

Lille Dalby Bakker - etape 3 og 4

Lokalplan 1142

Lokalplanen blev vedtaget af byrådet den 26.02.2020

Lokalplanen blev offentliggjort den 02.03.2020



Indholdsfortegnelse

Offentlig høring	1
Baggrund og indhold	2
Formålet med lokalplanen	4
Lokalplanens indhold	5
Bestemmelser	9
§ 1 Formål	10
§ 2 Område- og zonestatus	11
§ 3 Områdets anvendelse	12
§ 4 Udstykninger	13
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold	14
§ 6 Tekniske anlæg	15
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	16
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	17
§ 9 Ubebyggede arealer	18
§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	20
§ 11 Grundejerforening	21
§ 12 Aflysning af lokalplan og servitutter	22
Redegørelse	23
Redegørelse for kommuneplan 2017-2029	24
Retningslinje 6.1 - Støj	25
Retningslinje 7.1 - Grønt Danmarkskort	26
Retningslinje 10.1 - Landskab	28
Konsekvenser for nærområdet	29
Eksisterende lokalplan og servitutter	30
Teknisk forsyning	31
Naturbeskyttelse	32
Miljøforhold	33
Tilladelser fra myndigheder	34
Miljøscreening	36
Kortbilag 1	37
Kortbilag 2	38
Kortbilag 3	39
Vedtagelse	40
Retsvirkninger	41

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

Forslag til lokalplan 1142, Lille Dalby Bakker, var udsendt i offentlig høring i perioden 2. december 2019 til 3. januar 2020.

Hedensted Kommune har modtaget 2 høringssvar i høringsperioden. Høringssvarene har ikke givet anledning til ændringer ved den endelige vedtagelse af planen.

Offentliggørelse

Lokalplan 1142 blev endelig vedtaget d. 26. februar 2020 og offentliggjort den 2. marts 2020.

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

I 2017 blev lokalplan 1104 Lille Dalby Bakker vedtaget af Hedensted Byråd. Lokalplan 1104 fastlægger de overordnede, principielle rammer for hele det nye boligområde "Lille Dalby Bakker" samt byggeretsgivende bestemmelser for første og anden etape.

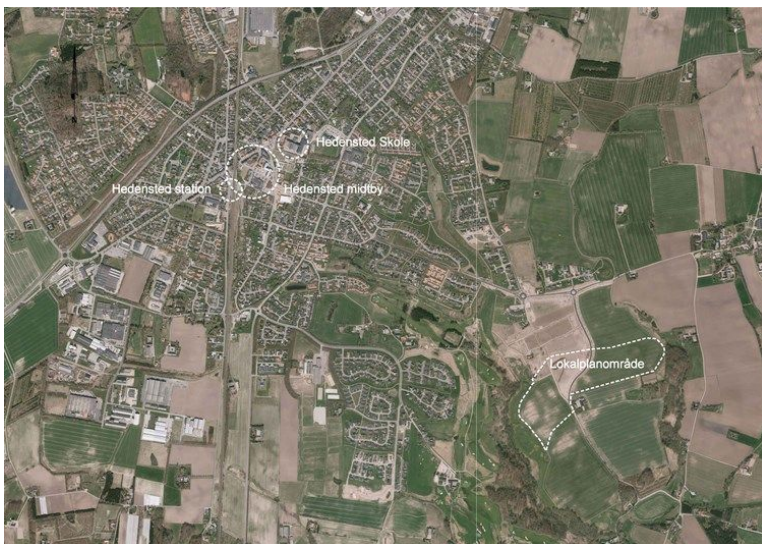
Etape 1 og 2 er nu byggemodnet, de fleste grunde er solgt og bebyggelsen er under opførelse. Efterspørgslen på grunde er fortsat stor i Hedensted og det er således grundejernes ønske at imødekomme denne efterspørgsel ved at få udarbejdet en byggeretsgivende lokalplan for de næste to etaper, etape 3 og 4. Dette understøtter samtidig Hedensted Kommunes ønske om at sikre bosætningsmuligheder i kommunen samt styrke den positive udvikling af Hedensted.



Principielt model af hele området Lille Dalby Bakker. Etape 1 og 2 er under udbygning. Nærværende lokalplan fastlægger byggeretsgivende bestemmelser for etape 3 og 4.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet er ca. 19,5 ha. og ligger i udkanten af den sydøstlige del af Hedensted i Lille Dalby Bakker. Lokalplanområdet ligger ca. 2 km fra Hedensted midtby, hvor der blandt andet findes skole, station og indkøbsmuligheder. Området omfatter matr. 4z, 2bi samt del af matr.nr. 4-t og del af litra 7000-f alle Ll. Dalby By, Hedensted.



Lokalplanområdets beliggenhed i Hedensted.

Lokalplanområdet afgrænses mod nord af etape 1 og 2, mod syd af marker og landbrugsbygningerne Nygaard. Mod øst afgrænses området af naturarealet ved Dalby Bæk og mod vest af overdrevsarealerne ved Torup Bæk. Det meste af lokalplanområdet drives i dag landbrugsmæssigt, og derudover er der etableret regnvandsbassiner og opstuvningsarealer inden for en del af lokalplanområdet til håndtering af regnvand for boligbebyggelsen i etape 1, 2, 3 og 4. Lokalplanområdet gennemskæres af kommunevejen "Lille Dalby Bakker".



Lokalplanområdet grænser op til etape 1 og 2. På billedet ses etape 1 samt en del af det regnvandsbassin, der er etableret i den grønne kile mellem etape 1 og 3.



Lokalplanområdet øst for Lille Dalby Bakker.



Lokalplanområdet vest for Lille Dalby Bakker.



Lokalplanområdet grænser op til naturskønne overdrevarsarealer ved Torup Bæk.

Formålet med lokalplanen

De overordnede principper for boligområdet Lille Dalby Bakker er fastlagt i lokalplan 1104. Visionerne for det samlede område er at skabe et attraktivt boligområde med gode interne strukturer, at tilpasse boligområderne til omgivelserne samt at udnytte nærområdets kvaliteter. Området er hovedsagligt tænkt som åben-lav byggeri med mulighed for tæt-lav byggeri, hvis behovet opstår. Derudover lægges der i lokalplan 1104 op til at der kan opføres etageboliger i op til 3 etager midt i området samt et fælleshus.

