

# Boligområde ved Remmerslundvej i Hedensted

Lokalplan 1111

Forslaget skal høres af byrådet den 19.12.2018



**HEDENSTED**  
KOMMUNE



# Indholdsfortegnelse

Offentlig høring .....	1
Baggrund og indhold .....	2
Formålet med lokalplanen .....	3
Lokalplanens indhold .....	4
Bestemmelser .....	7
§ 1 Formål .....	8
§ 2 Område- og zonestatus .....	9
§ 3 Områdets anvendelse .....	10
§ 4 Udstykninger .....	11
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold .....	12
§ 6 Tekniske anlæg .....	16
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering .....	17
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden .....	18
§ 9 Ubebyggede arealer .....	20
§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse .....	21
§ 11 Grundejerforening .....	22
§ 12 Aflysning af lokalplan og servitutter .....	23
Redegørelse .....	24
Redegørelse for kommuneplan 2017-2029 .....	25
Retningslinje 1.1 - Byudvikling og byzone .....	26
Retningslinje 6.1 - Støj .....	28
Retningslinje 7.1 - Særlige naturbeskyttelsesinteresser og potentielle naturområder .....	29
Retningslinje 7.2 - Økologiske forbindelser .....	31
Retningslinje 7.3 - Grønt Danmarkskort .....	33
Retningslinje 8.2 - Klimatilpasningsområder .....	35
Retningslinje 10.1 - Landskab .....	42
Retningslinje 10.2 - Skovrejsning .....	44
Retningslinje 10.4 - Geologi .....	46
Konsekvenser for nærområdet .....	48
Eksisterende lokalplan og servitutter .....	52
Teknisk forsyning .....	53
Naturbeskyttelse .....	54
Miljøforhold .....	55
Tilladelser fra myndigheder .....	65

Miljøvurdering .....	66
Kortbilag 1 .....	67
Kortbilag 2 .....	68
Kortbilag 3 .....	69
Kortbilag 4 .....	70
Vedtagelse .....	71
Retsvirkninger .....	72
Klagevejledning lokalplan .....	73

## 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

Forslag til lokalplan 1111 er i offentlig høring i perioden XX. måned 20XX til XX. måned 20XX.

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 - By og Landskab

Niels Espes Vej 8

8722 Hedensted

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

Tlf: 7975 5606





## Baggrund for Lokalplanen

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et konkret ønske om at udvikle et boligområde i Remmerslund. Den sydvestlige del af lokalplanområdet er omfattet af *Lokalplan 130 - Vedr. et areal beliggende ved Remmerslundvej*. Lokalplan 130 udlægger arealet til blandet boligområde og erhvervsområde. Lokalplan 130 aflyses ved vedtagelsen af Lokalplan 1111 for den del, der er omfattet af Lokalplan 1111. Lokalplan 1111 udlægger hele lokalplanområdet til boligformål med blandet tæt-lav og åben-lav bebyggelse.

Derudover understøtter lokalplanen Hedensted Kommunes ønske om at sikre bosætningsmuligheder og den positive udvikling af Hedensted, som er en af kommunens tre centerbyer. Forandringerne i handels- og bosætningsmønstrene stiller krav til, at centerbyerne gentænkes og planlægges således, at byernes attraktion, anvendelighed og identitet styrkes. Centerbyerne skal gennem deres arkitektur fremstå med den stærkeste mulige identitet og tiltrækningskraft, der styrker borgernes relation til byen, og samtidig virker positivt over for nye borgere. Centerbyerne skal udvikles, så der bliver plads til flere borgere.

Denne lokalplan fokuserer på at skabe boliger som en naturlig forlængelse af Hedensted, så der sikres mest mulig liv og aktivitet i området. Med det nye boligområde, som denne lokalplan skaber rammerne for, kan Hedensted rumme borgere i alle livets faser.

### Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger i Remmerslund imellem Løsning og Hedensted afgrænset af Hovedvejen mod syd og øst, Remmerslund by mod vest samt åbent landskab mod nord.

Området består af matr.nr. 3af, 3ag og en del af 10x, Remmerslund By, Hedensted, og udgør et areal på ca. 180.000 m<sup>2</sup>. Lokalplanområdet omfatter dyrkede markarealer.



*Lokalplanområdet set fra sydvest.*

## Formålet med lokalplanen

Formålet med lokalplanen er at udlægge lokalplanområdet til boligområde. Der sikres byggeretsgivende bestemmelser, der giver mulighed for opførelse af åben-lav og tæt-lav boliger til helårsbeboelse.

Et andet af lokalplanens formål er at fastlægge et princip for grønne kiler i lokalplanområdet for at sikre en overordnet grøn struktur i området. Lokalplanen skal sikre stier, der forbinder det nye boligområde med de omkringliggende områder og den eksisterende by og natur.

Lokalplanen har til formål at sikre, at regn- og overfladevand håndteres inden for lokalplanområdet, og at overfladevand indgår som et rekreativt element i fællesarealerne.

## Lokalplanens indhold

I lokalplanen fastlægges områdets overordnede grønne strukturer. Derudover udarbejdes byggeretsgivende bestemmelser, hvor der gives mulighed for at opføre ca. 170 boliger i form af åben-lav og tæt-lav bebyggelse med tilhørende veje, stier og rekreative arealer.

### Grøn og blå struktur

Lokalplanområdets nordøstlige del samt området langs Hovedvejen er udlagt til skovrejsning, hvorfor der her er sikret skovbeplantning. Skovområdet skal smelte sammen med bebyggelsen, og der skal ved hjælp af rekreative stier skabes adgang for borgerne til skoven.

Et af hovedprincipperne i lokalplanlægningen har været at håndtere regn- og overfladevand inden for lokalplanområdet. I den centrale del af lokalplanområdet er der derfor udlagt et nærrekreativt område, som skal fungere som forsinkelsesbassin til regnvandshåndtering. Håndteringen af regnvand sker hovedsageligt langs vejene og stierne i området, og vejene samt stierne er placeret på en måde, at de kan bruges til det. Enkelte steder i området vil det være påkrævet at håndtere mindre mængder regnvand i rør pga. terrænet.

Forsinkelsesbassinet etableres som en regnvandssø med permanent vandspejl, så det blå element inddrages i lokalplanområdet.



### Princip for regnvandshåndtering.

I kilerne må der etableres anlæg til håndtering af regnvand, stiforbindelser samt indrettes lege- og opholdspladser eller lignende tiltag.

Det grønne fællesareal omkring regnvandssøen samt de nærrekreative arealer rundt om bebyggelsen udlægges i græs med spredte grupper af løvfældende buske og træer, der er naturligt hjemmehørende i det eksisterende miljø. I de grønne fællesarealer inden for



boligområderne kan der indrettes lege- og opholdspladser eller lignende tiltag. Udsynet til landskabet skal bevares, men der kan plantes solitære eller små grupper af hjemmehørende, løvfældende træer, for at understrege og perspektivere udsynet til landskabet.



På billedet ses den eksisterende beplantning i lokalplanområdet.

## Veje og stier

Lokalplanområdet får vejadgang fra Hovedvejen. Herfra vil to stamveje lede gennem området og ud fra disse vil der løbe to fordelingsveje, hvorfra boligvejene fra hovedparten af delområderne vil være tilsluttet. Enkelte delområder vil dog være direkte tilsluttet stamvejene.

Denne vejstruktur medfører, at området kommer til at fremstå med et klart vejhierarki, hvor hastigheden gradvist nedsættes og tilpasses tætheden og skalaen. Alle boliger inden for området vil skulle vejbetjenes fra en af de interne boligveje.

Inden for lokalplanområdet udlægges arealer til stiforbindelser, som sikrer mulighed for, at de lette trafikanter kan færdes sikkert fra de respektive boligområder til Remmerslundvej og Hovedvejen. Derudover udlægges rekreative stier, som sikrer mulighed for cirkulation rundt mellem boligområderne og adgang til de omkringliggende rekreative arealer.

## Parkering

Der skal sikres parkeringspladser inden for lokalplanområdet. I områder til åben-lav boligbebyggelse skal der anlægges mindst 2 parkeringspladser pr. bolig til parkering på egen grund for. For tæt-lave boliger gælder det, at der skal anlægges 1½ parkeringspladser pr. bolig, som enten kan etableres i tilknytning til den enkelte bolig og/eller som fællesparkering.

## Bebyggelsen

Lokalplanen udlægger areal til opførelse af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

Ved åben-lav boligbebyggelse forstås fritliggende enfamiliehuse på grunde mellem 700 m<sup>2</sup> og 1000 m<sup>2</sup>. I to områder udlagt til åben-lav (D og E) vil bebyggelsen kunne opføres i 2 etager med en maks. højde på 8,5 meter, og i det sidste delområde til åben-lav (F) holdes bebyggelsen i maks. 1 etage og 6,5 meter.

Ved tæt-lav boligbebyggelse forstås boligbebyggelse som række-, kæde-, klynge- dobbelt- eller gårdhavehuse. Derudover kan der inden for delområderne udlagt til tæt-lav opføres fritliggende enfamiliehuse på små grunde.

Delområderne A, B, C og H udlagt til tæt-lav bebyggelse kan opføres i 2 etager og en maks. højde på 8,5 meter, mens de øvrige delområder til tæt-lav bebyggelse (I, J og K) kan opføres i 1 etage og en maks. højde på 6,5 meter.

Ved både åben-lav og tæt-lav bebyggelse gælder, at facader skal udføres i teglsten (blank eller vandskuret), pudset overflade eller glatte betonelementer. Facaderne skal fremstå i beige, hvide, grå, sorte, røde, gule eller brune nuancer. Facader på mindre, sekundære bygninger som skure og lignende, samt mindre bygningsdele som f.eks. karnapper, altaner og mindre facadepartier kan udføres i andre materialer som for eksempel træ, metal eller glas og i materialernes naturlige farver.

Tage må ikke udføres i blanke og reflekterende materialer. Tagmaterialet må have en overflade med et maksimalt glanstal på 20.

I delområder udlagt til tæt-lav boliger gælder endvidere, at bebyggelsen inden for hvert enkelt delområde skal opføres som én samlet bebyggelse med et tydeligt arkitektonisk helhedspræg og et gennemgående tema i forhold til materialer, farver og form.

## Bestemmelser

I henhold til Lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 med senere ændringer, fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.





## § 1 Formål

Lokalplanens formål er

- at sikre områdets anvendelse til boligformål,
- at sikre en funktionsmæssig helhed i forhold til udlæg af boligområder, støjdæmpende foranstaltninger, håndtering af overfladevand samt veje og stier i området,
- at sikre fri- og opholdsarealer til boligerne i området og fastlægge principper for områdets grønne struktur,
- at sikre mulighed for og arealudlæg til håndtering af overfladevand, herunder etablering af regnvandsbassin samt trug, grøft og render langs veje og i rekreative områder,
- at sikre etablering af støjvold.

## § 2 Område- og zonestatus

### § 2.1 Afgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 3af, 3ag samt en del af 10x, Remmerslund By, Hedensted, samt alle matrikler, som udstykkes efter lokalplanens endelige vedtagelse.

### § 2.2 Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og landzone. Ved lokalplanens endelige vedtagelse overføres arealet i landzone til byzone.

### § 2.3 Delområder

Lokalplanområdet inddeles i 13 delområder; delområde A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L og M, jf. kortbilag 2.

## § 3 Arealanvendelse

### § 3.1 Generel anvendelse

Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål.

### § 3.2 Anvendelse - Tæt-lav bebyggelse

Delområderne A, B, C, H, I, J og K skal anvendes til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse som række-, kæde-, klynge-, dobbelt- og/eller gårdhavehuse eller lignende.

Derudover kan der inden for delområderne opføres fritliggende enfamilieshuse på små grunde.

### § 3.3 Anvendelse - Åben-lav bebyggelse

Delområderne D, E og F skal anvendes til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse.

### § 3.4 Anvendelse - Regnvandsbassin

Delområde G udlægges til rekreative formål med mulighed for etablering af et regnvandsbassin til håndtering af overfladevand samt stier, bænke, grillplads, legeplads, bålhytte eller lignende.

Området må ikke bebygges.

### § 3.5 Anvendelse - Skovrejsning

Delområde L udlægges til skovrejsning med mulighed for etablering af stier. Eksisterende sø skal friholdes og bevares som beskyttet naturområde.

Området må ikke bebygges.

### § 3.6 Anvendelse - Støjafskærmning

Delområde M udlægges til opførelse af støjvold samt stisystem. Området er ligeledes udlagt til skovrejsning, som skal integreres med støjvolden.

Området må ikke bebygges.

### § 3.7 Beskyttet natur

En del af delområderne G og L er udpeget som beskyttet natur, og der må ikke ske tilstandsændringer i en afstand af 10 meter omkring udpegningerne, jf. kortbilag 2.

### § 3.8 Mindre bygninger, LAR-løsninger og veje

Inden for delområderne A, B, C, D, E, F, H, I, J og K kan der opføres mindre bygninger og tekniske anlæg til områdets forsyning på maks. 50 m<sup>2</sup> pr. enhed.

Der kan yderligere etableres regnvandsbassiner, åbne render eller lignende til afledning og nedsivning af overfladevand.

Der kan etableres veje og stier til områdets brug inden for de enkelte delområder.



## § 4 Udstykninger

### § 4.1 Udstykning - Tæt-lav bebyggelse

I delområderne A, B, C, H, I, J og K må parceller til tæt-lav bebyggelse ikke udstykkes med en grundstørrelse på mere end 500 m<sup>2</sup>, hvor byggeriet skal ske efter en samlet udstykningsplan inden for det enkelte delområde.

### § 4.2 Udstykning - Åben-lav bebyggelse

I delområderne D, E og F må parceller til åben-lav bebyggelse ikke udstykkes med en grundstørrelse på mindre end 700 m<sup>2</sup> og mere end 1000 m<sup>2</sup>.

### § 4.3 Fællesarealer og veje

Der kan ske udstykning af vej, sti og fællesarealer til selvstændige ejendomme.

### § 4.4 Tekniske anlæg

Ejendomme til tekniske anlæg, herunder transformestationer, el- og tv-master, regnvandsbassiner, pumpestationer og lignende kan udstykkes, så grunden ikke er større end anlæggets sokkelplade plus manøvrearealer, parkering eller lignende på en hensigtsmæssig måde.

## § 5 Veje, stier og parkeringsforhold

### § 5.1 Vejadgang

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

### § 5.2 Midlertidig vejadgang

Fra Remmerslundvej gives der mulighed for en midlertidig vejadgang til vejbetjening af delområderne A og B. Når der er skabt adgang til området fra Hovedvejen, skal denne vejadgang lukkes og konverteres til stiforbindelse i princippet som vist på kortbilag 2.

### § 5.3 Veje og stier

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

Der kan desuden indarbejdes trampestier i princippet som vist på kortbilag 2.

### § 5.4 Vejbetjening af delområder

Delområderne A, B, C og D vejbetjenes fra vejen A-B, delområderne E, F og H vejbetjenes fra vejen C-D, og delområderne I, J og K vejbetjenes fra vejen E-F, som vist i princippet på kortbilag 2.

### § 5.5 Vejbetjening af enkelte parceller

Vejadgang til de enkelte parceller må kun ske fra interne boligveje i de respektive delområder, som vist i princippet på kortbilag 2.

### § 5.6 Vejadgang til regnvandsbassin

Fra vejen A-B skal der sikres adgang til regnvandsbassinet i delområde G til brug ved service og vedligehold.

### § 5.7 Vejudlæg

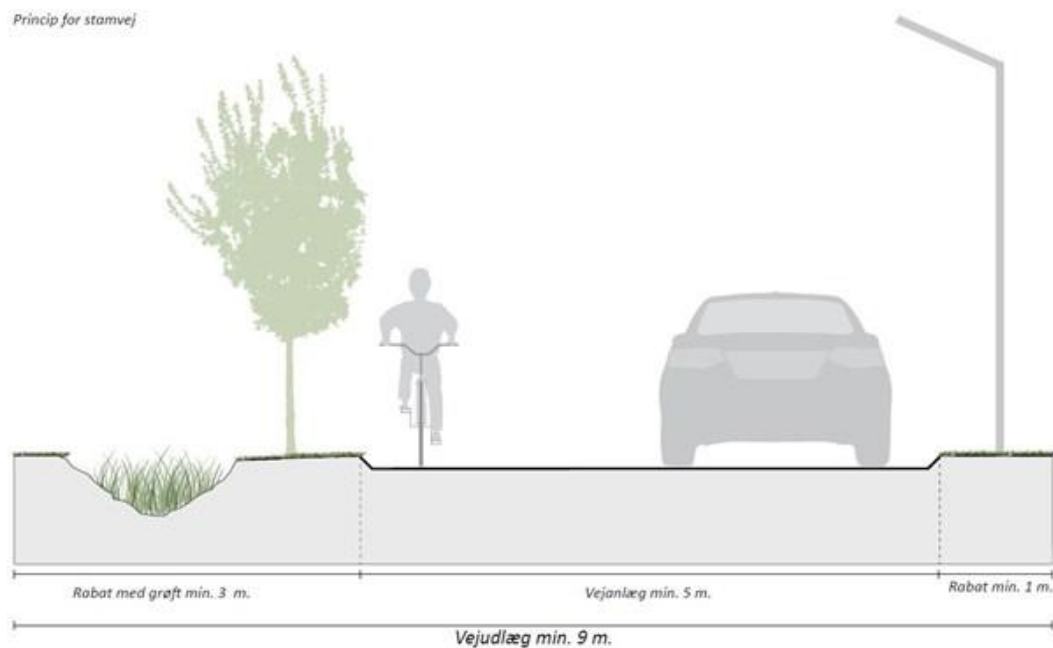
Stamveje, fordelingsveje og boligveje inden for lokalplanområdet skal anlægges efter et samlet projekt.

