

# Boligområde Sikavej, Hedensted

Lokalplan 1101

Kladde



# Indholdsfortegnelse

Status og proces .....	1
Offentliggørelse .....	2
Offentlig høring .....	3
Retsvirkninger .....	4
Redegørelse .....	5
Formålet med lokalplanen .....	9
Lokalplanens baggrund .....	10
Lokalplanens indhold .....	11
Zonestatus .....	12
Områdets kendetegn .....	13
Anvendelse og bebyggelse .....	19
Veje og stier .....	20
Fælles friarealer .....	21
Klima .....	22
Arkæologi .....	23
Konsekvenser for nærområdet .....	24
Redegørelse for kommuneplan 2013-2025 .....	25
Økologisk forbindelse .....	26
Drikkevandsinteresser .....	27
Overfladevand .....	28
Forhold til anden planlægning .....	29
Teknisk forsyning .....	30
Naturbeskyttelse .....	31
Miljøforhold .....	32
Tilladelser fra myndigheder .....	33
Miljøscreening .....	34
Bestemmelser .....	35
§1 Formål .....	36
§ 2 Område- og zonestatus .....	37
§ 3 Områdets anvendelse .....	38
§ 4 Udstykninger .....	39
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold .....	40
§ 6 Tekniske anlæg .....	42

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering .....	43
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden .....	44
§ 9 Ubebyggede arealer .....	48
§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse .....	50
§ 11 Grundejerforening .....	51
§ 12 Aflysning af lokalplan og servitutter .....	52
Kortbilag 1 .....	53
Kortbilag 2 .....	54
Kortbilag 3 .....	55
Bilag 4 - Den klassiske jordfarveskala .....	56
Vedtagelse .....	57

## Status og proces

Lokalplanens formål er, at åbne mulighed for at opføre boliger på ca. 11 parceller, i form af åben-lav bebyggelse i Hedensted syd-øst. Boligområdet får navnet Sikavej. Lokalplanen skal sikre, at boligområdet fremstår som en samlet helhed med de eksisterende boligområder, rekreative arealer og stinetværket og at regnvand håndteres lokalt.

### Kontaktperson

Hans Pagaard  
Planlægger

[Hans.Pagaard@Hedensted.dk](mailto:Hans.Pagaard@Hedensted.dk)

Tlf: 7975 5692

## 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 lokalplan 1101 Sikavej i Hedensted er i offentlig høring i perioden XX.XXXX.XXX til XX.XXXX.XXXX.

Du har mulighed for at komme med bemærkninger til lokalplanforslaget ved at klikke på "*min kommentar*" *øverst til højre 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.

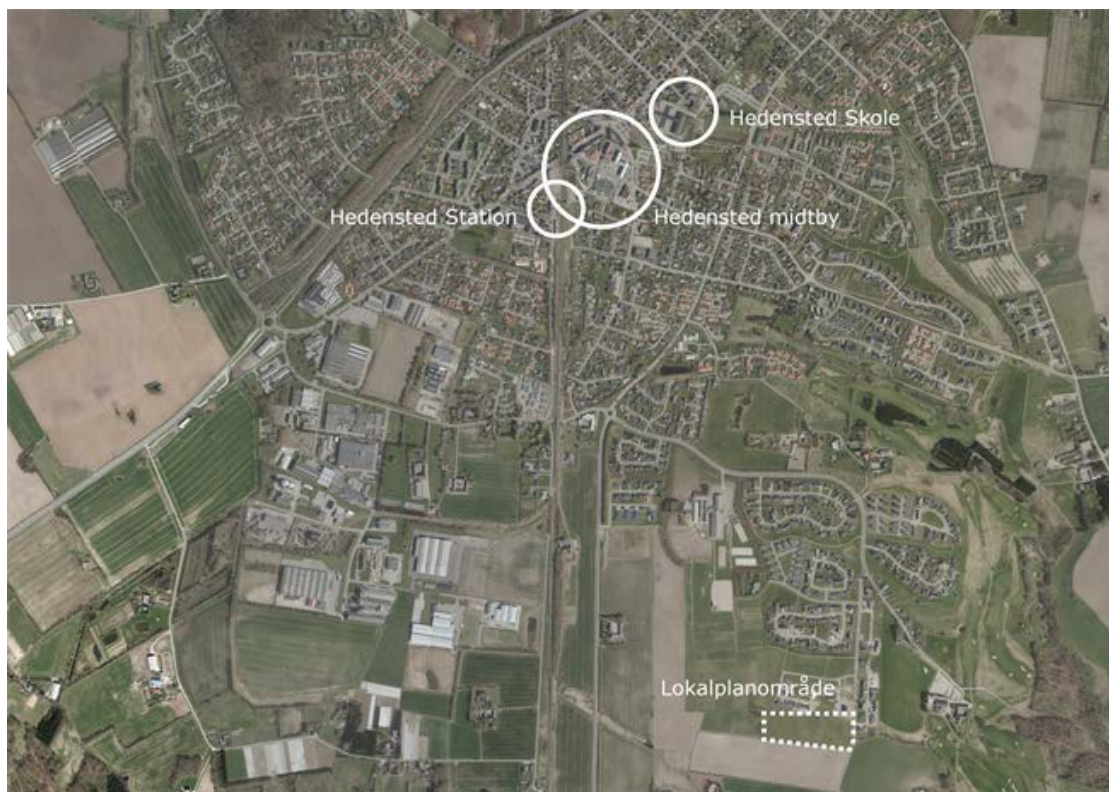
Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygningsrelementet.

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 beliggende i den sydøstlige del af Hedensted by. Der er ca. 1,9 km til Hedensted Skole, ca. 1,8 km til Hedensted Station samt ca. 1,8 km til Hedensted bymidte.



*Lokalplanområdets placering i Hedensted*

Lokalplanområdet har navnet Sikavej og ligger i kommuneplanens rammeområde 5.B.39 der er udlagt til boligområde.





*Lokalplanområdets Kommuneplanramme*

Lokalplanområdet udgør en del af Matrikel 1cv, Torup By, Hedensted.



*Lokalplanområdets matrikel*

Lokalplanområdet er idag landbrugsjord og ligger tæt på golfbanen. Området afgrænses mod nord af boligområdet Mårvej, mod syd af landbrugsjord, mod øst af Gretbjergvej og mod vest af Hedensted og Omegns Rideklub.

Området udgør et areal på ca. 2,5 ha.



Lokalplanområdets omgivelser

På lokalplanområdet er terrænet let kuperet med mindre platauer og falder fra nord mod syd og øst.



