

Boliger på Overholmvej - Hedensted

Lokalplan 1139

Forslaget skal høres af byrådet den 25.11.2020



HEDENSTED
KOMMUNE

Indholdsfortegnelse

| | |
|---|-----|
| Offentlig høring | 1. |
| Baggrund og indhold | 2 |
| Formålet med lokalplanen | 7. |
| Lokalplanens indhold | 8. |
| Bestemmelser | 14. |
| § 1 Formål | 15. |
| § 2 Område- og zonestatus | 16. |
| § 3 Områdets anvendelse | 17. |
| § 4 Udstykninger | 18. |
| § 5 Veje, stier og parkeringsforhold | 19. |
| § 6 Tekniske anlæg | 20. |
| § 7 Bebyggelsens omfang og placering | 21. |
| § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden | 22. |
| § 9 Ubebyggede arealer | 24. |
| § 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse | 26. |
| § 11 Aflysning af lokalplan og servitutter | 27. |
| Redegørelse | 28. |
| Redegørelse for kommuneplan 2017-2029 | 29. |
| Retningslinje 4.2 - Produktionserhverv | 30. |
| Retningslinje 6.1 - Støj | 32. |
| Retningslinje 8.2 - Klimatilpasningsområder | 33. |
| Retningslinje 10.2 - Skovrejsning | 34. |
| Retningslinje 10.4 - Geologi | 35. |
| Retningslinje 12.2 - Stier | 36. |
| Retningslinje 12.3 - Parkering | 37. |
| Konsekvenser for nærområdet | 38. |
| Eksisterende lokalplan og servitutter | 39. |
| Teknisk forsyning | 41. |
| Naturbeskyttelse | 42. |
| Miljøforhold | 43. |
| Tilladelser fra myndigheder | 46. |
| Miljøscreening | 47. |
| Klagevejledning miljøscreening | 49. |
| Kortbilag 1 | 50. |

| | |
|--|-----------|
| Kortbilag 2 | 51 |
| Kortbilag 3 | 52 |
| Vedtagelse | 53 |
| Retsvirkninger | 54 |
| Klagevejledning lokalplan | 55 |

Offentlig høring

Lokalplaner udarbejdes for at sikre udvikling i et lokalt område samt for at give borgerne indsigt og mulighed for indflydelse på kommunens planlægning. I en lokalplan fastsættes bindende bestemmelser for grundejere, lejere og brugere af et konkret område. Bestemmelserne uddyber, hvordan bl.a. arealer, nye bygninger, veje, mv. skal placeres og udfærdiges inden for et bestemt område.

Inden byrådet vedtager en lokalplan endeligt, skal forslaget til lokalplanen sendes i offentlig høring, således at borgerne kan sætte sig ind i forslaget og få mulighed for at komme med bemærkninger og ændringsforslag.

Når byrådet har vurderet de indkomne bemærkninger og ændringsforslag, kan lokalplanen vedtages endeligt. Herefter har den bindende virkning for grundejere og brugere i området.

Offentlig Høring

I henhold til Lov om planlægning § 24, stk. 5, sættes høringsperioden for lokalplanen til 4 uger. Høringsperioden er vurderet i henhold til Lov om planlægning § 24, stk. 7, at være en passende frist og tillader rimelig tid til at informere offentligheden og til, at offentligheden kan forberede sig på og opnå reel deltagelse i processen.

Forslag til lokalplan 1139 og forslag til kommuneplantillæg nr. 22 er i offentlig høring i perioden 7. december 2020 til 10. januar 2021.

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

Hedensted Byråd vil efter høringsperiodens afslutning tage stilling til lokalplanen og de indsendte bemærkninger. Efter Byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen vil de parter, der har indsendt bemærkninger til planen, få svar tilsendt.

Yderligere spørgsmål

Du er velkommen til at kontakte os med eventuelle spørgsmål til indholdet i lokalplanen.

Hedensted Kommune - Plan og Udvikling

Niels Espes Vej 8

8722 Hedensted

planogudvikling@hedensted.dk

Tlf: 7975 5606



Baggrund for Lokalplanen

Hedensted Kommune, som ejer ejendommene inden for lokalplanområdet, har et ønske om at området skal anvendes til tæt-lav boligbebyggelse. Når lokalplanen er vedtaget sendes området i udbud.

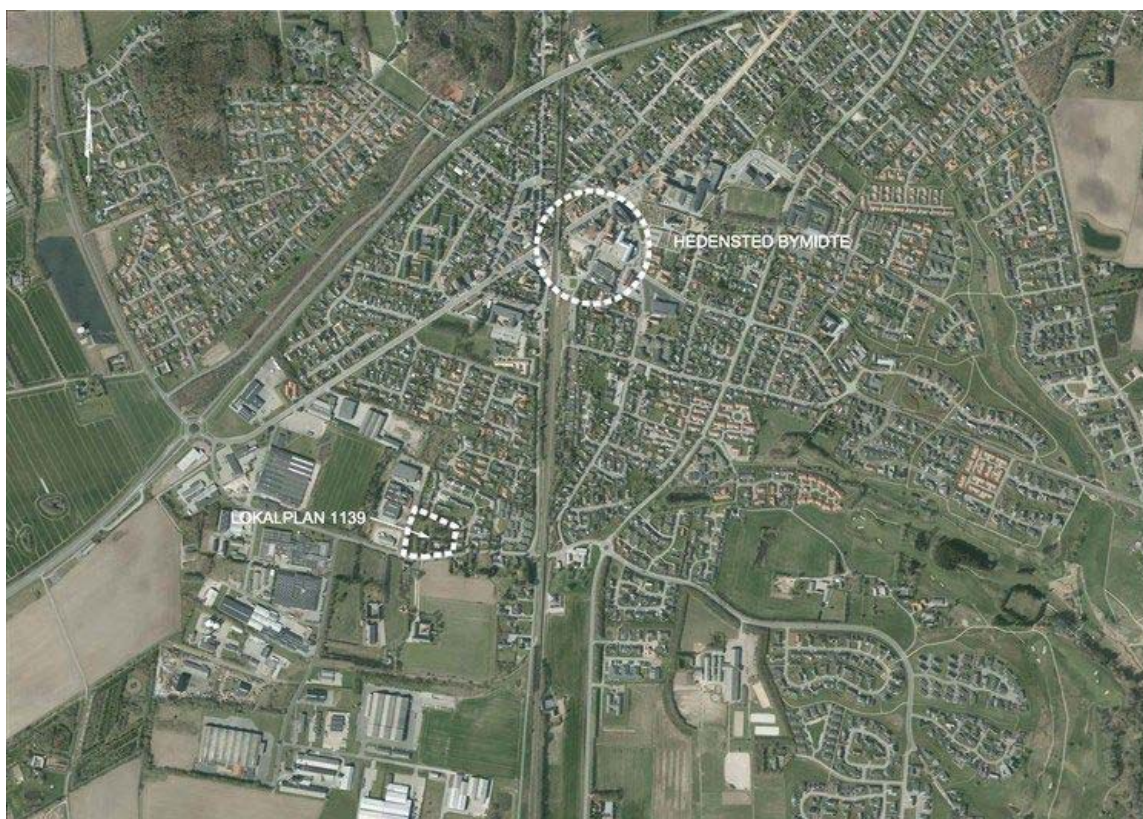
Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger i den sydlige del af Hedensted by, og består af et areal på ca. 12000 m².

