindre anlæg til håndtering af regnvand som eksempelvis regnbede og grøfter, der etableres med dybder under 0,3 meter, må udføres med større hældning.

Note til §7.3

LAR-anlæg står for anlæg til lokal afledning af regnvand.

Der gøres opmærksom på spildevandsplanen befæstelsesgrad på 40 % for boliger. Det betyder, at kun tag- og overfladevand fra 40% af matriklen areal må afledes til Hedensted Spildevands regnvandsledning. Tag- og overfladevand fra yderligere befæstelse skal håndteres på egen grund.

§7.4

For delområde III gælder det særligt:

Overfladevand kan nedsives gennem beplantede regnvandsbede eller bede med filterjord.

Overfladevand fra boligvejen skal håndteres i vejudlægget som beskrevet i § 6.7

Ved ekstreme regnhændelser skal området være indrettet således, at der ikke sker skade på bygninger og anlæg.

Note til §7.4

Nedsivning i faskine eller sivslanger er ikke tilladt i området.

§ 8 Bebyggelsens omfang og placering

§8.1

§ 8.1 ændres fra:

Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet må ikke overstige 25 for den enkelte ejendom.

§ 8.1 ændres til:

Bebyggelsesprocenten for lokalplanrådets delområde I og II må ikke overstige 25 for den enkelte ejendom.

For delområde III gælder det særligt:

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må udgøre maksimal:

- 30% for åben-lav bebyggelse
- 40% for tæt-lav bebyggelse

Note til §8.1

Der gøres opmærksom på, at spildevandsplanens befæstelsesgrad er på 40%, hvilket betyder, at al befæstelse af grunden eksempelvis byggeri, terrasser, belagte indkørsler med videre skal være under 40% for, at det kan afledes til forsyningens regnvandssystem. Såfremt befæstelsesgrad overstiger 40%, skal grundejer selv håndtere regnvandet fra de resterende arealer.

§8.2

Bestemmelserne i §8.2 i Lokalplan 03.B01.01 er fortsat gældende.

§8.3

§ 8.3 ændres fra:

Bebyggelsen i delområderne IIa og IIb skal placeres i overensstemmelse med en af Kommunalbestyrelsen godkendt bebyggelses- og udstykningsplan.

§ 8.3 ændres til:

Bebyggelsen i delområderne IIa, IIb og III skal placeres i overensstemmelse med en samlet bebyggelses- og udstykningsplan.

§8.4

Bestemmelserne i §8.4 og § 8.5 i Lokalplan 03.B01.01 er fortsat gældende.

§8.5

§ 8.6 ændres fra:

I delområderne IIa og IIb kan foranstående bestemmelser fraviges, når bygningerne udformes i overensstemmelse med en af kommunalbestyrelsen godkendt plan. Dog må intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade gives en større højde end 8,5 meter over niveauplan målt efter reglerne i Bygningsreglementet.

§8.6 ændres til:

I delområderne IIa, IIb og III kan foranstående bestemmelser fraviges, når bygningerne udformes i overensstemmelse med en samlet dispositions- og bebyggelsesplan. Dog må intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade gives en større højde end 8,5 meter over niveauplan målt efter reglerne i Bygningsreglementet.

§8.6

Bestemmelserne i §8.7 i Lokalplan 03.B01.01 er fortsat gældende.

§ 9 Bebyggelsens ydre fremtræden

§9.1

§ 9.1 ændres fra:

Til udvendige bygningsider samt tagflader må der ikke anvendes materialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.

§ 9.1 ændres til:

Boligbebyggelse skal fremstå med facadematerialer i træ, glas, tegl, pudset og malet murværk / beton eller en kombination af dette. Mindre facadepartier (op til 20% af den enkelte facade) må fremstå med andre materialer som eksempelvis aluminium, fibercement og lign.

Tagflader skal fremstå med tegl- eller betontagsten, eternit, tagpap eller som begrønnede tage med sedum.

Ledninger til el, telefon, antenner og lignende må ikke føres på facader.

§9.2

§ 9.2 ændres fra:

Blanke eller reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.

§ 9.2 ændres til:

Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer med et glanstal over 20, bortset fra vinduer eller anlæg for udnyttelse af solenergi.

§9.3

§ 9.3 ændres fra:

Til udvendige bygningsider og tage skal der benyttes jordfarver eller blandinger heraf. Til døre, vinduesrammer og lignende mindre bygningsider kan dog anvendes andre farver.

§ 9.3 ændres til:

Alle bygningsdele, facader, tagmaterialer, solceller med videre, skal udføres som ubehandlede teglflader i rød, gul, brun eller grå nuancer. Tage endvidere med sort tagpap og sedum. Facader må endvidere fremstå pudsede og malede i afdæmpede farver inden for jordfarveskalaen samt hvid, sort eller grå nuancer.

