

# Etageboliger ved Bredgade i Hedensted

Lokalplan 1184

Lokalplanen er under udarbejdelse



**HEDENSTED**  
KOMMUNE

# Indholdsfortegnelse

Offentlig høring .....	1
Baggrund og indhold .....	2
Formålet med lokalplanen .....	4
Lokalplanens indhold .....	5
Bestemmelser .....	8
§ 1 Formål .....	9
§ 2 Område- og zonestatus .....	10
§ 3 Områdets anvendelse .....	11
§ 4 Udstykninger .....	12
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold .....	13
§ 6 Tekniske anlæg .....	14
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering .....	15
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden .....	16
§ 9 Ubebyggede arealer .....	18
§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse .....	19
§ 11 Grundejerforening .....	21
§ 12 Aflysning af lokalplan og servitutter .....	22
Redegørelse .....	23
Redegørelse for Kommuneplan 2021-2033 .....	24
Retningslinje 1.1 - Byudvikling og byzone .....	25
Retningslinje 7.1 - Støj .....	26
Retningslinje 9.1 - Oversvømmelse og erosion .....	27
Retningslinje 9.2 - Klimatilpasningsområder .....	28
Retningslinje 10 - Drikkevand .....	29
Retningslinje 11.2 - Skovrejsningsområder .....	30
Retningslinje 11.4 - Geologi .....	31
Retningslinje 13.2 – Stier .....	32
Retningslinje 13.3 - Parkering .....	33
Masterplan/Strukturplan/Helhedsplan .....	34
Lokalplanens konsekvenser for nærområdet .....	35
Eksisterende lokalplan og servitutter .....	37
Teknisk forsyning .....	38
Naturbeskyttelse .....	39
Miljøforhold .....	40
Tilladelser fra andre myndigheder .....	42
Ekspropriation .....	43
Miljøscreening .....	45

Klagevejledning miljøscreening .....	46
Kortbilag 1 .....	47
Kortbilag 2 .....	49
Vedtagelse .....	51
Retsvirkninger .....	52
Status og proces .....	53

## 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

#### INDSÆT TEKST I HENHOLD TIL OFFENTLIG HØRING

Forslag til lokalplan 1184 er i offentlig høring i perioden **dd. måned åååå** til **dd. måned åååå**.

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 Kommunalbestyrelse vil efter høringsperiodens afslutning tage stilling til lokalplanen og de indsendte bemærkninger. Efter Kommunalbestyrelsens 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 Stab

Stationsparken 1

7160 Tørring

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

Tlf: 7975 5606



## Baggrund for Lokalplanen

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske, om at opføre en etageboligbebyggelse med tilhørende fællesarealer og parkering på hjørnet af Bredgade og Ankersvej, i den centrale del af Hedensted. Boligbebyggelsen ønskes opført i fire etager, hvor den øverste udføres, som tilbagetrukket tagetage i en anden farvenuance end den øvrige del af bebyggelsen, for at sikre arkitektonisk variation i facaderne.

Lokalplanen understøtter Hedensted Kommunes ønske om at sikre bosætningsmulighederne og den positive udvikling i Hedensted, som er én af kommunens tre centerbyer. Strukturforandringerne i handels- og bosætningsmønstrene sætter krav til at centerbyerne gentænkes og planlægges, så byernes attraktioner, anvendelighed og identiteter styrkes. Gennem arkitektur skal centerbyerne fremtræde med den stærkeste mulige identitet og tiltrækningskraft, som styrker borgernes relation til byen, og samtidig tiltrække nye borgere. Inden for centerbyerne skal der ske fortætning med mere intime og kvalificerede byrum med tættere og højere bebyggelse, så flere beboere kommer til at bo i centrum og bidrage til bylivet.

Området er omfattet af en eksisterende lokalplan og ligger inden for en kommuneplanramme til centerformål. Der er behov for at udarbejde en ny lokalplan samt et kommuneplantillæg for at muliggøre den ønskede etageboligbebyggelse i op til fire etager.

Planlægningen skal tage stilling til, hvordan dette kan virkeliggøres på en hensigtsmæssig måde, i forhold til både de planmæssige udfordringer samt miljøhensyn.

### Eksisterende forhold

Lokalplanområdet udgør et registreret areal på 1.225 m<sup>2</sup>, og omfatter matrikelnummer 7u Hedensted By, Hedensted, beliggende på Bredgade 8 i Hedensted. Lokalplanområdet er centralt placeret i Hedensted, og har tidligere huset en bedemandsforretning med bolig på første sal.





***Eksisterende forhold. Lokalplanområdets afgrænsning ses markeret med rød.***

Lokalplanens område er beliggende på hjørnet af Bredgade og Ankersvej, som afgrænser området mod syd og øst. Mod vest afgrænser området af jernbanen. Mod nord grænser lokalplanområdet op til et vejareal samt en enkeltstående villa, rækkehuse og fællesarealer til Ejerforeningen Solkrogen.

Sydøst for området ligger Brdr. Michaelsens Plads. Rundt om pladsen er Hedensteds butiksmæssige centrum med gode shoppingmuligheder og forskellige dagligvareforretninger.

Sydvest for lokalplanområdet i en afstand af cirka 200 meter ligger Hedensted Station med gode togforbindelser til Aarhus, Vejle og Horsens med flere, hvilket giver lokalplanområdet en attraktiv, stationsnær placering.

Området har i dag vejadgang fra Ankersvej.

## Formålet med lokalplanen

Formålet med Lokalplan 1184 er at muliggøre opførelse af ny etageboligbebyggelse på hjørnet mellem Bredgade og Ankersvej i den nordlige del af Hedensted centrum. Bebyggelsen kommer til at rumme cirka 14 lejligheder.

Lokalplanen skal sikre en tidssvarende byudvikling i Hedensted med boliger af høj kvalitet, der skaber attraktive beboelsesmuligheder for borgerne. Det skal opnås gennem en bebyggelse, der med sit materialevalg og sin udformning opnår et fremtrædende arkitektonisk udtryk, der tilpasser sig det eksisterende byggeri i nærområdet. Herudover har lokalplanen til formål at sikre boligerne mod miljøpåvirkninger, herunder støj fra omkringliggende veje, samt støj og vibrationer fra jernbanen.

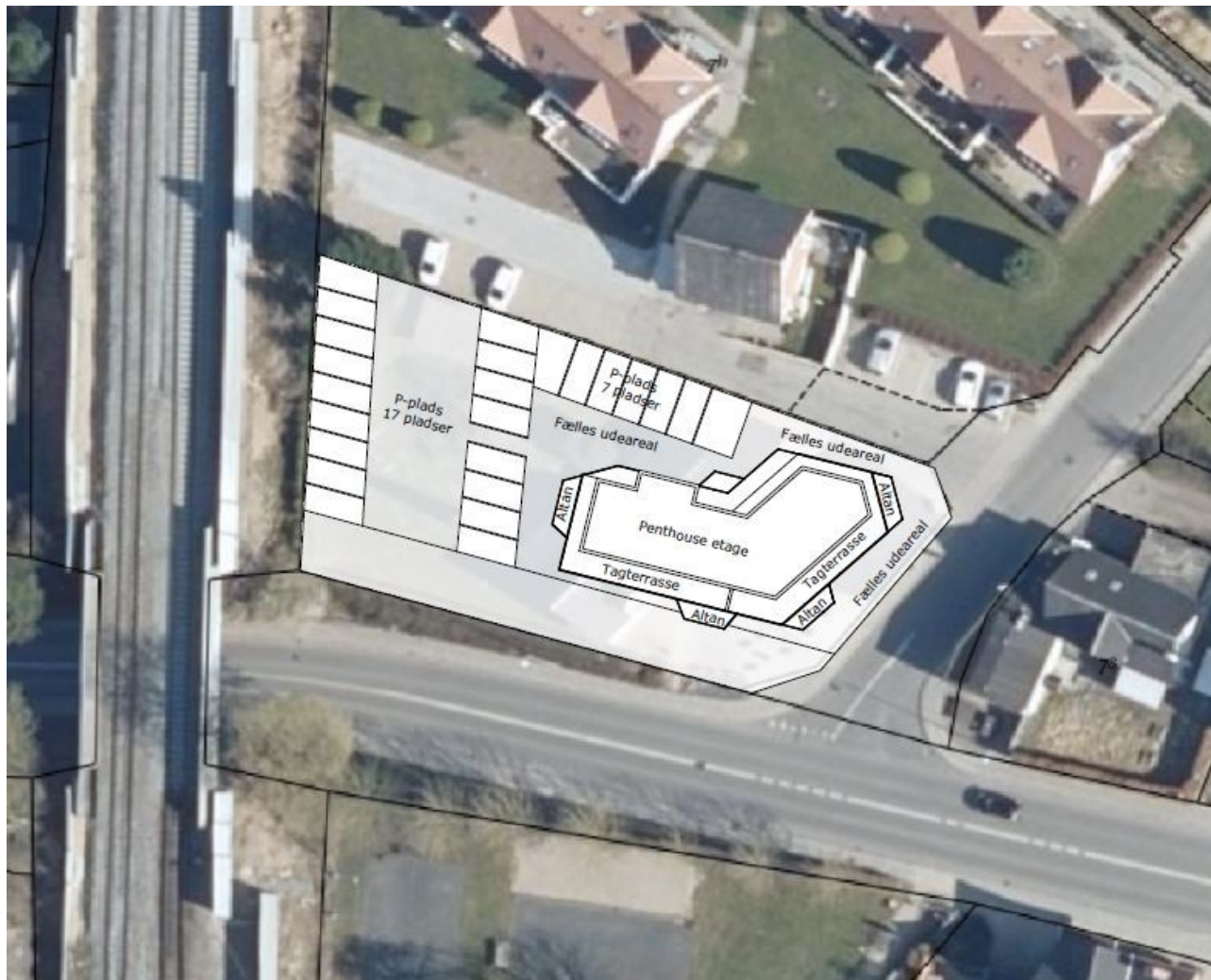
## Lokalplanens indhold

### Anvendelse

Lokalplanen udlægger lokalplanområdet til boligområde, med en specifik anvendelse til boliger i form af en etagebebyggelse med et tidssvarende visuelt udtryk. Etageboligbebyggelsen er placeret i forlængelse af den fortættede del af Hedensted by.

Lokalplanen rummer etageboligbebyggelsen og et tilhørende fælles opholdsareal og parkeringspladser til bebyggelsens beboere.

Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver i byzone.



**Illustrationsplan for en karrébebyggelse ved Bredgade og Ankersvej. Dette er et eksempel på, hvordan ny bebyggelse kan disponeres indenfor lokalplanens bestemmelser.**

### Disponering og bebyggelse

Lokalplanens bebyggelse skal understrege hjørnet mellem Bredgade og Ankersvej. Ny etageboligbebyggelse skal opføres indenfor et fastsat byggefelt som angivet på kortbilag 2. Byggefeltet er placeret med en afstand på 2,5 meter fra skel mod Ankersvej, for at bevare en hensigtsmæssig afstand til vejen. Mod nord ligger byggefeltet i skel. Endeligt er der fastsat en afstand på 25 meter fra nærmeste spormidte.