Lokalplanområdet grænser mod vest op til Thorsvej samt ejendommen matr.nr. 10-ek Hedensted By, Hedensted, som er et areal med en støjvold. Mod nord og øst grænser lokalplanområdet op til boligområdet ved Hustedgårdvej og mod syd mod kommunevejen Overholmvej.

Inden for lokalplanområdet findes en eksisterende ældre gårdbebyggelse, som agtes nedrevet i forbindelse med realiseringen af lokalplanen. I lokalplanområdet er der derudover en del bevoksning, der fjernes i det omfang projektet nødvendiggør det. Flere træer er dog udpeget som bevaringsværdige og bevares i lokalplanen, se nærmere i afsnittet "Lokalplanens indhold". Den førnævnte støjvold er tillige delvist beliggende langs med ejendommens vestlige skel.

Lokalplanområdet ligger ca. 250 m fra jernbanen, og ligger desuden på grænsen til det store erhvervsområde Hedensted Syd.



Lokalplanområdets beliggenhed i Hedensted.



Skråfoto (optaget fra vest mod øst) af lokalplanområdet (SDFE, skråfotos fra Kortforsyningen, 02.09.2020). Lokalplanområdet indeholder en ældre gårdbebyggelse samt en del beplantning.



Nuværende beplantet støjvold set fra Thorsvej. Støjvolden er delvist beliggende langs lokalplanområdets vestlige grænse og delvist på en ejendom beliggende uden for lokalplanområdet.



En del af den ældre gårdbebyggelse i lokalplanområdet.



Den nuværende vestlige indkørsel til lokalplanområdet. Den fremtidige indkørsel rykkes ca. 6 m

mod vest ift. nuværende indkørsel og skal fremover være den eneste indkørsel, der betjener den nye bebyggelse.



Overholmvej - lokalplanområdet ses til højre for Overholmvej.

Formålet med lokalplanen

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

Lokalplanen skal sikre, at lokalplanområdet tilknyttes stisystemet i området og at regn- og overfladevand håndteres inden for lokalplanområdet.

Desuden skal lokalplanen bevare udpegede træer samt sikre mulighed for etablering af støjdæmpende foranstaltninger.

Lokalplanens indhold

Anvendelse

Lokalplanen giver mulighed for at opføre op til 36 tæt-lav boliger med tilhørende vej, sti og fælles friarealer.



Bebyggelsesplan med vejledende disponering af lokalplanområdet.

Bebyggelse

Bebyggelsen opføres efter et samlet projekt, der sikrer ensartethed i bebyggelsens form og udseende.

Boligerne opføres som blank murværk i tegl. Mindre partier af facaderne kan udføres i andre materialer, eksempelvis træ, glas, aluminium, zink, skifer eller som begrønnede facader mv. Der er ingen særlige krav til tagmaterialer.

I tilknytning til hver bolig opføres der et lille skur/depotrum.

Til brug for områdets forsyning kan der opføres et skur/mindre bygning på max. 30 m². Denne bygning samt boligernes skure kan opføres i andre materialer end boligbebyggelsen. Såfremt der benyttes fibercement- eller plastprodukter, skal de fremstå med glatte overflader.

I området må der ikke anvendes signalfarver eller blanke og reflekterende materialer.



Referencfotos af muligt byggeri i lokalplanområdet.

Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og forbliver i byzone.

Trafik

Lokalplanområdet får adgang fra Overholmvej ad én overkørsel. I området anlægges en boligvej med parkeringsmulighed langs med vejen. Boligvejen afsluttes med en vendeplads, der skal dimensioneres så der kan vende en renovationsbil. Boligvejen skal anlægges i max. 5,5 m bredde og i fast belægning. Parkeringspladserne er placeret langs med boligvejen, og her skal det sikres det nødvendige manøvreareal iht. vejreglerne. Parkeringspladser og manøvreareal kan etableres som permeabel belægning, som f.eks. græsarmering.

Lokalplanområdet kobles på nærområdets eksisterende stisystem via Hustedgårdvej. En sti med denne placering giver en god sammenhæng med de nordfor liggende boligområder og midtbyen og bliver en tryk adgang til skolen.

Trafikarealerne skal indtænkes i den lokale regnvandshåndtering. F.eks. kan regnvand nedsive i den permeable belægning eller vejene kan indrettes med render, der leder regnvand til et nedsivningsareal.

Fælles friarealer

I områdets sydøstlige del udlægges et fælles friareal, hvor der kan ske aktiviteter af fælles

karakter, ophold og leg. Det fælles friareal udlægges i græs og indeholder flere af de eksisterende, karakteristiske træer, som bevares med bestemmelser i lokalplanen.

De ubebyggede arealer mellem husene tilsåes i græs eller anlægges med bede, evt. regnvandsbede, der kan medvirke til håndteringen af regnvand i området.

Private arealer

I tilknytning til hver bolig udlægges der et privat areal på begge sider af boligen. På den ene side anlægges de som private haver, på den anden side som flisebelægning, som samtidig er ankomstareal til boligen.

