

Boliger på Gesagervej i Hedensted

Lokalplan 1144

Forslaget skal høres af byrådet den 26.08.2020



HEDENSTED
KOMMUNE

Indholdsfortegnelse

Offentlig høring	1
Baggrund og indhold	2
Formålet med lokalplanen	5
Lokalplanens indhold	6
Oversigtskort	9
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	17
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	18
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	19
§ 9 Ubebyggede arealer	21
§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	22
§ 11 Aflysning af lokalplan og servitutter	23
Redegørelse	24
Redegørelse for kommuneplan 2017-2029	25
Støj	26
Grønt Danmarkskort	28
Klimatilpasningsområder	29
Oversvømmelse og erosion	34
Konsekvenser for nærområdet	35
Eksisterende lokalplan og servitutter	37
Teknisk forsyning	38
Naturbeskyttelse	39
Miljøforhold	40
Tilladelser efter anden lovgivning	45
Miljøscreening	47
Klagevejledning miljøscreening	48
Kortbilag 1	50
Kortbilag 2	51
Kortbilag 3	52

Kortbilag 4	53
Vedtagelse	55
Retsvirkninger	56
Klagevejledning lokalplan	57

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

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 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 og indhold

Baggrund for Lokalplanen

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et konkret ønske om, at transformere og udvikle et nuværende erhvervsområde indeholdende Hedensted Planteskole, en vandværksgrund og et nedlagt kalkværk til et nyt bynært boligområde. Lokalplanområdet er omfattet af en del af Lokalplan 75 - vedr. et areal beliggende mellem Blæsbjergvej, Gesagervej og Hovedvejen. Lokalplan 75 udlægger arealet til erhvervsområde. En del af Lokalplan 75 aflyses ved vedtagelsen af Lokalplan 1144. Lokalplan 1144 udlægger hele lokalplanområdet til tæt-lav bebyggelse og etageboliger.

Hedensted Kommune vil sikre bosætningsmuligheder tæt på, og i forlængelse af, bycenteret med nærhed til de rekreative områder, som den tidligere grusgrav udgør. Det er beskrevet i Kommuneplan 2017 - 2029 at en af handlingerne i Hedensted by er, at på den østlige side af jernbanen udnyttes det smukke landskab til at skabe nye boligområder, hvor nærheden til naturen, fritidsaktiviteterne og Hedensted bymidte vægtes højt.



Området fra Hovedvejen/Gesagervej

Eksisterende forhold

Området støder op til et rekreativt område med skov og fiskesøer vest og syd for området. Mod nord ligger Gesagervej, hvor der er beliggende et erhvervsområde nord for Gesagervej. Mod øst ligger Hovedvejen som går mellem Horsens og Vejle. Sydøst for området ligger Mørtelvej med viaduktforbindelse til Hedensted by. Syd for er der to private boliger.



Eksisterende bolig og parkering



Det gamle mørtelværk

Grundene består af tidligere Hedensted Planteskole, en tidligere vandværksgrund og en tidligere mørtelfabrik. Arealet er tilsammen på 21.675 m². Det er et kuperet terræn, som falder svagt fra nord mod sydvest. I den østlige side mod Gesagervej og Hovedvejen er et

parkeringsareal, som er svagt faldende mod syd. En stejl skrænt med krat, træer og bevoksning afgrænser arealet ned mod den tidligere vandværksgrund. Henover nabogrunden mod syd fra det gl. mørtelværk, er i dag en tinglyst vejret til Mørtelvej.



Luftfoto over området

Formål med lokalplanen

Formålet med lokalplanen er primært, at ændre områdets anvendelse til boligformål, da området ligger attraktivt i forhold Hedensted bymidte og infrastruktur. Det grænser op til det rekreative område med skov og fiskesøer. Det skal desuden sikres, at nuværende lokalplan 75 Erhverv aflyses.

Der kan opnås en funktionsmæssig helhed i forhold til udlæg af boligområde ved støjdæmpende foranstaltninger, håndtering af overfladevand samt veje og stier i området. Det skal tilsammen give gode fri- og opholdsarealer til beboerne i området. Lokalplanen skal fastlægge principper for områdets grønne strukturer og give mulighed for arealudlæg til håndtering af overfladevand ved etablering af regnvandsbassiner samt evt. trug, grøfter og render langs veje og i rekreative områder.

Mod Gesagervej og Hovedvejen sikrer lokalplanen etablering af en 3 meter høj støjskærm, så området som helhed ikke bliver støjbelastet over tilladte grænseværdier.

Både i arkitektur, form, materialer og indpasning på grunden, skal området signalere god kvalitet for områdets fremtidige beboere og andre, med rige muligheder for udeophold.



Skrænten og tidligere vandværksgrund

Lokalplanens indhold

I lokalplanen fastlægges områdets overordnede strukturer og byggeretsgivende bestemmelser, hvor der gives mulighed for at opføre ca. 90 boliger i form af tæt-lav bebyggelse og etageboliger med tilhørende veje, stier og rekreative arealer.

Det grønne præg

Grundens fald fra nord mod syd og områdets grønne karakter, understreges med opbygning af tilkørselsveje og p-arealer på tværs af koterne. Bygningerne tilpasses primært på langs af koterne. På den måde respekterer boligområdets grønne præg det rekreative område mod vest.

Håndtering af regn- og overfladevand inden for lokalplanområdet indarbejdes som en del af det rekreative område med op til tre forsinkelsesbassiner til regnvand. Regnvandet ledes langs fordelingsvejene og stier.

Regnvandsbassinerne etableres som regnvandssøer, så disse rekreative elementer kan inddrages i lokalplanområdet.



Princip for regnvandshåndtering

I kilerne må der etableres anlæg til håndtering af regnvand, stiforbindelser samt indrettes arealer til leg og ophold.

Fællesarealerne, med de nære rekreative arealer rundt om bebyggelsen, udlægges i græs med spredte løvfældende træer og buske, der harmonerer med de omkringliggende rekreative områder. I fællesarealer inden for boligområderne kan der indrettes pladser til leg og ophold.

Veje og stier

Lokalplanområdet får vejadgang fra Gesagervej ad en stamvej, som ledes ned gennem området. De enkelte delområder tilsluttes direkte stamvejen.

Inden for lokalplanområdet udlægges arealer til stiforbindelser, som sikrer forbindelser til de grønne og bolignære arealer. Der ønskes forbindelse til Mørtelvej mod sydøst, så adgangen for lette trafikanter og gående sikres til Hedensted bymidte.

Parkering

Der skal sikres parkeringspladser inden for området. Der skal anlægges 1,5 parkeringspladser pr. bolig, som etableres som fællesparkering.

Bebyggelsen

Lokalplanen udlægger arealer til opførelse af tæt-lav boligbebyggelse samt etageboliger.

Delområde A er udlagt til tæt-lav bebyggelse i 1 etage og en maks. højde på 6,5 meter. Delområde B er udlagt til tæt-lav bebyggelse i 2 etager og etageboliger med en maks. højde på 8,5 meter.



Eksempel på gavlen af en 2 etagers bolig

Facader i stueplan skal udføres i teglsten (blank eller vandskuret), pudset overflade eller facadebeklædning i træ. Facaderne skal fremstå i grå, sorte, hvide, beige, røde, gule eller brune nuancer.

Facader på første sal skal udføres med beklædning i skifer, metalfacader med stående false eller let pladebeklædning. Facader skal fremstå i grå, sorte eller brune nuancer.

Tage må ikke udføres i blanke og reflekterende materialer. Tagmaterialet må have en overflade med et maksimalt glanstal på 20.

I delområderne gælder, at bebyggelsen inden for hvert enkelt delområde, skal opføres som en samlet bebyggelse med et tydeligt arkitektonisk helhedspræg og tilpasses et samlet arkitektonisk udtryk for hele lokalplanområdet.



Bevoksningen i dag vest for det gl. mørtelværk

Brand

Det anbefales at opstille en brandhane i området.

Oversigtskort



Oversigt over lokalplanområdet

Bestemmelser

I henhold til Lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 med senere ændringer, fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.



§ 1 Formål

Lokalplanens formål er

- at sikre områdets anvendelse til boligformål,
- at sikre en funktionsmæssig helhed i forhold til udlæg af boligområde, støjdempende foranstaltninger, håndtering af overfladevand samt veje og stier i området,
- at sikre fri- og opholdsarealer til boligerne i området og fastlægge principper for områdets grønne strukturer,
- at sikre mulighed for og arealudlæg til håndtering af overfladevand, herunder etablering af regnvandsbassiner samt trug, grøft og render langs veje og i rekreative områder,
- at sikre etablering af støjskærm.

§ 2 Område- og zonestatus

§ 2.1 Afgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 5k, 5y, 11l og 30a Remmerslund by, Hedensted samt alle matrikler som udstykkes efter lokalplanens endelige vedtagelse.

§ 2.2 Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og forbliver i byzone.

§ 2.3 Delområder

Lokalplanområdet inddeles i delområder A, B, og C jf. kortbilag 2.

§ 3 Områdets arealanvendelse

§ 3.1 Områdets anvendelse

Området må kun anvendes til boligbebyggelse.

§ 3.2 Anvendelse

Delområde A skal anvendes til boligformål som tæt-lav.

Delområde B skal anvendes til boligformål som tæt-lav og etageboliger.

§ 3.3 Anvendelse - Rekreative arealer og regnvandsbassiner

Delområde C udlægges til rekreative formål, med mulighed for etablering af regnvandsbassiner til håndtering af overfladevand samt stier, opholdsarealer, legepladser eller lignende. Der må ikke opføres bygninger i delområdet.

§ 3.4 Anvendelse - Støjskærm

Langs lokalplangrænsen mod nord og øst udlægges et areal til opførelse af støjskærm i henhold til kortbilag 2.

§ 3.5 Mindre bygninger, LAR-løsninger og veje.

Inden for delområde A og B kan der opføres mindre bygninger og tekniske anlæg til områdets forsyning på maks. 50 m² pr. enhed.

§ 4 Udstykninger

§ 4.1 Udstykning - Tæt-lav bebyggelse og etageboliger

Det enkelte delområde kan udstykkes som et selvstændigt jordstykke. Der kan ikke ske yderligere udstykning inden for hvert delområde.