Lokalplanområdets terrænforhold



## Formålet med lokalplanen

Formålet med lokalplanen er at åbne mulighed for opførelse af op til 11 åben-lav helårsboliger.

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

For at sikre grønne omgivelser og adgang til naturen er det lokalplanens formål at udlægge et grønt rekreativt område mellem boligområdet Sikavej og boligområdet Mårvej.

Lokalplanen har til formål at sikre, at overfladevand håndteres indenfor lokalplanområdet.

## Lokalplanens baggrund

Lokalplanen er udarbejdet af Hedensted Kommune, da der er behov for flere attraktive byggegrunde i Hedensted.

Lokalplanområdet er en del af helhedsplanen for Hedensted sydøst. Bebyggelsen langs Gretbjergvej er delt op i 4 etaper. Etape 1-3 er udført og Sikavej vil, i naturlig forlængelse af de eksisterende boligområder, komme til at udgøre en del af 4. etape.

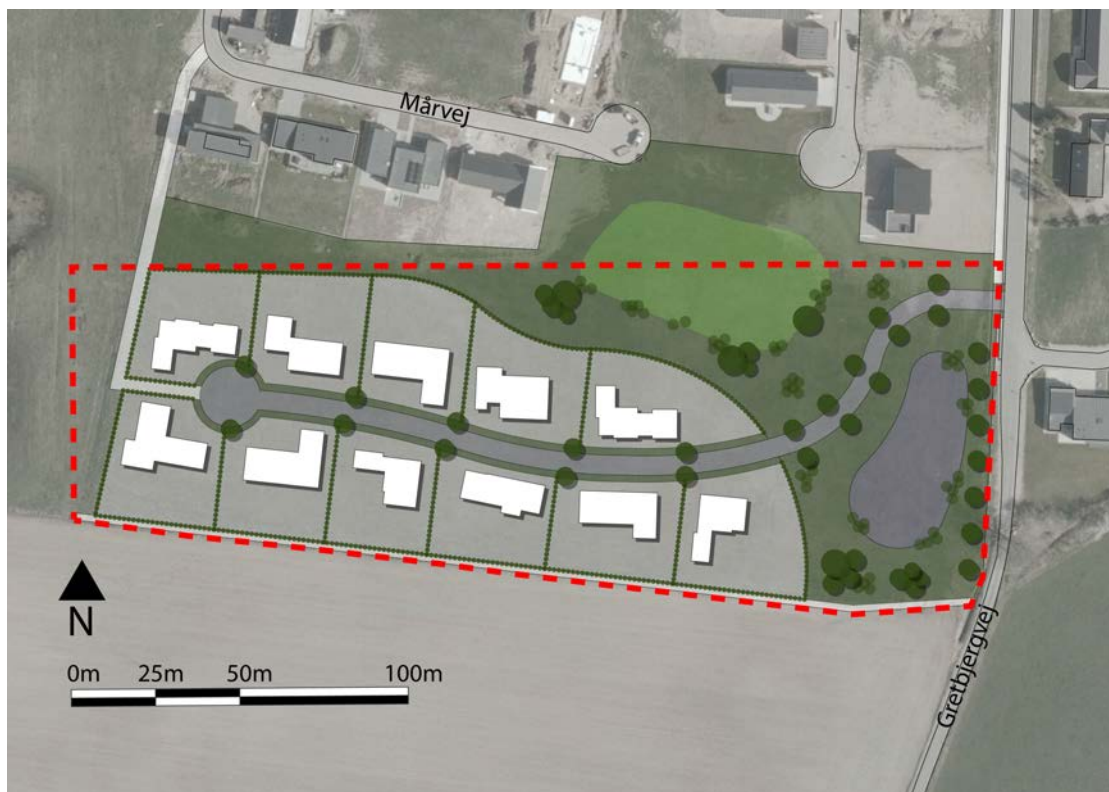
[Klik her og se helhedsplanen for Hedensted sydøst](#)



Udsnit af helhedsplanen for Hedenstensted sydøst

## Beskrivelse af lokalplanens indhold

Lokalplanen åbner mulighed for at opføre boliger på 11 parceller, i form af åben-lav bebyggelse med tilhørende rekreative arealer, stier og en sø til lokal håndtering af regnvand samt en ridesti langs området's sydlige kant.



## Zonestatus

Ved lokalplanens endelige vedtagelse overføres lokalplanområdet fra landzone til byzone.

## Områdets kendetegn

Lokalplanområdet Sikavej ligger syd for Mårvej og vest for Grebjergvej og er en del af et større sammenhængende boligområde. Størstedelen af det nyere boligområde vest for Grebjergvej og Rindbækvej (Egernvej, Rådyrvej, Mårvej) er åben-lav bebyggelse.



*Boligområdet vest for Grebjergvej/Rindbækvej*

Den åben-lave bebyggelse der er i området er kendetegnet ved 1 til 2 etagers fritstående parcelhuse, hovedsageligt med facader udført i tegl med tage der er flade, har ensidig hældning eller er saddeltag uden valm. Carporte og garager er ofte bygget sammen med boligen og holdt i farver og materialer der passer til.





*Bolig på Mårvej udført i tegl, med flad tag og carport der er bygget sammen med boligen*

Alle hække i området er bøgehække, hvilket er med til at sikre området sammenhængende udtryk.



*Bøgehække ved Rådyrvej*

Der er luft mellem boligerne som står min. 2,5 meter fra naboskel. Mange af vejene i området er desuden snoede hvilket giver et spændende gadeforløb og er med til at sænke trafikshastigheden.



*Rådyrvej*



*Snoede veje i Egernvej og Rådyrvej områderne*

Der går en lige sti, til blødetrafikanter, ned langs bebyggelsens østlige side, fra

Egernvej i nord forbi Mårvej i syd. Stien er med til at binde området sammen og sikrer gode færdselsmuligheder for de bløde trafikanter.



*Sti gennem Rådyrvej*



*Stien der går gennem boligområderne*

Langs Gretbjergvej og Rindbækvej ligger skolestien der mod syd slutter ud for Mårvej.



*Skolestien set fra Rådyrvej mod nord*



*Skolestien langs Gretbjergvej*

Mellem de enkelte bebyggelser er der grønne kiler der går hele vejen fra områdets vestlige afgrænsning over til Gretbjergvej og Rindbækvej i øst. De grønne kiler opdeler det samlede boligområde i mindre områder og sikrer en grøn karakter med luft mellem bebyggelserne. Der går grusbelagte stier gennem de rekreative områder hvilket giver mulighed for, at de kan bruges rekreativt til gåture, løb og hundeluftning m.m.