Der skal indarbejdes løsninger til håndtering af overfladevand i vejenes rabatter.

Vejene anlægges i princippet efter følgende vejprofil, jf. kortbilag 2:

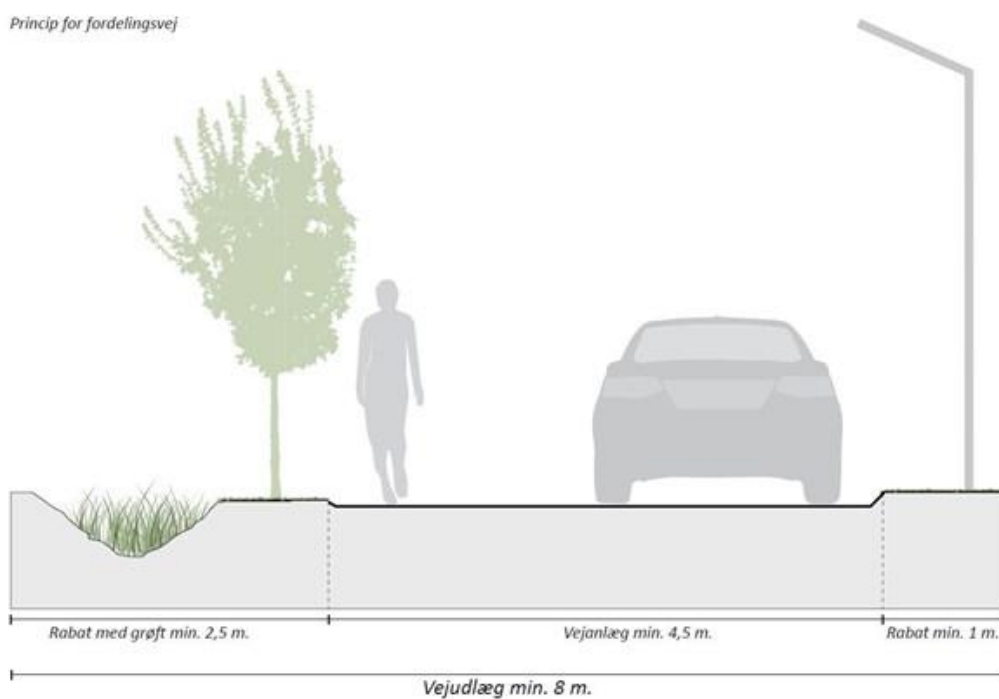
- Stamveje, vejene A-B og C-D, udlægges i en bredde af minimum 9 meter og anlægges med en kørebanebredde på minimum 5 meter

Princip for stømvej



- Fordelingsveje, vejene E-F og G-H, udlægges i en bredde af minimum 8 meter og anlægges med en kørebanebredde på minimum 4,5 meter

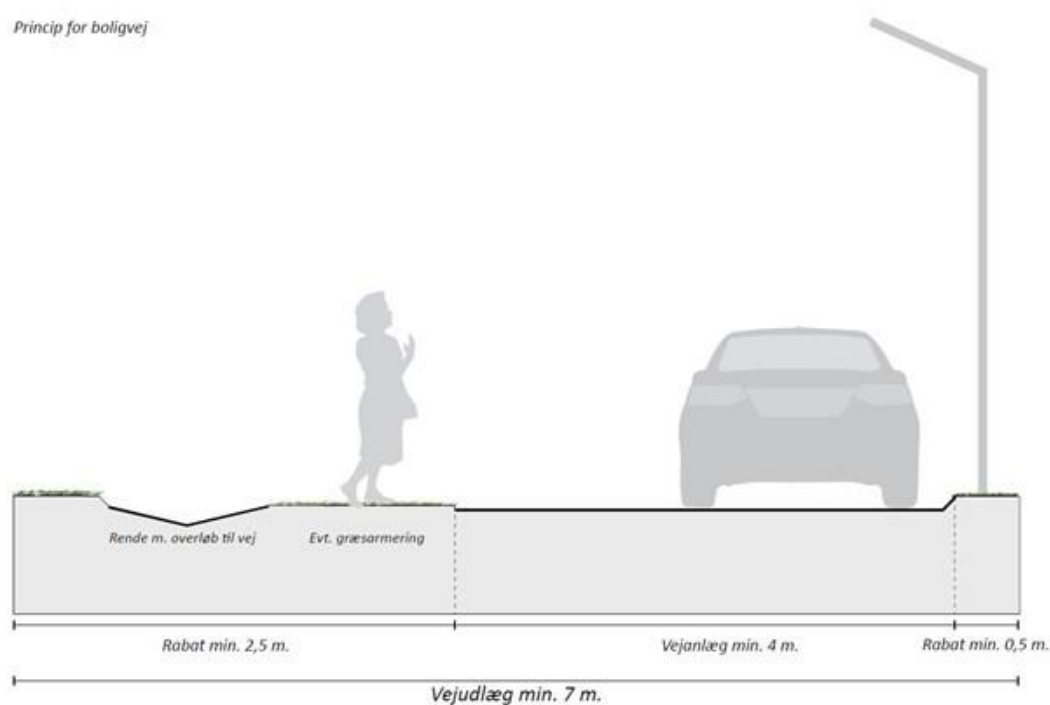
Princip for fordelingsvej



- Boligveje udlægges i en bredde af minimum 7 meter og anlægges med en kørebanebredde på minimum 4 meter



Princip for boligvej



### § 5.8 Befæstelse og LAR

For både stamveje, fordelingsveje og boligveje gælder det, at de kan være befæstet med en tæt belægning med fald mod afløb, trug eller grøft i vejenes rabatter, hvorfra der sker en kontrolleret afledning af overfladevandet.

### § 5.9 Hastighedsdæmpende anlæg

Tilslutning af boligveje og fordelingsveje til stamveje skal markeres med et hastighedsdæmpende anlæg i form af en hævet/sænket flade, og/eller en ændring i belægningen, som vist i princippet på kortbilag 2.

### § 5.10 Oversigtsarealer

Der skal etableres oversigtsarealer de steder, hvor boligveje, fordelingsveje og stamveje krydser hinanden. I oversigtsarealer må der ikke være beplantning eller genstande med en højde, der overstiger 0,80 meter.

### § 5.11 Vendepladser

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

### § 5.12 Rekreative hovedstier

Rekreative hovedstier skal udlægges med en bredde på mindst 4 meter og anlægges med en stibanebredde på mindst 1,5 meter.

Stierne anlægges med fast belægning eller stenmel og skal følge det naturlige terræn, jf. princippet på kortbilag 2.

### § 5.13 Rekreative trædestier

Rekreative trædestier skal anlægges som vist i princippet på kortbilag 2.

### § 5.14 Parkering - Åben-lav bebyggelse

Ved åben-lav boligbebyggelse skal der til hver bolig anlægges mindst 2 parkeringspladser på egen grund. Parkering i carport og garage medregnes som parkeringspladser.

#### § 5.15 Parkering - Tæt-lav bebyggelse

Ved tæt-lav boligbebyggelse skal der anlægges parkeringsarealer svarende til 1,5 parkeringsplads pr. bolig. Parkering kan etableres i tilknytning til den enkelte bolig og/eller som fællesparkering.

#### § 5.16 Belysning

Belysning af vej-, sti- og parkeringsarealer skal ske med ensartede belysningsarmaturer med lyspunktshøjde på maks. 3,5 meter, og som retter lyset nedad mod færdselsarealerne.

## § 6 Tekniske anlæg

### § 6.1 Energi

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 være antirefleksbehandlet.

Der må ikke opsættes vindmøller i området.

### § 6.2 Ledninger og kabler

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 Varmeforsyning

Bebyggelsen skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.

### § 6.4 Husspildevand

Husspildevand fra bebyggelsen skal tilsluttes Hedensted Spildevands spildevandsnet.

### § 6.5 Vandforsyning

Bebyggelsen skal forsynes med vand fra Hedensted Vandværk.

### § 6.6 Regnvand

Tag- og overfladevand skal ledes til enten regnvandsledningen, en rende, en grøft eller et trug og derefter opsamles i regnvandsbassinet i delområde G, inden det afledes til recipient. Se principskitse på kortbilag 3.

Udledningskapaciteten for vandrøret skal overholdes, hvorfor det skal sikres, at regnvandsbassinerne i lokalplanområdet er dimensioneret korrekt, så de ikke giver anledning til oversvømmelse.

Regnvandsbassiner i området må ikke indhegnes, men af sikkerhedsmæssige årsager skal brinker udformes med en svag hældning svarende til maksimalt 1:5. Regnvandsbassinet er vist med en principel placering og udstrækning på kortbilag 2 og 3.

### § 6.7 Renovation

Ved projektering skal der indtænkes affaldsløsninger. Den enkelte løsning skal tilpasses bebyggelsen med plads til opbevaring og transport, men kan udformes på forskellige måder.

### § 6.8 Støjvold og støjskærm

Der skal opføres en støjvold med en højde på 5,5 meter, jf. kortbilag 2. Det præcise omfang af støjvolden fastlægges i forbindelse med projektering.

Der må yderligere langs delområde A opsættes en støjskærm, som vist i princippet på kortbilag 2.

## § 7 Bebyggelsens omfang og placering

### § 7.1 Delområder

Bebyggelse skal placeres inden for de på kortbilag 2 viste delområder.

### § 7.2 Afstand til afgrænsninger og veje

Boligbebyggelse skal holde en afstand på minimum 5 meter til lokalplanafgrænsning og 2,5 meter til delområdeafgrænsning og veje.

### § 7.3 Bebyggelsesprocent - Tæt-lav bebyggelse

Inden for delområderne A, B, C, H, I, J og K må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40% for det enkelte delområde som helhed.

### § 7.4 Bebyggelsesprocent - Åben-lav bebyggelse

Inden for delområderne D, E og F må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 30%.

### § 7.5 Bygningshøjde, 2 etager

I delområderne A, B, C, D og E må bebyggelsen opføres i maks. 2 etager.

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 meter over byggemodnet terræn.

#### Ad §

Højden bestemmes ud fra et niveauplan fastsat i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse efter bygningsreglementets bestemmelser. Niveauplanet måles/indlægges efter byggemodnet terræn.

### § 7.6 Bygningshøjde, 1 etage

I delområderne F, H, I, J og K må bebyggelsen opføres i maks. 1 etage.

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 6,5 meter over byggemodnet terræn.

#### Ad §

Højden bestemmes ud fra et niveauplan fastsat i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse efter bygningsreglementets bestemmelser. Niveauplanet måles/indlægges efter byggemodnet terræn.

### § 7.7 Terrænregulering

Terrænreguleringer på de enkelte grunde skal holdes inden for +/- 0,5 meter. Afgravning eller påfyldning af terræn må ikke finde sted nærmere naboskel end 0,5 meter og herfra med et anlæg på maks. 1:1,5. Bygninger og udearealer skal tilpasses terrænet og ikke omvendt.

I forbindelse med anlæg til håndtering af overfladevand må der foretages den nødvendige terrænregulering for at sikre vandets tilløb til regnvandsbassiner, grøfter og trug.

## § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

### § 8.1 Facader

Facader skal udføres i teglsten (blank eller vandskuret), pudset overflade eller glatte betonelementer.

Facaderne skal fremstå i beige, hvide, grå, sorte, røde, gule eller brune nuancer.

### § 8.2 Facader, sekundære bygninger og bygningsdele

Facader på mindre, sekundære bygninger som skure, garager og lignende, samt mindre bygningsdele som f.eks. karnapper, altaner og mindre facadepartier kan udføres i andre materialer, som for eksempel træ, metal eller glas, og skal fremstå i farverne nævnt i § 8.1 eller i materialets oprindelige farve.

### § 8.3 Taghældning

Tage skal udføres som saddeltag uden valm eller med ensidig taghældning, herunder fladt tag.

### § 8.4 Tagfarver

Tage må udføres i grå, røde eller sorte nuancer med en beklædning af tegl, beton, tagpap eller skifer.

Glastage er dog tilladt i udestuer.

### § 8.5 Genskinnende tagmaterialer

Tagmaterialet skal have en overflade med et maksimalt glanstal på 20.

Vinduer, solcelle- og solfangeranlæg er undtaget fra bestemmelsen.

### § 8.6 Solcelle- og solfangeranlæg

Opsætning af solenergianlæg på tage er tilladt på betingelse af:

- at anlægget ligger plant med den tagplade, som det monteres på eller indbygges i,
- at anlægget udføres som en integreret del af bygningens arkitektoniske udtryk,
- at anlægget kun opsættes på tage med tilsvarende farvetone som anlægget,
- at anlægget overholder den maksimale bygningshøjde,
- at anlæggets rammer har samme farve som selve solcellerne/solfangerne,
- at anlægget er udformet således, at det ikke reflekterer lys, som kan blænde trafikanterne på vejene omkring anlægget,
- at anlægget skal være antirefleksbehandlet.

### § 8.7 Arkitektonisk helhedspræg

Bebyggelsen inden for hvert af delområderne A, B, C, H, I, J og K skal opføres som én samlet bebyggelse med et tydeligt arkitektonisk helhedspræg og et gennemgående tema i forhold til materialer, farver og form.

### § 8.8 Skiltning



Skiltning og reklamering ud over almindelig navne- og husnummerskiltning samt skiltning for mindre privat erhverv på den enkelte ejendom må ikke finde sted.

### § 8.9 Antenner

Antenner og parabolantener må ikke sættes op på bygningens facade eller tage, så de er synlige fra veje eller stier.

## § 9 Ubebyggede arealer

### § 9.1 Ubebyggede arealer, generelt

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse og lignende gives et ordentligt udseende.

### § 9.2 Fælles friarealer, skovrejsning

Delområderne L og M er udlagt til skovrejsning. Inden for disse områder skal der plantes skov og etableres rekreative stier.

### § 9.3 Fælles friarealer, nærrekreative

Arealer inden for delområderne A, B, C, D, E, F, G, I, J og K, der ikke udstykkes til boliger eller udlægges til vej-, sti- eller parkeringsareal, skal etableres som åbne, parklignende grønne områder.

### § 9.4 Lege- og opholdsarealer

Der kan etableres lege- og opholdsarealer i forbindelse med fælles friarealer i delområderne A, B, C, H, I, J og K.

### § 9.5 Befæstelsesgrad

I delområderne A, B, C, H, I, J og K må befæstelsesgraden for den enkelte ejendom ikke overstige 60%, mens den i delområderne D, E og F ikke må overstige 40%.

Regnvand skal håndteres synligt på overfladen via regnbede, grøfter eller andre LAR-løsninger.

Der skal bruges permeable belægninger på fælles parkeringsarealer. Såfremt fælles friarealer befæstes, skal der ligeledes anvendes permeabel belægning.

### § 9.6 Befæstelse

Der skal bruges permeable belægninger på fælles parkeringsarealer. Såfremt fælles friarealer befæstes, skal der ligeledes anvendes permeabel belægning.

### § 9.7 Beskyttet natur

Der må ikke foretages ændringer i tilstanden af de beskyttede søer og mose i lokalplanområdet, jf. kortbilag 2.

### § 9.8 Hegn

Hegning må kun ske med levende hegn. Det levende hegn kan suppleres med et trådhegn på indvendig side med højest samme højde som det levende hegn.

Hegnet skal plantes i en afstand fra skel på minimum 0,30 meter fra veje og stier samt mod fælles friarealer.

### § 9.9 Oplagring

Ubebyggede arealer må ikke anvendes til oplagring af f.eks. affald, byggematerialer, ikke-registrerede køretøjer, opbevaring af campingvogne eller lignende.

