

# Lille Dalby Bakker

Lokalplan 1104

Forslag



# Indholdsfortegnelse

Offentliggørelse	1
Offentlig høring	2
Retsvirkninger	3
Redegørelse	4
Formålet med lokalplanen	12
Lokalplanens baggrund	13
Lokalplanens indhold	16
Delområder	17
Zonestatus	18
Områdets kendetegn	19
Anvendelse og bebyggelse	21
Veje og stier	23
Grønne fællesarealer	28
Klima	29
Konsekvenser for nærområdet	31
Redegørelse for kommuneplan 2013-2025	40
Fritid	42
Særligt værdifuldt landskab	43
Fælles planlægningszone for støj	44
Forhold til anden planlægning	45
Eksisterende lokalplan	46
Servitutter	47
Teknisk forsyning	48
Naturbeskyttelse	49
Miljøforhold	50
Tilladelser fra myndigheder	51
Bestemmelser	54
§ 1 Formål	55
§ 2 Område- og zonestatus	56
§ 3 Områdets anvendelse	57
§ 4 Udstykninger	58
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold	59
§ 6 Tekniske anlæg	61

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	62
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	63
§ 9 Ubebyggede arealer	64
§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	66
§ 11 Grundejerforening	67
§ 12 Aflysning af lokalplan og servitutter	68
Miljøscreening	69
Klagevejledning miljøscreening	70
Kortbilag 1	71
Kortbilag 2	72
Vedtagelse	73

## Offentliggørelse

Inden byrådet vedtager en lokalplan endeligt, skal forslaget til lokalplanen sendes i 8 ugers 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.

Et forslag kan ikke vedtages endeligt, hvis en myndighed efter Lov om planlægning § 29 har modsat sig dette skriftligt over for byrådet. Forslaget kan først vedtages, når der er opnået enighed mellem parterne om de nødvendige ændringer.



## Offentlig høring

Forslag til lokalplan1104 er i offentlig høring i perioden 27. februar 2017 til den 24. april 2017.

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

Hedensted Byråd vil efter høringsperiodens afslutning tage stilling til lokalplanen og de indsendte bemærkninger. Svar på indkomne bemærkninger vil blive sendt efter byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen.

### 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

## Retsvirkninger

### Lokalplanforslagets retsvirkninger

Ifølge Lov om planlægning § 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 planlægning § 18 gælder lokalplanens bestemmelser fra den dag, byrådet har offentliggjort, at planen er endeligt vedtaget. Herefter må ejendomme i lokalplanområdet kun bebygges, udstykes 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 planlægning § 19, meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke strider mod principperne i planen. 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, ifølge Lov om planlægning § 18.



## Eksisterende forhold

Lokalplanområdet er et ca. 77 ha. stort område beliggende i udkanten af den sydøstlige del af Hedensted i Lille Dalby Bakker. Lokalplanområdet ligger ca. 2 km fra Hedensted midtby, hvor der blandt andet findes skole, station og indkøbsmuligheder.



*Lokalplanområdets beliggenhed i Hedensted.*

## Matrikulære forhold

Lokalplanområdet består af dele af flere ejendomme:

- Del af matr.nr. 2-a LI. Dalby By, Hedensted (Landbrugsejendom)
- Del af matr.nr. 3-a LI. Dalby By, Hedensted (Landbrugsejendom)
- Del af matr.nr. 4-a LI. Dalby By, Hedensted (Landbrugsejendom)
- Matr.nr. 4-k LI. Dalby By, Hedensted (Beboelsesejendom)
- Matr.nr. 6 LI. Dalby By, Hedensted (Byens Gade)
- Del af litra 7000c (LI. Dalbyvej)



Lokalplanområdets matrikler.

### Terrænforhold

Terrænet i den nordlige del af lokalplanområdet er forholdsvis fladt med enkelte høj- og lavpunkter. Ca. midt i lokalplanområdet skræner terrænet kraftigt mod syd og terrænet falder jævnt herfra til lokalplanområdets sydlige grænse.





Lokalplanområdets terrænforhold.

### Lokalplanområdet og dets omgivelser

Det meste af lokalplanområdet er i dag landbrugsjord og inden for lokalplanområdet findes tre gårdbebyggelser – Dalbygaard, Sønderbygaard og Nygaard - samt en mindre beboelsesejendom på Ll. Dalbyvej 4.

Lokalplanområdet strækker sig fra Dalbyvej i nord til ejendomme beliggende ved Rødebrovej og Lild Møllevej i syd og grænser derudover op til forskellige naturarealer, herunder Dalby Bæk og fredskovsarealer mod øst samt overdrevsarealerne ved Torup

Bæk mod vest.

Ca. 450 m øst for lokalplanområdet findes St. Dalby Kirke, lige nord for lokalplanområdet ligger boligområdet ved Gåskjærholm, nordvest for området er boligområderne ved Constantiavej, vest for Ll. Dalbyvej ved den nordlige del af lokalplanområdet ligger Børnehuset Lille Dalby, og ca. 150 m syd for lokalplanområdet ligger Lild Mølle. Lokalplanområdet gennemskæres af Ll. Dalbyvej fra nord til syd.

Lokalplanområdet ligger i naturskønne omgivelser ved skov og eng samt nærhed til udendørs aktiviteter som bl.a. hjertestien i Torup Bakker og Hedensted Golfklub.



Lokalplanområdets beliggenhed i forhold til eksisterende veje og markante elementer i området. Desuden vises de fire bebyggelser, der ligger inden for lokalplanområdet.



*Lokalplanområdet ligger i naturskønne omgivelser. På billedet ses området, der ligger mellem lokalplanområdet og Lild Møllevvej. På billedet ses også naturstien, der fører videre til Hjertestien i Torup Bakker.*





*Overdrevsarealerne, der afgrænser lokalplanområdet mod vest. Byen og golfbanen ses på den anden side af overdrevsarealerne.*



*Fra LI. Dalbyvej er der frit udsyn til St. Dalby Kirke. Markarealerne i forgrunden er en del af lokalplanområdet. Terrænet på denne del af lokalplanområdet er forholdsvis fladt.*



*Billede taget fra LI. Dalbyvej mod sydvest med udsigt til skovarealerne vest for lokalplanområdet. Set fra LI. Dalbyvej ligger skoven delvist bag ved terrænet.*

## Formålet med lokalplanen

Det er lokalplanens formål at udlægge lokalplanområdet til boligområde. Inden for en del af lokalplanområdet sikres der byggeretsgivende bestemmelser, der giver mulighed for opførelse åben-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 ved fremtidig detailplanlægning.

Lokalplanen skal sikre stier, der forbinder det nye boligområde med de omkringliggende områder og den eksisterende by.

Lokalplanen har til formål at sikre, at udbygningen af området ikke medfører en forøget regnvandsbelastning på vandløbene Dalby Bæk og Torup Bæk, og at overfladevand indgår som et rekreativt element i fællesarealerne.

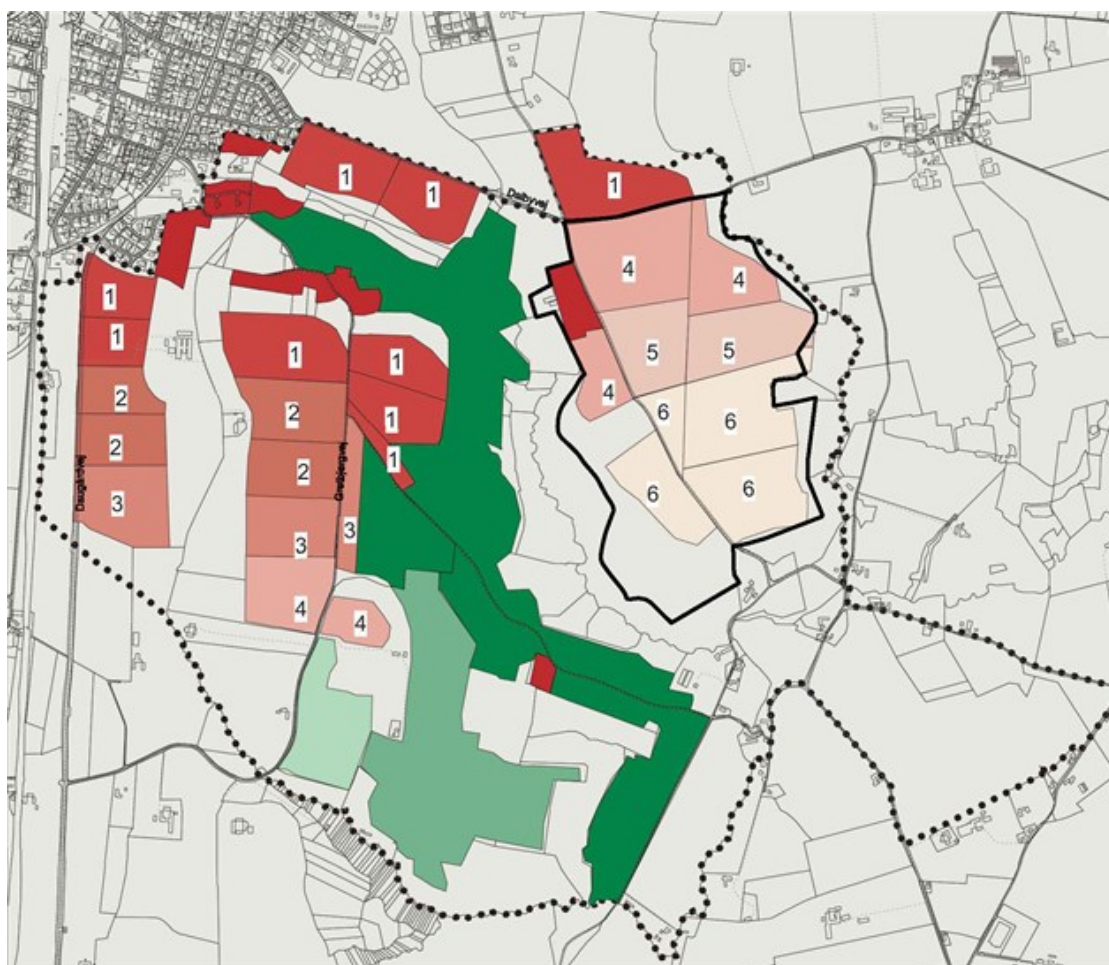
## Lokalplanens baggrund

Lokalplanen udarbejdes for at imødekomme behovet for nye boliger i Hedensted og er igangsat på baggrund af en anmodning fra en af lodsejerne inden for lokalplanområdet.

