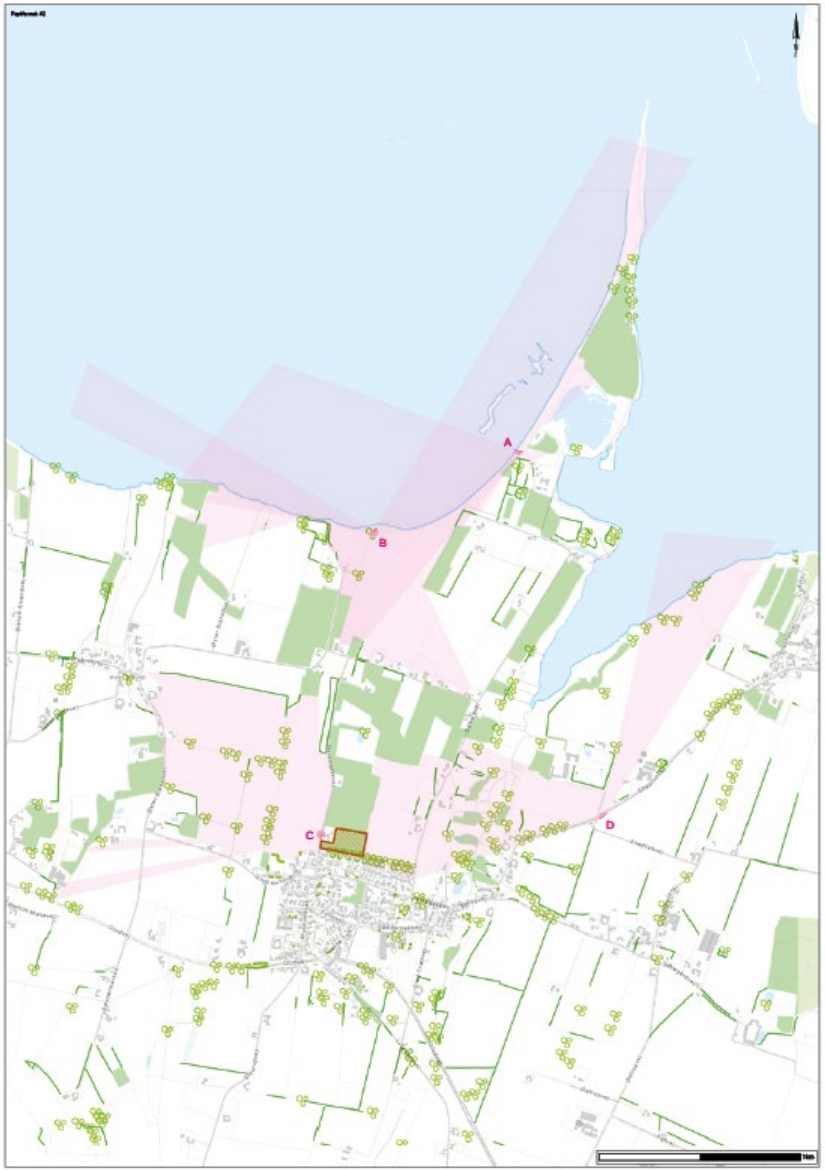
Samlede rettelser i Forslag for Lokalplan 1153 – Boliger, Nordmarksvej, Glud, før fornyet høring