Etageboligbebyggelsen må kun opføres med ydervægge i blank mur i grå, hvid, sand-/beigefarvede, gule eller røde tegl og i pudset beton, og i en kombination af disse. Op til halvdelen af facaden kan endvidere beklædes med træ, plader af stål, aluminium, zink eller fibercement.



For at skabe variation i facaden, fastsættes med lokalplanen bestemmelse om, at etageboligbebyggelsens 4. etage, tagetagen, skal rykkes minimum 1 meter tilbage i forhold til de øvrige etager. Tilbagerykningen skal alene ske mod Ankersvej og Bredgade. Herudover stiller lokalplanen krav om at etageboligbebyggelsens 4. etage skal fremtræde med en anden farvenuance end de øvrige etager for at sikre variation i facaderne.

Lokalplanen giver mulighed for at tagetagens facader tillige kan fremtræde i for eksempel træ, glas, stål, aluminium, zink, fibercement, skærmtegl, eternit og kompositmaterialer. Derved sikres mulighed for at adskille tagetagen fra hovedfacaden med et andet materialevalg.

Facader og gavle på bygningens øverste etage, tagetagen, skal mod Ankersvej og Bredgade trækkes minimum 1 meter tilbage fra de nedre etagers gavl- og facadelinje, så der dannes svalegange. Tagetagens facader kan yderligere delvist rykkes tilbage for at skabe rum til private tagterrasser.

Inden for lokalplanområdet må der maksimalt etableres bebyggelse svarende til en bebyggelsesprocent på 80.

Bebyggelse må etableres med en bygningshøjde på maksimalt 14 meter fra et fastsat niveauplan i koté 64,61. Det fastsatte niveauplan er endvidere fastsat som afværgeforanstaltning til at sikre bebyggelsen mod overfladevand fra ekstremregnhændelser.



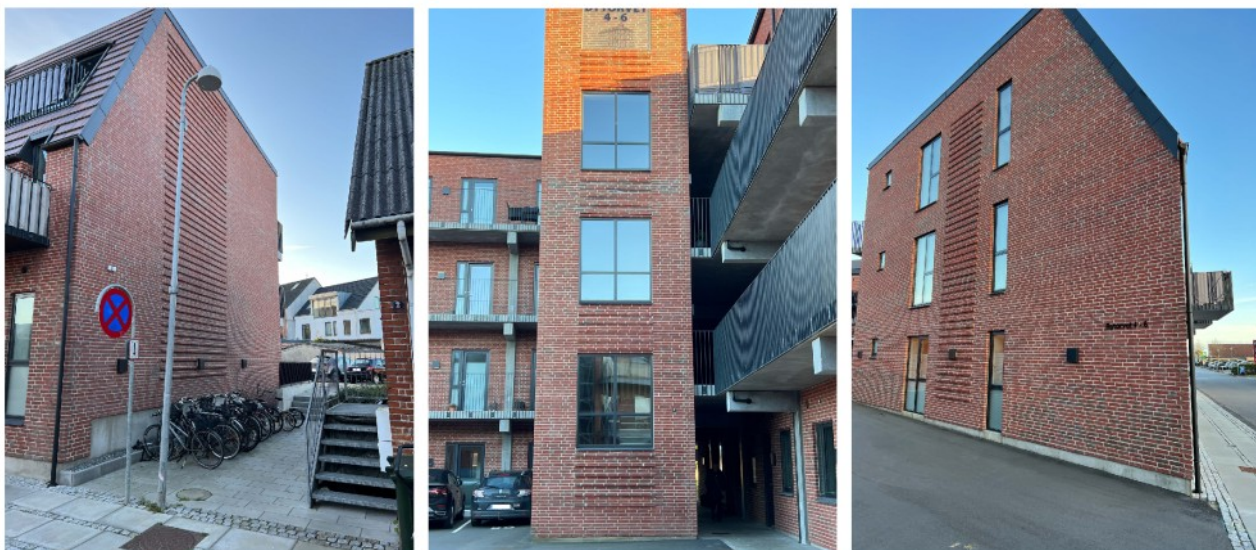
***Eksempel på etageboligbebyggelse som markerer hjørnet ved Bredgade og Ankersvej. Tagetagen er indrykket, så der skabes variation i facaden og volumenet nedtones.***

Etageboligbebyggelsens udformning og placering har til formål at skabe en fortætning af bykernen i Hedensted samt et mere fremtrædende arkitektonisk udtryk, til markering af hjørnegrunden og placeringen mod Bredgade. Med sin tæthed og relation til de omkringliggende bygninger, er etagebebyggelsen med til at skabe nye rum og visuelle forbindelser i byen.

Altaner og terrasser placeres så vidt muligt mod øst, syd og vest for at mindske indblik til nabobebyggelserne mod nord.

Fælles fri- og opholdsarealer skal fremstå overvejende græsbeklædte, og kan tilplantes med enkeltstående eller grupper af træer og buske i hjemmehørende arter.

Opholdsarealer skal udgøre minimum 25% af boligernes etageareal. Der kan etableres udendørs opholdsarealer på altaner, tagterrasser og lignende, når de er indrettet til formålet. Udendørs opholdsarealer skal overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for vejtrafik samt støj og vibrationer fra jernbanen, og således at hver bolig får adgang til udendørs opholdsareal, som er ikke støjbelastet.



**Referencefoto med facadeudtryk, rytme og farve.**

Adgang til parkeringspladserne skal ske fra Ankersvej.

Parkeringen anlægges som fælles parkeringspladser. Der anlægges parkeringspladser svarende til minimum 1 parkeringsplads per bolig.

Adgangen til parkeringspladserne skal ske fra Ankersvej, som angivet på kortbilag 2, via privat fællesvej over matrikelnummer 7h Hedensted By Hedensted. I forbindelse med nærværende lokalplans udarbejdelse tinglyses den fornødne vejret.

Der kan etableres sekundær bebyggelse til cykelparkering, redskabsskure, affaldshåndtering med videre.

Fra bebyggelsen er det muligt at tilgå det eksisterende stisystem, der giver adgang til rekreative arealer, bymidten og togstationen.

## 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

- mulighed for opførelsen af en etageboligbebyggelse på hjørnet af Bredgade og Ankersvej i Hedensted centrum,
- at bebyggelsen placeres inden for det udlagte byggefelt, som vist på kortbilag 2.
- at bebyggelsen opnår en høj arkitektonisk kvalitet og visuel sammenhæng med eksisterende bebyggelse i bymidten,
- at sikre boligerne mod miljøpåvirkninger, og
- at området vejbetjenes fra Ankersvej.

## § 2 Område- og zonestatus

### §2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnummer 7u Hedensted By, Hedensted samt alle matrikler, som udstykkes efter lokalplanens endelige vedtagelse.

### §2.2

Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver i byzone efter lokalplanens endelige vedtagelse.



## § 3 Arealanvendelse

### §3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til etageboliger med tilhørende parkeringsarealer, samt fælles opholdsarealer.

### §3.2

Boliger må kun benyttes til helårsbeboelse.

### §3.3

Indenfor lokalplanområdet kan der opføres transformestationer og lignende installationer til sikring af den nødvendige energiforsyning til områdets egen forsyning.

## § 4 Udstykninger

### §4.1

Der må ske udstykning efter den principielle plan for arealdisponering, som vist på kortbilag 2.  
Der må ske yderligere udstykning efter sokkelgrundprincippet.

### Note til §4.1

Ved udstykning efter sokkelgrundprincippet forudsættes tinglyst deklaration om medlemspligt i en ejerforening, som skal varetage etablering og drift af fællesanlæg.

### §4.2

Der må desuden ske selvstændig udstykning af tekniske anlæg.

## § 5 Veje, stier og parkeringsforhold

### §5.1

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

#### Note til §5.1

Der tinglyses en deklaration om privat fællesvej over matrikelnummer 7h Hedensted By, Hedensted, som skal tjene som adgangsvej for matrikelnummer 7u Hedensted By, Hedensted, og fremtidige parceller heraf, til kommunevejen Ankersvej.

### §5.2

Der skal etableres overkørsler i princippet som vist på kortbilag 2.

### §5.3

Inden for området skal der anlægges parkering samt manøvreareal.

Der skal anlægges minimum 1 parkeringsplads per bolig.

Parkering og manøvreareal må kun anlægges med asfalt, fliser eller lignende, eller som permeabel belægning i form af græsarmeringssten.

Overfladevand skal opsamles i magasin eller faskine.

Tag- og overfladevand, ud over de 30% der må ledes til Hedensted Spildevands kloaksystem, skal håndteres på egen grund.

#### Note til §5.3

Ved etablering af p-pladser er der i henhold til bygningsreglementet krav til etablering af et passende antal handicapparkeringspladser, jf. gældende bygningsreglement.

## § 6 Tekniske anlæg

### §6.1

Udendørsbelysning, herunder vejbelysning, skal etableres og udformes, så der ikke forekommer blændingsgener eller oplysning af de omkringliggende bebyggelser.

### §6.2

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

### Note til §6.2

Eksisterende ledningsanlæg skal respekteres eller omlægges efter ledningsejernes anvisninger.

### §6.3

Bebyggelsen skal tilsluttes offentligt spildevandsnet.

### §6.4

Der må ledes tag- og overfladevand fra 30% af grundens areal til Hedensted Spildevands kloaksystem.

Øvrig tag- og overfladevand skal håndteres på egen grund ved etablering af LAR-anlæg.

### §6.5

Der skal foretages støjisolerende tiltag på de nye boliger samt støjafskærmning af udendørs opholdsarealer således, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj samt for støj og vibrationer fra jernbanen er overholdt.

## § 7 Bebyggelsens omfang og placering

### §7.1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 80.

### §7.2

Ny etageboligbebyggelse må kun opføres indenfor det på kortbilag 2 viste byggefelt.

Udenfor byggefeltet kan der kun etableres sekundære bygninger som affaldsskjul, depotrum, redskabs- og cykelskure, transformerstationer og lignende installationer jævnfør §3.3, eller lignende.

Eksisterende bebyggelse inden for lokalplanens område kan nedrives.

### Note til §7.2

Nærværende lokalplan fastsætter maksimal højde og placering (byggefelt) for ny etageboligbebyggelse. Derved er der i lokalplanen indirekte fastsat skrå højdegrænser i forhold til naboskel, som finder anvendelse i stedet for bygningsreglementets bestemmelser herom, jf. byggelovens § 9, stk. 2.

### §7.3

Ny bebyggelse må kun placeres bag det på kortbilag 2 anførte oversigtsareal samt vejbyggelinje på 5 meter fra vejskel med højde- og passagetillæg.

