

Boligområde ved skoven i Rask Mølle

Lokalplan 1145

Forslaget blev vedtaget af byrådet den 25.11.2020



HEDENSTED
KOMMUNE

Indholdsfortegnelse

Offentlig høring	1
Baggrund og indhold	2
Formålet med lokalplanen	4
Lokalplanens indhold	5
Redegørelse	7
Redegørelse for kommuneplan 2017-2029	8
Retningslinje 1.1 Byudvikling og byzone	9
Retningslinje 7.1 Grønt Danmarkskort	10
Retningslinje 10.4 Geologi	12
Konsekvenser for nærområdet	13
Teknisk forsyning	14
Naturbeskyttelse	15
Miljøforhold	17
Tilladelser fra andre myndigheder	18
Miljøscreening	19
Klagevejledning miljøscreening	20
Bestemmelser	21
§ 1 Formål	22
§ 2 Område- og zonestatus	23
§ 3 Områdets anvendelse	24
§ 4 Udstykninger	25
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold	26
§ 6 Tekniske anlæg	27
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	28
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	29
§ 9 Ubebyggede arealer	30
§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	32
§ 11 Grundejerforening	33
§ 12 Afløsning af lokalplan og servitutter	34
Kortbilag 1	35
Kortbilag 2	36
Kortbilag 3	37
Retsvirkninger	38
Klagevejledning lokalplan	39

Offentliggørelse

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

Forslag til lokalplan 1145 og forslag til kommuneplantillæg nr. 26 er i offentlig høring i perioden den 2. december 2020 til den 27. januar 2021.

Du har mulighed for at komme med bemærkninger til lokalplanforslaget ved at klikke på den røde fane "*Indsend idé, forslag eller kommentar*" øverst på siden.

Hedensted Byråd vil efter høringsperiodens afslutning tage stilling til lokalplanen og de indsendte bemærkninger. Efter Byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen vil de parter, der har indsendt bemærkninger til planen, få svar tilsendt.

Yderligere spørgsmål

Du er velkommen til at kontakte os med eventuelle spørgsmål til indholdet i lokalplanen.

Hedensted Kommune - Plan og Udvikling

Niels Espes Vej 8

8722 Hedensted

planogudvikling@hedensted.dk

Tlf: 7975 5606



Baggrund for Lokalplanen

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et konkret ønske fra en bygherre om at anvende området til udstykning af 8 parcelhusgrunde. Der er udarbejdet en bebyggelsesplan med en åben-lav bebyggelse.

På sigt har bygherre intention om at der i forlængelse af lokalplanområdet mod nord-øst udstykkes flere parcelhusgrunde, jævnfør kortbilag 3.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet er beliggende i landzone og omfatter en del af matr.nr. 2bq Rask Hgd., Hvirring og en del af matr.nr. 2f Honum By, Hvirring.

Lokalplanen omfatter et område som ligger i nordlig forlængelse af lokalbyen Rask Mølle og omfatter et areal på ca. 2,3 ha. Lokalplanområdet ligger nord for parcelhusområdet Lykkevænget, og danner overgang mellem byen og det åbne land. Området afgrænses mod vest af Honumvej, hvor Rask Mølle skole og hallen er beliggende på den anden side af vejen. Mod øst afgrænses området af en fredskov og mod nord afgrænses området af den landbrugsejendom, som lokalplanområdet udstykkes fra. Området er i dag landbrugsjord. Der er ca. 500 meter til Gl. Ålevej og adgang gennem Rask Skov via den gamle banesti til Gudenåen og Gudenåsti-netværket.

Terrænet er kuperet med et jævnt og forholdsvis kraftigt fald mod nordøst og øst.

Lokalplanområdet afgrænses som vist på nedenstående oversigtskort.



Lokalplanområdet er vist med en hvid afgrænsning.

Formålet med lokalplanen

Formålet med lokalplanen er at muliggøre, at området kan anvendes til boligområde med åben-lav bebyggelse.

Lokalplanen skal sikre, at boligområdet udformes i harmoni med omgivelserne, og at der i området udlægges grønne fællesarealer, hvori håndtering af overfladevand indarbejdes som et rekreativt element. Det skal sikres, at der etableres et stiforløb ud mod skoven.

Desuden skal lokalplanen sikre, at arealet overføres fra landzone til byzone.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for udstykning af parceller til placering af åben-lav helårsboliger.

Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i landzone og overføres til byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.

Anvendelse og bebyggelse

Lokalplanområdet må anvendes til åben-lav boligbebyggelse med tilhørende veje, stier, grønne fællesarealer og regnvandssø. Området disponeres med boliger langs en fælles boligvej og med regnvandssø, grønne fællesarealer og stiforløb ud mod skoven.

Inden for lokalplanområdet må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30 for den enkelte ejendom. Det er med lokalplanen muligt at opføre bebyggelse i op til 2 etager og med en bygningshøjde på maksimalt 8,5 meter målt fra byggemodnet terræn. Der skal være luft mellem bebyggelsen som ikke må opføres nærmere skel end 2,5 meter.

Bebyggelsens facader skal fremtræde som teglsten i blank mur, vandskurede eller pudsede facader eller med træbeklædning. Mindre facadepartier kan udføres i andre materialer. Laftehjørner er ikke tilladt. Tage skal udføres som saddeltag uden valm, ensidig taghældning eller fladt tag og må maksimalt have en hældning på 45 grader. Materialerne skal fremtræde i naturfarver, i hvidt, i farver inden for jordfarveskalaen eller disse farvers blanding med hvidt eller sort. Garager, udhuse og lignende skal udføres i træ eller af samme materiale som den primære bebyggelse.

Veje og stier

Vejadgangen til lokalplanområdet etableres fra Honumvej.