§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold

§ 5.1 Vejadgang

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Gesagervej i princippet som på kortbilag 2.

§ 5.2 Veje og stier

Veje og stier skal i princippet udlægges som vist på kortbilag 2.

§ 5.3 Vejbetjening af de enkelte delområder

Delområderne A og B vejbetjenes fra stamvejen i princippet som vist på kortbilag 2.

§ 5.4 Vejadgang til regnvandsbassiner

Der skal sikres kørefast adgang til regnvandsbassinerne fra stamvejen, til brug ved service og vedligehold.

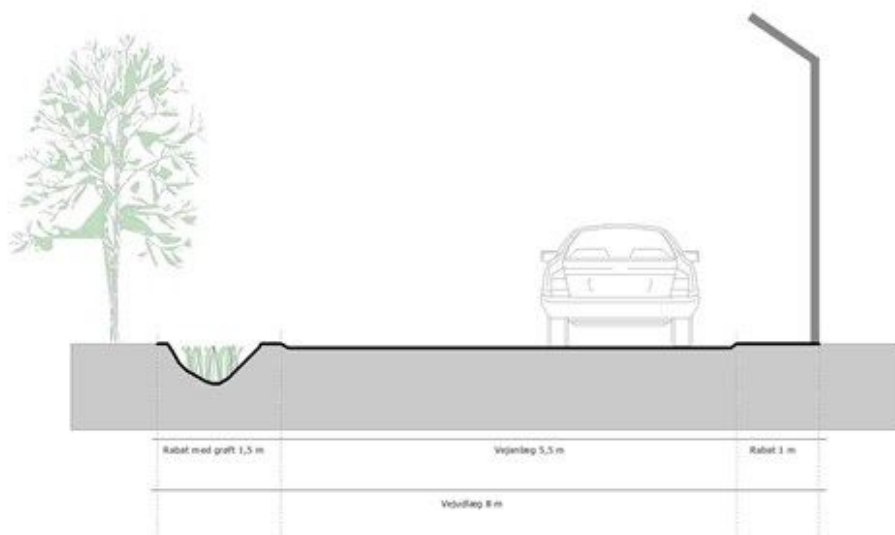
§ 5.5 Vejudlæg

Stamvej og adgangsveje til regnvandsbassiner inden for lokalplanområdet skal anlægges efter et samlet projekt.

Der skal indarbejdes løsninger til håndtering af overfladevand i stamvejens rabatter. Adgangsveje til regnvandsbassiner skal udføres som permeable belægninger.

Vejene anlægges i princippet efter følgende vejprofil. Stamvejen udlægges i en bredde af minimum 8 meter med en kørebanebredde på minimum 5,5 meter.

Adgangsvej for regnvandsbassiner udlægges i 3 meters bredde.



Princip vejudlæg stamvej

§ 5.6 Befæstelse og LAR

Stamvejen og parkeringspladserne skal være befæstet med en tæt belægning med fald mod afløb, trug eller grøft.

Evt. befæstelse i de fælles friarealer skal udføres med permeabel belægning.

§ 5.7 Hastighedsdæmpende anlæg

Tilslutning af parkeringspladserne til stamvejen skal markeres med hastighedsdæmpende anlæg i form af en hævet/sænket flade og/eller en ændring i belægningen.

§ 5.8 Oversigtsarealer

Der skal etableres oversigtsarealer de steder, hvor ud/indkørsel fra parkeringspladserne krydser stamvejen. I oversigtsarealer må der ikke være beplantning eller genstande med en højde, der overstiger 0,80 meter.

§ 5.9 Vendepladser

Der udlægges vendemuligheder for enden af stamvejen og i parkeringspladserne i delområde A. Vendepladser skal dimensioneres i henhold til gældende vejregler.

§ 5.10 Rekreative stier

Rekreative stier skal udlægges med en bredde på mindst 3 meter og anlægges med en stibanebredde på mindst 1,5 meter.

§ 5.11 Parkering - boligbebyggelsen

Der skal anlægges parkeringspladser svarende til 1,5 parkeringsplads pr. bolig. Parkering etableres som fælles parkeringspladser, som i princippet vist på kortbilag 4.

§ 5.12 Belysning

Belysning af vej-, sti- og parkeringsarealer skal ske med ensartede belysningsarmaturer med lyspunktshøjde på maks. 3,5 meter og skal rette lyset nedad mod færdselsarealerne.

§ 6 Tekniske anlæg

§ 6.1 Energi

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

Der må ikke opsættes vindmøller i området.

§ 6.2 Ledninger og kabler

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

Eksisterende ledningsanlæg skal respekteres eller omlægges efter ledningsejernes anvisninger.

§ 6.3 Spildevand

Spildevand fra bebyggelsen skal tilsluttes Hedensted Spildevands spildevandsnet.

§ 6.4 Vandforsyning

Bebyggelsen skal forsynes med vand fra Hedensted Vandværk.

§ 6.5 Regnvand

Tag- og overfladevand skal ledes til regnvandsledningen, en rende, en grøft eller et trug og ledes derefter til regnvandsbassinerne i delområde C, inden det afledes til recipient. Se principskitse på kortbilag 3.

Regnvandsbassinerne må ikke indhegnes og skal udformes med brinker med maksimal hældning på 1:5. Regnvandsbassinerne skal etableres med udstrækning, som vist på kortbilag 2 og 3.

§ 6.6 Renovation

Affaldshåndteringen skal ske som en fælles affaldsløsning som tilpasses bebyggelsen og skal kunne tilgås af renovationsbilen.

§ 6.7 Støjskærm

Der skal opføres støjskærm med en højde på 3 meter, jf. kortbilag 2. Det præcise omfang af støjskærmen fastlægges i forbindelse med projektering. Udførelse som illustration herunder.



3 meter støjskærm, begrønnet

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

§ 7.1 Delområder

Bebyggelsen skal placeres inden for de på kortbilag 2 viste placeringer. Bebyggelsen skal placeres med facader og gavle som vist i princippet på kortbilag 4.

§ 7.2 Afstand til afgrænsninger og veje

Bebyggelsen skal holde en afstand på minimum 5 meter til lokalplanafgrænsningen. Dog kan der langs støjskærmen i delområde A tillades en afstand på 2,5 meter.

Mod stamvejen kan bebyggelsen placeres med en afstand på minimum 1,5 meter.

§ 7.3 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 40%.

§ 7.4 Bygningshøjde og etageantal

I delområde A må bebyggelsen maksimalt opføres i 1 etage. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 6,5 meter over byggemodnet terræn.

I delområde B må bebyggelsen maksimalt opføres i 2 etager. Intet punkt af bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 meter over byggemodnet terræn.

Ad §

Højden bestemmes ud fra et niveauplan fastsat i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse efter bygningsreglementets bestemmelser. Niveauplanet måles/indlægges efter byggemodnet terræn.

§ 7.5 Terrænregulering

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

Bygninger og udearealer skal tilpasses terrænet og ikke omvendt.

Områder med tidligere opfyldninger kan tilpasses det omkringliggende naturlige terræn.

Undtaget er regnvandsbassiner, håndtering af overfladevand og vejanlæg.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

§ 8.1 Facader

Facader i stueplan: Facader skal udføres som murværk i tegl og fremstå som blanke, vandskurede eller pudsede vægge eller udføres med træbeklædning. Facaderne skal fremstå i grå, sorte, hvide, beige, røde, gule eller brune nuancer.

Facader 1. sal: Facader skal udføres med beklædning i skifer, metalfacader med stående false eller let plan pladebeklædning. Facader skal fremstå i grå, sorte eller brune nuancer.

Facaderne skal samlet set tilpasses det arkitektoniske udtryk for hele bebyggelsen indenfor lokalplanområdet.

§ 8.2 Facader på sekundære bygninger og bygningsdele

Facader på mindre sekundære bygninger som skure, miljøstationer og lignende samt mindre bygningsdele som f.eks karnapper, altaner og mindre facadepartier kan udføres i andre materialer, som f.eks træ, glas, skifer, metalfacader med stående false eller let plan pladebeklædning. Facader skal fremstå i farverne som nævnt i § 8.1.

§ 8.3 Taghældning

Tag udføres med ensidig taghældning eller fladt tag.

§ 8.4 Tagfarver og -materialer

Tage med ensidig taghældning skal udføres i grå eller sorte nuancer med en beklædning af tagpap med listedækning eller metaltage med stående false.

Flade tage skal være med tagpap.

§ 8.5 Genskinnende tagmateriale

Tagmaterialet må ikke være reflekterende og må højst have glanstal på 20.

§ 8.6 Solcelle- og solfangeranlæg

Opsætning af solceller og solfanger på tage er tilladt på betingelse af:

- at anlægget indbygges i bygningen eller tilpasses konstruktionen ud fra et helhedsindtryk,
- at anlægget opsættes i samme farve som tagmaterialet,
- at anlægget overholder den maksimale bygningshøjde,
- at anlæggets rammer har samme farve som solcellerne/solfangerne,
- at anlægget skal være anti-refleksbehandlet.

§ 8.7 Arkitektonisk helhedspræg

I delområderne A og B skal bebyggelsen inden for hvert delområde, opføres som en samlet bebyggelse med et tydeligt arkitektonisk helhedspræg og tilpasses et samlet arkitektonisk udtryk for hele lokalplanområdet.

§ 8.8 Skiltning

Skiltning ud over almindelig navne- og husnummerskiltning samt skiltning for mindre privat erhverv på den enkelte ejendom, må ikke finde sted.

§ 8.9 Antenner

Der må ikke opsættes antenner og parabolantenner på bygningernes facader. På tage må de ikke være synlige udefra.

§ 9 Ubebyggede arealer

§ 9.1 Ubebyggede arealer, generelt

Mod skellet i syd skal der plantes en dækkende hæk med solitære træer.

§ 9.2 Fælles friarealer

Fællesarealerne inden for delområderne A og B skal etableres som åbne, parklignende grønne områder.

§ 9.3 Lege- og opholdsarealer

Der kan etableres lege- og opholdsarealer i de fælles friarealer i delområderne A og B.

§ 9.4 Hegn

Hegn skal være levende hegn. Det levende hegn kan suppleres med et trådhegn på indvendig side med samme højde som det levende hegn.