### Note til §7.3

Vejbyggelinjen er fastsat til 5 meter fra vejskel eksklusiv højde og passagetillæg.

Højde- og passagetillæg er fastlagt af hensyn til at sikre hensigtsmæssig skråningsanlæg mod vejen ved større terrænforskelle. I stedet for et skråningsanlæg kan der anlægges en spunsvæg, kælder eller lignende løsning, hvorved højde- og passagetillægget kan reduceres. Etablering af spunsvæg, kælder eller lignende løsning kræver forudgående tilladelse fra Hedensted Kommunes vejmyndighed. En dispensation fra højde- og passagetillægget forudsætter, at en spunsvæg, kælder eller lignende kan holde på jorden i sådan et omfang, at det er muligt etablere vejanlæg på arealet mellem Bredgade og vejbyggelinjen.

Herudover er der tinglyst et oversigtsareal på hjørnet mellem Bredgade og Ankersvej. Oversigtsarealet administreres efter vejlovens nugældende regler.

Se mere om tinglyste servitutter under afsnittet "Eksisterende lokalplan og servitutter".

### §7.4

Inden for byggefeltet må der opføres bygninger i maksimalt 4 etager med en maksimalhøjde på 14 meter målt fra fastsat niveauplan i kote 64,61.

Maksimalt antal etager er uden kælder.

### §7.5

Bygningshøjden på sekundære bygninger må ikke overstige 3,5 meter målt fra fastsat niveauplan i kote 64,61.



## § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

### §8.1

Ny etageboligbebyggelse må kun opføres som stivkonstruktion med betondæk samt kælder.

#### Note til §8.1

Der er udarbejdet vibrationsrapport, som forudsætter, at ny etageboligbebyggelse opføres med stivkonstruktion samt kælder i det nødvendige omfang. Se mere i lokalplanens redegørelse under Jernbanestøj og vibrationer i afsnittet om Støj.

### §8.2

Bygninger inden for lokalplanens område må opføres med ydervægge i blank mur i grå, hvid, sand-/beigefarvede, gule eller røde tegl og i pudset beton, og i en kombination af disse. Op til halvdelen af facaden kan endvidere beklædes med træ, plader af stål, aluminium, zink eller fibercement.

Etagebebyggelsens 4. etage skal fremtræde i en anden farvenuance end de øvrige etager.

Facader og gavle på bygningernes øverste etage, tagetagen, skal mod Ankersvej og Bredgade trækkes minimum 1 meter tilbage fra de nedre etagers gavle- og facadelinjer.

Etagebebyggelsens 4. etage, sekundære bygninger og mindre bygningsdele som for eksempel kviste, karnapper, vinduesfelter, indgangspartier og lignende må desuden udføres i træ, glas, stål, aluminium, zink, fibercement, skærmtegl, eternit og kompositmaterialer.

Alle bygningens facader kan endvidere fremstå som grønne vægge.

#### Note til §8.2

Hensigten med tilbagetrækningen af øverste etage, er, at reducere bygningens volumen og få bygningen, rent arkitektonisk, til at fremstå lettere og mere elegant afsluttet.

### §8.3

Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer med et glanstal på over 30, bortset fra vinduer og anlæg for udnyttelse af solenergi.

### §8.4

Tage skal udformes med tagpap eller metal med sort eller grå farve. Tage kan dækkes med vegetation og udformes som såkaldte grønne tage i sedum eller lignende.

### §8.5

Sekundære bygninger må desuden udføres med tag i plast, kompositmaterialer eller lignende.

### §8.6

Der må ikke opsættes reklameskilte eller digitale skilte.

### §8.7

Anlæg for udnyttelse af solenergi skal gives en overflade, så det fremtræder med mat overflade.

Alternativt må anlæg for udnyttelse af solenergi placeres fladt på hovedbebyggelsens tagkonstruktion.

### §8.8

Bebyggelsens facade langs med Bredgade vil blive påvirket af et støjniveau, der overstiger  $L_{den}$  58 dB, såfremt bebyggelsen placeres til kanten byggefeltet. Bebyggelse til boligformål skal derfor indrettes, så de enkelte boliger får mindst én side med oplukkelige vinduer, der ikke er påvirket af et støjniveau, som overstiger  $L_{den}$  58 dB.

### §8.9

Det skal sikres, at det indendørs støjniveau i sove- og opholdsrum maksimalt er  $L_{den}$  33 dB med lukkede vinduer og åbne friskluftventiler.

### §8.10

Der kan integreres lyddæmpende foranstaltninger i bebyggelsens arkitektur med henblik på at sikre, at Miljøstyrelsens vejledende støjkrav overholdes.

#### Note til §8.10

De lyddæmpende foranstaltninger kan integreres i bebyggelsens arkitektur eksempelvis ved at benytte samme farve- og materialevalg som facaden.

## § 9 Ubebyggede arealer

### §9.1

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

### §9.2

Ubebyggede arealer, der ikke anvendes til veje, færdselsarealer, beplantningsbælte, parkering, stier og terrasser, skal fremstå som grønne områder.

### §9.3

Opholdsarealer skal udgøre minimum 25% af boligernes etageareal.

Opholdsarealerne, skal etableres som udendørs opholdsarealer, der kan overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for vejtrafik samt støj og vibrationer fra jernbanen. Udendørs opholdsarealer kan etableres på altaner, tagterrasser og lignende, når de er indrettet til formålet.

Hver bolig skal have adgang til udendørs opholdsareal, som er ikke støjbelastet.

Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau, som vejtrafikstøj påfører opholdsarealerne, ikke overstiger  $L_{den}$  58 dB på døgnbasis.

### §9.4

Der må kun foretages terrænreguleringer indenfor +/- 0,5 meter efter byggemodnet terræn.

### §9.5

Støjafskærmning skal opføres med den nødvendige højde for at opnå tilstrækkelig støjdemping.

Støjskærm på terræn skal gives et naturligt, grønt udseende. Støjskærmen kan opføres som klimaskærm.

## § 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

### §10.1

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

### §10.2

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bestemmelserne i §§ 5.1, 5.2 og 5.3 om Veje, stier og parkeringsforhold er opfyldt.

### §10.3

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, førend eventuelt anlæg til håndtering af regnvand (tag- og overfladevand), jævnfør §6.4, er godkendt/færdigmeldt.

### §10.4

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før de i § 9.3 nævnte opholdsarealer er etableret, og at den i § 9.5 nævnte støjafskærmning er etableret, så Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for vejtrafik er overholdt.

Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau, som vejtrafikstøj påfører opholdsarealerne, ikke overstiger  $L_{den}$  58 dB på døgnbasis, jævnfør § 9.3.

### §10.5

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og vibrationer fra jernbane er overholdt.

#### Note til §10.5

Der er i forbindelse med nærværende lokalplan foretaget beregninger, som viser, at støj og vibrationer kan overholdes i en afstand på 25 meter fra jernbanen, under forudsætning af at etageboligbebyggelsen opføres med stivkonstruktion samt kælder.

De vejledende grænseværdier for støj og vibrationer fra jernbaner fremgår i tillæg fra juli 2007 til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner".

### §10.6

Bebyggelsen langs med Bredgade vil blive påvirket af et støjniveau, som overstiger  $L_{den}$  58 dB. Bebyggelse til boligformål skal derfor indrettes, så de enkelte boliger får mindst én side med oplukkelige vinduer, der ikke er påvirket af et støjniveau, som overstiger  $L_{den}$  58 dB, jævnfør § 8.8.

### §10.7

Det skal sikres, at det indendørs støjniveau i sove- og opholdsrum maksimalt er  $L_{den}$  33 dB med lukkede vinduer og åbne friskluftventiler, jævnfør § 8.9.

#### Note til §10.7

I forbindelse med ansøgning om ibrugtagningstilladelse skal det ved måling eller beregning dokumenteres, at det indendørs støjniveau i henhold til Miljøstyrelsens Vejledende støjgrænser kan overholdes.

### §10.8

Hvis det ikke er muligt at sikre en støjfri facade, skal det ved facadeisolering, jævnfør § 8.10 sikres, at det konstante indendørs støjniveau fra vejtrafikstøj i opholds- og soverum i boliger ikke overstiger 46 dB  $L_{den}$  med åbne vinduer.

**Note til §10.8**

I forbindelse med ansøgning om ibrugtagningstilladelse skal det ved måling eller beregning dokumenteres, at det indendørs støjniveau i henhold til Miljøstyrelsens Vejledende støjgrænser kan overholdes.

Åben dør eller vindue er defineret ved, at døren/vinduet er åbent til et åbningsareal på 0,35 m<sup>2</sup> og at efterklangstiden er 0,5 sekund.



## § 11 Grundejerforening

*Ingen bestemmelser.*

## § 12 Aflysning af lokalplan og servitutter

### §12.1

Der aflyses ingen servitutter med lokalplanen.

### §12.2

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.

### §12.3

Lokalplan nr. 54 vedtaget den 11. april 1988 aflyses ved den endelig vedtagelse af Lokalplan nr. 1184 for det område, hvor de to planer er sammenfaldende.