Nærværende lokalplan omhandler to nye boligområder med åben-lav bebyggelse samt udlæg af areal til fælleshus. Lokalplanen giver ikke mulighed for etageboliger i op til 3 etager midt i området og afviger dermed fra intentionen i lokalplan 1104. Afvigelsen sker for at undgå indbliksgener på de kommende boligparceller.

Formålet med lokalplanen er således at udlægge lokalplanområdet til boligområde og sikre byggeretsgivende bestemmelser, der giver mulighed for opførelse af åben-lav bebyggelse.

Derudover er formålet at udlægge et areal til fælleshus til fordel for hele området "Lille Dalby Bakker". Fælleshuset kan dog først opføres, når der er udarbejdet en særskilt lokalplan herfor.

Lokalplanen har også til formål at sikre, at regn- og overfladevand håndteres inden for lokalplanområdet, og at overfladevand indgår som et rekreativt element i fællesarealerne.

Lokalplanen skal sikre stier, der forbinder det nye boligområde med de omkringliggende områder og den eksisterende by og natur.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for at anvende området til boligformål til åben-lav boliger og fastsætter bestemmelser omkring bebyggelsens omfang, placering og udseende mv.

Inden for lokalplanområdet udlægges derudover et areal til opførelse af et fælleshus til brug for hele området Lille Dalby Bakker. Fælleshuset kan dog først opføres efter yderligere udarbejdelse af en byggeretsgivende lokalplan.

Boligparcellerne udlægges i to enklaver i overensstemmelse med de principper, der er fastlagt i lokalplan 1104, således at der omkring boligenklaverne er friholdt store grønne arealer som kiler imellem bebyggelsen.

Lokalplanområdet opdeles i fire delområder A, B, C og D. Delområde A og B må anvendes til boligformål i form af åben-lav bebyggelse, mens anvendelsen af delområde C fastlægges til fælleshus med tilhørende parkering og udenomsaktiviteter. Delområde D udlægges til grønt område og området friholdes for bebyggelse.

I forbindelse med nedenstående beskrivelse af lokalplanens indhold, henvises til kortbilag 3, illustrationsplan.

Bebyggelsen

De to boligområder disponeres med parceller omkring en boligvej, der har et forløb, så det bliver muligt at køre rundt i boligområdet. Der skal således ikke etableres vendepladser.

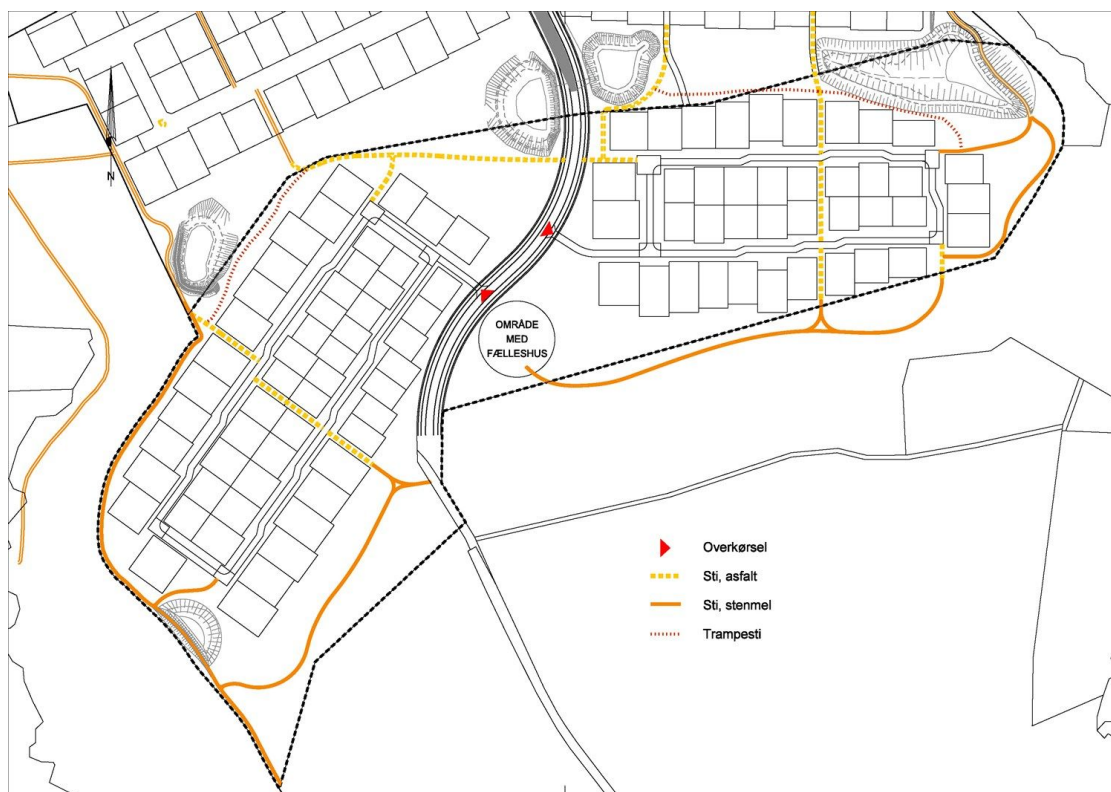
Boligparceller kan udstykkes i varierende størrelser. I delområde A kan grunde udstykkes som "almindelige" parcelhusgrunde på min. 700 m², mens der i delområde B er mulighed for udstykning af kompaktgrunde på min. 575 m². De små kompaktgrunde er attraktive for folk, der ønsker individuelt byggeri, men som af forskellige årsager ikke ønsker store private udenomsarealer.

I både delområde A og B må bebyggelsen opføres i op til 2 etager i 8,5 m højde. Grunde på under 700 m² har en bebyggelsesprocent på max. 35, mens grunde på 700 m² eller derover har en bebyggelsesprocent på max. 30.