Der udlægges inden for lokalplanområdet en ny boligvej med en vendeplads. Vejen skal etableres med fast belægning og i en bredde af minimum 5,5 meter. Langs vejen er det intentionen at anlægge en grøn regnvandsrende så regnvand kan håndteres på overfladen, hvilket bidrager til en oplevelse af et område med stort naturpræg og fortæller historien om en fremtidssikret klimahåndtering. Den grønne regnvandsrende kan have et varierende udtryk med klippet græs eller beplantning der naturligt tåler periodevis store mængder regnvand. Overkørsler til de enkelte boligparceller etableres på en måde så vandet i regnvandsrenden kan passere under disse.

Der udlægges et areal, som muliggør etablering af en dobbelttrettet skolesti langs Honumvej. Arealet har sammenhæng med Lykkevænget syd for lokalplanområdet.

Til hver bolig skal der på egen grund anlægges mindst 2 parkeringspladser. Parkeringspladser kan etableres med græsarmering, grus eller andre materialer, der er gennemtrængelige for vand.

Der skal etableres sti langs skoven for at give bedst mulig oplevelsesværdi og beskyttelse af skoven.

Fælles friarealer

Der udlægges i området et større grønt fællesareal, som skal være med til at give en naturlig forbindelse mellem skoven og udstykningen samt skabe en respektafstand til den eksisterende

udstykning på Lykkevænget. I den nordøstlige del af lokalplanområdet udlægges et areal til regnvandssø som integreret del af fællesarealet. Der skal være en afstand på minimum 10 meter fra regnvandssøen til skov og vandløb. Der er ønske om at åbne op for eksisterende vandløb i skoven og føre det videre ind i lokalplanområdet.

Det grønne fællesareal skal have et naturpræg med beplantning af egnstypiske træer og buske og hjemmehørende arter af urter og langsomtvoksende græsser, som slås i variabel højde for at tilgodese sommerfugle og insekter samt fugle og mindre dyr.

Fællesarealet giver mulighed for overfladeafledning af regnvand til en fælles regnvandssø.

Klima og håndtering af overfladevand

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er der indtænkt håndtering af overfladevand. Håndtering af overfladevand vil få et synligt præg i området.

Regnvand der falder indenfor lokalplanområdet håndteres på egen grund, ledes til en fælles regnvandssø, eller en kombination af disse.

Nedsivning på egen grund kan ske gennem regnbede, græsplæner, permeable belægninger og lignende.

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

Regnvandssø i området skal anlægges så den falder naturligt ind i landskabet med fladt skrånende bredder. Brinker, skråninger og bund kan afsluttes i råjord, næringsfattig jord for at fremme artsdiversiteten i den plantesammensætning, der naturligt vil fremspire og undgå tilgroning.

Væd særlige regnhændelser, som trug og sø med videre ikke er dimensioneret til, skal områdets terrænforhold være udformet således, at afstrømning til nedstrøms matrikler sker uden skade på bygninger.

Redegørelse

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

Blandt andet indeholder Lov om planlægning særlige krav til lokalplaner i kystnære eller støjbelastede områder, hvor der skal redegøres for konsekvenserne af lokalplanens gennemførelse og eventuelle foranstaltninger, der kan afværge u hensigtsmæssig miljøpåvirkning.

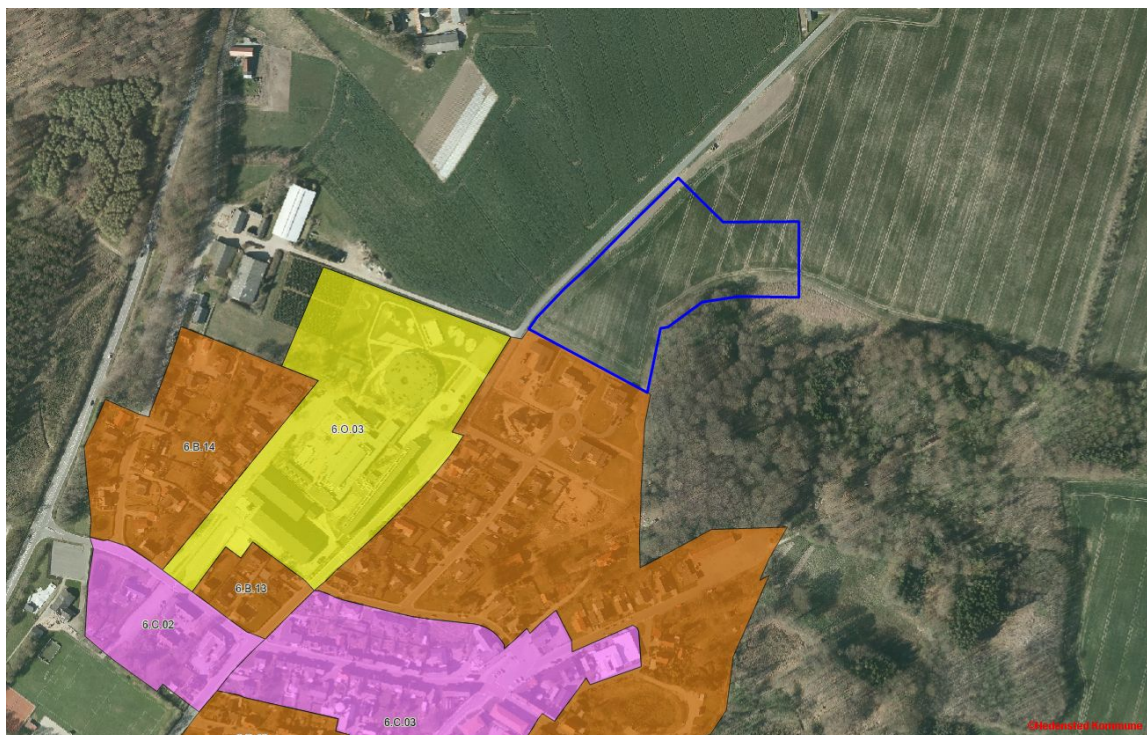
Redegørelsen skal også klarlægge, om lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end byrådet.