## 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.

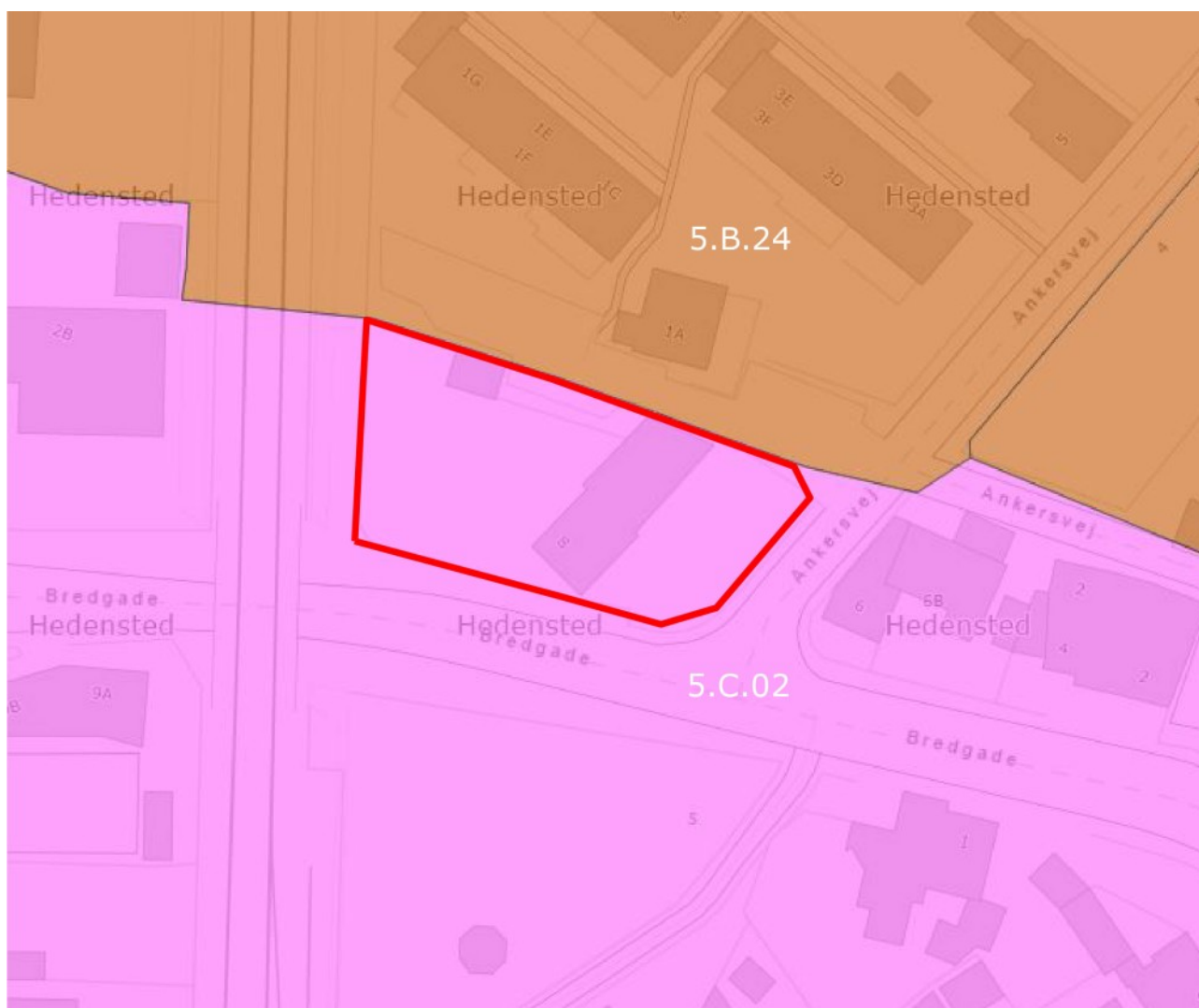
## Redegørelse for Kommuneplan 2021-2033

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 5.C.02 og udlagt til centerområde med en maksimal bebyggelsesprocent på 80, en maksimal bygningshøjde på 10 meter og et maksimalt antal etager på 3.

Lokalplanen er ikke overensstemmelse med kommuneplanrammen, da lokalplanen giver mulighed for ny bebyggelse i 4 etager med en maksimal bygningshøjde på 14 meter. På den baggrund udarbejdes der et kommuneplantillæg sideløbende med lokalplanen.



***Nuværende kommuneplanrammer og lokalplan 1184.***

Se kommuneplantillæg nummer 15 her.

## Retningslinje 1.1 - Byudvikling og byzone

Lokalplanområdet er omfattet af følgende retningslinjer for Byudvikling og byzone i Kommuneplan 2021-2033:

1.1.2 I de byer, hvor der er udarbejdet en udviklingsplan, skal planens anbefalinger tages i betragtning ved fremtidig planlægning og sagsbehandling.

1.1.3 Anlæg og arealer skal udformes, så eksisterende bymæssige og kulturmæssige værdier så vidt muligt sikres. Der skal arbejdes for, at der tilføres nye bymæssige kvaliteter.

1.1.7 Der kan som hovedregel udøves liberalt erhverv i boligområder, hvis det indrettes i boligen, uden at det påvirker det omkringliggende miljø væsentlig.

1.1.8 Der skal i forbindelse med byggeri på en ejendom, vurderes behovet for opholdsarealer til det konkrete projekt. Der står i den konkrete kommuneplanramme, hvilken procentdel af etagearealet der skal udgøre opholdsarealerne til opførelse af boliger inden for centerområderne.

1.1.9 Ved lokalplanlægning for miljøfølsom anvendelse skal det sikres, at disse ikke er belastet af støj samt lugt, støv og anden luftforurening fra trafik, virksomheder, tekniske anlæg mv. over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

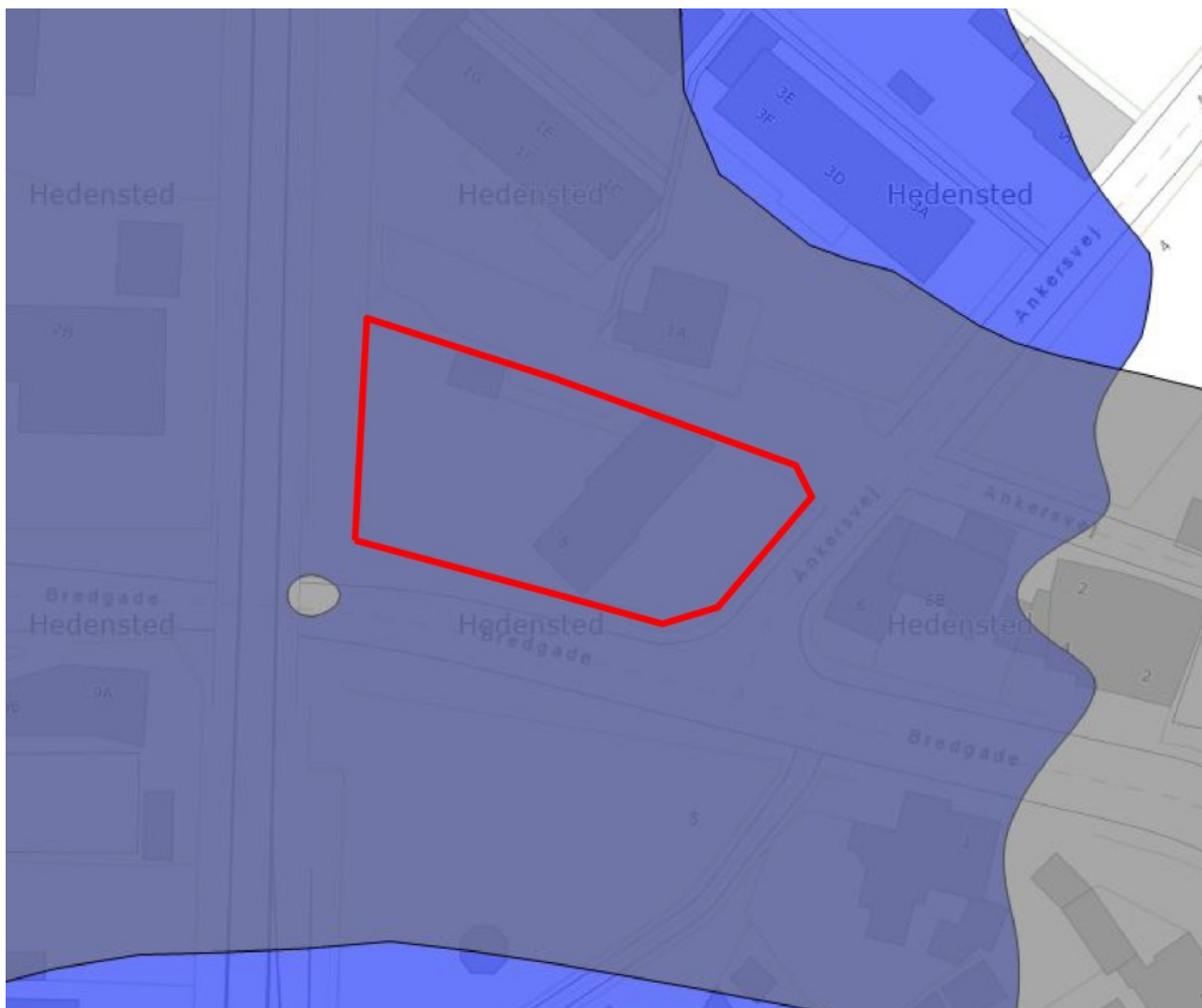
### Vurdering

Lokalplanen følger rammerne for Hedensted Masterplan fra 2016, der lægger op til at udnytte potentialet i Hedensteds forskellige bycentre og deres kvaliteter samt bearbejde byrummene, så de tilpasser sig byens skala og behov, for derigennem skabe attraktive byrum.



## Retningslinje 7.1 - Støj

Hele lokalplanområdet ligger inden for støjdbredelseszonen fra Bredgade. Retningslinje 7.1.2 fastsætter at støjbelastede arealer kun må udlægges til støjfølsom anvendelse, hvis den fremtidige anvendelse kan sikres mod støjgener.



*Hele lokalplanområdet ligger inden for udpegningerne Støj fra veje (grå) og Støj fra tog (blå).*

### Vurdering

Lokalplan 1184 udlægger arealet til boliger i form af etageboligbebyggelse, hvilket er støjfølsom anvendelse.

Se mere håndteringen af støj under afsnittet Miljøforhold.

## Retningslinje 9.1 - Oversvømmelse og erosion

Indenfor retningslinjen er der udarbejdet en kortlægning, der viser de områder, der kan blive udsat for oversvømmelse og erosion. Udpegningen medfører, at der inden for de udpegede områder, skal vurderes om der er behov for afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse eller erosion, når der lokalplanlægges for byudvikling, tekniske anlæg, ændret anvendelse med videre.

Kortlægningen viser at lokalplanområdet er i risiko for oversvømmelse fra kloakken.



*Hele lokalplanområdet ligger inden for udpegningen Oversvømmelse og erosion i kommuneplanen.*