	Oprindeligt forslag til lokalplan	Forslag til lokalplan ved fornyet høring
§ 6.1	§ 6.1: Bebyggelsen skal tilsluttes Hedensted Spildevands ledningssystem. Området separatkloakeres og regnvand skal ledes til Hedensted Spildevands regnvandsbassin ved Søborgvej. Der må maksimalt afledes regnvand fra 40% af den enkelte boligmatrikel til Hedensted Spildevands regnvandsledning. Regnvand fra yderligere befæstelse skal håndteres indenfor pågældende boligmatrikel. For vejmatrikler gælder at der maksimalt må afledes regnvand fra 90% af den enkelte vejmatrikel til Hedensted Spildevands regnvandsledning. Regnvand fra yderligere befæstelse skal håndteres indenfor pågældende vejmatrikel.	§ 6.1: Bebyggelsen skal tilsluttes Hedensted Spildevands ledningssystem. Ad §: Området separatkloakeres og regnvand skal ledes til Hedensted Spildevands regnvandsbassin ved Søborgvej. Der må maksimalt afledes regnvand fra 40% af den enkelte boligmatrikel til Hedensted Spildevands regnvandsledning. Regnvand fra yderligere befæstelse skal håndteres indenfor pågældende boligmatrikel. For vejmatrikler gælder at der maksimalt må afledes regnvand fra 90% af den enkelte vejmatrikel til Hedensted Spildevands regnvandsledning. Regnvand fra yderligere befæstelse skal håndteres indenfor pågældende vejmatrikel.
§11.1	§ 11.1 Der skal oprettes en eller flere grundejerforeninger med medlemspligt for samtlige ejere inden for lokalplanens område, når 40% af grundende er solgt, eller når Hedensted Byråd kræver det. Grundejerforeningen for lokalplanområdet skal i fællesskab med den i "Lokalplan 07.B1.01 - Boligområde Glud Kirkevej" forudsatte grundejerforening, varetage grundejerforeningsopgaver for matrikelnr. 1bh, Glud by, Glud, i en 50/50 fordeling af udgifter og med bibeholdelse af det eksisterende læbælte, med undtagelse af op til 4 åbninger til lokalplanområdet. Boligforeninger og/eller udlejere der ved sam-	§ 11.1 Der skal oprettes en eller flere grundejerforeninger med medlemspligt for samtlige ejere inden for lokalplanens område, når 40% af grundende er solgt eller når Hedensted Byråd kræver det. Grundejerforeningen for lokalplanområdet skal i fællesskab med grundejerforeningen, der ligger inden for lokalplan 07.B1.01 – Boligområde Glud Kirkevej, varetage grundejerforeningsopgaver for matrikelnr. 1bh, Glud by, Glud, i en 50/50 fordeling af udgifter. Boligforeninger og/eller udlejere, der ved sam-/udmatrikulering etablerer sig indenfor lokalplanområdet efter fuldført byggemodning, har ligeledes pligt til medlemskab af grundejerforeningen. Ad§ Vilkår for stiforbindelse og samarbejde, ifølge aftale med sydliggende grundejerforening fremgår af lokalplanens redegørelse under afsnittet ”Konsekvenser for nærområdet – Trafik og grønt bånd”.

	/udmatrikulering etablerer sig indenfor lokalplanområdet, efter fuldført byggemodning, har ligeledes pligt til medlemskab af grundejerforeningen.	
”Konsekvenser for nærområder - Trafik” rettet til ”Konsekvenser for nærområder - Trafik og grønt bånd”	**Konsekvenser for nærområder – Trafik** Der er lavet en aftale med grundejerforeningen mod syd, om et grundejerforeningsfællesskab, der også muliggør stiadgange til/fra det grønne bånd. Nordmarksvej og Søborgvej er mindre veje og på sigt vil en udbygning af området kræve en opgradering af de to veje.	**Konsekvenser for nærområder - Trafik og grønt bånd** Der er udarbejdet en aftale med grundejerforeningen mod syd, om et grundejerforeningsfællesskab for matr.nr. 1bh, Glud By, Glud med vilkår om at det eksisterende læbælte skal bevares. Dog må der i læbæltet etableres to åbninger. Åbningen beliggende mod vest, må maksimalt etableres med en bredde på 5 meter og åbning beliggende mod øst må maksimalt etableres med en bredde på 3 meter. I forbindelse med den østlige åbning kan der etableres en stiforbindelse gennem det grønne bånd, såfremt den udføres som vist i illustrationen herunder. Stien skal således sno sig mellem to beplantninger med væksthøjde på mindst 2 meter, der er placeret på en sådan måde, at det ikke er muligt at se fra stiens ene ende til den anden. Åbninger i læbæltet, stien og den nye beplantning etableres ifm. byggemodning af lokalplanområdet, på bygherres bekostning. Drift og vedligehold i form af græsslåning, beskæring m.v. varetages af grundejerforeningen beliggende mod syd, mens udgifter herfor samt øvrige relaterede udgifter, fordeles 50/50 mellem de to grundejerforeninger. Hvis der etableres flere grundejerforeninger i lokalplanområdet udgør de tilsammen 50% af samarbejdet med grundejerforeningen beliggende mod syd.