§9.4

§ 9.4 ændres fra:

Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde og må ikke gives en størrelse på mere end 0,25 m². Belyste eller indefra belyste skilte må ikke anvendes.

§ 9.4 ændres til:

I lokalplanområdet må ingen form for kommerciel skiltning eller reklamering i form af reklameskilte, flag, bannere og lignende finde sted. Skiltning i forbindelse med erhverv i egen bolig må kun ske som facadeskiltning. Der må ved hver bolig opsættes ét skilt med et areal på maksimalt 0,25 m².

§ 10 Ubebyggede arealer

§10.1

Bestemmelserne i §10.1 i Lokalplan 03.B01.01 er fortsat gældende for delområde I og IIa og IIb.

For delområde III gælder det særligt:

Der skal etableres udendørs fri- og opholdsarealer i tilknytning til den enkelte bolig svarende til minimum:

- 30 % af etagearealet til boliger i tæt-lav bebyggelse
- 20 % af etagearealet til boliger i åben-lav bebyggelse

§10.2

§ 10.2 ændres fra:

Fælles friarealer skal anlægges som plænearealer med spredte træer og buske. Ud over legeredskaber og mindre legehuse må der ikke forefindes bebyggelse på arealerne.

§ 10.2 ændres til:

I fællesarealerne må der ikke graves eller påfyldes muld. 20% af fællesarealerne skal udlægges med blomstrende vilde urter og enkelte solitære træer af hjemmehørende danske arter tilpasset jordbundsforholdene. Hjemmehørende arter kan eksempelvis være: Hvidtjørn, hassel, kornel, slåen, røn, stilkeg, fuglekirsebær og lind.

Ud over legeredskaber og mindre legehuse må der ikke forefindes bebyggelse på arealerne.

Note til §10.2

Yderligere vejledning om biodiversitet og hjemmehørende arter kan findes på kommunens hjemmeside <https://www.hedensted.dk/borger/natur,-miljoe-og-klima/biodiversitet/hvordan-hjaelper-vi-biodiversiteten>

§10.3

§ 10.3 ændres fra:

Ubebyggede arealer må ikke anvendes til nogen form for skæmmende oplag, bl.a. oplagring / opbevaring af større både (kølbåde) og uindregistrerede køretøjer, herunder uindregistrerede campingvogne.

§ 10.3 ændres til:

På ubebyggede arealer i tilknytning til boligen må der ikke ske oplagring samt længerevarende henstilling og parkering af større både, campingvogne, større trailere, køretøjer over 3.500 kilo (lastbiler, busser med mere) og uindregistrerede køretøjer.

På fælles udendørsfri- og opholdsarealer må der ikke etableres nogen form for oplag eller foretages parkering.

§10.4

Bestemmelserne i §10.4 i Lokalplan 03.B01.01 er fortsat gældende.

§ 11 Grundejerforening

§11.1

Bestemmelserne i §11.1 - § 11.3 i Lokalplan 03.B01.01 er fortsat gældende.

§ 12 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

§12.1

§ 12.1 Ændres fra:

Bebyggelsen skal senest på ibrugtagningstidspunktet tilsluttes naturgasnettet.

§ 12.1 Ændres til:

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

§12.2

Tilføjes:

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bestemmelserne i § 6 om vej-, sti og parkeringsforhold er opfyldt.

§12.3

Tilføjes:

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før de nødvendige foranstaltninger til håndtering af regnvand er etableret som beskrevet i § 7

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 Kommunalbestyrelsen.

