

Lokalplan 1031

(for et område til boligformål ved Sverrigsvej i Klakring)



Indholdsfortegnelse

REDEGØRELSE TIL LOKALPLANEN

Beliggenhed	3
Baggrund	3
Formål	4
Eksisterende forhold	4
Lokalplanens indhold	5
Forhold til den øvrige planlægning	8
Planlægning i kystområder - den visuelle indvirken	11
Vurdering	18
Retsvirkninger	18

Lokalplan NR. 01.B19.04

§1 Lokalplanens formål	19
§2 Områdets anvendelse	19
§3 Områdets afgrænsning og zonestatus	20
§4 Udstykning	20
§5 Veje, stier og parkering	20
§6 Lednings- og forsyningsanlæg	21
§7 Bebyggelsens omfang og placering	22
§8 Bebyggelsens ydre fremtræden	22
§9 Ubebyggede arealer, friarealer og beplantning	23
§10 Støjforhold	24
§11 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	25
§12 Grundejerforening	25
§13 Tilladelser og dispensationer	25
§14 Servitutter og deklarationer	25
§15 Lokalplanens retsvirkninger	26
§16 Vedtagelsespåtegning	26
Kortbilag nr. 1 Matrikulære forhold	27
Kortbilag nr. 2 Lokalplankort	28
Kortbilag nr. 3 Illustrationsskitse	29

© COWI og Kort- og Matrikelstyrelsen

Læsevejledning:

Først i lokalplanen findes en redegørelse til lokalplanen. I denne gøres der rede for formålet med og baggrunden for planen. Der kan også læses om, hvordan lokalplanen forholder sig til regionplanen, Kommuneplanen og anden overordnet planlægning.

I redegørelsen er der også kommentarer til og fortolkninger af indholdet af selve lokalplanen. Endelig indeholder redegørelsen en beskrivelse af lokalplanens endelige retsvirkninger.

Til sidst i hæftet findes selve lokalplanen, der er det retlige dokument.

Lokalplanen er udarbejdet af Hasløv & Kjærsgaard, Byplankonsulenter, Arkitekter MAA i samarbejde med Juelsminde Byggegrunde ved Per Michael Pedersen og Hedensted Kommune, Teknisk Afdeling.

REDEGØRELSE

BELIGGENHED

Lokalplanområdet ligger i den sydlige del af Klakring i forbindelse med den eksisterende bebyggelse på Sverrigsvej - med udsigt ud over Vejle Fjord. Området afgrænses mod nord af bebyggelsen langs den eksisterende kommunevej Sverrigsvej. Mod vest grænser området op til bebyggelsen Fjordblik, og på de øvrige sider grænser lokalplanområdet op til det åbne land.

Mod vest og øst er der udlagt arealer til fremtidige boligområder, og både mod vest og mod øst er der udlagt landskabskiler, der strækker sig helt fra kysten op langs hver side af lokalplanområdet.

Lokalplanområdet ligger i Kommuneplanens rammeområde 1B19.

BAGGRUND

Lokalplan 1031 er i princippet en genfremlæggelse af Lokalplan nr. 01.B19.04, der blev endeligt vedtaget i marts 2007, men herefter påklaget til Naturklagenævnet. Nævnet kendte lokalplanen ugyldig, idet den efter nævnets opfattelse var i strid med kommuneplanrammens (1B19) principper for udbygningstakt, og fordi lokalplanen medtog et friareal syd for bebyggelsen, der lå uden for kommuneplanrammen.

Der er derfor udarbejdet et tillæg nr. 6 til Kommuneplan 2004-2016, som ændrer principperne for udbygningstakt i rammeområde 1B19, og som gør det muligt at gennemføre den nye lokalplan 1031, hvori friarealet syd for bebyggelsen i øvrigt er taget ud.



Illustrationsplan fra april 2002, der viser bebyggelsesprincipperne i byudviklingsområdet mellem Dykjær og Klakring.

Allerede i 2001 iværksatte den daværende Juelsminde Kommune en nøjere planlægning af hele Dykjær/Klakringområdet under et. (Hele området har siden slutningen af 1980'erne i regionplanen været udlagt til byvækst).

Gennem det næste års tid blev denne planlægning gennemført, og der blev udarbejdet en hoveddispositionsplan, som blev indarbejdet i Kommuneplantillæg nr. 2 til Kommuneplan 2000-2012. Dette tillæg er ikke mere gældende, men hovedindholdet herfra blev indarbejdet som rammebestemmelser i Kommuneplan 2004-2016. Hovedindholdet er fastholdt i det til denne lokalplan hørende kommuneplantillæg nr. 6.

Dispositionsplanen fra 2002 omfatter hele området syd for Klakring. Det strækker sig fra den eksisterende bebyggelse ved Dykjær i øst til Klakring Stationsvej mod vest. Området er på ca. 80 ha, og det forventes at kunne rumme ca. 500 boliger.

Lokalplan 1031 er suppleret med et særskilt afsnit om den visuelle indvirkning på kystlandskabet - herunder fotovisualiseringer af et tænkt byggeri.

Lokalplanen er i vid udstrækning udarbejdet med inspiration hentet i dispositionsplanen fra 2002, og der vil derfor i redegørelsen flere steder blive refereret hertil.

FORMÅL

Formålet med lokalplanen er at sikre et plangrundlag, der muliggør en videreførelse af den begyndende boligudbygning syd for Klakring efter de hovedprincipper og intentioner, der er beskrevet i dispositionsplanen fra 2002:

Byrådet ønsker, at der til stadighed skal være et varieret og spændende udbud af byggegrunde, der henvender sig til forskellige målgrupper. Det vil sige til tæt/lav alment boligbyggeri, tæt/lav ejerboliger (som f.eks. de 45 ejerboliger på Færgehavnen) og åbent/lav traditionelle haveboliger.”

Det er lokalplanens formål at give mulighed for denne blanding af bebyggelsestyper med hovedvægten på åben/lav boligbebyggelse til helårsbeboelse, men også med mulighed for indpasning af et mindre område med tæt/lav boligbebyggelse. Det er endvidere formålet at give detaljerede regler for bebyggelsen i delområdet med åben/lav bebyggelse samt at beskrive mere overordnede rammebestemmelser for delområde til tæt/lav bebyggelse.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet er på ca. 14 ha (ca. 140.000 m²), og antallet af boliger vil komme til at ligge på mellem 85 og 100 boliger, alt efter den fordeling, der vælges mellem åben/lav og tæt/lav bebyggelse.

Fra lokalplanområdet, der kan betegnes som et nyt bydelsskvarter i tilknytning til Klakring, er der kun ca. 800 m til børneinstitutioner, skole, idrætshal, idrætsanlæg og rådhus. Der er ca. 2 km til Juelsminde bymidte, hvor der findes andre servicefunktioner og detailhandelsbutikker mv.

