Boliger i Kysthaven - mindre ændringer af lokalplan 1031

Lokalplan 1183

Lokalplanen blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 07.06.2023

Lokalplanen blev offentliggjort den 08.06.2023

HEDENSTED KOMMUNE

Indholdsfortegnelse

Offentlig høring ... 1
Baggrund og indhold ... 2
Formålet med lokalplanen ... 4
Lokalplanens indhold ... 5
Bestemmelser ... 6
§ 1 Formål ... 7
§ 2 Områdets anvendelse ... 8
§ 3 Område- og zonestatus ... 9
§ 4 Udstykninger ... 10
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold ... 11
§ 6 Tekniske anlæg ... 12
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering ... 13
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden ... 14
§ 9 Ubebyggede arealer ... 15
§ 10 Støjforhold ... 16
§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse ... 17
§ 12 Grundejerforening ... 18
§ 13 Tilladelser og dispensationer ... 19
§ 14 Servitutter og lokalplaner ... 20
Redegørelse ... 21
Redegørelse for Kommuneplan 2021-2033 ... 22
Retningslinje 9.2 Klimatilpasningsområder ... 23
Retningslinje 10 Drikkevand ... 25
Retningslinje 11.1 Større sammenhængende landskaber ... 26
Retningslinje 11.2 Skovrejsning uønsket ... 27
Retningslinje 12.2 Stier ... 28
Retningslinje 12.3 Parkering ... 29
Retningslinje 14.6 Større solceller i det åbne land ... 30
Planlægning i kystnærhedszonen ... 31
Lokalplanens konsekvenser for nærområdet ... 34
Eksisterende lokalplan og servitutter ... 35
Teknisk forsyning ... 36
Naturbeskyttelse ... 37
Miljøforhold ... 38
Tilladelser fra andre myndigheder ... 39
Miljøscreening ... 40
Kortbilag 1 ... 41

Kortbilag 2 42
Kortbilag 3 44
Vedtagelse 46
Retsvirkninger 47
Klagevejledning lokalplan 48

Offentlig høring

Lokalplaner udarbejdes for at sikre udvikling i et lokalt område samt for at give borgerne indsigt og mulighed for indflydelse på kommunens planlægning. I en lokalplan fastsættes bindende bestemmelser for grundejere, lejere og brugere af et konkret område. Bestemmelserne uddyber, hvordan blandt andet arealer, nye bygninger, veje, med videre skal placeres og udfærdiges inden for et bestemt område.

Inden Kommunalbestyrelsen vedtager en lokalplan endeligt, skal forslaget til lokalplanen sendes i offentlig høring, således at borgerne kan sætte sig ind i forslaget og få mulighed for at komme med bemærkninger og ændringsforslag.

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

Offentlig Høring

I henhold til Lov om planlægning § 24, stk. 5, sættes høringsperioden for lokalplanen til 4 uger. Høringsperioden er vurderet i henhold til Lov om planlægning § 24, stk. 7, at være en passende frist og tillader rimelig tid til at informere offentligheden og til, at offentligheden kan forberede sig på og opnå reel deltagelse i processen.

Forslag til lokalplan 1183 var udsendt i offentlig høring i perioden 21. marts 2023 til 18. april 2023.

Hedensted Kommune har modtaget 13 høringssvar i høringsperioden. Høringssvarene har ikke givet anledning til ændringer ved den endelige vedtagelse af planen.

Yderligere spørgsmål

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

Hedensted Kommune - Plan og Stab

Stationsparken 1

7160 Tørring

plan@hedensted.dk

Tlf: 7975 5606

Baggrund for Lokalplanen

I 2008 blev lokalplan 1031 vedtaget for området ved Kysthaven.

Lokalplan 1031 giver mulighed for opførelse af 84 parcelhuse (åben-lav bebyggelse), hvoraf 6 af parcelhusgrundene dog også kan erstattes af et samlet projekt for tæt-lav boliger i lokalplanens delområde II.

Salget af parcelhusgrunde i Kysthavens område er ikke gået som forventet, og for nuværende er kun 7 parceller inden for lokalplan 1031 bebygget med parcelhuse. Lokalplan 1031 må derfor i sin nuværende form anses som værende urealiserbar. Ejeren af området ønsker derfor at give mulighed for opførelse af tæt-lav boliger i højere grad end lokalplan 1031 giver mulighed for.

Et sådan ønske er i strid med lokalplan 1031´s principper og kommunalbestyrelsen har således besluttet at igangsætte nærværende lokalplan, der har til formål at udvide delområde II og således øge mulighederne for opførelse af tæt-lav bebyggelse inden for lokalplan 1031´s område.

Der er i dag opført 7 parcelhuse inden for lokalplan 1031. Med lokalplan 1031 kan der opføres tæt-lav inden for det lilla område. Med nærværende lokalplan 1183 bliver det muligt at opføre tæt-lav boliger inden for de fire matrikler, der er vist med blå linje.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet omfatter matrikelnummer 30ao, 30ba, 30az, 30aæ, 30aø, 30ay, 30bb, 30bc, 30ax, 30av, 30au, 30ap, 30aq, 30ar, 30as, 30at, 30bd, 30be, 30aa, 30ac, 30ad, 30ae, 30af, 30ag, 30am, 30al, 30ak, 30ai, 30an, 30ah, 30n, 30o, 30p, 30q, 30r, 30s, 30t, 30u, 30v, 30x, 30y, 30z, 30æ, 30ø Klakring By, Klakring. Lokalplanområdet er sammenlagt cirka 13,9 ha.

Lokalplan 1031 er gældende for området og området er dermed beliggende i byzone.