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

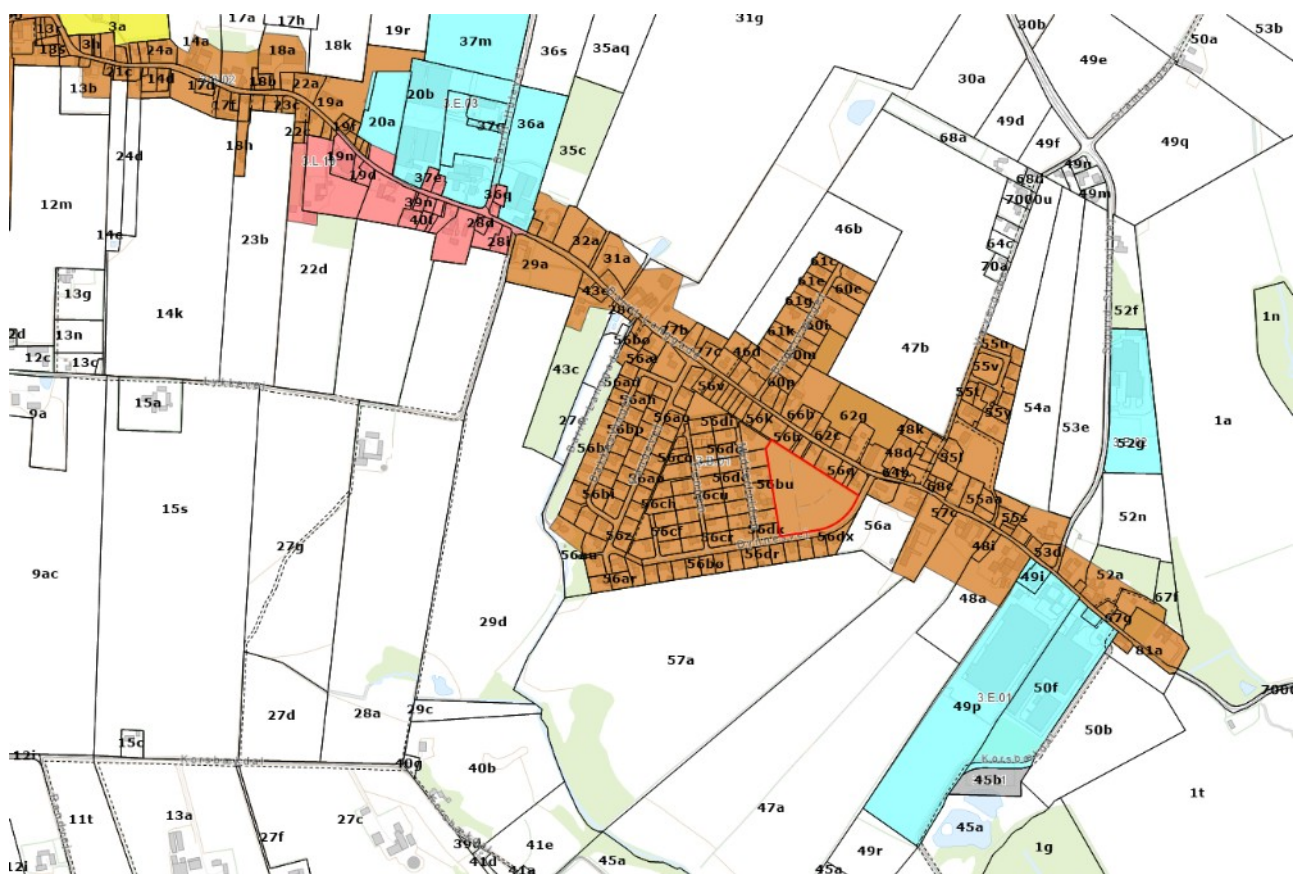
Redegørelse for Kommuneplan 2021-2033

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 2021–2033 beliggende i rammeområde 3.B.01 og udlagt til boligområde med en bebyggelsesprocent på 40, maksimal bygningshøjde på 8,5 meter og maksimal etageantal på 2. Lokalplanen er overensstemmelse med kommuneplanrammen, da lokalplanen udlægger arealet til boligområde og overholder rammebestemmelserne.

Desuden indeholder rammen en bestemmelse om, at det skal vurderes, om der er behov for afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse eller erosion, når der lokalplanlægges for byudvikling, særlige tekniske anlæg eller ændret anvendelse med videre inden for rammen. Lokalplanen vurderes at være i overensstemmelse med bestemmelsen, idet der udelukkende laves en mindre ændring af Lokalplan 03.B01.01. Den mindre ændring åbner mulighed for at opføre åben-lav og tæt-lav boligbyggeri.



Billedet viser kommuneplanens rammer og lokalplanens område

Retningslinjer

Vand

Området er omfattet af retningslinjerne 9.1 Oversvømmelse og erosion, 9.2 Klimatilpasningsområder og 10.0 Drikkevand. Se nedenstående kort. Retningslinjeteksten kan ses i foldudpanelet / afsnittet om retningslinjetekster nedenfor.

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen, som planlagt separatkloakeret. Spildevandsplanens befæstelsesgrad er på 40%, hvilket betyder, at al befæstelses af grunden eksempelvis byggeri, terrasser, belagte indkørsler med videre skal være under 40% for, at det kan afledes til forsyningens regnvandssystem. Såfremt befæstelsesgrad overstiger 40%, skal grundejer selv håndtere regnvandet fra de resterende arealer.

Lokalplanen sætter bestemmelse om, at området ved ekstreme regnhændelser skal være indrettet således, at der ikke sker skade på bygninger og anlæg.