Lokalplanområdet ligger på et let skrånende terræn, og det har et fald på omkring 10 m fra nord mod syd ud mod kysten. Lokalplanområdet anvendes i dag udelukkende til landbrugs-mæssige formål.

Den eksisterende vej Sverrigsvej skal fungere som adgangsvej til lokalplanområdet, og hvor områdets interne vejnet sluttet til Sverrigsvej, etableres en rundkørsel.

LOKALPLANENS INDHOLD

Formål

I §1 anføres, at det er lokalplanens formål at skabe mulighed for at fortsætte boligudbygningen syd for Klakring og sikre, at udbygningen passer ind i helhedsplanen for hele området syd for Klakring - sådan som den er skitseret i dispositionsplanen fra 2002.

Det er også lokalplanens formål at sikre de grønne landskabskiler, som er et bærende element i den samlede byudviklingsmodel for Dykjær/Klakringområdet.

Opdeling af lokalplanområdet i 3 delområder

Delområde I skal anvendes til åben/lav villabebyggelse med grundstørrelser fra 800 til 1400 m².

Delområde II skal anvendes til enten åben/lav eller tæt/lav bebyggelse.

Delområde III skal være fælles opholds- og friareal. Området skal – sammen med kommende tilgrænsende friarealer mod vest og øst – danne landskabelige kiler, som åbner sig ned mod Vejle Fjord.



(Planen kan ses i større målestok på kortbilag 2)

Udstykning

Lokalplanen fastlægger kun en detaljeret udstykningsplan for delområde I, hvor grundene er vist med et areal på mellem 800 og 1400 m². Ingen grund må i delområde I udstykkes med mindre areal end 800 m².

Udstykning i delområde II skal ske i overensstemmelse med en udstyknings- og bebyggelsesplan, der senere skal udarbejdes i forbindelse med konkrete byggeønsker. Planen skal godkendes af Byrådet. Delområde II kan, såfremt der ikke opføres en tæt/lav bebyggelse, udstykkes ligesom delområde I.

Veje og stier

Vejadgang til lokalplanområdet sker fra vest fra Sverrigsvej, hvor der etableres en mindre rundkørsel. Fra rundkørslen fører en adgangsvej mod sydøst frem til et træbeplantet hovedstrøg ("Al-léen"), der gennemskærer området fra nordøst til sydvest, hvor der er forbindelse til en tværgående hovedsti. Boligvejene er overvejende blinde veje med vendeplads/opholdplads/legeplads for enden af vejene, hvorfra der er visuel kontakt til de grønne arealer.

Adgangsvejen udlægges i en bredde af 11 m med 6 m kørebane og 2,5 m fortov/rabat. Hovedtrøget udlægges i en bredde af 15,5 m med 6 m kørebane 2,5 m fortov/rabat samt et 4,5 m grønt areal med en træække langs vejens sydøstlige side. Boligvejene udlægges i en bredde af 10 m med 5 m kørebane og 2,5 m rabatter. Inden for delområde II kan der i forbindelse med en evt. udnyttelse til tæt/lav eller rækkehusbebyggelse etableres yderligere vejarealer. Det interne vejudlæg fastlægges i en efterfølgende detaljeret udstyknings- og bebyggelsesplan for delområdet.

Fra lokalplanområdet søges etableret en skolesti i det nordøstlige hjørne, der skal forbinde lokalplanområdet med Klakring by og skolestisystemet. Syd for lokalplanområdet kan der etableres trampestier, der med tiden kan indgå i et overordnet stisystem for den nye bydel i Klakring.

Derudover skal der på længere sigt etableres interne stier mellem enklaverne i den nye bydel. Udover disse stier kan der etableres stier i princippet som vist på kortbilag 2.

En del af den private fællesvej Boestholtvej ligger i den sydøstlige del af lokalplanområdets fællesareal. Denne vej bibeholdes, i sin nuværende skikkelse, som adgangsvej for ejendommene Boestholtvej 2 og 4 m.fl.



Som det fremgår af illustrationsplanen ovenfor, ligger der mod syd, uden for det egentlige lokalplanområde, et større disponibelt areal som kan bruges som ekstra rekreativt friareal for områdets beboere. Dette område kan som vist bruges til boldspil, bålplads og lignende, ligesom der i dette område kan anlægges trampestier, der forbinder hele det samlede byudviklingsområde.

Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsesprocenten for åben/lav bebyggelse må ikke overstige 25% og for tæt/lav bebyggelse 40%.

Bebyggelsen i delområde I må være i 2 etager og med en taghældning, der ikke må overstige 45°. Bebyggelse på de nederste parceller mod syd må kun bygges i en etage af hensyn til udsigtsmuligheder for de bagved liggende parceller.

Bebyggelsen skal i delområde I placeres mindst 5 m fra vejskel og bygningshøjden må ikke

overstige 8,5 m over terræn/niveauplan. I øvrigt er byggelovgivningens almindelige bestemmelser gældende.

Bebyggelse i delområde II må være i op til 2½ etage og skal placeres i overensstemmelse med en bebyggelsesplan, der skal udarbejdes i forbindelse med konkrete byggeønsker, og som skal godkendes af Byrådet.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Lokalplanen indeholder i §8 og §9 en række bestemmelser om farvesætning, materialevalg, taghældninger og beplantning mv. Disse bestemmelser skal sikre, at området får en ydre fremtræden og udformning, så der skabes en god helhedsvirkning med vægt på en arkitektur og beplantning, der tilfører området kvalitet.

Beplantning med videre

Den eksisterende beplantning langs områdets vest- og østskel bevares, som den fremstår i dag. Der vil dog være mulighed for at fjerne mindre partier i forbindelse med etablering af stier. For at understrege karakteren af bebyggelsens hovedstrøg ("Alléen") skal der i den brede rabat plantes opstammede løvfældende alletræer. Hvor adgangsvejen møder hovedstrøget etableres et indre grønt areal med et en lille sø, der fungerer som overløbsbassin for regnvand. Både dette grønne areal og de grønne arealer langs det bebyggede områdes periferi udlægges som græsflader med spredte grupper af træer og buske.

Vendepladser kan indrettes med forskelligt udtryk og indretning, alt efter ønsker fra beboerne. Som udgangspunkt skal de udføres med fast belægning, der muliggør anvendelse til boldspil eller lignende. Vendepladserne skal ligge åbent og give udsyn til det omkringliggende friareal.

I de grønne arealer er der mulighed for anlæg af rekreative funktioner som f.eks. mindre legepladser og bålpladser.

Grundejerforeninger

Der vil formentlig være meget forskellige grundejerforeningsinteresser i de to delområder, og derfor skal der som udgangspunkt dannes en grundejerforening for hvert delområde. Den skal varetage fælles grundejerforpligtelser og

grundejerinteresser i netop dette delområde. Grundejerforeningerne skal i fællesskab forestå drift og vedligeholdelse af friarealet i delområde III og i friarealet syd for lokalplanområdet. Det kan ske i et simpelt samarbejde mellem grundejerforeningerne, eller ved at grundejerforeningerne danner en grundejerforening fælles for hele lokalplanområdet.