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

Redegørelse for kommuneplan 2017-2029

I henhold til Lov om planlægning kan kommunen selv udarbejde, godkende og administrere lokalplaner, når de er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Lokalplanområdet er ikke rammebelagt jævnfør Kommuneplan 2017-2029, og der skal derfor udarbejdes et kommuneplantillæg. I forbindelse med lokalplanen udarbejdes kommuneplantillæg nr. 26, som udlægger området til boligformål.



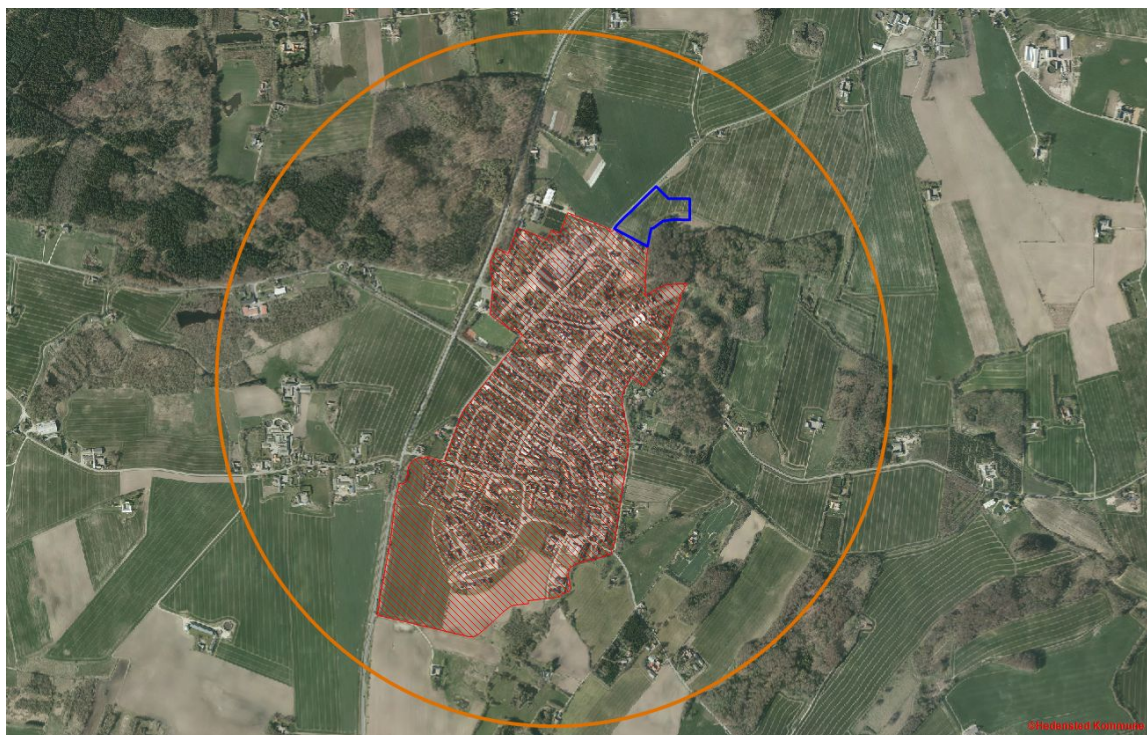
Kort over kommuneplanrammer. Lokalplanområdet er vist med en mørkeblå afgrænsning.

[Se kommuneplantillæg nr. 26.](#)

Retningslinje 1.1 Byudvikling og byzone

Rask Mølle er én af Hedensted Kommunes 17 lokalbyer. Lokalbyerne er hver i sær forsynet med eller har god adgang til den øvre infrastruktur og offentlige funktioner som eksempelvis skole, bibliotek og idrætsfaciliteter med videre. Rask Mølle er beliggende i byzone. Ved lokalplanens endelige vedtagelse overføres lokalplanområdet fra landzone til byzone.

Lokalplanområdet er omfattet af retningslinje 1.1.1 som fastsætter, at byudvikling, som en altovervejende hovedregel, skal ske indefra og ud. Lokalplanområdet udgør et nyt arealudlæg til boliger i direkte tilknytning til lokalbyen Rask Mølle og lokalplanen vurderes således at være i overensstemmelse med retningslinjen.



Kortet viser udpegningen af Rask Mølle som lokalby (orange ring) og arealer beliggende i byzone (rød skravering). Lokalplanområdet er vist med en blå afgrænsning.

Retningslinje 7.1 Grønt Danmarkskort

Et areal i den østlige del af lokalplanområdet er omfattet af retningslinje 7.1 Grønt Danmarkskort, som udlægger arealet som en del af en potentiel økologisk forbindelse og et potentielt naturområde.

Potentielle økologiske forbindelser er områder, som rummer potentielle naturområder med mulighed for, at kunne udvikle sig til en naturtype eller andet naturareal, som kan knytte eksisterende økologiske forbindelser sammen og/eller skabe forbindelse mellem eksisterende naturbeskyttelsesområder.

Potentielle naturområder er områder, hvor det er muligt at genskabe værdifulde levesteder for vilde dyr og planter samt områder, som kan reetableres som natur for at skabe større sammenhængende naturområder eller styrke eksisterende økologiske forbindelser.

Kommuneplanens retningslinjer er:

7.1.6 For byudviklingsområder eller områder der indgår i byer og sommerhusområder, der indeholder Potentielle naturområder og Potentielle økologiske forbindelser, skal lokalplaner sikre, at området til potentiel natur og potentielle økologiske forbindelser helt eller delvist friholdes for bebyggelse, at der skabes sammenhængende natur og rekreative anvendelsesmuligheder (fx stier) samt at der sikres mulighed for et mangfoldigt og varieret dyre- og planteliv.