Området er beliggende i OSD og NFI. Der stilles derfor skærpede krav til håndtering af overfladevand i lokalplanområdet. Forsinkelsesbassiner for overfladevand, som forventes at indeholde forurenende stoffer, skal etableres med tæt bund. Der må ikke anvendes faskine eller siveslanger til nedsivning af overfladevand, som forventes at indeholde forurenende stoffer. Overfladevand kan nedsives gennem beplantede regnvandsbede eller bede med filtermuld.

Det vurderes, at lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjerne.

Kystnærhedszone

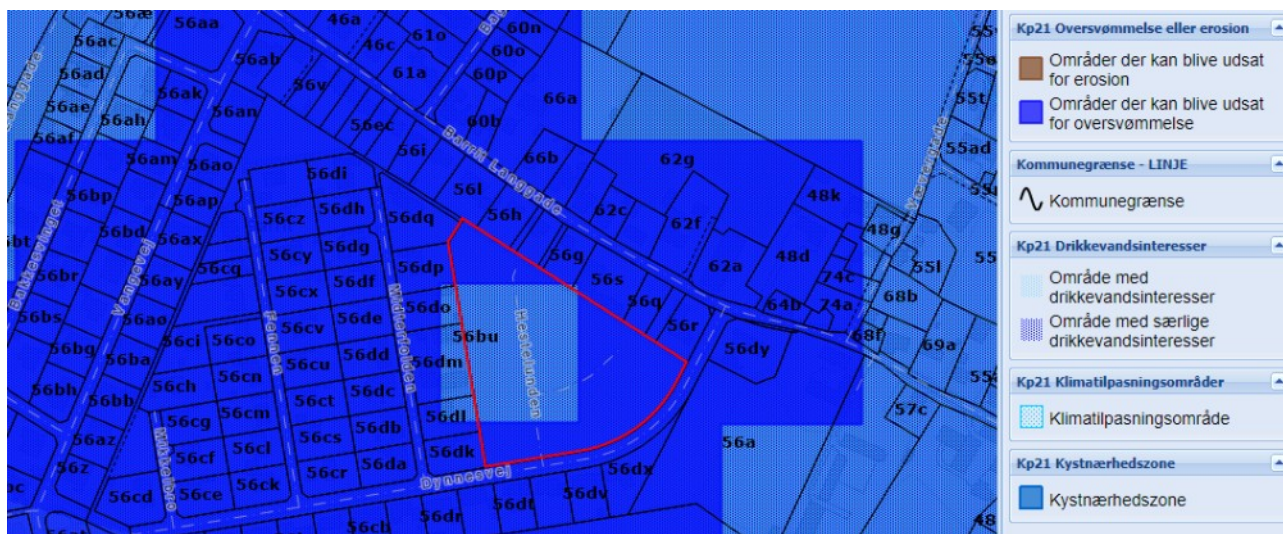
Området er omfattet af retningslinje 11.3 Kystnærhedszonen.

Lokalplanens formål er udelukkende at tilpasse den gældende lokalplan for et boligområde i Barrit. Det vurderes, at ændringer ikke har nogen påvirkning af kystlandskabet.

Øvrige retningslinjer

Området er også omfattet af retningslinjerne for 11.2 Skovrejsning uønsket, 13.2 Stier, 13.3 Parkering, 2 Strategisk planlægning for landsbyer og 14.6 Negative arealer for etablering af større solcelleanlæg

Det vurderes at ændringen af lokalplan 03.B01.01 er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer, idet der er tale om en mindre ændring af lokalplan 03.B01.01.



Billedet viser Kommuneplanens retningslinjer og lokalplanens område

9.1 Oversvømmelse og erosion

9.1.1 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.

9.1.2 Erosion af kysten er en naturlig udvikling af kysterne, hvor naturens kræfter som hovedregel bør have frit spil. Kystsikring kan dog etableres i henhold til kystbeskyttelseslovens formålsbestemmelser.

9.1.3 Det skal vurderes, om afværgeforanstaltninger inden for lokalplanområdet kan forårsage utilsigtet oversvømmelse i andre områder, herunder andre kommuner.

9.1.4 Før der lokalplanlægges i de udpegede områder, anbefales det at undersøge konkret, om området er påvirket eller risikerer at blive påvirket af forhøjet sekundært grundvandsstand eller erosion.

9.1.5 Ved lokalplanlægning i et udpegede område, hvor der er risiko for oversvømmelse fra kloakken, og hvor der er sket ændringer i det pågældende kloakopland siden 2012, bør der laves en detailberegning i tæt samarbejde med spildevandselskabet.

