

# Boliger ved Vejlevej i Hedensted

Lokalplan 1151

Forslaget skal høres af byrådet den 23.06.2021



**HEDENSTED**  
KOMMUNE

# Indholdsfortegnelse

Offentlig høring .....	1
Baggrund og indhold .....	3
Formålet med lokalplanen .....	6
Lokalplanens indhold .....	7
Bestemmelser .....	10
§ 1 Formål .....	11
§ 2 Område- og zonestatus .....	12
§ 3 Områdets anvendelse .....	13
§ 4 Udstykninger - delområde I .....	14
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold .....	15
§ 6 Tekniske anlæg - delområde I .....	16
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering - delområde I .....	17
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden - delområde I .....	18
§ 9 Ubebyggede arealer .....	19
§ 10 Miljøforhold .....	21
§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse .....	22
§ 12 Grundejerforening .....	23
§ 13 Aflysning af lokalplan og servitutter .....	24
Redegørelse .....	25
Redegørelse for kommuneplan 2017-2029 .....	26
Retningslinje 4.1 Erhverv .....	27
Retningslinje 4.2 Produktionserhverv .....	28
Retningslinje 6.1 Støj .....	30
Retningslinje 8.2 Klimatilpasningsområder .....	32
Retningslinje 10.2 Skovrejsning .....	34
Retningslinje 10.4 Geologi .....	35
Retningslinje 12.2 Stier .....	36
Retningslinje 12.3 Parkering .....	37
Konsekvenser for nærområdet .....	38
Eksisterende lokalplan og servitutter .....	39
Teknisk forsyning .....	40
Naturbeskyttelse .....	41
Miljøforhold .....	42
Tilladelser fra andre myndigheder .....	45

Miljøscreening .....	46
Klagevejledning miljøscreening .....	48
Kortbilag 1 .....	49
Kortbilag 2 .....	50
Kortbilag 3 .....	51
Kortbilag 4 .....	52
Vedtagelse .....	53
Retsvirkninger .....	54

## 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

I henhold til Lov om planlægning § 24, stk. 5, sættes høringsperioden for lokalplanen og tilhørende kommuneplantillæg til 8 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 1151 og forslag til kommuneplantillæg nr. 29 er i offentlig høring i perioden fra den 1. juli til den 26. august 2021.

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

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

### Yderligere spørgsmål

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

Hedensted Kommune - Plan og Udvikling

Niels Espes Vej 8

8722 Hedensted

[planogudvikling@hedensted.dk](mailto:planogudvikling@hedensted.dk)



Tlf: 7975 5606

## Baggrund for Lokalplanen

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et konkret ønske fra en bygherre om at udvikle et større boligområde ved Vejlevej i Hedensted.

Visionen er at udvikle den sydlige ankomst til Hedensted til et attraktivt byområde, hvor grønne kvaliteter vil præge den fremtidige bebyggelse. Håndtering af regnvand vil få et synligt præg i området og indarbejdes som et rekreativt element. Gode stiforbindelser skal gøre det attraktivt at færdes til fods eller på cykel, såvel internt i området som til og fra området. Tilsvarende ligger området optimalt i forhold til det overordnede trafiknet, med en hurtig og nem adgang til både motorvejen og jernbaneforbindelsen.

Området forventes udbygget over en længere årrække.

Lokalplanen understøtter Hedensted Kommuneplan 2017 - 2029, hvor et mål er at sikre en udvikling, der fremviser nye boligkvarterer med kvalitet og karakter, der vil gøre bosætning i Hedensted Kommune endnu mere attraktiv. Lokalplanområdets samlede bo-miljø med et større rekreativt område og synlig håndtering af overfladevand vil bidrage med grønne bynære kvaliteter.

### Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger i den sydlige del af Hedensted på kanten af eksisterende villakvarterer mod nord og øst. Området afgrænses mod syd af Overholmvej og mod vest af Vejlevej.

Området består af matr.nr. 5y og en del af matr.nr. 10af Hedensted By, Hedensted, og udgør et areal på knap 82.000 m<sup>2</sup>. Lokalplanområdet omfatter eksisterende industri og grønt areal.

Lokalplanområdet afgrænses som vist på nedenstående oversigtskort.



Lokalplanområdet er vist med en hvid afgrænsning.

## Bebyggelsesplan

Bygherre har en intention om, at området skal være kendetegnet ved en række mindre boligklynger af bygninger. Tanken er, at hver boligklynge af bygninger disponeres omkring et centralt haverum til samvær og fællesskab. Boligbebyggelsen i lokalplanområdet vil være beliggende på en sammenhængende grøn/blå landskabsflade, som udgør et stort fælles rekreativt område. Boligområdet som helhed vil kunne rumme borgere i forskellige livsfaser med både etageboliger og tæt-lav boliger.



*Illustrationsplan som viser intentioner for udbygning af området. Delområde II er vist som en principplan, som et oplæg til en mulig disponering af bebyggelsen. Udnyttelse af delområde II kræver udarbejdelse og vedtagelse af én eller flere byggeretsgivende lokalplaner.*

Det er intentionen, at bebyggelsen i området gives en samlet arkitektonisk helhed med hensyn til facadeudtryk, materialer og farver.



*Facadeskitse som viser bebyggelsens påtænkte facadeudtryk.*

Det er tanken at alle boligklynger har sit eget nærmiljø i form af et attraktivt grønt uderum, og at der i lokalplanområdet udlægges et større rekreativt område med værdi for både beboere

og besøgende fra den omkringliggende by.



## Formålet med lokalplanen

Formålet med lokalplanen er at udlægge området til boligområde. Inden for en del af lokalplanområdet, delområde I, sikres der byggeretsgivende bestemmelser, der giver mulighed for opførelse af tæt-lav og etageboliger til helårsbeboelse.

Lokalplanen skal sikre, at bebyggelse, friarealer mv. disponeres med henblik på at minimere miljømæssige påvirkninger fra veje og erhverv.

Samtidig skal det sikres, at boligbebyggelsen udgør en samlet arkitektonisk helhed med hensyn til facadeudtryk, materialer og farver.

Lokalplanen skal desuden sikre, at der udlægges grønne fællesarealer, hvori håndtering af overfladevand indarbejdes som et rekreativt element. Det skal sikres, at området indrettes med stiforbindelser, som knytter området til omkringliggende boligkvarterer og byen.

Til sidst skal det sikres at der udlægges areal til forsinkelse af regnvand inden for lokalplanområdet.

## Lokalplanens indhold

I lokalplanen fastlægges områdets overordnede struktur og anvendelse til boligformål. Der fastlægges byggeretsgivende bestemmelser for den nordlige del af lokalplanområdet (delområde I), hvor der gives mulighed for at opføre op til ca. 140 boliger i form af tæt-lav bebyggelse og/eller etageboliger med tilhørende fællesområder og fællesfaciliteter, herunder veje. Det endelige antal boliger fastlægges i forbindelse med projekteringen af området.

### Delområder

Lokalplanområdet opdeles i to delområder.

- Delområde I er byggeretsgivende, og fastlægger bestemmelser for bebyggelse inden for delområdet.
- Delområde II fastlægger rammebestemmelser, der skal overholdes i fremtidige detaillokalplaner.

### Zonestatus

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

### Anvendelse og bebyggelse

Lokalplanområdet skal anvendes til boligbebyggelse med tilhørende fællesområder og fællesfaciliteter, herunder veje. Der må etableres støjafskærmning samt anlæg til forsinkelse af regnvand.

Området disponeres med et større rekreativt areal med integrerede regnvandssøer.

Inden for delområde I fastlægges der detailbestemmelser for tæt-lav og etageboligbebyggelse. Her må bebyggelse opføres i op til 2 og 3 etager i overensstemmelse med kortbilag 2. Bebyggelsens højde må ikke overstige 8,5 meter målt fra byggemodnet terræn, undtaget er den del af bebyggelsen, der jævnfør kortbilag 2 kan opføres i op til 3 etager, som må opføres i en højde på op til 11,5 meter målt fra byggemodnet terræn. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 for det enkelte jordstykke.

Boligbebyggelse skal holde en minimumsafstand på henholdsvis 25 meter og 29 meter til lokalplanafgrænsningen mod nord, som vist på kortbilag 2, og en minimumsafstand på 2,5 meter til lokalplanafgrænsningen i øvrigt. Boligbebyggelse skal holde en afstand på minimum 1,5 meter til delområdeafgrænsning og veje.

Bebyggelsen indenfor lokalplanområdet skal have visse fællestræk, så der skabes et sammenhængende boligkvarter. I delområde I skal bebyggelsen således fremtræde i tegl eller som vandskurede eller pudsede facader eller udføres med teglspån. Mindre partier af facadearealet kan være i glas, aluminium, zink, beton, skifer eller lignende. Udvendige bygningssider skal fremtræde i materialernes naturfarver, i farver inden for jordfarveskalaen eller disse farvers blanding med hvidt eller sort. Svalegange og trappetårne skal fremstå i mattereret metal, sort- eller gråmalet metal eller glas.

Tage skal udføres som sadeltag uden valm med en hældning på maksimalt 30 grader. Tagbeklædning skal udføres med enten teglsten, betontagsten stål/aluminium, zink, skifer eller

som sedumtag med planter som tagbelægning. Af hensyn til omgivelserne er der i lokalplanen bestemmelser om, at der ikke må anvendes blanke og reflekterende tagmaterialer.

Bestemmelserne om bebyggelsens fremtræden i delområde I er ikke til hinder for, at der i fremtidige detaljlokalplaner inden for lokalplanområdet delområde II optages afvigende bestemmelser om bebyggelsens fremtræden, så længe der er tale om indbyrdes afstemte variationer i bebyggelsens fremtræden.