Samtidig forventes det, at der i forbindelse med, at hele byudviklingsområdet etableres, opstår behov for en samlet grundejerforening med medlemsskab af de enkelte lokalplanområder/grundejerforeninger. Den fælles grundejerforening skal etableres, når Byrådet ønsker det og med bestemmelser godkendt af Byrådet.

FORHOLDET TIL DEN ØVRIGE PLANLÆGNING FOR OMRÅDET

Regionplanen

I regionplanen ligger lokalplanområdet inden for et område, hvor byvækst er mulig. Lokalplanen indeholder ikke bestemmelser, der er i strid med regionplanen.

En del af lokalplanområdet ligger inden for en i regionplanen udlagt konsekvenszone på 500 m fra det særlige erhvervsområde (1E3) nord for lokalplanområdet.

Ifølge regionplanen må der omkring særlige erhvervsområder maksimalt være et støjniveau på 70 dB(A) i skel. Dette støjniveau udnyttes imidlertid ikke aktuelt, idet Lokalplan nr. 33 for Juelsminde Kommune i §3 fastslår:

- At det ækvivalente støjniveau i skel mod andre virksomheder ikke må overstige 60 dB(A)
- At det ækvivalente støjniveau i skel mod boligområder ikke må oversige de grænseværdier, der fastsættes for boligområder.

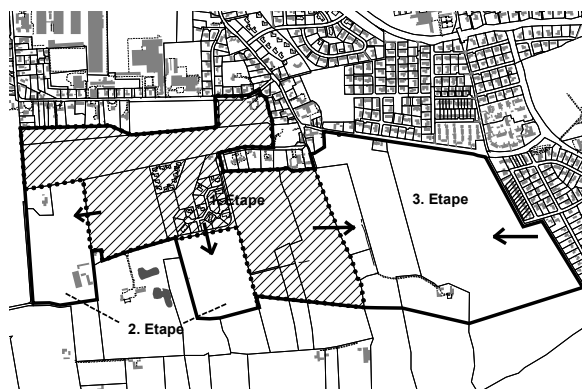
Erhvervsområdet ligger i område med særlige drikkevandsinteresser og ligger omkranset af eksisterende boligområder. Der er allerede mellem erhvervsområdet og lokalplanområdet et eksisterende boligområde, og endnu et er under planlægning. Erhvervsområdets eksisterende virksomheder er hovedsageligt mindre håndværks- og industrivirksomheder, der i produktionsformen ikke udnytter normerne for de særlige beliggenhedskrav.

Kommuneplanen:

Lokalplanområdet ligger inden for rammeområde 1B19 i Kommuneplan 2004-2016.

Sammen med denne lokalplan 1031 er der udarbejdet et kommuneplantillæg nr. 6, som har ændret rammebestemmelserne for område 1B19, der herefter har følgende rammebestemmelser for lokalplanlægningen:

- Områdets anvendelse fastlægges til boligformål til helårsbeboelse, som tæt/lav og åben/lav boligbebyggelse med tilhørende institutioner, kollektive anlæg, butikker mv. til forsyning af lokalområdet, samt til liberale erhverv, der kan indpasses i boligområdet uden genevirkninger for omgivelserne.
- Området skal byudvikles og lokalplanlægges i særskilte enklaver. De enkelte enklaver skal adskilles fra hinanden af grønne landskabskiler til brug for beboerne som rekreative friarealer, stier m.v. Den nærmere anvendelse og udformning af kilerne skal fastlægges i den mere detaljerede lokalplan.
- Der må ikke lokalplanlægges og byudvikles fritliggende i det åbne landskab. Lokalplaner kan derfor kun endeligt vedtages, hvis de støder op til den eksisterende bebyggelse ved Dykjær eller endeligt vedtagne lokalplaner inden for området.
- Som vist på principskitsen er området opdelt i 3 etaper, og området skal lokalplan-



lægges og udbygges i overensstemmelse hermed.

- I etape 3 skal lokalplanlægning og byudvikling ske med udgangspunkt i den eksisterende bebyggelse ved Dykjær og med udgangspunkt i 1. etape ved Fjordblik/Samsinggårdvej/Sverrigsvej. Det kan ske samtidig de to steder. Ved Dykjær skal der lokalplanlægges og byudvikles fra øst mod vest, og ved 1. etape skal det ske fra vest mod øst.
- Området som helhed ikke må bebygges med mere end 15%.
- Områder, der udlægges til tæt/lav boligbyggeri, må ikke have en bebyggelsesprocent, der overstiger 40.
- I områder, der udlægges til åben/lav boligbebyggelse må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 25.
- Bygningshøjden i området må ikke overstige 8,5 m - målt fra oprindeligt eksisterende terræn.
- Bebyggelse ikke må opføres med mere end 2 etager med udnyttet tagetage (2½ etage)
- Ved samlede udstykningsplaner, som f.eks. til tæt/lav boligbyggeri, er det muligt at udstykke med mindre grundstørrelser end fastlagt i de generelle bebyggelsesregulerende bestemmelser.
- I området må der kun udstykkes efter en samlet udstykningsplan, i princippet fastlagt i en lokalplan
- Lokalplaner i området kan fastlægge regulerende retningslinjer for de grønne kiler mellem de enkelte boligområder bl.a. med henblik på at sikre en hensigtsmæssig landskabelig bearbejdelse, anvendelse og pleje af kilerne og for at sikre udsigtsmuligheder.
- Lokalplaner skal sikre oprettelse af grundejerforeninger, der bl.a. skal varetage drift og vedligeholdelse af fællesarealer
- I lokalplaner i området kan der redegøres for og vejledes om byøkologiske muligheder og hensyn i planlægningen og byggeriet.
- Der må inden for området kun planlægges for butikker til lokalområdets forsyning. Butikker må maksimalt have et bruttoeta-

geareal på 300 m² for dagligvarebutikker og 200 m² for udvalgswarebutikker.