Bebyggelsen skal fremtræde i tegl eller som vandskurede eller pudsede facader eller fremtræde med facader af træ. For at tilgodese den nutidige byggestil, kan mindre facadepartier udføres i andre facadematerialer, som f.eks. træ, glas, aluminium, zink, skifer, kompositmaterialer mv. Træhuse må ikke opføres som laftebyggede bjælkehuse (med udvendigt synlige hjørnesamlinger). Tagene skal være flade, have ensidig taghældning eller saddeltag uden valm og udføres i sort eller grå nuancer. Af hensyn til omgivelserne er der i lokalplanen bestemmelser om, at der ikke må anvendes blanke og reflekterende tagmaterialer.

Veje, stier og parkering

De to boligområder vejbetjenes hver især af én overkørsel fra den offentlige kommunevej "Lille Dalby Bakker" i princippet som vist på nedenstående plan. Fælleshuset får sin egen overkørsel til Lille Dalby Bakker - denne fastlægges i forbindelse med senere lokalplanlægning.



Oversigt over de principielle vej- og stiforholdene i lokalplanområdet. I den grønne kile syd for lokalplanområdet er vist hvordan et fremtidigt stiforløb kan forbinde boligområde og fælleshus.

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres stier i lokalplanområdet som tilsluttes områdets eksisterende stinet. De rekreative stiforløb der er anlagt i etape 1 og 2 langs naturarealerne mod øst og vest fortsættes i denne etape for at sikre afstand mellem naturområderne og bebyggelse samt for at sikre at en større del af befolkningen får glæde af naturen i området. Der kan derudover anlægges stier i de grønne kiler. For at sikre de bløde trafikanter etableres der en stikrydsning i form af en hævet flade på Lille Dalby Bakker.

Vejene inden for lokalplanens område skal etableres efter gældende vejregler. Det er hensigten at de etableres efter samme principper som i etape 1 og 2: med kørebane i asfalt, græsarmering, vandreder til synlig håndtering af regnvand samt brede rabatter med vandtrug. I rabatterne kan der derudover etableres pladser til leg og ophold.



Billede af en færdig boligvej i etape 2. Kørebane i asfalt, vandrende, græsarmering i begge sider samt brede rabatter med vandtrug.

Der udlægges areal til parkering på egen grund til min. 2 parkeringspladser pr. åben-lav bolig. Garager og carporte medregnes som parkeringsplads.

Grønne fællesarealer

Grønne nærområder

De grønne fællesarealer inden for boligområderne udlægges med hjemmehørende arter af græs og urter med spredte grupper af løvfældende buske og træer, der er naturligt hjemmehørende i det eksisterende miljø.

Grønne kiler

I overensstemmelse med lokalplan 1104 er der i nærværende lokalplan udlagt en grøn kile syd for etape 3, se nedenstående plan. Den grønne kile udlægges som naturareal med hjemmehørende arter af græs og urter med lavt plejeniveau. I henhold til intentionen skal udkigget til det omkringliggende landskab igennem de grønne kiler bevares, og det er derfor kun muligt at plante solitære eller små grupper af hjemmehørende og løvfældende træer.

Hvor det er hensigtsmæssigt, kan der placeres overskudsjord inden for den grønne kile. Placeringen skal indgå i et samlet projekt vedrørende udformningen af regnvandsløsningerne i de grønne kiler, som godkendes af Hedensted Kommune.

Overskudsjorden kan eksempelvis udformes som bakker, der kan anvendes rekreativt som udsigtspunkter, kællebakker og lignende.

I både de grønne nærområder og i de grønne kiler må der etableres anlæg til håndtering af regnvand, stiforbindelser samt indrettes lege- og opholdsarealer eller lignende tiltag.

Klima

Regnvand håndteres lokalt i fælles arealer inden for det samlede rammeområde i lokalplan 1104. De eksisterende bassiner, der blev anlagt i forbindelse med realiseringen af de første etaper, er således allerede dimensioneret til at kunne håndtere en del regn fra de to nye boligområder i denne lokalplan.

Der skal derudover etableres et nyt regnvandsbassin i lavpunktet i den sydvestlige del af lokalplanområdet. Regnvandsbassinet og naturstien ligger tæt på de fredede overdrevsarealer beliggende lige vest for lokalplanområdet og det skal sikres, at anlæggene ikke påvirker overdrevsarealerne ved jordskred og lignende.

Principperne for regnvandshåndtering langs med vejene videreføres fra de tidligere etaper, hvor der er etableret regnvandsrender og - bede langs med vejene samt etableret beplantning, som optager regnvand.



Oversigt over grøn kile samt princip for regnvandshåndtering.

Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i landzone og overføres til byzone med vedtagelsen af lokalplanen.

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

- udlægge lokalplanområdet som boligområde og fastsætte byggeretsgivende bestemmelser som muliggør opførelsen af åben-lav boliger,
- udlægge et område til rekreativt fællesareal,
- udlægge et område til opførelse af et fælleshus,
- udlægge stier, der sikrer lokalplanområdets forbindelse til det eksisterende stinet,
- sikre at udbygningen af lokalplanområdet ikke medfører en forøget regnvandsbelastning på vandløbene Dalby Bæk og Torup Bæk,
- sikre at overfladevand indgår som et rekreativt element i fællesarealerne.

§ 2 Område- og zonestatus

§ 2.1 Afgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter del af matr.nr. 4-t, del af litra 7000-f, hele matr.nr. 2-bi og hele matr.nr. 4-z LI. Dalby By, Hedensted, samt alle matrikler, som udstykkes efter lokalplanens endelige vedtagelse.

§ 2.2 Zonestatus

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

§ 3 Arealanvendelse

§ 3.1 Anvendelse

Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål med dertilhørende vej- og stiarealer, til fælles rekreative arealer, anlæg til regnvandshåndtering samt til fælleshus.

§ 3.2 Delområder

Lokalplanområdet deles op i delområderne A, B, C og D, som vist på kortbilag 2.

Delområde A og B kan anvendes til åben-lave boliger.

Delområde C udlægges til fælleshus med dertilhørende parkering, udendørs fællesfaciliteter mv. Opførelse af byggeri inden for delområde C kan kun ske ved udarbejdelsen og vedtagelsen af en byggeretsgivende lokalplan, hvor den nærmere placering af fælleshuset samt øvrig indretning af delområdet skal præciseres.