## Veje og stier

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Vejlevej og Overholmvej. Veje og stier skal udlægges i princippet som vist på kortbilag 2. Fordelingsveje skal udlægges med en vejbredde på minimum 12 meter og med en befæstet kørebane på minimum 5,5 meter. Boligadgangsveje skal udlægges med en vejbredde på minimum 10 meter og med en befæstet kørebane på minimum 5,5 meter.

Der skal etableres oversigtsarealer de steder, hvor boligadgangsveje og fordelingsveje krydser hinanden. Inden for oversigtsarealerne må der ikke være beplantning eller andre genstande med en højde på over 0,8 meter.

Blinde fordelingsveje skal afsluttes med en vendemulighed. Vendepladser skal dimensioneres i henhold til gældende vejregler.

Rekreative hovedstier skal etableres i minimumsbredde af 2,8 meter i fast belægning, stenmel eller lign.

## Parkering

Der skal sikres parkeringspladser inden for lokalplanområdet. Der skal anlægges mindst 1,5 parkeringsplads pr. bolig. For tæt-lav bebyggelse og etagebyggeri kan parkeringspladser evt. anlægges som fælles parkering. Carporte og garager tæller med som parkeringsplads.

## Rekreativt område

Der udlægges et større rekreativt område som vist i princippet på kortbilag 2.

Det rekreative område samt grønne fællesarealer skal udlægges i græsser og lav flora som er naturlig for området. Vedligeholdelsen skal sikre en balance mellem klippede arealer med mulighed for boldspil mv. og mere uplejede arealer med vild flora. Træer og buske skal være naturligt hjemmehørende arter. En del af det rekreative område er i dag befæstet areal. Grundet grundvandsforurening i området skal arealet fortsætte med at være befæstet, jævnfør § 9.2. Arealet kan eventuelt begrønnes med plantekasser eller lignende.

Lokalplanområdet indeholder gamle hegn og træer, som ønskes bevaret og understøttet i den fremtidige anvendelse af området for på den måde at fremme biodiversitet og variation i området. Mod nord afgrænses en del af området af et bælte af træer, som bevares og forlænges mod øst, så der er et sammenhængende beplantningsbælte langs lokalplanens nordlige grænse. Mod øst afgrænses området af et bredere grønt bælte bestående af træer. Mod syd et smallere grønt bælte med varieret beplantning. Det er intentionen, at eksisterende grønne bælte skal smelte sammen med bebyggelsen, og at der ved hjælp af rekreative stier skabes adgangsmulighed for borgerne.

## Klima og håndtering af overfladevand

Forsinkelse af regnvand vil få et synligt præg i området.

Regnvand forsinkes internt i lokalplanområdet i princippet som vist på kortbilag 3. Forsinkelse af regnvand skal have en rekreativ værdi for området, og skal, hvor det er hensigtsmæssigt, ske synligt på overfladen, eksempelvis i form af trug, render, bassiner og lignende løsninger. Dette er dog ikke til hinder for at der samtidig anvendes rørledning, rørbassiner eller lignende ikke synlige anlæg til forsinkelse. Overjordiske forsinkelsesbassiner må ikke indhegnes eller på anden måde skærmes af og skal etableres med permanent vandspejl. Forsinkelsesbassiner skal etableres med tæt bund.

Forsinkelsesbassiner, vandrender og lignende skal udformes med en landskabelig bearbejdning, så de fremstår som en naturlig del af området. Forsinkelsesbassiner skal anlægges med fladt skrånende bredder, hvor hældningen ikke bliver stejlere end i forholdet 1:5.

## Miljøforhold

Udnyttelse af lokalplanområdet kan kun ske under overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj, luft- og lugtemissioner.

Støjafskæringsforanstaltninger skal etableres som anlæg af beplantningsbælte, støjvold, mur eller lignende og skal placeres i princippet som vist på kortbilag 2. Støjafskærmning må opføres med en højde på maksimalt 3 meter.

På de støjbelastede arealer vist med skravering på kortbilag 2 er det i forbindelse med lokalplanlægningen påvist, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj ikke kan overholdes trods etablering af en 3 meter høj støjafskærmning langs henholdsvis Overholmvej og Vejlevej. Der må derfor ikke etableres boligbebyggelse og primære udendørs opholdsarealer inden for disse arealer.

Ved udarbejdelse af byggeretsgivende lokalplan for delområde II fastsættes der i lokalplanlægningen bestemmelser om bygningshøjder og placering, der sikrer, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier kan overholdes.

## Bestemmelser

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



## § 1 Formål

Lokalplanens formål er at sikre,

- at området anvendes til boligformål,
- at bebyggelse, friarealer mv. disponeres med henblik på at minimere miljømæssige påvirkninger fra veje og omgivende erhverv,
- at boligbebyggelsen udgør en samlet arkitektonisk helhed med hensyn til facadeudtryk, materialer og farver,
- at området gives et grønt præg med fælles fri- og opholdsarealer, hvori håndtering af overfladevand indarbejdes som et rekreativt element
- at området indrettes med stiforbindelser, som knytter området til omkringliggende boligkvarterer og byen,
- at der udlægges areal til forsinkelse af regnvand inden for lokalplanområdet.

## § 2 Område- og zonestatus

### § 2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 5y og en del af matr.nr. 10af, Hedensted By, Hedensted, samt alle matrikler, som udstykkes efter lokalplanens endelige vedtagelse.

### § 2.2

Lokalplanområdet inddeles i to delområder; delområde I og delområde II, jævnfør kortbilag 2.

### § 2.3

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og forbliver i byzone efter lokalplanens endelige vedtagelse.

## § 3 Områdets anvendelse

### § 3.1 Arealanvendelse - delområde I

Delområde I må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav og/eller etageboliger med tilhørende fællesområder og fællesfaciliteter, herunder vejarealer. Der må etableres støjafskærmning samt anlæg til forsinkelse af regnvand. Der må opføres op til tre fælleshuse, ét fælleshus for hver boligklynge.

Der må ikke etableres boligbebyggelse og primære udendørs opholdsarealer inden for de på kortbilag 2 viste støjbelastede arealer, jævnfør § 10.1.

Bestemmelserne i lokalplanen er byggeretsgivende for delområde I.

Arealanvendelsen af delområdet skal følge principperne på kortbilag 2.

### § 3.2 Arealanvendelse - delområde II

Delområde II udlægges til boligbebyggelse, herunder tæt-lav bebyggelse og etagebebyggelse med tilhørende fællesområder og fællesfaciliteter, herunder vejarealer. En del af området udlægges til rekreativt område i princippet som vist på kortbilag 2.

Opførelse af byggeri inden for delområde II kan kun ske ved udarbejdelsen og vedtagelsen af én eller flere byggeretsgivende lokalplaner.

I forbindelse med realiseringen af nærværende lokalplan kan der inden for delområde II etableres støjafskærmning samt anlæg til forsinkelse af regnvand.

Arealanvendelsen af delområdet skal følge principperne på kortbilag 2.



## § 4 Udstykninger - delområde I

### § 4.1

Ingen grund til tæt-lav bebyggelse må udstykkes mindre end 300 m<sup>2</sup>.

### § 4.2

Udstykning må ikke ske som sokkeludstyknig.

## § 5 Veje, stier og parkeringsforhold

### § 5.1

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Vejlevej og Overholmvej i princippet som vist på kortbilag 2.

### § 5.2

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

Der skal indsendes vejprojekt til godkendelse hos Hedensted Kommune.

### § 5.3

Fordelingsveje og boligadgangsveje inden for lokalplanområdet skal anlægges efter et samlet projekt.

Der skal indarbejdes håndtering af regnvand i vejens rabatter.

### § 5.4

Fordelingsveje skal udlægges med en vejbredde på minimum 12 meter og med en befæstet kørebane på minimum 5,5 meter.

### § 5.5

Boligadgangsveje skal udlægges med en vejbredde på minimum 10 meter og med en befæstet kørebane på minimum 5,5 meter.

### § 5.6

For både fordelingsveje og boligadgangsveje gælder det, at de skal være befæstet med en tæt belægning med fald mod afløb, trug eller grøft i vejens rabatter, hvorfra der sker en kontrolleret afledning af tag- og overfladevand.

### § 5.7

Der skal sikres adgang til samtlige forsinkelsesbassiner i området til brug ved service og vedligehold.

### § 5.8

Der skal i indkørsler, kryds og lignende sikres oversigtsarealer i henhold til gældende vejregler.

### § 5.9

Blinde fordelingsveje skal afsluttes med en vendemulighed. Vendepladser skal dimensioneres i henhold til gældende vejregler.

### § 5.10

Rekreative hovedstier skal etableres i minimumsbredde af 2,8 meter i fast belægning, stenmel eller lignende.

### § 5.11

Der skal anlægges mindst 1,5 parkeringsplads til hver bolig.

Antallet af handicappladser bestemmes i henhold til bygningsreglementet.

## § 6 Tekniske anlæg - delområde I

### § 6.1

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

### § 6.2

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

Eksisterende ledningsanlæg skal respekteres eller omlægges efter ledningsejernes anvisninger.

### § 6.3

Bebyggelse skal tilsluttes offentligt spildevandsnet.

### § 6.4

Bebyggelsen skal forsynes med vand fra Hedensted Vandværk.

### § 6.6

Der må kun anvendes belysningsarmaturer til belysning af fordelingsvej, boligadgangsvej og sti, som retter lyset nedad, rettet mod færdselsarealerne.

Ønskes drift af belysning overtaget af Hedensted Kommune, skal der indsendes belysningsprojekt til godkendelse.

### § 6.5

Beholdere til fælles affaldshåndtering skal enten nedgraves eller afskærmes med en indhegning, hæk eller lignende.