*Grøn kile mellem Egernvej og Rådyrvej*



*De grønne kiler i området*

## Anvendelse og bebyggelse

Lokalplanområdet skal anvendes til åben-lav boligbebyggelse med tilhørende veje, stier, grønne fællesarealer og et regnvandsbassin.

Området disponeres med boliger langs en fælles boligvej og med regnvandsbassin og grønne fællesarealer.

Det er muligt at bygge op til 2 etager med bebyggelsesprocent på 30. Bebyggelse må opføres med en bygningshøjde på maksimalt 8,5 m og grunde må ikke udstykkes med en størrelse mindre end 700 m<sup>2</sup> eller større end 1399 m<sup>2</sup>.

Arkitekturen indenfor lokalplanområdet skal virke sammenhængende med den øvrige åben-lave boligbebyggelse i området. Derfor skal facader holdes i beton eller tegl, hvor mindre partier kan udføres i andre materialer. Tagene skal være flade, have ensidig hældning eller saddeltag uden valm.

Der skal være luft mellem boligerne som ikke må opføres lige op af naboskel og helheden i området sikres yderligere ved at alle hække skal være i bøg.



*Bolig på Mårvej*

## Veje og stier

Vejadgangen til lokalplanområdet etableres fra Grebbjergvej.

Langs vejen anlægges en grøn regnvandsrende så regnvand kan håndteres på overfladen hvilket bidrager til en oplevelse af et område med stort naturpræg og fortæller historien om en fremtidssikret klimahåndtering. Den grønne regnvandsrende kan have et varierende udtryk med klippet græs eller beplantning der naturligt tåler periodevis store mængder regnvand. Overkørsler til de enkelte boligparceller etableres på en måde så vandet i regnvandsrenden kan passere under disse.

Der plantes træer langs gaden, hvilket giver et grønt udtryk og skaber et sammenhængende gadebillede. Samtidig er træerne med til at optage regnvand og fungerer som en del af områdets klimatilpasnings tiltag. Indenfor vejudlægget anlægges arealer der gør det muligt at parkere langs denne.



*Eksempel på vejsnit med grøn regnvandsrende*

Skolestien langs Grebbjergvej fortsættes ned til Sikavej og er med til at give sikre forhold for de bløde trafikanter.

Stien der går fra Egernvej ned til Mårvej fortsættes i lige linje ned langs lokalplanområdets østlige kant og sikre yderligere muligheder for de bløde trafikanter. Der fritholdes i denne forbindelse et areal indenfor lokalplanområdet således, at stien kan fortsættes hvis der i fremtiden skulle komme en ny bebyggelse syd for Sikavej.

Langs lokalplanområdets sydlige kant skal der anlægges en ridesti. Ridestien giver brugerne af Hedensted og Omegns Rideklub muligheden for at ride ned til nærtliggende skov via Grebbjergvej.

## Fælles friarealer

Mellem udstykningerne på Mårvej og Sikavej anlægges en grøn kile fra stien i vest til Gretbjergvej mod øst. Et arkæologisk felt mellem Mårvej og Sikavej indgår i den grønne kile og kilen afsluttes mod Gretbjerg i et område med et regnvandsbassin. Rundt om regnvandsbassinet skal der være en beplantning der giver denne karakter af en naturlig sø.

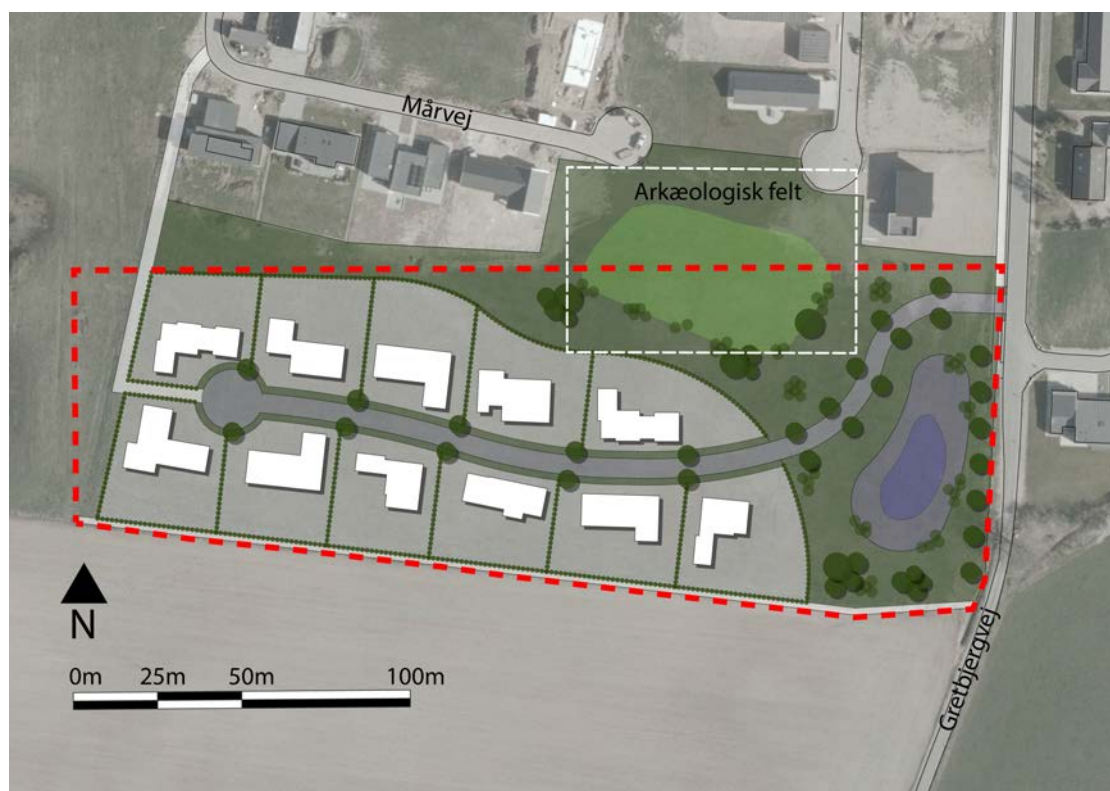
Friarealerne skal have et naturpræg. For at sikre dette beplantes de med solitær træer, mindre grupper af træer og med eksemplevis med arter af høje og lave græsser, stauder, varierende bunddækkeplanter og buske.

En varierende beplantning vil afspejle årstidernes skift og foranderlighed med farver og blomster, så der hele tiden skabes oplevelser for brugerne af området.

Ovenpå det arkæologiske felt mellem Mårvej og Sikavej etableres et område med klippet græs, området kan benyttes til ophold, boldspil og leg og her vil være mulighed for, at etablere en legeplads under forudsætning af, at dette gøres på en måde så der tages hensyn til arkæologien i jorden.