		Den/de nye grundejerforening(er) kan stille forslag omkring brug og udformning af arealet, men det er grundejerforeningen beliggende mod syd der, som ejer af fællesarealet, bestemmer hvordan arealet skal anvendes, samt udformes. Nordmarksvej og Søborgvej er mindre veje og på sigt vil udvikling af området kræve en udbygning af de to veje.
		Kortbilag 2, 3 og 4 rettes således, at stien i det grønne fællesareal ved den vestlige åbning fjernes.
Redegørelse for retningslinje 10.3 kystnærhedszone	Hele Glud ligger inden for kystnærhedszonen. For opretholdelse af byens tilbud, er også vækst af byen nødvendig. Bebyggelsen er i overensstemmelse med princippet om byvækst indefra ud. Der har været planer om at lade byen vækste mod sydøst, hvilket er fjernest Horsens Fjord. Til gengæld er det tættere As Vig og det sydlige Kattegat. Hertil er det forud for bebyggelse sydøst for Glud, nødvendigt at den planlagte omfartsvej er anlagt. Således er udvidelsen mod nord, den aktuelt eneste mulighed for udvidelse af Glud. Lokalplanområdet omfatter alene arealer der har været anvendt til landbrug (monokultur), og vurderes herved at gavne natur-, miljø- og rekreative hensyn. Lokalplanens placering og udformning, vurderes hertil at underbygge naturen og biodiversiteten i området, samt tydeliggøre landskabet. Lokalplanen vurderes således at være i overensstemmelse med retningslinjen. *10.3.1 I forbindelse med byudvikling inden for kystnærhedszonen skal den mere detaljerede*	*10.3.1 I forbindelse med byudvikling inden for kystnærhedszonen skal den mere detaljerede planlægning sikre en harmonisk og rolig byprofil mod kysten. Samtidig bør der skabes udvidet adgang til kysten for offentligheden.* **Planmæssig begrundelse** Glud er beliggende inden for kystnærhedszonen. For at sikre og fastholde byens tilbud, herunder bl.a. skole, daginstitution og dagligvarebutik, skal Glud også fremadrettet kunne udvikle sig. Bebyggelsen er udlagt i overensstemmelse med princippet om byvækst indefra og ud. Der har været planer om at byen skulle udvikle sig mod sydøst, hvilket for Glud er længst væk fra Horsens Fjord. Til gengæld er det tættere på As Vig og det sydlige Kattegat. Inden byen kan udvikle sig mod øst, bør den planlagte omfartsvej anlægges. På nuværende tidspunkt er det derfor mest hensigtsmæssigt at udvikle Glud mod nord. Den nuværende anvendelse af området er til landbrug. Da landbrug er monokultur i store utilgængelige arealer, vurderes en ændring til boligformål, at være til gavn for natur-, miljø- og rekreative hensyn. Lokalplanområdets udformning, vurderes sammen med boligvejenes forløb at tydeliggøre landskabet. **Visuel påvirkning af kystlandskabet** Det overordnede hensyn i forhold til kystnærhedszonen er, at kysterne så vidt muligt friholdes for unødig visuel påvirkning fra byggeri og anlæg samt at ændringer inden for byzone får et harmonisk udtryk i kystlandskabet. Da Glud er beliggende inden for kystnærhedszonen, gælder dette hensyn fra hele det omgivende landskab.