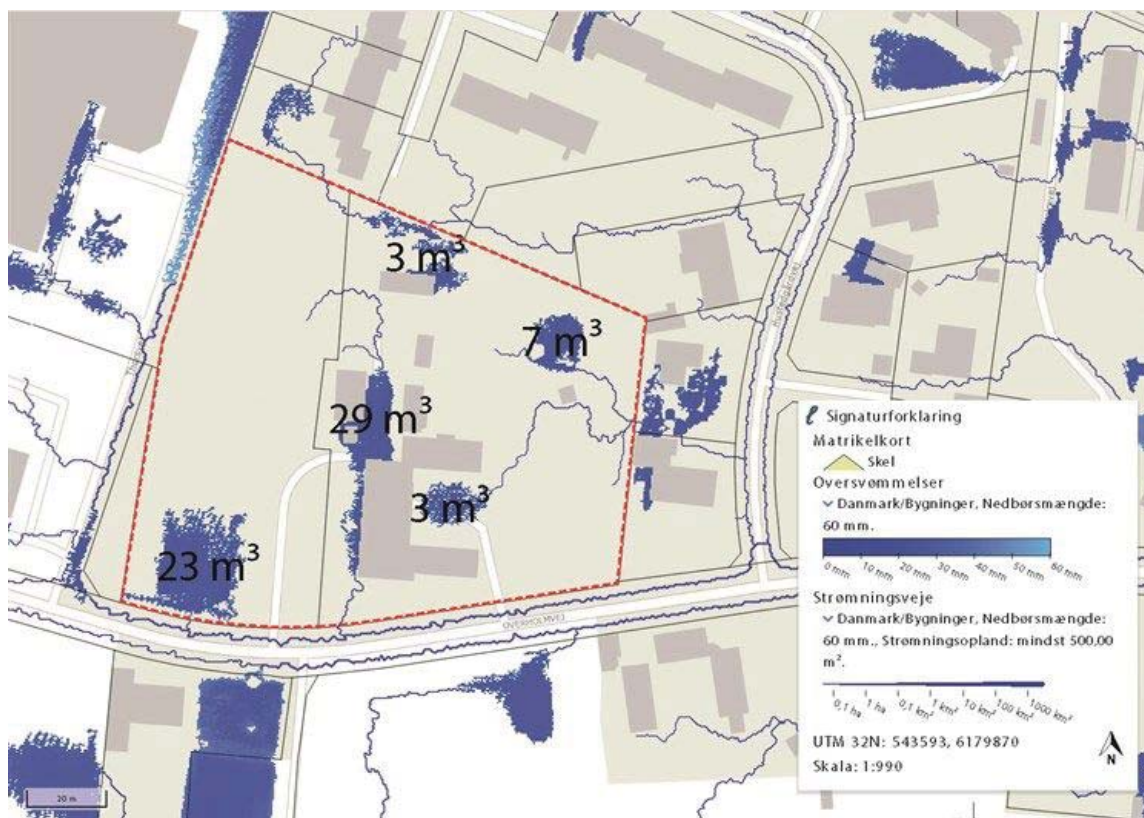
Regnvandshåndtering og klimavand

Regn- og overfladevand skal håndteres inden for lokalplanområdet. En geoteknisk rapport har vist, at lokalplanområdet er velegnet til nedsivning. Lokalplanområdet er disponeret så det fælles friareal samtidigt indrettes som nedsivningsareal, som overfladevandet ledes til. Regnvand kan også - hvor det er hensigtsmæssigt og muligt - nedsive lokalt i området i eksempelvis regnbede, faskiner mv. Ved overløb derfra ledes regnvandet til det store nedsivningsareal i det fælles friareal, hvilket kan ske i både åbne render eller lukkede rør afhængig af hvad der er mest hensigtsmæssigt.

Der er udarbejdet en redegørelse for de eksisterende regnvandsforhold samt en vandhåndteringsplan, der viser den fremtidige intention for regnvand i området. Den endelige regnvandshåndtering fastlægges dog først i forbindelse med projekteringen af området.

Eksisterende regnvandsforhold

De eksisterende forhold viser at der ved en klimaregnhændelse (ekstremregn) opstaves 65 m³ vand fordelt på fire området internt i lokalplanområdet. Når de fire områder er vandfyldte, strømmer vandet dels videre mod nord og øst via naboparcellerne ud på Hustedgårdvej, hvorfra det løber mod syd til Overholmvej, dels direkte ud på Overholmvej. Alt vandet samles ved krydset af Overholmvej og Hustedgårdvej, hvorfra det løber videre mod øst.



Eksisterende forhold ved en klimaregnhændelse (ekstremregn). (Udtræk fra Scalgo).

Fremtidige regnvandsforhold

Ved bebyggelse af området etableres der nedsivning af regnvand svarende til en 5 års hændelse med sikkerhedsfaktor 1,3. Det svarer til, at der skal tilbageholdes 120 m³ vand i området, hvilket er ca. det dobbelte af hvad der tilbageholdes i dag.

Det er intentionen at overløb fra faskiner og evt. regnbede følger de strømningsveje, der er vist med blå på nedenstående kort, således at alt overskydende regnvand samles på nedsivningsarealet. Ved klimaregnhændelser løber vandet fortsat ud på Overholmvej, som det også er tilfældet i dag.

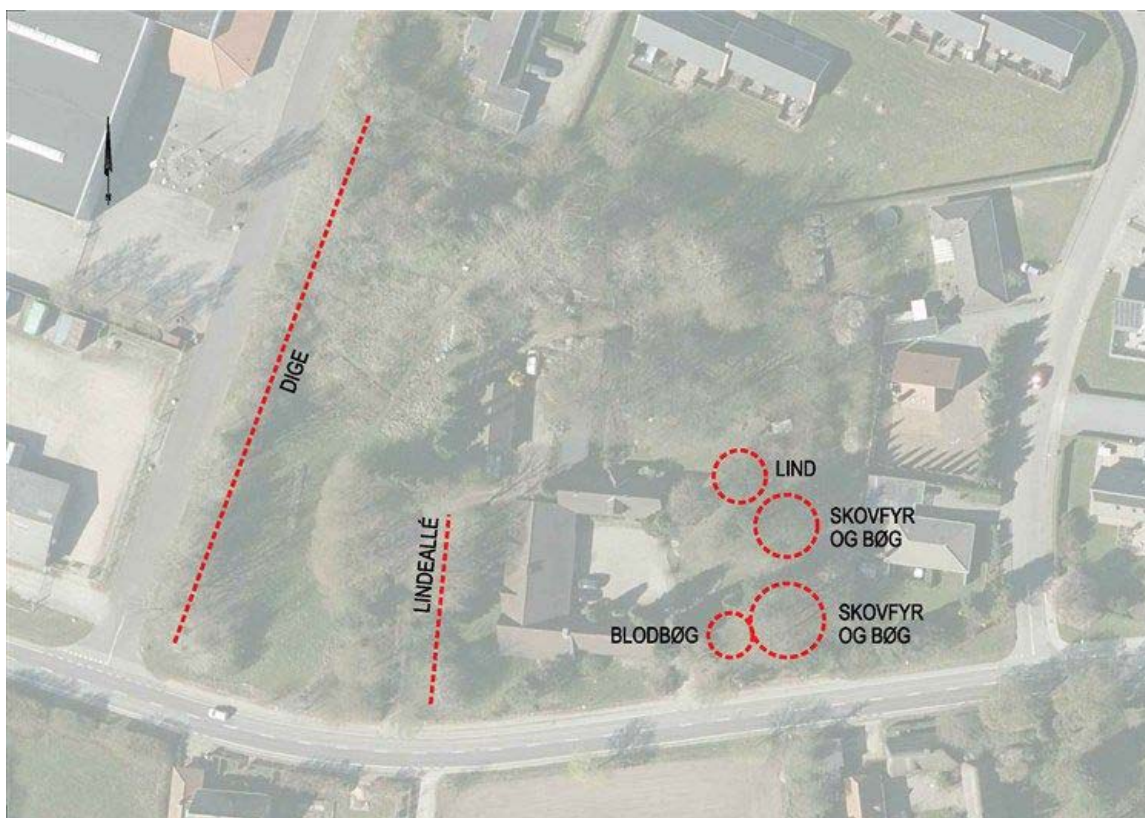
I forhold til de eksisterende forhold ændres strømningsvejene, så der fremover ikke løber klimavand ind til nabomatriklerne. Klimavand, der løber ud på Overholmvej, vil fortsat løbe samme vej som hidtil, dvs. mod øst på Overholmvej. Gennemførelse af projektet vil således medføre forbedrede eller uændrede klimavandsforhold for ejendomme uden for lokalplanområdet.