7.1.9 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.

Planområdet er i dag dyrket mark og da der også er tilsvarende åbent landskab mod nord, vil den økologiske funktion af den potentielle økologiske forbindelse være opretholdt, og det vurderes at lokalplanen ikke vil ændre forholdene for dyr og planter i området væsentligt.

Lokalplanen udlægger et område til grønt fælles areal og sti langs skoven, hvilket er med til at give bedst mulig oplevelsesværdi og beskyttelse af skoven i forhold til at haver ikke kan udvides ind i skoven og at færdslen følger stien og ikke kommer ind i skoven. Dette er med til at bevare den økologiske funktionalitet for den Potentielle Økologiske forbindelse i området og mindske påvirkning af plante- og dyreliv i skovbrynet. Lokalplanen vurderes således at være i overensstemmelse med retningslinjerne i kommuneplanen.



Kortet viser udpegningerne potentielle økologiske forbindelser og potentielle naturområder med let grøn skravering i henholdsvis lodret og vandret retning. Lokalplanområdet er vist med en blå afgrænsning.

Retningslinje 10.4 Geologi

Lokalplanområdet er omfattet af retningslinje 10.4.1 som fastsætter, at værdifulde geologiske landskabstræk, deres indbyrdes overgange og sammenhænge, skal sikres.

Området er udpeget som geologisk interesseområde; Det Midtjyske Søhøjland. Da lokalplanområdet er beliggende i forlængelse af bebyggelse i byzone og langs vejforløb vurderes det, at lokalplanens mulighed for boliger ikke vil påvirke områdets geologiske landskabstræk. Lokalplanen vurderes således at være i overensstemmelse med retningslinjen.



Kortet viser udpegningen specifik geologisk bevaringsværdi. Lokalplanområdet er vist med en blå afgrænsning.

Konsekvenser for nærområdet

Landbrug

Der er ikke større landbrug i området, men enkelte mindre hestehold. Nærmeste større landbrug er Enggårdsvej 1 med en afstand på cirka 820 meter fra lokalplanområdet. Det vurderes derfor, at lokalplanen ikke vil påvirke nærliggende landbrug.

Trafik

Lokalplanområdet vil ikke generere mere trafik end det eksisterende vejnet kan håndtere. Det vurderes derfor, at lokalplanen ikke vil påvirke naboer eller trafikken i nærområdet væsentligt.

Boligmiljø

Lokalplanområdet har gode adgangsforhold til skole, institution, og fritidsområder. Der udlægges et areal, som muliggør etablering af en dobbeltrettet skolesti langs Honumvej. Arealet har sammenhæng med Lykkevænget syd for lokalplanområdet.

Lokalplanområdet ligger i forlængelse af eksisterende boliger i området og vil ikke have negative konsekvenser for nærområdet.

Teknisk forsyning

Varmeforsyning

Området er ikke del af et kollektivt varmforsyningsområde.

Vandforsyning

Lokalplanområdet vandforsynes fra Rask Mølle Vandværk.

Spildevand

Området skal spildevandskloakeres og regnvand håndteres lokalt.

Der udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen for dette lokalplanområde.

Husspildevand håndteres af Hedensted Spildevand og ledes til rensning på Aale rens anlæg.

Overfladevand

Lokalplanområdet skal kunne håndtere større regnhændelser. Overfladevand skal i størst muligt omfang håndteres indenfor lokalplanområdet gennem nedsivning på egen grund og/eller afledning til fælles regnvandssø. Der er i lokalplanen udlagt et areal i den nord-østlige del af lokalplanområdet til regnvandssø, hvor overfladevand kan opstuves og herved forsinkes lokalt. Der lægges vægt på, at regnvandet udnyttes som et æstetisk og rekreativt element i bebyggelsen og dets udearealer.

Der skal jævnfør spildevandsbekendtgørelsen oprettes et regnvandslaug, der skal stå for etablering og drift af det fælles anlæg til håndtering af regnvand. Der skal foreligge tinglyste vedtægter for regnvandslauget.

Renovation

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

Naturbeskyttelse

Natura 2000

Der er ca. 2200 meter til nærmeste Natura 2000-område, som er Uldum kær og Ølholm kær.

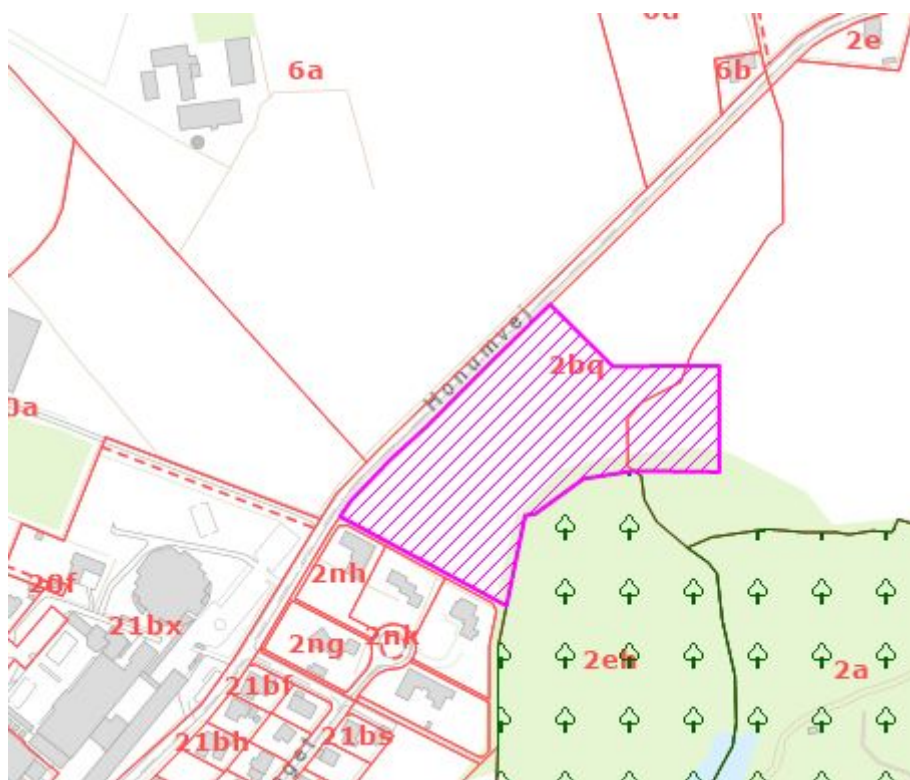
Hedensted Kommune vurderer, at planlægningen på grund af afstanden og den anvendelse der planlægges for, ikke kan medføre en negativ påvirkning af Natura 2000-områder.