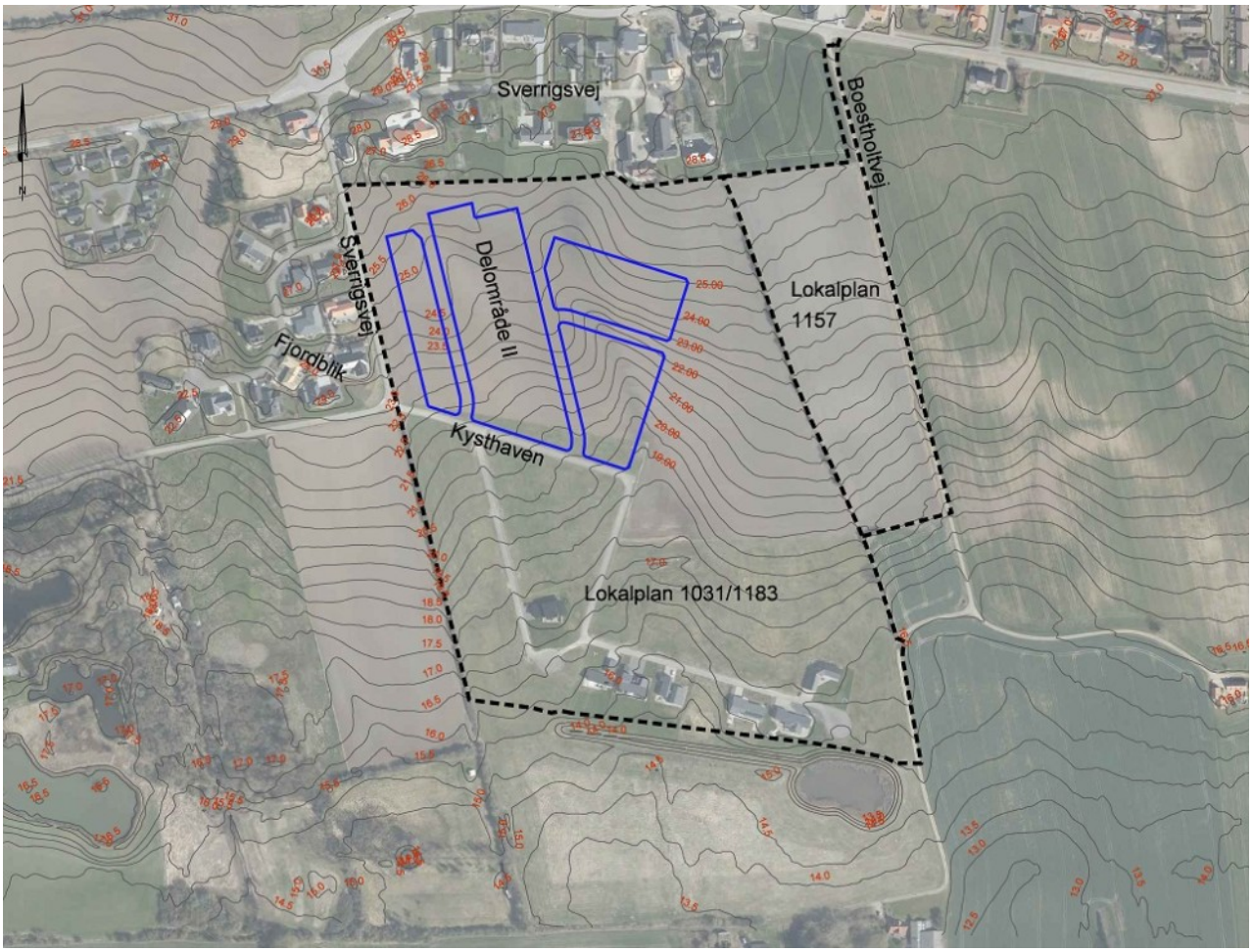
Området er delvist udstykket til boligparceller og anlagt med veje og grønne fællesarealer i overensstemmelse med lokalplan 1031. Den nordlige del af lokalplanområdet, herunder det udvidede delområde II, er for nuværende dyrkede arealer.

Delområde II grænser mod syd op til den anlagte private fællesvej "Kysthaven" der er adgangsvej for lokalplanområdet med tilslutning til Sverrigsvej.

Nord og vest for lokalplanområdet findes de eksisterende boligområder Fjordblik og Sverrigsvej, mens der mod øst er vedtaget en lokalplan i 2022 for et område til tæt-lav bebyggelse beliggende mellem lokalplan 1031 og Boestholtvej.

Fra lokalplanområdet er der kun cirka 800 meter til skole og SFO med diverse idrætsfaciliteter, og der ligger to integrerede institutioner i nær tilknytning til skolen. Der er cirka 2 kilometer til Juelsminde bymidte, hvor der findes andre servicefunktioner, detailhandelsbutikker med videre.

I delområde II falder terrænet jævnt fra nord mod syd fra cirka kote 26 til cirka kote 19.



Formålet med lokalplanen

Med nærværende lokalplan justeres afgrænsningen af lokalplan 1031's delområde II således, at det udover allerede omfattede matrikelnummer 30ao Klakring By, Klakring, også omfatter matriklerne 30az, 30ba og størstedelen af matrikelnummer 30aæ Klakring By, Klakring. Hermed bringes planens principper og kortbilag i overensstemmelse med ejerens ønsker.

Formålet med lokalplanen er således at udvide afgrænsningen af delområde II i lokalplan 1031.

Lokalplanens indhold

Med lokalplanen udvides det i lokalplan 1031 benævnte delområde II. Lokalplanen udlægger fortsat delområdets anvendelse til boligområde med åben-lav eller tæt-lav boliger.

Den for delområde II udarbejdede illustrationsplan på kortbilag 3 viser et område med 61 tæt-lav boliger. Der er tale om en principskitse, der viser en mulig indretning af området. Lokalplanens bestemmelser er ikke til hinder for, at der ved projekteringen af boligområdet sker en ændring i boligantallet, eller at placering af boliger og stier afviger fra den i lokalplanen illustrerede, så længe det sker inden for lokalplanens rammer, bestemmelser og principper.