Fremtidige strømningsveje (vist med blå), klimavand (vist med rødt).

Bevaringsværdig beplantning

Hedensted Kommune har besigtiget området og har i den forbindelse udpeget bevaringsværdig beplantning.



Kort med bevaringsværdig beplantning (vist med rødt).

Af planen fremgår fire områder med træer, der er indarbejdet i bebyggelsesplanen og bevares i lokalplanen. Der er tale om en enkeltstående lind og en enkeltstående blodbøg samt to grupper af træer med skovfyr og bøgetræer.

Det er ikke muligt at bevare lindealléen, da den nye boligvej ikke ligger på samme sted som den nuværende indkørsel samtidig med at der skal være plads til parkeringspladser langs med den nye vej. Som erstatning er det hensigten at plante en ny lindeallé langs den nye boligvej. Den bevaringsværdige beplantning på støjvolden kan heller ikke bevares, hvis støjvolden skal forhøjes. Ved en forhøjelse af støjvolden er det dog hensigten at begrønne den.

Støj

I den vestlige del af lokalplanområdet giver lokalplanen mulighed for forhøjelse af den eksisterende støjvold af hensyn til nedbringelse af eventuelle støjgener fra en virksomhed på Thorsvej.

Bestemmelser

I henhold til Lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer, fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.



§ 1 Formål

Lokalplanens formål er at sikre

- at lokalplanområdet anvendes til boligformål i form af tæt-lav boliger.
- en mulighed for stiforbindelse gennem lokalplanområdet med tilslutning til byens øvrige stinet.
- mulighed for etablering af støjafskærmning.
- at regn- og overfladevand håndteres inden for lokalplanområdet.
- bevaring af udpegede træer

§ 2 Område- og zonestatus

§ 2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 10-a og 10-ev Hedensted By, Hedensted.

§ 2.2

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og forbliver i byzone efter lokalplanens endelige vedtagelse.

§ 3 Arealanvendelse

§ 3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse.

Derudover må området anvendes til vej-, sti- og parkeringsarealer, til fælles friarealer, til anlæg til regnvandshåndtering samt til støjdæmpende foranstaltninger. Inden for området må der, til brug for lokalplanområdets forsyning, opføres et skur.

§ 4 Udstykninger

§ 4.1

Området må ikke udstykkes.

Ad §

Bestemmelsen er ikke til hinder for andre matrikulære ændringer.

§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold

§ 5.1

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Overholmvej ad én overkørsel i princippet som vist på kortbilag 2.

Der skal ved overkørslen sikres de nødvendige oversigtsforhold iht. vejreglerne.

§ 5.2

Der udlægges areal til en ny boligvej i princippet som vist på kortbilag 2.

Boligvejen anlægges i max. 5,5 m bredde i belægningssten, asfalt eller lignende fast belægning. Boligvejen kan derudover anlægges med render til regnvandshåndtering eller lignende LAR-løsninger.

Boligvejen afsluttes med en vendemulighed for renovationskøretøjer. Vendepladsen skal dimensioneres i henhold til gældende vejregler.

§ 5.3

Der udlægges en stiforbindelse, der forbinder lokalplanområdet og området mod nord med en placering i princippet som vist på kortbilag 2.

Stien skal anlægges i min. 1,5 m bredde.

§ 5.4

Der skal anlægges parkeringspladser svarende til 1,5 parkeringsplads pr. bolig. Parkering etableres som fælles parkeringsplads langs med områdets boligvej.

Parkeringspladser skal etableres i permeabel belægning, som f.eks. græsarmering.

Ved parkeringspladser skal der sikres det nødvendige manøvreareal iht. vejreglerne.

§ 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 samt skal være antirefleksbehandlet.

§ 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 Hedensted Spildevands spildevandsnet.

§ 6.4

Regn- og overfladevand skal håndteres inden for lokalplanområdet, jf. § 9.9.

§ 6.5

Bebyggelsen skal forsynes med vand fra Hedensted Vandværk.

§ 6.6

Langs den vestlige del af lokalplanområdet skal der, for at opfylde støjkravene for virksomhedsstøj etableres støjdæmpende foranstaltninger enten ved forhøjelse af den eksisterende støjvold eller som støjvæg langs med lokalplangrænsen.

Dimensioneringen af støjafværgeforanstaltningen fastsættes og dokumenteres endeligt i forbindelse med projekteringen.

Ad §

Støjdemningen skal ske af hensyn til reducere af virksomhedsstøj fra en virksomhed på Thorsvej.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

§ 7.1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 % for området som helhed.

§ 7.2

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

§ 7.3

Ny bebyggelse placeres i princippet som vist på kortbilag 2.

§ 7.4

Ny bebyggelse må ikke opføres nærmere end 5 m mod skel mod Overholmvej, jf. kortbilag 2.

§ 7.5

Ny bebyggelse må maksimalt opføres i henholdsvis 1 og 2 etager.

Etageantallet skal ske i overensstemmelse med kortbilag 2.

§ 7.6

Til hver bolig skal der opføres et skur på max. 10 m².