Langs Gretbjergvej plantes en række træer der opstammes. Træerne forskønner både Gretbjergvej og lokalplanområdet og sikrer en oplevet adskillelse mellem vejen og det grønne område. Ved at træerne opstammes gives udsyn og indsyn og dermed skabes en forøget følelse af trykthed for området brugere.

I fælles friarealerne er der mulighed for overfaldeafledning af regnvand til det fælles regnvandsbassin.





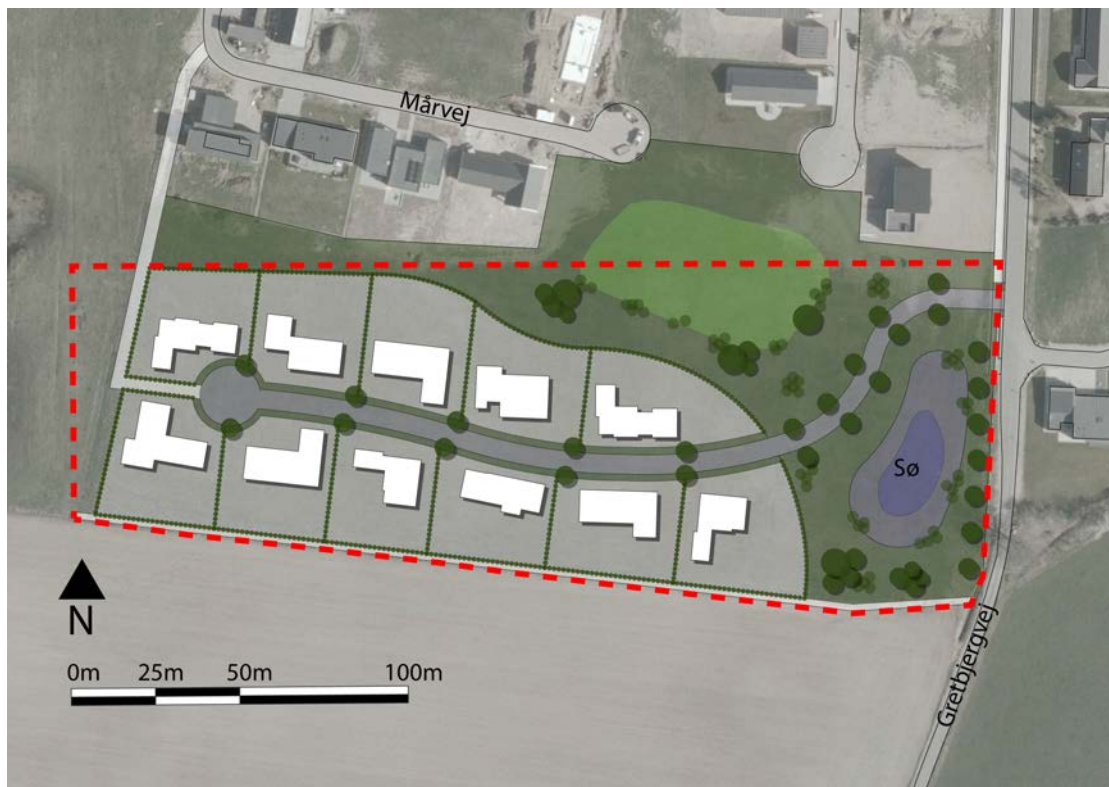
## Klima

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan 1101 indtænkt håndtering af overfladevand.

Regnvand der falder indenfor området ledes til et fælles regnvandsbassin.

Eventuelle åbne render gennem fælles friarealer skal have et landskabeligt udtryk, og indgå som et rekreativt element i bebyggelsen.

I området etableres et regnvandsbassin. Bassinet skal udformes som 'våd bassin', dvs. så det fremtræder som en sø med vandspejl i det omfang, det er muligt.



## Arkæologi

Arealet er arkæologisk forundersøgt i 2008. Ved forundersøgelsen blev der udpeget 3 områder med væsentlige fortidsminder, der enten skal undersøges arkæologisk eller friholdes for anlægsarbejde. De tre områder er markeret nedenfor med tallene 1-3.

Område 1: Stor risiko for begravelser i form af både urnegrave som jordfæstegrave i periferien af en overløjet gravhøj.

Område 2: Bebyggelsesspor fra ældre romersk jernalder.

Område 3: Bebyggelsesspor foreløbigt dateret i bronzealder.

Område 2 og 3 skal undersøges arkæologisk så der bliver mulighed for boligbebyggelse. Område 1 fungerer som rekreativt areal.



## Lokalplanens konsekvenser for nærområdet

Da området ændres fra landzone til byzone, kan det have indflydelse på landbrug, der ligger tæt på, idet det kan begrænse udvidelsesmulighederne at byzone rykker tættere på. Der er dog ikke større landbrug i nærheden, men enkelte hestehold.



*Eksisterende byzone grænsende op til lokalplanområdet*

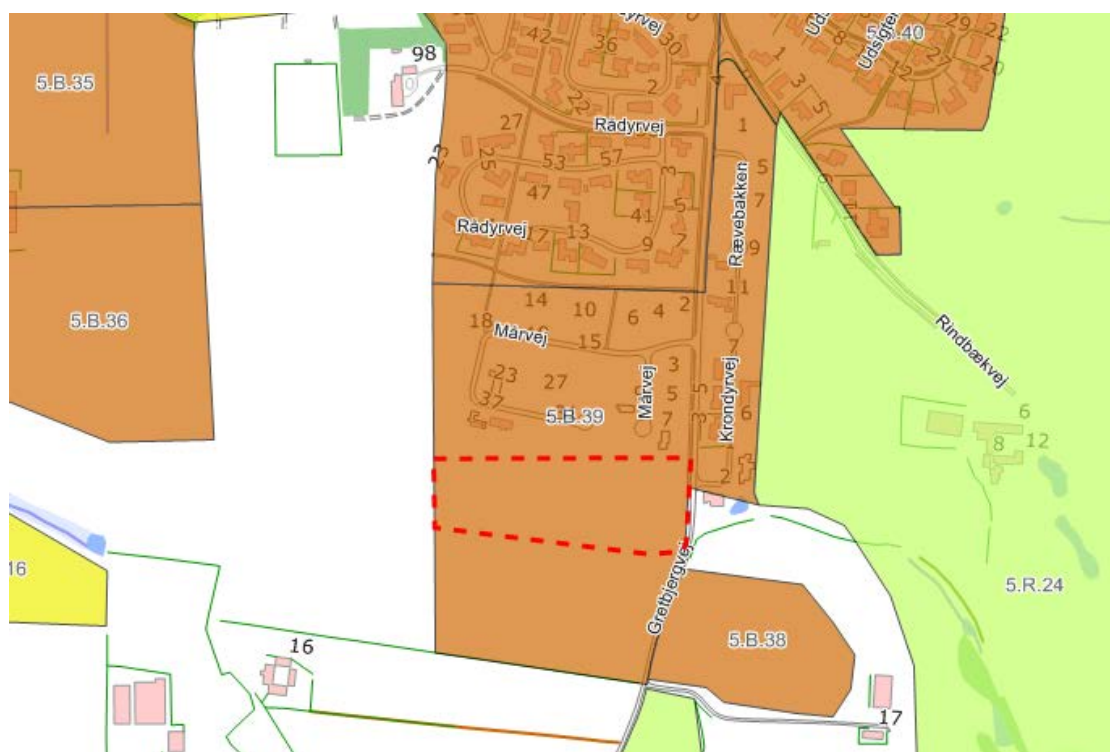
## Redegørelse for kommuneplan 2013-2025