Lokalplan 1031's bestemmelser er fortsat gældende bortset fra følgende ændringer, der indarbejdes som bestemmelser for delområde II:

- der fastsættes en mindste grundstørrelse på 250 m² for tæt-lav bebyggelse,
- parkeringskravet ændres fra 1½ til 2 parkeringspladser pr. bolig,
- etageantallet ændres fra 2 til 1 etage for tæt-lav bebyggelse,
- bygningshøjden ændres fra 8,5 til 6 meters højde for tæt-lav bebyggelse,
- der fastsættes en maksimal befæstelsesgrad på 0,35 for den enkelte grund,
- facadeforskydning i bygninger til tæt-lav med mere end 3 sammenhængende boligenheder.

Siden gældende lokalplan for området blev vedtaget, er planlovens mindstekrav til lokalplaners indhold ændret. Redegørelsen suppleres således den er i overensstemmelse med planloven.

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

Bestemmelserne i § 1 om formål i lokalplan 1031 er fortsat gældende.

Der tilføjes følgende punkt til § 1:

Lokalplanens formål er

- at udvide afgrænsningen af delområde II i lokalplan 1031

§ 2 Områdets anvendelse

Bestemmelserne i § 2 om områdets anvendelse i lokalplan 1031 er fortsat gældende.

§ 3 Område- og zonestatus

Bestemmelserne i § 3 om områdets afgrænsning, zonestatus og opdeling udgår og opdateres med følgende bestemmelser:

§3.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter hele matrikelnummer 30ao, 30ba, 30az, 30aæ, 30aø, 30ay, 30bb, 30bc, 30ax, 30av, 30au, 30ap, 30aq, 30ar, 30as, 30at, 30bd, 30be, 30aa, 30ac, 30ad, 30ae, 30af, 30ag, 30am, 30al, 30ak, 30ai, 30an, 30ah, 30n, 30o, 30p, 30q, 30r, 30s, 30t, 30u, 30v, 30x, 30y, 30z, 30æ, 30ø Klakring By, Klakring, samt alle matrikler, som udstykkes efter lokalplanens endelige vedtagelse.

§3.2

Lokalplanområdet er beliggende i byzone, og forbliver i byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.

§3.3

Området opdeles i delområderne I, II og III, der afgrænses som vist på kortbilag 2.

§ 4 Udstykninger

Bestemmelserne i § 4, stk. 1 om udstykning i lokalplan 1031 er fortsat gældende.

§ 4.2

Bestemmelsen "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", i § 4, stk. 2 i lokalplan 1031, ændres.

Bestemmelsen lyder herefter som følger:

Ejendomme til åben/lav boligbebyggelse skal udstykkes med et grundareal på mindst 800 m².

Ejendomme til tæt/lav bebyggelse skal udstykkes med et grundareal på mindst 250 m².

§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold

Bestemmelserne i § 5, stk. 1-7 og 9-11 om vej-, sti- og parkeringsforhold i lokalplan 1031 er fortsat gældende.

§ 5.8

Bestemmelsen "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 parkeringsplads" i § 5, stk. 8 i lokalplan 1031, ændres.

Bestemmelsen lyder herefter som følger:

I delområde II skal der anlægges mindst 2 parkeringspladser pr. bolig til åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Garage/carport medregnes som parkeringsplads.

§ 6 Tekniske anlæg

Bestemmelserne i § 6 om lednings- og forsyningsanlæg i lokalplan 1031 er fortsat gældende.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

Bestemmelserne i § 7, stk. 1, 3-5 og 7 om bebyggelsens omfang og placering i lokalplan 1031 er fortsat gældende.

§ 7.2

Bestemmelsen "Bygningshøjden i området må ikke overstige 8,5 m målt fra eksisterende terrænkote/niveauplan" i § 7, stk. 2, i lokalplan 1031 ændres.

Bestemmelsen lyder herefter som følger:

Bygningshøjden i delområde II må ikke overstige 8,5 m målt fra eksisterende terrænkote/niveauplan for åben-lav bebyggelse og ikke overstige 6,0 m målt fra eksisterende terrænkote/niveauplan for tæt-lav bebyggelse.

§ 7.4

Bestemmelsen i § 7, stk. 4 i lokalplan 1031 er uændret.

Note til § 7.4

I forbindelse med ansøgning om byggetilladelse for et samlet tæt-lav projekt, gælder bestemmelsen ikke for interne skel imellem sammenhængende boliger, idet terrænreguleringen her sker som en del af det samlede projekt. Dog skal sammenhængende boliger så vidt muligt følge terrænet. Bestemmelsen gælder således alene i forhold til ydre skel mod veje, stier og fællesarealer.

§ 7.6

Bestemmelsen "Tæt-lav bebyggelse skal placeres efter en af Byrådet godkendt bebyggelsesplan, der skal omfatte hele delområde II" i § 7, stk. 6, i lokalplan 1031 ændres.

Bestemmelsen lyder herefter som følger:

Tæt-lav bebyggelse skal placeres efter en af Byrådet godkendt bebyggelsesplan.

§ 7.8

Der tilføjes en ny § 7.8:

I delområde II må åben-lav bebyggelse opføres i maksimalt 2 etager og tæt-lav bebyggelse opføres i maksimalt 1 etage.

§ 7.9

Der tilføjes en ny § 7.9:

Overstiger befæstelsesgraden 0,35 for den enkelte grund, skal regnvand udover den tilladte befæstelsesgrad håndteres indenfor lokalplanområdet, eller forsinkes til naturlig afstrømning inden det må ledes ud af lokalplanområdet.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

Bestemmelserne i § 8 om bebyggelsens ydre fremtræden i lokalplan 1031 er fortsat gældende.

§ 8.3

Bestemmelsen "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." i § 8, stk. 3, i lokalplan 1031 ændres.