### § 6.7

Antenner og paraboler må ikke være synlige fra vej og må kun opsættes i en maksimal højde på 1,5 meter.

## § 7 Bebyggelsens omfang og placering - delområde I

### § 7.1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 for det enkelte jordstykke.

Ved tæt-lav bebyggelse kan fælles friarealer ikke medregnes i beregningen af bebyggelsesprocenten.

### § 7.2

Bebyggelse må maksimalt opføres i henholdsvis 2 og 3 etager i overensstemmelse med kortbilag 2.

### § 7.3

Bebyggelsens højde må ikke overstige 8,5 meter målt fra byggemodnet terræn, undtaget er den del af bebyggelsen, der jævnfør kortbilag 2 kan opføres i op til 3 etager, som må opføres i en højde på op til 11,5 meter målt fra byggemodnet terræn.

### § 7.4

Boligbebyggelse skal holde en minimumsafstand på henholdsvis 25 meter og 29 meter til lokalplanafgrænsningen mod nord, som vist på kortbilag 2, og en minimumsafstand på 2,5 meter til lokalplanafgrænsningen i øvrigt. Boligbebyggelse skal holde en afstand på minimum 1,5 meter til delområdeafgrænsning og veje. Tæt-lav bebyggelse kan placeres i naboskel.

Bebyggelse må ikke placeres, så det hindrer oversigtsarealer fra indkørsler, kryds eller lignende.

### § 7.5

Størrelsen på lejligheder i etageboligbebyggelsen må ikke være mindre end 70 m<sup>2</sup>.

## § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden - delområde I

### § 8.1

Bebyggelsens facader skal udføres som murværk i tegl og fremstå som blanke, vandskurede eller pudsede facader eller udføres med teglspån.

Mindre partier af facadearealet kan være i glas, aluminium, zink, beton, skifer eller lignende.

Facader på mindre sekundære bygninger som skure, garager og lignende kan udføres i andre materialer.

### § 8.2

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

### § 8.3

Tage skal udføres som sadeltag uden valm med en hældning på maksimalt 30 grader.

### § 8.4

Tagbeklædning skal udføres med enten teglsten, betontagsten, stål/aluminium, zink, skifer eller som sedumtag med planter som tagbelægning.

### § 8.5

Tagflader må ikke dækkes med blanke eller reflekterende materialer med en glansværdi over 14, ovenlysvinduer undtaget.

Solceller og solfanger er undtaget, se § 6.1.

### § 8.6

Tage skal fremstå som hele, ubrudte tagflader. Eventuelle glasoverdækninger, elevatorårne, ventilationsanlæg og lignende skal udformes eller inddækkes, så de indgår som en del af taget i en arkitektonisk helhed.

### § 8.7

Svalegange og trappetårne skal fremstå i matteret metal, sort- eller gråmalet metal eller i glas.

### § 8.8

Ingen udvendige bygningsdele eller beklædninger må udføres med signalfarver.

## § 9 Ubebyggede arealer

### § 9.1

Områdets helhedsindtryk skal være ensartet med hensyn til belægning, beplantning, belysning og inventar.

### § 9.2

Der skal udlægges et rekreativt område i princippet som vist på kortbilag 2.

Det rekreative område skal have et naturpræg med beplantning af egnstypiske træer og buske og hjemmehørende arter af urter og langsomt voksende græsser. Vedligeholdelsen skal sikre en balance mellem klippede arealer og mere uplejede arealer med vild flora. Arealet som på kortbilag 2 er markeret som befæstet skal være befæstet.

Der kan etableres lege- og opholdsarealer i det rekreative område.

Anlæg til forsinkelse af regnvand skal indarbejdes og bidrage til den rekreative værdi i det rekreative område.

### 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. Samtidigt er arterne mere robuste for dette steds vejr-, jordbunds- og klimaforhold. Eksempler på disse arter kan være kornel, hassel, gedeblad, hyld, birk, kirsebær, fuglekirsebær, røn, solbær, tjørn, slåen, ribs, æble, eg med flere.

### § 9.3

Grønne nærområder omkring boligbebyggelsen skal udlægges i græsser og lav flora som er naturlig for området. Der må etableres spredte grupper af løvfældende, hjemmehørende buske og træer. Vedligeholdelsen skal sikre en balance mellem klippede arealer og arealer med vild flora.

Der kan etableres lege- og opholdsarealer i de grønne nærområder.

### § 9.4

Eksisterende plantebælter mod nord, øst og syd skal bevares. Mod nord skal eksisterende plantebælte forlænges, så det strækker sig hele vejen langs lokalplanområdets nordlige afgrænsning.

### § 9.5

Parkeringspladser skal mod grønne områder afskærmes med hæk af bøg eller taks eller fritvoksende hjemmehørende buske.

### § 9.6

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

Undtaget er terrænreguleringer i forbindelse med etablering af støjafskærmning og anlæg til forsinkelse af regnvand samt vej- og stianlæg.

Eksisterende jordvold mod nordøst på matr.nr. 5y Hedensted By, Hedensted kan bearbejdes.

### § 9.7

Regnvand skal forsinkes internt i lokalplanområdet i princippet som vist på kortbilag 3.

Forsinkelse af regnvand skal have en rekreativ værdi for området, og skal, hvor det er hensigtsmæssigt, ske synligt på overfladen, eksempelvis i form af trug, render, bassiner og lignende løsninger. Dette er dog ikke til hinder for at der samtidig anvendes rørledning, rørbassiner eller lignende ikke synlige anlæg til forsinkelse. Overjordiske forsinkelsesbassiner må ikke indhegnes eller på anden måde skærmes af og skal etableres med permanent vandspejl. Forsinkelsesbassiner skal etableres med tæt bund.

Forsinkelsesbassiner, vandrender og lignende skal udformes med en landskabelig bearbejdning, så de fremstår som en naturlig del af området. Forsinkelsesbassiner skal anlægges med fladt skrånede bredder, hvor hældningen ikke bliver stejlere end i forholdet 1:5.

### § 9.8

De ubebyggede arealer må ikke anvendes til oplag og henstilling af campingvogne, både og ikke indregistrerede køretøjer. Der må endvidere ikke være nogen form for oplag af materialer.

### § 9.9

I lokalplanområdet må der ikke ske langtidsparkering af lastbiler.

## § 10 Miljøforhold

### § 10.1

Udnyttelse af lokalplanområdet kan kun ske under overholdelse af Miljøstyrelsens generelle grænseværdier for støj.

Støjafskærmningsforanstaltninger skal etableres som anlæg af beplantningsbælte, støjvold, mur eller lignende og skal placeres i princippet som vist på kortbilag 2. Støjafskærmning må opføres med en højde på maksimalt 3 meter.

På de støjbelastede arealer vist med skravering på kortbilag 2 er det i forbindelse med lokalplanlægningen påvist, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj ikke kan overholdes trods etablering af en 3 meter høj støjafskærmning langs henholdsvis Overholmvej og Vejlevej. Der må derfor ikke etableres boligbebyggelse og primære udendørs opholdsarealer inden for disse arealer.

### § 10.2

Udnyttelse af lokalplanområdet kan kun ske under overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for luft- og lugtemissioner.



## § 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

### § 11.1

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

### § 11.2

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

### § 11.3

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

### § 11.4

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før de nødvendige foranstaltninger til forsinkelse af regnvand er etableret som beskrevet i § 9.7.

### § 11.5

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før det er dokumenteret, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for henholdsvis støj, luft- og lugtforurening er overholdt, jævnfør § 10.1 og § 10.2.

### § 11.6

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før de tilstødende grønne fællesarealer og rekreative område er etableret som beskrevet i § 9.

## § 12 Grundejerforening

### § 12.1

Der skal oprettes en eller flere grundejerforeninger med medlemspligt for samtlige ejere inden for lokalplanens område, når 40 % af bebyggelsen inden for delområde I er solgt/udlejet, eller når byrådet kræver det.

De øvrige boligområder inden for lokalplanområdet optages løbende i grundejerforeningen, når der er udarbejdet detaljlokalplaner herfor og området udbygges i overensstemmelse hermed.

### § 12.2

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

### § 12.3

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af området som helhed, herunder fællesarealer, det rekreative område, regnvandsanlæg, veje og stier. Grundejerforeningen skal efter overtagelse af førnævnte arealer og anlæg tillige forestå etablering af eventuelle nyanlæg. Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

### § 12.4

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Hedensted Kommune.

## § 13 Aflysning af lokalplan og servitutter

### § 13.1

Der ophæves ingen servitutter.

### § 13.2

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.

### § 13.3

Med vedtagelsen af denne lokalplan ophæves Lokalplan nr. 6/6A for det område, der berøres af lokalplanen.