9.1.6 Ved behov for etablering af afværgeforanstaltninger inden for et udpegede kulturmiljø, skal der redegøres for om den konkrete afværgeforanstaltning påvirker det specifikke kulturmiljø væsentligt.

9.2 Klimatilpasningsområder

9.2.1 Ved byudvikling og omdannelse af de eksisterende byer inden for klimatilpasningsområderne skal der redegøres for hvordan de langsigtede klimaændringer med ændre nedbørs- og vandstandsforhold imødegås.

9.2.2 Arealer i eksisterende byområder, der i fremtiden bliver påvirket af øget vandstand - grundvand, overfladevand og havvand, skal ved omdannelse udformes, så eksisterende kulturværdi og bymæssig værdi, særligt helårsbeboelse og erhvervsbyggeri, så vidt muligt sikres på en måde, så der tilføres nye bymæssige kvaliteter.

9.2.3 Hensigtsmæssig håndtering af overfladevand skal fremtidssikre byudviklingsområder og landzonebebyggelser mod ødelæggelser og værditab på en måde, som ikke væsentligt påvirker lavbunds- og vådområders biologiske værdi, og muligheden for at genoprette lavbundsarealer til vådområder. Naturområder i byudviklingsområder skal bevares med et mangfoldigt og varieret dyre- og planteliv.

9.2.4 Tekniske anlæg kan normalt ikke tillades lokaliseret i klimatilpasningsområder. Hvor et anlæg nødvendigvis skal placeres i klimatilpasningsområder, skal anlægget udformes, så det ikke hindrer eller begrænser områdets funktion til håndtering af store vandmængder. Anlægget skal i så fald indrettes, så det kan tåle periodevis oversvømmelser.

9.2.5 Ved byggeri og anlæg, der lokaliseres i oplandet til klimatilpasningsområder, skal afledning af overfladevand nedsives så tæt ved kilden som muligt.

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

9.2.7 I det åbne land kan klimatilpasningsområderne kun ændre anvendelse til naturområder, vådområder og rekreative områder. Ved omdannelsen skal det sikres, at områdets naturmæssige værdier styrkes, at vandmiljøplanens målsætninger overholdes, og at der bliver mulighed for at fjerne næringsstoffer.

10.0 Drikkevand

10.1 Områder med særlig drikkevandsinteresse (OSD) og indvindingsoplande for almene vandforsyninger skal i kommuneplanlægning friholdes for virksomhedstyper eller anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening. Forbuddet gælder ikke arealer, som allerede er udlagt i kommuneplanen for disse virksomhedstyper og anlæg. Forbuddet kan dog fraviges, såfremt der i en grundvandsredegørelse er redegjort for, at faren for forurening af grundvandet kan forebygges, samt at der er en særlig planmæssig begrundelse for placeringen, og at alternative placeringer er undersøgt, men ikke fundet mulig.

10.2 Områder med boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) skal friholdes for udlæg til en arealanvendelse, der medfører en øget fare for forurening af grundvandet. Områderne skal ligeledes friholdes for ny byudvikling.

10.3 Der kan normalt ikke gives tilladelse til nye indvindinger af grundvand indenfor OSD til andre formål end drikkevand.

11.3 Kystnærhedszonen

11.3.1 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.

11.3.2 Etablering af nye campingpladser og større udvidelser af eksisterende, godkendte campingpladser i kystnærhedszonen kræver udarbejdelse af kommuneplantillæg.

Udviklingsplan

For området er der udarbejdet en udviklingsplan med visionen: Barrit og omegn er et lokalområde, hvor alle trives i harmoni med natur og virksomheder. Under overskriften "Vi lever i Barrit" er formålet blandt andet at tiltrække nye borgere ved at have et attraktivt og aktivt fællesskab, der vil hinanden, og blive bedre til at bruge hinanden på tværs af generationer. Med lokalplanen åbnes der for muligheden for at etablere tæt-lav boligbyggeri, der er kendetegnet ved at tiltrække en bred befolkningsgruppe, lige fra det unge par med små børn, den enlige forsørger med børn og ældre der ønsker en mindre bolig. Lokalplanen understøtter derfor udviklingsplanen for Barrit og omegn 2017.

Lokalplanens konsekvenser for nærområdet

Lokalplanen omfatter mindre ændringer af lokalplan 03.B01.01, for at give mulighed for, foruden at opføre åben-lav boligbyggeri, også at opføre tæt-lav boligbyggeri. Nærområdet er i forvejen kendetegnet ved både åben-lav og tæt-lav boligbyggeri. Det vurderes, at planlægningen vil have en positiv indvirkning på nærområdet, da tillægget bidrager til en kontinuerlig udvikling i landsbyen med et varieret boligudbud og dermed understøtter landsbyens overordnede mål og vision.