Hegn skal plantes i en afstand fra skel på minimum 0,30 meter fra veje og stier samt skelafgrænsningen mod syd.

§ 9.5 Oplagring

Ubebyggede arealer må ikke anvendes til oplagring af affald, byggematerialer, ikke-registrerede køretøjer, campingvogne eller lignende.

§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

§ 10.1 Tilslutning

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

§ 10.2 Vejadgang

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

§ 10.3 Regnvand

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet et anlæg til håndtering af regnvand og før de nødvendige regnvandsbassiner er etableret jf. § 6.5.

§ 10.4 Støjskærm

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før de nødvendige støjforanstaltninger er etableret, jf. § 6.7.

§ 11 Aflysning af lokalplan og servitutter

§ 11.1 Servitutter

Følgende servitutter aflyses:

Servitut 17.12.1910-945563-55 dokument om vandgravning mv.

Servitut 10.05.1913-945564-55 dokument om færdselsret mv.

Servitut 08.06.1984-25403-55 dokument om vandforsyning mv, brøndboring mv.

Servitut 12.07.1991-16526-55 Dokument om affaldsdepoter mv, planteskoledrift mv.

Del af servitut 14.01.1991-1057-55 Lokalplan 75

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.

§ 11.2 Ophævelse af lokalplaner

Med vedtagelsen af denne lokalplan, ophæves del af lokalplan 75 - vedr. et areal beliggende mellem Hovedvejen, Blæsbjergvej og Løsningvej, der er omfattet af nærværende lokalplan.

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 uhensigtsmæssig miljøpåvirkning.

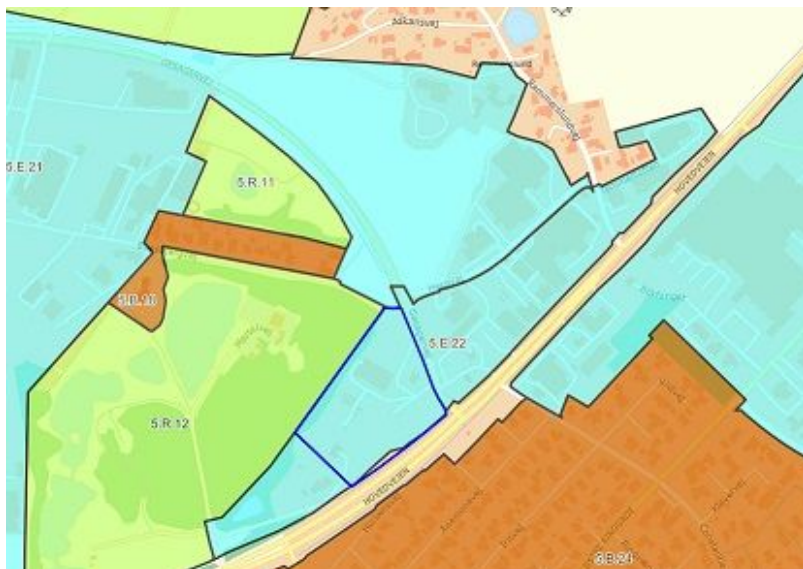
Redegørelsen skal også klarlægge, om lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end byrådet.

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 2017-29

Lokalplanområdet er ifølge Hedensted Kommuneplan 2017–2029 beliggende i rammeområde 5.E.22 og udlagt til erhverv.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanenrammen, da lokalplanen udlægger arealet til boligområde. På den baggrund udarbejdes der et kommuneplantillæg i forbindelse med lokalplanen.



Kommuneplanområde 5.E.22 med nyt boligområde indtegnet

Retninglinje 6.1 Støj

Hele lokalplanområdet er registreret som støjbelastet areal.

Retningslinje i Kommuneplan 2017-2029:

6.1.2 I den fælles planlægningszone for støj må der ikke planlægges områder til støjfølsom anvendelse, før det er dokumenteret, at det samlede støjniveau er acceptabelt.

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

"I forbindelse med udvikling af nye byområder skal det sikres, at gældende grænseværdier overholdes. Hvis et område grænser op til trafikerede veje, jernbaner eller lignende, kan det være nødvendigt at lave foranstaltninger, som begrænser støj og/ eller vibrationsgener. Der foretages en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde.

"Desuden skal det sikres, at der ikke udlægges støjfølsomme boligområder, rekreative områder eller lignende i nærheden af de støjende aktiviteter, sådan at for eksempel virksomheders muligheder begrænses."

Støjhåndtering af lokalplanområdet

Der er udført en støjanalyse for påvirkning af lokalplanområdet med støj fra vejtrafik og virksomheder. Overskridelserne skal i lokalplanen håndteres ved etablering af en 3 m høj støjskærm mod Hovedvejen og Gesagervej.



3 m høj bevokset lydmur

Skærmen sikrer mulighed for udnyttelse af området i et plan ovenfor den blå stiplede linie på oversigtskortet. Nedenfor den blå linie kan der bygges i 2 plan.



Oversigtskort med mulig bebyggelsesplan

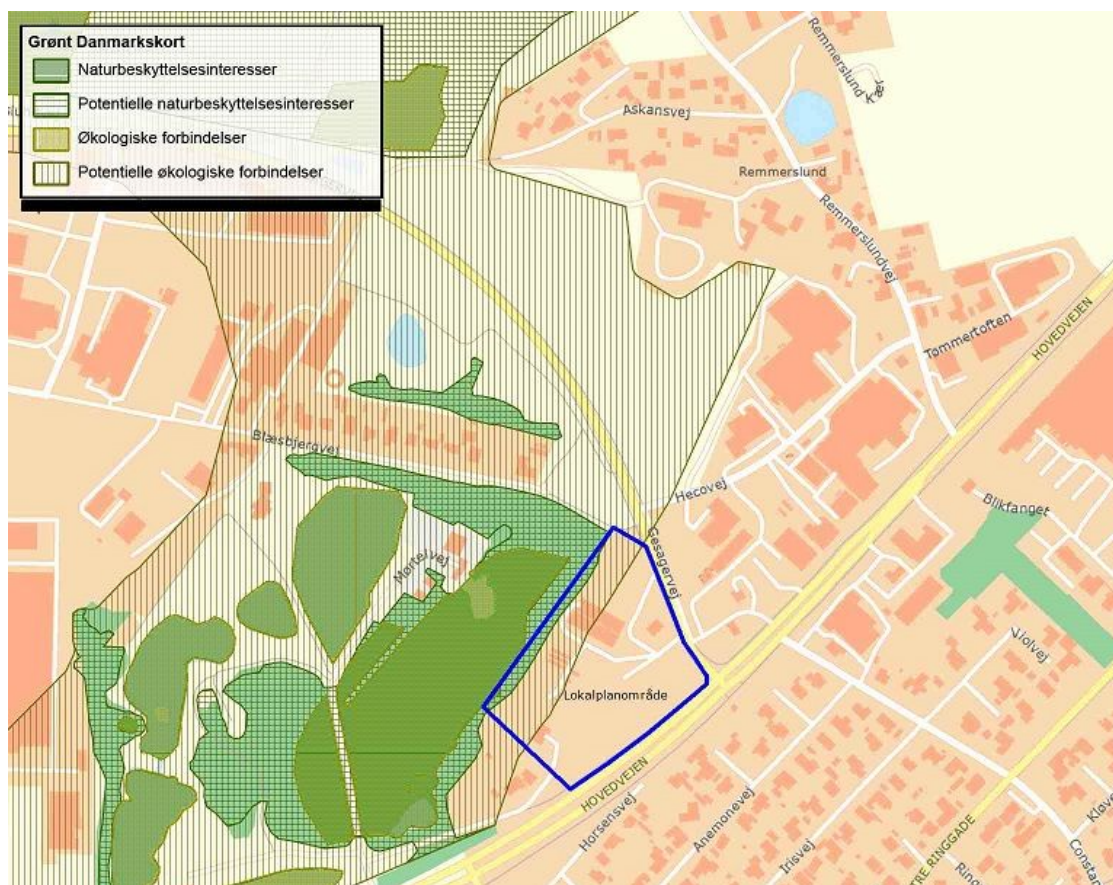
Retningslinje 7.3 Grønt Danmarkskort

Den vestlige del af lokalplanområdet er omfattet af Det Grønne Danmarkskort.

Følgende retningslinjer i Kommuneplan 2017-2029 henvender sig til planlægningen inden for et område, der er omfattet af Det Grønne Danmarkskort:

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.



Markeringen viser den del af lokalplanområdet, der er omfattet af det Grønne Danmarkskort.

Det Grønne Danmarkskort er her udpeget primært på baggrund af potentielle økologiske forbindelser, men også potentielle naturbeskyttelsesinteresser. Udpegningerne er beskyttede gennem lokalplanen, så en del af områderne indgår som en naturlig del af områdets fælles friarealer. På denne måde sikres det, at den økologiske forbindelseslinjes funktionalitet opretholdes og naturområdet sikres som en del boligområdets grønne fællesarealer.

Retningslinje 8.2 Klimatilpasningsområder

Lokalplanområdet er udpeget som klimatilpasningsområde.