## Redegørelse

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

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

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

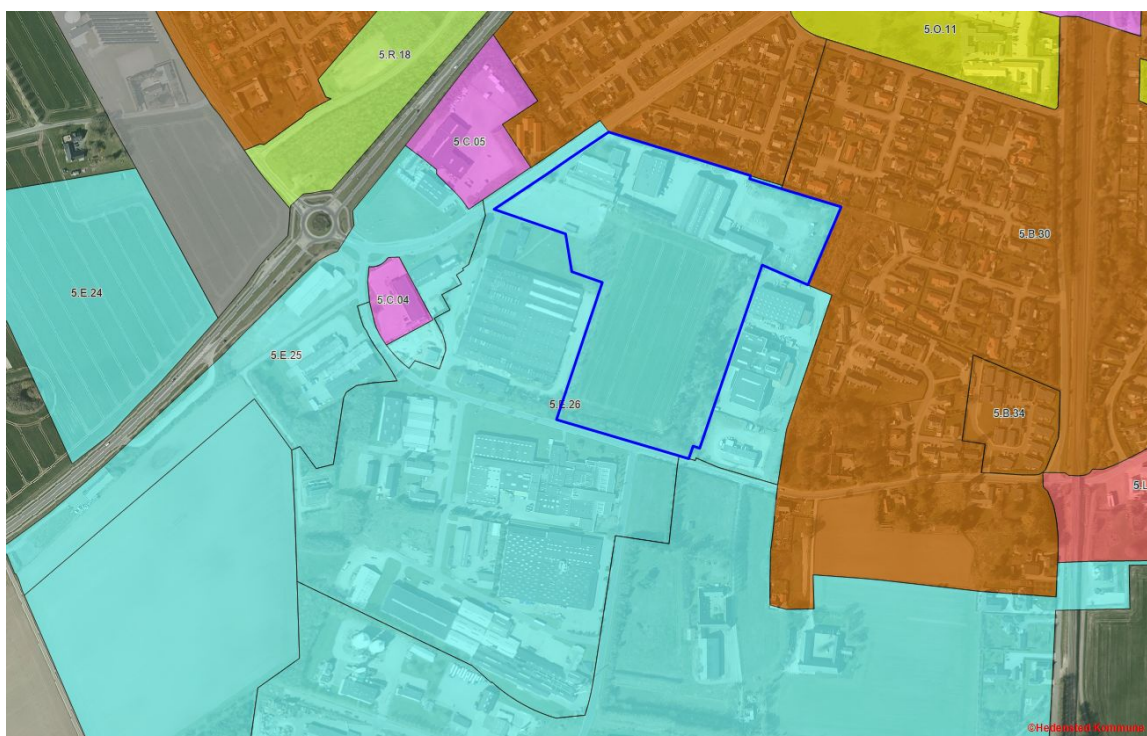
I det følgende redegøres for anden planlægning og lovgivning, der er gældende i lokalplanområdet, samt hvordan der tages hensyn til det i lokalplanen.

## Redegørelse for kommuneplan 2017-2029

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

Lokalplanområdet er ifølge Hedensted Kommuneplan 2017–2029 beliggende i rammeområde 5.E.26 og udlagt til erhvervsområde, tung industri.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanrammen, da lokalplanen udlægger arealet til boligformål. På den baggrund udarbejdes kommuneplantillæg nr. 29 i forbindelse med lokalplanen. Kommuneplantillæg nr. 29 udlægger området til boligformål med mulighed for bebyggelse i op til 4 etager, en maksimal bygningshøjde på 16,5 meter og en bebyggelsesprocent på maksimalt 40 for det enkelte jordstykke.



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

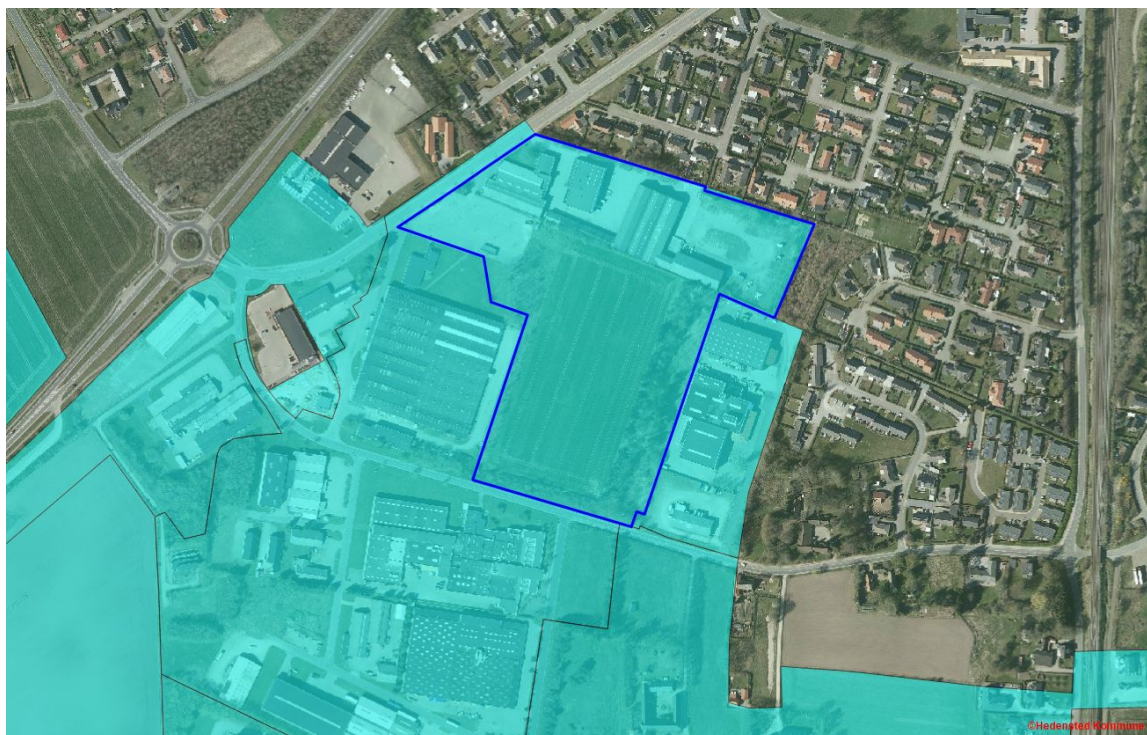
[Se kommuneplantillæg nr. 29.](#)

## Retningslinje 4.1 Erhverv

Hele lokalplanområdet er udpeget som område til erhverv.

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

*4.1.5 Der kan kun planlægges for et forureningsbelastet areal til boliger mv. hvis der i lokalplanlægningen fastsættes bestemmelser om bygningshøjder og placering, der sikrer, at miljøbeskyttelseslovens gældende grænseværdier kan overholdes.*



*Kortet viser udpegningen til erhverv. Lokalplanområdet er vist med en mørkeblå afgrænsning.*

Lokalplan 1151 omfatter bestemmelser om bygningshøjder og placering, som sikrer, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier kan overholdes i delområde I. På de støjbelastede arealer, vist med skravering på kortbilag 2, er det i forbindelse med lokalplanlægningen påvist, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj ikke kan overholdes trods etablering af en 3 meter høj støjafskærmning langs henholdsvis Overholmvej og Vejlevej. Der må derfor ikke etableres boligbebyggelse og primære udendørs opholdsarealer inden for disse arealer.

Ved udarbejdelse af byggeretsgivende lokalplan for delområde II fastsættes der i lokalplanlægningen bestemmelser om bygningshøjder og placering, der sikrer, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier kan overholdes.

Lokalplanen er dermed i overensstemmelse med retningslinjen.

## Retningslinje 4.2 Produktionserhverv

Hele lokalplanområdet ligger inden for konsekvensområde for produktionserhverv samt inden for område til virksomheder med særlige beliggenhedskrav (den særlige planlægningszone).

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

*4.2.2 Inden for konsekvensområderne kan der ikke etableres forureningsfølsom anvendelse med mindre at miljølovgivningens gældende grænseværdier kan overholdes således virksomhedernes drifts- og udviklingsmuligheder ikke forringes. Mindsteafstanden fra produktionserhverv til følsom anvendelse skal som udgangspunkt være 500 meter.*

*4.2.5 Ved planlægning for ændret anvendelse inden for den særlige planlægningszone skal der foretages en konkret vurdering af, om dette kan medføre en forøget risiko for, at mennesker kan blive berørt af et eventuelt uheld på virksomheden.*



*Kortet viser udpegningen til produktionserhverv med en violet farve og konsekvenszone omkring produktionserhverv med en sort skravering. Lokalplanområdet er vist med en blå afgrænsning.*

I forbindelse med lokalplanen er der foretaget en konkret vurdering af forureningsbelastningen fra produktionsvirksomhederne i forhold til delområde I og de udviklingsbehov og planer som virksomhederne har.

Der har været en dialog med miljøbelastende virksomheder inden for produktionserhvervsområdet for at klarlægge eventuelle udvidelsesplaner. Dialogen belyser, at der ikke er virksomheder, som har konkrete udvidelsesplaner, som der skal tages hensyn til.

Lokalplanen omfatter bestemmelser om, at udnyttelse af lokalplanområdet kun kan ske under overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj, luft- og lugtemissioner. På den måde sikres det, at virksomhedernes drifts- og udviklingsmuligheder ikke forringes.

Lokalplanen er dermed i overensstemmelse med retningslinje 4.2.2.

I forbindelse med lokalplanen er der desuden udarbejdet en redegørelse med henblik på at vurdere om det risikomæssigt er acceptabelt at tage boligområdet i anvendelse. Redegørelsen er foretaget i forhold til risikovirksomheden, som ligger sydvest for lokalplanområdet.

Risikoen for boligområdet er vurderet i forhold til 2 forskellige risikoacceptkriterier; den stedbundne risiko og den samfundsmæssige risiko. Endvidere er sandsynligheden for at risikovirksomheden kan være skyld i dominoeffekt uden for deres eget område beregnet, hvis forholdene er til stede til en dominoeffekt.

Ud fra vurderingen af den stedbundne risiko, den samfundsmæssige risiko samt sandsynligheden for en dominoeffekt som følge af risikovirksomheden er det konkluderet, at det ønskede område kan anvendes til boligområde.

Etablering af boligområdet vil ikke på sigt have indflydelse på risikovirksomhedens muligheder for udvidelse af produktionen såfremt udvidelser er af samme karakter som den nuværende produktion.

Lokalplanen ses dermed at være i overensstemmelse med retningslinje 4.2.5.