- Der må ikke udlægges arealer, der kan rumme så mange mindre butikker, at de samlet vil betjene et større område, end det lokalområde, de er en del af.
- Ved lokalplanlægning i området skal der ved den arkitektoniske udformning og placering af bebyggelse, anlæg og beplantning tages særligt hensyn til landskabelige og kystmæssige interesser, og lokalplaner skal indeholde en visualisering samt en redegørelse for indvirkningen på kystlandskabet.
- Ved lokalplanlægning i området mellem Hjulshage og Sverrigsvej skal der tages særligt hensyn til mosen, der er beskyttet efter naturbeskyttelsesloven §3
- Området skal ved lokalplanlægning overføres til byzone.
- Da en del af området tættest ved det eksisterende sommerhusområdet ved Dykjær ligger inden for 300 m strandbeskyttelseslinjen (søværts), skal der opnås dispensation til bebyggelse inden for denne linje hos Miljøcenter Århus.
- Inden for området gælder støjgrænseværdierne for områdetype 5 på side 10 i Kommuneplan 2004-2016

Det ækvivalente støjniveau må i området ikke overstige følgende grænseværdier:

Dag	Tidspunkt	dB(A)
man-fre	07:00-18:00	45
lørdag	07:00-14:00	45
man-fre	18:00-22:00	40
lørdag	14:00-22:00	40
søn- og helligdage	07:00-22:00	40
alle dage	22:00-07:00	35

Lokalplan 1031 er udarbejdet i overensstemmelse med rammebestemmelserne i tillæg nr. 6 til Kommuneplan 2004-2016

Varmeplan

Ifølge den kommunale varmeplan skal ejendomme i lokalplanområdet tilsluttes naturgas.

Affaldsplan

Lokalplanområdet er omfattet af Hedensted Kommunes affaldsplan, hvorefter alt affald skal bortskaffes i henhold til gældende regulativer.

Spildevand

I forbindelse med byggemodning skal der udarbejdes et tillæg til Hedensted Kommunes spildevandsplan.

Inden for lokalplanområdet ligger et overløbsbassin med tilhørende ledninger. Bassinet, der ejes af Hedensted Kommune, skal blive liggende i forbindelse med realiseringen af lokalplanen. Karakteren og udstrækningen af bassinet kan dog ændres, så arealet kan indgå i den kommende bebyggelsesplan. Ændringerne skal i så fald godkendes af Juelsminde Kommune.

Økologisk vurdering

Området har hidtil været udlagt til traditionel landbrugsdrift uden særlige restriktioner for såvidt angår husdyrhold, udbringning af gødning m.v.

Den kommende boligbebyggelse bliver åben med store grønne områder og landskabskiler, der giver mulighed for mangfoldighed for flora og fauna samt for, at både dyr og mennesker kan passere igennem området.

Museumsloven

Hvis der under bygge- og anlægsarbejder gøres fund af fortidsminder, skal den del af arbejdet, der berører fundet, straks indstilles, og Horsens Museum skal underrettes, jf. museumsloven §27, stk. 2.

Der har allerede været foretaget arkæologiske undersøgelser på det samlede lokalplanområde med søgerender efter Horsens Museums anvisninger. I den forbindelse blev lokalplanområdet erklæret uden anmærkninger

Strategisk miljøvurdering

Lov om miljøvurdering af planer og program-

mer trådte i kraft den 21. juli 2004. Loven gennemfører Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2001/42/EF af 27. juni 2001 om vurdering af bestemte planers og programmers indvirkning på miljøet.

Planer og programmer (i dette tilfælde kommuneplantillæg og lokalplan) skal kun miljøvurderes, hvis de vurderes at kunne have en væsentlig indvirkning på miljøet.

Det skønnes, at planerne ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet efter de kriterier, der er opstillet i lovens bilag 2.

(Se det efterfølgende afsnit om den visuelle indvirkning på kystlandskabet)

Planlægning i kystområder - den visuelle indvirken

LANDSKABSBESKRIVELSE

Lokalplanområdet skråner svagt mod kysten, hvor der i selve kystlinjen er en stejl, 8-10 meter høj, eroderet kystskrænt.

Kystskrænten er trods erosjoner tæt tilgroet med en høj krat- og skovpræget bevoksning, som lukker for direkte udsyn over vandet/indblik fra vandet.

Selve kysten er på grund af sin ustabile karakter svært tilgængelig. Der er ikke fastlagt planer for det, men en udbygning af den offentlige adgang til kysten må på grund af de særlige naturforhold have fokus på færdselsmuligheder oven for kystskrænten.

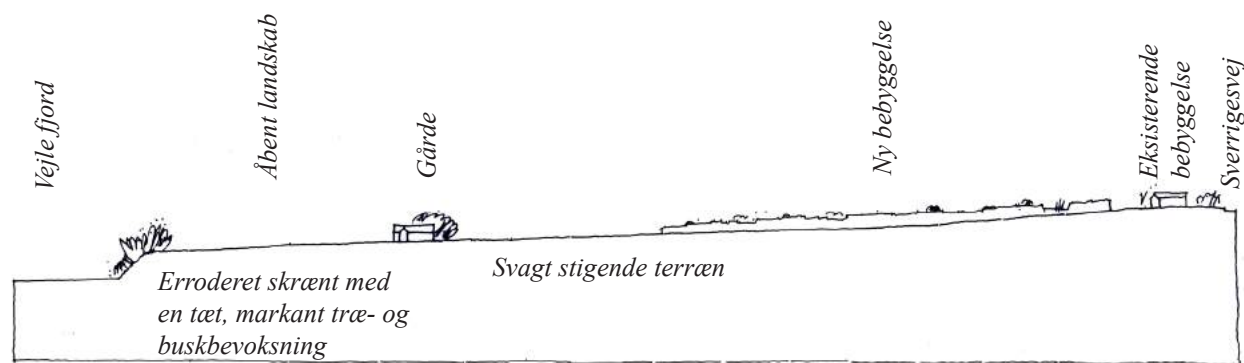
Kystlandskabet er på arealerne ved Dykjær og syd for Klakring åbent og vidtstrakt (se billede 5). Begge afgrænsninger nord-syd langs lokalplanområdet er præget af levende hegn og mindre fritstående træer. Umiddelbart syd for

området ligger 2 større træomkransede gårdanlæg samt en markant træække.