## § 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

### § 10.1 Tilslutningspligt

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

### § 10.2 Vejadgang

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

### § 10.3 Regnvandshåndtering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet et anlæg til håndtering af regnvand og er godkendt af Hedensted Kommune, jf. § 6.6.

### § 10.4 Støjvold

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før de nødvendige støjforanstaltninger er etableret, jf. § 6.8.

### § 10.5 Regnvandsbassin

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det nødvendige regnvandsbassin er etableret, jf. § 6.6.

## § 11 Grundejerforening

### § 11.1 Oprettelse af grundejerforening

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

### § 11.2 Medlemspligt

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

### § 11.3 Grundejerforeningens opgaver

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af området som helhed, herunder de grønne fællesarealer, regnvandsløsninger, beplantning langs støjvold, 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.

### § 11.4 Vedtægter

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Hedensted Kommune.

## § 12 Aflysning af lokalplan og servitutter

### § 12.1 Servitutter

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.

### § 12.2 Ophævelse af lokalplaner

Med vedtagelsen af denne lokalplan ophæves *Lokalplan nr. 130 - vedr. et areal beliggende ved Remmerslundvej* for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan.



## 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.

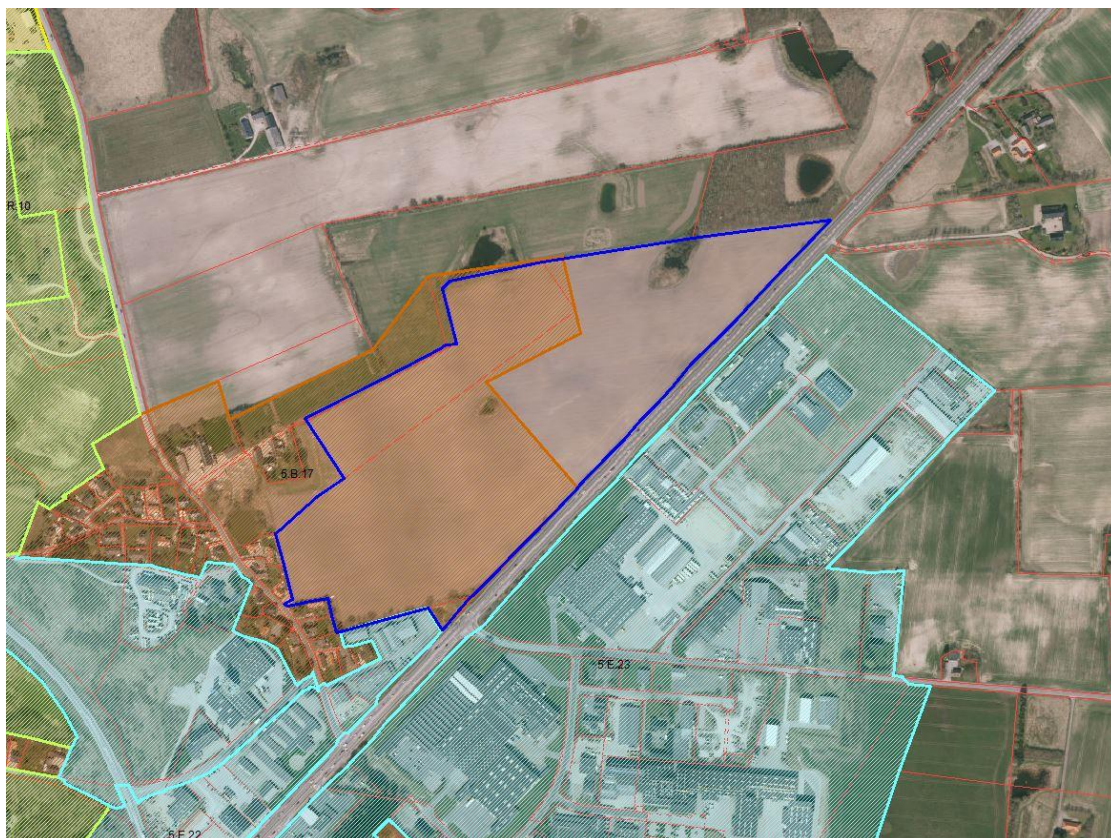
## Redegørelse for kommuneplan 2017-2029

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 helt lokalt niveau.

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

En del af lokalplanområdet er ifølge Hedensted Kommuneplan 2017–2029 beliggende i rammeområde 5.B.17 og udlagt til boligformål.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanenrammen, da lokalplanen udlægger arealet til boligformål med blandet tæt-lav og åben-lav bebyggelse. Dog ligger den østligste del af lokalplanområdet uden for kommuneplanrammen. Derfor skal den eksisterende kommuneplanramme nr. 5.B.17 udvides, så hele lokalplanområdet er omfattet. Dette kræver et kommuneplantillæg.



Kommuneplanramme 5.B.17 ses med en orange farve på kortet. En del af lokalplanområdet ligger uden for kommuneplanrammerne i den østlige del (lokalplanområdet er vist med en blå afgrænsning).

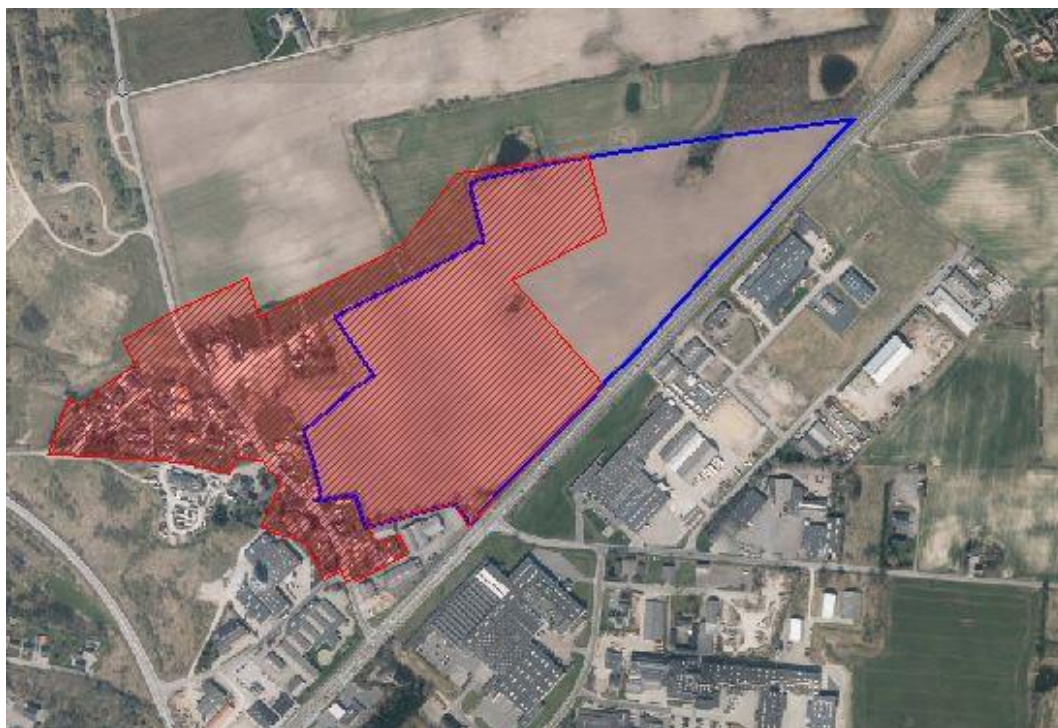
Link til kommuneplantillægget findes [her](#).

## Retningslinje 1.1 - Byudvikling og byzone

En stor del af lokalplanområdet ligger i landzone, men er i Kommuneplan 2017-2029 udpeget som planlagt byzoneareal med udviklingsmuligheder.

Følgende retningslinje i Kommuneplan 2017-2029 henvender sig til planlægningen inden for et planlagt byzoneareal:

*1.1.1 Byudvikling skal, som en altovervejende hovedregel, ske indefra og ud.*



*Den blå afgrænsning viser lokalplanområdet. Den røde markering viser det område, der i Kommuneplan 2017-2029 er udlagt til byudvikling.*

Igennem lokalplanlægningen i området tages der stilling til bl.a. rekreative arealer, vejanlæg, stier, klimaløsninger, regnvandshåndtering mm. Lokalplanen opdeler området i flere delområder, der giver en oplagt mulighed for en udvikling indefra og ud.





Princip for bebyggelse i lokalplanområdet.

Lokalplanen giver bl.a. mulighed for en midlertidig adgangsvej fra Remmerslundvej til betjening af delområderne A og B, da disse planlægges udbygget først. De to delområder ligger i tilknytning til eksisterende bebyggelse i Remmerslund.

## Retningslinje 6.1 - Støj

Hele lokalplanområdet er registreret som støjbelastet areal.

Følgende retningslinje i Kommuneplan 2017-2029 henvender sig til planlægningen inden for et støjbelastet areal:

*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.*

I redegørelsen til støj i Kommuneplan 2017-2029 står der yderligere:

*"I forbindelse med udvikling af nye byområder skal det sikres, at gældende grænseværdier overholdes. Hvis et område grænser op til trafikerede veje, jernbaner eller lignende, kan det være nødvendigt at lave foranstaltninger, som begrænser støj og/ eller vibrationsgener. Der foretages en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde.*

*(...)Desuden skal det sikres, at der ikke udlægges støjfølsomme boligområder, rekreative områder eller lignende i nærheden af de støjende aktiviteter, sådan at for eksempel virksomheders muligheder begrænses."*



Den blå afgrænsning viser lokalplanområdet. Den gullige lag, som omfatter hele lokalplanområdet viser det støjbelastede areal.

Der er i miljøvurderingen for lokalplanen udført en vurdering af støjpåvirkningen af planområdet fra henholdsvis trafikstøj, industristøj og støj fra skydebaner. Se lokalplanens afsnit *Miljøforhold* samt miljøvurderingen for lokalplanen i afsnittet *Miljøvurdering*.

Her konkluderes det bl.a., at det ved opførelse af en støjvold med en højde på 5,5 meter og længde på 450 meter langs Hovedvejen samt yderligere mulighed for en støjskærm langs delområde A sikres, at boligområdets samlede støjniveau er acceptabelt.



## Retningslinje 7.1 - Særlige naturbeskyttelsesinteresser og potentielle naturområder

Der er to søer og en mose inden for lokalplanområdet, der er udpeget som naturbeskyttede områder.

Følgende retningslinjer i Kommuneplan 2017-2029 henvender sig til planlægningen inden for et område, der er omfattet af naturbeskyttelse:

*7.1.1 Naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser skal bevares og søges udvidet. Deres helt særlige naturværdier skal sikres og gennem pleje og andre tiltag forbedres. Der skal sikres mulighed for et mangfoldigt og varieret dyre- og planteliv (biodiversitet).*

*7.1.3 Der må ikke etableres anlæg eller foretages indgreb, som forringer tilstanden for naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser. Der skal stilles krav om foranstaltninger, der kan sikre overlevelse og fortsat udbredelse af de arter og naturtyper, der ligger til grund for udpegningen af naturområder med særlige beskyttelsesinteresser.*

I redegørelsen til særlige naturbeskyttelsesinteresser i Kommuneplan 2017-2029 står der yderligere:

*"Ved planlægning af håndtering af overfladevand, herunder klimatilpasning, kan for eksempel indarbejdes løsninger til håndtering af regnvandet i byens grønne korridorer. Hvis der er tale om et regnvandsbassin/sø, placeres og udformes denne, så der opnås både en naturværdi og en rekreativ værdi for borgerne, samtidig med at eventuelle oversvømmelser kan håndteres."*



Lokalplanafgrænsningen er vist med en blå markering. De grønne områder inden for lokalplanområdet viser to naturbeskyttede søer.



*Pincip for bebyggelsen i lokalplanområdet.*

De naturbeskyttede områder er beskyttet igennem lokalplanen, så de indgår som en naturlig del af områdets fælles friarealer. På denne måde sikres det, at der ikke bliver bebygget i nærheden af dem, og at de fortsat har et mangfoldigt dyre- og planteliv.

I den østlige del af lokalplanområdet samt langs Hovedvejen er der fastholdt et stort areal til skovrejsning. Her vil der være rig mulighed for naturinteresser.

Der er i miljøvurderingen for lokalplanen udført en vurdering af håndteringen af overfladevand i planområdet. Se lokalplanens afsnit *Retningslinje 8.2 - Klimatilpasningsområder* samt miljøvurderingen for lokalplanen under afsnittet *Miljøvurdering*.



## Retningslinje 7.2 - Økologiske forbindelser

Der er tre arealer inden for lokalplanområdet, der er udpeget som økologiske forbindelser.

Følgende retningslinjer i Kommuneplan 2017-2029 henvender sig til planlægningen inden for et område, der er udpeget som økologisk forbindelse:

*7.2.1 Naturområder med økologiske forbindelser skal bevares og søges udvidet. Deres helt særlige naturværdier skal sikres og gennem pleje og andre tiltag forbedres. Der skal sikres mulighed for et mangfoldigt og varieret dyre- og planteliv (biodiversitet).*

*7.2.2 Der må ikke etableres anlæg eller foretages indgreb, som forringer tilstanden for naturområder med økologiske forbindelser. Der skal stilles krav om foranstaltninger, der kan sikre overlevelse og fortsat udbredelse af de arter og naturtyper, der ligger til grund for udpegnings af økologiske forbindelser.*

I redegørelsen til økologiske forbindelser i Kommuneplan 2017-2029 står der yderligere:

*"I forbindelse med lokalplanlægning udlægges grønne kiler i lokalplaner for at sikre grønne korridorer gennem byområderne. Der vægtes højt at skabe områder, der både får en rekreativ værdi for beboerne og en værdifuld natur. Rekreative forbindelser for mennesker kan også udgøre økologiske forbindelser for dyr og planter.*

*Ved håndtering af overfladevand, herunder klimatilpasning, kan der eksempelvis indarbejdes løsninger til håndtering af regnvandet i byens grønne korridorer. Hvis der er tale om et regnvandsbassin/sø, placeres og udformes denne, så der opnås både en naturværdi og en rekreativ værdi for borgerne, samtidig med at eventuelle oversvømmelser kan håndteres."*



Den blå afgrænsning viser lokalplanområdet. I lokalplanområdets vestligste, østligste samt centrale dele ses der områder, der er markeret med grønt. Dette er områder, der er udpeget

som økologiske forbindelser.



Princip for bebyggelsen i lokalplanområdet.

De økologiske forbindelser er beskyttet igennem lokalplanen, så de indgår som en naturlig del af områdets fælles friarealer. På denne måde sikres det, at der ikke bliver bebygget i nærheden af dem, og at de fortsat har et mangfoldigt dyre- og planteliv.

I den østlige del af lokalplanområdet samt langs Hovedvejen er der fastholdt et stort areal til skovrejsning. Her vil der være rig mulighed for økologiske forbindelser.

Se også afsnittet *Retningslinje 8.2 - Klimatilpasning* for håndtering af regnvand samt miljøvurderingen for lokalplanen i afsnittet *Miljøvurdering*.



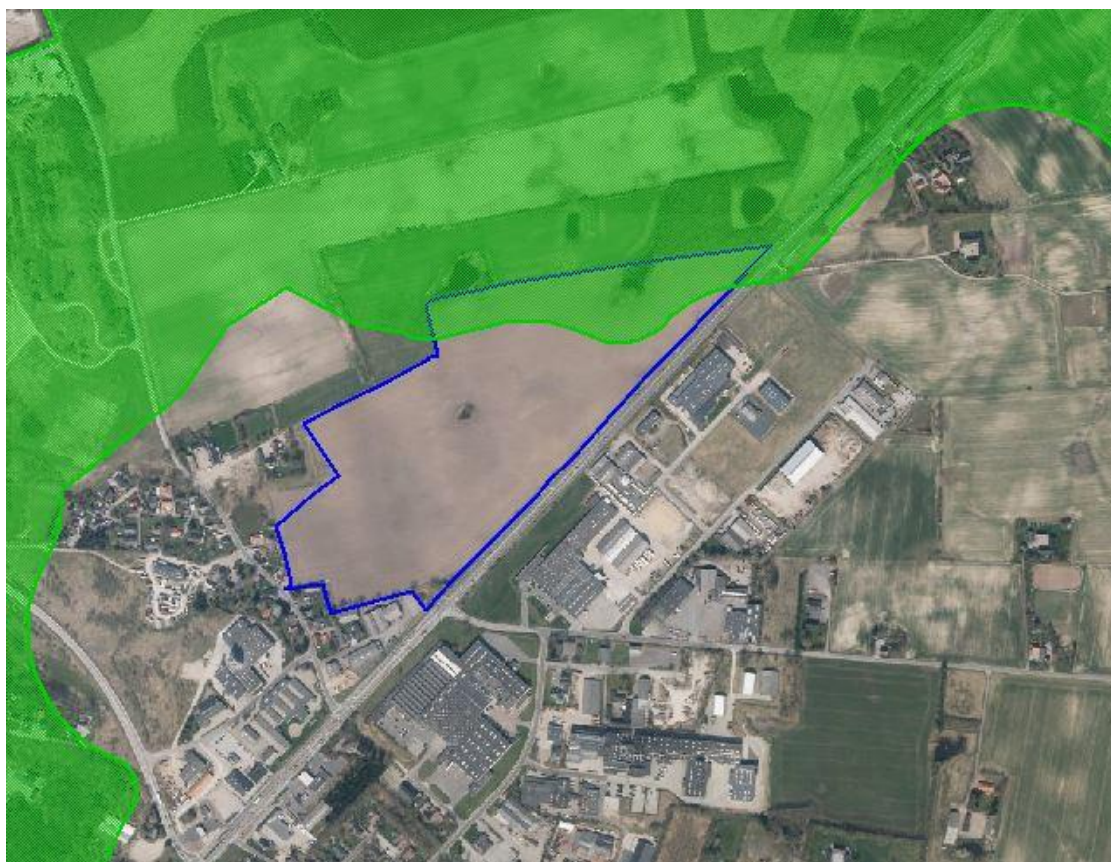
## Retningslinje 7.3 - Grønt Danmarkskort

Den østlige del af lokalplanområdet er omfattet af Det Grønne Danmarkskort.