Bestemmelsen lyder herefter som følger:

Tage skal være af tegltagsten, betontagsten, eternitskifer, tagpap med listedækning, zink eller materialer med tilsvarende overfladestruktur og farve. Der må ikke anvendes glasserede teglsten eller blanke, reflekterende metalplader.

§ 8.7

Bestemmelsen i § 8, stk. 7 i lokalplan 1031 er uændret.

Note til § 8.7

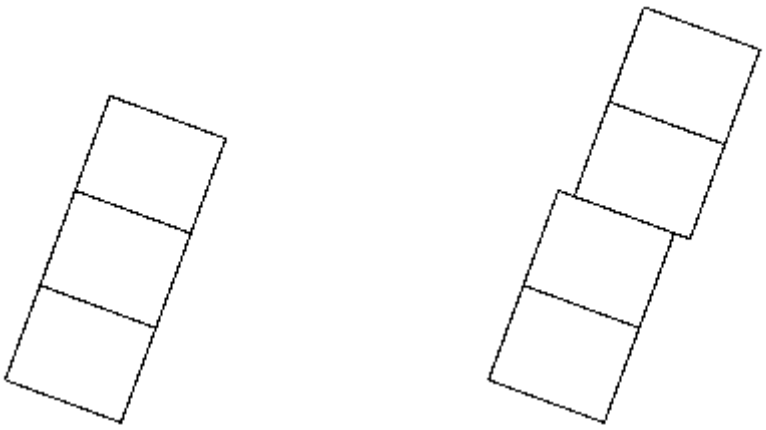
For et samlet projekt med tæt-lav bebyggelse gælder det, at fritliggende sekundær bebyggelse skal fremstå med ens karakter.

§ 8.9

Der tilføjes en ny § 8.9:

I den enkelte bygning til tæt-lav bebyggelse må højst 3 sammenhængende boliger ligge i forlængelse af hinanden med fælles facadelinje. Ved flere boligenheder end 3 i den enkelte bygning, skal boligernes facade forskydes med min. 0,5 m.

Note til § 8.9



Højst 3 tilgrænsende boliger må have fælles facadelinjer

Ved flere end 3 tilgrænsende boligenheder skal der indarbejdes facadeforskydninger.

§ 9 Ubebyggede arealer

Bestemmelserne i § 9 om ubebyggede arealer, friarealer og beplantning i lokalplan 1031 er fortsat gældende.

§ 10 Støjforhold

Bestemmelserne i § 10 om støjforhold i lokalplan 1031 er fortsat gældende.

§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

Bestemmelserne i § 11 om forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse i lokalplan 1031 er fortsat gældende.

§ 11.1

Bestemmelsen i § 11, stk. 1 i lokalplan 1031 er uændret.

Note til § 11.1

Jævnfør Lov 2022-05-10 nummer 573 om ændring af lov om varmeforsyning og lov om planlægning, er det jævnfør planlovens § 15, stk. 13, ikke ikke længere tilslutningspligt til kollektiv naturgasanlæg.

§ 12 Grundejerforening

Bestemmelserne i § 12 om grundejerforening i lokalplan 1031 er fortsat gældende.

§ 13 Tilladelser og dispensationer

Bestemmelserne i § 13 om tilladelser og dispensationer i lokalplan 1031 er fortsat gældende.

§ 14 Servitutter og lokalplaner

Bestemmelserne i § 14, stk. 1 om servitutter og deklarationer i lokalplan 1031 er fortsat gældende.

§ 14.2

Der tilføjes en ny § 14.2:

Med vedtagelsen af denne lokalplan ændres Lokalplan 1031 delvist for det område, der berøres af lokalplan 1183.

Lokalplan 1031 er fortsat gældende for lokalplanområdet i det omfang, det er angivet i de foranstående bestemmelser.

Redegørelse

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

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

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

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

Redegørelse for Kommuneplan 2021-2033

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

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

Lokalplanområdet er ifølge Hedensted Kommuneplan 2021–2033 beliggende i rammeområde 1.B.18 og er udlagt til boligområde med en bebyggelsesprocent på 40, maksimal bebyggelseshøjde på 8,5 meter og maksimal etageantal på 2.

Lokalplanen er overensstemmelse med kommuneplanrammen, da lokalplanen udlægger arealet til boligområde og overholder rammebestemmelserne.

Retningslinje 9.2 Klimatilpasningsområder

Lokalplanområdet er delvist udpeget som klimatilpasningsområde med risiko for oversvømmelse fra kloaknettet.

Kortet viser klimatilpasningsområdet (lyseblå skravering) sammen med lokalplanområdet og delområde II.

Følgende retningslinjer i Kommuneplan 2021-2033 vedrørende klimatilpasningsområder er relevante for nærværende lokalplan:

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

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

I redegørelsen til klimatilpasning i Kommuneplan 2021-2033 står der yderligere om større mængder overfladevand:

Klimaforandringerne må forventes at medføre så store mængder vand, at det ikke vil kunne håndteres på samme måde som hidtil. Derfor skal der findes nye måder at tilbageholde vandet på så tæt ved "kilden", som muligt. Dette kan for eksempel ske ved nedsivning af regnvand og forsinkelse af regnvandsafledning. Stigende nedbørsmængder og især meget kraftige regnskyl kan fremover forventes at udfordre de eksisterende systemer til afledning af overfladevand. Med fremtidens større nedbørsmængder er det ikke en hensigtsmæssig løsning alene at fokusere på en hurtig og sikker afledning af vand. Der skal suppleres med andre løsninger, som tilbageholder vandet længst muligt så tæt på kilden som muligt. De bedste løsninger neddrosler vandtransport og skaber større natur- og rekreative værdier samtidig med, at udvaskningen af næringsstoffer begrænses. Samtidig sikres mindre udtørring i jorden og i vandløbene i tørre perioder.