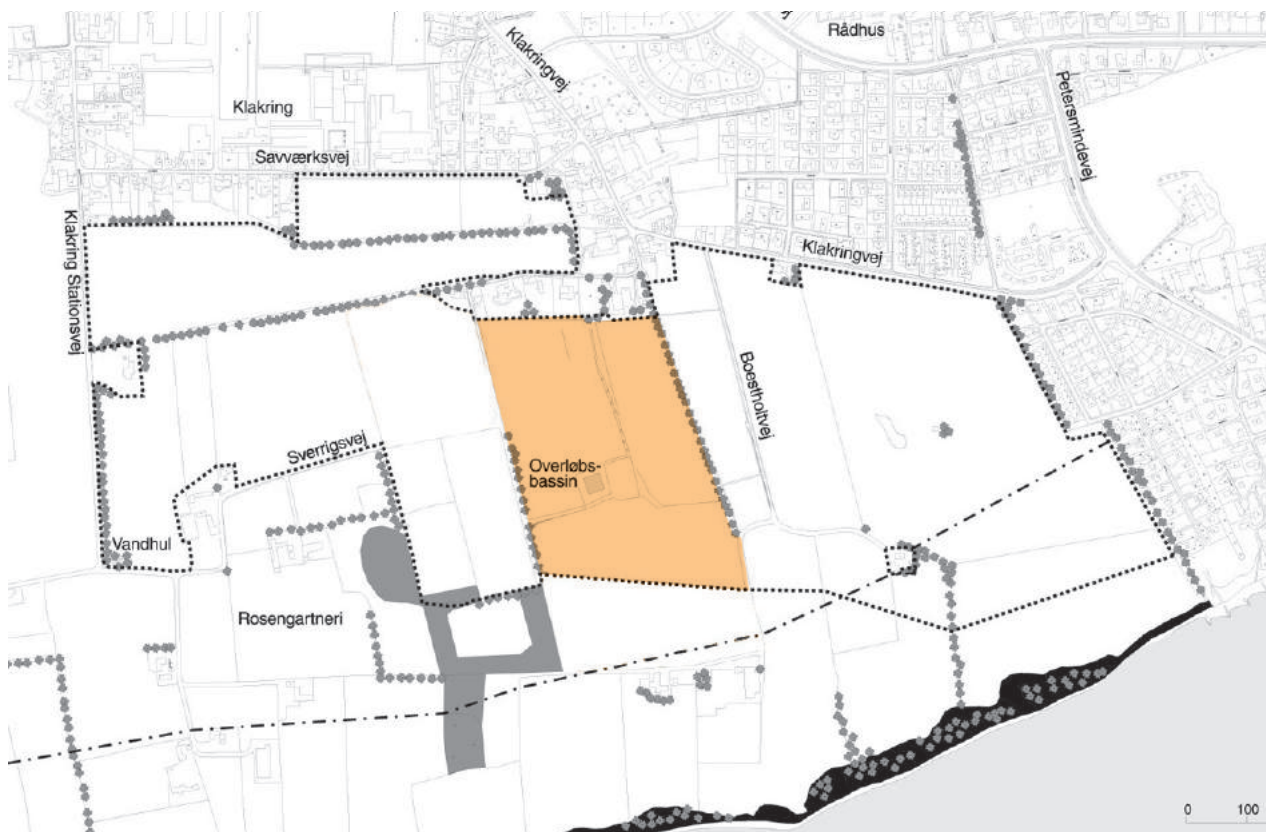
Som det fremgår af principsnittet herunder og billede 2 og 3 er den direkte sammenhæng mellem kystlandskabet og lokalplanområdet derfor lille.

Området er et typisk opdyrket agerbrugslandskab. Det er ikke særligt kuperet, og rummer i sig selv ikke specielle landskabskvaliteter.

I Regionplantillæg nr. 4 om kystområderne i Juelsminde Kommune er området da også beskrevet som liggende inden for kystnærhedszonen, ...” men arealerne bøjer bort fra kysten. En udbygning med bygninger af almindelig højde vil ikke påvirke kystlandskabet, og der er ikke egentlige naturinteresser, der vil blive berørt.”



Principsnit



Kortet viser området ved Klakring/Dykjær med angivelse af eksisterende bebyggelse og beplantninger samt beskyttelseslinjer i forhold til kysten. Lokalplanområdet er vist med gul baggrund.

Signatur

-  Områdeafgrænsning for ny bydel
-  Lokalplanområde
-  Strandbeskyttelseslinie
-  Beplantning, hegn og fritstående træer
-  Skovlignende beplantning
-  Kystskrænt



Oversigtskortet viser, hvor visualiseringens grundfotos er optaget fra, og i hvilken retning kameraet har været rettet. Alle billeder er taget i normal mandshøjde.

DEN NYE BYDEL

Den nye bydel består af op til 2 etages huse med en max højde på 8,5 meter og er en del af et samlet byudviklingsområde jf. fig side 3. For at beskrive og vurdere samspillet mellem kystlandskab og den nye bebyggelse er udvalgt en række fotostandpunkter, der beskriver typiske forhold i området.

Pos. 1 viser et udsnit af det store kystlandskab som det opleves ved den eksisterende byafgrænsning i Dykær.

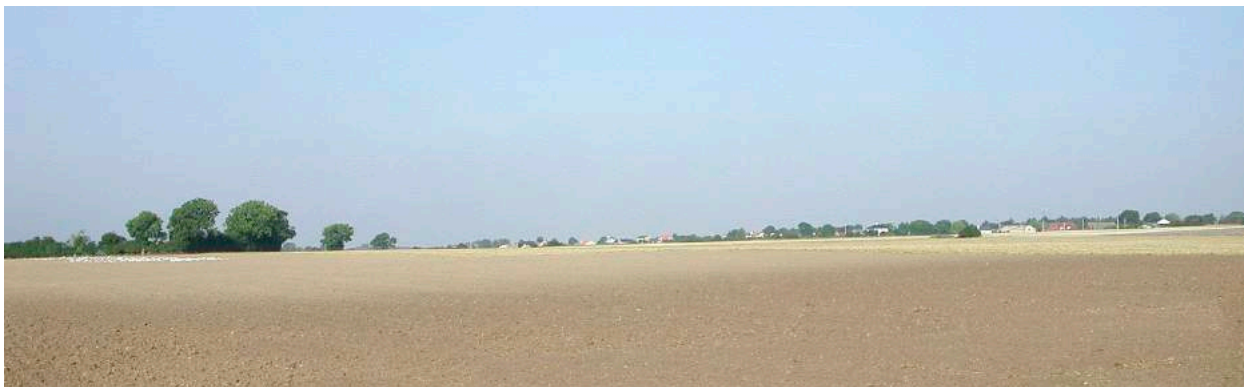
Pos. 2 viser samspillet mellem kysten, de områder der er omfattet af strandbeskyttelseslinien, og den nye bebyggelse.

Pos. 3 viser det samme tema fra en anden lokalitet, hvor betydningen af de eksisterende gårde og beplantninger kan vurderes.

Pos. 4 viser lokalplanområdet set fra den eksisterende bebyggelse ved Klakringvej. Billedet viser det faldende terræns betydning, og dokumenterer også hvor den tætte beplantning på kystskrænten spærrer for ind-/udsyn i forhold til fjordlandskabet.

Pos. 5 viser udsigten fra sydgrænsen af de eksisterende byområder i Klakring med bebyggelsen Fjordblik i forgrunden. Her vil udsigtsmulighederne blive koncentreret til de kiler der bevares.

Position 1



Billedet viser udsigten fra Dykjær mod Klaking med de eksisterende bebyggelser i landsbyens sydgrænse. Beplantningen til venstre i billedet ligger omkring gården umiddelbart vest for Dykjær. Til venstre, men uden for billedet, ligger de åbne landskaber, som er beskyttet af strandbeskyttelseslinien.



Den nye bebyggelse vil ikke mht. højde dominere de beskyttede kystlandskaber. Bestemmelser om materialevalg, farver, beplantninger skal sikre et samspil med det åbne kystlandskab.