Eksisterende lokalplan og servitutter

Eksisterende lokalplan

Eksisterende Lokalplan 03.B01.01 vil fortsat være gældende for området. Lokalplan 1187 supplerer og tilretter Lokalplan 03.B01.01.

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.

Følgende servitutter fortrænges af planen:

- 17. oktober 1975, L 403, Deklaration for Jens Kochsvang i Barrit
- 5. september 1978, L 403, Deklaration for udstykningsområdet Jens Koks Vang III i Barrit

Teknisk forsyning

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er på nuværende tidspunkt forsynet med naturgas, og der er ikke tilslutningspligt til et kollektivt varmforsyningsanlæg.

Vandforsyning

Lokalplanområdet vandforsynes fra Barritskovby vandværk.

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen, som planlagt separatkloakeret.

Overfladevand

Der skal reserveres plads til forsinkelse af tag- og overfladevand inden for lokalplanområdet. Jævnfør spildevandsplanen er befæstelsesgraden for boligområder 40%, som må afledes til Hedensted Spildevands regnvandsledning. Tag- og overfladevand fra yderligere befæstelse skal håndteres inden for egen grund. Forsinkelsesbassinerne skal håndtere hverdagsregn. Lokalplanen sætter bestemmelse om, at området ved ekstreme regnhændelser skal være indrettet således, at der ikke sker skade på bygninger og anlæg.

Renovation

Sortering, opbevaring og håndtering af affald skal ske i henhold til Hedensted kommunes gældende affaldsregulativer. Der skal i lokalplanen reserveres areal til håndtering og afhentning af affald efter Hedensted kommunes gældende regulativ, der findes på Hedensted Kommunes hjemmeside.

Naturbeskyttelse

Natura 2000

Der cirka 500 meter til nærmeste Natura 2000-område, som er Natura 2000 område nr. 78, Skove langs nordsiden af Vejle Fjord

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

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.

Vandområder

Hedensted Kommune skal ifølge Indsatsbekendtgørelsens §8 (Bekendtgørelse om indsatsprogrammer for vandområdedistrikter, BEK nr. 796 af 13/06/2023) sikre at projektet ikke forringer tilstanden af berørte vandområder og sikre at projektet ikke hindrer målopfyldelse for vandområderne.

Vandløb

Det nærmeste registrerede beskyttede vandløb er Avnsbæk der ligger cirka 360 meter vest for lokalplanområdet. I henhold til spildevandsplanen er det planlagt, at regnvand skal afledes til forsyningens regnvandsledning, der har udløb i et privat vandløb, der udløber i Barritskov Bæk. Der er cirka 1,5 kilometer fra lokalplanområdet ned til den registrerede beskyttelse af dette vandløbssystem.

Nærmeste overfladevandvandområde er et åbent privat vandløb, der tilløber Barritskov Bæk og udløber i Vejle Fjord, Ydre. Barritskov Bæk og Vejle Fjord, Ydre har en henholdsvis moderat og ringe økologisk tilstand, samt en henholdsvis ukendt og 'ikke god' kemisk tilstand. Vandområderne opfylder derved ikke målsætningen om en god økologisk tilstand, samt en god kemisk tilstand.

Årsag til den manglende målopfyldelse i Barrit Skov Bæk er vurderet ud fra:

- planter - ukendt tilstand
- smådyr - god økologisk tilstand
- fisk - moderat økologisk tilstand
- alger - ukendt tilstand
- nationalt specifikke stoffer - ukendt tilstand

Årsag til den manglende målopfyldelse i Vejle Fjord, Ydre er vurderet ud fra:

- Fytoplankton - ringe økologisk tilstand
- Rodfæstede bundplanter - ringe økologisk tilstand
- Bunddyr - moderat økologisk tilstand
- Iltindhold - ikke anvendelig
- Vandets klarhed - ikke anvendelig
- Nationalt specifikke stoffer - god økologisk tilstand

Årsagen til den ikke gode kemiske tilstand er ukendt jævnfør Vandområdeplan 2021-2027.

Da lokalplanen stiller krav om areal til forsinkelse og rensning af tag-, vej- og overfladevand fra 40% befæstet areal, vurderes planlægningen ikke at kunne forringe vandområdets nuværende tilstand eller at hindre målopfyldelse.

Grundvand

De terrænnære grundvandsforekomster (dkmj_240_ks og dkmj_997_ks) har mål om og har p.t. registreret en god kvantitativ og en god kvalitativ tilstand. Tilstanden må ikke forringes på grund af nedsivende overfladevand fra befæstede arealer i lokalplanområdet.