Følgende retningslinjer i Kommuneplan 2017-2029 henvender sig til planlægningen inden for et område, der er udpeget som klimatilpasningsområde:

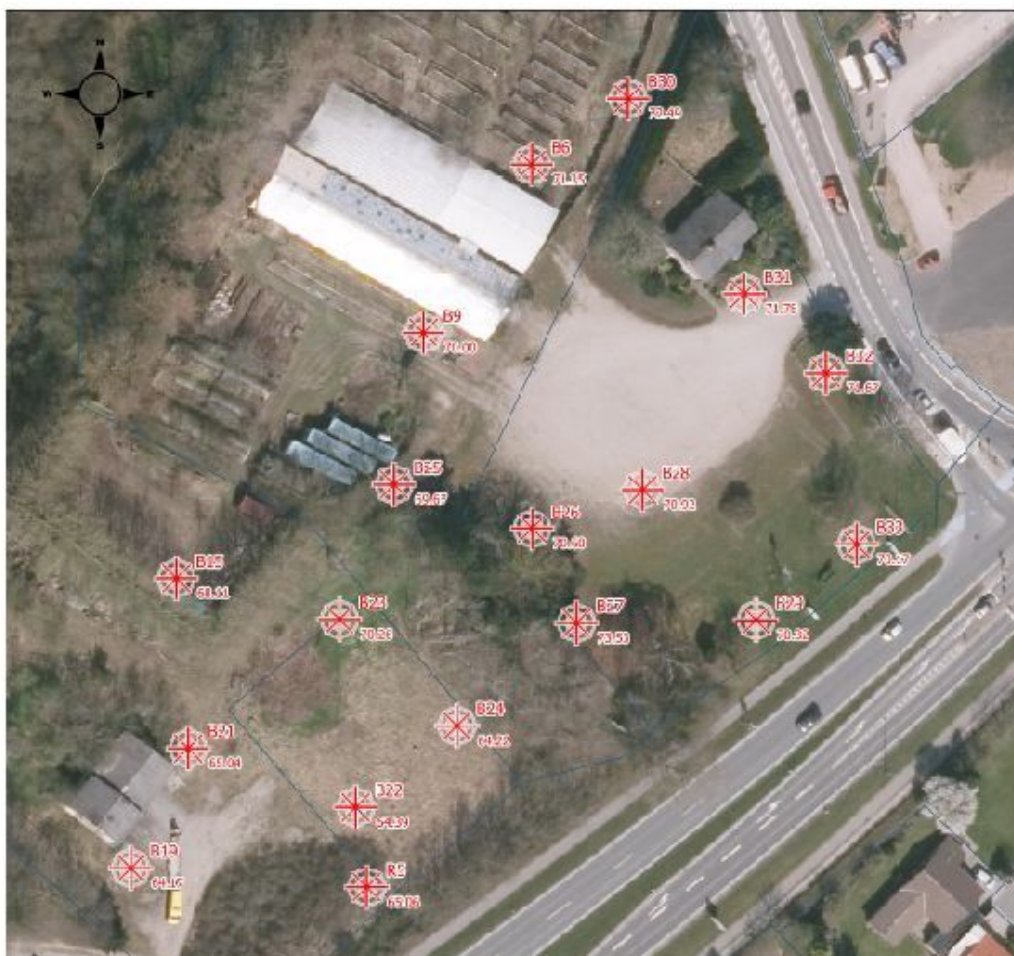
8.2.1 *Ved byudvikling og omdannelse af de eksisterende byer inden for klimatilpasningsområderne skal der redegøres for hvordan de langsigtede klimaændringer med andre nedbørs- og vandstandsforhold imødegås.*

8.2.2 *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 erhvervsbygger, så vidt muligt sikres på en måde, så der tilføres nye bymæssige kvaliteter.*

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 neddrøjer 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."

Der er i forbindelse med en geoteknisk undersøgelse i oktober 2019, udført boringer spredt over lokalplanområdet. Man har ikke kunnet gennemføre boringer i den nordvestlige del af lokalplanområdet på grund af bevoksning og drivhuse.



Boresteder udført oktober 2019

De udførte borer viser ifølge boreprofilerne vekslende lagtykkelser inden for de øverste 4 meter bestående af primærfyld med muld i variende tykkelser og sand stort set over hele arealet. Af gamle kort og luftfotos fremgår det, at store dele af området har været benyttet som grusgrav, hvorfor der kan forventes store fyldmængder her. For den nordvestlige del af området, hvor der endnu ikke har været boret, må det forventes, at der ligeledes træffes store fyldmængder. Dette område er V2 kortlagt af Regionerne som Vidensniveau 2. En del af dette område har tidligere været anvendt til losseplads. Der skal således søges om §8 tilladelse til udførelse af projektet inden bygge/nedrivningstilladelse samt godkendes en plan for jordhåndtering.



V2 kortlagt forureningsområde

Regnvandsbassiner

Det kan af de udførte undersøgelser udledes, at der i lokalplanområdet generelt er truffet permeable aflejringer af sand, som er velegnet til nedsivning for at bortlede overfladevand. Endelig må det konkluderes, at det vil være muligt at etablere regnvandsbassiner, der skal fungere ved nedsivning af alt regnvand inden for lokalplanområdet.



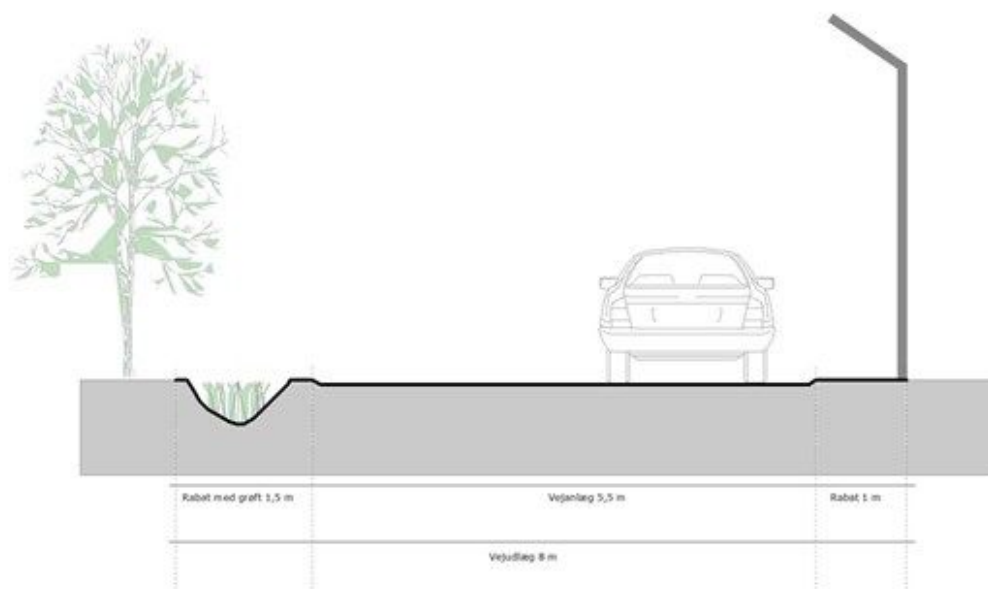
Kortet viser, hvorledes overfladevandet ledes til regnvandsbassinerne

Tag- og overfladevand skal ledes til regnvandsledning, en rende, en grøft eller et trug og derefter opsamles i regnvandsbassinerne R i område C. Alternativt kan vejarealernes vand lægges i selvstændige rør med selvstændig rørføring, så vejvandet ikke berører driften af søerne og dens rør.

Det skal sikres, at regnvandsbassinerne dimensioneres korrekt, så de ikke giver anledning til oversvømmelse.

Regnvandsbassinerne i området må ikke indhegnes, men af sikkerhedsmæssige årsager skal brinker udformes med en svag hældning svarende til maksimalt 1:5.

Princip for stamvej



Her ses, hvordan man i grøfter langs vejen i lokalplanområdet kan lede vandet til regnvandsbassinerne.

Retningslinje 8.1 Oversvømmelse og erosion

Fra Kommuneplantillæg nr.17 til Hedensted Kommuneplan 2017-2029

Der skal redegøres for følgende retningslinjer:

8.1.1 *Ved lokalplanlægning for byudvikling, tekniske anlæg, ændret anvendelse med videre inden for et udpeget 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 de mest hensigtsmæssige i det konkrete område.*

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

8.1.5 *Ved lokalplanlægning i et udpeget 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.*

Afværgeforanstaltninger

Området har de sidste 11-12 år ligget stille, efter i mange år at have fungeret som planteskole. Desuden er der en tidligere vandværksgrund, som ligeledes i mange år har ligget ubenyttet hen. I den sydlige ende er et nedlagt mørtelværk og dette område har været en del af planteskolearealet. Der har kun været kloaker på den gamle parkeringsplads i den nordøstlige del af lokalplanen. I den periode, hvor området ikke har været benyttet, har der ikke været problemer med oversvømmelse og erosion i lokalplanområdet.

Lokalplanen foreskriver regnvandsbassiner til opsamling af det overfladevand, der ikke nedsives lokalt. Grøfter langs stamvejen og rørføring fører vandet til bassinerne. Tagvandet fra boligerne nedsives lokalt. Al overfladevand separeres fra spildevandssystemet.

Eksisterende kloaker afløses af nye, hvor der bliver lavet afværgeforanstaltninger, så kloakken ikke løber over. Her er det nødvendigt med pumper i den lavere del af lokalplanområdet.

Lokalplanens konsekvenser for nærområdet

Visuel påvirkning

Planområdet disponeres med tæt-lav boligbebyggelse i maksimalt én etage i den nordligste del mod Gesagervej og Hovedvejen. I resten er det med tæt-lav boligbebyggelse og etageboliger. Der er her mulighed for maksimalt to etager. Langs Gesagervej og områdets udstrækning langs Hovedvejen skal etableres en støjskærm med bevoksning i 3 meters højde.



Foto set fra Hovedvejen på hjørnet af Gesagervej/Hovedvejen

Den grønne støjskærm vil ændre karakteren af området fra meget åben mod nord til en mere lukket strækning, hvor man mest vil se de landskabelige træk, når man kommer fra syd ad Hovedvejen. Fra området vil der være flotte kig udover de rekreative arealer mod vest.



Cykelsti set fra Hovedvejen

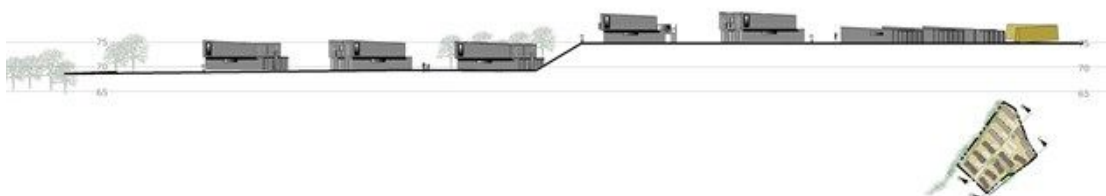


Parkeringsplads set fra Hovedvejen

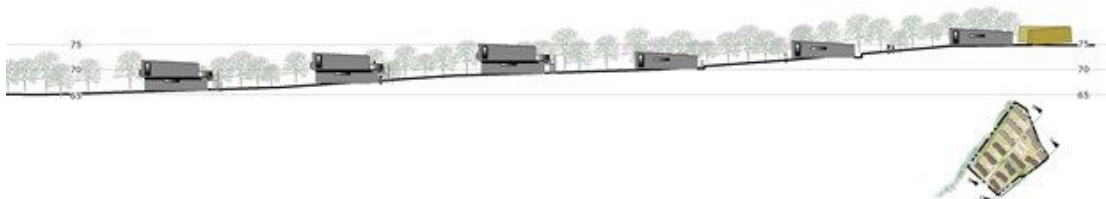
Støjskærmens bearbejdning vil give området en karakter af bymæssig bearbejdning med landskabelige træk. Fra syd vil man kunne fornemme lokalplanområdets grønne præg og de arkitektoniske elementer, der tænkes brugt af respekt for områdets topografi og beliggenhed i forhold til både byen og de rekreative arealer.