På lokalplanområdet er der i dag naturlige strømningsveje, som leder fra nord mod syd ned mod kysten. Der er ingen større lavbundsarealer/blue spot områder, hvor der ophobes regnvand, som fortrænges med projektet. Nedenstående diagram viser de eksisterende strømningsveje og hvordan strømningsvejene principielt håndteres med udbygningen af delområde II til tæt-lav bebyggelse. Ubebyggede fællesarealer kan helt eller delvis sænkes, så det anvendes som opstuvningsareal for ekstremregn.

Lokalplanen ændrer ikke på de naturlige strømningsveje eller påvirker naboområder med fortrængt regnvand, og lokalplanen vurderes at være i overensstemmelse med retningslinjen.

Retningslinje 10 Drikkevand

Lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser.

Kortet viser området med drikkevandsinteresser (lyseblå skravering) sammen med lokalplanområdet og delområde II.

Kommuneplanen udmønter retningslinjer i forhold til områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) samt områder med boringsnære beskyttelsesområder (BNBO), hvilket lokalplanområdet ikke omfatter. Lokalplanområdets anvendelse som boligområde er således ikke i strid med områdets registrering som drikkevandsområde, herunder den kommunale indsatsplan for grundvandsbeskyttelse.

Lokalplanen vurderes at være i overensstemmelse med retningslinjen.

Retningslinje 11.1 Større sammenhængende landskaber

Lokalplanområdet er delvist beliggende inden for et område, der er registreret som større sammenhængende landskab.

Kortet viser områder registreret som større sammenhængende landskab (grøn skravering) sammen med lokalplanområdet og delområde II.

Følgende retningslinjer i kommuneplan 2021-2033 vedrørende større sammenhængende landskaber er relevant:

11.1.1 De større sammenhængende landskaber skal som hovedregel friholdes for større byggeri, anlæg, støj og menneskeskabt lys. Hvor byggeri eller anlæg tillades, skal byggeriet besidde en høj arkitektonisk kvalitet og samspillet med landskabet prioriteres højt.

Området er i forvejen et planlagt til boligområde, og der ændres med nærværende lokalplan ikke på Kysthavens overordnede bebyggelsesstruktur. Der ændres således ikke på de landskabelige forhold, som er forudsat i lokalplan 1031, hvor der sikres landskabskiler mellem bebyggelsen.

Lokalplanen vurderes således at være i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer.

Retningslinje 11.2 Skovrejsning uønsket

Lokalplanområdet er udpeget som et område, hvor skovrejsning er uønsket.

Kortet viser områder med skovrejsning uønsket (grøn flade) sammen med lokalplanområdet og delområde II.

Følgende retningslinjer i kommuneplan 2021-2033 vedrørende skovrejsning er relevant:

11.2.2 I områder hvor skov er uønsket, må der ikke ske skovtilplantning.

Da der ikke udlægges skov i lokalplanen, er lokalplanen i overensstemmelse med retningslinjen.

Retningslinje 12.2 Stier

Lokalplanområdet er omfattet af Hedensted Kommunes planlægning vedrørende stier.

Følgende retningslinjer i Kommuneplan 2021-2033 vedrørende stier er relevante for nærværende lokalplan:

13.2.1 I alle lokalplaner skal behovet for stiforbindelser afklares og redegøre for forholdet til det omkringliggende stinet med særligt fokus på at skabe sammenhænge.

I lokalplan 1031 og lokalplan 1157, der ligger øst for Kysthaven, er der sikret grundlag for at boligområderne er forsynet med stiforbindelser, der binder boligområderne sammen med Sverrigsvej og Boestholtvej. Internt i delområde II er det intentionen at etablere stier, som giver mulighed for at færdes på tværs gennem bebyggelsesenklaverne.

Lokalplanen ses således at være i overensstemmelse med retningslinjen.

Retningslinje 12.3 Parkering

Lokalplanområdet er omfattet af Hedensted Kommunes planlægning vedr. parkering.

Følgende retningslinjer i Kommuneplan 2017-2029 vedrørende parkering er relevante for nærværende lokalplan:

13.3.1 Retningslinjer for hvilke krav til parkering, der vil kunne forventes at kommunalbestyrelsen vil fastsætte krav om ved nybyggeri, tilbygning og ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse, kan findes på kommunens hjemmeside.

13.3.3 Kravet vurderes og fastlægges endeligt i forbindelse med udstedelse af byggetilladelse, med mindre en lokalplan, byplanvedtægt eller en reguleringsplan efter tidligere byggelove fastsætter andre bestemmelser om parkering.

I forbindelse med den politiske igangsætning af lokalplanen, har kommunalbestyrelsen besluttet at der fastsættes et parkeringskrav på 2 parkeringspladser pr. tæt-lav bolig.

Med lokalplanen sikres de nødvendige parkeringspladser. Lokalplanen ses dermed at være i overensstemmelse med retningslinjen.

Retningslinje 14.6 Større solceller i det åbne land

Lokalplanområdet er udpeget som et negativt område for opførelse af solcelleanlæg.

Følgende retningslinjer i kommuneplan 2021-2033 vedrørende solcelleanlæg er relevant:

14.6.1 Solcelleanlæg kan ikke placeres inden for de negativt udpegede områder som vist på retningslinjekortet. Inden for de netrale områder vil en placering afhænge af en konkret vurdering af det konkrete projekt.