Tilstanden af de to terrænnære grundvandsforekomster må ikke forringes, og grundvandsdannelsen skal sikres.

På grund af lokalplanområdets størrelse på cirka 1,7 hektar og grundvandsforekomsternes størrelse på henholdsvis 3,79 km² og 99,47 km² vurderes, at lokalplanlægningen med de stillede bestemmelser ikke væsentligt vil påvirke grundvandsdannelse eller forringe tilstanden af grundvandsforekomsterne.

Havstrategi

Lokalplanen vurderes ikke at have indflydelse på havet.

Miljøforhold

Støj

I henhold til planlovens § 15 a skal lokalplanen redegøre for eventuel støjpåvirkning, når der udlægges støjfølsom anvendelse som boliger. Lokalplanområdet er ikke støjbelastet fra overordnede veje, jernbaner, flyvepladser, større erhvervsområder, støjende enkeltvirksomheder i landzone eller støjende fritidsaktiviteter.

Lugt, støv eller anden luftforurening

I henhold til planlovens § 15 b skal lokalplanen redegøre for lugt, støv eller anden luftforurening, når der udlægges miljøfølsom anvendelse som boliger. I forhold til det påtænkte lokalplanområde, er nærmeste mindre husdyrbrug med under 20 ammekvæg beliggende på Barrit Langgade 121, 7150 Barrit cirka 450 meter sydøst for ejendommen. Lugtgenafstanden er undersøgt. Det konkluderes, at planområdet ikke vil være påvirket af lugt, eller hindre landbrugets udviklingsmuligheder væsentligt.

Jord

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse såsom boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer, for eksempel jord, sand, grus eller varig fast belægning ifølge 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.

Dette byzoneareal er ikke omfattet af områdeklassificering, jævnfør jordforureningslovens § 50 a.

Tilladelser fra andre myndigheder

Museumsloven

Der er ikke på forhånd kendskab til fortidsminder i lokalplanens område III. Grundet de topografiske forhold og nærliggende registrerede gravhøje anbefales det at der forud for jordarbejde foretages en arkæologisk forundersøgelse efter retningslinjerne i Museumsloven.

Samlet konklusion af miljøscreening

Hedensted Kommune har foretaget en screening af planforslaget og har afgjort, at det ikke vil have 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.

Kort resumé

I miljøscreeningen er der især blevet set på vandhåndtering og den visuelle påvirkning

Vandhåndtering

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen, som planlagt separatkloakeret. Spildevandsplanens befæstelsesgrad er på 40%, hvilket betyder, at al befæstelse af grunden eksempelvis byggeri, terrasser, belagte indkørsler med videre skal være under 40% for, at det kan afledes til forsyningens regnvandssystem. Såfremt befæstelsesgrad overstiger 40%, skal grundejer selv håndtere regnvandet fra de resterende arealer.

Lokalplanen sætter bestemmelse om, at området ved ekstreme regnhændelser skal være indrettet således, at der ikke sker skade på bygninger og anlæg.

Området er beliggende i OSD og NFI. Der stilles derfor skærpede krav til håndtering af overfladevand i lokalplanområdet. Forsinkelsesbassiner for overfladevand, som forventes at indeholde forurenende stoffer, skal etableres med tæt bund. Der må ikke anvendes faskine eller siveslanger til nedsivning af overfladevand, som forventes at indeholde forurenende stoffer. Overfladevand kan nedsives gennem beplantede regnvandsbede eller bede med filtermuld. Det vurderes, at planen er i overensstemmelse med dette.

Visuel påvirkning

Projektområdet er i forvejen udlagt som boligområde i den gældende kommuneplan, derudover muliggør gældende lokalplan åben-lav boliger i området. Den mindre ændring af lokalplanen vil dertil give mulighed for tæt-lav boliger i området. Det vurderes ikke at områdets karakter ændres betydeligt med muligheden for også at kunne opføre tæt-lav boliger. Det vurderes at den ekstra anvendelsesmulighed vil være en positiv indvirkning, da lokalplanen bidrager til den kontinuerlige udvikling i landsbyen, og understøtter landsbyens overordnede mål.