Følgende retningslinjer i Kommuneplan 2017-2029 henvender sig til planlægningen inden for et område, der er omfattet af Det Grønne Danmarkskort:

*7.3.2 Inden for rammerne af Det Grønne Danmarkskort skal områderne friholdes for byggeri og anlæg, som kan forhindre, at naturværdierne og arternes spredningsveje fastholdes og udbygges.*

*7.3.3 Nye anlæg, herunder tekniske anlæg, veje med videre, der nødvendigvis skal placeres indenfor rammerne af Det Grønne Danmarkskort, skal udformes så naturværdier og spredningsveje ikke forringes, og så muligheden for at udbygge disse ikke går tabt.*



*Den grønne markering viser den del af lokalplanområdet, der er omfattet af det Grønne Danmarkskort.*





*Pincip for bebyggelsen i lokalplanområdet.*

Det Grønne Danmarkskort er beskyttet igennem lokalplanen, så områderne indgår som en naturlig del af områdets fælles friarealer. På denne måde sikres det, at der ikke bliver bebygget i de områder, der er udpeget af det Grønne Danmarkskort, og at de i stedet spiller sammen med boligområdet og giver det et grønt præg.

## Retningslinje 8.2 - Klimatilpasningsområder

Størstedelen af lokalplanområdet er udpeget som klimatilpasningsområde.

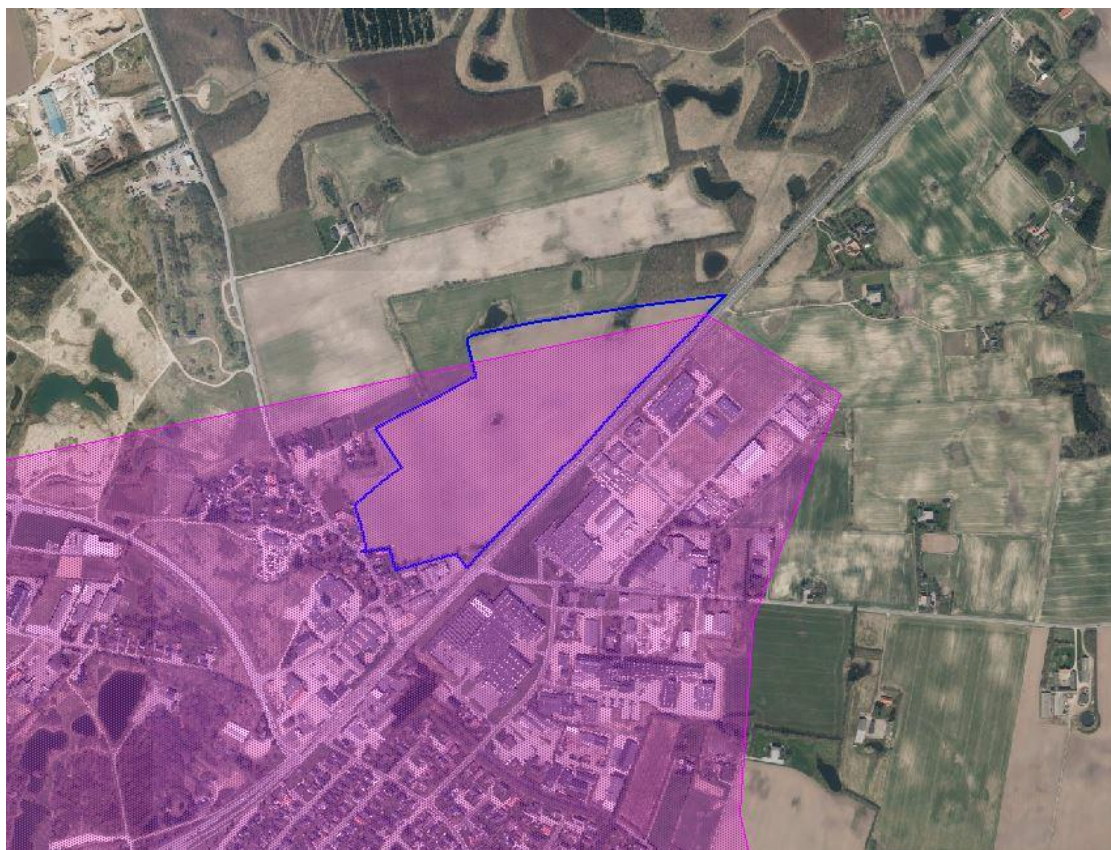
Følgende retningslinjer i Kommuneplan 2017-2029 henvender sig til planlægningen inden for et område, der er udpeget som klimatilpasningsområde:

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

*8.2.2 Arealer i eksisterende byområder, der i fremtiden bliver påvirket af øget vandstand - grundvand, overfladevand og havvand, skal ved omdannelse udformes, så eksisterende kulturværdi og bymæssig værdi, særligt helårsbeboelse og erhvervsbyggeri, så vidt muligt sikres på en måde, så der tilføres nye bymæssige kvaliteter.*

I redegørelsen til klimatilpasning i Kommuneplan 2017-2029 står der yderligere:

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



*Den lille markering viser klimatilpasningsområdet, og heraf ses det, at størstedelen af lokalplanområdet er udpeget som klimatilpasningsområde.*

Der er i forbindelse med en geoteknisk undersøgelse i april og august 2018 udført boringer koncentreret ved ejendommen Remmerslundvej 26, 8722 Hedensted. Disse boringer viser ifølge boreprofilerne vekslende lagfølger inden for de øverste 6 m bestående af smeltevandssand, smeltevandsler og moræneler.

Det kan af de udførte undersøgelser udledes, at der i lokalplanområdet er udbredte forekomster af moræneler med ringe evne til at bortlede overfladevand ved nedsivning. Lerlagene findes umiddelbart under muldlaget eller blot få meter under terræn. Det ses imidlertid at sandlag forekommer, men at de optræder som langstrakte strukturer med meget begrænset udbredelse, der i langt de fleste tilfælde begrænses nedadtil af moræneler. Det vurderes, at lokal nedsivning er mulig i de pågældende sandstrukturer, men at nedsivende vand vil opstaves over lerlagene og alt afhængigt af de tilførte vandmængder, i sidste ende vil løbe i retning mod lavningen med påtænkt regnvandsbassin.

Bedømt ud fra geofysisk kortlægning samt enkelte meget sandholdige boringer synes nedsivning til større dybde uden risiko for opstuvning kun mulig ved meget få lokaliteter umiddelbart vest og nord for bassinlavningen.

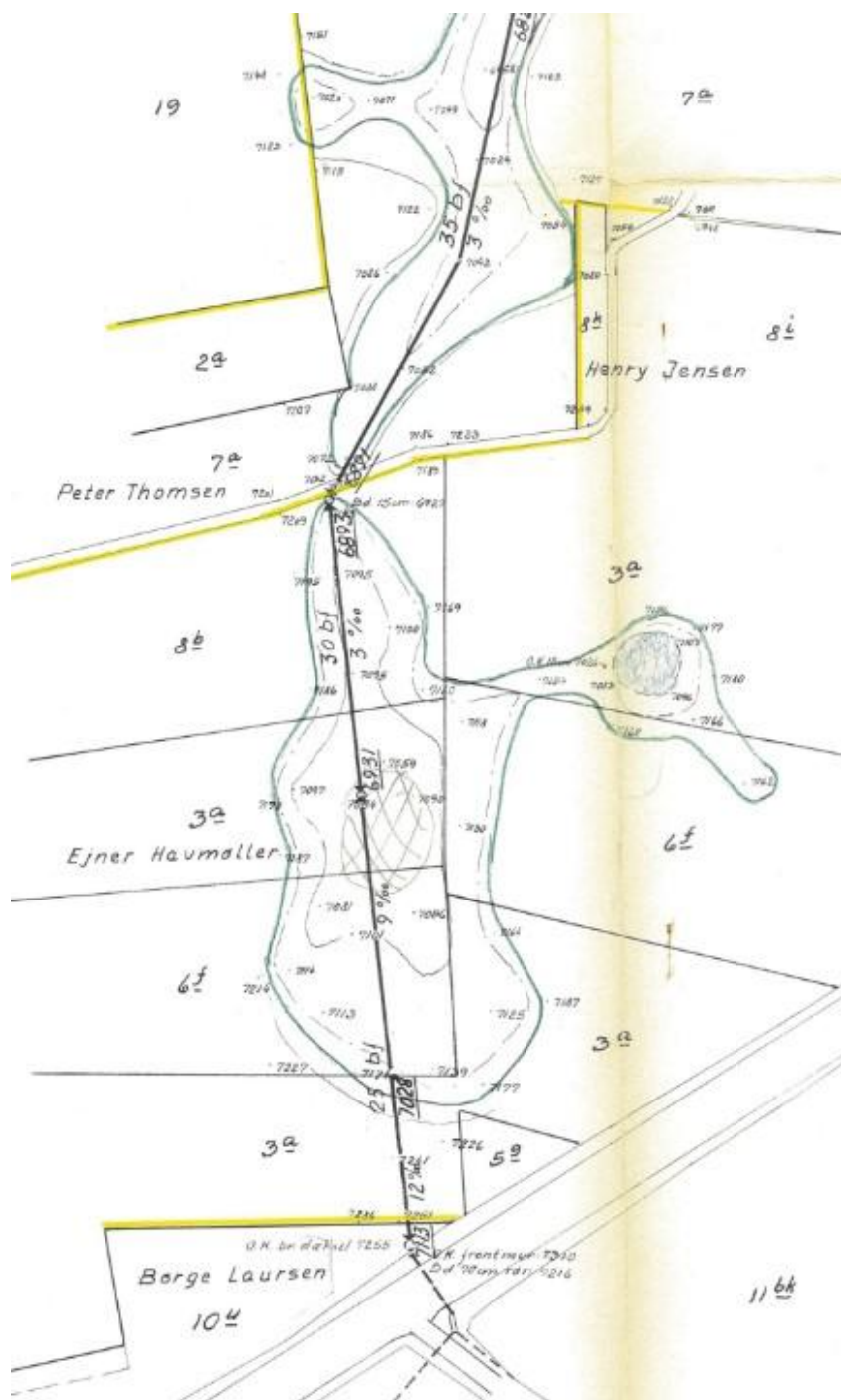
Endelig må det konkluderes, at det ikke vil være muligt at etablere et større regnvandsbassin, der skal fungere ved nedsivning af alt regnvand inden for lokalplanområdet - først og fremmest som følge af det højtliggende grundvandsspejl i lavningen.

#### Udledningskapacitet og dimensionering af regnvandsbassin

Igennem projektområdet ligger der i dag en eksisterende ledning, der leder regnvand fra Hovedvejen og Spettrupvej. Ydermere dræner ledningen et areal af Remmerslund. Af den tilhørende drænsag fremgår det, at ledningen fører 33,6 l/s og 3,2 l/s stammede fra forskellige vejarealer, samt at ledningen forventes at dræne 1 l/s/ha naturligt opland. Desuden angiver drænsagen, at det naturlige opland er ca. 7 ha, hvorfor ledningen i alt leder 43,8 l/s.

Gennem beregning på eksisterende ledning, såfremt ledningsfald og tilstanden af ledningen er uændret, er det påvist, at kapaciteten af ledningen er ca. 60 l/s.





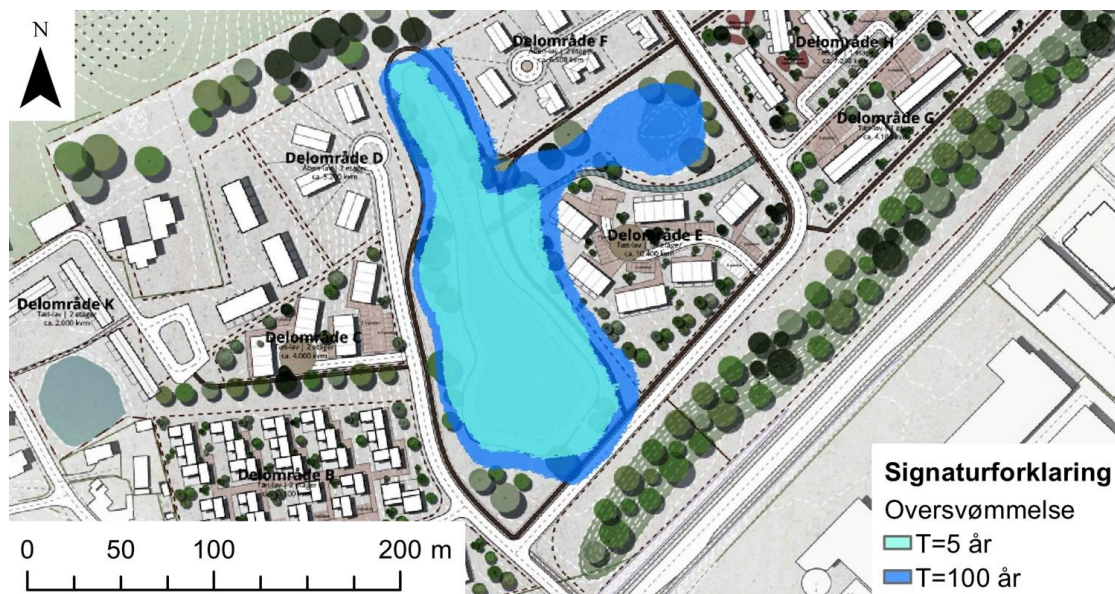
Gammel ledningsplan af Remmerslund fra Hedeselskabets arkiv.

Hvad angår det drænedede areal, som nu bebygges, så vil der i fremtiden ikke være en ligeså stor del, der skal drænes. Det betyder, at der regnes med et afløbstal fra bassinet på 5 l/s, svarende til at der benyttes/udledes det, der svarer til 5 hektar fra det naturlige drænoiland, nævnt i den gamle drænsag. Vejarealernes vand strømmer gennem bassinet med afløbstal som hidtil.