### Helhedsplan - Hedensted sydøst

Lokalplanområdet er en del af helhedsplanen for Hedensted sydøst. Etaperne langs med Daugårdvej er lokalplanlagt med undtagelse af den sydligste del, mens der pågår lokalplanlægning af en del af sidste etape langs Gretbjergvej. Langs Dalbyvej er etape 1 delvist lokalplanlagt og udført. Der igangsat ny lokalplanlægning af Constantiaparken. En naturlig fortsættelse er derfor planlægning af Lille Dalby Bakker.

[Klik her og se helhedsplanen for Hedensted sydøst](#)



Helhedsplanen for Hedensted sydøst. Lokalplanområdet er markeret med sort optrukket streg.

### Bebyggelsesplan

For at skabe en mere sammenhængende planlægning i Lille Dalby Bakker, har lodsejeren fået udarbejdet en bebyggelsesplan over hele området, som lokalplanen tager udgangspunkt i.

En samlet bebyggelsesplan for hele området giver følgende fordele:

- Der skabes gode interne strukturer for et større område.
- Bedre mulighed for at tilpasse nye boligområder til omgivelserne.
- Nærområdets kvaliteter udnyttes og indpasses i bebyggelsesplanen.





Tanken bag bebyggelsesplanen er at udlægge boligområder med store grønne områder/kiler på tværs af lokalplanområdet. Bebyggelsen er hovedsageligt tænkt som parcelhusbebyggelse, men der vil også være mulighed for opførelse af tætlav byggeri, såfremt behovet for dette opstår. Derudover lægges der op til at der i området kan placeres etageboliger i op til 3 etager mod Dalbyvej samt midt i området og at der kan etableres et fælleshus for områdets beboere.

Bebyggelsen er placeret i mindre boligområder for at trække den omgivende natur ind i området. Der vil således fortsat være gode kig til skov og mark ved færden på LI. Dalbyvej. En sti langs lokalplanområdets ydre grænse vil bidrage til at de nærliggende

naturområder bliver et oplevelsesgode for alle, der færdes i området, og bebyggelsen trækkes således væk fra kanten af området og bliver ikke så dominerende i forhold til naturområderne.

LI. Dalbyvejs forløb ændres i den nordlige del af lokalplanområdet, hvorved vejen får et mere slynget forløb og munder ud i en rundkørsel eller et 4-benet kryds ved Gåskjærholm. LI. Dalbyvejs vejprofil gøres bredere med plads til cykel-/gangsti langs med vejen.

## Beskrivelse af lokalplanens indhold

I lokalplanen fastlægges områdets overordnede grønne strukturer.

Derudover udarbejdes der for en mindre del af den nordlige del af lokalplanområdet byggeretsgivende bestemmelser, hvor der gives mulighed for at opføre boliger på 90 parceller i form af åben-lav bebyggelse med tilhørende veje, stier og rekreative arealer.



## Delområder

Lokalplanområdet opdeles i to delområder.

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



*Delområder inden for lokalplanområdet.*

## Zonestatus

Ved lokalplanens endelige vedtagelse overføres delområde I fra landzone til byzone.

Delområde II forbliver i landzone og overføres først til byzone ved vedtagelse af efterfølgende byggeretsgivende lokalplaner.

## Områdets kendetegn

Lokalplanområdet ligger syd for Dalbyvej og gennemskæres af Ll. Dalbyvej. Lokalplanområdet er ca. 77 ha. og størstedelen af lokalplanområdet er idag ubebygget landbrugsjord, men bliver med tiden et nyt sammenhængende boligområde i Hedensted sydøst. Lokalplanområdet er placeret mellem Torup Bækdal og Dalby Bæk.

Lokalplanområdet ligger naturskønt med grønne omgivelser mod øst, syd og vest, hvortil man har god udsigt ved færden langs med Ll. Dalbyvej. Mod nord ligger boligområdet Gåskærholm, der er udstykket i 25 parceller til åben-lav bebyggelse.



Med lokalplanen lægges der op til, at området med tiden får sin egen identitet og sine egne kendetegn - hvor særligt de grønne strukturer vil være kendetegnet for lokalplanområdet.



## Anvendelse og bebyggelse

Lokalplanområdet skal anvendes til boligbebyggelse med tilhørende veje, stier og grønne fællesarealer.

Området disponeres med grønne kiler, der fastlægges mellem fremtidige boligområder inden for lokalplanområdet.



*Principper for lokalplanens anvendelse*

Inden for delområde I fastlægges der detailbestemmelser for to boligområder med samlet ca. 90 parceller til åben-lav boligbebyggelse. Øst for L.I. Dalbyvej, bliver der mulighed for udstykning og opførelse af op til ca. 38 boliger, og vest for L.I. Dalbyvej bliver der mulighed for udstykning og opførelse af ca. 52 boliger. Det endelige antal af parceller fastlægges først endeligt i forbindelse med projekteringen af området, da det blandt andet afhænger af hvordan regnvandshåndteringen løses.

I de to boligområder disponeres parcellerne omkring en boligvej, der har et forløb, så det bliver muligt at køre rundt i boligområdet. I "kernen" af hver boligområde, bliver der mulighed for udstykning af små grunde på min. 600 m<sup>2</sup>, mens der i yderkanten af boligområderne løsnes lidt op for tætheden med større grunde på min. 800 m<sup>2</sup>.





*Princip for disponering af delområde I.*

Inden for delområde I er det muligt at bygge op til 2 etager med bebyggelsesprocent på 30. Bebyggelse må opføres med en bygningshøjde på maksimalt 8,5 m.

Bebyggelsen indenfor lokalplanområdet skal have visse fællestræk. I delområde I skal bebyggelse således fremtræde i tegl eller som vandskurede eller pudsede facader eller fremtræde med facader i træ. Træhuse må ikke opføres som laftebyggede bjælkehuse (med udvendigt synlige hjørnesamlinger). Tagene skal være flade, have ensidig hældning eller saddeltag uden valm og udføres i sort eller grå nuancer. Af hensyn til omgivelserne er der i lokalplanen bestemmelser om, at der ikke må anvendes blanke og reflekterende tagmaterialer.

Bestemmelserne om bebyggelsens fremtræden i delområde I er ikke til hinder for, at der i fremtidige detaillokalplaner inden for lokalplanområdet optages afvigende bestemmelser med andre fællestræk om bebyggelsens fremtræden.

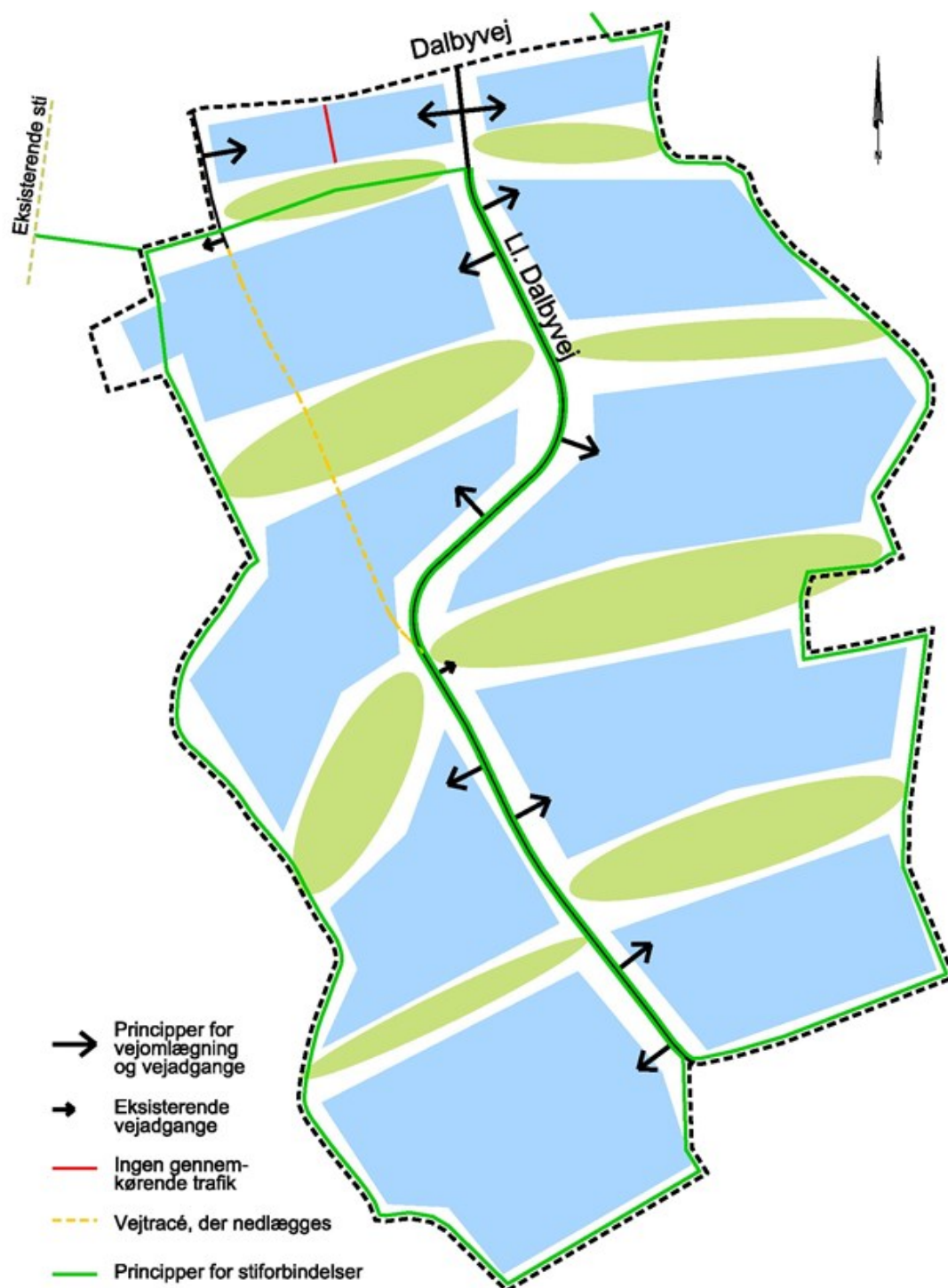
## Veje og stier

### *Veje*

I forbindelse med realiseringen af lokalplanen omlægges den offentlige vej LI. Dalbyvej med ny vejprofil i den nordlige del af lokalplanområdet. Derudover videreføres den nye vejprofil i det eksisterende tracé mod syd.