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. 4 af 03/01/2023 med senere ændringer. 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 screeningsskema findes her](#)

Klagevejledning miljøscreening

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

Efter § 48, stk. 1, i Bekendtgørelse om lov nr. 1976 af 27. oktober 2021 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 Planklagenavnets 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

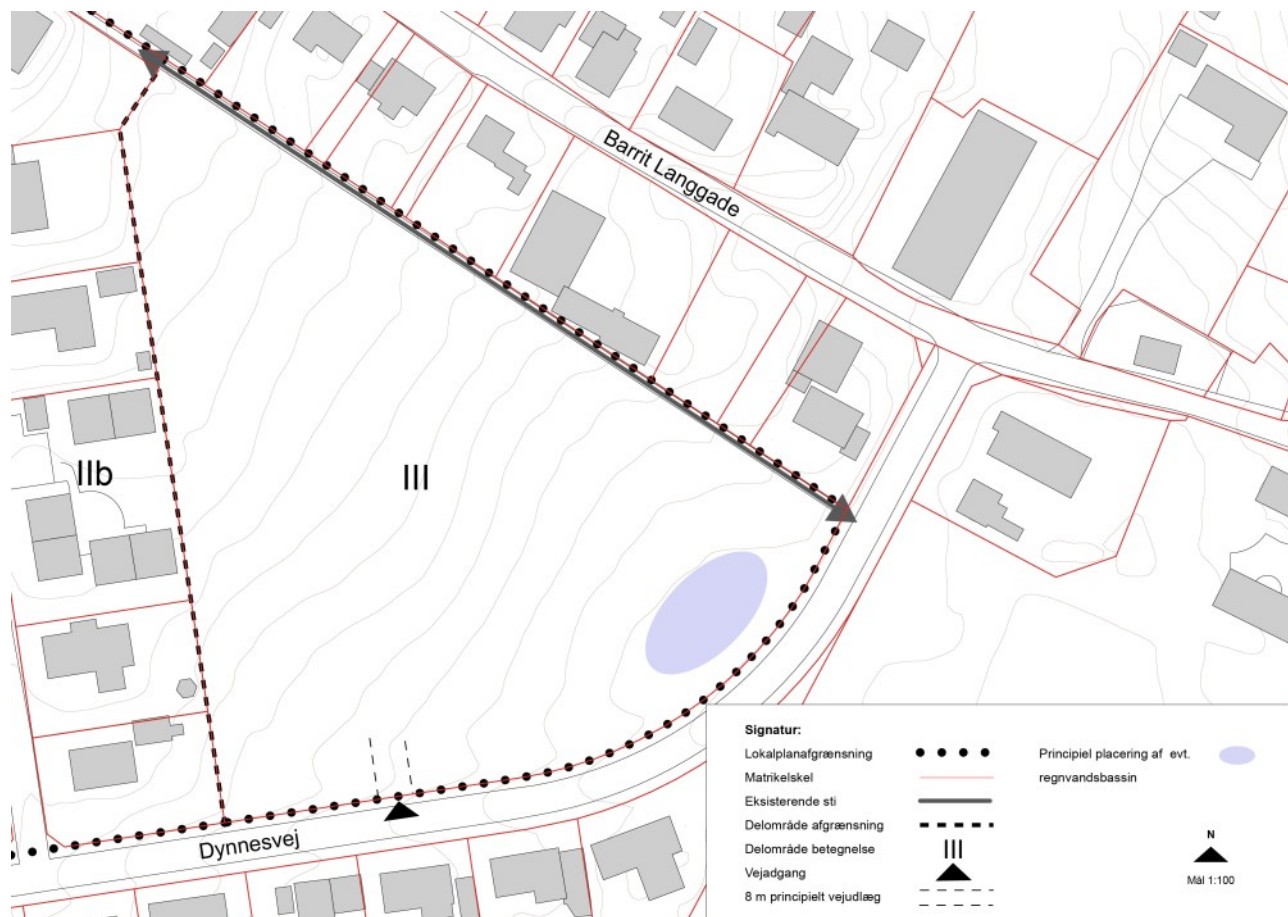
Fritagelse for at bruge Klageportalen skal sendes med en begrundet anmodning til kommunen senest samtidig med klagen. Kommunen videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt anmodningen imødekommes.

Kortbilag 1



Kortbilag nr. 1 - Matrikelkort - [Link til kort.](#)

Kortbilag 2



Kortbilag nr. 2 - Lokalplankort - [Link til kort.](#)

Vedtagelse

Forslag til Lokalplan 1187 er vedtaget af Hedensted Kommunalbestyrelse den **dd. måned åååå** og offentliggøres efter reglerne herom i Lov om planlægning §§ 24-26.

På Kommunalbestyrelsens vegne

Ole Vind

Marianne Berthelsen

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 Kommunalbestyrelsen.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for at indsende bemærkninger og ændringsforslag er udløbet, kan Kommunalbestyrelsen 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, Kommunalbestyrelsen har offentliggjort, at planen er endeligt vedtaget. Herefter må ejendomme i lokalplanområdet kun bebygges, udstykket 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.

Kommunalbestyrelsen 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.