§ 7.7

Der må inden for lokalplanområdet placeres en mindre bygning på max 30 m² til brug for områdets forsyning.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

§ 8.1

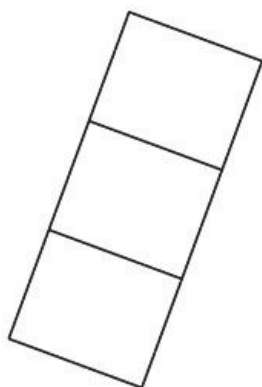
Facader skal udføres som blank murværk i tegl.

Mindre partier kan udføres som lette facader af træ, glas, aluminium, skifer, zink, sedum, kompositmaterialer eller lignende.

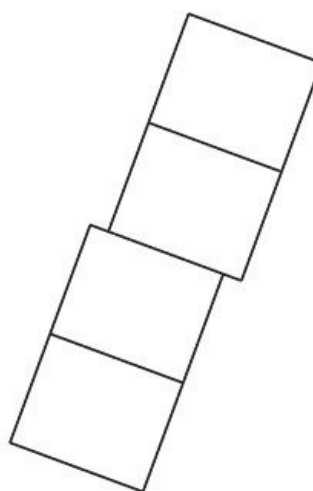
§ 8.2

I den enkelte bygning må højst 3 boligenheder ligge i forlængelse af hinanden med en fælles facadelinje. Ved flere boligenheder i den enkelte bygning skal boligenheders facade forskydes min. 0,5 m.

Ad §



Højst 3 tilgrænsende
boliger må have
fælles facadelinjer



Ved flere end 3
tilgrænsende
boligenheder
skal der indarbejdes
facadeforskydninger.

§ 8.3

Tage skal opføres med enten sadeltag, ensidig taghældning eller fladt tag. Den maksimale taghældning fastsættes til 30 grader for saddeltag og 10 grader for ensidig taghældning.

§ 8.4

Saddeltag må ikke udføres med valmede gavle.

Gavltrekanter skal udføres i samme materiale og farve som den øvrige husgavl.

§ 8.5

Tage må ikke dækkes med blanke eller reflekterende materialer med en glansværdi over 14, ovenlysvinduer undtaget.

Solceller og solfanger er undtaget, se § 6.1.

§ 8.6

Småbygninger på 30 m² eller derunder må udføres med andre facade- og tagmaterialer end nævnt i § 8.1.

§ 8.7

Ingen facader, tagmaterialer, solceller mv. må udføres med signalfarver.

§ 9 Ubebyggede arealer

§ 9.1

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

Der må endvidere ikke ske nogen form for oplag af materiale.

§ 9.2

I lokalplanområdet må der ikke ske langtidsparkering af lastbiler.

§ 9.3

Inden for området kan der i forbindelse med byggemodning ske terrænregulering når der anlægges vej, sti og regnvandsbassin samt terrænregulering i øvrigt af hensyn til regnvandshåndteringen.

§ 9.4

Ved opførelse af bebyggelse skal terrænregulering holdes inden for +/- 0,5 m fra byggemodnet terræn.

Der må ikke ske terrænregulering nærmere end 0,5 m fra lokalplanens grænse.

§ 9.5

Såfremt støjdæmpningen sker ved forhøjelse af den eksisterende støjvold, er det tilladt at terrænregulere op til den påkrævede højde, jf. kortbilag 2.

Ad §

En eventuel forhøjelse af den del af af støjvolden der ligger uden for lokalplanområdet beror på en privatretlig aftale og skal ske med særskilt ansøgning om terrænregulering til Hedensted Kommune.

§ 9.6

Der skal udlægges et fælles friareal med en udstrækning i princippet som vist på kortbilag 2.

§ 9.7

Der skal etableres en allé-beplantning langs vejen i princippet som vist på kortbilag 2.

Der skal etableres min. 4 træer på hver side af boligvejen.

Ad §

Alléen etableres som erstatning for den eksisterende Lindeallé, der er i området i dag, og som fjernes i forbindelse med byggemodningen.

§ 9.8

De træer/trægrupper, der på kortbilag 2 er markeret som bevaringsværdige, skal bevares.

Bestemmelsen er ikke til hinder for at træerne beskæres, opstammes eller lignende, såfremt det ikke udsætter træets sundhed for fare.

Såfremt et bevaringsværdigt træ, eller et træ som har erstattet et bevaringsværdigt træ, skal fjernes som følge af sygdom, storm eller lign. naturlige årsager, skal der opføres 3 nye træer af

tilsvarende art, minimum 5 meter fra hvor træet stod. Hvert træ skal minimum være af størrelsen H10-12 (bemærk; ikke højdemål men standard). Træerne skal plantes med 3-5 meters afstand, for fremtidig selektion af bedste træ. I den forbindelse må 2 af de 3 træer fjernes.

Beværingseværdige træer skal i byggefasen sikres med fast hegn i min. 2 m højde. Hegnet skal opføres 1 m uden for drybzonen (kronediameteren + 2 m).

Ad §

Træerne er ikke indmålt, og er dermed ikke målfast placeret.

§ 9.9

Regnvand skal håndteres internt i lokalplanområdet.

Håndteringen af regnvand skal have en rekreativ værdi for området, og skal, hvor det er hensigtsmæssigt, håndteres synligt på overfladen, eksempelvis i form af render langs vejen, regnvandsbede imellem bebyggelsen eller lignende løsninger til håndtering af regnvand.

I det fælles friareal udlægges der et nedsivningsareal for regn- og overfladevand. Nedsivningsarealet skal anlægges under hensyntagen til de bevaringsværdige træer.

Bestemmelsen er ikke til hinder for at der samtidig anvendes faskiner, rørlob eller lignende ikke-synlige anlæg til regnvandshåndtering, idet den samlede regnvandshåndtering fastlægges i forbindelse med byggemodningen.

Synlige anlæg til regnvandshåndtering, eksempelvis grøfter, render, nedsivningsareal, regnvandsbede og lignende må ikke indhegnes.

I forbindelse med fastlæggelsen af den samlede regnvandshåndtering, skal der følge en redegørelse for en ikke-øget belastning ved henholdsvis 3 koblede 50 års hændelser og en 100 års hændelse.

§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

§ 10.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet Hedensted Spildevands 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 i brug, før de nødvendige foranstaltninger til håndtering af regnvand er etableret, jf. § 9.9.

§ 10.4

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret den nødvendige støjafskærmning, som angivet i § 6.6.

§ 11 Aflysning af lokalplan og servitutter

§ 11.1

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

Ejere og bygherrer må selv sikre sig et overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Vær opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

§ 11.2

Med vedtagelsen af denne lokalplan ophæves Lokalplan nr. 1047 i sin helhed.

Redegørelse

Ifølge Lov om planlægning § 16 skal en lokalplan indeholde en redegørelse for, hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning for området. Dermed sikres det, at de mange forskellige interesser i den fysiske planlægning overvejes og afspejles i plandokumenterne på det helt lokale niveau.