Bebyggelsen set fra syd - tværsnit øst vest



Terrænsnit i den østlige del af lokalplanområdet set fra øst mod vest



Terrænsnit i den vestlige del af lokalplanområdet set fra øst mod vest

Herover er der vist eksempler på snit gennem landskabet, der viser et muligt bebyggelsessamspil med de grønne og landskabelige træk.

Trafikal påvirkning

Gennemførelse af planen vil medføre en forøget bil- og cykeltrafik i nærområdet. Den øgede trafik vil forøge presset på Gesagervej. Der etableres udkørsel til Gesagervej skråt overfor Remmerslundvej. På den måde kan en samlet trafikal afvikling ændres.

Påvirkning af erhverv

Erhvervsområdet på den modsatte side af Gesagervej vurderes ikke at blive påvirket, hvis der etableres en støjskærm med en højde på 3 meter og en længde på ca. 300 meter langs Gesagervej og Hovedvejen. Det er yderligere sikret, at der kun bygges i én etage i lokalplanområdets nordøstlige del.

Detailhandel

Lokalplanområdet er i lokalplan 75 et detailhandelsområde til særligt pladskrævende varegrupper. Det aflyses med nærværende lokalplan.

Eksisterende lokalplan og servitutter

Del af eksisterende lokalplan 75 og servitutter, der er uforenelige med lokalplan 1144, aflyses ved vedtagelsen af nærværende lokalplan.

Følgende servitutter aflyses:

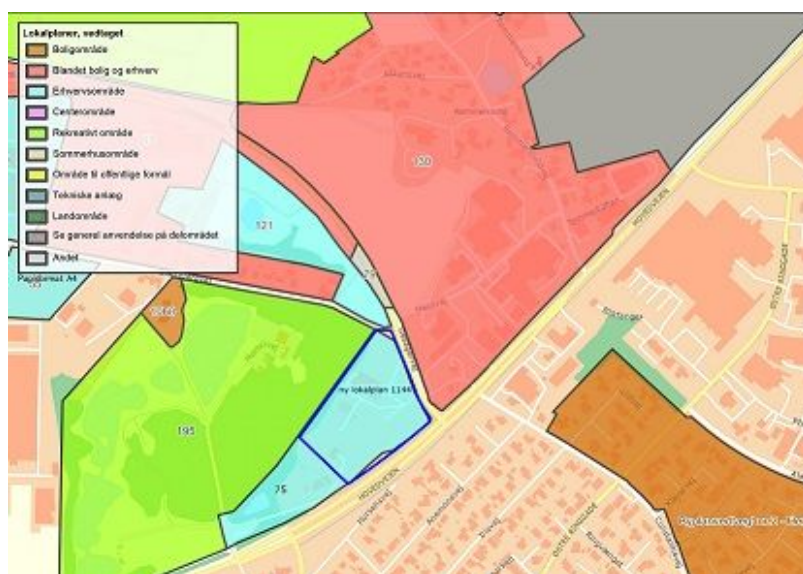
Servitut 17.12.1910-945563-55 dokument om vandgravning mv.

Servitut 10.05.1913-945564-55 dokument om færdselsret mv.

Servitut 08.06.1984-25403-55 dokument om vandforsyning mv, brøndboring mv.

Servitut 12.07.1991-16526-55 Dokument om affaldsdepoter mv, planteskoledrift mv.

Del af servitut 14.01.1991-1057-55 Lokalplan 75



Eksisterende lokalplan 75 med ny lokalplan 1144 indtegnet

Teknisk forsyning

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 gennemførelse af lokalplanen.

Bebyggelsen skal tilsluttes Hedensted Spildevands spildevandsnet.

Overfladevand

Lokalplanområdet skal kunne håndtere større regnhændelser. Håndtering af overfladevand ved sådanne regnhændelser tænkes ind i den samlede håndtering af overfladevandet, evt. ved indretning af arealer, hvor overfladevand kan opstuves og herved forsinkes lokalt. Der bør desuden lægges vægt på, at regnvandet udnyttes som et æstetisk og rekreativt element i bebyggelsen.

Renovation

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

- Placering og adgangsveje til affaldsbeholdere er indtænkt i den samlede plan
- Der indtænkes en fælles løsning fra starten

Hedensted Kommunes regulativ for husholdningsaffald:

<http://www.hedensted.dk/borger/bolig,-byggeri-og-flytning/affald-og-genbrug/dagrenovation>

Naturbeskyttelse

Natura 2000

Der ca. 6,5 km til nærmeste Natura 2000-område, som er skove langs nordsiden af Vejle Fjord. Det vurderes, 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.

Der er lavet en vurdering af støjpåvirkningen af planområdet fra henholdsvis trafikstøj og industristøj. Da støj fra de anførte typer støjkloder reguleres forskelligt, på grund af forskellige vægtninger og genepåvirkninger, er de også vurderet særskilt.

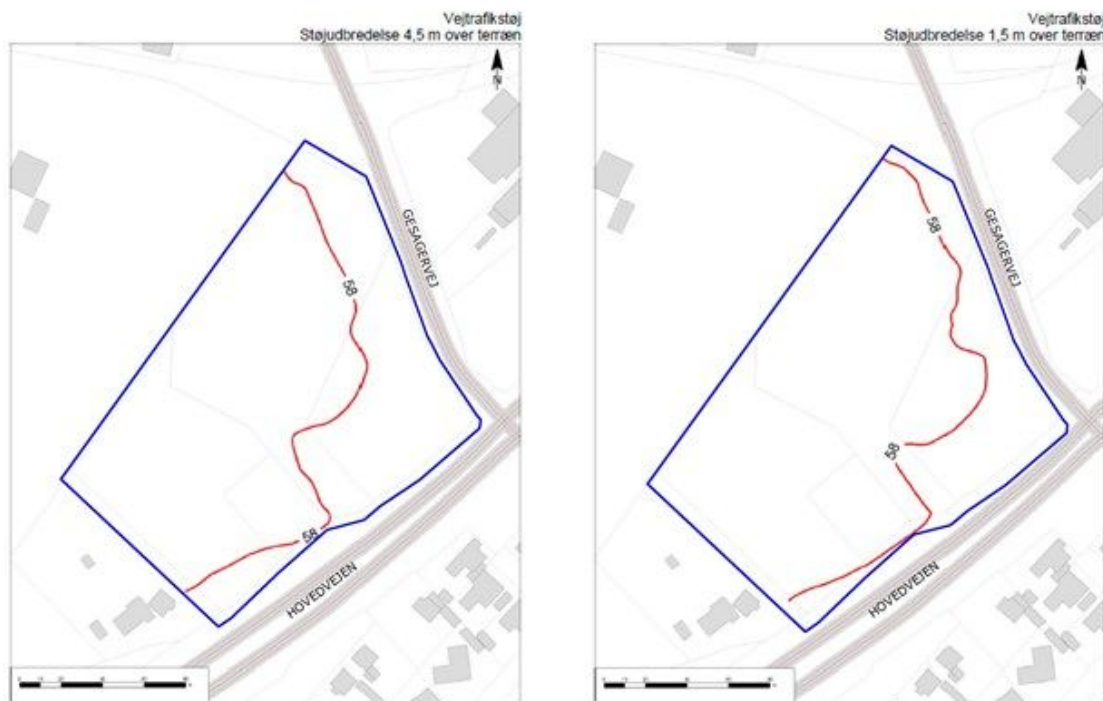
Planforslaget er vurderet i forhold til støjpåvirkningen fra trafikken fra Gesagervej og Hovedvejen. Vurderingen er foretaget på baggrund af udførte støjberegninger, hvor Miljøstyrelsens vejledning "Støj fra veje" er anvendt. Resultatet af støjberegningerne er sammenstillet med Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for trafikstøj i boligområder. Støjen fra eksisterende industri i planområdets omgivelser er vurderet i henhold til Miljøstyrelsens vejledning om "Støj fra virksomheder". Brancherne for de nærtliggende virksomheder er gennemgået og der er udført en samlet støjberegning af planområdets påvirkning fra industristøj, som er anvendt til en vurdering af, om de vejledende grænseværdier for industristøj kan overholdes i planområdet.

Støjen fra henholdsvis trafik og industri er beregnet i både 1,5 og 4,5 meters højde, for at give et indtryk af støjniveauet i stueplan og i 1. sals højde ved nye boliger.

Trafikstøj

Den nuværende trafik på vejene der omkranser planområdet, er henholdsvis 6.995 årsdøgntrafik for Hovedvejen og 3.853 årsdøgntrafik for Gesagervej.

Disse trafiktal er anvendt, til at udføre støjberegninger af støjubredelsen fra vejene ind i planområdet. På nedenstående kort vises støjubredelsen som støjkort for trafikstøjen både i 1,5 meters højde og i 4,5 meters højde.