Position 2



Billedet er taget ved kystskrænten syd for lokalplanrådets vestlige del, der kun er lidt beplantet ned mod kysten. Mod nord ses de eksisterende bebyggelser på Sverrigsvej, samt det svagt stigende terræn op imod disse.



På det samme foto er lokalplanens maksimale udnyttelse og de maksimale bygningshøjder lagt ind. Det ses, at den eksisterende bebyggelse langs Sverrigsvej nu ligger skjult, og at den nye bebyggelse, på grund af det skrånende terræn, ikke fremstår højere end den fjerntliggende bebyggelse og beplantning. Visualiseringen viser også, at det er vigtigt, at den nye bebyggelses front imod syd skal udformes under hensyn til dens sydlige placering.

Position 3



Billede taget ved kystskrænten syd for lokalplanområdet med de to gårdanlæg og omkringsstående buske og træerækker. Billedet viser de tætte beplantninger og gårdanlæg som begrænser udsynsmuligheden fra toppen af kystskrænten og mod nord.



Beplantningen omkring gårdanlæggene skaber et varieret landskab mod vandet, men disse beplantninger er ikke reguleret af lokalplanlægningen - og kan derfor ændre sig meget. Det understreger betydningen af, at den nye bydels front mod syd udformes med hensyntagen til den sydlige placering.

Position 4



Lokalplanområdet ligger umiddelbart syd for den eksisterende bebyggelse på Sverrigsvej. Terrænet falder ca 10 m fra bebyggelsen på Sverrigsvej ned mod toppen af fjordskrænten. Billedet viser, lige som principsnittet, at den tætte beplantning på kystskrænten er høj. Dette er medvirkende til, at den ny bebyggelse ikke bliver dominerende i forhold til Vejle Fjord.

Position 5



Billedet er optaget fra vest mod øst på Sverrigsvej. Billedet viser lokalplanområdet i baggrunden i samspil med de nyopførte boliger i Fjordblik. Tagene i de to bebyggelser ligger i samme niveau og følger sig til hinanden. I forgrunden ses arealet til de næste udstykninger langs Sverrigsvej.

SAMLET VURDERING

Bebyggelsen ligger foran husene langs Sverrigsvej i nord. Bebyggelsen ligger på et faldende terræn.

Nord/syd langs bebyggelsens hovedskel er der levende hegn og enkeltstående træer. Tilsammen vil dette betyde, at bebyggelsen fra kystskrænten ligger afgrænset i landskabet og indrammet af levende hegn som sikres i lokalplanlægningen. På begge sider af de levende hegn ligger grønne landskabskiler som er med til at give indtrykket af afgrænsede bebyggelser i landskabet.

Påvirkningen af landskabet skønnes derfor at være lille på lang afstand af lokalplanområdet, hvorimod området på tættere hold vil markere sig som et nyt samlet boligområde.

Sammenholdt med den stedfundne og forventede boligudbygningsvækst skønnes det, at de tilgrænsende boligudviklingsområder vil være udbyggede inden for en tidshorisont på ca. 10 år.

RETSVIRKNINGER

Efter at lokalplanforslaget har været i offentlig høring, og Kommunalbestyrelsen derefter har vedtaget planen endeligt og offentligt bekendtgjort vedtagelsen, må ejendomme, der er omfattet af planen kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg, der er indeholdt i lokalplanen. Der er således ikke en pligt til at handle. Men hvis man agter at handle, det vil sige f.eks. opføre et nyt byggeri eller udstykke sin ejendom eller lignende, så skal det ske efter retningslinjerne og bestemmelserne i lokalplanen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre lempelser af lokalplanens bestemmelser, hvis det ikke er i strid med principperne i lokalplanen. Til principperne hører normalt

planens formåls- og anvendelsesbestemmelser. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Kommunalbestyrelsen har ifølge planlovens §47 en mulighed for at ekspropriere privat ejendom eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Hvis en lokalplan forbeholder en ejendom eller dele heraf til offentlige formål, kan ejeren forlange sin ejendom eller dele heraf overtaget af det offentlige, hvis restejendommen ikke kan udnyttes på en rimelig måde som selvstændig ejendom.

Lokalplan 1031

(for et område til boligformål i Klakring)

Hedensted Kommune

I henhold til lov om planlægning (lov nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i §3 nævnte område.

§1

Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- At** skabe mulighed for opførelse af attraktive åben/lav og tæt/lav boligbebyggelse til helårsbeboelse
- At** sikre grønne friarealer, som sammen med tilgrænsende friarealer i fremtidige lokalplaner for området mod vest og øst kan danne grønne landskabskiler
- At** sikre at bebyggelse, veje, stier og friarealer indgår som en del af planerne om at skabe grønne landskabskiler mod Vejle fjord.
- At** sikre at bebyggelse, veje, stier og beplantning i sig selv og sammen med de tilgrænsende arealer og bebyggelse udgør en harmonisk helhed af høj landskabelig og arkitektonisk kvalitet.

§2

Områdets anvendelse

- Stk. 1 Delområde I skal anvendes til åben/lav boligbebyggelse til helårsbeboelse.
Delområde II skal anvendes til åben/lav eller tæt/lav boligbebyggelse til helårsbeboelse.
Delområde III skal anvendes til grønt friareal, og det skal sammen med fremtidigt tilgrænsende friarealer mod vest og øst udgøre grønne landskabskiler.
- Stk. 2 Sammen med boligen må der på den enkelte ejendom drives miljømæssigt ikke-generende liberalt erhverv, som almindeligvis kan udøves i beboelsesområder (f.eks. revisionsvirksomhed, advokatvirksomhed o.l.) under forudsætning af:
- at** virksomheden drives af den, der bebor ejendommen

- at** virksomheden efter Byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres, ej heller ved skiltning eller lignende
- at** virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på ejendommen.

§3

Områdets afgrænsning, zonestatus og opdeling

- Stk. 1 Området afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og 2.
- Stk. 2 Området omfatter en del af matr.nr. 30a, 27d, 27 bs, 31y, 31ø Klakring By, Klakring, samt alle parceller, der efter den 15. september 2006 udstykkes herfra.
- Stk. 3 Området ligger i landzone og overføres i sin helhed til byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.
- Stk. 4 Området opdeles i delområderne I, II og III.

§4

Udstykning

- Stk. 1 Udstykninger af delområde I må kun foretages i princippet som angivet på kortbilag nr. 2 og på en sådan måde, at det efter Byrådets skøn tilgodeser virkeliggørelse af planen.
Udstykninger i delområde II må kun foretages efter en særskilt udstyknings- og bebyggelsesplan, der er godkendt af Byrådet.
- Stk. 2 Ejendomme til åben/lav boligbebyggelse skal udstykkes med et grundareal på mindst 800 m².
Ejendomme til tæt/lav bebyggelse må kun udstykkes efter en af Byrådet godkendt udstyknings- og bebyggelsesplan.