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.

Skovbyggelinje

Hele lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinje fra beskyttelseszone rundt om fredskov øst/sydøst for planområdet.



Fredskovsarealet er vist med små grønne træer og lokalplanområdet vist med lilla skravering i midten af kortet.

Inden for skovbyggelinjen må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lignende inden for en afstand af 300 meter fra skove. For privatejede skove gælder dette kun, hvis arealet udgør mindst 20 ha sammenhængende skov (jf. naturbeskyttelseslovens § 17).

Der kan ansøges om dispensation fra forbuddet i § 17 og Hedensted Kommune kan i særlige tilfælde meddele en dispensation.

Da lokalplanen giver mulighed for et større antal bygninger inden for skovbyggelinjen, vil der i forbindelse med endelig vedtagelse af lokalplanen, blive ansøgt om reduktion af

skovbyggelinjen hos Miljøstyrelsen, så der derved kan ske administrativ lettelse ift. dispensationsansøgninger.

Drikkevandsinteresse

Lokalplanområdet ligger ikke i et område med særlig drikkevandsinteresse (OSD) eller i et indvindingsopland for et alment vandværk. Der er derfor ikke krav om særskilt grundvandsredegørelse.

Miljøforhold

Støj

Indretning af lokalplanområdet til åben-lav boligbebyggelse vurderes ikke at give anledning til, at der er behov for etablering af støjbegrænsende foranstaltninger.

Lugt, støv eller anden luftforurening

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

Jord

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse såsom boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer, f.eks. jord, sand, grus eller varig fast belægning ifølge jordforureningslovens § 72 b.

Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer, eller der udlægges varig fast belægning.

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

Tilladelser fra andre myndigheder

Landbrugspligt

Der er landbrugspligt på matr.nr. 2bq Rask Hgd., Hvirring og matr.nr. 2f Honum by, Hvirring, som delvist er beliggende indenfor lokalplanområdet.

Landbrugspligten forudsættes ophævet inden for lokalplanområdet efter landbrugslovens § 6, stk. 1, nr. 1, efter den endelige vedtagelse af lokalplanen.

Museumsloven

VejleMuseerne har i efteråret 2019 udført en arkæologisk forundersøgelse af området. Ved forundersøgelsen er der ikke fundet væsentlige fortidsminder og området frigives til anlægsarbejde.

Skulle der mod forventning fremkomme fortidsminder under anlægsarbejdet på arealet, skal arbejdet straks indstilles det pågældende sted og museet tilkaldes. Eventuelle, efterfølgende arkæologiske undersøgelser vil så være gratis.

Naturbeskyttelsesloven

Miljøstyrelsen kan træffe afgørelse om at skovbyggelinjen reduceres i lokalplanområdet.

Hedensted Kommune vil ansøge om at skovbyggelinjen reduceres i forbindelse med endelig vedtagelse af lokalplan 1145.

Byggeloven

For forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og bygningsreglementerne. Byggelovgivningens krav om byggetilladelse og anmeldelse samt krav til konstruktioner og brandforhold gælder uanset lokalplanen.

Byggetilladelse søges via digitalt ansøgningsystem.

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 af konkrete projekter (VVM), LBK nr. 973 af 25/06/2020.

Planerne er screenet for potentielle miljøpåvirkninger i screeningsskemaets side 8 og frem. Enkelte emner er trukket frem nedenfor:

Udstykningens sydøstlige skel er omfattet af fredskovspligt, og hele planlægningsområdet er omfattet af skovbyggelinje. Projektet vurderes at skabe en blød overgang mellem skoven og området, og med opblødningen i beplantningen mod skoven og stien langs skovbrynet understreges denne oplevelse. Der vil i forbindelse med vedtagelse af lokalplanen blive ansøgt om en reduktion af skovbyggelinjen.

Da området ændres til byzone, kan det have indflydelse på landbrug, der ligger tæt på, idet det kan begrænse udvidelsesmuligheder, at byzonen rykker tættere på. Det vurderes, at planlægningen ikke vil medføre en negativ påvirkning af landbruget. Ligeledes vurderes det, at landbrug ikke vil påvirke det lokalplanlagte område.

Overfladevand håndteres enten ved afledning til fælles regnvandssø, på egen grund eller en kombination af disse. Der udlægges i lokalplanen et areal til forsinkelsessø til håndtering af regnvand.

Landskabet er kuperet med et jævnt og forholdsvis kraftigt fald mod øst-nordøst. Lokalplanen bestemmer, at områdets terrænforhold skal være udformet således, at afstrømning til nedstrøms matrikler sker uden skade på bygninger ved særlige regnhændelser.

Hedensted Kommune har dermed 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 af konkrete projekter (VVM) offentliggøres med begrundelse og klagevejledning, hvilket sker samtidig med, at planforslagene fremlægges i offentlig høring.