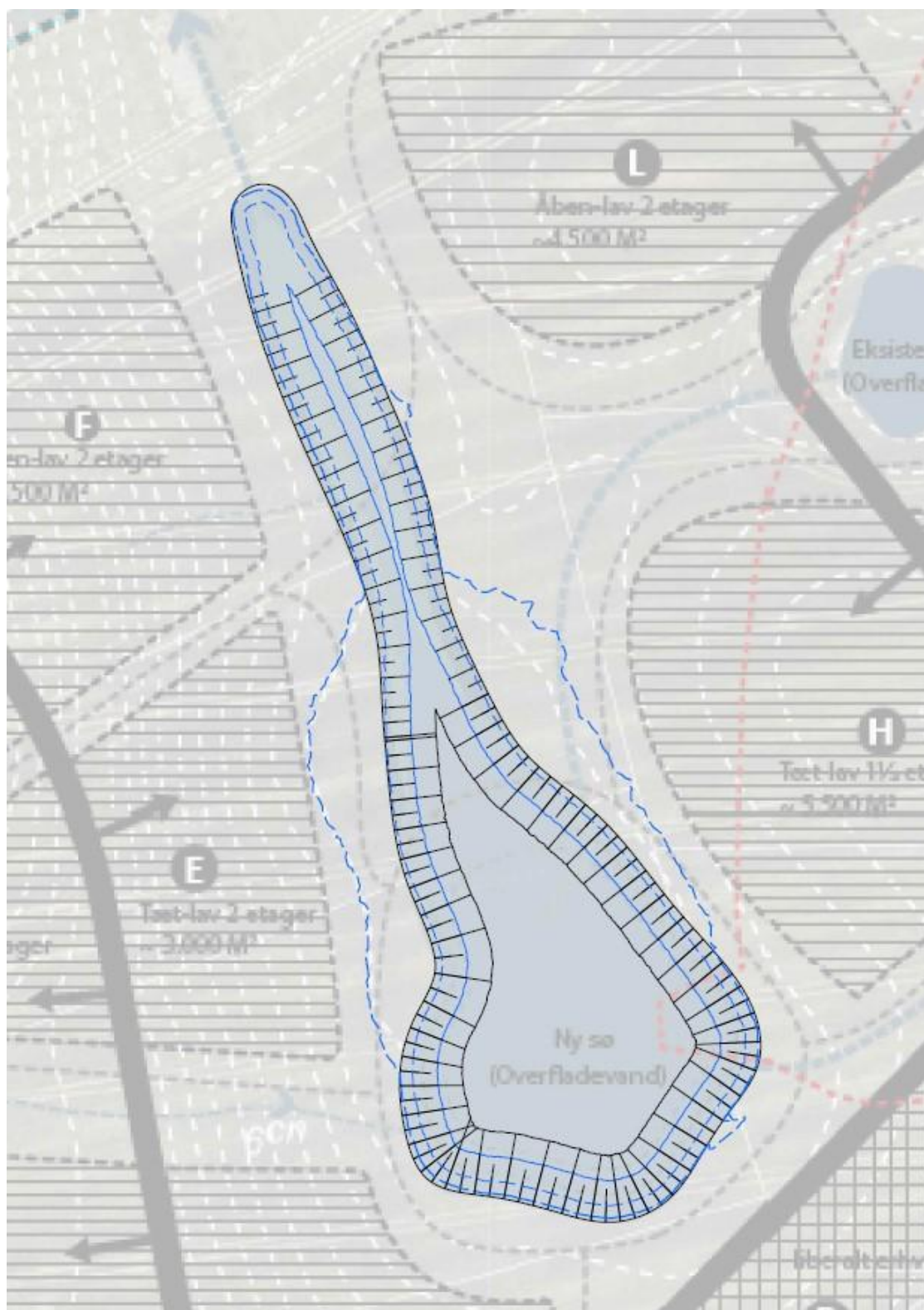
For byggemodningen er der via SVK-regneark beregnet et nødvendigt forsinkelsesvolumen på 4200 m<sup>3</sup>.

Ydermere vil lavningen i terrænet i Remmerslund kunne forsinke ekstremregn, skitseret ved

en 100 års hændelse. Bassinet anlægges som vådt, hvorved der kan opnås god renssevne ved at dimensionere med 250 m<sup>3</sup> per befæstet hektar.



Den forventede udbredelse på terræn for regn ved gentagelsesperiode på 5 år og 100 år, når bassinet graves ud, vil det sandsynligvis resultere i mindre udbredelse.



Principskitse for regnvandsbassinets udbredelse og form, når det graves ned i terrænet.

Der er i forbindelse med vurdering af strømningsveje peget på en placering af stamvej i området som kan være med til at håndtere klimaregn, gentagelsesperiode på 100 år. Således at alt regnvand vil blive ledt til regnvandsbassin.





Kortet viser, hvorledes overfladevandet fra hele lokalplanområdet ledes til regnvandsbassinet.

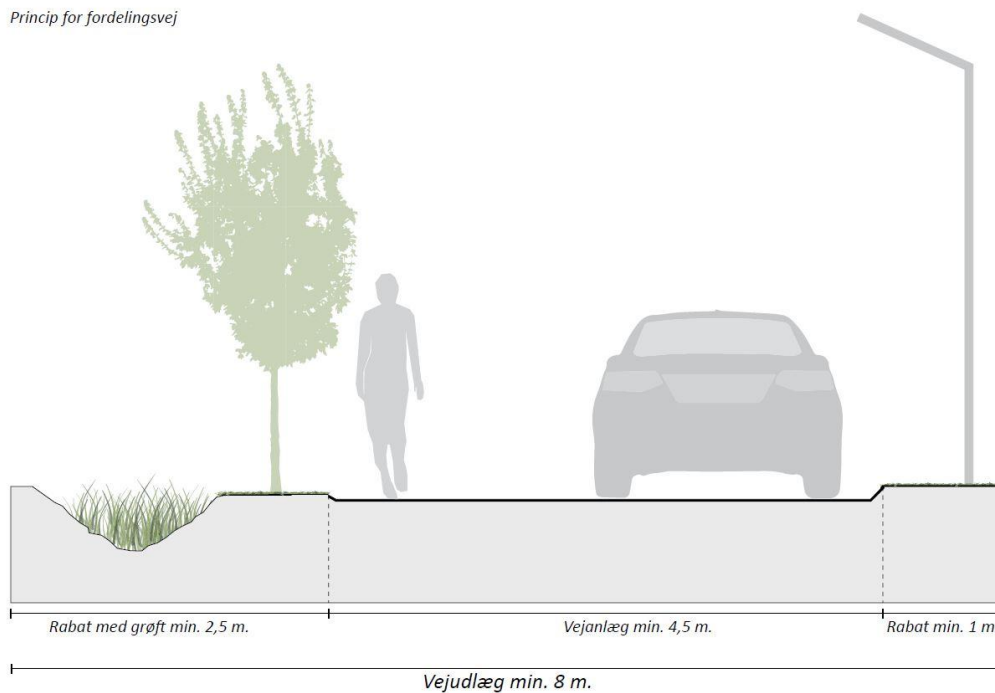
Tag- og overfladevand skal ledes til enten regnvandsledning, en rende, en grøft eller et trug og derefter opsamles i regnvandsbassinet i delområde 7, inden det afledes til recipient. Alternativt kan vejarealernes vand lægges i selvstændigt rør fra hovedvejens til lokalplanens nordlige afgrænsning, og søen kobles på dette rør med selvstændig rørføring som dimensioneres til 5 l/sek, således at vejvandet ikke kommer til at berøre spildevandslauget og driften af søen og dens rør.

Udledningsskapaciteten for vandrøret skal overholdes, hvorfor det skal sikres, at regnvandsbassinerne i lokalplanområdet er dimensioneret korrekt, så de ikke giver anledning til oversvømmelse.

Regnvandsbassiner i området må ikke indhegnes, men af sikkerhedsmæssige årsager skal brinker udformes med en svag hældning svarende til maksimalt 1:5.



Princip for fordelingsvej



Her ses, hvordan man i eksempelvis grøfter langs vejene i lokalplanområdet vil lede vandet til regnvandsbassinet.

## Retningslinje 10.1 - Landskab

Den nordvestlige del af lokalplanområdet er udpeget som større sammenhængende landskab.

Følgende retningslinjer i Kommuneplan 2017-2029 henvender sig til planlægningen inden for et område, der er udpeget som større sammenhængende landskab:

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

*10.1.2 Dette gælder også for byggeri og anlæg med videre, som etableres uden for selve de større sammenhængende landskaber, men som får indflydelse herpå.*

I redegørelsen til større sammenhængende landskaber i Kommuneplan 2017-2029 står der yderligere:

*"De større, sammenhængende landskaber besidder værdier, som er af stor betydning for alle. Hvor et byggeri planlægges eller tillades i nærheden af de større, sammenhængende landskaber, skal det gennemføres uden, at de almene værdier forulempes. Det er derfor afgørende, at byggeriet har en høj kvalitet og besidder et formsprog, der spiller sammen med landskabet."*



*Det større uforstyrrede landskab er vist med en lyseblå markering på kortet.*

Planområdet afskærmes af randmorænebakkernes naturlige terræn, således at planområdets bebyggelse med de fastlagte bebyggeshøjder ikke kan ses fra det udpegede særligt

værdifulde landskab, og dermed ikke påvirker dette. Se visualiseringer nedenfor.



*Eksisterende forhold set fra sydvest (fra Hovedvejen).*



*Visualisering af lokalplanområdet.*



*Visualisering af lokalplanområdet, volumenstudie.*

Der er desuden udarbejdet to andre visualiseringer af lokalplanområdet set fra henholdsvis øst og nord. Redegørelsen for den visuelle påvirkning fra de andre standpunkter ses under lokalplanens afsnit om *Konsekvenser for nærområdet*. I miljøvurderingen for lokalplanen findes der en omfattende redegørelse for den visuelle påvirkning af landskabet. Se under afsnittet *Miljøvurdering*.



## Retningslinje 10.2 - Skovrejsning

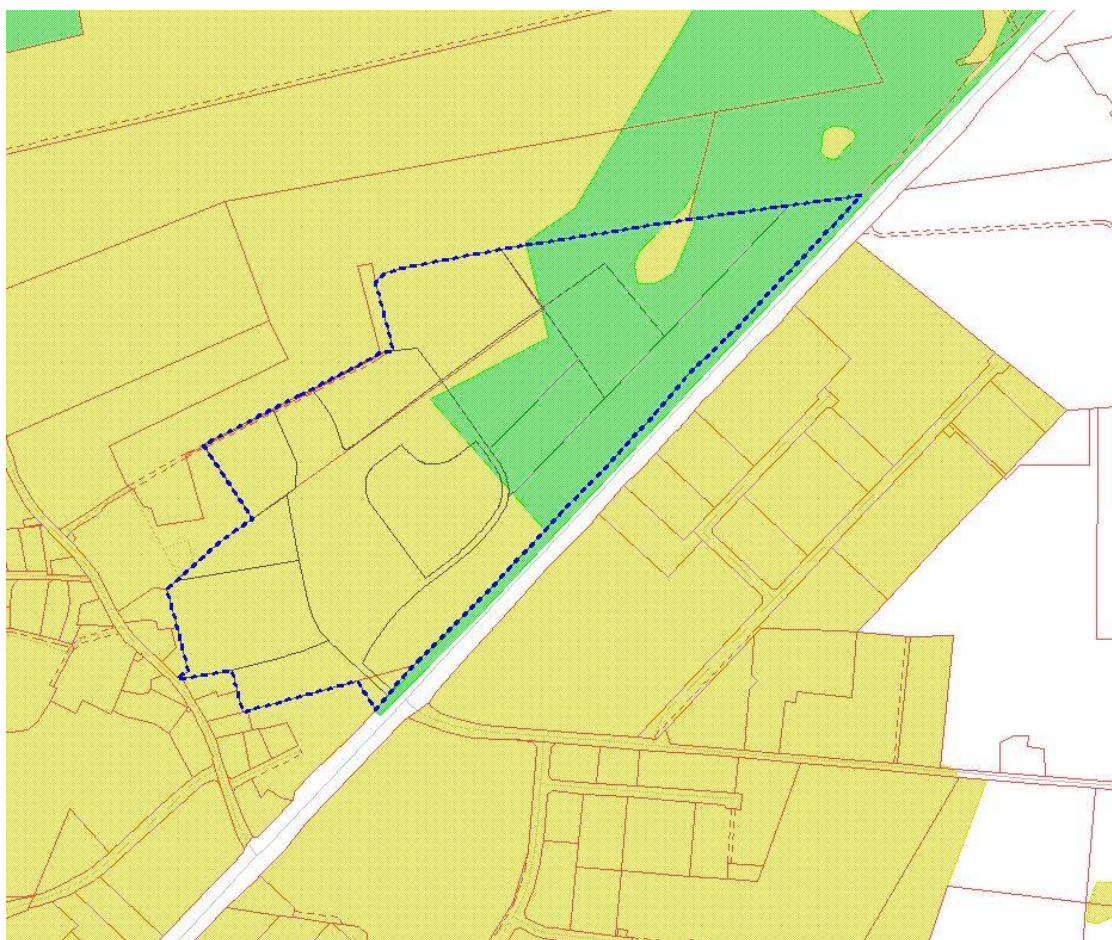
Den østlige del af lokalplanområdet er udpeget som skovrejsningsområde.

Følgende retningslinjer i Kommuneplan 2017-2029 henvender sig til planlægningen inden for et område, der er udpeget som skovrejsningsområde:

*10.2.1 Skovrejsningsområder skal beskyttes mod arealanvendelser og anlæg, der kan virke hindrende for skovtilplantning.*

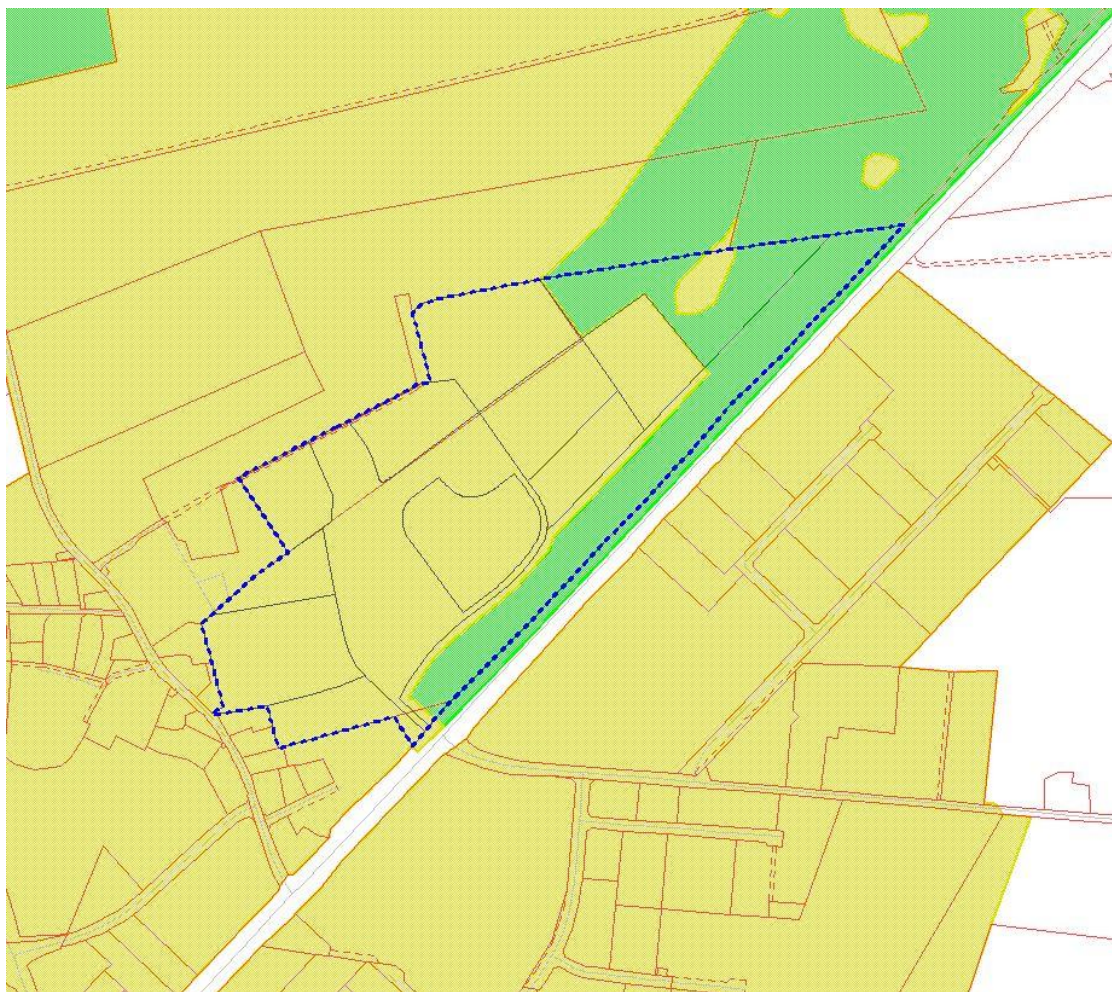
*10.2.3 I skovrejsningsområder nær byerne skal der i skovrejsningsområdet være en sammensmeltning af by og skov.*

*10.2.4 Der skal så vidt muligt være gode adgangsforhold og færdselsmuligheder i de nye skove.*



*De områder, hvor der er ønsket skovrejsning, er vist med en grøn markering på kortet.*

Lokalplanområdets disponering betyder, at der i Kommuneplan 2017-2029 skal ændres i retningslinjen for skovrejsning. Det fremtidige skovrejsningsareal ses af kortet nedenfor.



*Fremtidigt skovrejsningsområde.*

Lokalplanen udlægger et stort grønt område i den østlige del samt langs Hovedvejen. I dette område er der bestemmelser om skovbeplantning, så det er med til at trække skoven ind i bebyggelsen og give lokalplanområdet et naturligt og grønt præg. Der er desuden udlagt trædestier i området for at sikre gode adgangsforhold i skoven.

Se også ændringen i Kommuneplantillæg nr. 6.