### Vurdering

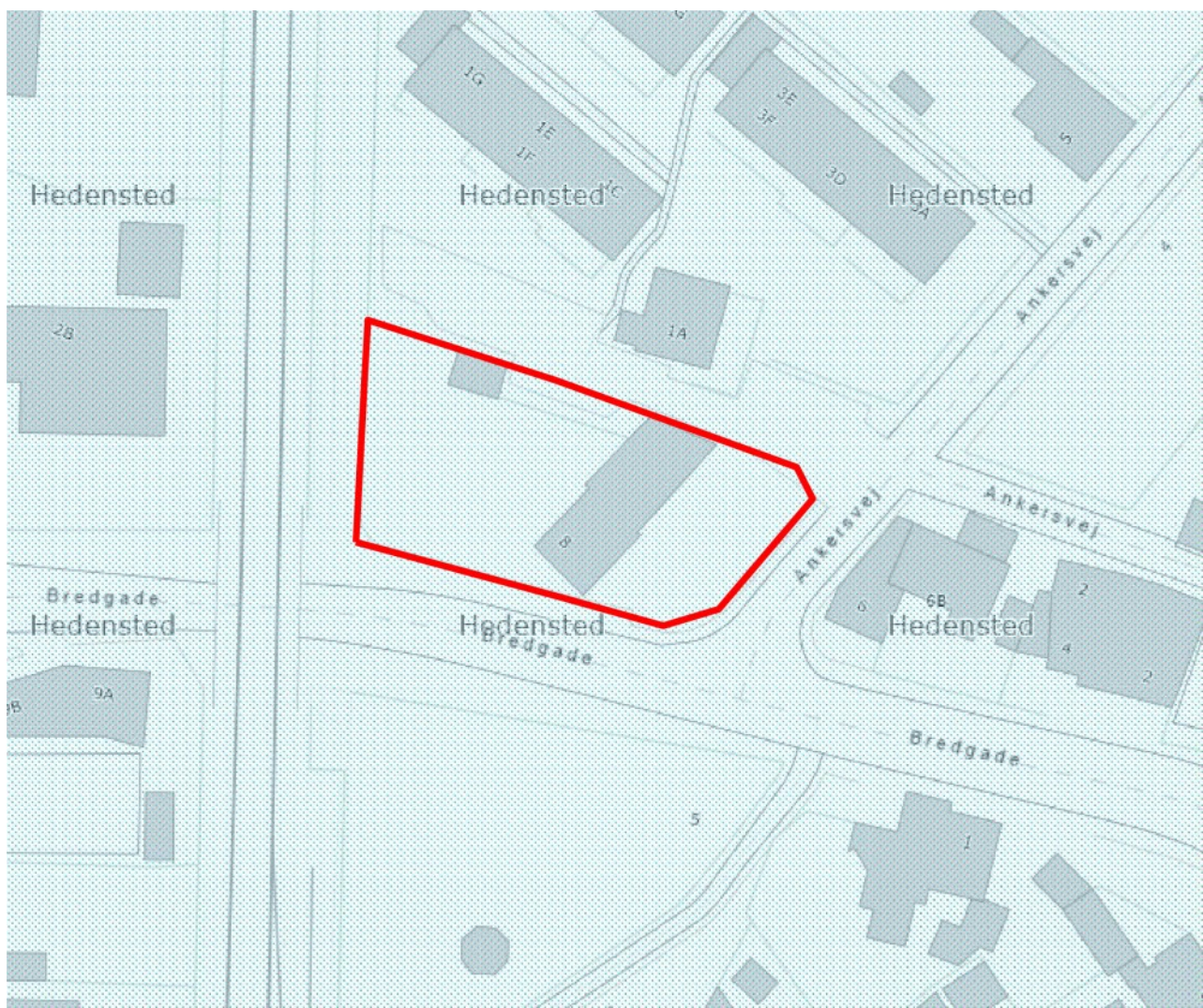
Det er vurderet, at der er nedsivningsmuligheder på grunden. Lokalplanen giver mulighed for permeabel belægning.

Der sættes krav i lokalplanen om, at overfladevand fra parkeringsarealerne tilbageholdes i magasin eller faskine.

## Retningslinje 9.2 - Klimatilpasningsområder

Lokalplanområdet er omfattet af retningslinje 9.2 Klimatilpasningsområder, som fastsætter at der ved byudvikling og omdannelse inden for klimatilpasningsområderne skal redegøres for, hvordan de langsigtede klimaændringer med ændrede nedbørs- og vandstandsforhold imødegås.

Klimatilpasningsområder er generelt arealer, som risikerer at blive udsat for periodevise oversvømmelser som følge af klimaforandringerne. Det kan enten være oversvømmelser fra øer, åer, havet eller oversvømmelse fra kloaknettet.



*Hele lokalplanområdet ligger inden for udpegningen Klimatilpasningsområder i kommuneplanen.*

### Vurdering

Det er vurderet, at der er nedsivningsmuligheder på grunden. Lokalplanen giver mulighed for permeabel belægning.

Lokalplanen fastsætter et niveauplan i kote 64,61 for at sikre, at ny bebyggelse opføres så oversvømmelser, eksempelvis som følge af skybrud, undgås.



## Retningslinje 10 - Drikkevand

Hele planområdet er omfattet af retningslinje 10 Drikkevand. Planområdet ligger indenfor område med drikkevandsinteresser (OD).

Rent drikkevand er en forudsætning for liv og gode levevilkår. Det sikres gennem robuste kildepladser til vandværkerne, hvor grundvandet bliver indvundet skånsomt. De mest sårbare kildepladser kan flyttes til mindre sårbare lokaliteter, og kommunen fastholder en decentral indvinding af grundvand til drikkevand. Derved bliver indvindingen af drikkevand mere robust over for uheld og forureninger, og motiverer den enkelte til at gøre en indsats for drikkevandet. Motivationen er størst, når borgerne bor og arbejder oven på det grundvand, der forsyner det vandværk, der leverer det vand, der kommer ud af hanen.



## Retningslinje 11.2 - Skovrejsningsområder

Lokalplanområdet er omfattet af følgende retningslinje for Skovrejsning i Kommuneplan 2021-2033:

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

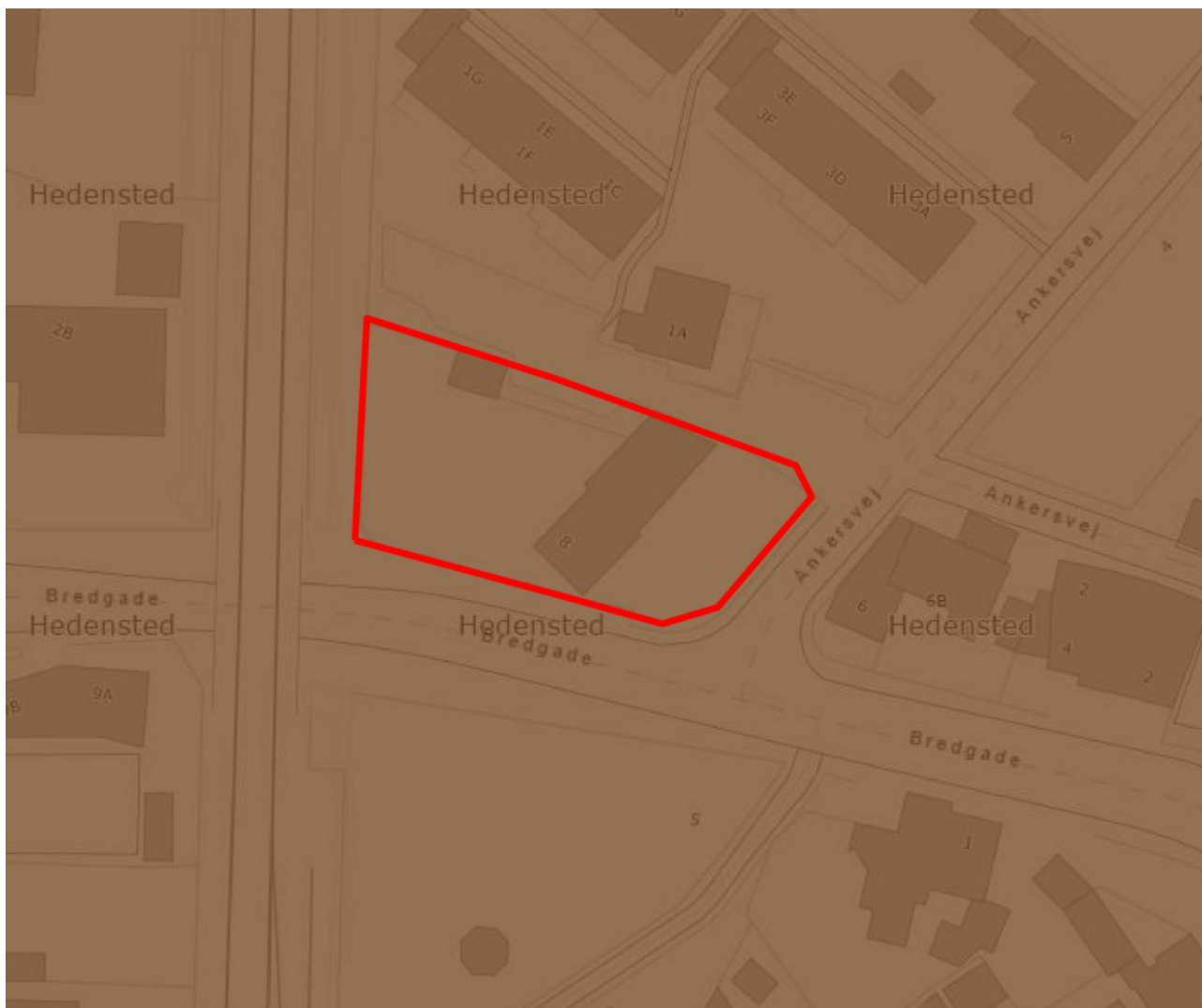
Lokalplanens område ligger i sin helhed inden for et område, hvor skovrejsning er uønsket.

### Vurdering

Lokalplanen stemmer overens med retningslinjen for Skovrejsning.

## Retningslinje 11.4 - Geologi

Området er i sin helhed udpeget som et område med specifik geologisk bevaringsværdi, der udgør Løsning Hedeslette. Jf. retningslinje 11.4.1 skal værdifulde geologiske landskabstræk, deres indbyrdes overgange og sammenhænge, sikres.



*Hele lokalplanområdet ligger inden for udpegningen Specifik geologisk bevaringsværdi.*

### Vurdering

På baggrund af planområdet og projektets størrelse og placering i eksisterende bymæssig bebyggelse i Hedensted by, vurderes lokalplanen ikke at påvirke det geologiske interesseområde.



## Retningslinje 13.2 – Stier

Retningslinje 13.2.1 fastsætter at i alle lokalplaner skal behovet for stiforbindelser afklares, og redegøre for forholdet til det omkringliggende stinet med særligt fokus på at skabe sammenhænge. Herudover skal de rekreative muligheder udbygges med stier og ny natur omkring byer og landsbyer, samt ved et sammenhængende rekreativt stinet, der forbinder kommunens byer, jf. retningslinje 13.2.2.



*Lokalplanområdet ligger i umiddelbar forbindelse til eksisterende stiforbindelser gennem Hedensted by og til Hedensted station.*

### Vurdering

Lokalplanen grænser op til eksisterende stinet i området, så der opnås adgang gennem stinettet til rekreative arealer og varierede bymæssige funktioner.

## Retningslinje 13.3 - Parkering

Med Retningslinje 13.3.1 vil der kunne forventes at kommunalbestyrelsen vil fastsætte krav om parkering ved nybyggeri, tilbygning og ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse. Indretning af parkeringsarealer skal ske i henhold til gældende vejregler.

### Vurdering

Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjerne for Parkering.