Forudgående høring

Inden afgørelse om miljøvurdering træffes, skal kommunen høre andre berørte myndigheder om, hvorvidt de mener, at der er anledning til at gennemføre en miljøvurdering af planforslagene. Ved berørt myndighed forstås en myndighed, som på grund af dens specifikke miljøansvar skal godkende eller give samtykke, tilladelse, godkendelse eller dispensation, for at planen eller programmet kan realiseres.

Andre berørte myndigheder har i perioden fra den 29. september til den 14. oktober 2020 haft mulighed for at kommentere kommunens forventede afgørelse om ikke at gennemføre en miljøvurdering af planforslagene, og der er ikke indkommet bemærkninger, som giver anledning til at miljøvurdere planforslagene.

[Læs det samlede miljøscreeningsskema.](#)

Klagevejledning miljøscreening

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

Efter § 48, stk. 1, i [bekendtgørelse om lov nr. 973 af 25. juni 2020 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter \(VVM\)](#) kan der klages efter de regler, som planen eller programmet udarbejdes efter.

Afgørelser om miljøvurdering i forbindelse med lokalplan kan således forelægges Planklagenævnet, jf. Lov om planlægnings § 58, stk. 1, som ændret ved [Lov nr. 1658 af 20. december 2016 om Planklagenævnet](#).

Hvis du vil klage

Hvis du vil klage over kommunens afgørelse om ikke at udarbejde miljøvurdering, skal du indgive klagen via Planklagenævnets Klageportal, som du finder et link til på www.borger.dk og www.virk.dk.

Klagen sendes via Klageportalen til Hedensted Kommune.

På hjemmesiden Nævnenes Hus, www.naevneneshus.dk, er der en vejledning til, hvordan man klager.

Når du klager, skal du med betalingskort betale et gebyr. Klagen bliver først sendt videre til behandling, når gebyret er betalt.

Klagefrist

Klagefristen er 4 uger fra annoncering af afgørelsen.

Fritagelse for at bruge Klageportalen

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

Bestemmelser

I henhold til Lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer, fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.



§ 1 Formål

Lokalplanens formål er at sikre,

- at området anvendes til åben-lav boligbebyggelse
- at der udlægges grønne fællesarealer, hvori håndtering af overfladevand indarbejdes som et rekreativt element
- at der etableres et stiforløb ud mod skoven
- at området overføres fra landzone til byzone

§ 2 Område- og zonestatus

§ 2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter en del af matr.nr. 2bq Rask Hgd., Hvirring og en del af matr.nr. 2f Honum By, Hvirring, samt alle matrikler, som udstykkes efter lokalplanens endelige vedtagelse.

§ 2.2

Lokalplanområdet er beliggende i landzone. Ved lokalplanens endelige vedtagelse overføres lokalplanområdet til byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse med dertilhørende veje, stier og fællesarealer. Der må etableres regnvandssø til håndtering af overfladevand.

§ 4 Udstykninger

§ 4.1

Der må kun foretages udstykning af matrikler i overensstemmelse med princippet på kortbilag 2. Ingen grund må udstykkes med et areal mindre end 1000 m² eller større end 1600 m².

§ 4.2

Der må kun opføres én bolig pr. ejendom.

§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold

§ 5.1

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

Der skal i krydset fra boligvejen til Honumvej sirkes de nødvendige oversigtsforhold i henhold til vejreglerne.

§ 5.2

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

Boligvejen skal anlægges i minimum 5,5 meters bredde i belægningssten, asfalt eller lignende fast belægning. Overfladevandet fra boligvejen skal håndteres i vej- eller fællesarealerne.

Der skal sikres areal i vendeplads til lastbil med renovationskøretøj som dimensionsgivende.

§ 5.3

Der skal etableres et stiforløb ud mod skoven i princippet som vist på kortbilag 2.

Stien skal anlægges i minimum 1,5 meters bredde.

Der udlægges desuden et areal til sti og oversigtsareal langs Honumvej som vist på kortbilag 2.

§ 5.4

Der må kun etableres én overkørsel til hver bolig og med en bredde på maksimalt 5,5 meter. Der må ikke etableres overkørsel eller lignende, der kan virke hindrende for håndtering af regnvand indenfor lokalplanområdet.

§ 5.5

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

Parkeringspladser kan etableres med græsarmering, grus eller andre materialer, der er gennemtrængelige for regnvand.

§ 5.6

Der må kun anvendes belysningsarmaturer til belysning af boligvej og sti efter aftale med kommunen. Alt gadelys skal godkendes af kommunen.

§ 6 Tekniske anlæg

§ 6.1

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

§ 6.2

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

Eksisterende ledningsanlæg skal respekteres eller omlægges efter ledningsejernes anvisninger.

§ 6.3

Bebyggelsen skal tilsluttes offentligt spildevandsnet.

§ 6.4

Bebyggelsen skal forsynes med vand fra Rask Mølle Vandværk.

§ 6.5

Affaldsbeholdere i forbindelse med den enkelte bolig skal være afskærmet eller placeret, så de ikke er synlige fra boligvejen.

§ 6.6

Paraboler og antenner må ikke være synlige fra veje og må kun opsættes i en maksimal højde på 1,5 meter.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

§ 7.1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 % for den enkelte ejendom.

§ 7.2

Bebyggelsen må højst opføres i 2 etager og med en bygningshøjde på maksimalt 8,5 meter målt fra byggemodnet terræn.

Facadehøjden må maksimalt være 7,5 meter målt fra terræn.

§ 7.3

Al form for bebyggelse skal placeres mindst 2,5 meter fra skel. Dette gælder også konstruktioner til f.eks. skjul af affaldsbeholdere, som nævnt i § 6.5.

§ 7.4

Der må ikke opføres bebyggelse inden for den reducerede skovbyggelinje som angivet på kortbilag 2.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

§ 8.1

Facader skal fremtræde som teglsten i blank mur, vandskurede eller pudsede facader eller med træbeklædning. Mindre partier på op til 30 % af facadearealet kan være i glas, aluminium, zink, beton eller lignende.