Størstedelen af lokalplanområdet skal vejbetjenes fra LI. Dalbyvej. En del af LI. Dalbyvejs eksisterende vejtracé opretholdes dog fortsat som vejadgang for den eksisterende beboelsesejendom i lokalplanområdet og børnehuset Lille Dalby. Der åbnes desuden mulighed for, at der kan etableres vejadgang til det nordvestligst beliggende boligområde fra denne vejstrækning. Der må dog ikke etableres mulighed for gennemkørende biltrafik gennem boligområdet, hvilket skal sikres i fremtidig detailplanlægning for denne del af lokalplanområdet.

I forbindelse med omlægningen af LI. Dalbyvej, skal der sikres oversigtsarealer iht. gældende vejregler for den eksisterende gård Nygård beliggende midt i lokalplanområdet.



*Principper for vejoplægning, vejadgange og stiforbindelser i lokalplanområdet.*

For at give området karakter af boligområde, lukkes L.I. Dalbyvej for tung gennemkørende trafik syd for lokalplanområdet. L.I. Dalbyvej forbliver offentlig vej, så længe der er gennemkørende trafik i området.

For at markere L.I. Dalbyvejs forløb, skal der etableres allétræer langs med L.I. Dalbyvej. Allétræerne etableres uden for oversigtsarealerne og afstanden mellem træerne skal tilpasses, så oplevelsen af landskabet ikke forringes.

L.I. Dalbyvejs tilslutning til Dalbyvej etableres som en rundkørsel eller alternativt som 4-benet kryds, hvor Gåskjærholm også tilsluttes. En rundkørsel skal etableres med

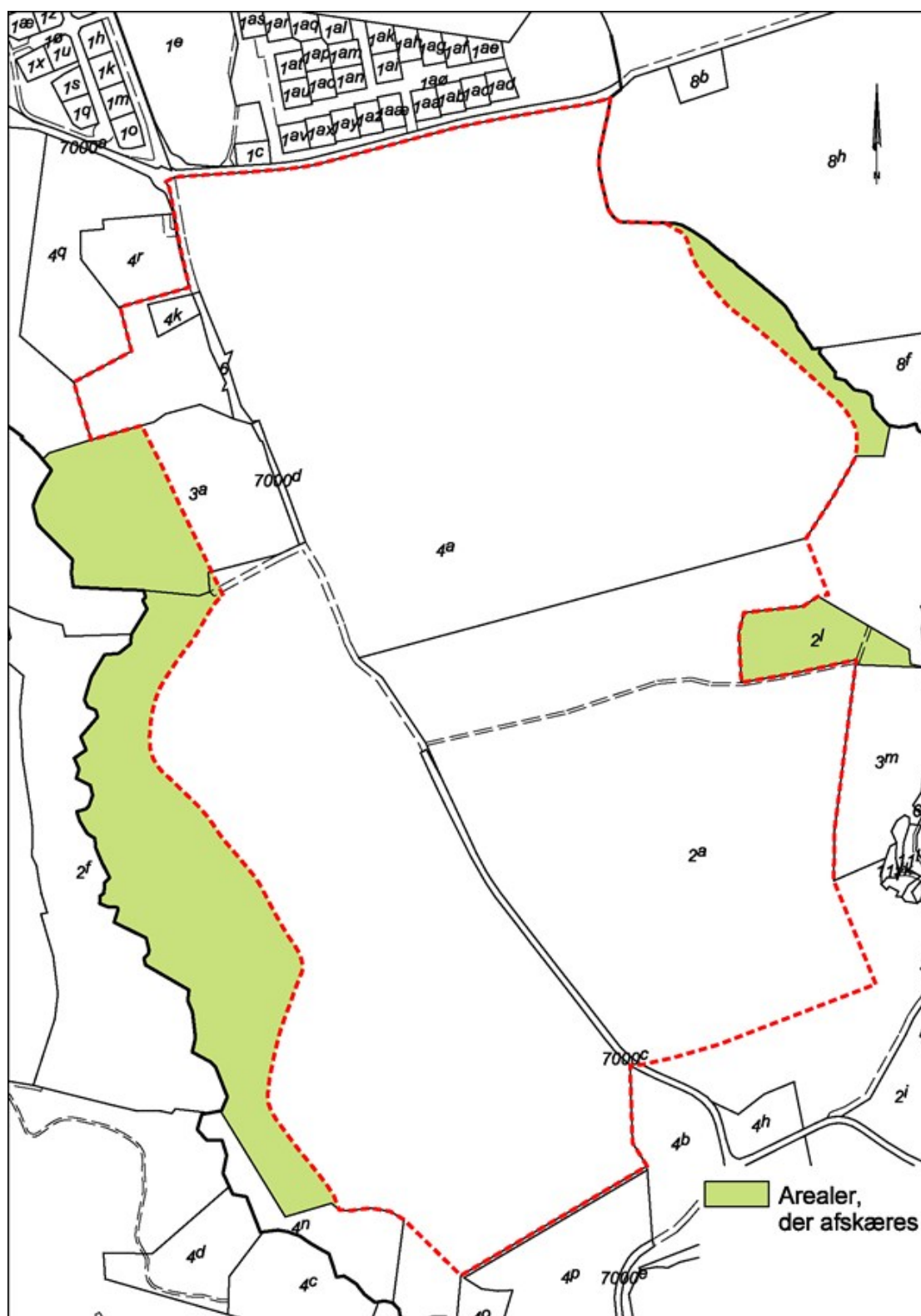
cykelsti og der skal reserveres plads til en lav afskærmning mod parceller ved Gåskjærholm, som forhindrer generende lyskegler ved kørsel i rundkørslen.



*Her er vist et princip for placering af en rundkørsel og afskærmning mod Gåskjærholm.*

Ved boligvejenes tilslutning til Ll. Dalbyvej skal der sikres oversigtsforhold iht. gældende vejregler. Boligvejene udlægges i min. 10 m bredde inden for delområde I med en kørebanebredde på min. 5,5 m. En del af kørebanen kan etableres med græsarmering, hvilket både er hastighedsdæmpende, begrønnende og nedsivningsegnet.

I forbindelse med udstykning af lokalplanområdet, vil dele af ejendommene, der udstykkes fra, blive afskåret fra vejadgang. Det skal således fra boligvejene være muligt at etablere vejadgang til de afskårne landbrugsarealer mellem lokalplanområdet og Dalby Bæk samt Torup Bæk.



Afskærne arealer, hvor der skal sikres vejadgange til fra boligveje i lokalplanområdet.

#### Stier

Inden for lokalplanområdet udlægges der areal til stiforbindelser, så området bindes sammen til gode for de bløde trafikanter. Stiforbindelserne skal i henhold til helhedsplanen Hedensted sydøst forbindes til det eksisterende stinet i Hedensted. Da lokalplanområdet ikke grænser op til det eksisterende stinet i nærområdet, skal Hedensted Kommune i takt med udbygningen af området udarbejde stiprojekter, der kobler nye stier på det eksisterende stinet.

Stierne udlægges i begge sider af LI. Dalbyvej, i de grønne kiler og, der hvor

terrænforholdene gør det muligt, langs med lokalplanområdets grænse. En sti langs med lokalplanområdets grænse vil skabe en god overgang mellem bebyggelse og de tilgrænsende naturarealer og vil styrke og beskytte naturarealerne langs med Torup Bæk, Dalby Bæk og Ørum Å som et fælles oplevelsesgode.

Stien langs med Ll. Dalbyvej samt stien i den nordvestlige kile belyses i deres egenskab som sikker skolesti. Stien langs med lokalplangrænsen betragtes ikke som sikker skolesti og belyses således som udgangspunkt ikke, for således også at understrege en blød overgang mellem land og by.

Stierne udlægges med befæstet areal i en bredde af min. 2 m.

#### *Parkering*

Der skal sikres parkeringspladser inden for lokalplanområdet. Der udlægges areal til parkering på egen grund for mindst 2 parkeringspladser pr. åben-lav bolig. For tæt-lave boliger gælder det, at der udlægges 1½ parkeringspladser pr. bolig, mens der skal udlægges 1 parkeringsplads pr. bolig i etagebyggeri. For tæt-lav bebyggelse og etagebyggeri kan parkeringspladser evt. anlægges som fælles parkering. Carporte og garager tæller med som parkeringsplads.

## Grønne fællesarealer

### Grønne nærområder

De grønne fællesarealer inden for boligområderne 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.

### Grønne kiler

En stor del af de grønne fællesarealer er placeret uden for boligområderne. Her udlægges der grønne kiler som naturarealer i græs med lavt plejeniveau. I de grønne kiler kan der plantes spredte grupper af løvfældende buske. Udkigget til landskabet skal bevares, men der kan plantes solitære eller små grupper af hjemmehørende, løvfældende træer, for at understrege og perspektivere udkigget til landskabet.

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

Hvor det findes hensigtsmæssigt kan der placeres overskudsjord inden for de grønne kiler. Placeringen skal indgå i et samlet projekt vedrørende udformningen af regnvandsløsningerne i de grønne kiler, som godkendes af Hedensted Kommune.