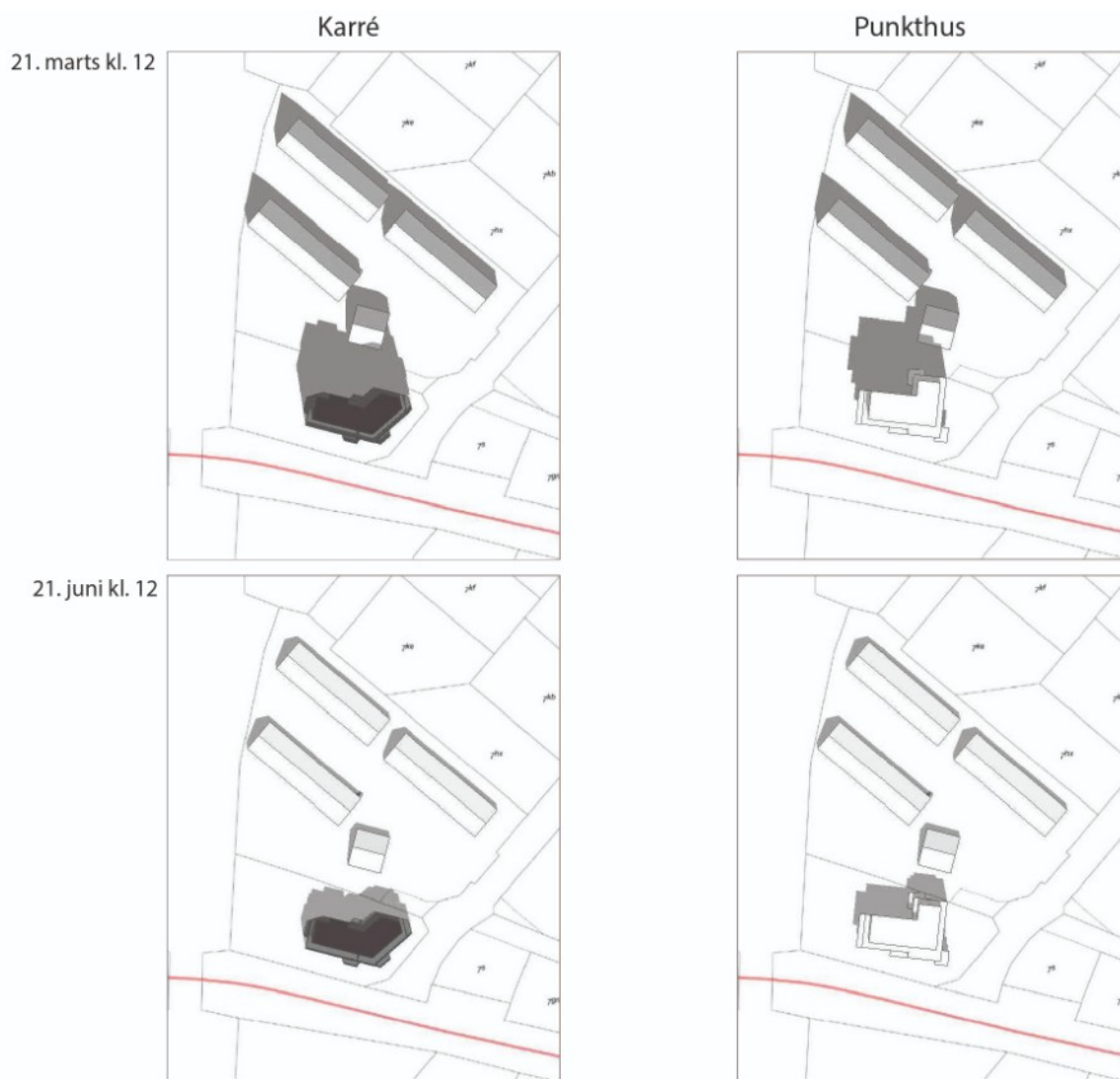


## Masterplan

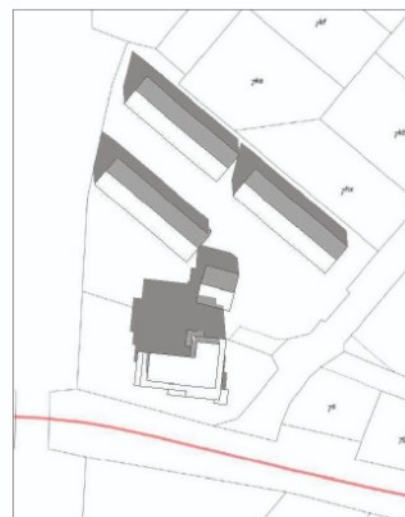
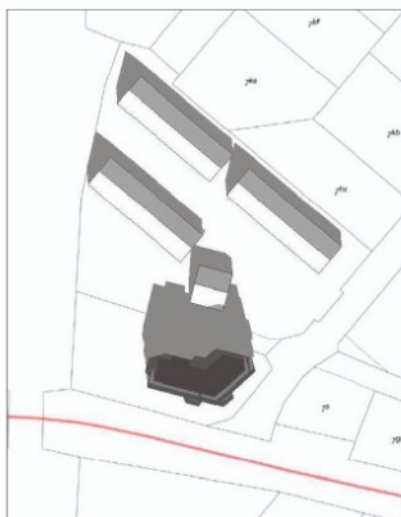
Lokalplanen følger rammerne for Hedensted Masterplan fra 2016, der lægger op til at udnytte potentialet i Hedensteds forskellige bycentre og deres kvaliteter samt bearbejde byrummene, så de tilpasser sig byens skala og behov og derigennem skabe attraktive byrum.

## Lokalplanens konsekvenser for nærområdet

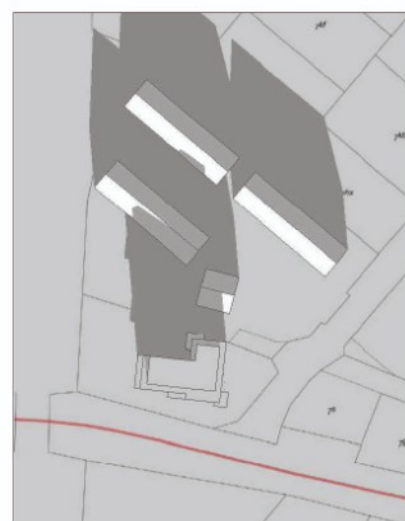
Bebyggelsen, som nærværende lokalplan giver mulighed for, er højere og større end den nuværende bebyggelse i lokalplanområdet, og vil være et markant element i sine omgivelser. Højden på bygningen vil medføre skyggedannelse, og særligt i området bag bebyggelsen. Nedenfor ses skyggediagrammer for henholdsvis en karrébebyggelse og et punkthus.



21. september kl. 12



21. december kl. 12



## Eksisterende lokalplan og servitutter

Lokalplanens område er omfattet af Lokalplan nr. 54. Lokalplanen vedrører et areal beliggende ved Ankersvej i Hedensted, vedtaget den 11. april 1988.

Lokalplan nr. 54 aflyses for den del, der er sammenfaldende med nærværende lokalplan.

### 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 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.

Der er foretaget servitutredøgørelse for lokalplanområdet. Nedenfor ses gældende servitutter.

#### 19.06.2020-1011964289 Statsekspropriation

Pålagt efter reglerne i stats-ekspropriationsloven i anledning af elektrificering af jernbanestrækningen Hedensted - Horsens.

Der er pålagt en respektafstand på 10 meter fra nærmeste spormidte.

Servitutten respekteres.

#### 19.02-1934-943750-55 Dokument om byggelinier med videre

Der er fastsat en vejbyggelinje med højdetillæg og passagetillæg. Hedensted Kommune er vejmyndighed, og har fastsat vejbyggelinjen til 5 meter fra vejskel inklusiv højde og passagetillæg.

Vejbyggelinjen er pålagt af hensyn til at sikre eventuelle vejudvidelser. Højde- og passagetillæg er fastlagt af hensyn til at sikre hensigtsmæssig skråningsanlæg mod vejen ved større terrænforskelle. I stedet for et skråningsanlæg kan der anlægges en spunsvæg, kælder eller lignende løsning, hvorved højde- og passagetillægget kan reduceres. Etablering af spunsvæg, kælder eller lignende løsning kræver forudgående tilladelse fra Hedensted Kommunes vejmyndighed. En dispensation fra højde- og passagetillægget forudsætter, at en spunsvæg, kælder eller lignende kan holde på jorden i sådan et omfang, at det er muligt etablere vejanlæg på arealet mellem Bredgade og vejbyggelinjen

Servitutten respekteres.

#### 09.03.1965-943751-55 Dokument om oversigt med videre

Oversigtsareal med forbud mod genstande eller bevoksninger, der rager mere end 80 cm op over højden af de tilstødende kørebaneanter på hjørnet af Bredgade og Ankersvej.

Servitutten respekteres.

#### 24.05.1988-13788-55 Lokalplan nummer 54

Lokalplan nummer 54 aflyses med Lokalplan 1184 for det område, hvor de to planer er sammenfaldende. Servitutten bør aflyses i tingbogen.

## Teknisk forsyning

### Varmeforsyning

Lokalplanens område ligger inden for et forsyningsområde til fjernvarme.

### Vandforsyning

Lokalplanområdet vandforsynes fra Hedensted Vandværk.

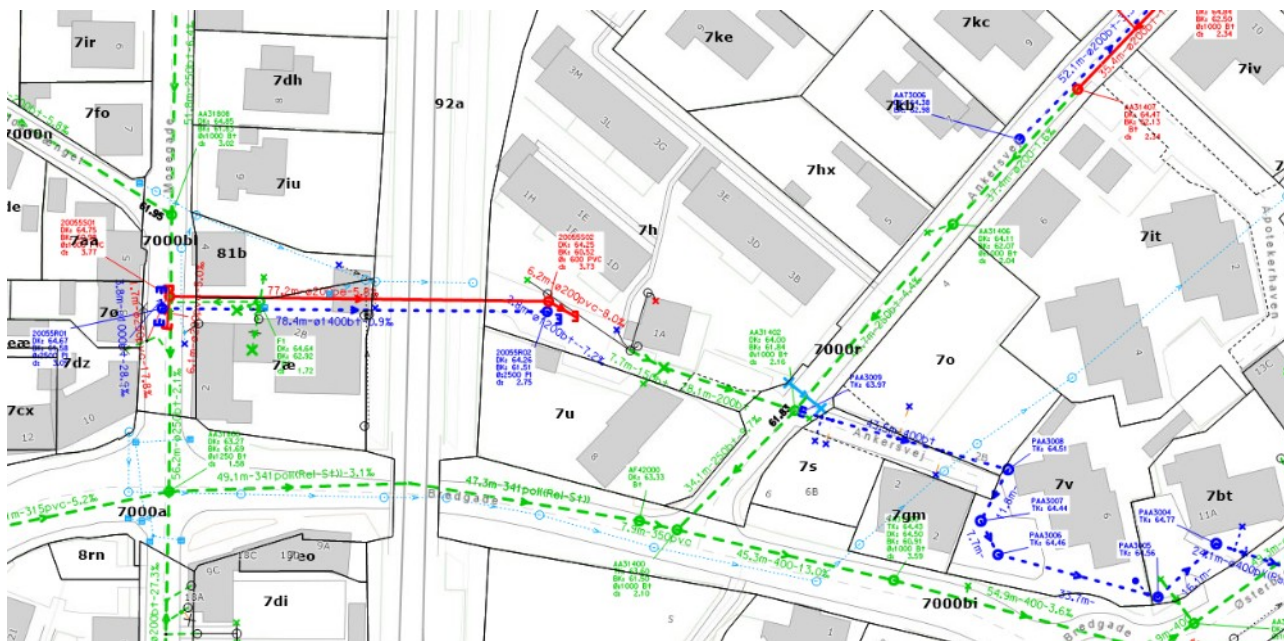
### Spildevand

Lokalplanområdet er i kommunens gældende Spildevandsplan udlagt som separatkloakeret, hvilket fastholdes.