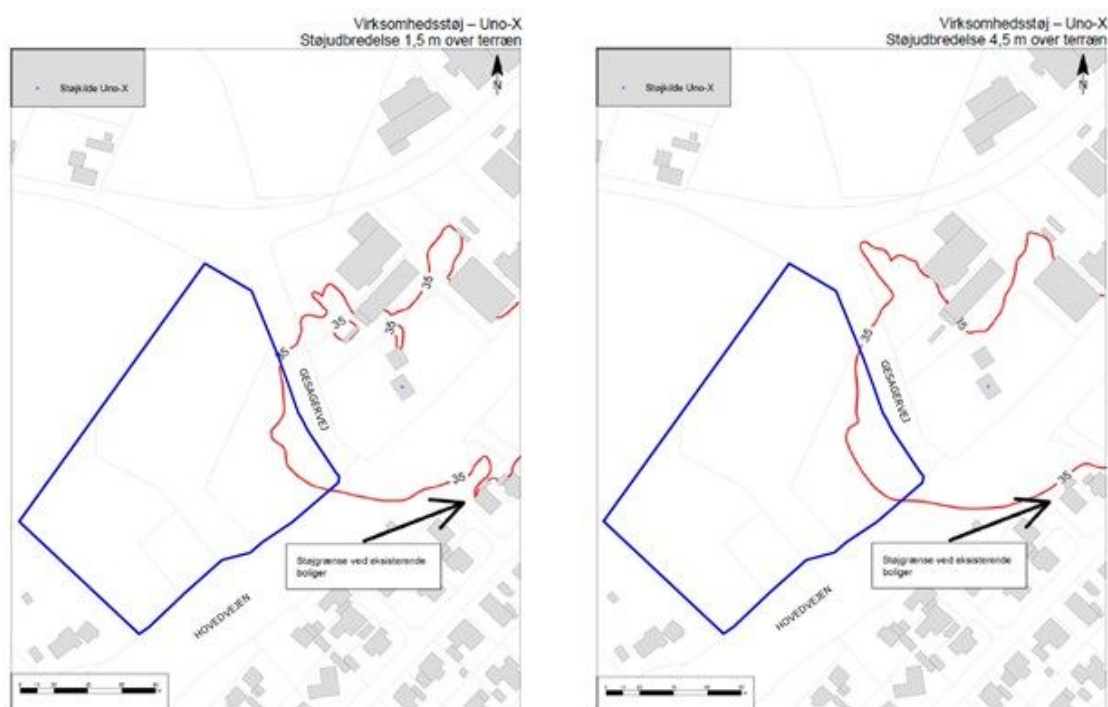
Trafikstøj overholdes vest og syd for området i 1,5 og 4,5 meters højde, når der ikke regnes med støjdæmpende foranstaltninger.

Industristøj

Nord for lokalplanområdet er der eksisterende Industriområder.

Støjudbredelsen er målt fra nærliggende industri til planområdet for henholdsvis dag- og nattetimerne samt i 1,5 meters højde og 4,5 meters højde, når der ikke regnes med støjdæmpende foranstaltninger.

I selve industriområderne er det forudsat, at virksomhederne skal overholde grænseværdien 60 db(A) hele døgnet. I planområdet er grænseværdierne skærpet, idet der planlægges for følsom anvendelse. Grænseværdierne for støj i planområdet i dag-, aften- og nattetimerne er således 45/40/35 db(A).



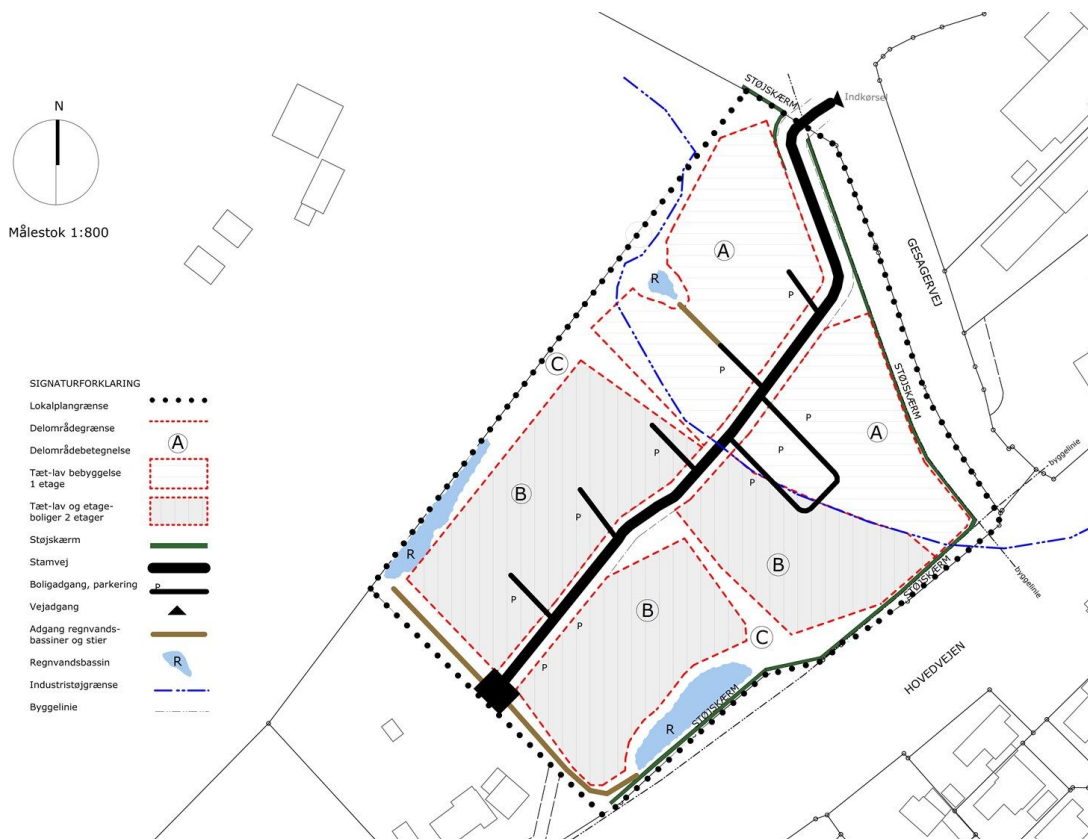
Industristøj fra Uno-X



Industristøj fra Bordingsmedje.

Samlet vurdering

Ved etablering af en støjskærm i 3 meters højde over ca. 300 meter langs Gesagervej og Hovedvejen, giver den samlede støjpåvirkning af både vej- og industristøj følgende støjkort:



Lokalplankort med støjgrænse indtegnet.

Den blå stiplede linie angiver, at der må bygges i én etage nord for og i to etager syd for.

Lugt, støv eller anden luftforurening

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

På Miljøstyrelsens Digitale Miljøadministration kan man lave et kort, der viser aktuelle virksomheder. Det grønne ikon er miljøgodkendt, de blå reguleres ved branche- eller miljøtilsynsbekendtgørelse. Bordingsmedje og Uno-X ligger ca 50 meter fra lokalplanområdet.

De omkringliggende virksomheder giver ikke anledning til påvirkninger, der skal tages hånd om.



Miljøstyrelsens oversigt over virksomheder

Jord

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse såsom boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende, skal ejer/bruger sikre, at den øverste halve 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 at der udlægges varig fast belægning.

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

Der er kortlagt et Vidensniveau 2 konstateret forurening fra Regionen på matrikel nr. 5k Remmerslund by, Hedensted senest 16-11-1994.

Tilladelser efter anden lovgivning

Museumsloven

Der er ikke kendskab til fortidsminder på arealet. I ældre og nyere tid er der foretaget ret omfattende terrænreguleringer af store dele af arealet, ligesom der i nyere tid er opført bebyggelse og lavet befæstede arealer. På en stor del af arealet er det således usandsynligt, at der skulle være bevaret fortidsminder. På to mindre arealer på samlet 3624 m² synes terrænet dog ikke at have været ændret eller bebygget, hvorfor der kan være risiko for at påtræffe fortidsminder. På disse arealer anbefaler museet, at der forud for anlægsarbejde foretages en arkæologisk forundersøgelse, med henblik på at afklare den arkæologiske status.

Kort over områder med risiko for bevarede fortidsminder og hvor der anbefales arkæologisk forundersøgelse ses herunder (rød markering).



På to mindre arealer på samlet ca. 3624 m² anbefales arkæologisk forundersøgelse

Byggeloven

De gældende bebyggelsesregulerende bestemmelser i Byggeloven og Bygningsreglementet

gælder ved forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen. Byggeskovlovgivningens krav om byggetilladelse samt tekniske bestemmelser gælder uanset lokalplanen.

Til beregning af bebyggelsesprocenten bruges beregningsreglerne i det gældende Bygningsreglement ved lokalplanens vedtagelse.

Byggetilladelsen søges via digitalt ansøgningssystem.

Samlet konklusion af miljøscreening

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

Derfor er der ikke krav om udarbejdelse af en miljøvurdering i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM), LBK nr. 1225 af 25/10/2018.

De væsentligste mulige miljøpåvirkninger i området kan på baggrund af screeningen afgrænses til støjpåvirkning fra Hovedvejen, jordforurening og påvirkning af erhvervsliv.

Der er foretaget en støjredegørelse, som viser, at støj fra Gesagervej og Hovedvejen ikke giver væsentlige problemer. I forbindelse med støjredegørelse for virksomhederne i området omkring lokalplanen, er det konklusionen at der skal etableres en 3 meter høj støjskærm langs Gesagervej og Hovedvejen. Dermed vil den støj fra Gesagervej og Hovedvejen også blive reduceret, hvilket fremgår af støjredegørelsen. Der vil i forbindelse med udnyttelsen af det resterende område i kommuneplanrammen skulle laves en ny støjredegørelse for støjgener fra Hovedvejen.

Området er i dag udlagt til erhverv i Kommuneplanen og den gældende lokalplan for området. På matr.nr. 5k og 11I Remmerslund By, Hedensted har der været Planteskole igennem mange år. En stor del af matr. 5k Remmerslund By, Hedensted er kortlagt på vidensniveau 2, idet der er konstateret forurening pga. gammel fyldplads. Den efterfølgende anvendelse til planteskole gør at der kan være risiko for forurening af pesticider. Regionen anbefaler at al forurening fjernes, idet erfaringer med boliger på fyldpladser giver store problemer efterfølgende. Alternativt skal der, da der ændres fra erhverv til boliger (følsom arealanvendelse), udarbejdes tilladelse efter Jord-forureningslovens § 8. Der vil blive stillet vilkår om undersøgelse af forureningen, vilkår til sikring af jordhåndtering i byggefasen, vilkår til areal-anvendelse i form af krav om befæstelse eller min 50 cm ren jord samt evt. vilkår om sikring af indeklima i boliger. Al jordflytning skal anmeldes. Eventuelle miljøpåvirkninger fra jordforurening vil der blevet taget hånd om ved den konkrete byggesag, da forureningen skal fjernes eller sikres på anden vis.