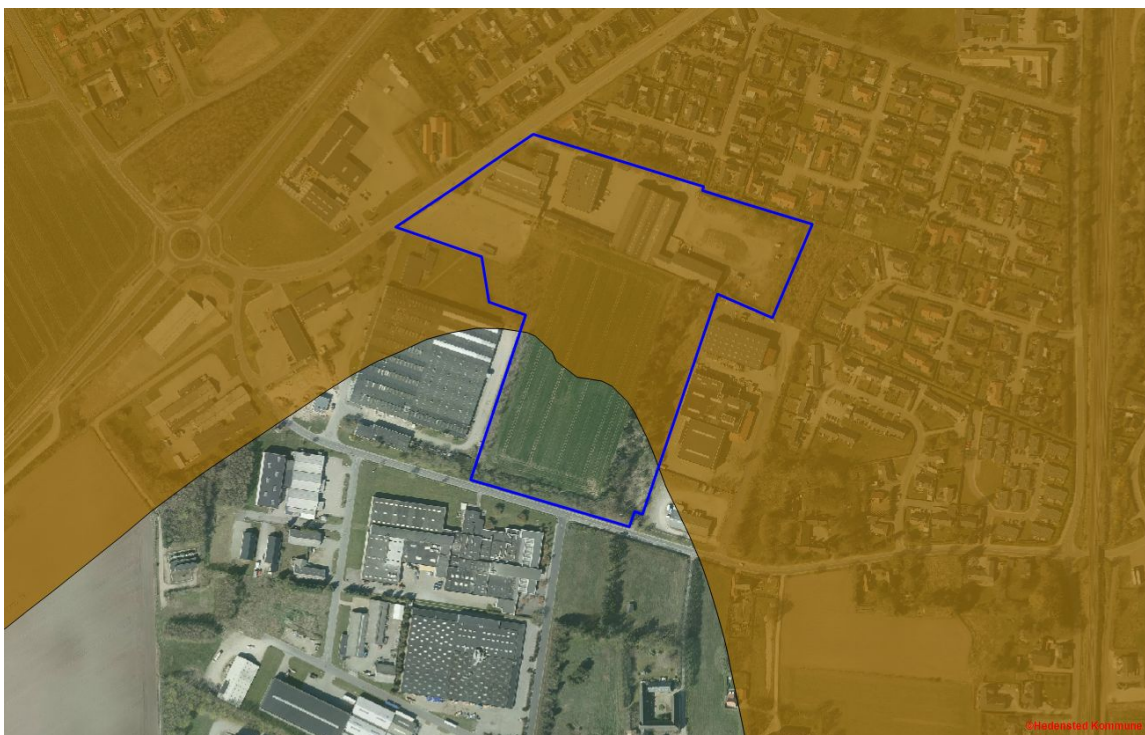


## Retningslinje 6.1 Støj

Lokalplanområdet ligger delvist inden for den fælles planlægningszone for støj.

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

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



*Kortet viser den fælles planlægningszone for støj (markeret med brunt). Lokalplanområdet er vist med en blå afgrænsning.*

I forbindelse med lokalplanen er der foretaget støjberegninger i forhold til jernbanestøj, trafikstøj samt virksomhedsstøj.

Der er en afstand på ca. 400 meter fra lokalplanområdet til jernbanen. Ved tilgængelige støjdata fra Miljøstyrelsens 'Støjd danmarkskortet' er det vist at jernbanen har tilstrækkelig afstand til lokalplanområdet, til at støj herfra ikke vil give anledning til støjniveauer over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

De udførte støjberegninger har vist, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra vejtrafik er overskredet på arealet tæt på Vejlevej og Overholmvej og fra virksomheder er overskredet i den sydlige del af lokalplanområdet. Lokalplanen omfatter bestemmelse om, at udnyttelse af lokalplanområdet kun kan ske under overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj.

Med lokalplanen sikres det, at der kan etableres de nødvendige støjforanstaltninger, så de kommende boliger i området ikke belastes af støj fra veje og virksomheder. På de støjbelastede arealer vist med skravering på kortbilag 2 er det i forbindelse med

lokalplanlægningen påvist, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj ikke kan overholdes trods etablering af en 3 meter høj støjafskærmning langs henholdsvis Overholmvej og Vejlevej. Der må derfor ikke etableres boligbebyggelse og primære udendørs opholdsarealer inden for disse arealer.

Lokalplanen er dermed i overensstemmelse med retningslinjen.

## Retningslinje 8.2 Klimatilpasningsområder

Hele lokalplanområdet er udpeget som klimatilpasningsområde med risiko for oversvømmelse fra kloaknettet.

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

*8.2.1 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.*



*Kortet viser udpegningen klimatilpasningsområder med en lys blå skravering. Lokalplanområdet er vist med en blå afgrænsning.*

En forudsætning for området er, at regnvand skal forsinkes inden for lokalplanområdet og som udgangspunkt ikke må udledes til de nærliggende vandløb, da de er hydraulisk overbelastede.

Lokalplanen sikrer, at der med gennemførelsen af lokalplanen udlægges arealer til forsinkelse af regnvand. Der må som udgangspunkt ikke ske nedsivning af overfladevand inden for lokalplanområdet. Kun i den østlige del af delområde II, i princippet som vist på kortbilag 3, kan der ske nedsivning, hvis det ved hydrogeologiske beregninger/vurderinger kan påvises, at nedsivningen ikke medfører en u hensigtsmæssig spredning/påvirkning af grundvandsforureningen i området. Regnvand skal således forsinkes til naturlig afstrømning og ledes til Hedensted Spildevands regnvandsledning.

I forbindelse med lokalplanlægningen er der redegjort for, at der i lokalplanområdet er udlagt tilstrækkeligt areal til etablering af nødvendigt forsinkelsesvolumen for håndtering af

henholdsvis en 5 års regn og en 100 års regn hændelse i det tilfælde, at der ikke er mulighed for nedsivning inden for området.

Lokalplanen er dermed i overensstemmelse med retningslinjen.

## Retningslinje 10.2 Skovrejsning

Hele lokalplanområdet er udpeget som et område, hvor skovrejsning er uønsket.

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

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



*Kortet viser udpegningen skovrejsning uønsket. Lokalplanområdet er vist med en blå afgrænsning.*

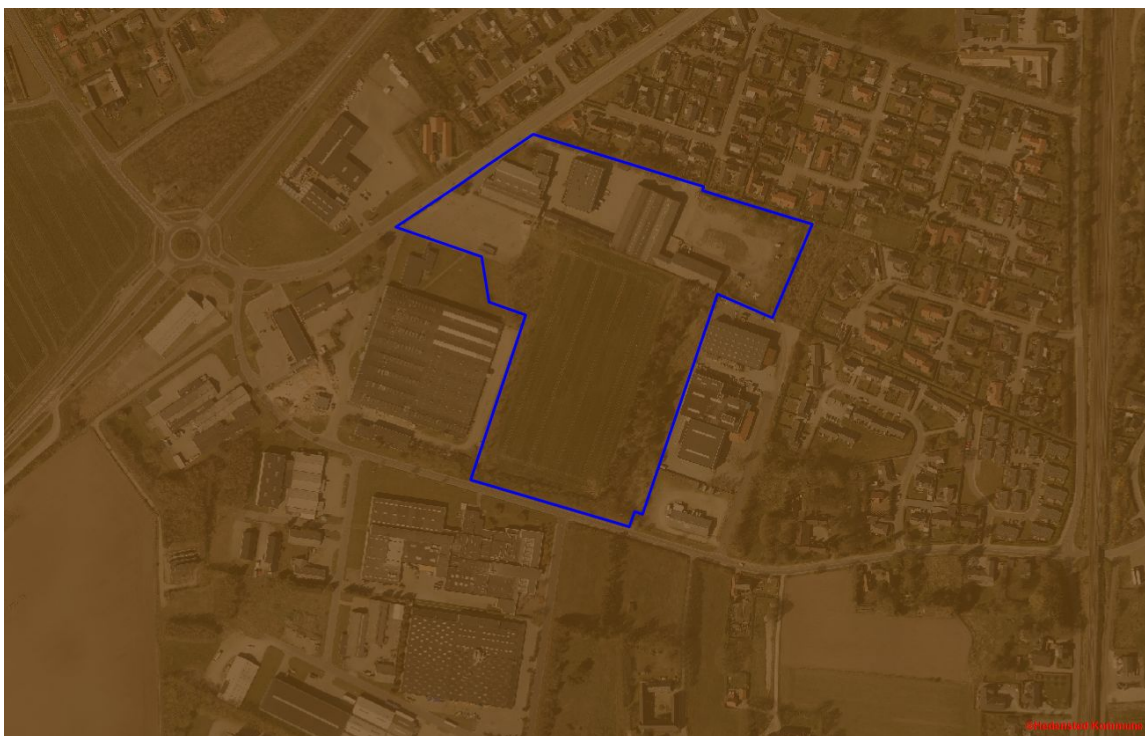
Da der ikke udlægges skov i lokalplanen, er lokalplanen i overensstemmelse med retningslinjen.

## Retningslinje 10.4 Geologi

Hele lokalplanområdet er udpeget som område med en specifik geologisk bevaringsværdi.

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

*10.4.1 Værdifulde geologiske landskabstræk, deres indbyrdes overgange og sammenhænge, skal sikres.*



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

Området er udpeget som geologisk interesseområde; Løsning Hedeslette. Da lokalplanområdet er omgivet af bebyggelse og vejforløb vurderes det, at lokalplanens mulighed for boliger ikke vil påvirke områdets geologiske landskabstræk. Lokalplanen vurderes dermed at være i overensstemmelse med retningslinjen.

## Retningslinje 12.2 Stier

Lokalplanområdet er omfattet af Hedensted Kommunes planlægning vedrørende stier.