Delområde D er en grøn kile, der skal friholdes for bebyggelse.

§ 4 Udstykninger

§ 4.1

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

§ 4.2

Ingen grund inden for delområde A må udstykkes mindre end 700 m².

Ingen grund inden for delområde B må udstykkes mindre end 575 m²

§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold

§ 5.1

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra kommunevejen Lille Dalby Bakker i princippet som vist på kortbilag 2.

§ 5.2

Boligvejene udlægges i princippet som vist på kortbilag 2 med en vejbredde på minimum 10 m og anlægges med en kørebanebredde på minimum 5,5 m. En del af kørebanen kan etableres som græsarmering.

§ 5.3

Boligvejes rabatter skal fremtræde med græs eller græsarmering, trug, grøfter, regnbede mv. Ved græsarmering der udføres i rabatter skal denne udformes, så den er egnet til parkering. I rabatter må der også plantes vejtræer.

Der kan derudover etableres mindre lege- og opholdspladser i rabatarealerne med en principiel placering som vist i princippet på kortbilag 2.

§ 5.4

Der skal anlægges mindst 2 parkeringspladser til hver åben-lav bolig.

Parkering i garage og carport medregnes som parkeringsplads.

§ 5.5

Der udlægges areal til stier, således som vist i princippet på kortbilag 2.

§ 5.6

Der skal etableres en hastighedsdæmpende foranstaltning på vejen Lille Dalby Bakker, f.eks. en hævet flade i afvigende belægning, ved den stikrydsning, der er vist i princippet på kortbilag 2.

Ad §

Stikrydsningen skal fungere som sikker skolevej for beboerne i den østlige del af lokalplanområdet.

§ 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 jordledninger. 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

Regn- og overfladevand skal tilsluttes det private fællesanlæg eller håndteres på egen grund, fj. § 9.4.

Ad §

De eksisterende anlæg, der blev etableret i forbindelse med etape 1 og 2, er dimensioneret med en rummelighed, så de også kan aftage regnvand fra en del af denne udstykning.

Se redegørelsen "Lokalplanens indhold".

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

§ 7.1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for den enkelte ejendom ved åben-lav bebyggelse i delområde A.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 35 for den enkelte ejendom ved åben-lav bebyggelse i delområde B. Såfremt grundstørrelsen overstiger 700 m² inden for delområde B, må bebyggelsesprocenten dog ikke overstige 30.

§ 7.2

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 meter over byggemodnet terræn, målt efter reglerne i det til enhver tid gældende bygningsreglement.

§ 7.3

Bebyggelse må maksimalt opføres i 2 etager.

§ 7.4

Garage, udhuse og lignende mindre bygninger må ikke placeres nærmere skel mod vej end 2,5 m. Mod øvrige skel gælder det, at sådan bebyggelse ikke må placeres nærmere skel end 1 m.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

§ 8.1

Facader kan udføres som blank murværk i tegl, fremstå som vandskurede eller pudsede facader eller udføres med træbeklædning. Ved træhusbyggeri er det ikke tilladt at opføre huse med laftehjørner.

Mindre partier kan udføres som lette facader af træ, glas, aluminium, skifer, zink, kompositmaterialer eller lignende.

§ 8.2

Tage må udføres i grå eller sorte nuancer med en beklædning af tegl, beton, tagpap eller skifer.

§ 8.3

Tage skal udføres som saddeltag, med ensidig taghældning eller med fladt tag.

Saddeltag må ikke udføres med valmede gavle.

§ 8.4

Småbygninger, herunder garager, carporte og udhuse mindre end 50 m² må udføres med andre facade- og tagmaterialer.

§ 8.5

Ingen bygningsdele, facader, tagmaterialer, solceller mv. må udføres med signalfarver og i blanke eller reflekterende materialer med en glansværdi over 30. Ovenlysvinduer er undtaget herfra.

§ 9 Ubebyggede arealer

§ 9.1

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

§ 9.2

I lokalplanområdet må der ikke ske langtidsparkering af lastbiler.

§ 9.3

I delområde A og B må alle hegn i skel kun etableres som almindelig bøg (*Fagus Sylvatica*).

Der må ikke etableres faste hegn eller mur nærmere end 2,5 m fra skel, med undtagelse af trådhegn. Trådhegn tættere på skel end 2,5 m, må kun etableres bag et levende hegn. Trådhegnet må maksimalt have en højde på 120 cm.

§ 9.4

Regnvand skal håndteres i fælles arealer inden for lokalplanområdet eventuelt i kombination med private anlæg på egen grund.

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

Regnvandsbassiner, søer, grøfter og lignende må ikke indhegnes.

Eventuel opstuvning af regnvand på egen grund eller overløb fra private regnvandsløsninger, skal ledes ud til den fælles regnvandsløsning, med mindre forholdene taler for, at håndtering af regnvand på egen grund er den bedste løsning.

§ 9.5

Der kan ske terrænregulering i de grønne fællesarealer i forbindelse med anlæg af veje, stier, regnvandsbassiner samt terrænregulering i øvrigt af hensyn til regnvandshåndteringen.

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

Bygninger og udearealer skal tilpasses terrænet og ikke omvendt.

§ 9.6

I lokalplanområdet må der ikke opstilles skilte eller reklamer, herunder firmaflag.

§ 9.7

Der udlægges en grøn kile i delområde D i princippet som vist på kortbilag 2.

Delområde D udlægges som naturareal med hjemmehørende arter af græs og urter med lavt plejeniveau. Der kan etableres spredte grupper af løvfældende, hjemmehørende træer og buske i kilerne med respekt for udkigget til landskabet.

Ad §

Hjemmehørende arter vil sige træer og buske, der vokser i området i forvejen. De hjemmehørende træer og buske har en betydning for variationen i dyrelivet, der er større end

den, de nyindførte arter har. Samtidig er arterne mere robuste for dette steds vejr-, jordbunds- og klimaforhold.