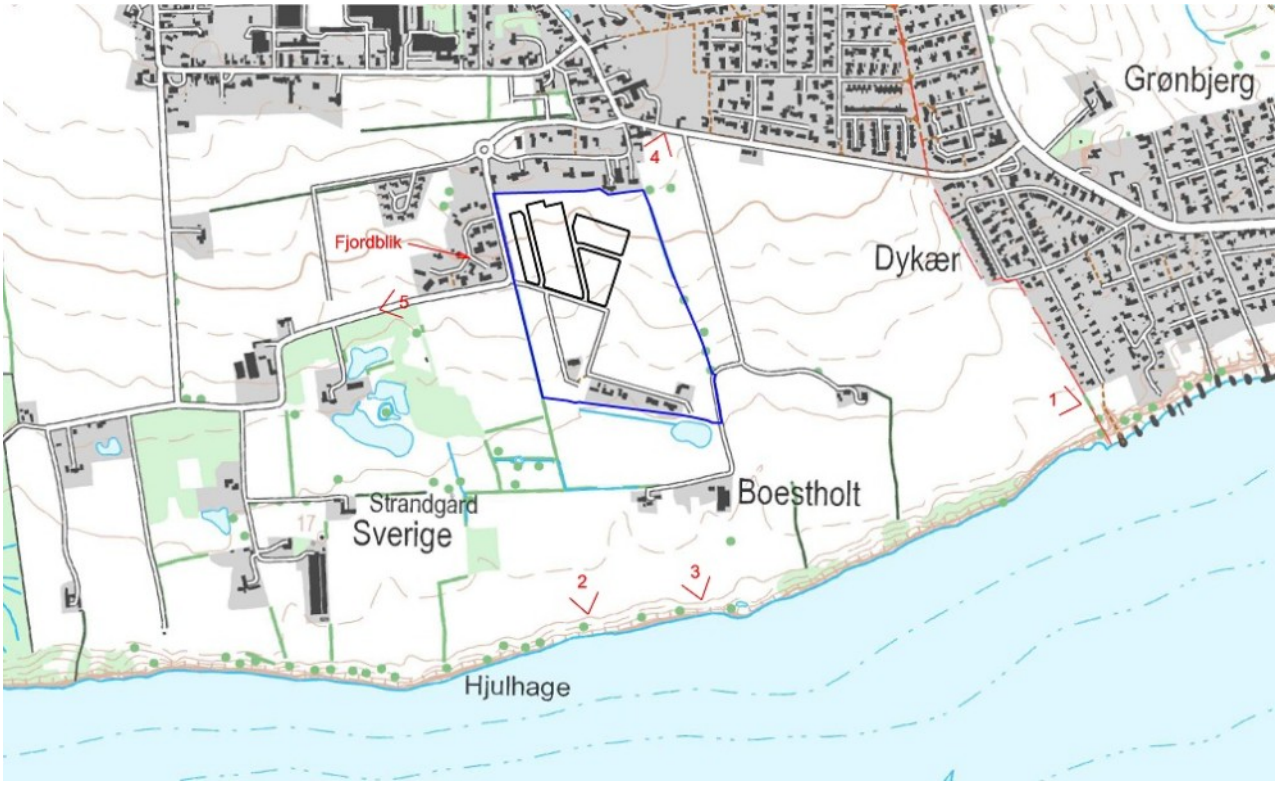
Retningslinjerne fokuserer på kollektive anlæg som solcelleparker. Da der ikke udlægges areal til solcelleparker i lokalplanen, er lokalplanen i overensstemmelse med retningslinjen.

Planlægning i kystnærhedszonen

Der er i lokalplan 1031 redegjort for ny bebyggelses visuelle påvirkning af kystlandskabet. Konklusionen er at påvirkningen af landskabet skønnes at være lille på lang afstand af lokalplanområdet, hvorimod området på tættere hold vil markere sig som et nyt samlet boligområde.

For så vidt angår det udvidede delområde II´s visuelle påvirkning af kystlandskabet vurderes den at være tilsvarende eller mindre end den i lokalplan 1031 redegjorte, da lokalplanen ligger bag eksisterende bebyggelse og da bestemmelserne om højde og etageantal er skærpet for så vidt angår tæt-lav bebyggelse i denne lokalplan.

Nedenstående visualiseringer er fra lokalplan 1031.



Fotopositionerne 1-5. Lokalplanområdet er vist med blå markering, mens delområde II er vist med sort markering. Fotopositionerne er vist på et opdateret topografisk kort fra 2021.

Fotoposition 1 herover. Fra denne position vil ny bebyggelse inden for delområde II primært være skjult bag den øvrige bebyggelse der kan realiseres i lokalplan 1031.

Fotoposition 2 herover. Fra denne position vil ny bebyggelse inden for delområde II primært være skjult bag den øvrige bebyggelse der kan realiseres i lokalplan 1031.

Fotoposition 3 herover. Fra denne position vil ny bebyggelse inden for delområde II primært være skjult bag den øvrige bebyggelse der kan realiseres i lokalplan 1031.

Fotoposition 4 herover. Fra denne position vil ny bebyggelse inden for delområde II primært være skjult bag eksisterende bebyggelse til højre i billedet.

Fotoposition 5 herover. Siden billedet blev taget, er området mellem fotoposition 5 og delområde II udbygget med boligområdet "Fjordblik", se oversigtskortet over fotopositionerne. Det betyder, at det primært er i sigtelinjen i forlængelse af Sverrigsvej og syd herfor, at man vil opleve ny bebyggelse, det vil sige til højre i billedet.

Lokalplanens konsekvenser for nærområdet

Visuel påvirkning

Der planlægges for tæt-lav boliger i maksimalt 1 etage og med en maksimal højde på 6 meter, mens mulighederne for åben-lav bebyggelse er uændret. Dette er skærpende bestemmelser i forhold til eksisterende lokalplan 1031, som giver mulighed for opførelse af både tæt-lav og åben-lav bebyggelse i op til 2 etager og i 8,5 meters højde.

Da bebyggelsen planlægges med god afstand til eksisterende boliger i området vurderes indbliksgener at være minimale. Bebyggelsen vil begrænse udsigten for særligt de nordfor liggende boliger, men ikke i højere grad end den eksisterende lokalplan 1031 giver mulighed for.