§5

Vej-, sti- og parkeringsforhold

- Stk. 1 Adgang til lokalplanområdet skal ske fra Sverrigsvej via en rundkørsel.
- Stk. 2 Der udlægges nye veje, stier og vendepladser med en principiel beliggenhed som vist på kortbilag nr. 2.
Nye veje og stier udlægges med følgende mindstebredder:
- | | |
|-----------------|------------------------------|
| Vej A-B | 11 m (adgangsvej) |
| Vej C-B-D | 15,5 m (hovedstrøg "alléen") |
| Øvrige veje E-F | 10 m (boligveje) |
| Stier | 2,5 m |

- Stk. 3 For enden af blinde boligveje skal der i bebyggelsesplanen udlægges en vendeplads, der gør vending med renovationsbiler mulig. Den enkelte vendeplads kan indrettes med mulighed for leg og ophold.
- Stk. 4 Adgangsvej og hovedstrøg skal anlægges med mindst 6 m befæstet kørebane og 2,5 m befæstet fortov, jf. kortbilag nr. 2.
- Stk. 5 Alle interne boligveje skal anlægges med mindst 5 m befæstet kørebane og 2,5 m græsareal i begge sider langs kørebanen. Alle indkørsler til private grundstykker udføres med armerede græsbelægningssten eller lignende.
- Stk. 6 Der søges anlagt en sti inden for lokalplanområdet i det nordøstlige hjørne og videre mod nord-øst, der skal fungere som skolesti. Derudover anlægges forbindelsesstier fra lokalplanområdet jf. lokalplankort nr. 2.
- Stk. 7 Alle de på kortbilaget viste stier anlægges med 2,5 m befæstet areal. Andre stier, der anlægges i friarealerne, kan være uden befæstelse.
- Stk. 8 I delområder til åben/lav bebyggelse skal der anlægges mindst 2 parkeringspladser pr. bolig, og i delområde til tæt/lav bebyggelse skal der anlægges mindst 1,5 parkeringsplads pr. bolig. Garage/carport medregnes som en parkeringsplads.
- Stk. 9 På vejarealer må der kun foretages kortvarig gæsteparkering.
- Stk. 10 Der må uden for egen parcel ikke foregå parkering af lastvogne over 3500 kg samt campingvogne og både. Bestemmelsen hindrer ikke parkering af campingvogne i forbindelse med af- og pålæsning samt kortvarig brug (maksimalt 24 timer), samt af- og pålæsning fra lastbiler.
- Stk. 11 Den private fællesvej Boestholtvej bevares i sin nuværende udstrækning og skikkelse.

§6

Lednings- og forsyningsanlæg

- Stk. 1 Offentlige kloakledninger og overløbsbassiner i området skal respekteres, og den til enhver tid værende ejer af arealer, hvori ledningerne er nedlagt, skal give Hedensted Kommune fri og uhindret adgang til at foretage eftersyn, reparation og vedligeholdelse af disse ledninger og bassin mod erstatning for eventuelle skader, der herved forvoldes på bebyggelse, belægninger og beplantning.
- Stk. 2 I en afstand af 2 m fra de i stk. 1 nævnte ledninger må der ikke opføres bygninger eller plantes træer med dybtgående rødder.

- Stk. 3 Belysning ved veje og stier skal udføres som parkbelysning med maksimal lyspunkthøjde på 3,5 m over terræn.
- Stk. 4 Ejendomme inden for lokalplanområdet skal tilsluttes naturgasnettet, jf. §11 stk. 1.

§7

Bebyggelsens omfang og placering

- Stk. 1 I delområde til åben/lav bebyggelse må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 25.
I delområde til tæt/lav bebyggelse må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 40.
- Stk. 2 Bygningshøjden i området må ikke overstige 8,5 m målt fra eksisterende terrænkote/niveauplan.
- Stk. 3 Bebyggelse må højst opføres med 2 etager inden for delområde I. Parceller i 1. række mod syd må kun opføres i 1 etage og med maksimal højde til kip på 5 m (vist skraveret på lokalplankort nr. 2)
- Stk. 4 Der må på den enkelte ejendom foretages terrænreguleringer på $\pm 0,5$ m, når terrænreguleringen foretages mindst 1,5 m fra skel.
Ved ansøgning om byggetilladelse på den enkelte ejendom skal der til bygningsmyndigheden (Hedensted Kommune) indsendes kotesat situationsplan med eksisterende og fremtidige koter.
- Stk. 5 Ingen bebyggelse i delområde I må overskride en byggelinie på 5 m fra vejskel langs de på kortbilag 2 viste veje.
- Stk. 6 Tæt/lav bebyggelse skal placeres efter en af Byrådet godkendt bebyggelsesplan, der skal omfatte hele delområde II.
- Stk. 7 I delområde I finder bestemmelserne i bygningsreglement for småhuse, BR-S 98 afsnit 11.3.1.c, ikke anvendelse ved opførelse af garager, carporte, udhuse og lignende småbygninger inden for en afstand af 2,5 m fra naboskel.
Bygningshøjden må dog ikke overstige et skråt højdegrænseplan, der går fra en højde på 2,5 m i skel til en højde på 3,7 m 2,5 m fra skel.
Dette gælder også for gavltrekanter mod naboskel, men ikke gavltrekanter mod vej- eller stiskel.

§8

Bebyggelsens ydre fremtræden

- Stk. 1 Ny bebyggelse skal have en ydre udformning og fremtræden, herunder

farvesætning, så der skabes en god helhedsvirkning. Der skal lægges vægt på en arkitektonisk fremtræden, der tilføjer området kvalitet.

- Stk. 2 Facader og gavltrekanter skal enten være i teglsten, som eventuelt vandskures eller pudses, og hvor udvalgte, mindre facadepartier kan beklædes med træ, glas, aluminium eller zink.
Eller facader og gavltrekanter skal være i træ med en vandret bræddebeklædning på klink eller som ”1 på 2” lodret bræddbeklædning, hvor udvalgte mindre facadepartier kan udføres i murværk, aluminium eller zink.
- Stk. 3 Tage skal være af tegltagsten, eternitskifer, tagpap med listedækning, zink eller materialer med tilsvarende overfladestruktur og farve. Der må ikke anvendes glasserede teglsten eller blanke, reflekterende metalplader.
- Stk. 4 Tage skal udføres med hældning, der skal være mellem 15° og 45°.
- Stk. 5 Kviste og frontispicer skal dimensioneres, så de er i et harmonisk forhold til den bygning, de er en del af (bl.a. skal det tilstræbes, at de skal have samme taghældning som hovedbygningen).
Til tagmateriale på kviste og frontispicer må der foruden de i stk. 3 nævnte materialer anvendes kobber og aluminium.
Siderne på kviste og frontispicer må, udover at bestå af de i stk. 2 nævnte materialer, beklædes med kobber og eternitskifer.
- Stk. 6 Ingen bygningsdele eller beklædninger må udføres med signalfarver.
Farver på udvendigt træværk og døre/vinduer må kun fremtræde i farver, som kan dannes af hvidt, sort eller jordfarveskalaen (okker, terra de sienna, umbra, engelsk rød, svensk rød, dodenkop) eller disse sidstnævnte farvers blanding med hvidt, gråt eller sort.
- Stk. 7 Udestuer, garager, carporte og redskabsrum skal udføres i samme arkitektur som beboelsen eller i harmoni hermed. (Det gælder således, at taghældningen skal tilstræbes at være den samme som på beboelsen).
Bestemmelserne i stk. 1 - 6 gælder også for selvstændigt beliggende garager, carporte, redskabsrum og lignende småbygninger over 10 m².
- Stk. 8 Der må ikke opsættes antenner eller paraboler på tage, kviste eller facader.