Ved træhusbyggeri er det ikke tilladt at opføre huse med laftehjørner.

§ 8.2

Udvendige bygningsider skal fremtræde i materialernes naturfarver, i hvidt, i farver inden for jordfarveskalaen eller disse farvers blanding med hvidt eller sort.

§ 8.3

Garager, carporte, udhuse og lignende skal udføres i træ eller af samme materiale som den primære bebyggelse.

§ 8.4

Tage må ikke dækkes med blanke eller reflekterende materialer med en glansværdi over 30. Solceller og solfanger er undtaget, se § 6.1.

§ 8.5

Tage skal udføres som saddeltag uden valm, ensidig taghældning eller fladt tag. Tage må maksimalt have en hældning på 45 grader.

§ 9 Ubebyggede arealer

§ 9.1

Der udlægges et grønt fællesareal samt et areal til forsinkelsessø til håndtering af regnvand som vist i princippet på kortbilag 2.

§ 9.2

Det grønne fællesareal skal have et naturpræg med beplantning af egnstypiske træer og buske og hjemmehørende arter af urter og langsomt voksende græsser.

Vedligeholdelsen skal sikre en balance mellem klippede arealer og ekstensivt plejede arealer med vild flora.

§ 9.3

Hegn mod fællesarealer, stier, veje og naboer skal etableres som levende hegn/hæk.

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

§ 9.4

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

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

§ 9.5

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

Håndteringen af regnvand i fællesarealerne skal have en rekreativ værdi for området, og skal, hvor det er hensigtsmæssigt, håndteres synligt på overfladen, eksempelvis i form af regnvandssø, trug, grøfter, regnbede og lignende løsninger til håndtering af regnvand.

Regnvandssø og andre foranstaltninger som trug, grøfter og lignende må ikke indhegnes.

Væd særlige regnhændelser, som trug og sø med videre ikke er dimensioneret til, skal områdets terrænforhold være udformet således, at afstrømning til nedstrøms matrikler sker uden skade på bygninger.

§ 9.6

Regnvandssøen skal anlægges, så den falder naturligt ind i landskabet med fladt skrånende bredder, hvor hældningen så vidt muligt ikke bliver stejlere end i forholdet 1:5.

Der skal være mindst 10 meter til vandløb og skov fra regnvandssøen.

Brinker, skråninger og bund kan afsluttes i råjord, nærringsfattig jord for at fremme artsdiversiteten i den plantesammensætning, der naturligt vil fremspire og undgå tilgroning.

§ 9.7

Der må ikke ske oplag og henstilling af campingvogne, både og ikke indregistrerede køretøjer inden for lokalplanområdet. Lastbiler og busser med totalvægt over 3500 kg, samt påhæng hertil må ikke parkeres i området mere end 4 timer. Oplag af trailer skal ske på egen grund.

§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

§ 10.1

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

§ 10.2

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er lavet et spildevandstillæg, der gør det muligt at oprette et fælles regnvandslaug.

§ 10.3

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

§ 10.4

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

§ 11 Grundejerforening

§ 11.1

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

Afgrænsningen af foreningen er samtlige ejere i lokalplanområdet. Grundejerforeningen skal efter krav fra Hedensted Kommune sammenslutte sig grundejerforeninger for tilgrænsende områder.

§ 11.2

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

§ 11.3

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af boligvejen, stier, fællesarealer, træer samt anlæg til fælles regnvandshåndtering inden for lokalplanområdet.

Grundejerforeningen skal efter overtagelse af fællesarealer tillige forestå etablering af eventuelle nyanlæg.

Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

§ 11.4

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Hedensted Kommune.

§ 12 Aflysning af lokalplan og servitutter

§ 12.1

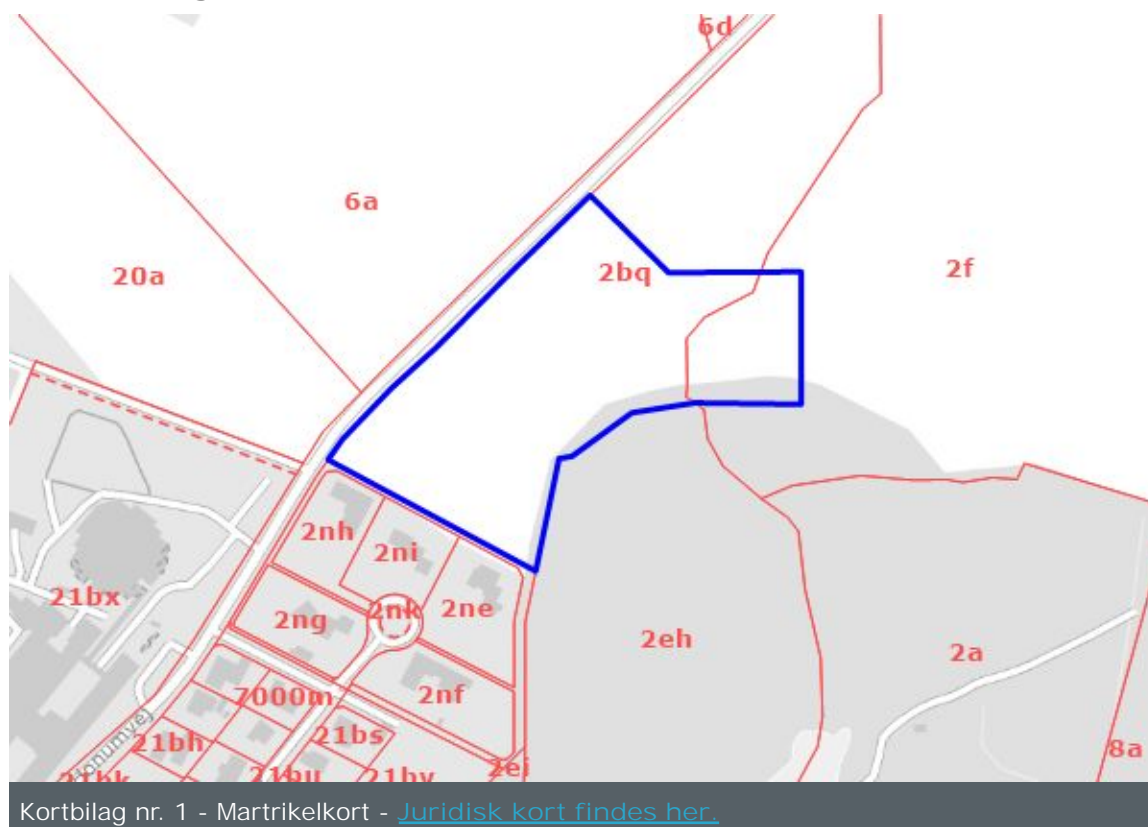
Der ophæves ingen servitutter.