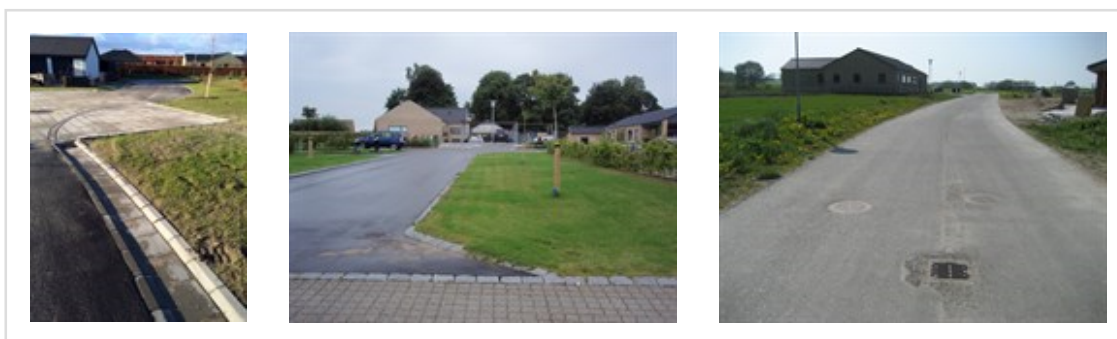
Overskudsjorden kan eksempelvis udformes som bakker, der kan anvendes rekreativt som udsigtspunkter, kælkebakker eller lignende.

## Klima

I forbindelse med etableringen af området skal der indtænkes løsninger for håndtering af regnvand.

Lokalplanområdet ligger i nærheden af Torup Bæk og Dalby Bæk. De to vandløb er i forvejen belastede af udledninger opstrøms, at det er ikke er muligt at udlede mere overfladevand fra lokalplanområdet til de to vandløb, end hvad der svarer til den naturlige udledning.

For at undgå at belaste de to vandløb yderligere, skal regnvand således håndteres lokalt inden for lokalplanområdet (LAR - Lokal Afledning/Anvendelse af Regnvand). Regnvandsløsningerne etableres som fælles løsninger i områdets fælles arealer, primært langs med veje og i de grønne kiler, eventuelt i kombination med private anlæg på egen grund. Regnvandsløsningerne skal have en rekreativ værdi for området og skal primært håndteres synligt på overfladen. Regnvandsløsningerne kan etableres som en kombination af regnvandssøer, -bede, -render og lignende anlæg samt beplantning, som optager regnvand. Udførte LAR-løsninger er vist nedenfor.



Ovenstående billeder er eksempler på LAR-løsninger langs med og på veje. Venstre: Render langs med kørebanen. I midten: Brede rabatter med trug. Til højre: Vej med omvendt tagprofil, hvor riste i midten opsamler regnvand og hvor vejbanen fungerer som et trug.







Ovenstående billeder er eksempler på opstuvningsarealer med regnbede og regnvandssøer.

I forbindelse med projekteringen af regnvandsløsningerne skal et samlet projekt herfor, herunder terrænbearbejdningen inden for de grønne kiler, godkendes af Hedensted Kommune. Efter byggemodningen må der foretages terrænreguleringer på +/- 0,5 m.

## Lokalplanens konsekvenser for nærområdet

### Trafik

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 Dalbyvej og Constantiavej.

Der er planlagt forskellige tiltag, der skal sikre afviklingen af den forøgede trafik.

I forbindelse med realiseringen af lokalplanen etableres en rundkørsel, som indkørsel til lokalplanområdet, jf. principtegning i afsnittet Lokalplanens indhold - Veje og stier. Rundkørslen etableres ved Gåskjærholm, og beboerne her vil således opleve ændrede tilkørselsforhold. For at undgå gener fra lyskegler er der afsat areal til etablering af afskærmning langs med parcellerne beliggende mod Dalbyvej. Alternativt kan der i stedet for en rundkørsel etableres et 4-benet kryds.

Desuden er der planlagt udvidelser af Dalbyvej og Constantiavej, som vurderes at give kapacitet til at sikre afviklingen af både bil- og cykeltrafik.

I forbindelse med projektet lukkes LI. Dalbyvej for tung gennemkørende trafik. Den tunge gennemkørende trafik vil fremover søge andre veje hen, herunder bl.a. til Højløkkevej og sydover via omfartsvejen ved Ørum.



Princip for eksisterende og fremtidig rute for tung trafik.

Det er sandsynligt at beboere langs "den røde rute", vil opleve en forøgelse af tung trafik efter lukning af LI. Dalbyvej.

Det er vurderet, at Højløkkevej med sin nuværende vejprofil ikke er egnet til at afvikle større mængder af tung trafik. Hedensted Kommune påregner at udvide Højløkkevej, så den bliver egnet til afvikling af tung trafik.

### Støj

I takt med lokalplanområdets udbygning stiger antallet af biler i nærområdet, og dermed vil trafikstøjen langs Dalbyvej og Constaniavej også øges.

### Visuel påvirkning

En realisering af lokalplanen vil påvirke den visuelle oplevelse af det eksisterende landskabs karakter. I dag opleves landskabet med store vidder bestående af åbne marker i varieret terræn og med udsigt til omkringliggende skov og natur. En realisering af lokalplanen vil betyde at området skifter karakter til byområde.

Der er udarbejdet visualiseringer af det fuldt udbyggede område, som viser udbygningens påvirkning af omgivelserne. Visualiseringerne er vist i enten jordfarver eller med lyse bygningskroppe, men den reelle visuelle påvirkning vil afhænge af det endelige materialevalg, farver og facadetyper.



*Område set fra Dalbyvej v. Myntevej. Eksisterende forhold.*



*Område set fra Dalbyvej v. Myntevej. Fremtidige forhold med bebyggelse langs med Dalbyvej.*



*Område set fra St. Dalby Kirke. Eksisterende forhold.*



*Område set fra St. Dalby Kirke. Fremtidige forhold.*



*Foto taget midt i lokalplanområdet mod nordvest ind mod byen. Eksisterende forhold.*



*Foto taget midt i lokalplanområdet mod nordvest ind mod byen. Fremtidige forhold med eksempel på etageboliger midt i området.*



*Foto taget fra midt i lokalplanområdet mod syd. Eksisterende forhold.*



*Foto taget fra midt i lokalplanområdet mod syd. Eksempel på fremtidige forhold med bebyggelse beliggende på det faldende terræn midt i området.*



*Område set bebyggelse langs med Rindbækvej. Eksisterende forhold.*



*Område set bebyggelse langs med Rindbækvej. Fremtidige forhold.*





*Område set fra Rindbækvej lige nord for Golfbanens klubhus. Eksisterende forhold.*



*Område set fra Rindbækvej lige nord for Golfbanens klubhus. Fremtidige forhold.*



## Redegørelse for kommuneplan 2013-2025

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.

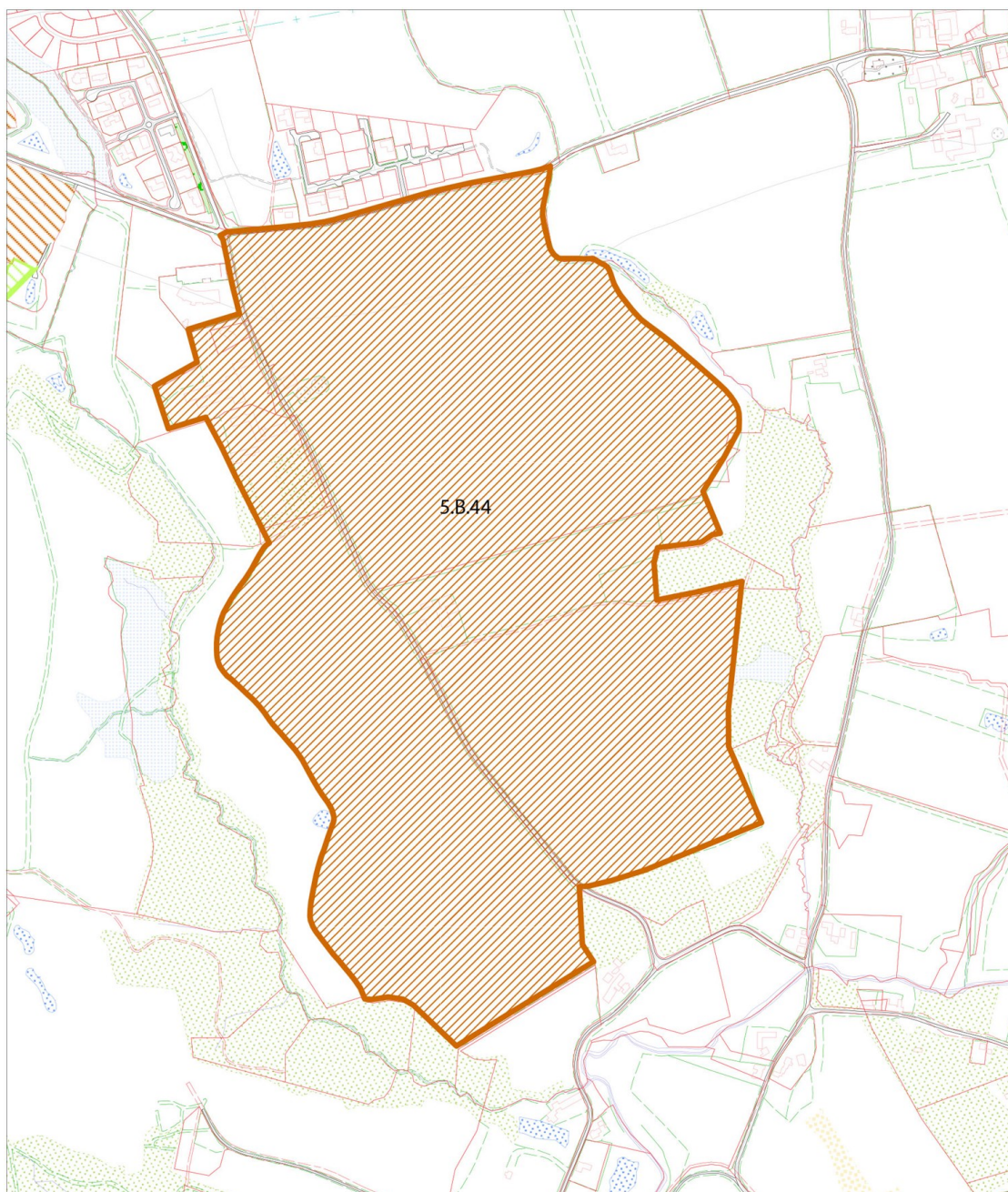
I henhold til Lov om planlægning kan kommunen selv udarbejde, godkende og administrere lokalplaner, når de er i overensstemmelse med kommuneplanen. Lokalplanområdet er ifølge Hedensted Kommuneplan 2013 – 2025 beliggende i følgende rammeområder:

- 5.B.44 og er udlagt til blandet boligområde
- 5.B.45 og er udlagt til blandet boligområde
- 5.B.46 og er udlagt til åben lav boligområde
- 5.B.47 og er udlagt til blandet boligområde
- 5.B.48 og er udlagt til åben lav boligområde
- 5.B.49 og er udlagt til åben lav boligområde
- 5.B.50 og er udlagt til åben lav boligområde
- 5.B.51 og er udlagt til åben lav boligområde
- 5.B.52 og er udlagt til åben lav boligområde
- 5.R.21 og er udlagt til rekreativt område

Lokalplanen er ikke overensstemmelse med kommuneplanenrammen, på følgende punkter:

- Afgrænsningen af lokalplanområdet er ikke i overensstemmelse med kommuneplanrammerne.
- Der planlægges for bebyggelse inden for rammeområde 5.R.21.
- Der planlægges for etageboliger inden for lokalplanområdet.