Eksempler på hjemmehørende, danske arter er kornel, hassel, gedeblad, hyld, birk, fuglekirsebær, røn, solbær, hvidtjørn, slåen, ribs, æble, eg, m.fl.

§ 9.8

Grønne nærområder inden for boligområderne udlægges i hjemmehørende arter af græs og urter, og der må etableres spredte grupper af løvfældende hjemmehørende buske og træer.

Der kan etableres en lege- og opholdsplads i de grønne nærområder som i princippet som vist på kortbilag 2.

§ 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 vej- og stianlæg som vist i princippet på kortbilag 2 og beskrevet i § 5, er etableret og anlagt.

§ 10.3

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før de nødvendige foranstaltninger til håndtering af regnvand er etableret.

§ 10.4

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før de tilstødende grønne fællesarealer og den grønne kile er etableret.

§ 10.5

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

§ 11 Grundejerforening

§ 11.1

Der er pligt for samtlige ejere inden for lokalplanens område til medlemsskab af den i lokalplan 1104 forudsatte grundejerforening.

§ 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 de opgaver, der er beskrevet i dennes vedtægter, herunder drift og vedligeholdelse af områdets fællesarealer, regnvandsløsninger, veje og stier.

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

§ 12 Aflysning af lokalplan og servitutter

§ 12.1

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med nærværende lokalplan, fortrænges ifølge Lov om planlægning § 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.

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

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

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

Lokalplanområdet er ifølge Hedensted Kommuneplan 2017–2029 beliggende i rammeområde 5.B.44 og udlagt til boligområde.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanrammen, da lokalplanen udlægger arealet til åben-lav boliger.



Kommuneplanramme 5.B.44 ses med orange afgrænsning, mens lokalplanområdet er vist med hvid, stiblet afgrænsning.

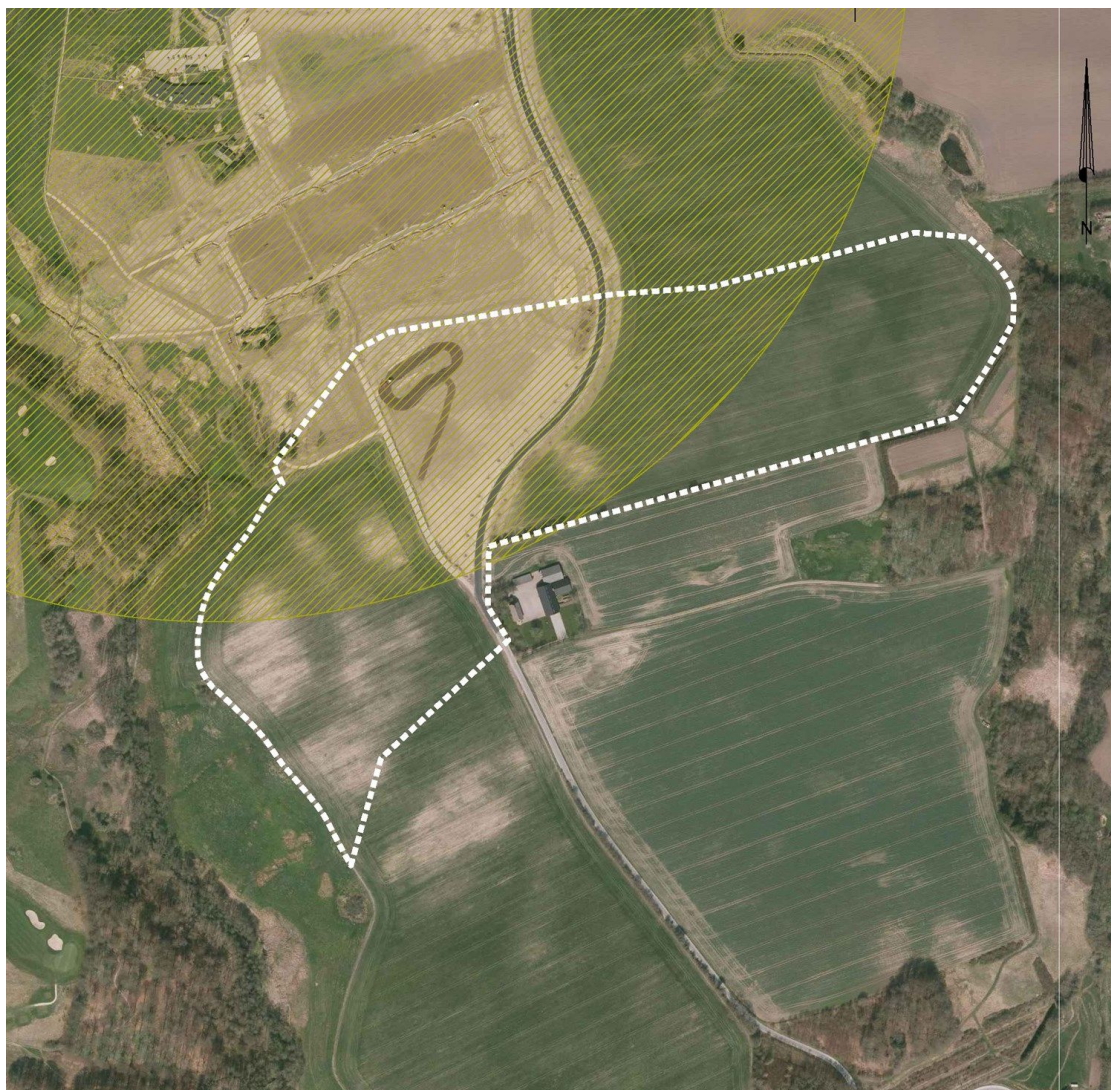
Retningslinje 6.1 - Støj

En del af lokalplanområdet er beliggende i den fælles planlægningszone for støj. Den fælles planlægningszone for støj er beregnet som den samlede støjpåvirkning fra en række støjklender som trafik (overordnede veje, jernbaner og flyvepladser), erhverv (større erhvervsområder og støjende enkeltvirksomheder i landzone) og støjende fritidsaktiviteter (skydebaner).