## Retningslinje 10.4 - Geologi

Den vestlige del af lokalplanområdet er udpeget som med en specifik geologisk bevaringsværdi.

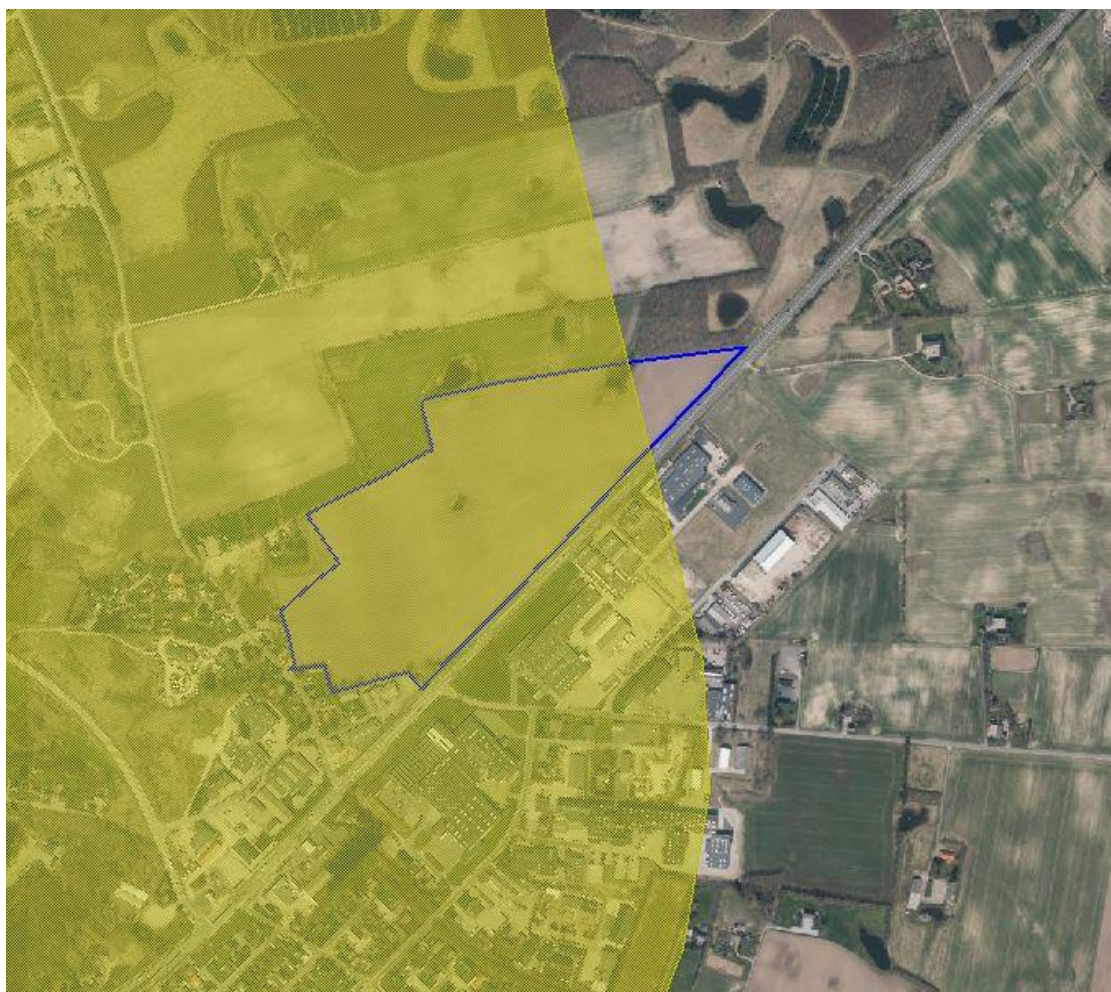
Følgende retningslinje i Kommuneplan 2017-2029 henvender sig til planlægningen inden for et område, der er udpeget med en specifik geologisk bevaringsværdi:

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

I redegørelsen til områder med en specifik geologisk bevaringsværdi i Kommuneplan 2017-2029 står der yderligere:

*"I Hedensted Kommune lægges der vægt på en bedre adgang til de geologisk værdifulde områder. Der skal dog ske en afvejning, så beskyttelsen af områdernes geologiske, landskabelige, naturmæssige og miljømæssige værdier ikke reduceres. I administrationen vil der blive lagt vægt på, at de værdifulde geologiske landskabstræk og de værdifulde geologiske kystprofiler, samt deres indbyrdes overgange og sammenhænge, ikke sløres eller ødelægges af gravning, bebyggelse, tekniske anlæg, skovbeplantning eller kystsikring.*

*Ved bygninger og anlæg, der lokaliseres i eller ved geologisk værdifulde områder, vil Hedensted Kommune kræve dokumentation for, at de geologiske værdier kan bevares, og at deres synlighed og tilgængelighed ikke lider skade."*



*Udpegningen af de geologiske interesser ses af kortet.*

I lokalplanen er der bl.a. bestemmelser om, at der ikke må terrænreguleres mere end +/- 0,5 meter for at sikre, at de naturlige geologiske landskabstræk i lokalplanområdet sikres.



## Lokalplanens konsekvenser for nærområdet

### Visuel påvirkning

Der er udarbejdet fire visualiseringer af lokalplanområdet, heraf to fra kanten af området, og to set fra lidt større afstand. Planområdets disponering er vist med visualiseringer, der primært angiver de bygnings- og terrænmæssige volumeners placering og størrelse, samt beplantning.

Standpunkt 1 er placeret ved planområdets østlige udkant langs Hovedvejen, idet man kigger mod sydvest.

Standpunkt 2 er placeret ved planområdets vestlige udkant langs Hovedvejen udfor Spettrupvej, idet man kigger mod nordøst.

Standpunkt 3 er placeret på Remmerslundvej godt 300 meter nord for Remmerslund, idet man kigger mod sydøst.



*De tre standpunkter er vist her.*

Planområdets udnyttelse med tæt-lav og åben-lav bebyggelse vil i stor udstrækning blive afgrænset mod Hovedvejen af støjvolden. Landskabskarakteren set fra Hovedvejen vil derfor ændre karakter fra en åben strækning med god visuel kontakt til landskabet til en mere lukket strækning, hvor man vil opleve støjvolden med tilhørende beplantning som en visuel barriere. Støjvoldens landskabelige bearbejdning vil have afgørende betydning for, om støjvolden vil opleves som naturligt terræn eller som et kunstigt anlæg. På visualiseringen fra standpunkt 1 er støjvolden vist med en landskabelig bearbejdning af både terræn og beplantning, så volden fremtræder mere naturligt.



*Standpunkt 1 – eksisterende forhold.*



*Standpunkt 1 - visualisering af lokalplanområdet.*

Fra standpunkt 2 vil støjvolden ikke afskærme planområdets bebyggelse helt så meget, og dele af bebyggelsen kan derfor ses fra Hovedvejen. Planområdets disponering af bebyggelsen med fælles friarealer og de lave bygningshøjder sikrer, at bebyggelsen ikke fremtræder dominerende.

Landskabet vil dog ændre karakter fra åbent med dyrkede marker med spredt bevoksning til mere forstadsmæssig karakter med spredt beplantning. Den landskabsarkitektoniske bearbejdning vil sammen med bebyggelsens arkitektoniske kvalitet derfor have stor betydning for, hvordan områdets karakter vil fremstå.



*Standpunkt 2 - eksisterende forhold.*





*Standpunkt 2 - visualisering af lokalplanområdet.*

Set fra standpunkt 3 afskærmes planområdet af randmorænebakkernes naturlige terræn, således at planområdets bebyggelse med de fastlagte bebyggeshøjder ikke kan ses fra det udpegede særligt værdifulde landskab, og dermed ikke påvirker dette.



*Standpunkt 3 - eksisterende forhold.*



*Standpunkt 3 - visualisering af lokalplanområdet.*



*Standpunkt 3 - visualisering af lokalplanområdet, volumenstudie.*

### Trafikal påvirkning

En realisering af planen vil medføre en forøget bil- og cykeltrafik i nærområdet. Da området udbygges i etaper over en årrække vil trafikforøgelsen ligeledes ske løbende. Den øgede trafik vil forøge presset på Remmerslundvej og Hovedvejen.

### Påvirkning af erhverv

Erhvervsområdet på den modsatte side af Hovedvejen vurderes ikke at blive påvirket, hvis der etableres en støjvold med en højde på 5,5 meter og en længde på 450 meter langs Hovedvejen. Det er yderligere sikret, at der kun bygges i én etage i lokalplanområdets østlige del, samt at der er mulighed for at etablere en støjskærm langs delområde A.

### Påvirkning af natur

De naturbeskyttede arealer inden for lokalplanområdet er friholdt for bebyggelse og udlagt til fælles friarealer for at sikre, at de fortsat er beskyttet.



## Eksisterende lokalplan og servitutter

### Eksisterende lokalplaner

En del af lokalplanområdet er omfattet af gældende Lokalplan 130 - For et areal beliggende ved Remmerslundvej, vedtaget i december 2000.

Med den endelige vedtagelse og offentliggørelse af Lokalplan 1111 ophæves Lokalplan 130 for den del, der omfattes af Lokalplan 1111.



*Den røde markering viser Lokalplan 130, og den mørkeblå afgrænsning viser lokalplanafgrænsningen.*

### 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.



## Teknisk forsyning

### Varmeforsyning

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.

Bygherren har pt. krav på dispensation fra tilslutningspligten, når der er tale om opførelse af et hus, der opfylder bygningsreglementets krav til lavenergibebyggelse (planlovens §19, stk. 4).

### Vandforsyning

Lokalplanområdet vandforsynes fra Hedensted Vandværk.

### Spildevand

Spildevandsplanen og kommuneplanen er ikke i overensstemmelse med hinanden. Der vil blive udarbejdet en ændring af spildevandsplanen, der muliggør gennemførelse af lokalplanen.

Bebyggelsen skal tilsluttes Hedensted Spildevands spildevandsnet.

### Overfladevand

Der skal oprettes et spildevandslaug ved etablering af fælles private anlæg til håndtering af overfladevand. De fælles private anlæg skal fremgå af spildevandslaugets vedtægter.

### Renovation

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

## Naturbeskyttelse

### Natura 2000

Der ca. 6,6 km til nærmeste Natura 2000-område, som er Uldum Kær, Ølholm Kær og Tørring Kær.

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.

### Skovbyggelinje

Den østlige del af lokalplanområdet er omfattet af en skovbyggelinje. Mellem skoven og skovbyggelinjen må der ikke placeres bebyggelse. Projektet vurderes at skabe en blød overgang mellem skoven og bebyggelsen, især med opblødningen i beplantningen mod skoven og stisystemer, som kobler boligerne og skoven sammen og understreger denne oplevelse. Der vil blive ansøgt om reduktion af skovbyggelinjen.

## Miljøforhold

### Støj

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

Der er i miljøvurderingen udført en vurdering af støjpåvirkningen af planområdet fra henholdsvis trafikstøj, industristøj og støj fra skydebaner. Da støj fra de anførte typer støjkilder reguleres forskelligt, på grund af forskellige vægtninger og genepåvirkninger, er de også vurderet særskilt.

Planforslaget er vurderet i forhold til støjpåvirkningen fra trafikken syd for området. Vurderingen er foretaget på baggrund af udførte støjberegninger, hvor Miljøstyrelsens vejledning "*Støj fra veje*" er anvendt. Resultatet af støjberegningerne er sammenstillet med Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for trafikstøj i boligområder.

Støjen fra eksisterende industri i planområdets omgivelser er vurderet i henhold til Miljøstyrelsens vejledning om "*Støj fra virksomheder*". Brancherne for de nærtliggende virksomheder er gennemgået, og der er udført en samlet støjberegning af planområdets påvirkning fra industristøj, som er anvendt til en vurdering af, om de vejledende grænseværdier for industristøj kan overholdes i planområdet.

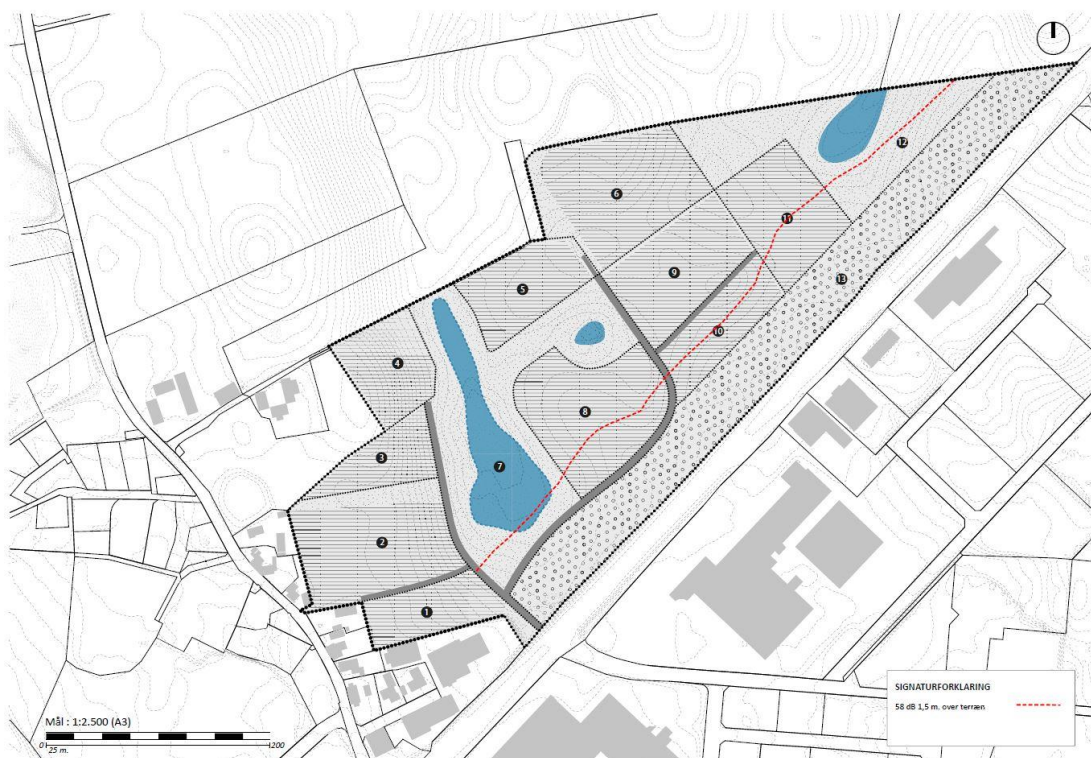
Støjen fra henholdsvis trafik og industri er beregnet i både 1,5 og 4,5 meters højde for at give et indtryk af støjniveauet dels i stueplan og dels i 1. sals højde ved nye boliger.

Endeligt er støj fra to lokale skydebaner vurderet på baggrund af støjberegninger, som er udført i henhold til Miljøstyrelsens "*Vejledning om skydebaner*". I denne vejledning er grænseværdierne for skudstøj afhængige af antal skydedage.

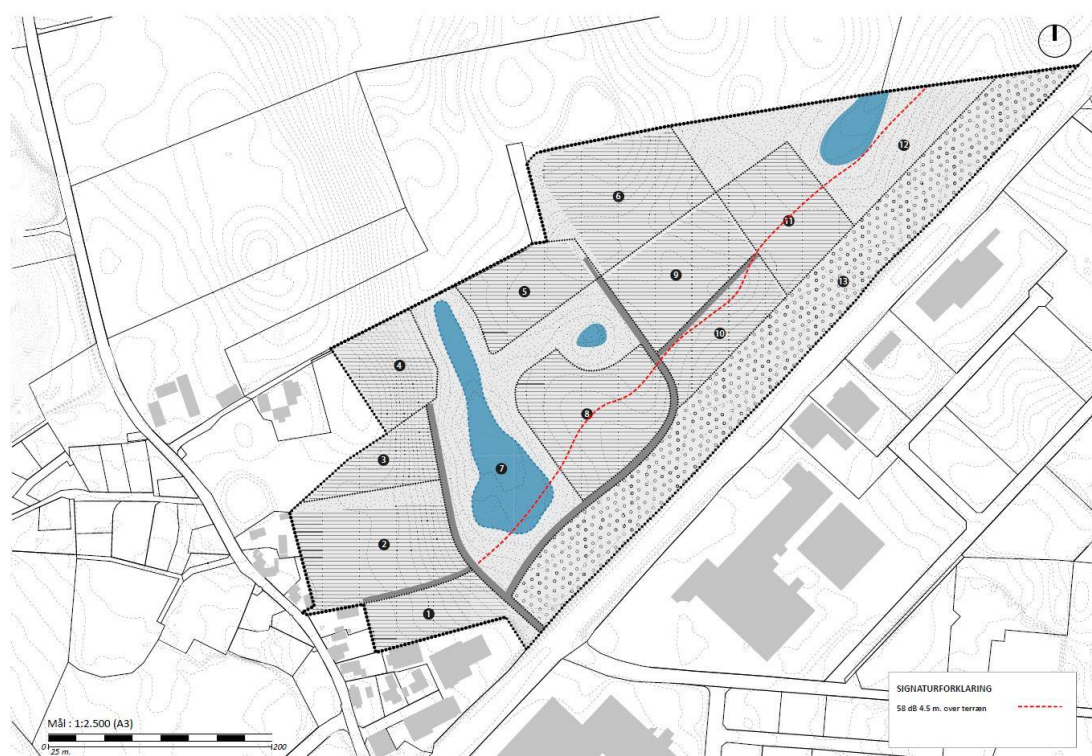
### Trafikstøj

Den nuværende trafik på vejene, der omkranser planområdet, er henholdsvis 8522 årsdøgntrafik for Hovedvejen, 1875 årsdøgntrafik for Remmerslundvej og 3210 årsdøgntrafik for Spettrupvej.