Den kommende bebyggelses udtryk vil være i overensstemmelse med gældende lokalplan, og på den måde indpasse sig. Udtrykket vil dog sandsynligvis afvige i den forstand, at bebyggelsen i større grad kan komme til at fremstå som ensartet, da det opføres som et eller flere samlede projekter.

Trafikal påvirkning

Lokalplanområdet har adgang fra den offentlige vej Sverrigsvej via den private fællesvej Kysthaven, hvilket er uændrede forudsætninger i forhold til lokalplan 1031.

Sverrigsvej er i 2022 blevet sideudvidet, så den er forberedt på den ekstra trafik.

Med nærværende lokalplan øges antallet af boliger inden for delområde II potentielt fra cirka 29 boliger til cirka 61 boliger. Nærområdets beboere vil på den måde kunne forvente en øget trafik og støj i området. Dog vurderes vej- og stisystemer i og omkring lokalplanområdet at være en sådan karakter, at trafik ikke vil opleves overbelastede.

Grundvand

Lokalplanområdet er beliggende i område med drikkevandsinteresser (OD). Planlægningen vurderes at være uproblematisk i forhold til grundvandsbeskyttelse.

Klimavand

I forbindelse med udbygningen af lokalplanområdet skal det sikres at afstrømning til lavere liggende arealer sker uden skade på bygninger. Ekstremregn håndteres på områdets veje, der skal fungere som strømningsveje, og i det ubebyggede fællesareal, som er udlagt midt i lokalplan 1031. Fælles friarealer inden for lokalplanområde 1183 kan terrænmæssigt forsænkes, så det ved ekstremregn kan have funktion som opstuvningsareal.

Eksisterende lokalplan og servitutter

Eksisterende lokalplan

Området er omfattet af lokalplan 1031. Lokalplan 1031 aflyses ikke, men ændres med vedtagelsen af denne lokalplan delvist for det område, der berøres af delområde II.

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 for eksempel 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 aflyses ingen tilstandsservitutter i forbindelse med lokalplanen, jævnfør planlovens § 15, stk. 21.

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er der registreret følgende servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejder inden for lokalplanområdet:

Servitut om forsynings- og afløbsledninger, tinglyst d. 08.06.1989

Servitutten omhandler regn- og spildevandsledninger med servitutbælte beliggende på matrikelnummer 30aæ Klakring By, Klakring.

Hedensted Kommune påtager sig ikke ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten.

Teknisk forsyning

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af varmeplanen for Hedensted Kommune og ligger i et område der forsynes med naturgas. Der er ikke tilslutningspligt, jævnfør planlovens § 15, stk. 13.

Vandforsyning

Lokalplanområdet vandforsynes fra Juelsminde Vandværk.

Spildevand

Lokalplanområdet er i kommunens gældende spildevandsplan planlagt til at være separatkloakeret.

Sanitært spildevand ledes til Juelsminde Renseanlæg på Gludvej 8, 7130 Juelsminde.

Overfladevand

Der er inden for delområde II fastsat en afledningsret til Hedensted Kommunes regnvandsledninger svarende til en befæstelsesgrad på 0,35 for den enkelte grund. Overstiger befæstelsesgraden 0,35 for den enkelte grund, skal regnvand udover den tilladte befæstelsesgrad forsinkes inden for lokalplanområdet til naturlig afstrømning, inden det ledes ud af lokalplanområdet.

Regnvand opsamles i Hedensted Spildevands regnvandsbassin, der er placeret syd for lokalplanområde 1031.

I forbindelse med udbygningen af lokalplanområdet skal der være fokus på håndtering af ekstremregn. Eksempelvis kan vejene, der anlægges i forbindelse med udbygningen af lokalplanområdet, tænkes indrettet som strømningsveje, mens fælles friarealer kan anlægges forsænket, således at disse områder i tilfælde af ekstremregn, kan anvendes som opstuvningsarealer, mens de resten af tiden fremstår som tørre arealer til ophold og leg.

Renovation

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

Naturbeskyttelse

Natura 2000

Der ca. 1,2 kilometer til nærmeste Natura 2000-område, som er nummer 78 Skove langs nordsiden af Vejle Fjord.

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

Bilag IV arter

Hedensted Kommune har ikke registreret bilag IV-arter i området. På grund af arealets hidtidige anvendelse som dyrket mark vurderes det ikke at være et velegnet levested for bilag IV-arter. Derfor vurderes det, at planlægningen ikke kan påvirke bilag IV-arter.

Miljøforhold

Støj

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

Lokalplanområdet er ikke støjbelastet fra overordnede veje, jernbaner, flyvepladser, større erhvervsområder, støjende enkeltmandsvirksomheder i landzone eller støjende fritidsaktiviteter.

Det vurderes ligeledes, at det udbyggede lokalplanområde ikke vil påvirke omgivelserne med støj. Der kan forekomme støj i anlægsfasen i lokalplanområdet.

Lugt, støv eller anden luftforurening

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

Lokalplanområdet ligger i eksisterende byzone i et område, der allerede er planlagt til boligformål. Nærværende lokalplan vil således ikke medføre skærpede miljøkrav eller påvirke udvidelsesmuligheder for nærliggende virksomheder eller landbrug, som de ikke allerede er underlagt.

Det vurderes ligeledes, at det udbyggede lokalplanområde ikke vil påvirke omgivelserne med lugt, støv eller anden forurening. Der kan forekomme støvgener i anlægsfasen i lokalplanområdet.

Jord

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

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

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

Tilladelser fra andre myndigheder

Museumsloven

Lokalplanområdet er blevet forundersøgt i forbindelse med lokalplan 1031 og er i den forbindelse blevet frigivet til anlægsarbejder.

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. 4 af 3. januar 2023.