I denne zone kræver en ændring af anvendelsen til støjfølsomme formål som f.eks. boliger, en skærpet opmærksomhed på støjforholdene. Hele planlægningszonen er ikke nødvendigvis støjbelastet over de vejledende grænseværdier, men afstanden til anlæg, der kan være støjende, gør det nødvendigt med en detaljeret dokumentation for støjforholdene.

Lokalplanområdet er ikke beliggende i nærheden af overordnede veje, jernbaner og flyvepladser, støjende erhverv eller fritidsaktiviteter. Historisk set har den primære støjkilde i området været en tidligere autoophugger i boligområdet Constantiaparken. Denne virksomhed er for længst nedlagt. Der er således ikke længere nogen støjpåvirkning, der er til hinder for at udlægge området til støjfølsom anvendelse så som boligområde.

Lokalplanområdets anvendelse som boligområde vil ikke påvirke omkringliggende boliger og institutioner med støj.



Den fælles planlægningszone for støj er vist med grøn skravering.

Retningslinje 7.1 - Grønt Danmarkskort

Grønt Danmarkskort er gældende for en del af lokalplanområdet, idet der inden for området er udpeget potentielle økologiske forbindelser.

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.

I henhold til kommuneplanens retningslinje for Grønt Danmarkskort skal lokalplaner for byudviklingsområder eller områder der indgår i byer og sommerhusområder, der indeholder Potentielle naturområder og Potentielle økologiske forbindelser, 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.

Med helhedsplanen i lokalplan 1104 friholdes områder med potentielle økologiske forbindelser delvist for bebyggelse og der skabes sammenhængende natur ved udlæg af kiler. Samtidig lægges der op til rekreative stiforbindelser langs med områdets kant mod naturarealerne. Da bebyggelse, grønne områder og stier i denne lokalplan udlægges i overensstemmelse med disse principper, vurderes lokalplanen dermed at være i overensstemmelse med Grønt Danmarkskort.



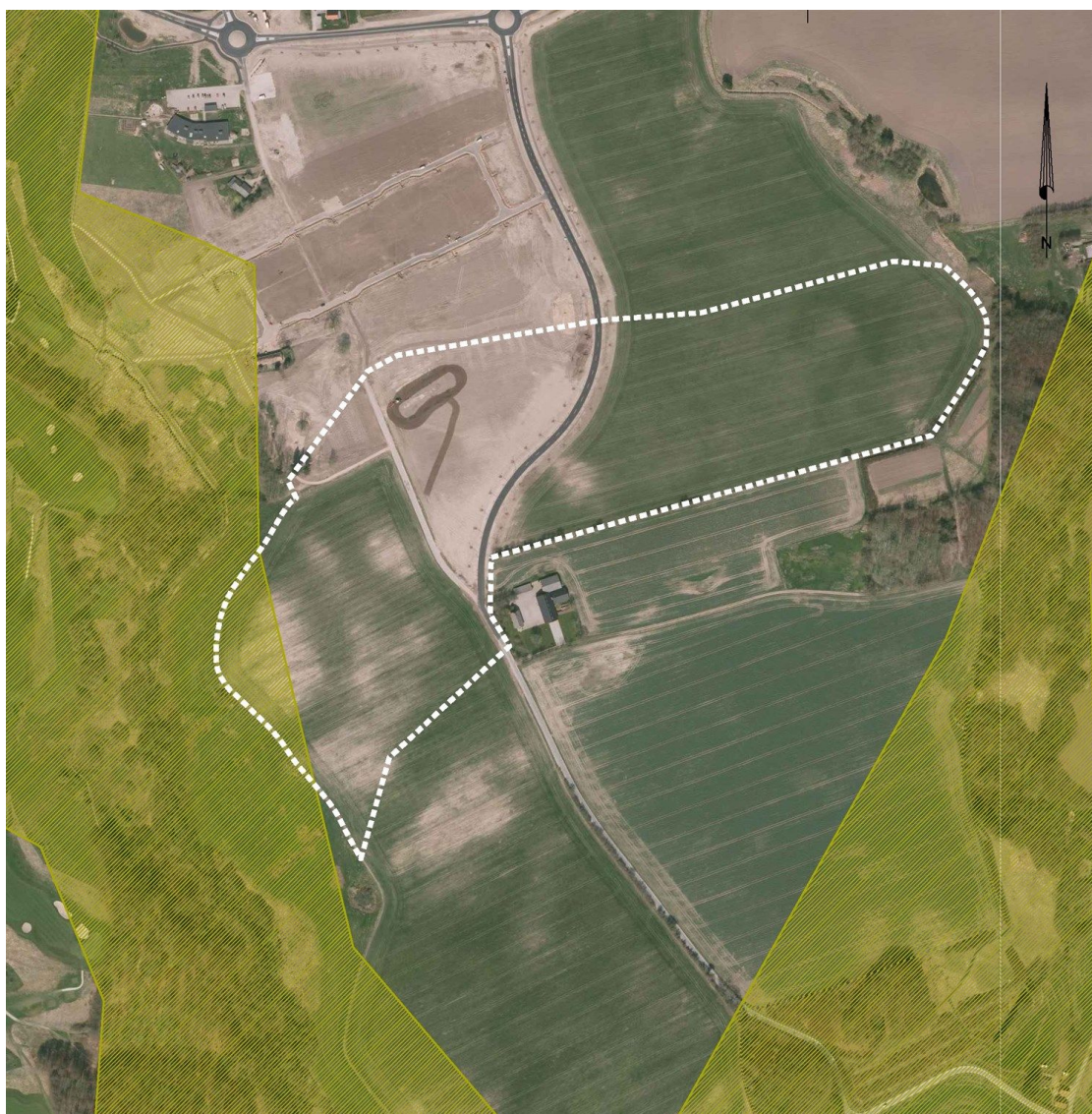
Potentielle økologiske forbindelser er vist med grøn farve.

Retningslinje 10.1 - Landskab

En mindre del af lokalplanområdet er udlagt som større sammenhængende landskab.

Iht. kommuneplanen skal de større sammenhængende landskaber som hovedregel friholdes for byggeri, anlæg, støj og menneskeskabt lys. Hvor byggeri eller anlæg tillades, skal byggeriet besidde en høj arkitektonisk kvalitet og samspillet med landskabet prioriteres højt. Dette gælder også for byggeri og anlæg mv., som etableres uden for selve det værdifulde landskab, men som får indflydelse herpå.