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 rammeområde 5.B.39 og udlagt til blandet boligområde.

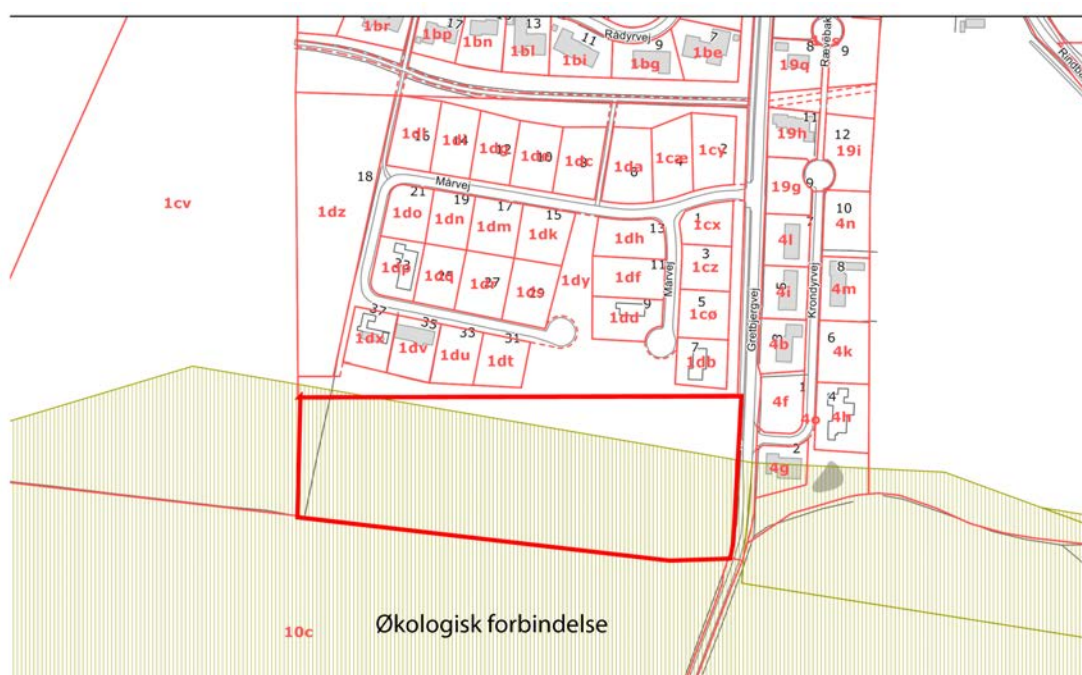
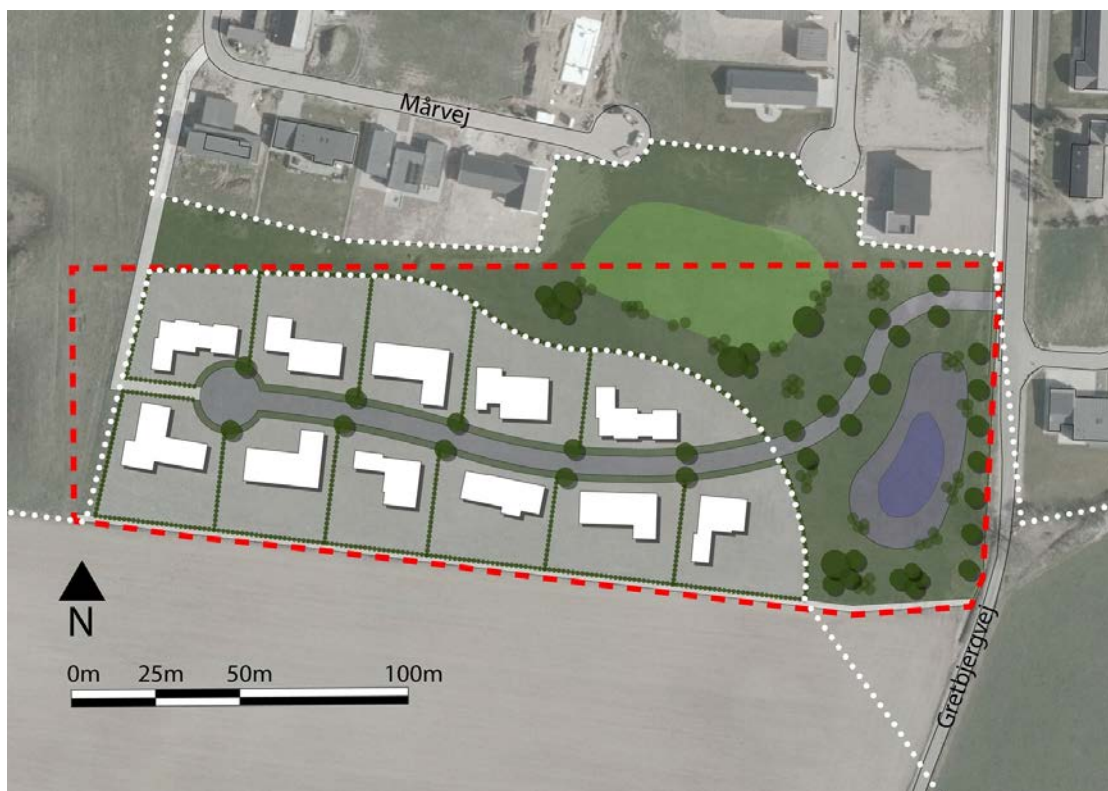
Bebyggelsesprocenten må højst være 40 procent ifølge Kommuneplanrammen. Bygningerne må opføres i op til 2 etager og med en maksimal højde på 8.5 m.