På den baggrund udarbejdes der et kommuneplantillæg i forbindelse med lokalplanen.



## Fritid

L1. Dalbyvej er registreret som en regional rekreativ stirute.

I henhold til kommunenplanen skal de rekreative stiers og ruters omgivelser sikres mod etablering af landskabs- og miljøforringende anlæg og mod, at der sker ændringer i trafikken, der kan forringe ruternes rekreative værdi.

L1. Dalbyvej omlægges i forbindelse med planen, og der indtænkes grønne arealer og kiler i bebyggelsesplanen som rekreative elementer i omgivelserne. L1. Dalbyvej lukkes for tung gennemkørende trafik og der etableres en cykelsti langs med L1. Dalbyvej. Den rekreative stirute vil følge L1. Dalbyvejs nye forløb.

Det vurderes, at planforslaget forbedrer den rekreative stirute, og planforslaget er således i overensstemmelse med retningslinjen.

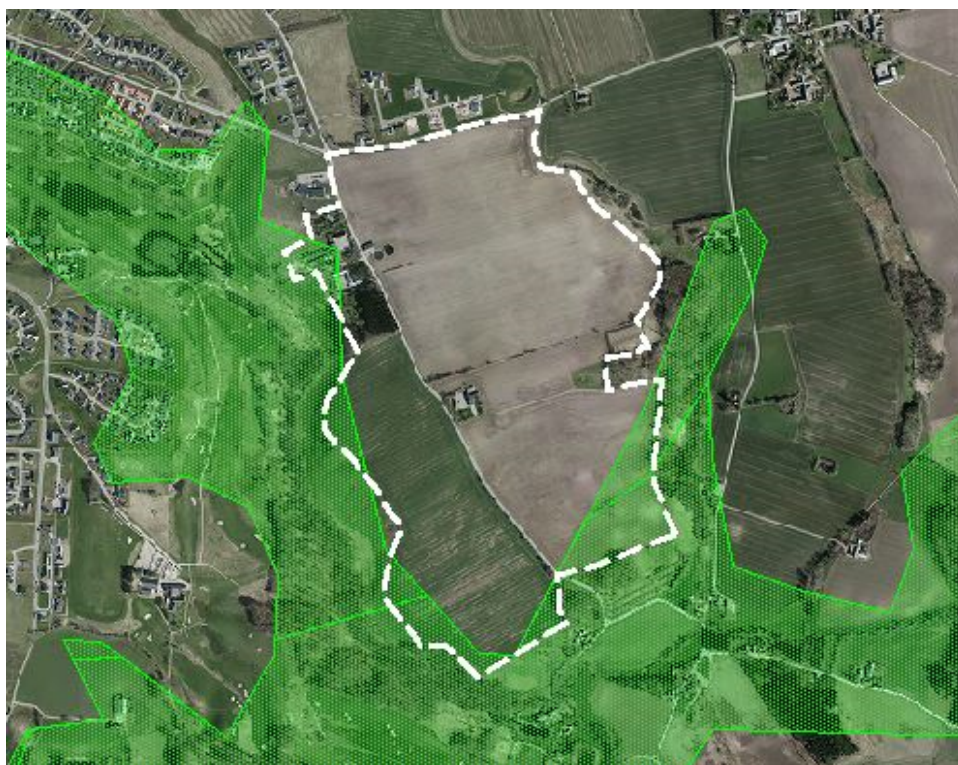


## Særligt værdifuldt landskab

En mindre del af lokalplanområdet er udlagt som særligt værdifuldt landskab.

Iht. kommuneplanen skal de værdifulde landskaber 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. Dette gælder også for byggeri og anlæg mv., som etableres uden for selve det værdifulde landskab, men som får indflydelse herpå.

Helhedsplanen har tænkt landskabet ind i bebyggelsesplanen med gennemgående grønne kiler, der går på tværs af området. Der fastsættes bestemmelser om placering og omfang af nyt byggeri samt bestemmelser om byggeriets udseende. Det vurderes, at planforslagene er i overensstemmelse med retningslinjen.



## Fælles planlægningszone for støj

En del af lokalplanområdet er beliggende i den fælles planlægningszone for støj. Den fælles planlægningszone for støj er beregnet som den samlede støjpåvirkning fra en række støjkloder som trafik (overordnede veje, jernbaner og flyvepladser), erhverv (større erhvervsområder og støjende enkeltvirksomheder i landzone) og støjende fritidsaktiviteter (skydebaner).

I denne zone kræver en ændring af anvendelsen til støjfølsomme formål som f.eks. boliger, en skærpet opmærksomhed på støjforholdene. Hele planlægningszonen er ikke nødvendigvis støjbelastet over de vejledende grænseværdier, men afstanden til anlæg, der kan være støjende, gør det nødvendigt med en detaljeret dokumentation for støjforholdene.

Lokalplanområdet er ikke beliggende i nærheden af overordnede veje, jernbaner og flyvepladser, støjende erhverv eller fritidsaktiviteter. Historisk set har den primære støjkilde i området været en tidligere autoophugger i boligområdet Constantiaparken. Denne virksomhed er for længst nedlagt. Der er således ikke længere nogen støjpåvirkning, der er til hinder for at udlægge området til støjfølsom anvendelse så som boligområde.

Lokalplanområdets anvendelse som boligområde vil ikke påvirke omkringliggende boliger og institutioner med støj.



## Lokalplanens forhold til anden planlægning

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.



## Eksisterende lokalplan

Inden for lokalplanområdet findes en mindre del af lokalplan 1032. Med vedtagelsen af nærværende lokalplan, aflyses den del af lokalplan 1032, som er beliggende inden for lokalplangrænsen.



- Lokalplan 1104
- /// Del af lokalplan 1032, der aflyses

## Servitutter

Der er ikke tinglyst tilstandsservitutter, som skal ophæves i forbindelse med lokalplanen, jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 17.

Der er tinglyst forskellige rådighedsservitutter om ledninger inden for lokalplanområdet, der skal tages højde for i forbindelse med lokalplanens realisering.

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx. dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

## 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

Området 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 regnvandslaug ved etablering af fælles private anlæg til håndtering af overfladevand. De fælles private anlæg skal fremgå af spildevandsplanen.

### Affald

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

Hedensted Kommunes regulativ for husholdningsaffald:

<http://www.hedensted.dk/borger/bolig,-byggeri-og-flytning/affald-og-genbrug/dagrenovation>

## Naturbeskyttelse

### Natura 2000

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

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

### Bilag IV arter

Hedensted Kommune har ikke registreret bilag IV arter i området. Men området er beliggende inden for udbredelsesområdet for bilag IV arterne sydflagermus, spidssnudet frø, markfirben, stor vandsalamander, strandtudse og Odder. Det vurderes, at lokalplanen ikke vil influere på de beskyttede naturområder og skove i nærheden, og der derfor ikke vil være væsentlig sandsynlighed for at planlægningen kan påvirke bilag IV-arter negativt.

### Skovbyggelinje (§17)

Den sydvestlige del af lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinjen. Skovbyggelinjens formål er at sikre det frie udsyn til skoven og skovbrynes samt at bevare skovbrynene som værdifulde levesteder for planter og dyr. Skovbyggelinjen regnes 300 m fra skovbrynet omkring alle offentlige skove og omkring private skove på minimum 20 ha, og inden for denne afstand er der forbud mod at bygge.

Styrelsen for Vand og Naturforvaltning kan ved nærmere ansøgning ophæve/reducere skovbyggelinjen, jf. naturbeskyttelsesloven § 69, mens Hedensted kommune kan dispensere fra skovbyggelinjen, jf. naturbeskyttelsesloven § 65.

### Å-beskyttelseslinje (§ 16)

Den sydligste del af lokalplanområdet er omfattet af å-beskyttelseslinjen. Å-beskyttelseslinjens formål er at sikre vandløb som værdifulde elementer i landskabet og som vigtige levesteder for planter og dyr. Å-beskyttelseslinjen regnes 150 m fra vandløbets øverste kant.

Styrelsen for Vand og Naturforvaltning kan ved nærmere ansøgning ophæve/reducere å-beskyttelseslinjen, jf. naturbeskyttelsesloven § 69, mens kommunen kan dispensere fra å-beskyttelseslinjen, jf. naturbeskyttelsesloven § 65.

## Miljøforhold

### Støj

Lokalplanområdet er ikke støjbelastet, jf. afsnittet "Fælles planlægningszone for støj".

I takt med lokalplanområdets udbygning stiger antallet af biler i nærområdet. I forbindelse hermed kan det ikke udelukkes at beboere langs med Dalbyvej og særligt Constantiavej vil opleve en øget støjpåvirkning.

### Jord

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

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

Der er ikke konstateret forurening inden for lokalplanområdet.

Lokalplanområdet er ved overførelsen til byzone ikke omfattet af områdeklassificering jf. jordforureningslovens § 50a.

## Tilladelser fra myndigheder

### Landbrugspligt

Der er landbrugspligt på ejendommene matr.nr. 2-a, 3-a og 4-a LI. Dalby By, Hedensted.

Landbrugspligten forudsættes ophævet inden for lokalplanområdet efter landbrugsloven § 6, stk. 1, nr. 1 efter den endelige vedtagelse af lokalplanen. Ophævelse af landbrugspligten sker ved erklæring fra landinspektør i forbindelse med områdets udstykning.