Med helhedsplanen i lokalplan 1104 er landskabet tænkt ind i bebyggelsesplanen med gennemgående grønne kiler, der går på tværs af området. Der fastsættes bestemmelser om placering og omfang af nyt byggeri samt bestemmelser om byggeriets udseende. Det vurderes, at planforslagene er i overensstemmelse med retningslinjen.



Større sammenhængende landskab er vist med grøn skravering.

Lokalplanens konsekvenser for nærområdet

En realisering af planen vil medføre en forøget bil- og cykeltrafik i nærområdet. I forbindelse med realiseringen af de første etaper er vejen Lille Dalby Bakker etableret til håndtering af trafik for det samlede boligområde. Der er også anlagt en rundkørsel ved Lille Dalby Bakker/Gåskjærholm/Dalbyvej. Denne nye infrastruktur afvikler den øgede trafikmængde.

De to nye boligområder er adskilt af brede kiler fra de allerede etablerede boligområder. Der vil således ikke være hverken skyggepåvirkning eller indbliksgener i forhold til eksisterende bebyggelse.

Eksisterende lokalplan og servitutter

Lokalplan

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 1104, hvori der er fastlagt overordnede rammer for kommende planlægning, herunder for lokalplanområdet i lokalplan 1142.

Lokalplan 1104 aflyses ikke.

Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx. dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Der er foretaget servitutredegrørelse for de arealer, der vedrører lokalplanområdet. Der er tinglyst en del servitutter på ejendommene, med disse vedrører arealer af ejendommene beliggende uden for lokalplanområdet.

Der aflyses ingen tilstandsservitutter i forbindelse med lokalplanen, jf. planlovens § 15, stk. 20.

Nedenfor er listet deklARATIONER, der vedrører lokalplanområdet:

Servitut om landbrugsejendom uden beboelsesbygning, tinglyst d. 07.12.2017
Servituten omhandler betingelser vedr. landbrugsejendommen matr.nr. 4-t m.fl. Servituten opretholdes, da den ikke er til hinder for lokalplanen, idet landbrugspligten ophæves ved kommende udstykning af parceller omfattet af den endeligt vedtagne lokalplan 1142.

Servitut om grundejerforening mv., tinglyst d. 16.04.2018
Servitut tinglyst på matr.nr. 4-t, der omhandler pligt for ejere af parceller inden for lokalplanområdet til medlemsskab af den i lokalplan 1104 forudsatte grundejerforening. Servituten opretholdes, da den er i overensstemmelse med planlægning i lokalplan 1142.

Servitut om regn- og spildevandsledninger, bassin mv, tinglyst d. 20.09.2018
Servitut vedr. regn- og spildevandsledninger, bassin mv, som er etableret i forbindelse med byggemodning af etape 1 og 2. En del af bassinanlægget er etableret på matr.nr. 4-t og er beliggende inden for lokalplanområde 1142. Servituten opretholdes, da den er i overensstemmelse med planlægning i lokalplan 1142.

Teknisk forsyning

Vandforsyning

Lokalplanområdet vandforsynes fra Hedensted vandværk.

Spildevand

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

Husspildevand håndteres af Hedensted Spildevand A/S og ledes til rensning på Hedensted Renseanlæg.

Overfladevand

Overfladevand håndteres som private anlæg i fælles arealer inden for lokalplanområdet eller på egen grund.

Der oprettes et regnvandslaug som en del af grundejerforeningen.

Renovation

Hedensted Kommunes regulativ for husholdningsaffald kan ses på kommunens hjemmeside: <http://www.hedensted.dk/borger/bolig,-byggeri-og-flytning/affald-og-genbrug/dagrenovation>.

Naturbeskyttelse

Natura 2000

Der ca. 4,5 km meter til nærmeste Natura 2000-område, som er "Skove langs nordsiden af Vejle Fjord".

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

Bilag IV arter

Hedensted Kommune har ikke registreret bilag IV-arter i området. Men området er beliggende inden for udbredelsesområdet for bilag IV arterne sydflagermus, spidssnudet frø, markfirben, stor vandsalamander, strandtudse og Odder. Det vurderes, at lokalplanen ikke vil influere på de beskyttede naturområder og skove i nærheden, og der derfor ikke vil være væsentlig sandsynlighed for at planlægningen kan påvirke bilag IV-arter negativt.

Skovbyggelinje (§17)

Den østlige del af lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinjen. Skovbyggelinjens formål er at sikre det frie udsyn til skoven og skovbrynet samt at bevare skovbrynene som værdifulde levesteder for planter og dyr.

Projektet vurderes med de indlagte grønne kiler og stisystemerne langs med lokalplangrænsen, at skabe en blød overgang mellem skov og bebyggelse.

Der vil blive ansøgt om reduktion af skovbyggelinjen.

Miljøforhold

Støj

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

Lokalplanområdet er ikke støjbelastet, jf. afsnittet "Retningslinje 6.1 - Støj".

Lugt, støv eller anden luftforurening

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

Den nærmeste virksomhed, der kan generere gener i form af lugt, støv eller luftforurening ligger ca. 650 m nordøst for lokalplanområdet i Store Dalby.

Det nærmeste større husdyrbrug ligger ca. 860 m øst for lokalplanområdet. Hysdyrbruget har en miljøgodkendelse, hvori lugtgeneafstanden til byzone er beregnet til 471 m. Lugtgenekriteriet er således overholdt.

Det vurderes derfor, at lokalplanområdet med sin afstand til ovennævnte virksomheder ikke vil blive påvirket af eller påvirke disse.

Jord

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

Lokalplanområdet er ved overførelsen til byzone ikke omfattet af områdeklassificering jf. jordforureningslovens § 50a.

Tilladelser fra myndigheder

Landbrugsloven

Der er landbrugspligt på følgende ejendomme; matr. nr. 4-t, 4-z og 2-bi i det område, der er nævnt i § 2.