Lokalplanen er overensstemmelse med kommuneplanen.



## Økologisk forbindelse

Størstedelen af området er i kommuneplan 2013 udlagt til økologisk forbindelse. Det betyder at dele af området skal fritholdes for bebyggelse og at der skal skabes sammenhængende natur. Dette sikres på lokalplanområdet ved at udlægge et større areal til en sammenhængende grøn kile med et større grønt fællesområde som del af denne. Skabelse af sammenhængende natur sikres yderligere gennem beplantningen der skal have et naturligt præg.



## Drikkevandsinteresser


Lokalplanområdet ligger ikke i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) i et indvindingsopland for noget alment vandværk. Der er derfor ikke krav om særskilt grundvandsredegørelse.

I forhold til opførelsen af boliger, er lokalplanområdet beliggende i samme område som grundvandsforekomst DK\_1\_456\_182 i Vandområdeplanerne 2015-2021. Grundvandsforekomsten lever op til vandområdeplanernes målsætning om god kvantitativ målsætning. På grund af arsen i vandet lever grundvandsforekomsten ikke op til målsætningen om god kemisk kvalitet.

Det vurderes, at lokalplanens formål (boliger) ikke vil hindre en opfyldelse af målsætningen.

Det bemærkes, at arsen forekommer naturligt i grundvand, og ikke udgør et sundhedsmæssigt problem, i forhold til drikkevand, da arsen let fjernes i forbindelse med vandværkernes vandbehandling.



 Almindelige drikkevandsinteresser

## Overfladevand

Lokalplanområdets Kommuneplanramme 5.B.39. foreskriver, at *Lokalplanlægning forudsætter håndtering af overfladevand.*

Indenfor lokalplanområdet skal overfladevand håndteres lokalt. Derfor stiller lokalplanen krav om at regnvand håndteres indenfor området og ledes til et fælles regnvandsbassin. Derfor vurderes lokalplanen at være i overensstemmelse med kravet om, at lokalplanlægning forudsætter håndtering af overfladevand.

## 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.



## Teknisk forsyning

### Spildevand

Området skal spildevandskloakeres og regnvand håndteres lokalt.

### Overfladevand

Der skal oprettes et spildevandlav ved etablering af fælles private anlæg til håndtering af overfladevand. De fælles private spildevandsanlæg skal fremgå af spildevandsplanen og vedtægter for spildevandslav skal tinglyses på de involverede ejendomme.

### Vandforsyning

Området vandforsynes fra Hedensted vandværk.

### 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)

### Affaldshåndtering

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. 4000 meter til nærmeste Natura 2000-område, som er fuglebeskyttelseområde ved Vejle fjord

Indenfor en afstand af 5000 meter ligger yderligere et Natura 2000 område, som er fuglebeskyttelsesområde. Hedensted Kommune vurderer, at planlægningen på grund af afstanden og den anvendelse, der planlægges for, ikke kan medføre en negativ påvirkning af Natura 2000-områder.

### Bilag IV arter

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

## Miljøforhold

### 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.

Dette byzoneareal er ikke omfattet af områdeklassificering jf. jordforureningslovens § 50a.

## Tilladelser fra myndigheder

### Vejle Museum

Det er en forudsætning for anlægsarbejde, indenfor lokalplanområdet, at dette ikke påbegyndes før Vejle Museum har afsluttet en arkæologisk undersøgelse af de markerede områder 2 og 3.



*Arkæologiske felter*

### 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.

## Samlet konklusion af miljøscreening

Det vurderes, at den samlede miljøpåvirkning inklusiv de kumulative effekter af planforslagene er uvæsentlig, hvorfor der ikke er krav, om udarbejdelse af en miljøvurdering i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer, lovbekendtgørelse nr. 939 af 3. juli 2013.

Med planen stilles der krav om, at der tages hensyn til arkæologi i området, samt at regnvand håndteres lokalt, herudover sikres en grøn forbindelse gennem området. Disse forhold udgøre de væsentlige indvirkninger planen kan have på området og det vurderes at planen sikrer, at påvirkningen af disse forhold ikke vil være væsentlig negativ.

Det samlede miljøscreeningsskema findes [her](#).

## 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

Lokalplanens formål er at sikre:

at der skabes mulighed for at der i området opføres åben-lav bebyggelse til helårsbeboelse.

at der udlægges et grønt område mellem Sikavej og Mårvej bebyggelsen.

at der er stier der forbinder det nye boligområde med omkringliggende områder og den eksisterende by.

at overfladevand håndteres lokalt indenfor området.

## § 2 Område- og zonestatus

### § 2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1. Området omfatter del af matr. nr. 1cv ejerlav Torup By, Hedensted, samt alle matrikler, som udstykkes efter lokalplanens endelige vedtagelse.

### § 2.2

Lokalplanområdet overføres fra landzone til byzone med den endelige godkendelse og offentliggørelse af planen.



## §3 Arealanvendelse

### § 3.1

Området må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse, grønt rekreativ areal med regnvandsbassin samt vej-, sti-, og tekniske anlæg, herunder overfladisk håndtering af regnvand.

### § 3.2

Arealanvendelsen af lokalplanområdet skal følge principperne på kortbilag 2.

## § 4 Udstykninger

### § 4.1

Udstykning af boligparceller skal ske i princippet som vist på kortbilag 2.

### § 4.2

Ejendomme må ikke udstykkes med en grundstørrelse mindre end 700 m<sup>2</sup> og større end 1399m<sup>2</sup>.

## § 5 Veje, stier og parkeringsforhold

### § 5.1

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

### § 5.2

Veje og stier indenfor lokalplanens område skal anlægges efter et samlet vejprojekt, som skal godkendes særskilt af Hedensted Kommune.

### § 5.3

Området vejbetjenes fra Gretbjergvej i princippet som vist på kortbilag 2.

### § 5.4

Der skal anlægges en vendeplads for enden af Sikavej i princippet som vist på kortbilag 2. Vendepladserne skal dimensioneres i forhold til gældende vejregler.

### § 5.5

Vejens rabatter skal udføres med grønne render til regnvandshåndtering, grønne græsrabatter eller græsarmering. Ved græsarmering skal denne udformes så den er egnet til parkering.

### § 5.6

Vejudlægget skal udformes så det ud over, at være trafikareal kan lede vand til regnvandsbassinet ved ekstremregn.

### § 5.7

Der må kun etableres en overkørsel på maksimum 5,5 meter til hver bolig. Der må ikke etableres overkørsel eller lignende på en måde der kan virke hindrende for håndtering af regnvand indenfor lokalplanområdet.