Følgende retningslinje i Kommuneplan 2017-2029 vedrørende stier er relevante for nærværende lokalplan:

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

Lokalplanen udlægger stier, som knytter lokalplanområdet til omkringliggende boligkvarterer og byen.

Lokalplanen ses således at være i overensstemmelse med retningslinjen.

## Retningslinje 12.3 Parkering

Lokalplanområdet er omfattet af Hedensted Kommunes planlægning vedrørende parkering.

I henhold til retningslinjen vedrørende parkering i Kommuneplan 2017-2029 skal der i forbindelse med nybyggeri anlægges tilstrækkeligt med parkeringspladser for bebyggelsens beboere m.m.

Lokalplan 1151 sikrer at retningslinjen bliver fulgt ved bestemmelse, der fastsætter et minimumskrav til antallet af parkeringspladser.

Lokalplanen vurderes dermed at være i overensstemmelse med retningslinjen.



## Lokalplanens konsekvenser for nærområdet

### Visuel påvirkning

Lokalplanområdet ændres fra at være et industriområde til at blive et boligområde med grønne bynære kvaliteter. Det forventes, at de planlagte boliger og grønne arealer vil bidrage positivt visuelt i området.

### Trafik

En realisering af lokalplanen vil medføre en forøget bil, cykel- og gåtrafik i nærområdet. Da området udbygges i etaper over en årrække vil trafikforøgelsen ske gradvis. Lokalplanen forventes ikke at medføre en væsentlig ændring i den overordnede trafikafvikling i området.

### Klimavand

Med gennemførelsen af lokalplanen etableres der de nødvendige foranstaltninger til forsinkelse af regnvand, således at klimahændelser ikke påvirker omkringliggende bebyggelse og arealer negativt. I forbindelse med lokalplanlægningen er der redegjort for, at der i lokalplanområdet er udlagt tilstrækkeligt areal til etablering af nødvendigt forsinkelsesvolumen for håndtering af henholdsvis en 5 års regn og en 100 års regn hændelse i det tilfælde, at der ikke er mulighed for nedsivning inden for området. Lokalplanen forventes dermed ikke at forringe eksisterende forhold.

### Påvirkning af erhverv

Lokalplanen omfatter bestemmelser om, at udnyttelse af lokalplanområdet kun kan ske under overholdelse af miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj, luft- og lugtemissioner. Det vurderes på denne baggrund, at erhverv omkring lokalplanområdet ikke vil blive påvirket væsentligt.

### Boligmiljø

Lokalplanområdet har gode adgangsforhold til skole, daginstitutioner, indkøb, fritidsaktiviteter samt jernbane og motorvej. Lokalplanområdet ligger i forlængelse af eksisterende boliger i området og vil ikke have negative konsekvenser for nærområdet.

## Eksisterende lokalplan og servitutter

Lokalplanområdet er delvist omfattet af Lokalplan 6/6A – Boligområde og erhverv - Hedensted vedtaget i marts 1980. Med den endelige vedtagelse af lokalplan 1151, ophæves lokalplan 6/6A for den del, som er omfattet af lokalplan 1151.



Kortet viser den del af lokalplan 6/6A, der ophæves. Den blå linje viser lokalplanafgrænsningen for lokalplan 1151. Det rødskraverede område inden for lokalplan 1151 udgør den del af lokalplan 6/6A, der ophæves.

### Servitutter

Der er ikke fundet deklareret servitutter, der er uforenelige med lokalplanen.

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 tinglyste. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om elkabler, telefon- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

## Teknisk forsyning

### Varmeforsyning

Lokalplanområdet er på nuværende tidspunkt delvist forsynet med fjernvarme og delvist med naturgas. Der er ikke tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning.

### Vandforsyning

Lokalplanområdet vandforsynes fra Hedensted Vandværk.

### Spildevand

Lokalplanområdet er i kommunens gældende spildevandsplan delvist udlagt som fælleskloakeret og delvist som separatkloakeret.

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

Der skal udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen, der udlægger området til separatkloakeret med privat regnvandshåndtering. Der skal oprettes et privat regnvandslav, som skal optages i Spildevandsplanen. Ved oprettelsen af det private regnvandslav, skal vedtægter for lavet tinglyses på hver matrikel og sendes til Hedensted Kommune.

### Overfladevand

Med gennemførelsen af lokalplanen etableres der foranstaltninger til forsinkelse af regnvand, som ledes til Hedensted Spildevands regnvandsledning. Det forventes, at området må aflede en regnvandsstrøm, der svare til naturlig afstrømning, hvilket der for projektområdet er defineret som 0,8 l/s/red ha.

Regnvand forsinkes internt i lokalplanområdet i princippet som vist på kortbilag 3. Forsinkelsesbassiner skal etableres med tæt bund. Der må som udgangspunkt ikke ske nedsivning af overfladevand inden for lokalplanområdet. Kun i den østlige del af delområde II, i princippet som vist på kortbilag 3, kan der ske nedsivning, hvis det ved hydrogeologiske beregninger/vurderinger kan påvises, at nedsivningen ikke medfører en uhensigtsmæssig spredning/påvirkning af grundvandsforureningen i området.

### Renovation

Håndtering af affald skal ske i overensstemmelse med affaldsbekendtgørelsen og Hedensted Kommunes gældende regulativ for affald. Regulativet kan findes via kommunens hjemmeside.

## Naturbeskyttelse

### Natura 2000

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

Inden for en afstand af ca. 10 km ligger yderligere et Natura 2000-område, som er Øvre Grejs Ådal. Hedensted Kommune vurderer, at planlægningen på grund af afstanden og den anvendelse, der planlægges for, ikke kan medføre en negativ påvirkning af Natura 2000-områder.

### Bilag IV arter

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

## Miljøforhold

### Støj

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

Området er udsat for støj fra trafik på offentlige veje og fra virksomheder (herunder lastvognskørsel til Vejlevej 21).

På nogen afstand af projektområdet ligger endvidere jernbanen Vejle – Horsens. Ved tilgængelige støjdata fra Miljøstyrelsens 'Støjkortet' blev det vist at jernbanen havde tilstrækkelig afstand til lokalplanområdet, til at støj herfra ikke ville give anledning til støjniveauer over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

### Vejtrafikstøj

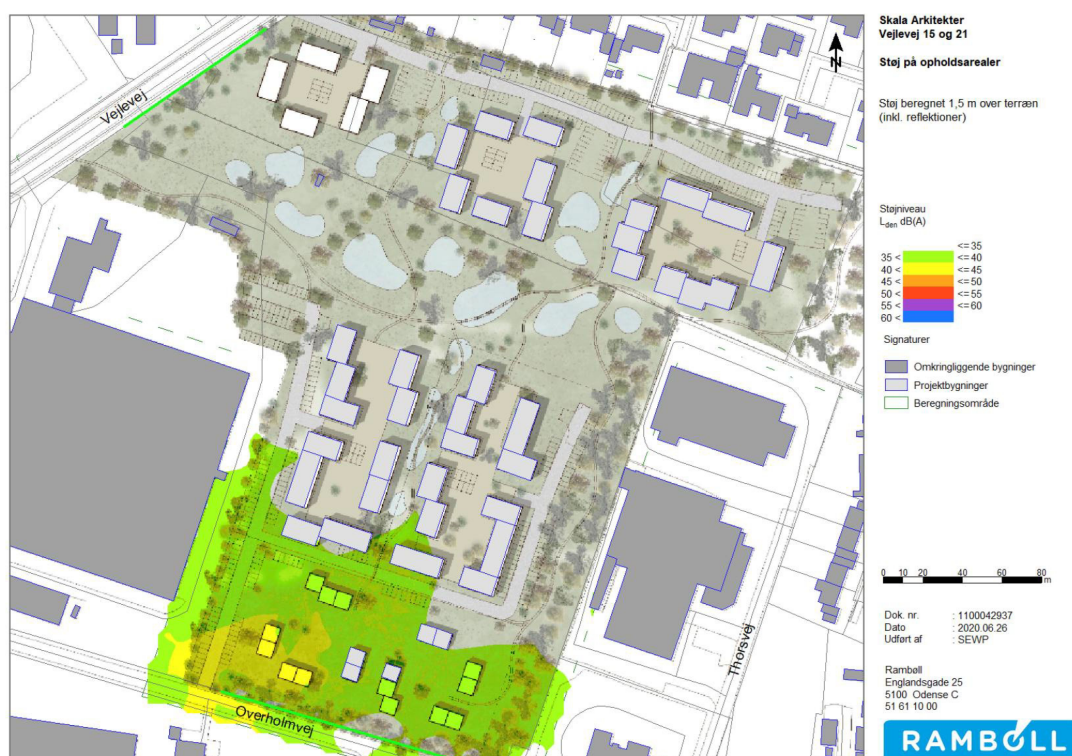
Støjberegninger viser, at støjniveauet på arealer tættest på Overholmvej mod syd og Vejlevej mod vest overskrider Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj. Det er i forbindelse med lokalplanlægningen påvist, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj ikke kan overholdes trods etablering af en 3 meter høj støjafskærmning langs henholdsvis Overholmvej og Vejlevej. De støjbelastede arealer vist med skravering på lokalplanens kortbilag 2 kan derfor ikke anvendes til boligbebyggelse og primære udendørs opholdsarealer.