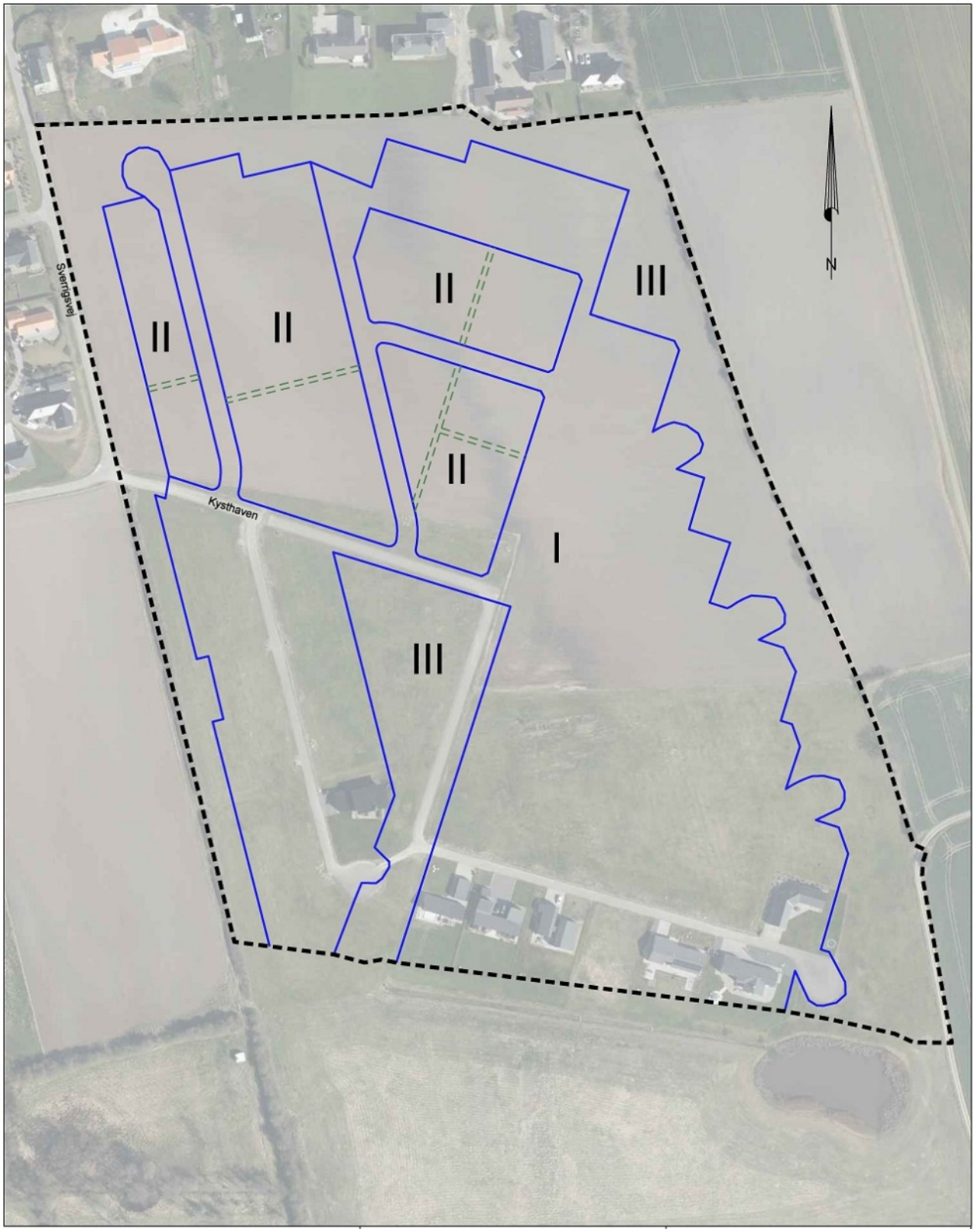
Kommunalbestyrelsens beslutning blev offentliggjort den 21. marts 2023.

Kortbilag 1

Kortbilag nr. 1 - Matrikelkort - Link til kort her.

Lokalplangrænse

Kortbilag 2



Kortbilag nr. 2 - Lokalplankort - Link til kort her.

Signatur:

- - - - -	Lokalplangrænse
———	Delområdegrænse
I - III	Delområder
= = = = =	Stiudlæg, principiel placering

Kortbilag 3

Illustrationen er et princip for hvordan området ønskes disponeret. Der kan ske ændringer i forbindelse med udviklingen af området i henhold til lokalplanens bestemmelser

Kortbilag nr. 3 - Illustrationsplan - Link til kort her.

Vedtagelse

Forslag til Lokalplan 1183 er vedtaget af Hedensted Kommunalbestyrelse den 8. marts 2023 og offentliggøres efter reglerne herom i Lov om planlægning §§ 24-26.

På Kommunalbestyrelsens vegne

Ole Vind	Marianne Berthelsen
Borgmester	Kommunaldirektør

Lokalplanen indberettes på www.plandata.dk

Lokalplan 1183 er endeligt vedtaget af Hedensted Kommunalbestyrelse den 7. juni 2023 og offentliggøres efter reglerne herom i Lov om planlægning §§ 30-31.

På Kommunalbestyrelsens vegne

Ole Vind	Marianne Berthelsen
Borgmester	Kommunaldirektør

Lokalplanen indberettes på www.plandata.dk

Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger

Ifølge Lov om planlægnings § 18 gælder lokalplanens bestemmelser fra den dag, Kommunalbestyrelsen har offentliggjort, at planen er endeligt vedtaget. Herefter må ejendomme i lokalplanområdet kun bebygges, 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.

Kommunalbestyrelsen kan ifølge Lov om planlægnings § 19 meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke strider mod principperne i planen, som ofte er formåls- og anvendelsesbestemmelserne. Væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygningsrelementet.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af denne, og andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlige betydning for virkeliggørelsen af planen, jf. Lov om planlægnings § 18.

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.