§9

Ubebyggede arealer, friarealer og beplantning

- Stk. 1 Generelt skal ubebyggede arealer og friarealer ved bebyggelse, beplantning, befæstelse og lignende anlægges og holdes med et udseende, så de arkitektonisk fremstår som anlæg og beplantning i harmoni med bebyggelsen i området, og der skal anvendes materialer af høj arkitektonisk kvalitet. Grunde, der ikke bebygges med det samme skal anlægges og vedligeholdes som græsplæne.

- Stk. 2 Det fælles friareal i delområde III skal anlægges som plænearealer med spredte træer og buske. På arealet må opstilles faste legeredskaber og opføres mindre legehuse samt mindre udhuse til redskaber til brug for områdets vedligeholdelse o.l.
Sådanne bygninger må ikke være større end 35 m², og de skal opføres efter reglerne herom i §7 og §8.
- Stk. 3 Alle hegn skal være levende hegn.
- Stk. 4 I den østlige rabat for vej C-B-D og stien i forlængelse heraf skal der plantes løvfældende allétræer, der skal opstammes.
- Stk. 5 Beplantningen langs områdets vestlige og østlige afgrænsning skal bevares. Mindre dele af plantningen kan dog tillades fjernet i forbindelse med anlæg af stiforbindelser.
- Stk. 6 På den indre grønning, hvor adgangsvej skærer hovedstrøget ("alléen"), skal der etableres en sø, der fungerer som overløbsbassin for regnvand.
- Stk. 7 Vendepladserne må ikke omkranses af beplantninger, men skal ligge åbent ud i landskabet.

§10 Støjforhold

- Stk. 1 Der må inden for området ikke udøves virksomhed, som medfører, at støjniveauet i lokalplanområdet overstiger følgende grænseværdier:

Dag	Tidspunkt	dB(A)
Mandag-fredag	07.00 - 18.00	45
Lørdag	07.00 - 18.00	45
Mandag-fredag	18.00 - 22.00	40
Lørdag	14.00 - 22.00	40
Søn- og helligdage	07.00 - 22.00	40
Alle dage	22.00 - 07.00	35

(Værdierne er angivet som det ækvivalente, korregerede støjniveau i dB(A)).

Støjens spidsværdier bør om natten ikke overskride de i skemaet anførte maksimale støjniveauer med mere end 15 dB(A).

§11

Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

- Stk. 1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før tilslutning til naturgasnettet har fundet sted.

§12

Grundejerforening

- Stk. 1 Der skal for hver af delområderne I og II oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere i lokalplanområdet.

Såfremt de to delområder får ensartet bebyggelse og anvendelse, kan der dog oprettes en fælles grundejerforening.

- Stk. 2 Grundejerforeningerne skal oprettes, når Byrådet kræver det. Grundejerforeningerne skal forestå drift og vedligeholdelse af veje, stier, fællesarealer og andre fælles anlæg inden for foreningernes område.

- Stk. 3 Grundejerforeningerne er pligtig til vederlagsfrit at tage skøde på veje, stier og fællesarealer i foreningens område.

- Stk. 4 Grundejerforeningerne skal i fællesskab forestå drift og vedligeholdelse af fællesarealet i delområde III.
Omkostningerne hertil fordeles mellem grundejerforeningerne i forhold til antal boliger i de enkelte delområder.

- Stk. 5 Grundejerforeningerne er pligtig til vederlagsfrit at tage skøde på delområde III.

§13

Tilladelser og dispensationer

- Stk. 1 Ny bebyggelse i delområde II må kun opføres i overensstemmelse med en af Byrådet godkendt samlet bebyggelsesplan.

- Stk. 2 Ved fund af fortidsminder skal der i henhold til museumslovens § 27, stk. 2 ske standsning af anlægsarbejdet, og Horsens Museum skal underrettes om fundet.

§14

Servitutter og deklarationer

- Stk. 1 Tilstandsservitutter og deklarationer, der er uforenelige med lokalplanens bestemmelser, ophæves ved lokalplanens endelige vedtagelse.

§15

Lokalplanens retsvirkninger

- Stk. 1 Når der er foretaget offentlig bekendtgørelse af lokalplanen, må der i henhold til planlovens §18 ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, med mindre dispensation hertil er meddelt efter reglerne i §15, stk. 2 og/eller §15, stk. 4.
- Stk. 2 Byrådet kan dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.
- Stk. 3 Videregående afvigelser end omhandlet i §15, stk. 2 kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.
- Stk. 4 En bestemmelse i en lokalplan, hvis indhold er fastlagt i overensstemmelse med en aftale med en statslig eller regional myndighed, kan kun fraviges med den pågældende myndigheds samtykke.

§16

Vedtagelsespåtegning

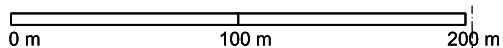
Foranstående lokalplan 1031 er den 26. marts 2008 vedtaget endeligt i henhold til planlovens §27.

Hedensted Byråd

Jørn Juhl Nielsen
borgmester

Jesper Thyrring Møller
kommunaldirektør

Forslaget til lokalplan 1031 har i henhold til planlovens § 24, stk. 3 været offentliggjort i perioden fra den 5. december 2007 til den 31. januar 2008.



————— områdeafgrænsning
 - - - - - skel
 - - - - strandbeskyttelseslinie
 —●—●—●—● områdeafgrænsning for ny bydel

Matrikelforhold
Lokalplan nr. 1031
for et område til boligformål i Klakring



0 m 100 m 200 m

Signatur :

- delområdeafgrænsning
- - - -** strandbeskyttelseslinie
- o — o — o —** områdeafgrænsning for ny bydel
- ▨** parceller, 1 etage, max. 5 meter

Kortbilag nr. 2

Lokalplankort
Lokalplan nr. 1031
for et område til boligformål i Klakring



Kortbilag nr. 3

Illustrationsplan
Lokalplan nr. 1031
for et område til boligformål i Klakring



Hedensted Kommune

Teknisk Afdeling

Tjørnevej 6-10

7171 Uldum

Tlf.: 79 75 50 00

Mail: teknisk@hedensted.dk