*Kortet viser støjdbredelsen fra vejtrafikstøj.*

### Virksomhedsstøj

Lokalplanområdet grænser op mod erhverv, og der er udarbejdet støjberegninger på baggrund af en vurdering af de væsentligste støjkloder fra de nærliggende virksomheder mod syd, vest og øst. Støjberegningerne viser, at grænseværdierne for støj fra virksomheder kan overholdes i delområde I, og har derfor ikke betydning for den byggeretsgivende del af lokalplanområdet. Det er i forbindelse med lokalplanlægningen påvist, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder ikke kan overholdes i den sydlige del af lokalplanområdet på trods af etablering af en 3 meter høj støjafskærmning langs Overholmvej. Arealet er derfor markeret som støjbelastet på lokalplanens kortbilag 2, og kan ikke anvendes til boligbebyggelse og primære udendørs opholdsarealer.



*Kortet viser støjbredden fra virksomhedsstøj.*

## Lugt, støv eller anden luftforurening

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

Det vurderes, at den byggeretsgivende del af lokalplanen, delområde I, ikke giver forringede vilkår for virksomhederne i produktionserhvervsområdet, idet der allerede er boliger i samme afstand.

Ved udarbejdelse af byggeretsgivende lokalplan for delområde II fastsættes der i lokalplanlægningen bestemmelser om bygningshøjder og placering, der sikrer, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for luft- og lugtforurening kan overholdes.

## Jord

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

belægning ifølge jordforureningslovens § 72 b.

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

Der er konstateret jordforurening i lokalplanområdet, og der findes i området V2-kortlagte lokaliteter. Region Midtjylland har en aktiv afværgeindsats i området nordligst på Vejlevej 21 (se kortbilag 3), hvor en reaktiv væg bremser grundvandets spredning af forureningen. Regionen er desuden i gang med en revurdering/optimering af afværgeindsatsen på Vejlevej 21 og 15 i Hedensted. Bygge- og anlægsarbejdet må derfor ikke væsentligt fordyre eller umuliggøre Regionens senere indsats overfor forureningen.

Som udgangspunkt må der ikke ske nedsivning af overfladevand inden for lokalplanområdet. Kun i den østlige del af delområde II, i princippet som vist på kortbilag 3, kan der ske nedsivning, hvis det ved hydrogeologiske beregninger/vurderinger kan påvises, at nedsivningen ikke medfører en uhensigtsmæssig spredning/påvirkning af grundvandsforureningen i området.

En § 8 tilladelse skal sikre, at byggeriet kan gennemføres sundhedsmæssigt og miljømæssigt forsvarligt, og at der ikke er risiko for kontakt med forurenede jord på ubebyggede og ikke belagte arealer.

Dette byzoneareal er omfattet af områdeklassificering ifølge jordforureningslovens § 50 a. Overskudsjord fra byggemodning og byggeri skal så vidt muligt placeres i lokalplanområdet og efter aftale med Hedensted Kommune.

Af jordforureningslovens § 71 fremgår det:

*"Såfremt der under bygge- eller jordarbejder på et areal, der ikke er kortlagt, konstateres en forurening af jorden, skal arbejdet standses. Tilsvarende gælder på et kortlagt areal, såfremt den konstaterede forurening ikke er beskrevet i kortlægningen. Forpligtelsen påhviler ejendommens ejer og den, der udfører eller lader pågældende arbejde udføre."*

## Tilladelser fra andre myndigheder

### VejleMuseerne

I forbindelse med forslag til lokalplan 1151 har VejleMuseerne foretaget en arkivalisk kontrol og har følgende bemærkninger:

"På matr.nr. 10af Hedensted By, Hedensted er der i den nordlige del registreret en overpløjet gravhøj. I berejsteteksten står følgende: " Overpløjet Høj. 0.6 x 30 M. Heri er truffet en Kreds af store Sten, hvoraf nogle blev optagne, andre sænkede, for at der kunde pløjes over dem. Der er fundet en Genstand af Bronze og flere Urner med brændte Ben. I Græsmark". Vi ved også af erfaring at der kan ligge flere forhistoriske anlæg i forbindelse med gravhøje. Vi anbefaler således en arkæologisk forundersøgelse forud for anlægsarbejde på matr.nr 10af Hedensted By, Hedensted samt på den østligste del af matr.nr. 5y Hedensted By, Hedensted."

### 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.

### Jordforureningsloven

Inden for lokalplanområdet kræver bygge- og anlægsarbejde tilladelse efter § 8 i Lov om forurennet jord. Tilladelsen skal sikre, at bygge- og anlægsarbejdet er miljø- og sundhedsmæssigt forsvarligt. Det må forventes, at der bliver stillet krav om forureningsundersøgelse forud for tilladelsen, ligesom tilladelsen kan indeholde en række vilkår til at imødegå risikoen fra eventuelle analyser. Hvis der ved bygge- og anlægsarbejder konstateres yderligere jordforurening, skal arbejdet standses og Hedensted Kommune skal underrettes, jævnfør § 71 i Lov om forurennet jord.



## Samlet konklusion af miljøscreening

Det vurderes, at den samlede miljøpåvirkning inklusive de kumulative effekter af planforslagene ikke er væsentlige. Derfor er der ikke krav om udarbejdelse af en miljøvurdering i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), LBK nr. 973 af 25/06/2020.

Planen er screenet for potentielle miljøpåvirkninger i screeningskemaet side 9 og frem. Enkelte emner er trukket frem nedenfor.

I forbindelse med planlægningen er der udarbejdet en redegørelse med henblik på at vurdere om det risikomæssigt er acceptabelt at tage boligområdet i anvendelse. Redegørelsen er foretaget i forhold til risikovirkningsomheden som ligger sydvest for lokalplanområdet. Ud fra en vurderingen af den stedbundne risiko, den samfundsmæssige risiko samt sandsynligheden for en dominoeffekt som følge af risikovirkningsomheden er det konkluderet, at det ønskede område kan anvendes til boligområde.

Der er i forbindelse med planlægningen udarbejdet støjberegninger på baggrund af en vurdering af de væsentligste støjkloder fra de nærliggende virksomheder mod syd, vest og øst. Støjberegningerne viser, at grænseværdierne for støj fra virksomheder kan overholdes i delområdet I, og har derfor ikke betydning for den byggeretsgivende del af lokalplanområdet. Det er i forbindelse med lokalplanlægningen påvist, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder ikke kan overholdes i den sydlige del af lokalplanområdet på trods af etablering af en 3 meter høj støjafskærmning langs Overholmvej. Arealet er derfor markeret som støjbelastet på lokalplanens kortbilag 2.

Støjberegninger viser yderligere, at støjniveauet på arealer tættest på Overholmvej mod syd og Vejlevej mod vest overskrider Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj. Det er i forbindelse med lokalplanlægningen påvist, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj ikke kan overholdes trods etablering af en 3 meter høj støjafskærmning langs henholdsvis Overholmvej og Vejlevej. Disse arealer er derfor også markeret som støjbelastet på lokalplanens kortbilag 2. De støjbelastede arealer vist med skravering på lokalplanens kortbilag 2 kan ikke anvendes til boligbebyggelse og primære udendørs opholdsarealer, jævnfør lokalplanens § 10.1.

Med gennemførelsen af lokalplanen etableres der de nødvendige foranstaltninger til forsinkelser af regnvand, således at klimahændelser ikke påvirker omkringliggende bebyggelse og arealer negativt. I forbindelse med lokalplanlægningen er der redegjort for, at der i lokalplanområdet er udlagt tilstrækkeligt areal til etablering af nødvendigt forsinkelsesvolumen for håndtering af henholdsvis en 5 års regn og en 100 års regn hændelse i det tilfælde, at der ikke er mulighed for nedsivning inden for området. Lokalplanen forventes dermed ikke at forringe eksisterende forhold.

Lokalplanområdet er i kommunens gældende spildevandsplan delvist udlagt som fælleskloakeret og delvist som separatkloakeret. Der skal udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen, der udlægger området til separatkloakeret med privat regnvandshåndtering. Der skal oprettes et privat regnvandslav, som skal optages i Spildevandsplanen. Ved oprettelsen af det private regnvandslav, skal vedtægter for lavet tinglyses på hver matrikel og sendes til Hedensted Kommune.

Der i området arealer med V2-kortlægning. Der må som udgangspunkt ikke ske nedsivning af overfladevand inden for lokalplanområdet. Kun i den østlige del af delområdet II, i princippet som vist på lokalplanens kortbilag 3, kan der ske nedsivning, hvis det ved hydrogeologiske beregninger/vurderinger kan påvises, at nedsivningen ikke medfører en u hensigtsmæssig

spredning/påvirkning af grundvandsforureningen i området.

Hedensted Kommune har dermed foretaget en screening af planforslagene og har afgjort, at de ikke vil have en væsentlig indvirkning på miljøet. Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering er truffet på baggrund af lovens § 8, stk. 2, idet der planlægges for et projekt, som ikke er omfattet af bekendtgørelsens bilag 1 eller 2.

Afgørelsen skal i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) offentliggøres med begrundelse og klagevejledning, hvilket sker samtidig med, at planforslagene fremlægges i offentlig høring.

### Forudgående høring

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

Andre berørte myndigheder har i perioden fra den 10. til den 25. marts 2021 haft mulighed for at kommentere kommunens forventede afgørelse om ikke at gennemføre en miljøvurdering af planforslagene, og der er ikke indkommet bemærkninger, som giver anledning til at miljøvurdere planforslagene.

[Læs det samlede miljøscreeningsskema her.](#)

## Klagevejledning miljøscreening

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

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

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

### Hvis du vil klage

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

Klagen sendes via Klageportalen til Hedensted Kommune.

På hjemmesiden Nævnenes Hus, [www.naevneneshus.dk](http://www.naevneneshus.dk), er der en vejledning til, hvordan man klager.