Arealændringen fra erhverv til boliger kan have påvirkning på de virksomheder der ligger på den anden side af Gesagervej. Man skal have for øje at de virksomheder som ligger nord for Gesagervej kan støje hvorved et nyt boligområde kan ændre forholdene for virksomhederne. En planlægningsændring fra erhverv til boliger skal forholde sig til de omgivelser som området ligger i. Her er der virksomheder som kan blive påvirket eller som påvirker boligområdet. En planlægningsændring må ikke forringe de eksisterende forhold. Derfor er der lavet en støjredegørelse som tager fat i virksomhedsstøjen. Den viser at der skal laves en 3 meter høj støjskærm hvor at boligerne tættest på støjskærmen kun må være i 1 etage for at de gældende støjgrænser kan overholdes, og virksomhedernes vilkår ikke forværres.

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 planforslagene 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. 1225 af 25. oktober 2018 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](#).

(Kun ved spildevandstillæg)

Hvis en plan eller et program ikke er udarbejdet i henhold til loven, eller pågældende lov ikke giver mulighed for klage, kan myndighedens afgørelse for så vidt angår retlige spørgsmål påklages til Miljø- og Fødevareklagenævnet, jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer § 16, stk. 2, som ændret ved [Lov nr. 1715 af 27. december 2016 om Miljø- og Fødevareklagenævnet](#).

Hvis du vil klage

Planklagenævnet (kun ved planlægning)

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.

Miljø- og Fødevareklagenævnet (kun ved spildevandstillæg)

Hvis du vil klage over en afgørelse truffet af Hedensted Kommune, skal du indgive klagen via Klageportalen. Klageportalen tilgås via www.borger.dk eller www.virk.dk.

På Nævnenes Hus, www.naevneneshus.dk, er der link til Klagenævnets hjemmeside.

Klagen sendes via Klageportalen til Hedensted Kommune.

Vejledning om, hvordan man skal logge på klageportalen, findes på www.borger.dk og www.virk.dk. På Miljø- og Fødevareklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk findes information om, hvordan man klager via Klageportalen.

Når du klager, skal du betale et gebyr. Klagegebyret opkræves af Nævnenes Hus. Betaling af klagegebyr sker ved elektronisk overførsel eller ved giroindbetaling. Gebyr skal indbetales inden for en fastsat frist. Hvis gebyret ikke indbetales inden udløbet af fristen, afvises klagen.

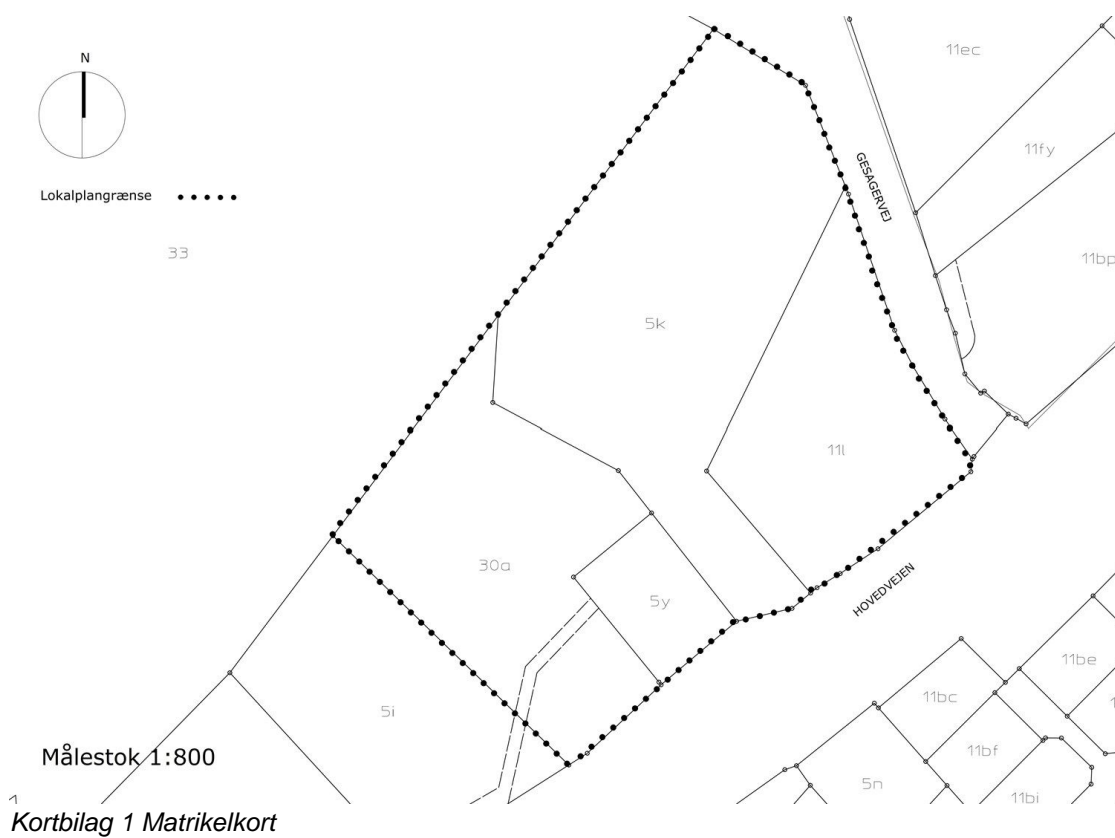
Klagefrist

Klagefristen er 4 uger fra annoncering af afgørelsen.

Fritagelse for at bruge Klageportalen

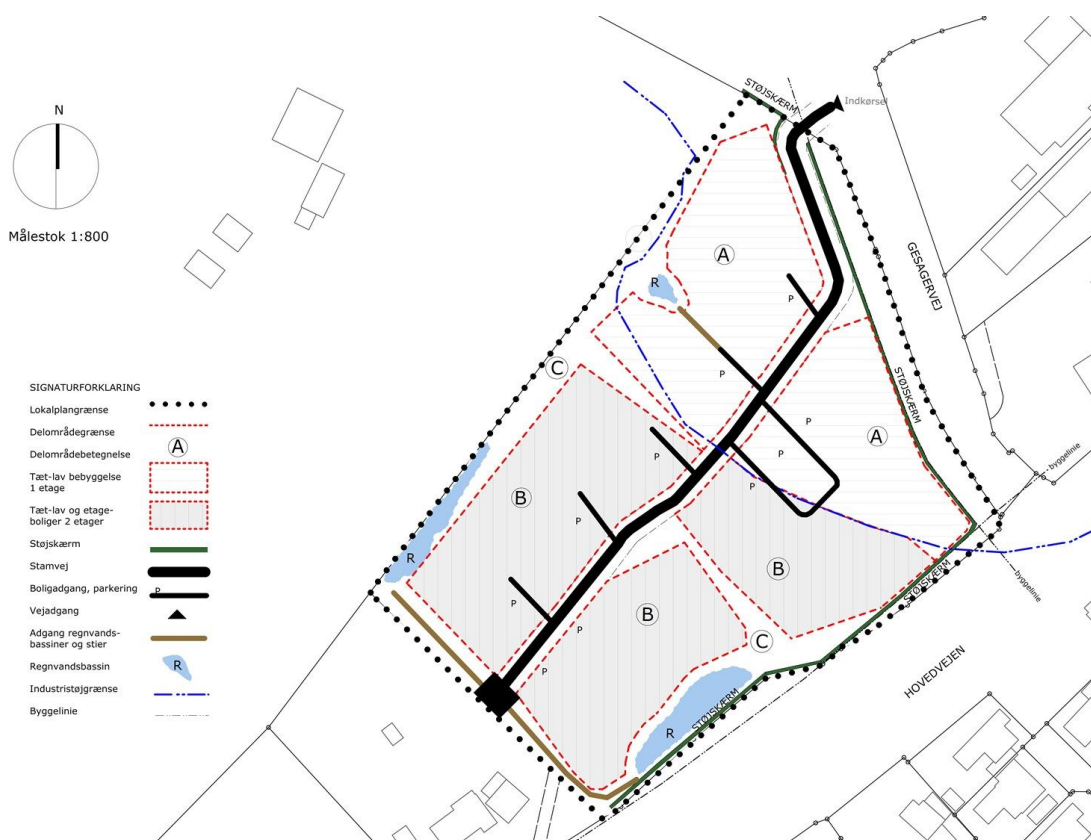
Fritagelse for at bruge Klageportalen skal sendes med en begrundet anmodning til kommunen senest samtidig med klagen. Kommunen videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt anmodningen imødekommes.