	planlægning sikre en harmonisk og rolig byprofil mod kysten. Samtidig bør der skabes udvidet adgang til kysten for offentligheden.	Den vestlige del af Glud ligger meget synligt og åbent i landskabet med kirken og dets omgivelser i fokus. Øst for Glud falder terrænet ned mod nord, ved dalsænkningen med Glud bæk i bunden. På den østlige side af dalen er der en samling af enkeltstående boliger og mindre gårde. Mellem Horsens Fjord og lokalplanområdet ligger flere mindre skovarealer, læbælter og trægrupper. Disse sammen med det kuperede terræn, forhindrer indkig til lokalplanområdets boliger, fra Horsens Fjord og gennem kystlandskabet. Lokalplanområdet placering i kystlandskabet er vist på nedenstående kort og fotos. Som det ses på billede A, B og C består kystlandskabet hovedsagligt af beplantet kuperet terræn med begrænsede indkig. Her ses også enkelte huse i landskabet med beplantning tæt ved. Det kuperede terræn vil sammen med de spredte boliger og beplantningen skærme lokalplanområdet for indkig fra fjorden og kysten. Lokalplanområdet kan på billede D anes som en naturlig fortsættelse af byen. Fra lokalplanområdet er der cirka 1,25 km til fotopunkt D, der viser hvordan byggeri inden for lokalplanområdet kun i mindre grad påvirker kystlandskabet. **Konklusion** Hele byen er omfattet af kystnærhedszonen og for at sikre byens tilbud, er det nødvendigt at byen fortsat kan udvikle sig. Da terræn, mindre bebyggelser og beplantning indrammer området, som beskrevet ovenfor og vist på billederne herunder, vurderes bebyggelsen ikke at medføre en negativ visuel påvirkning af kystlandskabet. Det vurderes at bebyggelsen vil fremstå som en naturlig forlængelse af byen. Lokalplanen vurderes at være i overensstemmelse med såvel retningslinjen i Kommuneplan 2021-2033, som Planlovens bestemmelser om planlægningen inden for kystlandskabet.



Herover: Kort over Glud og omegn samt kysten langs Horsens Fjord. Lokalplanområdet er markeret med en skravering og rød kant. Foto-punkter markeret med bogstaver, og synsfelter angivet ved lyserøde flader. Af kortet fremgår desuden omfanget af beplantning i landskabet, både skovarealer, læbælter og trægrupper, der alle begrænser udsynet gennem kystlandskabet.

A: NORD-ØST FOR LOKALPLANOMRÅDET

Herover: A panorama, hvor rød pil markerer retningen for lokalplanområdet, der er placeret bag de mange beplantningselementer, og kan derfor ikke ses.

Herover: A foto, hvor rød pil markerer retningen for lokalplanområdet, der er placeret bag de mange beplantningselementer, og kan derfor ikke ses.

B: NORD FOR LOKALPLANOMRÅDET

Herover: B panorama, hvor rød pil markerer retningen for lokalplanområdet, der er placeret bag de mange beplantningselementer, og kan derfor ikke ses.

Herover: B foto, hvor rød pil markerer retningen for lokalplanområdet, der er placeret bag de mange beplantningselementer, og kan derfor ikke ses.

C: VEST FOR LOKALPLANOMRÅDET

Herover: C panorama, hvor rød pil markerer retningen for lokalplanområdet, der er placeret bag de mange beplantningselementer og huset, hvorfor lokalplanområdet ikke er synligt.

Herover: C foto, hvor lokalplanområdet ligger lige til højre for foto-kigget, placeret bag beplantning, og derfor ikke synlig.

D: ØST FOR LOKALPLANOMRÅDET

Herover: D panorama, hvor rød pil markerer retningen for lokalplanområdet, der lige kan anes som en naturlig fortsættelse af byen.

Herover: D foto, hvor rød pil markerer retningen for lokalplanområdet, der lige kan anes som en naturlig fortsættelse af byen.