### Vejle Museum

Vejle Museum har foretaget en arkivalisk kontrol af lokalplanområdet og har følgende bemærkninger:

I lokalplanområdet der på forhånd kun kendskab til relativt få fortidsminder, arealets størrelse taget i betragtning. Faktisk er der kun et enkelt egentligt fortidsminde!

Det eneste egentlige fortidsminde registreret i lokalplanområdet (lokalitet 170404-49) er en overpløjet gravhøj, som er registreret ved Nationalmuseets berejsning i 1904. Højen ligger som en højning i marken. Museet anbefaler, at højen bevares og måske kan indgå som et fortællende element i det nærliggende grønne område. Kan dette ikke lade sig gøre, vil det være nødvendigt med en egentlig udgravning i gravhøjen.

I lokalplanområdet er der ved Sønderbygård af Horsens Museum i 2014 lavet en lille arkæologisk forundersøgelse i forbindelse med etableringen af en spildevandsledning. Der blev udelukkende fundet spor efter bebyggelse fra nyere tid. Da gårdene her ligger på deres gamle plads i den historiske landsby er der stor sandsynlighed for, at der i dette område kan gøres spor efter middelalderlig bebyggelse, med mindre alle spor af denne er forsvundet ved senere anlægsarbejder. Ejerlavets oprindelige 4 gårde lå stadig i 1819 samlet inde i landsbyen. I umiddelbar nærhed af den historiske landsby er der en noget forhøjet sandsynlighed for at der kan gøres fund af landsbyens forgængere fra vikingetid og yngre jernalder.

Derudover er der i umiddelbar nærhed til lokalplanområdet gjort fund af flere fortidsminder.

I det hele taget er det museets anbefaling, at der forud for alle anlægsarbejder i lokalplanområdet foretages arkæologiske forundersøgelser, da det er sandsynligt, at her vil være spor efter fortidig bebyggelse flere steder, ligesom flere af de små lokale bakker, som ses i højdekurverne og på reliefkort i nærheden af den registrerede gravhøj, kan vise sig at være uregistrerede gravhøje.

### Glud museum

Glud Museum har haft følgende bemærkninger i forbindelse med opstarten af lokalplan 1104 for Lille Dalby Bakker:

I lokalplanområdet ligger tre gårde, to på deres oprindelige placering i landsbyen og en der er flyttet et stykke væk fra dens oprindelige placering:

- Sønderbygaard, matr. Nr. 3a af Lille Dalby by, Hedensted
  - Beskrevet i JCB la Cours Danske Gaarde udgivet i 1914: Gaarden har tidligere være fæste under Bygholm. Gården købtes til selveje i 1847. Gården ligger på sin oprindelige plads. I danske gaarde står anført at stuehuset er opført i 1856 i

grundmur med tegltag, mens det i BBR står anført at være opført i 1877 i grundmur med cementtagsten. Udlængerne er ifølge BBR opført i perioden 1877-1986. Ifølge BBR er ingen bygninger opført i bindingsværk.

Sønderbygaard er så vidt jeg ved aldrig blevet vurderet med henblik på bygningernes bevaringsværdighed.

- Dalbygaard, matr. Nr. 4a af Lille Dalby by, Hedensted
  - Ingen beskrivelser fundet i JCB la Cours Danske gaarde eller Jenny Madsens Spredte glimt fra Hedensted Kommune. Jf. Gården ligger på sin gamle plads i landsbyen, den nuværende stuehusbygning er af en anseelig størrelse opført i 1862 i grundmur med kampestenssokkel og tegltag. Udlængerne i fiølge BBR er opført i perioden 1947-1992 og ingen af dem i bindingsværk. Dalbygaard er så vidt jeg ved aldrig blevet vurderet med henblik på bygningernes bevaringsværdighed.
- Nygaard, matr. Nr. 2a af Lille Dalby by Hedensted
  - Ingen beskrivelser fundet i JCB la Cours Danske gaarde eller Jenny Madsens Spredte glimt fra Hedensted Kommune. Stuehuset er ifølge BBR opført i 1917 med udlænger opført i perioden 1965-2007 og ingen af dem i bindingsværk. Nygaard er så vidt jeg ved aldrig blevet vurderet med henblik på bygningernes bevaringsværdighed.

Lille Dalby: I Trap Danmark betegnes Lille Dalby som en samling af gårde og huse, i 1300-tallet kaldet Litle Dalby. Med fjernelsen af de to gårde på deres oprindelige placering, fjernes sporene af Lille Dalby.

Af skitsen over området fremgår det at området grænser op til dels den statelige hovedbygning ved Lild Mølle samt til Kulturmiljøet ved Røde Mølle. Det bør tænkes ind i lokalplanen, hvordan afgrænsningen mellem det kommende parcelhuskvarter og disse historiske bygninger og miljøer fremover kommer til at opleves, gerne således at overgangen fremhæver de historiske træk ved bygninger og kulturmiljøerne omkring dem. Disse møller har oprindeligt ligget tæt på hinanden (få hundrede meters afstand), men i udkanten af hver sit ejerlav og dermed med afstand til ejerlavets øvrige bebyggelse. Lild Mølle ligger i Torup Ejerlav og Røde Mølle i Ørum ejerlav.

Lild Mølle (ifølge Trap Danmark 1485 = Lille Mølle). I JCB la Cours Danske Gaarde er gårdens stuehus bygget i vinkel med hovedfløjen øst-vest. Hovedbygningen er bygget på en bakkeskråning og har derfor høj kampestenssokkel mod nord og ikke mod syd. I husets sydvestre hjørne er bygget en etage i firkantet tårnform, som siden er blevet forsynet med takker i 1960'erne. Der har i starten af 1900-tallet hørt 5 længer til gården de var i bindingsværk og brændte i 1950'erne, men ifølge Henny Madsen er landbruget kommet til noget senere end mølleriet. Omkring år 1900 hørte også et uldspinderi til stedet med bolig til spindemesteren. Mølledammen ligger syd for hovedbygningen og der har været stort haveanlæg og park til møllen. Vest for hovedbygningen lå omkring år 1900 6 fiskedamme. Der findes mere litteratur om Lild Mølle i Jacob Jacobsens bog fra 1937 Hedensted og Store Dalby sogne.

Lild Mølle er ikke udpeget som kulturmiljø. Lild Mølle er så vidt jeg ved aldrig blevet vurderet med henblik på bygningernes bevaringsværdighed.

Røde Mølle (ifølge Trap Danmark 1575 = Røde Mølle). Kan ifølge Jenny Madsen evt. føres tilbage til 1463. Elektricitetsværk blev oprettet i 1920.

Røde Mølle har ifølge JCB la Cour ikke været Fæste under noget Gods. L. Brockenhauser, opførte møllebygningen i 1880 efter at den gamle var brændt. Hovedbygningen er ifølge la Cour opført i 1906 og stod omkring 1914 i grundmur med stråtag og høj frontispice med 1 fag kvist på facaden mod nord og en vinkelbygning

mod syd. Avlsbygningerne er af forskellige karakter: grundmurede staldbygninger heraf en med trempel, kornlade i bindingsværk. Møllen blev i 1914 drevet ved turbine og der blev drevet handelsmølleri, lokal mølledrift, foderstofhandel samt savskæveri. >Ifølge Jenny Madsen har der ligeledes været drevet kolonial og isenkramforretning, dampbrænderi, ølbryggeri samt bageri på stedet.

Røde Mølle er udpeget som kulturmiljø i Hedensted Kommunes kommuneplan. Røde Mølle er så vidt jeg ved aldrig blevet vurderet med henblik på bygningernes bevaringsværdighed.

Det er Glud Museums anbefaling at de nuværende gårde i lokalplanområdet vurderes med henblik på at fastslå, om der skulle være bevaringsværdier, der går tabt. Glud Museum vil også anbefale at Hedensted Kommune overvejer, hvordan man kan tænke overgangen mellem lokalplanområdets sydlige del og de to møller: Lild Mølle og Røde Mølle således at oplevelsen af møllernes kulturmiljø ikke forringes. Der ser ud til at være et naturligt kuperet terræn og dette kan måske understøttes af beplantning der adskiller møllemiljøerne fra parcelhuskvarteret.

### Museumsloven

Museumsloven er gældende for hele lokalplanområdet. Gøres der under jordarbejde fund af historisk karakter, skal den del af arbejdet, der berører fundet, straks indstilles, og Vejle Museum underrettes, jf. museumsloven §27, stk. 2.

### Skovbyggelinje (§ 17)

Den sydvestlige del af lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinjen.

Skovbyggelinjens formål er at sikre det frie udsyn til skoven og skovbrynet samt at bevare skovbrynene som værdifulde levesteder for planter og dyr. Skovbyggelinjen regnes 300 m fra skovbrynet omkring alle offentlige skove og omkring private skove på minimum 20 ha, og inden for denne afstand er der forbud mod at bygge.

Styrelsen for Vand og Naturforvaltning kan ved nærmere ansøgning ophæve/reducere skovbyggelinjen, jf. naturbeskyttelsesloven § 69, mens Hedensted kommune kan dispensere fra skovbyggelinjen, jf. naturbeskyttelsesloven § 65.

Hedensted Kommune sørger for at fremsende ansøgning om ophævelse/reduktion af skovbyggelinjen til Styrelsen for Vand og Naturforvaltning.

### Å-beskyttelseslinje (§ 16)

Den sydligste del af lokalplanområdet er omfattet af å-beskyttelseslinjen.

Å-beskyttelseslinjens formål er at sikre vandløb som værdifulde elementer i landskabet og som vigtige levesteder for planter og dyr. Å-beskyttelseslinjen regnes 150 m fra vandløbets øverste kant.

Styrelsen for Vand og Naturforvaltning kan ved nærmere ansøgning ophæve/reducere å-beskyttelseslinjen, jf. naturbeskyttelsesloven § 69, mens kommunen kan dispensere fra å-beskyttelseslinjen, jf. naturbeskyttelsesloven § 65.

Hedensted Kommune sørger for at fremsende ansøgning om ophævelse/reduktion af å-beskyttelseslinjen til Styrelsen for Vand og Naturforvaltning.



## Bestemmelser

I henhold til Lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 med senere ændringer, fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.