### Overfladevand

Hedensted Spildevands kloaksystemer kan modtage maksimalt 30% af overfladevandet fra lokalplanområdet. Det resterende overfladevand skal håndteres inden for området ved etablering af LAR-løsninger såsom fordampning, nedsivning i regnbede, faskine eller lignende.

Der løber et rørlagt vandløb nord for lokalplanens område. Hedensted Spildevand planlægger, at reetablere det rørlagte vandløb ved at føre ledningen videre, fra der hvor den er afproppet, og ned til ledningen ud for Ankersvej 2b, som vil kunne håndtere vandløbsvandet.



Ledningskort – Lyseblå ledning er rørlagt vandløb

### 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 cirka 5 kilometer til nærmeste Natura 2000-område, som er nr. 78 "Skove langs nordsiden af Vejle Fjord", som rummer Habitatområde nr. H67 og Fuglebeskyttelsesområde nr. F45.

Hedensted Kommune vurderer ikke at planlægningen medfører en negativ påvirkning af Natura 2000-området på grund af afstanden samt den anvendelse, der planlægges for.

### 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 vil påvirke bilag IV-arter.

## Miljøforhold

### Støj

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

#### Jernbanestøj og vibrationer

En lokalplan må kun udlægge arealer belastet af støj til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afværgeforanstaltninger med videre, kan sikre, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for jernbanestøj kan overholdes, jævnfør planlovens § 15a. Lige vest for området løber en jernbanestrækning, som udsender støj og vibrationer ind i lokalplanområdet. Der er dog en eksisterende støjafskærmning mellem jernbanen og lokalplanens område.

Fra jernbanen gælder en afstandsgrænse på 50 meter fra nærmeste spormidte på hovedstrækninger. Inden for denne afstand må der ikke opføres ny boligbebyggelse og lignende med mindre det ved måling eller beregning er dokumenteret at grænseværdien for komfortvibrationer kan overholdes i kortere afstand.

Der er i forbindelse med nærværende lokalplan foretaget beregninger, ved en vibrationsrapport, som viser, at støj og vibrationer kan overholdes i en afstand på 25 meter fra jernbanen, under forudsætning af ny etageboligbebyggelse opføres som stivkonstruktion med betondæk samt kælder.

Såfremt der bygges på en anden måde end forudsat i vibrationsrapporten, eller at der opstår ny viden skal der foretages en ny beregning, som påviser, at støj og vibrationer fra jernbanen kan overholdes.

De vejledende grænseværdier for støj fra jernbaner fremgår af et tillæg fra juli 2007 til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner".

#### Trafikstøj

Miljøstyrelsens støjkortlægning og vejledende støjgrænser viser, at lokalplanområdet er støjbelastet af trafikken på Bredgade. Derfor er der indhentet dokumentation for, hvor og hvordan støjgenerne kan nedbringes tilstrækkeligt til, at arealet vil kunne lokalplanlægges til støjfølsom anvendelse som boligformål med udendørs opholdsarealer. De nødvendige bestemmelser om etablering nærliggende af afskærmende foranstaltninger til at sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener er derefter indarbejdet i planen.

Det skal sikres, at boligerne der tillades indenfor området, ikke belastes med et støjniveau fra de omgivende veje, som er over grænseværdierne, der er fastsat i Miljøstyrelsens vejledning om "Støj fra veje", vejledning nr. 4/2007 eller senere udgave.

Lokalplanen ligger i Hedensted Bymidte, og er en del af et samlet byområde med blandede byfunktioner. Lokalplanområdet ligger i en centerramme, der fastsætter en anvendelse til eksempelvis butikker, boliger, caféer, restauranter, biografteater, spillesteder, hoteller, stationer og busterminaler, lægekonsultationer, banker, forretningsservice, kulturtilbud, bibliotek, skole, sundhedsvæsen, offentlig, administration med videre inden for ret korte, indbyrdes afstande.

De vejledende grænseværdier for trafikstøj boligområder og udendørs opholdsarealer er  $L_{den}$  58 dB(A). I tætbyområder, herunder områder med blandede byfunktioner, kan der accepteres et støjniveau på facaden på 68 dB(A) mod, at der etableres støjreducerende løsninger, således at der opnås et maksimalt støjniveau på  $L_{den}$  46 dB(A) indendørs i sove- og opholdsrum med åbne vinduer og  $L_{den}$  33 dB(A) med lukkede vinduer og åbne friskluftsventiler. Det skal desuden sikres, at opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til boligerne har et støjniveau på maksimalt 58 dB(A). Såfremt dette ikke er tilfældet, kan arealet ikke indgå i beregningen af opholdsarealet.

Lokalplanen giver mulighed for at opsætte støjskærm eller integrere lyddæpende foranstaltninger i bebyggelsens arkitektur med henblik på at sikre, at støjkravene overholdes.

#### Lugt, støv eller anden luftforurening

I henhold til planlovens § 15 b skal lokalplanen redegøre for lugt, støv eller anden luftforurening. En lokalplan må kun udlægge arealer, der er belastet af lugt, støv eller anden luftforurening fra produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder og husdyrbrug til boliger, institutioner, kontorer, rekreative formål m.v., hvis lokalplanen med bestemmelser om bebyggelsens højde og placering kan sikre den fremtidige anvendelse mod en sådan forurening.

Bebyggelsen forventes ikke at give anledning til lugtgener i omgivelserne. Der kan dog forekomme støv i anlægsfasen.

### 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.

Lokalplanområdet udgør et byzoneareal der 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

### Museumsloven

Hvis der under anlægsarbejde findes spor af fortidsminder skal arbejdet standses i det omfang det berører fortidsmindet, og fundet skal straks meldes til VejleMuseerne, jævnfør Museumsloven, §27, stk. 2.

Der er ikke på forhånd kendskab til fortidsminder i lokalområdet. Da arealet er meget lille og delvis bebygget er det museets vurdering at der er lav risiko for at påtræffe fortidsminder. Det anbefales derfor ikke at der foretages en arkæologisk forundersøgelse. Det gælder dog stadig at såfremt der ved et gravearbejde fremkommer arkæologiske spor skal arbejdet standses og Vejlemuseerne kontaktes.

### Politiet

Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg med mere, der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling, jævnfør færdselslovens § 100.

## Ekspropriation

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1 i Lov om planlægning ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Heraf kan følgende særligt fremhæves:

- Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen.
- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.
- Ekspropriation i Lov om planlægning kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør er heller ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder imidlertid et skærpet nødvendighedskrav, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private.
- Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås med mindre indgribende midler, for eksempel ved en frivillig aftale med den berørte lodsejer. Ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end nødvendigt. Hvis lodsejeren eller nogen, ejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forestå virkeliggørelsen, kan der heller ikke eksproprieres. Det er desuden en betingelse, at der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer for.
- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel for realisering af ekspropriationsformålet, ligesom indgrebet og betydningen heraf for den ejer af ejendom, som vil skulle eksproprieres, skal stå i et rimeligt forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen. Kravet om rimelighed og forholdsmæssighed må således vurderes konkret med hensyn til indgrebets karakter og betydning for de involverede.

Proces:

Det er kommunalbestyrelsen, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan. Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal kommunalbestyrelsen følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102. Det indebærer bl.a.:

- At kommunen har ansvaret for at tilvejebringe grundlaget for ekspropriation inklusive arealfortegnelse og ekspropriationsplan,
- At kommunen skal offentliggøre et tidspunkt mv. for en såkaldt åstedsforretning og indvarsle ejere m.fl. hertil med mindst fire ugers varsel,
- At kommunen skal afholde åstedsforretning, hvor ejere m.fl. er indkaldt, og hvor grundlaget for ekspropriationen gennemgås,
- At kommunen under åstedsforretningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl., og at ejere m.fl. kan acceptere erstatningsforslag med forbehold for ekspropriationens fremme,
- At ejere m.fl. inden for en frist på fire uger efter åstedsforretningen kan komme med bemærkninger til den planlagte ekspropriation,
- At kommunalbestyrelsen som hovedregel først efter udløbet af fristen på fire uger efter åstedsforretningen kan træffe beslutning om ekspropriation, og at kommunalbestyrelsen i forbindelse med ekspropriationsbeslutningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl.,
- At ejere m.fl. kan klage til Planklagenævnet over lovligheden af ekspropriationsbeslutningen, og
- At kommunen har pligt til at sørge for, at erstatningen fastsættes ved taksation, hvis der ikke kan opnås aftale om erstatning. Sagen skal indbringes til taksationsmyndigheden senest otte uger efter, at ekspropriationsbeslutningen er meddelt og – i tilfælde af klage over ekspropriationsbeslutningen – senest fire uger efter endelig afgørelse af klagesagen.

## Samlet konklusion af miljøscreening

Hedensted Kommune har forbindelse med udarbejdelsen lokalplanen og kommuneplantillægget foretaget en miljøscreening af planforslagene.

Projektet ligger inden for tinglyst vejbyggelinje inklusiv højde/passagetillæg. Vejbyggelinjen kan indskrænkes til en linje på cirka 5 meter fra vejskel eksklusiv højde/passagetillæg. Højde/passagetillægget kan reduceres såfremt bygherre etablerer en løsning (spuns eller lignende) der reducerer højde/passagetillæggets formål. Bygherre skal, over for kommunen som vejmyndighed, dokumentere at en sådan løsning kan etableres og sikrer dens formål.

Området ligger inden for et støjbelastet areal for jernbane og vej i henhold til Kommuneplan21. Bygherre har aflagt rapport fra ekstern rådgiver for støj fra vej og jernbanen med afsæt i det konkrete projekt. Rapporten viser, at støj fra jernbane overholdes. Vejstøj overskrider grænseværdien. Herudover er der aflagt rapport om vibrationer fra jernbanen, som kan overholdes ved byggeri i stiv konstruktion med betondæk og kælder. Lokalplanen stiller krav om, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejstøj samt støj og vibrationer fra jernbanen er overholdt, og at støjafskærmning er etableret, hvis det findes nødvendigt.

Afledningsretten i området er 0,3. Det resterende tag- og overfladevand skal håndteres på egen grund i LAR-anlæg. Lokalplanen giver mulighed for at etablere LAR-anlæg. Området er placeret i en stor lavning "blue-spot" til et stort vandopland på 30 hektar, hvorfor der skal redegøres for, hvordan ejendommen sikres mod vandskade i ekstremregns-situationer. Ny bebyggelse må ikke give anledning til, at der ledes mere vand fra matriklen til omkringliggende matrikler. Der fastsættes med lokalplanens afværgeforanstaltning for håndtering af ekstremregn, jf. kommuneplanen. Som afværgende tiltag er der med lokalplanen fastsat et niveauplan for etagebebyggelsen, for at sikre kommende byggeri mod ekstremregnhændelser.