### Ad §



Regnvandsgrøft med overkørsel

#### § 5.8

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

#### § 5.9

Vejen skal anlægges så det er muligt, at parkere langs denne.

#### § 5.10

Skolestien langs Gretbjergvej skal videreføres til Sikavej i princippet som vist på kortbilag 2.

#### § 5.11

Stien vest for området skal forbindes med Mårvej og udlægges i en bredde på 4 m i princippet som vist på kortbilag 2.

#### § 5.12

Der skal anlægges en ridesti på minimum 2 meters brede langs områdets sydlige kant, som vist på kortbilag 2.

## § 6 Tekniske anlæg

### § 6.1

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

### Ad §



*Indbygget solfanger*

### § 6.2

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

Eksisterende ledningsanlæg skal respekteres eller omlægges efter ledningsejernes anvisninger.

### § 6.3

Bebyggelsen skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.

### § 6.4

Bebyggelsen skal tilsluttes offentligt spildevandsnet for husspildevand.

### § 6.5

Bebyggelsen skal forsynes med vand fra alment vandværk.

### § 6.6

Overfladevand tilsluttes fælles privat spildevandsanlæg.

## § 7 Bebyggelsens omfang og placering

### § 7.1

Ny bebyggelse må kun placeres indenfor udstykninger vist på kortbilag 2.

### § 7.2

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30% for den enkelte ejendom.

### § 7.3

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

### § 7.4

Bebyggelse må maksimalt opføres i 2 etager.

### § 7.5

Bebyggelse skal placeres minimum 2,5 meter fra skel.

## § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

### § 8.1

Facader må kun opføres i beton eller teglsten som blank, vandskuret eller pudset mur.

Op til 30 % af den samlede facade må opføres i fibercement, træ, zink, stål eller glas.

Facader skal holdes i de klassiske jordfarver, som vist på bilag 4, samt sort, hvid og gråtoner. Den klassiske jordfarve ultramarinblå må dog ikke anvendes.

Træbeklædning kan fremstå i træets naturlige farve.

### Ad §



*Bolig i teglsten*

### § 8.2

Bygningsdele i træ må ikke opføres med laftehjørner.

### Ad §



*Laftehjørne*

### § 8.3

Tage skal fremstå som fladt tag, tag med ensidig taghældning eller saddeltag uden valm. Tage må maksimalt have en hældning på 45°.

### Ad §



*Bolig med fladt tag*





*Bolig med ensidig taghældning*



*Bolig med saddeltag uden valm*

#### § 8.4

Tagbeklædningen skal udføres med tagsten af tegl eller beton, af tagpap eller skifer. Tage skal udføres i en sort eller grå nuance. Der må ikke anvendes blanke,

reflekterende tagmaterialer med en glansværdi over 30. Solceller og solfanger er undtaget, se § 6.1.

#### § 8.6

Terrænreguleringer af de enkelte grunde skal holdes indenfor +/- 0,5 m. Afgravning eller påfyldning af terræn må ikke finde sted nærmere naboskel end 0,5 m og herfra med et anlæg på maksimalt 1:1,5.

#### § 8.5

Små bygninger som carporte, garager, skure og udhuse mindre end 30 m<sup>2</sup> må opføres i andre materialer end boligen.

## § 9 Ubebyggede arealer

### § 9.1

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.

### § 9.2

I lokalplanområdet må der ikke ske langtidsparkering af lastbiler.

### § 9.3

Der må ikke opstilles skilte eller reklamer, herunder firmaflag.

### § 9.4

Alle hegn i skel må 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 maksimalt have en højde på 120 cm.

## Ad §



*Bøgehække*

### § 9.5

Hæk og levende hegn nærmere end 3 meter mod fordelingsvej må ikke overstige 120 cm i højden.

### § 9.6

Befæstelsesgraden indenfor den enkelte parcel må ikke overstige 30 %.

### § 9.7

Der kan etableres overfladeafledning af regnvand til regnvandbassin, gennem fælles friarealer, i form af wadier, render eller lignende. Disse skal udformes med materialer, så det giver dem en landskabelig karakter.

### § 9.8

Der skal udlægges et regnvandsbassin, som vist på kortbilag 2.

Bassinet skal såvidt muligt udformes som 'våd bassin' dvs. så det fremtræder som en sø med vandspejl. Bassinets kanter må maksimalt have en hælding på 1:5

### § 9.9

Fælles arealerne skal beplantes med solitær træer, mindre grupper af træer samt en varierende beplantning af eksempelvis arter af høje og lave græsser, stauder, varierende bunddækkeplanter og buske.

Ovenpå det arkæologiske felt skal der anlægges et område med græs velegnet til boldspil.

### § 9.10

Langs vejen skal der være opstammede træer.

## § 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 bestemmelserne i § 5 om vej-, sti og parkeringsforhold er opfyldt.

### § 10.3

Ny bebyggelse må ikke tages ibrug, før der er etableret et samlet anlæg til håndtering af regnvand med regnvandsbassin, godkendt af Hedensted Kommune.

### § 10.4

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er oprettet spildevandslav for fælles private anlæg til håndtering af overfladevand.

## § 11 Grundejerforening

### § 11.1

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere indenfor lokalplanens område, når 40 % af bebyggelsen står færdig.

Afgrænsningen af foreningen er samtlige ejendomme i lokalplanområdet.

### § 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 områdets fællesarealer. Grundejerforeningen skal efter overtagelse af fællesarealer 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.

### § 11.5

Grundejerforeningen skal efter krav fra Byrådet sammenslutte sig med én eller flere eksisterende grundejerforeninger i området.