§ 12.2

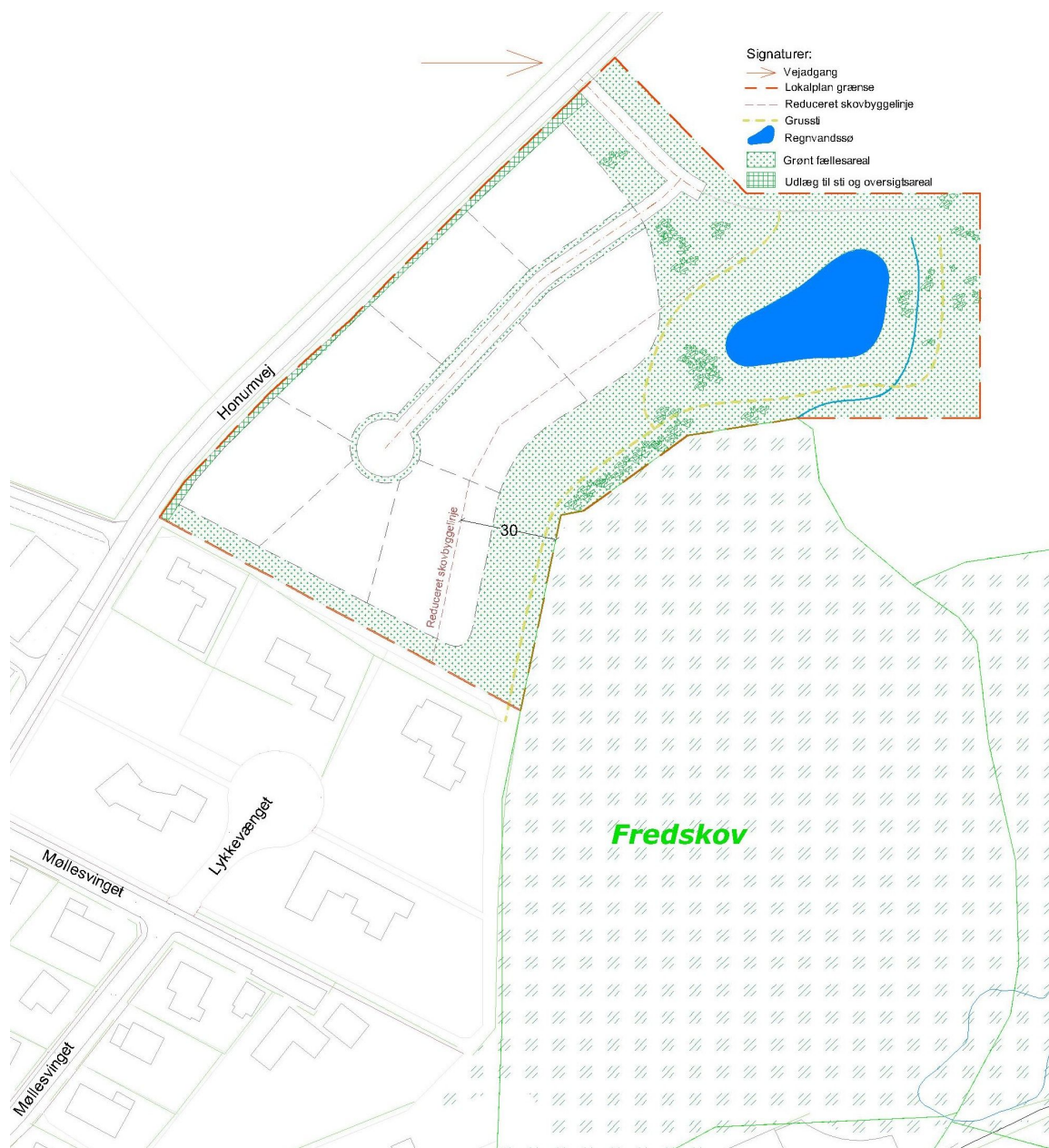
Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med nærværende lokalplan, fortrænges ifølge planlovens § 18.

Ejere og bygherrer må selv sikre sig et overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Vær opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

Kortbilag 1



Kortbilag 2



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

Kortbilag 3



Kortbilag nr. 3 - Illustration af bygherres fremtidige visioner for området - [Principkort findes her.](#)

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 planlægning § 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.

Vedtagelse

Forslag til Lokalplan 1145 er vedtaget af Hedensted Byråd den 25. november 2020 og offentliggøres efter reglerne herom i Lov om planlægning §§ 24-26.

På byrådets vegne

Kasper Glyngø

Borgmester

Steinar Eggen Kristensen

Kommunaldirektør

Lokalplanen indberettes på www.plandata.dk