Bygherre har udarbejdet skyggediagrammer for henholdsvis et punkthus og en karrébebyggelse. Skyggepåvirkningen vil hovedsageligt påvirke den bagvedliggende boligbebyggelse mod nord, som udgøres af Ejerforeningen Solkrogen. Bebyggelsen kan placeres inden for et i lokalplanen fastsat byggefelt. Byggefeltets omfang og placering er fastlagt ud fra en afvejning af afstand til jernbane samt tinglyst vejbyggelinje mod Bredgade. Projektet vurderes at stemme overens med visionerne for fortætning af bymidten.

Hedensted Kommune har foretaget en screening af planlægningen og har afgjort, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering på baggrund af Lov om miljøvurdering af planer og programmer, § 8, stykke 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 konkrete projekter (VVM) offentliggøres med begrundelse og klagevejledning, hvilket sker samtidig med, at planforslagene fremlægges i offentlig høring.

Screeningen viste, at den samlede miljøpåvirkning inklusive de kumulative effekter af planforslagene ikke er væsentlige. På baggrund af screeningen er det vurderet, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM), lovbekendtgørelse nummer 4 af 3. januar 2023.

Det samlede miljøscreeningsskema findes [her](#).

## Klagevejledning miljøscreening

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

Efter § 48, stk. 1, i Bekendtgørelse om lov nr. 1976 af 27. oktober 2021 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.

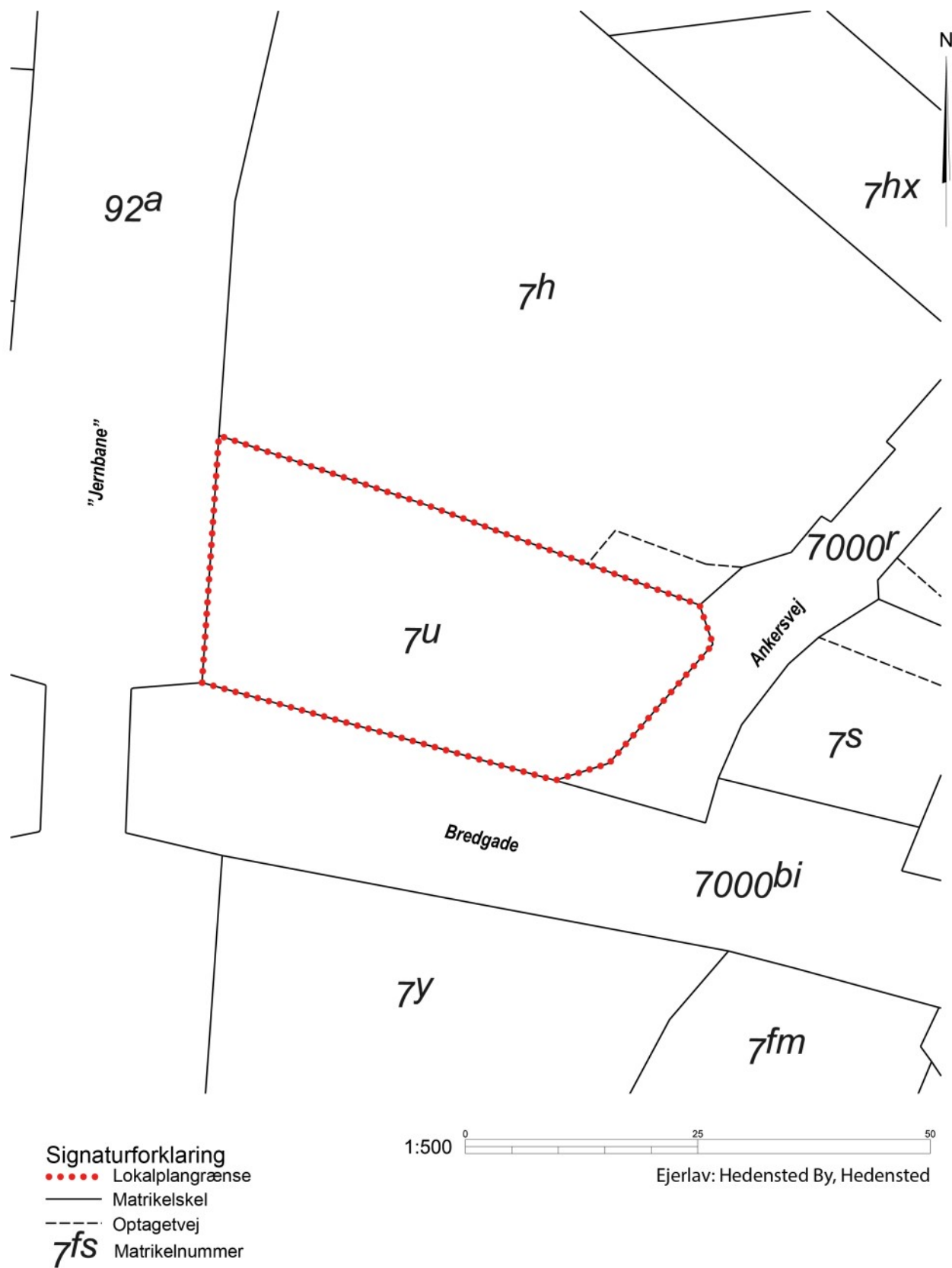
### Klagefrist

Klagefristen er 4 uger fra annoncering af afgørelsen.

### Fritagelse for at bruge Klageportalen

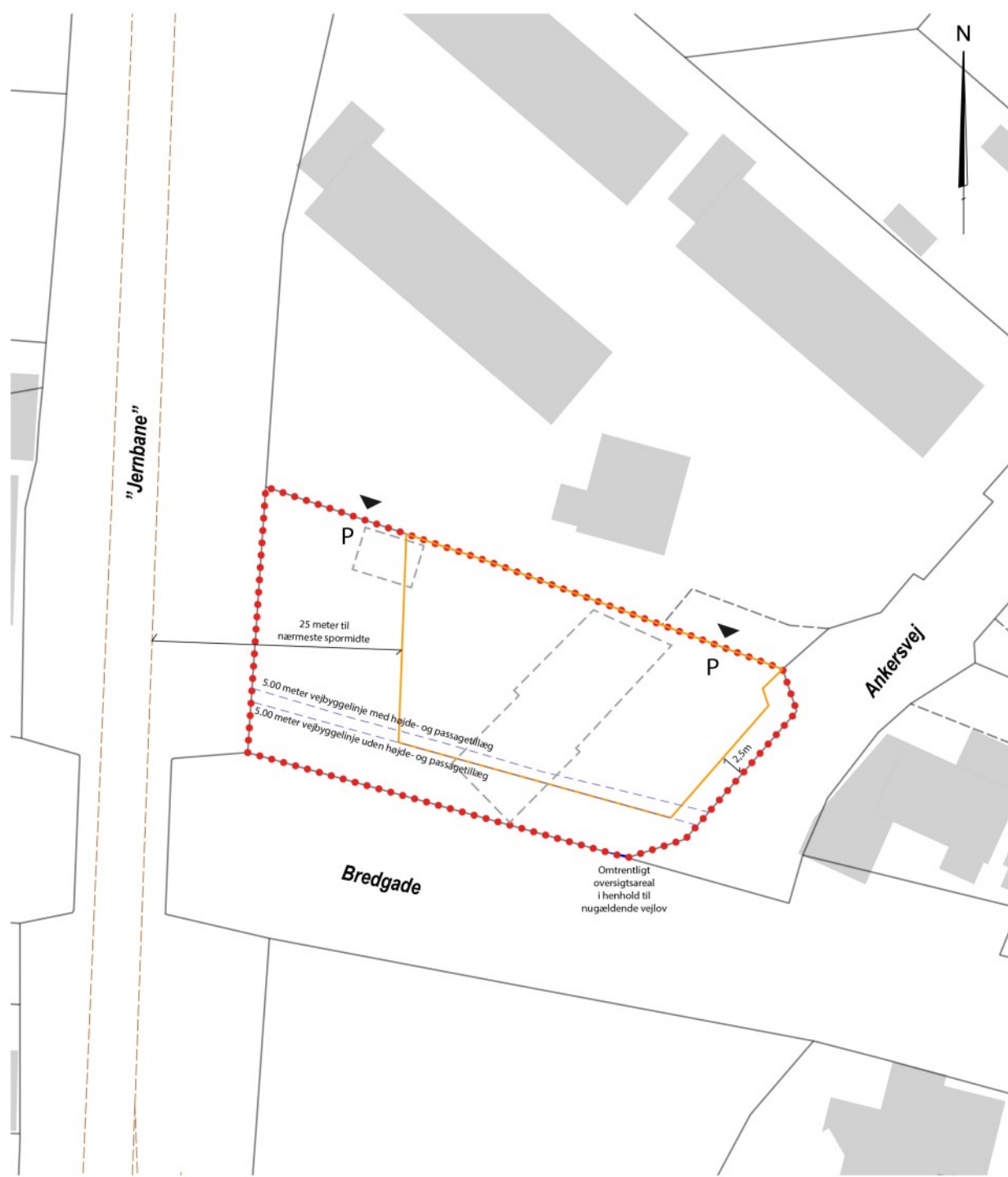
Fritagelse for at bruge Klageportalen skal sendes med en begrundet anmodning til kommunen senest samtidig med klagen. Kommunen videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt anmodningen imødekommes.

## Kortbilag 1



Kortbilag nr. 1 - Matrikelkort - Link til kort [her](#).

## Kortbilag 2



## Signaturforklaring

- Lokalplangrænse
- Matrikelskel
- - - Optaget vej
- - - Tinglyst vejbyggelinje
- Spormidte
- Omtrentligt oversigtsareal

1:500 0 25 50

Ejerlav: Hedensted By, Hedensted

- ▶ Principiel vejadgang
- P Principiel placering af parkering
- Byggefelt
- - - Bygninger som kan nedrives
- Eksisterende bygninger



Kortbilag nr. 2 - Lokalplankort - Link til kort [her](#).

## Vedtagelse

Forslag til Lokalplan 1184 er vedtaget af Hedensted Kommunalbestyrelse den **dd. måned åååå** og offentliggøres efter reglerne herom i Lov om planlægning §§ 24-26.

På Kommunalbestyrelsens vegne

Ole Vind

Marianne Berthelsen

Borgmester

Konstitueret 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 Kommunalbestyrelsen.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for at indsende bemærkninger og ændringsforslag er udløbet, kan Kommunalbestyrelsen 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.



## Status og proces

Denne side viser et overblik over den aktuelle lokalplans status og proces i kronologisk rækkefølge.

Hvis du ønsker at udvikle et område, eller er interesseret i, at vide mere om hvad en lokalplan er, kan du læse mere her: [Link til Hedensted.dk planer og politikker](#)