## § 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.

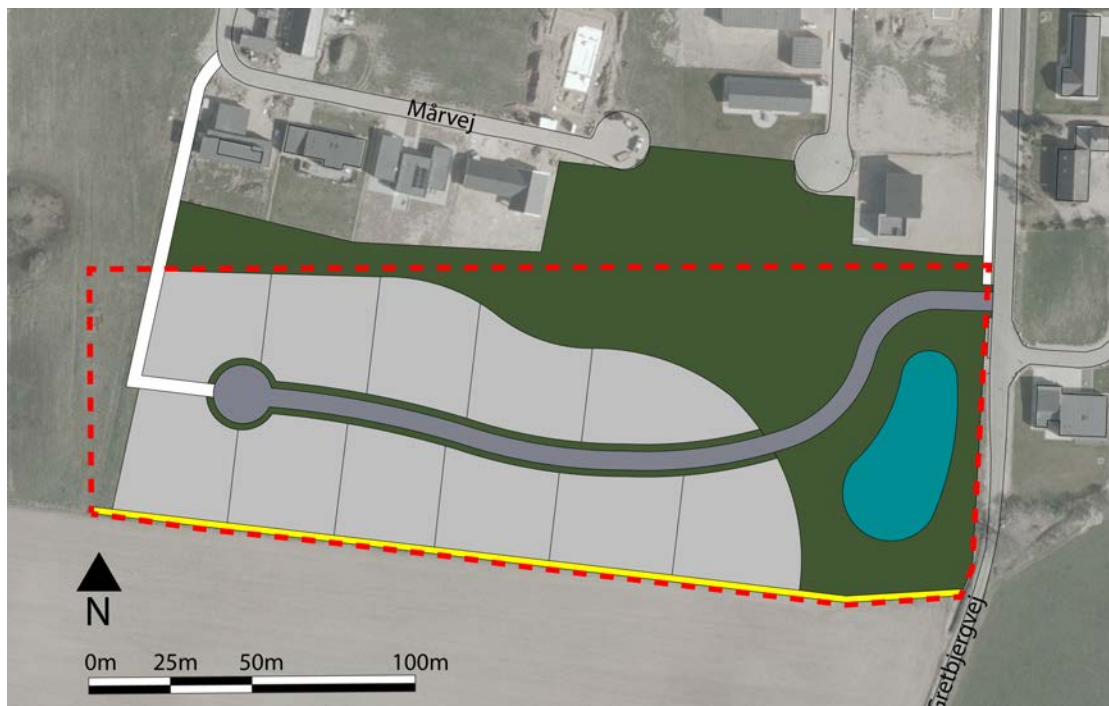
## Kortbilag nr. 1 - Matrikelkort

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

Kortet er ikke målfast og må ikke anvendes til dokumentation for skelforhold og andre rettigheder, eller til projektering.



## Kortbilag nr. 2 - Lokalplankort



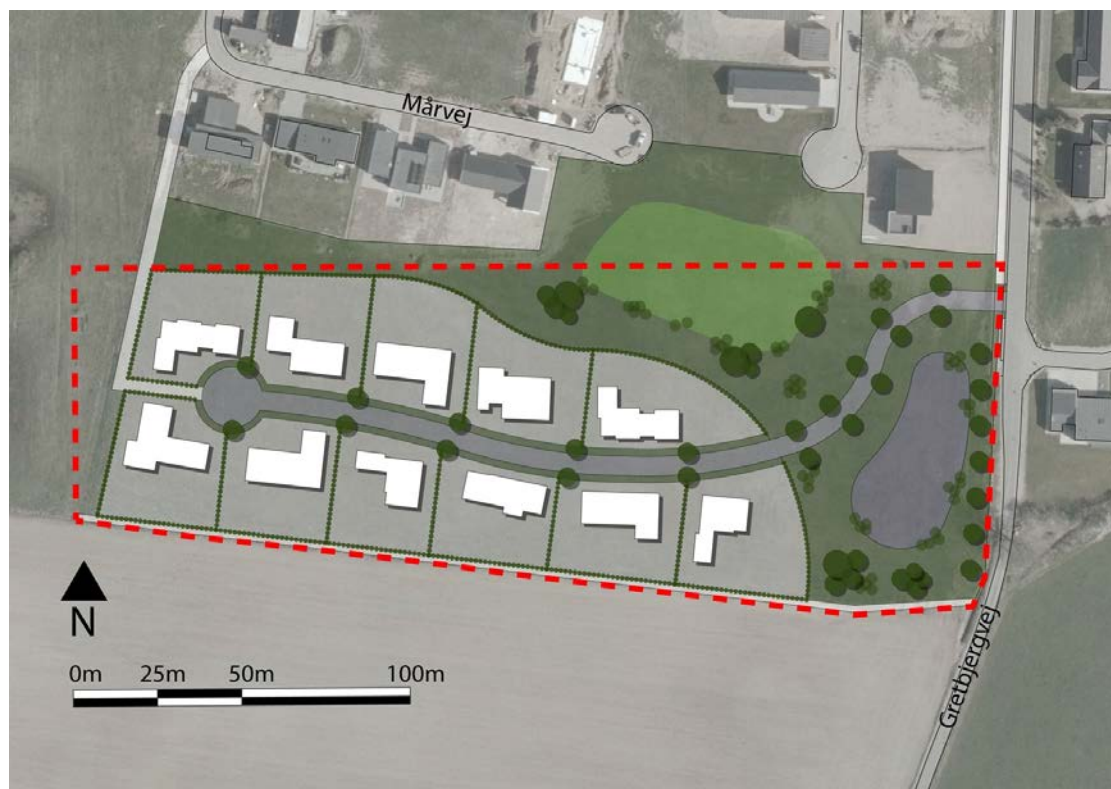
Kort bilag nr. 2 - Lokalplankort - Juridisk kort findes [her](#).

Signatur:

	Rekreativt areal		Vej		Regnvandsbassin
	Udstykning		Sti		Ridesti

Kortet er ikke målfast og må ikke anvendes til dokumentation for skelforhold og andre rettigheder, eller til projektering.

## Kortbilag nr. 3 - Illustrationsplan



Kort bilag nr. 3 - Illustrationsplan - kort findes [her](#).

Kortet er ikke målfast og må ikke anvendes til dokumentation for skelforhold og andre rettigheder, eller til projektering.

## Bilag 4 - Den klassiske jordfarveskala

## DEN KLASSISKE JORDFARVESKALA + nyere pigmenter

		
Ultramarinblå	Lys ultramarin	Lys berlinerblå
		
Brændt umbra	Lys brændt umbra	Berliner/Pariserblå
		
Dødenkopf	Lys dødenkopf	Oxydsort (varm)
		
Engelsk rød	Lys engelsk rød	Varm grå
		
Røddokker	Lys røddokker	Kønrøg (kold)
		
Terra di Siena, rød	Lys rød siena	Kold grå
		
Gulldokker	Lys gulldokker	Kridt
		
Grøn jord	Lys grøn jord	Kromoxydgrøn

## Vedtagelse

Forslag til Lokalplan XXXX er vedtaget af Hedensted Byråd den XX. XXXXX XXXX og offentliggøres efter reglerne herom i Lov om planlægning §§ 24 - 26.

På byrådets vegne

Kirsten Terkilsen

Jesper Thyrring Møller

Borgmester

Kommunaldirektør

Lokalplan XXXX er endeligt vedtaget af Hedensted Byråd den XX. XXXXX XXX og offentliggøres efter reglerne herom i Lov om planlægning §§ 30 -31.

På byrådets vegne

Kirsten Terkilsen

Jesper Thyrring Møller

Borgmester

Kommunaldirektør

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