## § 1 Formål

Det er lokalplanens formål at

- udlægge lokalplanområdet som boligområde,
- skabe mulighed for opførelse af åben-lav boliger til helårsbeboelse inden for delområde I,
- at der fastlægges det overordnede princip for grønne kiler i lokalplanområdet,
- udlægge stier, der sikrer det nye boligområde forbindelse til den eksisterende by,
- sikre at udbygningen af området ikke medfører en forøget regnvandsbelastning på vandløbene Dalby Bæk og Torup Bæk.
- sikre at overfladevand indgår som et rekreativt element i fællesarealerne.

## § 2 Område- og zonestatus

### § 2.1 Afgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter del af matr. nr. 2-a, del af matr.nr. 3-a, del af matr.nr. 4-a, hele matr.nr. 4-k, hele matr.nr. 6, del af litra 7000-c alle LI. Dalby By, Hedensted, samt alle matrikler, som udstykket efter lokalplanens endelige vedtagelse.

### § 2.2 Delområder

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

### § 2.3 Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i landzone. Ved lokalplanens endelige vedtagelse overføres delområde I til byzone, jf. kortbilag 2. Den resterende del af lokalplanområdet forbliver i landzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.

## § 3 Områdets anvendelse

### § 3.1 Arealanvendelse - delområde I

Delområde I må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse med dertil hørende veje og stier samt grønne rekreative arealer med regnvandsbassin og tekniske anlæg. Bestemmelserne i lokalplanen er byggeretsgivende for delområde I.

Arealanvendelsen af delområdet skal følge principperne på kortbilag 2.

### § 3.2 Arealanvendelse - delområde II

Delområde II udlægges til boligbebyggelse, herunder åben-lav bebyggelse, tæt-lav bebyggelse, etageboligbebyggelse og fælleshus samt veje, stier og grønne kiler efter principperne på helhedsplanen.

Opførelse af byggeri inden for delområde II kan kun ske ved udarbejdelsen og vedtagelsen af én eller flere byggeretsgivende lokalplaner. Undtaget herfra er den eksisterende landbrugsejendom (Nygård) beliggende på matr.nr. 2-a, hvor der efter ansøgning til Hedensted Kommune kan tillades opførelse af byggeri til brug for landbrugsejendommens drift.

I forbindelse med realiseringen af nærværende lokalplan kan der inden for delområde II etableres anlæg til håndtering af overfladevand inden for de i § 9.1 nævnte grønne kiler. Rundkørslen samt omlægningerne af Dalbyvej og LI. Dalbyvej kan ligeledes udføres inden for delområde II.

Arealanvendelsen af delområdet skal følge principperne på kortbilag 2.

## § 4 Udstykninger

### Delområde I

#### § 4.1 Udstykning

Delområde I må udstykkes i ca. 90 parceller til åben-lav bebyggelse efter princippet som vist på kortbilag 2.

Derudover kan der ske udstykning af vej, sti og grønne arealer i forbindelse med tilskødning til grundejerforeningen.

#### § 4.2 Grundstørrelse

Ingen grund inden for det på kortbilag 2 markerede område må udstykkes mindre end 600 m<sup>2</sup> og større end 900 m<sup>2</sup>.

Øvrige grunde i delområde I må ikke udstykkes mindre end 800 m<sup>2</sup> og større end 1200 m<sup>2</sup>.

## § 5 Veje, stier og parkeringsforhold

### § 5.1

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

LI. Dalbyvej omlægges på strækningen A-B. Samtidig hermed nedlægges den eksisterende vej på strækningen B-C. Se kortbilag 2.

Foruden de på kortbilag 2 viste udlagte stier, kan der i de grønne kiler indarbejdes trampestier.

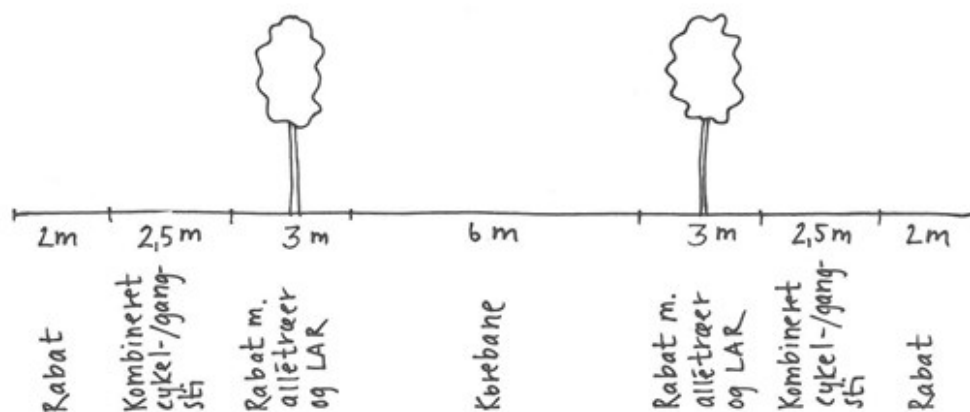
### Ad §

Hedensted Kommune skal i takt med udbygningen af lokalplanområdet, sørge for udarbejdelse af stiprojekter, der forbinder nye stier med det eksisterende stinet i nærområdet. På kortbilag 2 er vist en principiel stiforbindelse mellem nye og eksisterende stier.

### § 5.2

LI. Dalbyvej, boligvejene og stierne inden for delområde I skal anlægges efter et samlet projekt. Der skal indarbejdes løsninger til håndtering af overfladevand i vejenes rabatter.

LI. Dalbyvej udlægges i 21 m bredde og skal anlægges i princippet efter følgende vejprofil:



### § 5.3

Langs med LI. Dalbyvej skal der på begge sider af vejen etableres allétræer. Allétræerne skal placeres uden for oversigtsarealerne og afstanden mellem træerne skal tilpasses, så oplevelsen af landskabet ikke forringes.

### § 5.4

I forbindelse med omlægningen af LI. Dalbyvej, skal der sikres oversigtsarealer i henhold til gældende vejregler for overkørslen til landbrugsejendommen Nygaard på matr.nr. 2-a.

### § 5.5

Delområde I skal vejbetjenes fra LI. Dalbyvej i princippet som vist på kortbilag 2.

Undtaget herfra er den eksisterende beboelsejendom på matr.nr. 4-k LI. Dalby By, Hedensted, som fortsat vejbetjenes fra vejstrækningen D-C.

#### § 5.6

Overkørsler skal udformes efter gældende vejregler.

#### § 5.7

Boligvejene etableres som private fællesveje med en bredde på min. 10 m med en kørebanebredde på min. 5,5 m. En del af kørebanen kan etableres som græsarmering.

#### § 5.8

Boligvejes rabatter skal fremtræde med græs eller græsarmering, trug, regnbede mv. Ved græsarmering der udføres i rabatter skal denne udformes, så den er egnet til parkering.

#### § 5.9

Blinde boligveje skal etableres med vendeplads i princippet som vist på kortbilag 2. Vendepladser skal dimensioneres i henhold til gældende vejregler.

#### § 5.10

Ved boligvejes tilslutning til Ll. Dalbyvej samt ved stiers krydsninger med Ll. Dalbyvej, kan der etableres hastighedsdæmpende foranstaltninger, f.eks. hævede flader i afvigende belægning mv.

#### § 5.11

Der kan fra boligveje etableres vejadgang til de afskårne landbrugsarealer beliggende mellem lokalplanområdet og Dalby Bæk, jf. kortbilag 2.

#### § 5.12

Der skal mindst anlægges 2 parkeringspladser på egen grund, til hver bolig. Parkering i carport og garage medregnes som parkeringspladser.

## § 6 Tekniske anlæg

### Delområde I

#### § 6.1 Solceller og solfangere

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 og de skal være antirefleksbehandlet.

Placering af ovennævnte anlæg på flade tage må vinkles, men anlæggene må ikke være synlige fra terræn og skal placeres bag murkrone.

#### § 6.2 Ledninger

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.

#### Ad §

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).

#### § 6.4 Spildevand

Husspildevand fra bebyggelsen skal tilsluttes Hedensted Spildevands spildevandsnet.

#### § 6.5 Vand

Bebyggelsen skal forsynes med vand fra alment vandværk.

#### § 6.6. Overfladevand

Regn- og overfladevand skal tilsluttes det private fællesanlæg eller håndteres på egen grund, jf. § 9.3.

#### § 6.7 Antenner

Antenner og paraboler må kun opsættes på den side af huset, der er mindst synlig fra grønne kiler og fællesarealer og veje. Ingen del af antennen må være tættere på skel end 2,5m eller placeres højere end 2,5m til overkant over terræn.



## § 7 Bebyggelsens omfang og placering

### Delområde I

#### § 7.1 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for den enkelte ejendom.

Andele af lokalplanområdets fællesarealer kan ikke medregnes ved beregning af bebyggelsesprocent for den enkelte boligparcel.

#### § 7.2 Højde

Bebyggelsens højde må ikke overstige 8,5 meter målt fra eksisterende terræn.

#### § 7.3 Etager

Bebyggelse må maksimalt opføres i 2 etager.

#### § 7.4 Placering

Garage, udhuse og lignende mindre bygninger må ikke placeres nærmere skel mod vej end 2,5 m. Mod øvrige skel gælder det, at sådan bebyggelse ikke må placeres nærmere skel end 1 m.

#### § 7.5 Terrænregulering

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

## § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

### Delområde I

#### § 8.1

Facader kan fremtræde i tegl eller som vandskurede eller pudsede facader. Udvalgte mindre partier på op til 30 % af facadearealet kan være i træ, glas, aluminium, zink eller lignende.

Facader kan endvidere udføres i træ med vandret bræddebeklædning på klink eller som "1 på 2" lodret bræddebeklædning, hvor udvalgte mindre partier kan udføres i murværk, aluminium, zink eller lignende.

Ved træhusbyggeri er det ikke tilladt at opføre huse med laftehjørner.

#### § 8.2

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

#### § 8.3

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

#### § 8.4

Småbygninger, herunder garager, carporte og udhuse mindre end 30 m<sup>2</sup> må udføres med andre facade- og tagmaterialer.