Kortbilag 1 - Matrikelkort



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

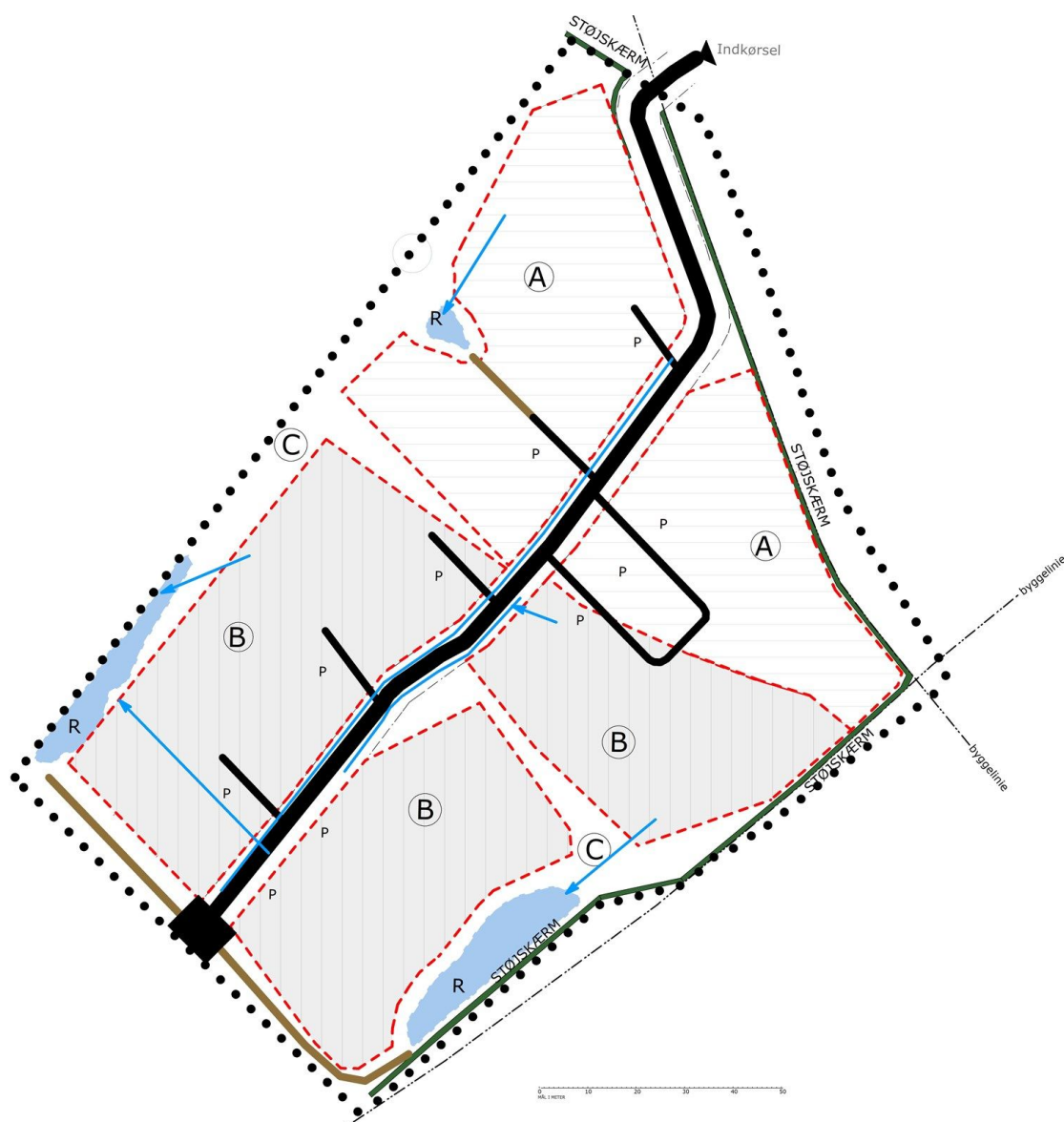
Kortbilag 2 - Lokalplankort



Kortbilag 2 Lokalplankort

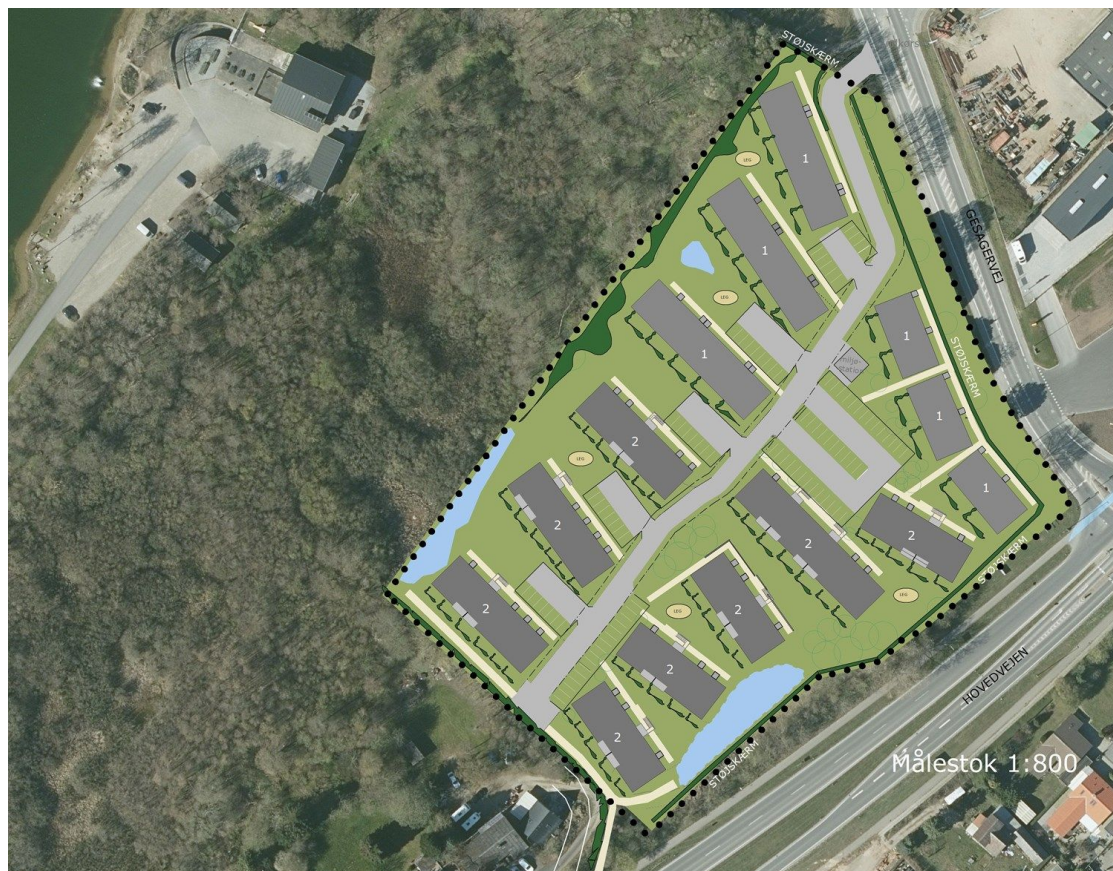
Kortbilag nr. 2 - Lokalplankort - Juridisk kort findes [her](#).

Kortbilag 3 - Princip for håndtering af overfladevand

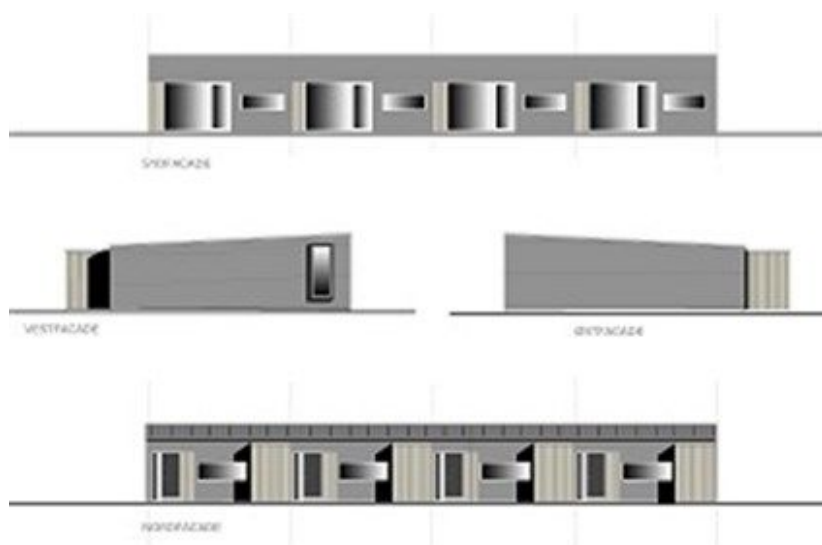


Kortbilag 3 Princip for regnvandshåndtering

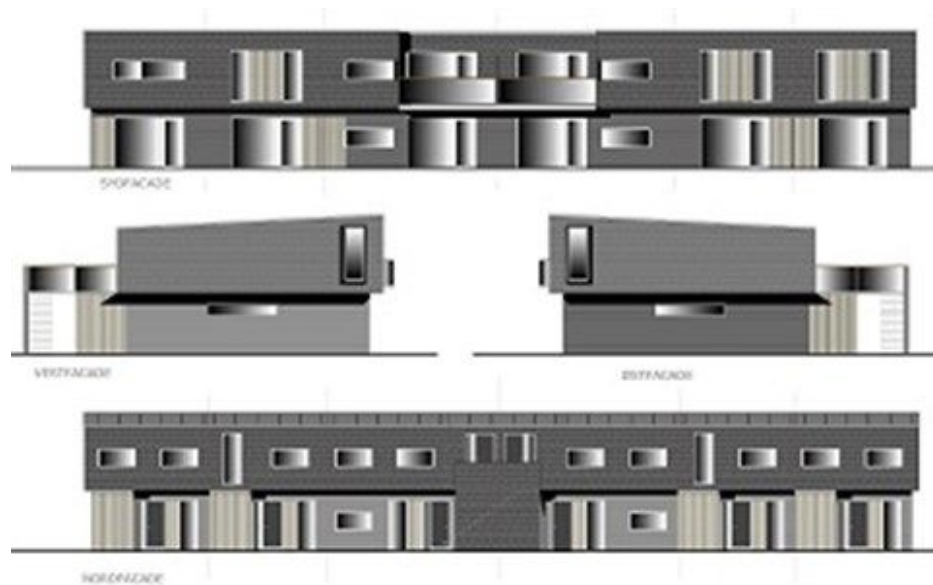
Kortbilag 4 - Illustrationsplaner



Kortbilag 4 Illustrationsplan



Eksempel på én etagers boliger



Eksempel på tæt-lav to etagers boliger og etageboliger med vandrette lejlighedsskel

Vedtagelse

Forslag til Lokalplan 1144 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

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.



Klagevejledning lokalplan

Borgere, virksomheder og organisationer kan påklage afgørelser truffet i henhold til Lov om planlægning efter Lov om planlægnings § 58, stk. 1, nr. 3.

Det er kun retlige spørgsmål, der kan påklages. Det vil sige, at der kan klages over planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planens indhold.

Hvis du vil klage

Hvis du vil klage over en afgørelse truffet af Hedensted Kommune, skal du indgive klagen via Planklagenævnets Klageportal, som du finder et link til på www.borger.dk 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 offentliggørelse på www.Plandata.dk, og planen vil samtidig blive offentliggjort på kommunens Lokalplan Portal.

Fritagelse for at bruge Klageportalen

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

Domstolsafgørelse

Hvis du vil have Planklagenævnets afgørelse behandlet af en domstol, skal dette ske inden 6 måneder efter, at deres afgørelse er meddelt.