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

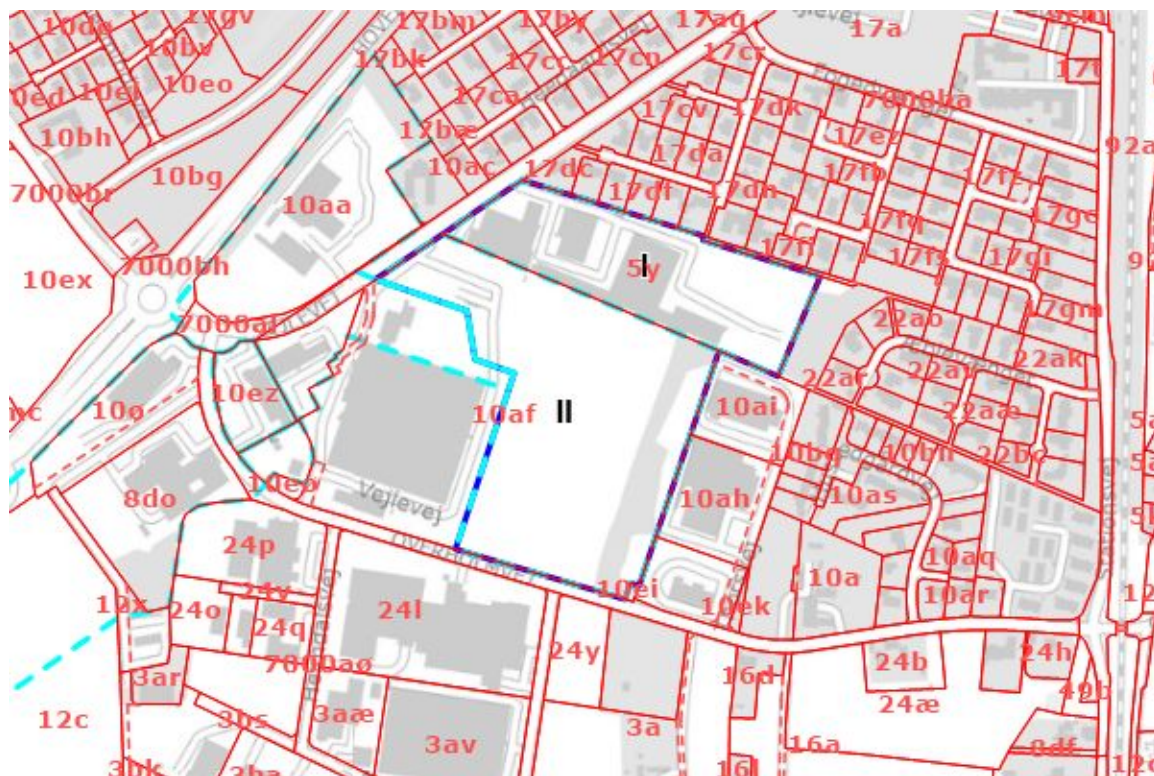
### Klagefrist

Klagefristen er 4 uger fra annoncering af afgørelsen.

### Fritagelse for at bruge Klageportalen

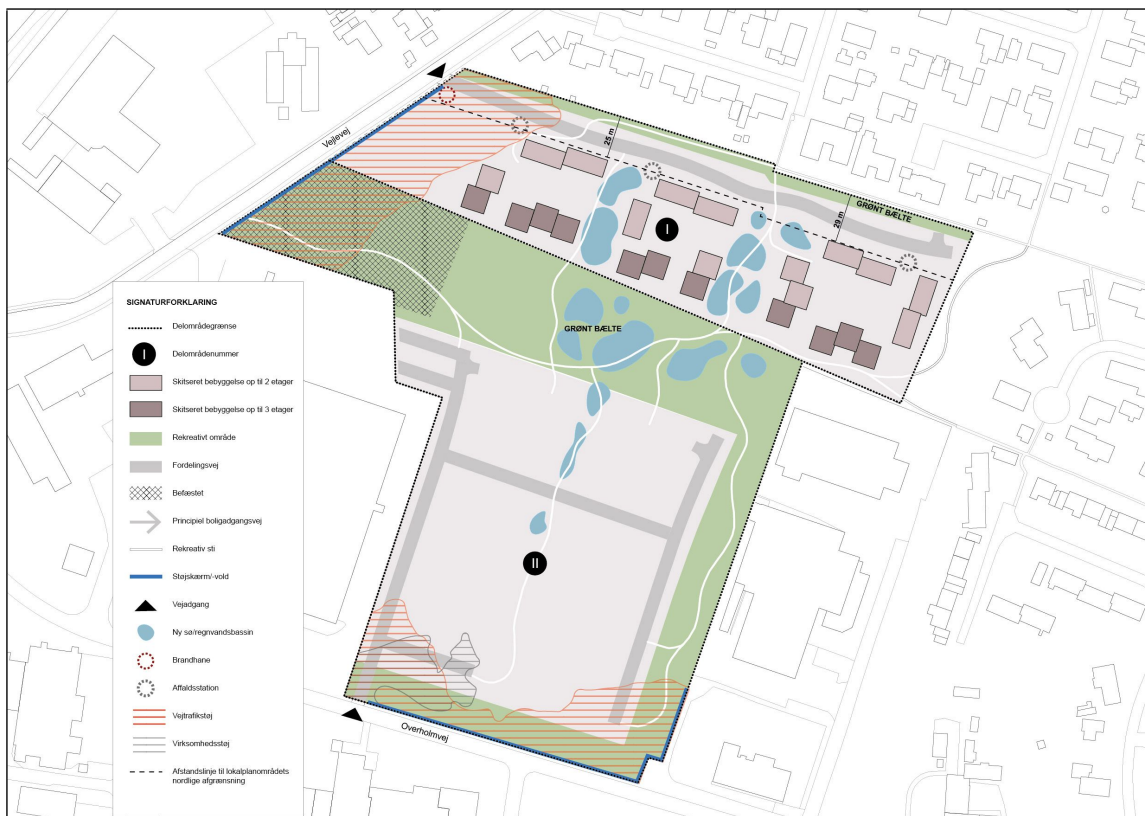
Fritagelse for at bruge Klageportalen skal sendes med en begrundet anmodning til kommunen senest samtidig med klagen. Kommunen videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt anmodningen imødekommes.

## Kortbilag 1



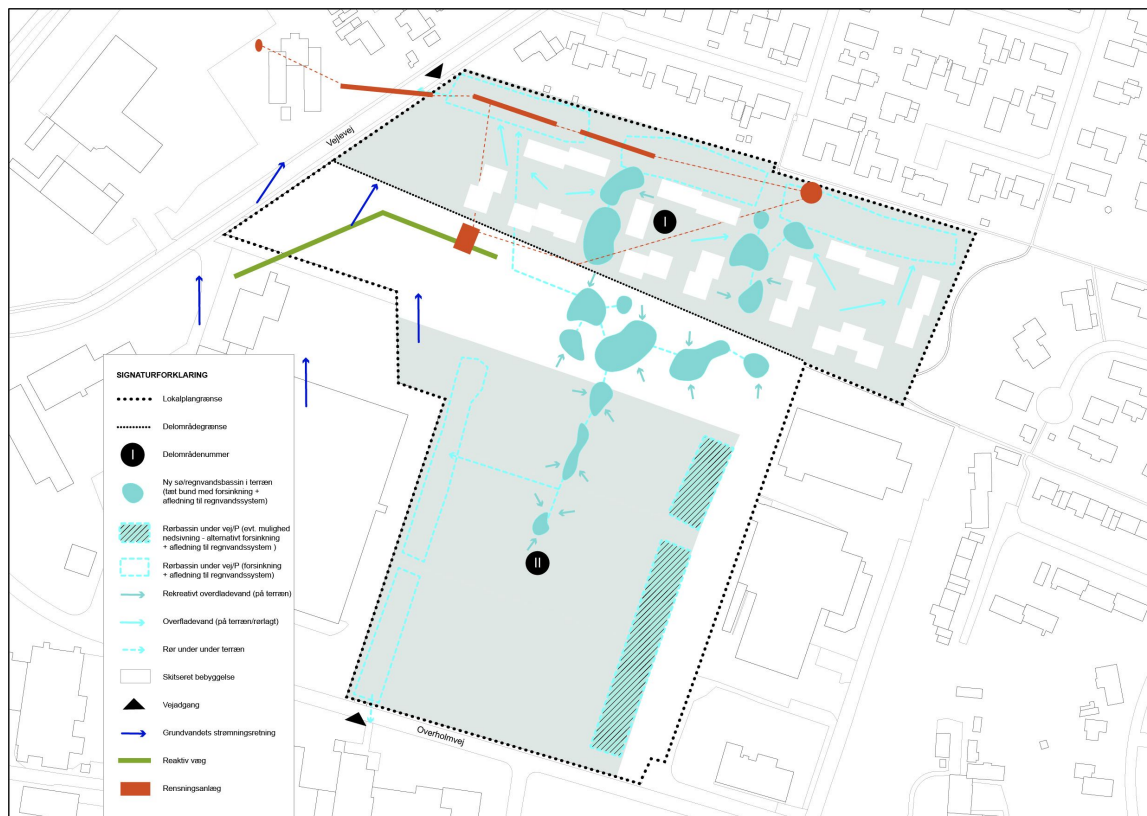
Kortbilag nr. 1 - Matrikelkort - Juridisk kort findes [her](#).

## Kortbilag 2



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

## Kortbilag 3



Kortbilag nr. 3 - Regnvandshåndtering - Principkort findes [her](#).

## Kortbilag 4



[Kortbilag nr. 4 - Illustrationsplan - Principkort findes her.](#)  
Illustrationsplan som viser intentioner for udbygning af området.

## Vedtagelse

Forslag til Lokalplan 1151 er vedtaget af Hedensted Byråd den 23. juni 2021 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](http://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.