Disse trafiktal er anvendt til at udføre støjberegninger af støjubredelsen fra vejene ind i planområdet. På nedenstående kort vises støjubredelsen som støjkort for trafikstøjen både i 1,5 meters højde og i 4,5 meters højde.



Kortet viser, hvor grænseværdien for trafikstøj i 1,5 meters højde netop er overholdt, når der ikke regnes med støjdæmpende foranstaltninger.



Her vises, hvor grænseværdien for trafikstøj i 4,5 meters højde netop er overholdt, når der ikke regnes med støjdæmpende foranstaltninger.

Afværgeforanstaltninger for trafikstøj



Trafikken på Hovedvejen vil medføre overskridelse af grænseværdien på 58 dB(A) for trafikstøj i planområdet i en væsentlig afstand ind i området. Planområdet vurderes derfor at være væsentlig påvirket af støj.

Der kan kun planlægges for boliger, såfremt det ved støjværn eller udformning af bebyggelsen kan sikres, at udendørs opholdsarealer ikke støjbelastes mere end 58 dB(A).

De planlagte forhold omfatter etablering af en støjvold mod Hovedvejen, som har en væsentlig betydning for støjens udbredelse ind i planområdet.



Kortet viser støjpåvirkningen fra Hovedvejen, når der er etableret en støjvold på ca. 450 meters længde og 5,5 meters højde. Her ses støjuddbredelsen i henholdsvis 1,5 meters højde (rød streg) og 4,5 meters højde (gul streg) i planområdet.

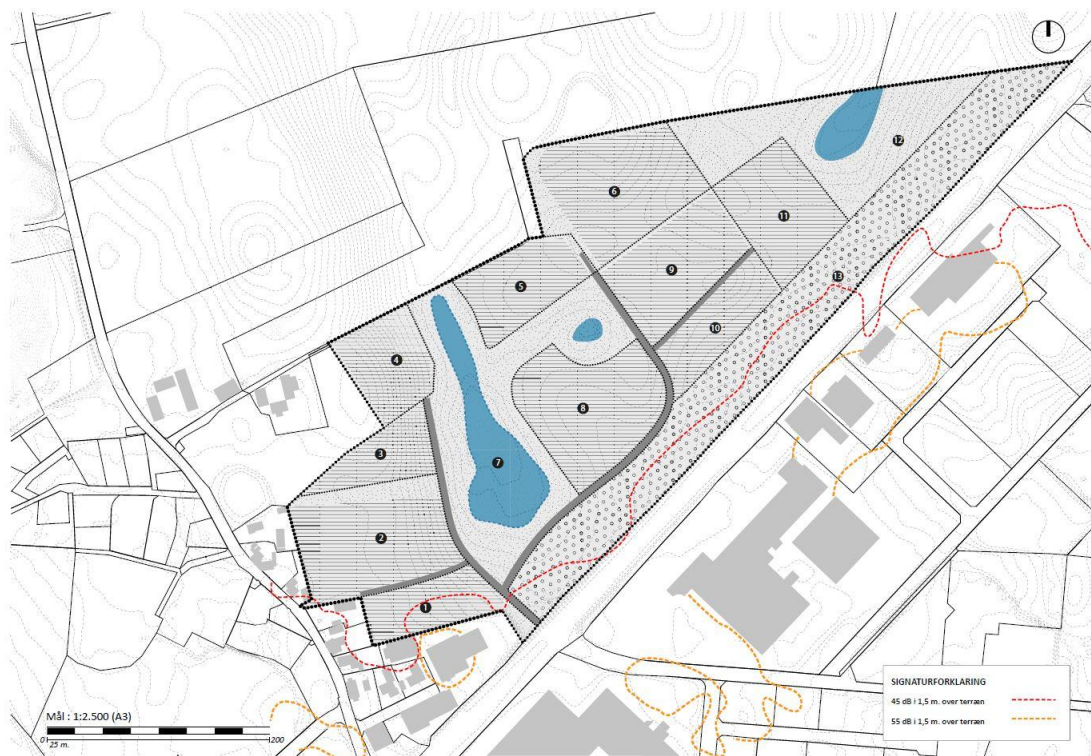
Det kan konkluderes, at der ved etablering af en støjvold med en højde på 5,5 meter og længde på 450 meter langs Hovedvejen sikres, at støjniveauet for trafikstøj overholder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier i lokalplanområdet for bebyggelse i både en og to etager.

### Industristøj

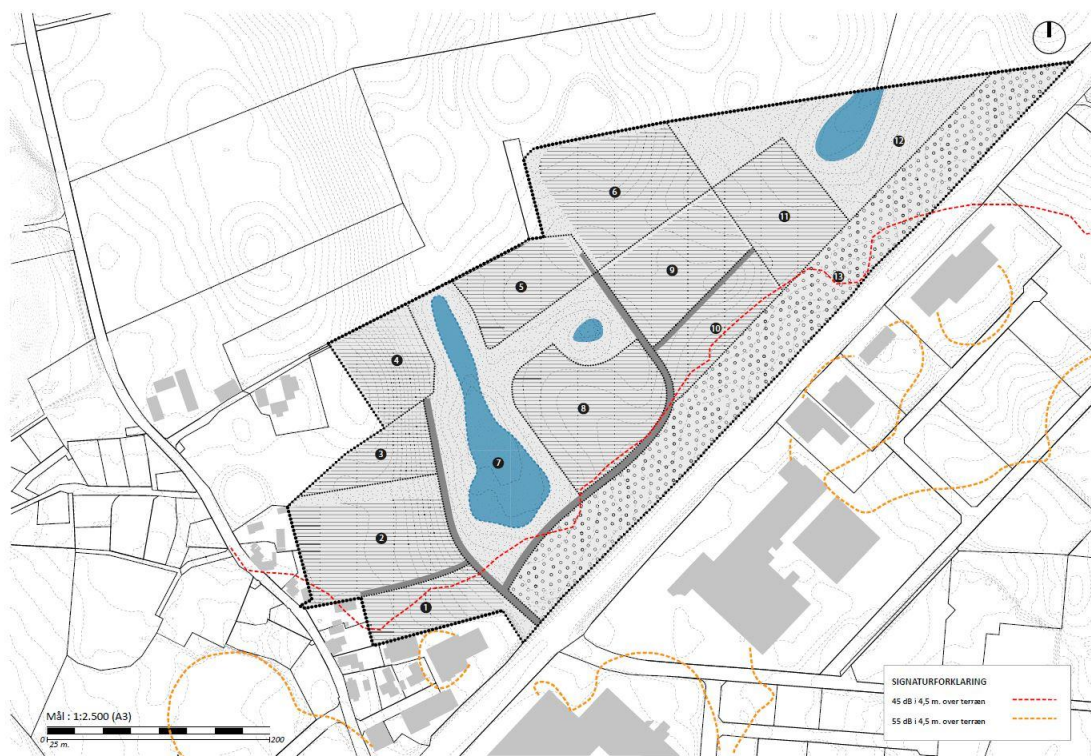
Syd for lokalplanområdet er der eksisterende industriområder.

Støjuddbredelsen er målt fra nærliggende industri til planområdet for henholdsvis dag- og nattetimerne samt i 1,5 meters højde og 4,5 meters højde, når der ikke regnes med støjdæmpende foranstaltninger.

I selve industriområderne er det forudsat, at virksomhederne skal overholde grænseværdien 60 dB(A) hele døgnet. I planområdet er grænseværdierne skærpet, idet der planlægges følsom anvendelse. Grænseværdierne for støj i planområdet i dag-, aften- og nattetimerne er således 45/40/35 dB(A).



Beregnet udbredelse af industristøj i dagtimerne i 1,5 meters højde.

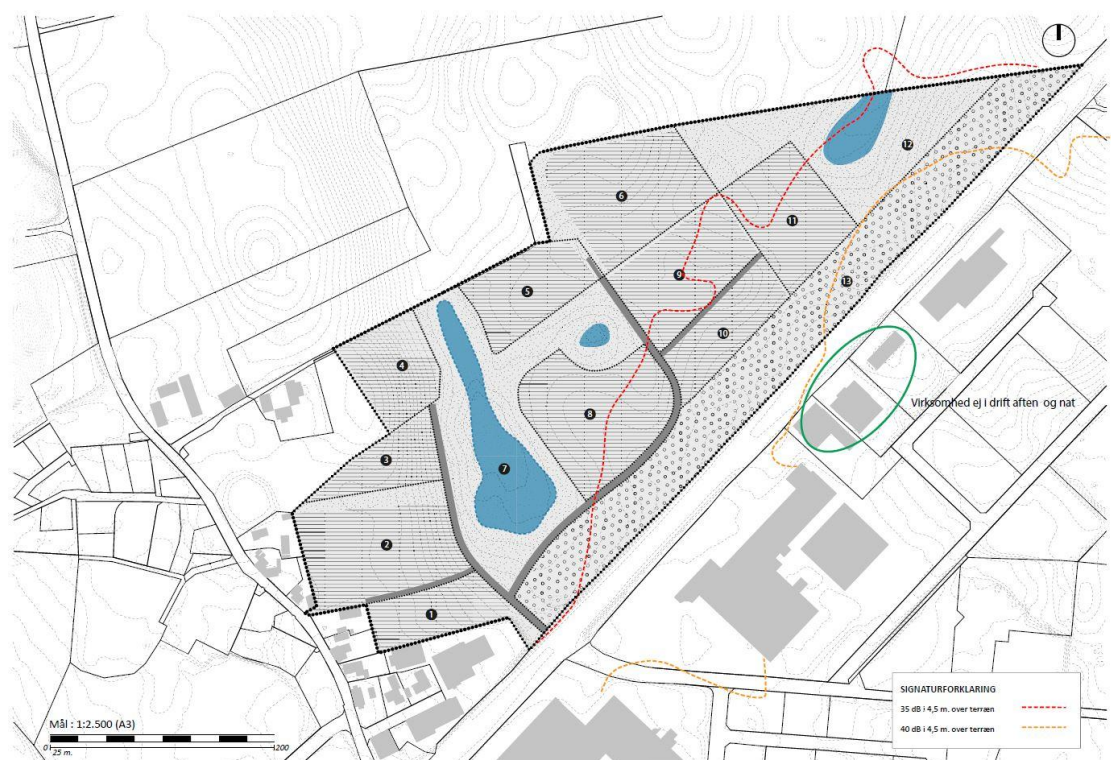


Beregnet udbredelse af industristøj i dagtimerne i 4,5 meters højde.





Beregnet udbredelse af industristøj i nattetimerne i 1,5 meters højde.

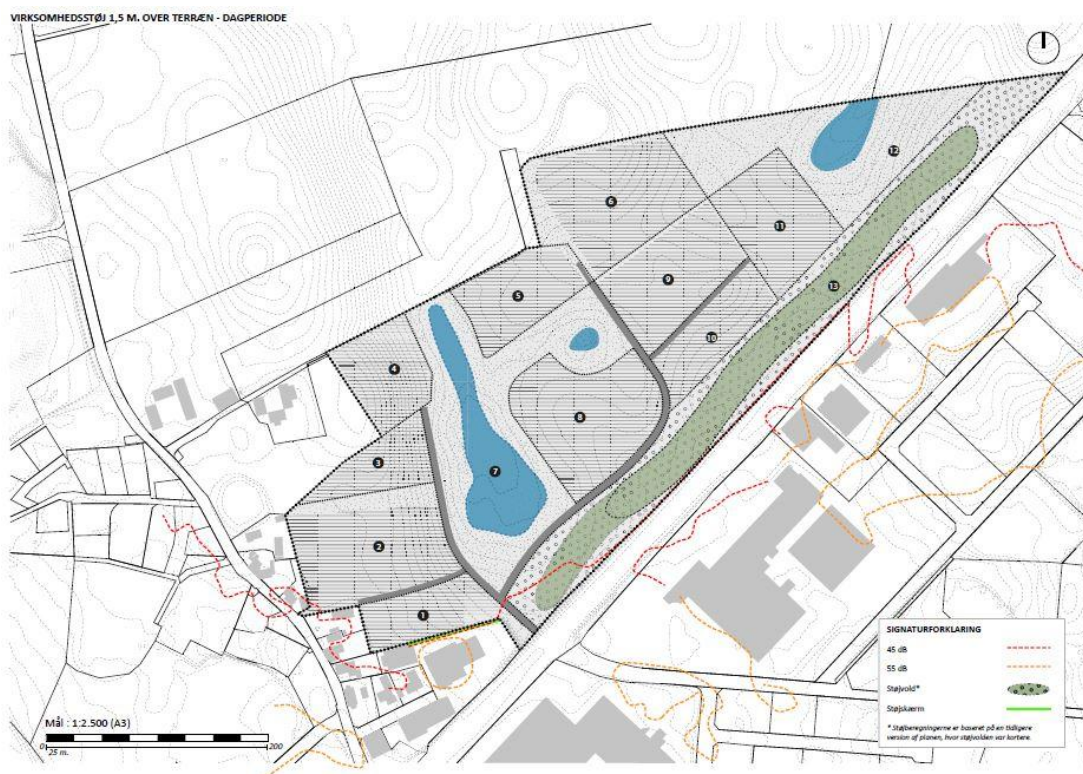


Beregnet udbredelse af industristøj i nattetimerne i 4,5 meters højde.

De eksisterende virksomheder, placeret omkring planområdet, medfører en mindre overskridelse af støjgrænsen for industristøj ind i planområdet. Især omkring virksomheden beliggende nord for Hovedvejen, netop i det sydvestlige hjørne af planområdet. Hvis der etableres boliger i planområdet, vurderes der at være risiko for, at der opstår støjgener ved de boliger, der er placeret nærmest industri.

## Afværgeforanstaltninger for industristøj

Der er udført en støjberedning med en 450 meter lang støjvold, 5,5 m i højden, samt en støjskærm på 2,25 meters højde i sydligt skel mod eksisterende virksomhed.



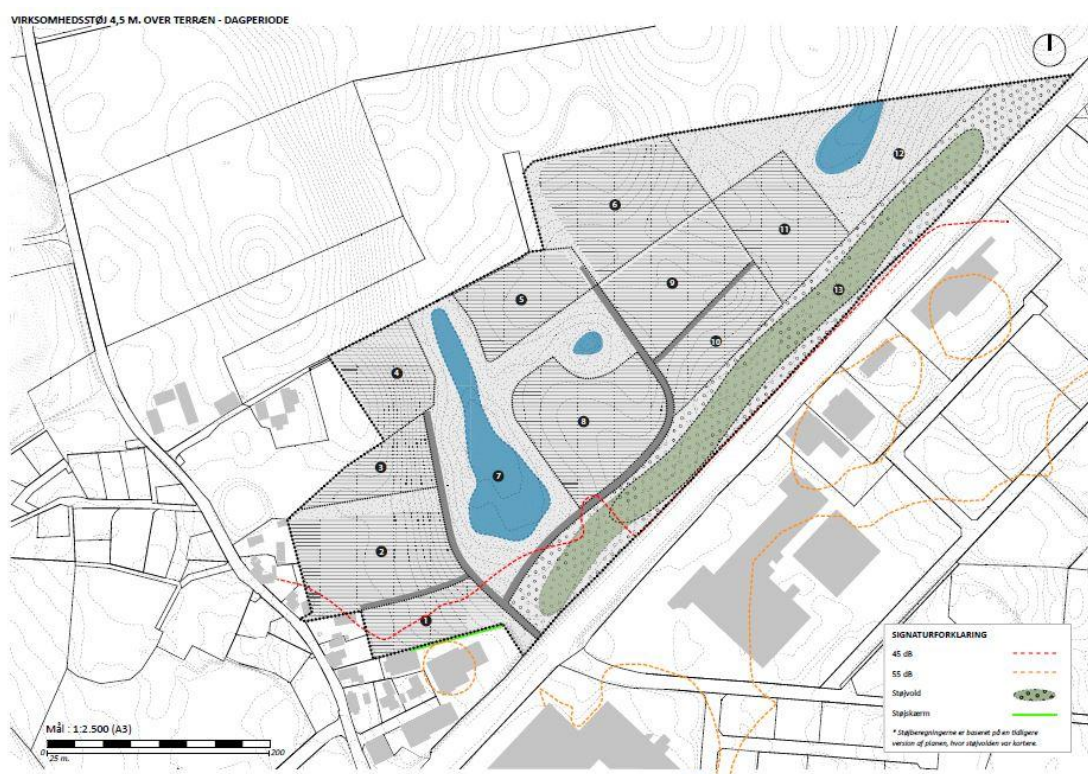
Kortet viser påvirkningen af planområdet med industristøj, når der er etableret en støjvold på ca. 450 meter længde og 5,5 meters højde. Her ses støjbredelsen i 1,5 meters højde i planområdet i dagtimerne.