Blandt andet indeholder Lov om planlægning særlige krav til lokalplaner i kystnære eller støjbelastede områder, hvor der skal redegøres for konsekvenserne af lokalplanens gennemførelse og eventuelle foranstaltninger, der kan afværge u hensigtsmæssig miljøpåvirkning.

Redegørelsen skal også klarlægge, om lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end byrådet.

I det følgende redegøres for anden planlægning og lovgivning, der er gældende i lokalplanområdet, samt hvordan der tages hensyn til det i lokalplanen.

Redegørelse for kommuneplan 2017-2029

Ifølge Lov om planlægning § 16 skal en lokalplan indeholde en redegørelse for, hvordan lokalplanen forholder sig til kommuneplanen. Dermed sikres det, at de mange forskellige interesser i den fysiske planlægning overvejes og afspejles i plandokumenterne på 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 2017–2029 beliggende i rammeområde 5.B.30 og udlagt til boligområde.

Lokalplanen er dog ikke i overensstemmelse med kommuneplanrammen, da lokalplanen udlægger arealet til tæt-lav boligbebyggelse, mens kommuneplanrammen alene muliggør åben-lav boligbebyggelse. På den baggrund udarbejdes der et kommuneplantillæg i forbindelse med lokalplanen.

Lokalplanen overholder kommuneplanrammens øvrige bestemmelser om bebyggelsesprocent på max. 30 samt bebyggelse i max. 2 etager og 8,5 m højde. Disse bestemmelser videreføres derfor i det nye kommuneplantillæg.



Kommuneplanramme 5.B.30 ses med brun skravering på kortet. Der udarbejdes et kommuneplantillæg for lokalplanområdet, der herefter udgår af rammeområde 5.B.30.

[Link til kommuneplantillæg findes her.](#)

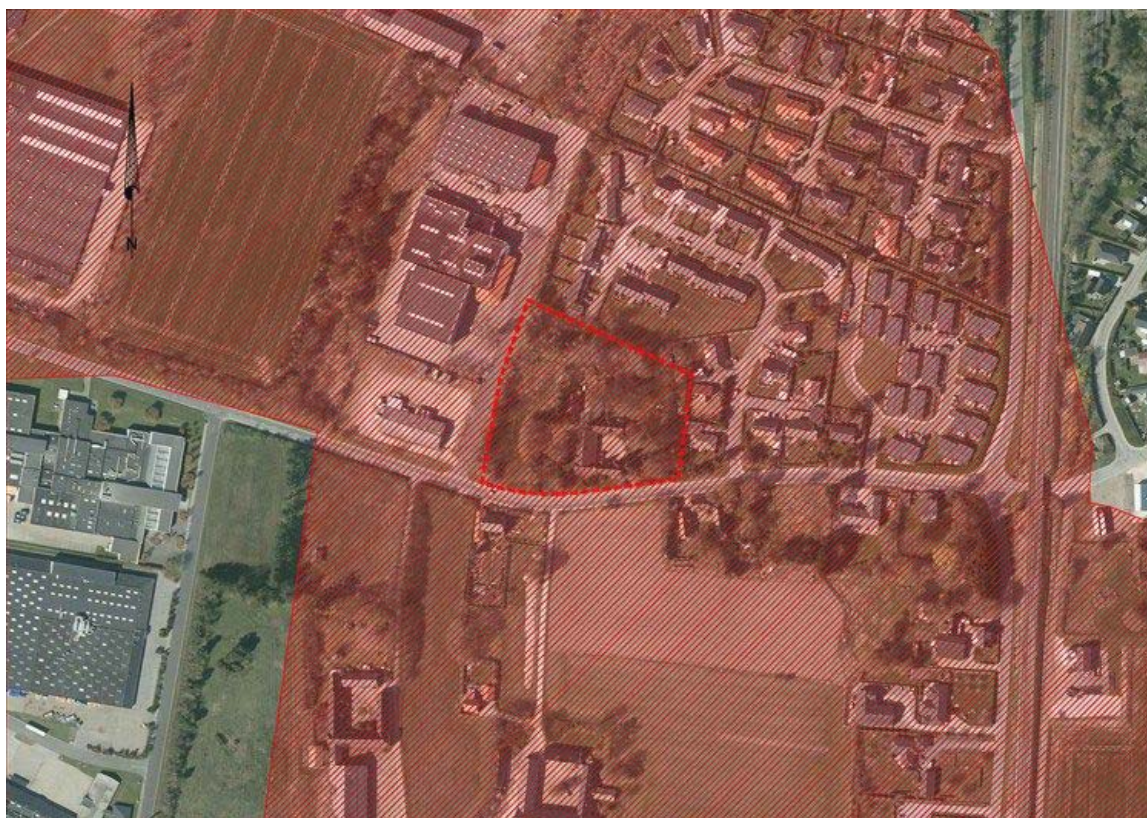
Retningslinje 4.2 - Produktionserhverv

Hele lokalplanområdet ligger inden for konsekvensområde for produktionserhverv samt inden for områder til virksomheder med særlige beliggenhedskrav (den særlige planlægningszone).

Følgende retningslinjer i Kommuneplan 2017-2029 vedrørende produktionserhverv er relevante for nærværende lokalplan:

4.2.2 Inden for konsekvensområderne kan der ikke etableres forureningsfølsom anvendelse med mindre at miljølovgivningens gældende grænseværdier kan overholdes således virksomhedernes drifts- og udviklingsmuligheder ikke forringes. Mindsteafstanden fra produktionserhverv til følsom anvendelse skal som udgangspunkt være 500 m.

4.2.5 Ved planlægning for ændret anvendelse inden for den særlige planlægningszone skal der foretages en konkret vurdering af, om dette kan medføre en forøget risiko for, at mennesker kan blive berørt af et eventuelt uheld på virksomheden.



Temaet "Konsekvensområde" (rød skravering) vist sammen med lokalplanområdet. Temaet for "Områder til virksomheder med særlige beliggenhedskrav" er ikke vist her.

Der er foretaget en undersøgelse af udviklingsinteresser for virksomheder der udleder støj, støv, luft eller lugt, inden for produktionserhvervsområdet.

For de virksomheder der har udtrykt ønske om fremtidig udvidelse, er der foretaget en vurdering af deres aktuelle udvidelsesmuligheder. Her har eksisterende boliger i konsekvensområdet anvist virksomhedens aktuelle begrænsninger for udvidelse. Da afstanden fra virksomheder med udvidelsesinteresser til nærmeste bolig er mindre end afstanden til lokalplanen, vurderes lokalplanlægning for boligområdet ikke at begrænse virksomhedernes udvidelsesmuligheder.