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

Vejle Museum

Vejle Museum har foretaget en arkivalisk kontrol af lokalplanområdet og har følgende bemærkninger:

I lokalplanområdet er der på forhånd kun kendskab til enkelte fortidsminder, arealets størrelse taget i betragtning. Faktisk er der kun et enkelt egentligt fortidsminde!

Det tidligst erkendte fortidsminde, som er registreret i lokalplanområdet (lokalitet 170404-49) er en overpløjet gravhøj, som er registreret ved Nationalmuseets berejsning i 1904. Højen ligger som en højning i marken. Museet anbefaler, at højen bevares og måske kan indgå som et fortællende element i det nærliggende grønne område.

Kan dette ikke lade sig gøre, vil det være nødvendigt med en egentlig udgravning i gravhøjen.

Da den nye stamvej Lille Dalby Bakker blev etableret for et par år siden dukkede der fortidsminder op fra yngre stenalder (del af lokalitet 170404-162) umiddelbart nord for den overpløjede gravhøj.

Derudover er der i umiddelbar nærhed til lokalplanområdet gjort fund af flere fortidsminder forud for byggemodningen af de tilstødende områder mod nord.

I det hele taget er det museets anbefaling, at der forud for alle anlægsarbejder i lokalplanområdet foretages arkæologiske forundersøgelser, da det er sandsynligt, at her vil være spor efter fortidig bebyggelse flere steder, ligesom flere af de små lokale bakker, som ses i højdekurverne og på reliefkort i nærheden af den registrerede gravhøj, kan vise sig at være uregistrerede gravhøje.

Museumsloven

Museumsloven er gældende for hele lokalplanområdet. Gøres der under jordarbejde fund af historisk karakter, skal den del af arbejdet, der berører fundet, straks indstilles, og Vejle Museum underrettes, jf. museumsloven §27, stk. 2.

Skovbyggelinje (§ 17)

Den sydvestlige del af lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinjen. Skovbyggelinjens formål er at sikre det frie udsyn til skoven og skovbrynet samt at bevare skovbrynene som værdifulde levesteder for planter og dyr. Skovbyggelinjen regnes 300 m fra skovbrynet omkring alle offentlige skove og omkring private skove på minimum 20 ha, og inden for denne afstand er der forbud mod at bygge.

Miljøstyrelsen kan ved nærmere ansøgning ophæve/reducere skovbyggelinjen, jf. naturbeskyttelsesloven § 69, mens Hedensted kommune kan dispensere fra skovbyggelinjen, jf. naturbeskyttelsesloven § 65.

Hedensted Kommune sørger for at fremsende ansøgning om ophævelse/reduktion af

skovbyggelinjen til Miljøstyrelsen.

Hedensted Kommune

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.

Samlet konklusion af miljøscreening

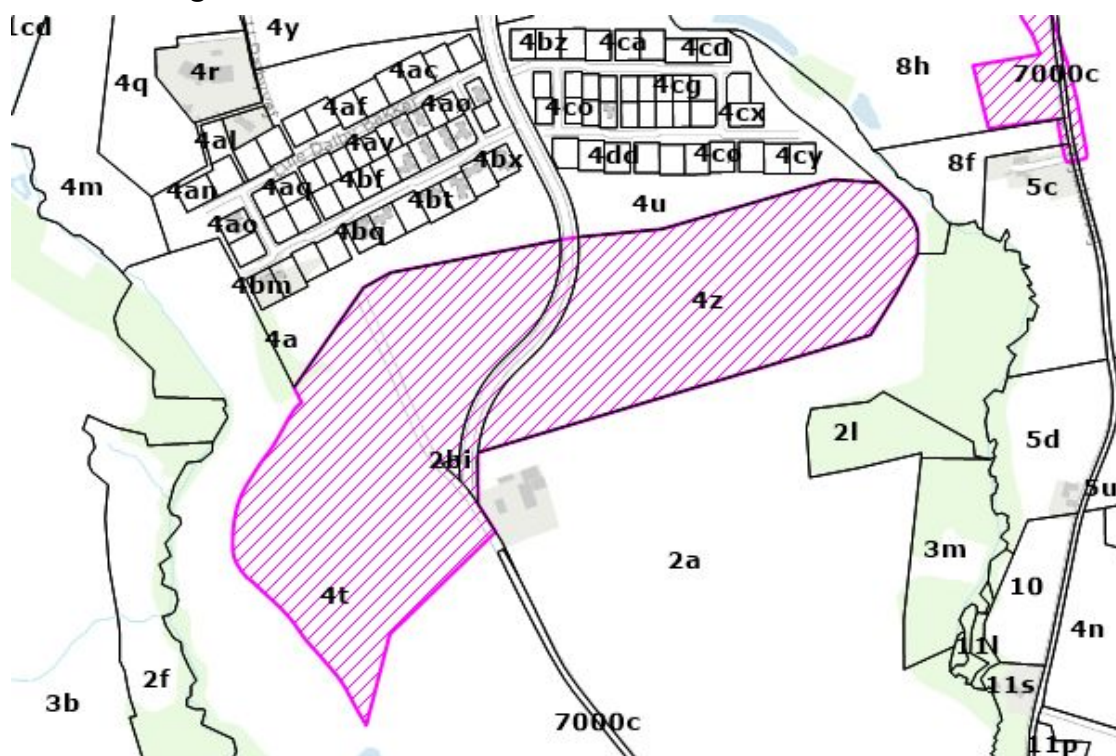
Hedensted Kommune foretog i forbindelse med planudarbejdelsen en miljøscreening af planforslaget.

Screeningen viste, at den samlede miljøpåvirkning inklusive de kumulative effekter af planforslaget ikke er væsentlig. På baggrund af screeningen afgjorde byrådet derfor, at der ikke skulle udarbejdes en miljøvurdering i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM), lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25. oktober 2018.

Byrådets beslutning blev offentliggjort den 27.11.2019



Kortbilag 1



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

Kortbilag 2



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

Kortbilag 3



Kortbilag nr. 3 - Illustrationsplan - se [her](#).

Vedtagelse

Forslag til Lokalplan 1142, Lille Dalby Bakker, er vedtaget af Hedensted Byråd den 26. februar 2020 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.