#### § 8.5

Ingen bygningsdele, facader, tagmaterialer, solceller mv. må udføres med signalfarver og i blanke eller reflekterende materialer med en glansværdi over 30. Ovenlysvinduer er undtaget herfra.

## § 9 Ubebyggede arealer

### § 9.1 Grønne kiler

Der skal udlægges grønne kiler i lokalplanområdet i princippet som vist på kortbilag 2.

De grønne kiler skal udlægges som naturarealer i græs med lavt plejeniveau. Der kan etableres spredte grupper af løvfældende, hjemmehørende buske og træer i kilerne med respekt for udkigget til landskabet.

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

Løsningerne til håndtering af regnvand skal indarbejdes og bidrage til den rekreative værdi i de grønne kiler.

### § 9.2 Grønne nærområder

Grønne nærområder inden for boligområderne udlægges i græs, og der må etableres spredte grupper af løvfældende, hjemmehørende buske og træer.

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

### § 9.3 Regnvandshåndtering

Regnvand skal håndteres i fælles arealer inden for lokalplanområdet eventuelt i kombination med private anlæg på egen grund.

Håndteringen af regnvand skal have en rekreativ værdi for området, og skal, hvor det er hensigtsmæssigt, håndteres synligt på overfladen, eksempelvis i form af trug, render, regnbede, søer og lignende løsninger til håndtering af regnvand.

Regnvandssøer og lignende må ikke indhegnes eller på anden måde skærmes af.

Eventuel opstuvning af regnvand på egen grund eller overløb fra private regnvandsløsninger, skal ledes ud til den fælles regnvandsløsning, med mindre forholdene taler for, at håndtering af regnvand på egen grund er den bedste løsning.

### § 9.4 Terrænregulering

Der kan ske terrænregulering i de grønne fællesarealer i forbindelse med anlæg af veje, stier, regnvandsbassiner og terrænregulering i øvrigt af hensyn til regnvandshåndteringen.

### § 9.5 Småbygninger

I de grønne kiler må der opføres mindre bygninger til områdets tekniske forsyning, f.eks. transformestation. Sådanne bygninger skal så vidt muligt placeres, så de ikke forringer oplevelsen af landskabet.

### § 9.6 Oplag og henstilling

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

### § 9.7 Lastbiler

I lokalplanområdet må der ikke ske langtidsparkering af lastbiler.

### § 9.8 Skilte og reklamer

I lokalplanområdet må der ikke opstilles skilte eller reklamer, herunder firmaflag.

### § 9.9 Hegn

I delområde I må alle hegn i skel kun etableres som almindelig bøg (*Fagus Sylvatica*).

Der må ikke etableres andet hegn eller mur nærmere end 2,5 m fra skel, med undtagelse af trådhegn. Trådhegn tættere på skel end 2,5m, må kun etableres bag et levende hegn. Trådhegnet må makismalt have en højde på 120 cm.

## § 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

### § 10.1

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

### § 10.2

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

### § 10.3

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før adgangsveje og stier er etableret til de enkelte boligområder.

### § 10.4

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før de nødvendige foranstaltninger til håndtering af regnvand er etableret.

### § 10.5

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før de tilstødende grønne fællesarealer og grønne kiler er etableret.

## § 11 Grundejerforening

### § 11.1

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere indenfor lokalplanens område.

Grundejerforeningen skal oprettes, når 40% af bebyggelsen inden for delområde I står færdig eller når Hedensted Byråd kræver det.

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

Ejeren af ejendommen matr.nr. 4-k LI. Dalby By, Hedensted er ikke pligtig til at være medlem af grundejerforeningen.

### § 11.2

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

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af området som helhed, herunder de grønne fællesarealer, grønne kiler, regnvandsløsninger, 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

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Hedensted Kommune.

## § 12 Aflysning af lokalplan og servitutter

### § 12.1

Der ophæves ingen servitutter.

### § 12.2

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med nærværende lokalplan, fortrænges ifølge Lov om planlægning § 18.

### § 12.3

Med vedtagelsen af denne lokalplan ophæves lokalplan nr. 1032 for det område, der berøres af lokalplanen.

## Samlet konklusion af miljøscreening

Der er foretaget screening af lokalplanen i henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer (lovbekendtgørelse nr. 1533 af 10/12/2015). I screeningen er det vurderet, hvorvidt planerne har væsentlig indvirkning på miljøet på en række områder (kulturarv, arkitektonisk arv, arkæologisk arv, materielle goder m.m.).

Det er vurderet, at den samlede miljøpåvirkning inklusive de kumulative effekter af planforslagene er væsentlig.

Derfor er der krav, om udarbejdelse af en miljøvurdering i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer, lovbekendtgørelse nr. 1533 af 10/12/2015.

Screeningen viser enkelte emner, hvor der er mulighed for en miljøpåvirkning, det er f.eks. bevaringsværdigt landskab.

Der i kommuneplan 2013 udlagt bevaringsværdigt landskab beliggende i den nederste del og østlige del af lokalplanområdet, for at afbøde disse påvirkninger, er de landskabelige træk indtænkt i bebyggelsesplanen, som grønne kiler der går på tværs af området.

Herudover vil der være mulighed for en væsentlig påvirkning af den visuelle påvirkning på lokalt plan. Området er i dag landbrugsjord, med enkelt stående bebyggelse og vil i fremtiden være et boligområde, som er en del af Hedensted. Det kan ikke afvises, at planlægningen kan påvirke det nuværende miljø i området og derfor skal det vurderes nærmere i en miljøvurdering.

Desuden vil der være en sandsynlighed for en væsentlig påvirkning af trafikken i området, samt støj og vibrationer fra herfra. Lille Dalbyvej er en af hovedfærdselsårene til grusgravområderne syd for lokalplanområdet. Den nuværende trafikmængde harmonerer ikke med en vej igennem et boligområde. Det kan derfor ikke afvises, at omlægningen af Lille Dalbyvej vil påvirke den nuværende trafik i området og derfor skal konsekvenserne af omlægningen af Lille Dalbyvej vurderes nærmere i en miljøvurdering.

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, § 3, stk. 3 idet der planlægges for et projekt, som vurderes at kunne få en væsentlig påvirkning af miljøet.

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

Der er udarbejdet en særskilt miljøvurderingsrapport, som findes [her](#).



## Klagevejledning miljøscreening

Der kan klages over kommunens afgørelse om at udarbejde miljøvurdering.

Efter § 16 stk. 1 i [bekendtgørelse om lov nr. 1533 af 10. december 2015 om miljøvurdering af planer og programmer](#) med senere ændringer, kan der klages efter de regler, som planen eller programmet udarbejdes efter.

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

### 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.

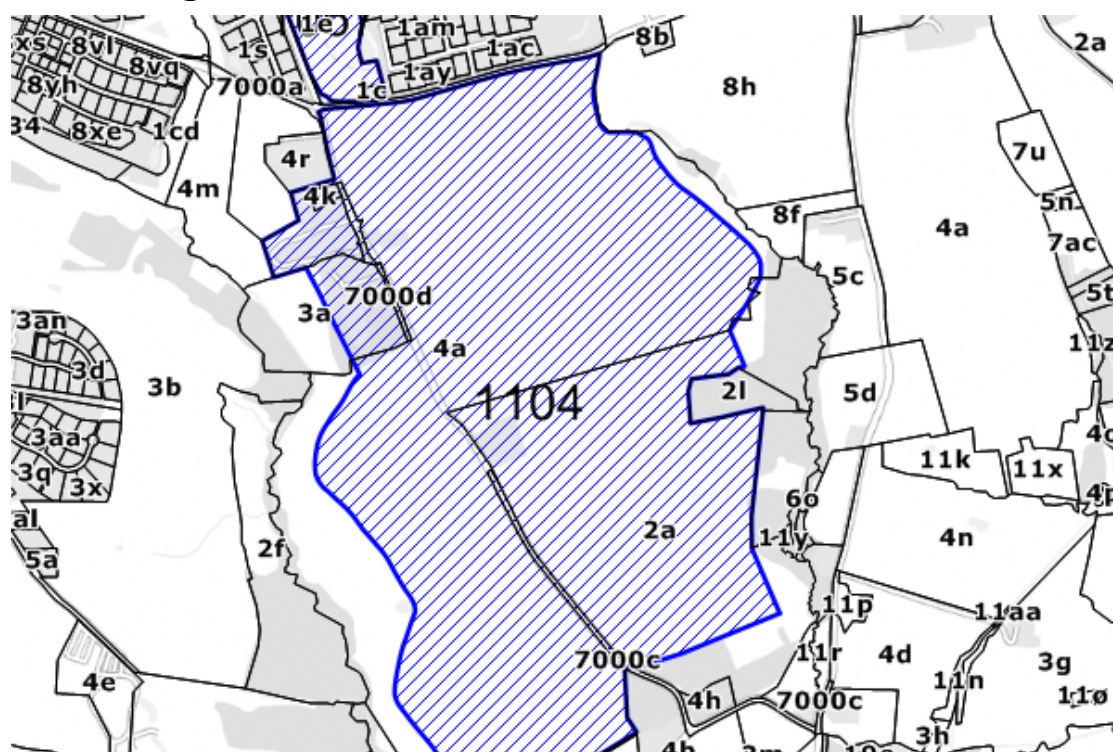
### Klagefrist

Klagefristen er 4 uger fra annoncering på kommunens hjemmeside om vedtagelsen af planen.

### 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



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

## Kortbilag 2



Kort bilag nr. 2 - Illustrationsplan - Juridisk kort findes [her](#).  
 Signatur:

	Lokalplangrænse		Ll. Dalbyvej		Grønne kiler
	Delområdegrænse		Vej der nedlægges		Mulig vejadgang
<b>I-II</b>	Delområdebetegnelse		Stredlæg	A-D	Vejstrækninger
	Mulighed for små grunde		Principiel stiftorbindelse til eksisterende stinet		
	Eksisterende ejendom				

## Vedtagelse

Forslag til Lokalplan 1104 er vedtaget af Hedensted Byråd den 22. februar 2017 og offentliggøres efter reglerne herom i Lov om planlægning §§ 24 - 26.

På byrådets vegne

Kirsten Terkilsen

Jesper Thyrring Møller

Borgmester

Kommunaldirektør

Lokalplanen indberettes på [www.plansystem.dk](http://www.plansystem.dk)