I forbindelse med lokalplanarbejdet er der udarbejdet en redegørelse med henblik på at vurdere om det risikomæssigt er acceptabelt at etablere et boligområde inden for lokalplanområdet. Redegørelsen er foretaget i forhold til risikovirkomheden Air Liquide ASU.

Redegørelsen viser, at

- der hverken er en stedbunden eller en samfundsmæssig risiko og heller ikke en øget sandsynlighed for dominoeffekt ved at etablere et boligområde i lokalplanområdet.
- etablering af et boligområde i lokalplanområdet ikke på sigt vil have indflydelse på Air Liquides muligheder for udvidelse af produktionen, såfremt udvidelser hos Air Liquide er af samme karakter som den nuværende produktion.

Lokalplanen ses dermed at være i overensstemmelse med retningslinjen.

Retningslinje 6.1 - Støj

Hele lokalplanområdet ligger inden for den fælles planlægningszone for støj.

Følgende retningslinjer i Kommuneplan 2017-2029 vedrørende den fælles planlægningszone for støj er relevante for nærværende lokalplan:

6.1.2 I den fælles planlægningszone for støj må der ikke planlægges for områder til støjfølsom anvendelse, før det er dokumenteret, at det samlede støjniveau er acceptabelt.



Temaet "Fælles planlægningszone for støj" (brun farve) vist sammen med lokalplanområdet.

I forbindelse med lokalplanarbejdet er der redegjort for virksomhedsstøj, jernbanestøj samt vejstøj fra Hovedvejen, se afsnittet om miljøforhold.

Redegørelserne viser, at

- lokalplanområdet ikke er belastet af støj fra jernbanen
- lokalplanområdet ikke er belastet af støj fra Hovedvejen.
- lokalplanområdet er belastet af støj fra én virksomhed på Thorsvej. I støjredegørelsen foreslås det at afhjælpe støjbelastningen ved forhøjelse af den eksisterende støjvold langs med Thorsvejs østlige side.

Med lokalplanen sikres det, at der kan etableres de nødvendige støjforanstaltninger, så de kommende boliger i området ikke belastes af virksomhedsstøj. Lokalplanen ses dermed at være i overensstemmelse med retningslinjen.

Retningslinje 8.2 - Klimatilpasningsområder

Hele lokalplanområdet er udpeget som klimatilpasningsområde med risiko for oversvømmelse fra kloaknettet.

Følgende retningslinjer i Kommuneplan 2017-2029 vedrørende klimatilpasningsområder er relevante for nærværende lokalplan:

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



Temaet "Klimatilpasningsområde" (blå skravering) vist sammen med lokalplanområdet.

Der er udarbejdet en vandhåndteringsplan, se nærmere herom i afsnittet "Lokalplanens indhold".

Vandhåndteringsplanen tager udgangspunkt i den geotekniske undersøgelse af lokalplanområdet, der viser, at området er velegnet til nedsivning. Udgangspunktet er derfor at regnvand (op til en 5 års regnhændelse) nedsives lokalt inden for området, hvorefter det ved overløb løber ud på Overholmvej. Internt i området skabes der strømningsveje, således at vandet ikke finder vej til nabomatriklerne.

Lokalplanen ses at være i overensstemmelse med retningslinjen.

Retningslinje 10.2 - Skovrejsning

Hele lokalplanområdet er udpeget som et område, hvor skovrejsning er uønsket.

Følgende retningslinjer i Kommuneplan 2017-2029 vedrørende skovrejsning er relevante for nærværende lokalplan:

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

Da der ikke udlægges skov i lokalplanen, er lokalplanen i overensstemmelse med retningslinjen.



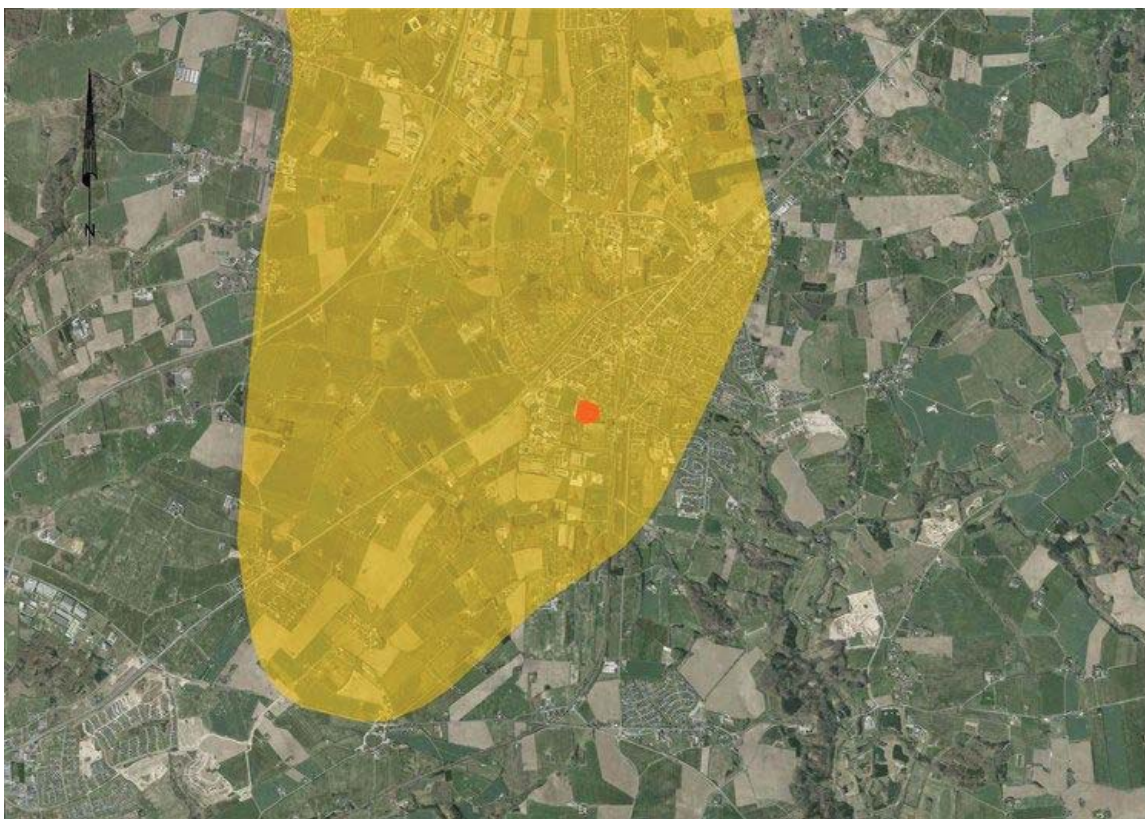
Temaet "skovrejsning uønsket" (grøn skravering) vist sammen med lokalplanområdet.