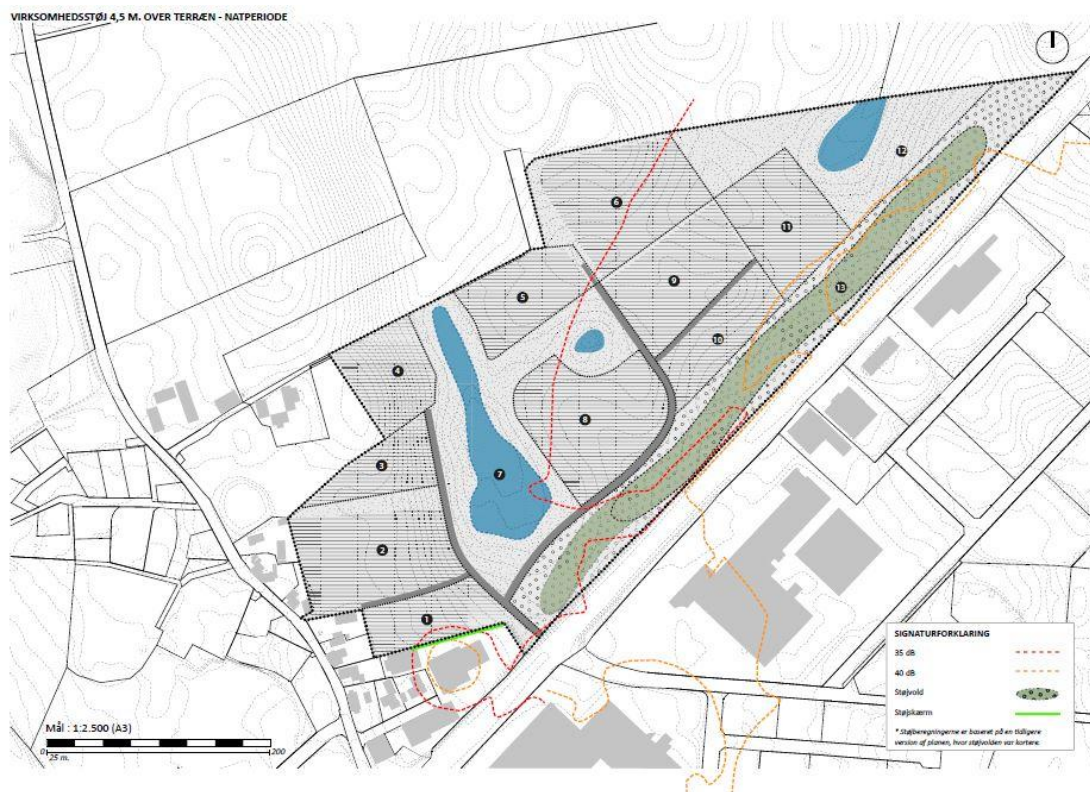


Kortet viser påvirkningen af planområdet med industristøj, når der er etableret en støjvold på ca. 450 meter længde og 5,5 meters højde. Her ses støjdbredelsen i 1,5 meters højde i planområdet i nattetimerne.

Støjdbredelsen for industristøjen i 1,5 meters højde, når der er etableret en støjvold og en støjskærm, vil være reduceret i en sådan grad, at grænseværdien for industristøj overholdes i stort set hele planområdet. Dermed vil grænseværdien for industristøj være overholdt for 1-plans boliger i hele området.



Kortet viser påvirkningen af planområdet med industristøj, når der er etableret en støjvold på ca. 450 meters længde og 5,5 meters højde. Her ses støjbredelsen i 4,5 meters højde i planområdet i dagtimerne.



Kortet viser påvirkningen af planområdet med industristøj, når der er etableret en støjvold på ca. 450 meters længde og 5,5 meters højde. Her ses støjbredelsen i 4,5 meters højde i nattetimerne.

Erhvervsområdet på den modsatte side af Hovedvejen vurderes ikke at blive påvirket, hvis der etableres en støjvold med en højde på 5,5 meter og en længde på 450 meter langs Hovedvejen. Det er yderligere sikret, at der kun bygges i én etage i lokalplanrådets østlige del, samt at der er mulighed for at etablere en støjskærm langs delområde A.

#### Støj fra skydebane

Der er udført orienterende beregninger af skudstøj fra to skydebaner i nærheden af planområdet. Resultatet af beregningerne viser, at skuddene vil medføre et støjniveau på 60-65 dB(A) impuls, som er under de definerede grænseværdier for støj fra skydebaner til omkringliggende boligområder. Ifølge kommunens tilsynsnotater fra tilsyn på begge skydebaner fremgår det, at der ikke har været klaget over støjgener fra banerne. Banen er i øvrigt omkranset af støjvolde.

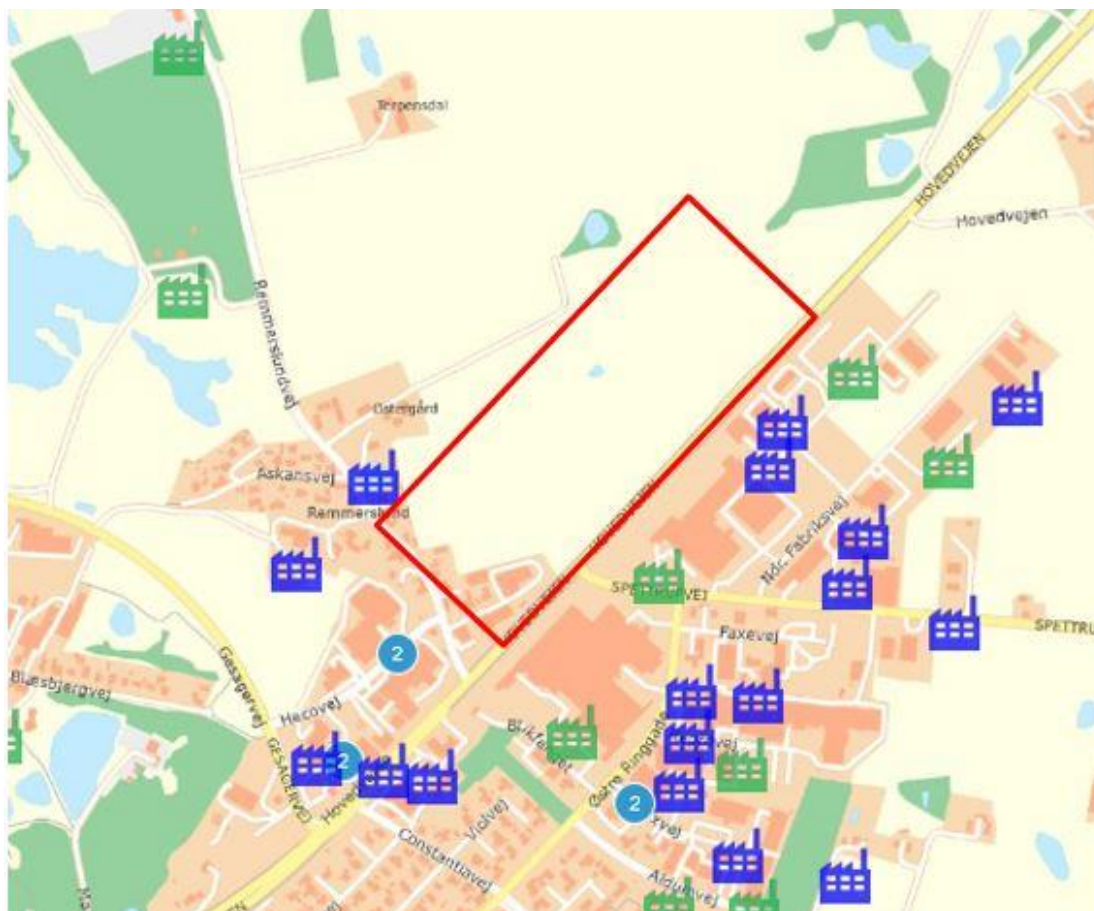
#### Lugt, støv eller anden luftforurening

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

De eksisterende virksomheder er gennemgået for at udpege de konkrete forhold og reguleringer omkring støv og lugt.



Gennemgangen er baseret på branchekendskab, herunder godkendelsespligtige virksomheder og de vilkår der kan stilles til den pågældende type af virksomhed. Endelig er Miljøstyrelsens Digitale Miljøadministration anvendt til at få indblik i virksomhedens driftsforhold og eventuelle bemærkninger fra kommunen til virksomheden ifm. tilsyn.



Oversigtskort fra Miljøstyrelsens Digitale MiljøAdministration, der viser de eksisterende virksomheder i planområdets omgivelser. De grønne er miljøgodkendte, de blå reguleres ved branche- eller miljøtilsynsbekendtgørelse. Planområdet er markeret med rød firkant.

Naboområder i alle retninger fra planområdet er screenet for at give et samlet billede af den eventuelle belastning af planområdet, da en skiftende vindretning i princippet kan medføre transport af støj og lugt i alle retninger.

Miljøforholdene, herunder støj og lugt, for de eksisterende virksomheder tæt på planområdet, reguleres ved enten en miljøgodkendelse eller anden miljølovgivning. Reguleringen af støj- og lugtemissioner sker ved at emissionen fra afkast skal overholde de B-værdier der er relevante for virksomhedens produktion. B-værdien skal overholdes i skel, uanset om naboområdet anvendes til bolig eller erhverv.

På den baggrund vurderes det, at virksomhederne ikke vil få skærpede krav til grænseværdier for emissionen af støj eller emissionen af konkrete stoffer med en B-værdi sat efter en lugttærskelværdi.

Samtidig vurderes det at de nuværende driftsforhold hos de eksisterende virksomheder ikke giver en negativ påvirkning af planområdet ift. støvgener eller lugtgener fra konkrete stoffer der emitteres fra produktionen.

## 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.

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 myndigheder

### Museumsloven

I området er der ikke på forhånd kendskab til fortidsminder. En meget stor del af området er forholdsvis lavt og har tidligere (før en kraftig dræning) ligget hen som permanente enge. I disse lave områder er risikoen for at der er ukendte fortidsminder ikke så stor som på arealet umiddelbart øst for landsbybebyggelsen og den del af arealet, som er beliggende inde ved dammen i den historiske landsby. På arealerne i og tæt ved landsbyen kan der være en forhøjet risiko for fund af fortidsminder.

Vejle Museernes anbefaling er, at der forud for bygge- og anlægsarbejder i hele området foretages en arkæologisk forundersøgelse efter reglerne i museumslovens § 25.

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.

### Hedensted Kommune

For forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og bygningsreglementerne. Byggeslovgivningens krav om byggetilladelse og anmeldelse samt krav til konstruktioner og brandforhold gælder uanset lokalplanen.

Byggetilladelse søges via Byg og Miljø; [www.bygogmiljoe.dk](http://www.bygogmiljoe.dk)

## Samlet konklusion af miljøscreening

Det vurderes, at den samlede miljøpåvirkning inklusive de kumulative effekter af planforslaget er væsentlige.

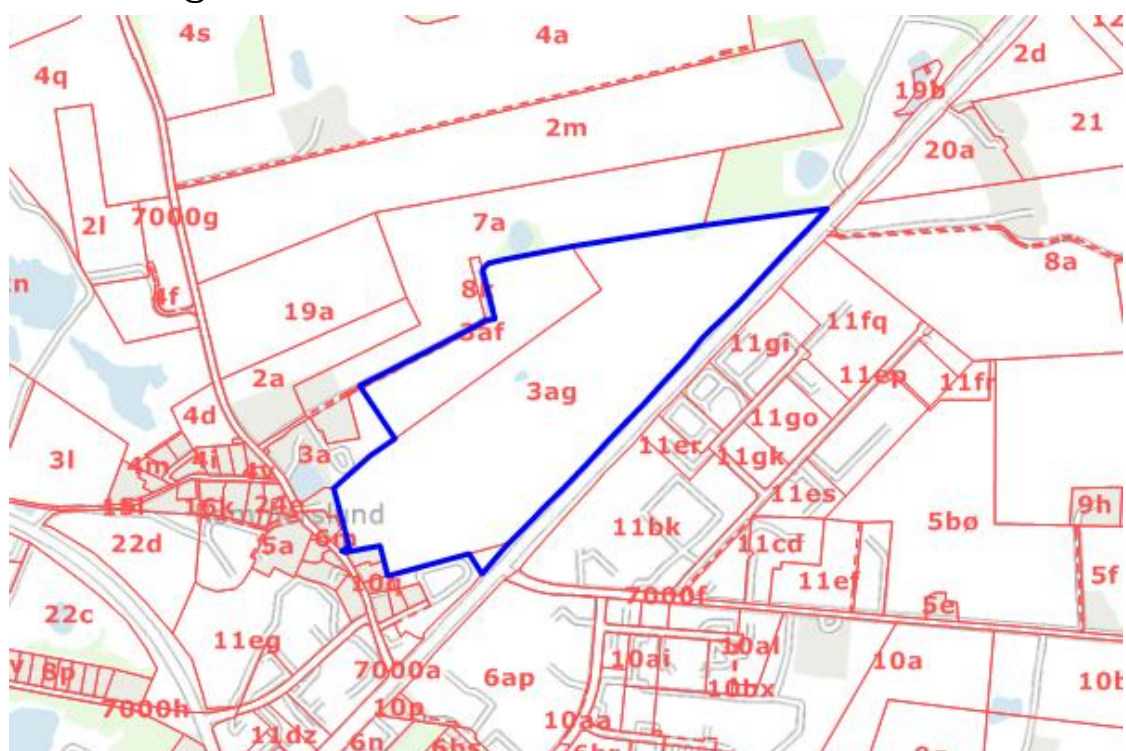
Derfor er der krav om udarbejdelse af en miljøvurdering i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM), LBK nr. 448 af 10/05/2017.

Hedensted Kommune har foretaget en screening af planlægningen og har afgjort, at der skal udarbejdes en miljøvurdering på baggrund af Lov om miljøvurdering af planer og programmer, § 8, stk. 2, idet der planlægges for et projekt, som vurderes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet i forhold til:

- Større sammenhængende landskab
- Håndtering af jord
- Støj fra erhverv og vej
- Støv og lugt fra virksomheder
- Håndtering af overfladevand

Den samlede miljøvurdering findes [her](#).

## Kortbilag 1



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



## Kortbilag 2



Arealanvendelseskort

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

## Kortbilag 3

KORTBILAG 3 - PRINCIP FOR HÅNDBLING AF OVERFLADEVAND



Princip for håndtering af overfladevand

Kortbilag nr. 3 - Princip for Overfladevand - Kort findes [her](#).

## Kortbilag 4



*Illustrationsplan af lokalplanområdet*

Kortbilag nr. 4 - Illustrationsplan - Kort findes [her](#).

## Vedtagelse

Forslag til Lokalplan 1111 - Boligområde ved Remmerslund i Hedensted er vedtaget af Hedensted Byråd den XX. måned 20XX og offentliggøres efter reglerne herom i Lov om planlægning §§ 24-26.

På byrådets vegne

Kasper Glyngø

Jesper Thyrring Møller

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.



## Klagevejledning lokalplan

### Hvis du vil klage

Hvis du vil klage over en afgørelse truffet af Hedensted Kommune, skal du indgive klagen via Planklagenævnets Klageportal, som du finder et link til på [www.borger.dk](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 offentliggørelse på [www.Plandata.dk](http://www.Plandata.dk), og planen vil samtidig blive offentliggjort på kommunens Lokalplan Portal.

### Fritagelse for at bruge Klageportalen

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

### Domstolsafgørelse

Hvis du vil have Planklagenævnets afgørelse behandlet af en domstol, skal dette ske inden 6 måneder efter, at deres afgørelse er meddelt.