Retningslinje 10.4 - Geologi

Hele lokalplanområdet er registreret med en specifik geologisk bevaringsværdi.

Følgende retningslinjer i Kommuneplan 2017-2029 vedrørende geologi er relevante for nærværende lokalplan:

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



Temaet "geologisk interesseområde" (gul farve) vist sammen med lokalplanområdet.

Området er udpeget som national geologisk interesseområde; Løsning Hedeslette. Det vurderes at lokalplanområdet, der ligger som en del af den eksisterende bymæssige struktur, ikke indeholder særlige geologiske bevaringsværdier, eller slører for geologiske interesser, og lokalplanen er dermed i overensstemmelse med retningslinjen.

Retningslinje 12.2 - Stier

Lokalplanområdet er omfattet af Hedensted Kommunes planlægning vedr. stier.

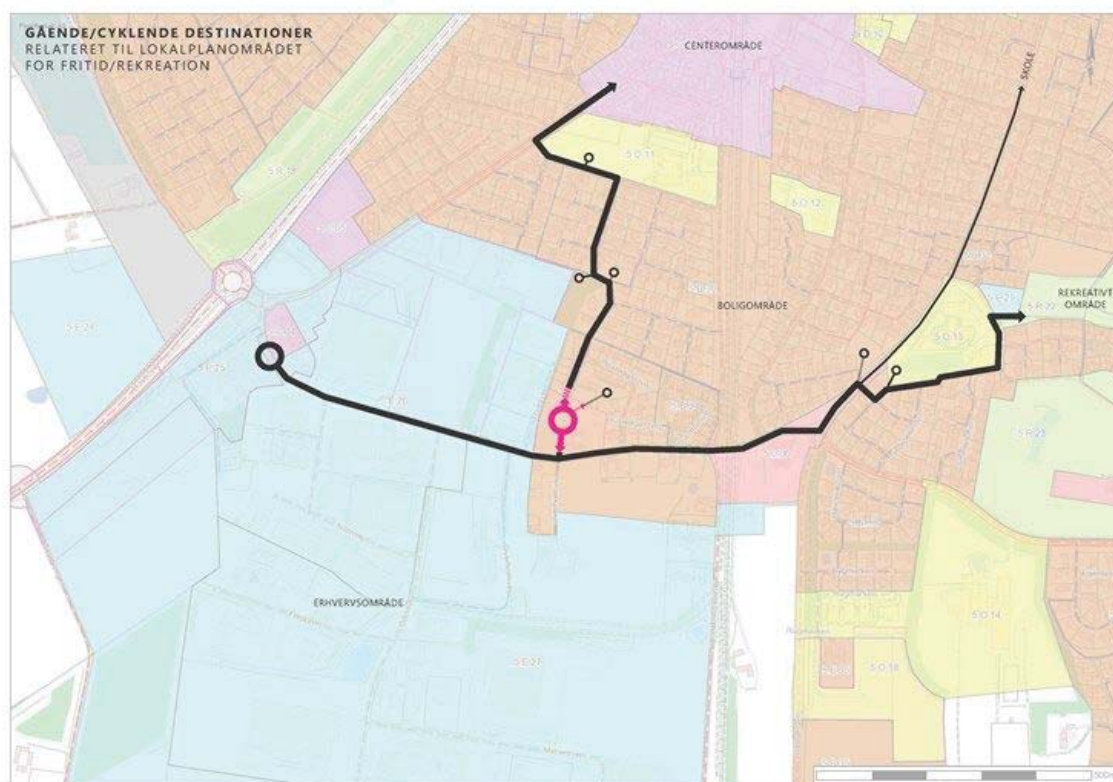
Følgende retningslinjer i Kommuneplan 2017-2029 vedrørende stier er relevante for nærværende lokalplan:

12.2.1 I alle lokalplaner skal behovet for stiforbindelser afklares og redegøre for forholdet til det omkringliggende stinet med særligt fokus på at skabe sammenhænge.

12.2.2 De rekreative muligheder skal udbygges med stier og ny natur omkring byer og landsbyer, samt ved et sammenhængende rekreativt stinet, der forbinder kommunens byer.

12.2.5 Tilgængelighed til fritids-, natur- og landskabsoplevelser skal fremmes. Det lokale engagement skal understøttes med inspiration og vejledning. Der skal samarbejdes på tværs i administrationen med lokale stionsker for at optimere stiforslagene.

I forbindelse med forarbejdet til lokalplanen er der igangsat en forundersøgelse omkring etablering af en stiforbindelse med henblik på at koble lokalplanområdet til øvrige nordforliggende boligområder og midtbyen. Dette for at sikre en udbygning af et velfungerende og sammenhængende stinet, så cykel og gang bliver et reelt alternativ til bilen.



Det er intentionen at skabe gode og trygge muligheder for de bløde trafikanter ved at koble lokalplanområdet på det eksisterende net af stier og små veje i Hedensted.

I lokalplanen er der således skabt rum til og mulighed for at etablere denne stiforbindelse. Lokalplanen ses således at være i overensstemmelse med retningslinjen.

Retningslinje 12.3 - Parkering

Lokalplanområdet er omfattet af Hedensted Kommunes planlægning vedr. parkering.

Følgende retningslinjer i Kommuneplan 2017-2029 vedrørende parkering er relevante for nærværende lokalplan:

12.3.1 Retningslinjer for hvilke krav til parkering, der vil kunne forventes at kommunalbestyrelsen vil fastsætte krav om ved nybyggeri, tilbygning og ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse, kan findes på kommunens hjemmeside.

12.3.3 Kravet vurderes og fastlægges endeligt i forbindelse med udstedelse af byggetilladelse, med mindre en lokalplan, byplanvedtægt eller en reguleringsplan efter tidligere byggelove fastsætter andre bestemmelser om parkering.

Indretning af parkeringsarealer skal ske iht. gældende vejregler.

Med lokalplanen sikres de nødvendige parkeringspladser, og at de sker iht. gældende vejregler. Lokalplanen ses dermed at være i overensstemmelse med retningslinjen.

Lokalplanens konsekvenser for nærområdet

Visuel påvirkning

Lokalplanområdet ligger som en del af den sydlige afgrænsning af byens aktuelle boligområder, og gør sig derved som kant langs Overholmvej. Der er ingen vejforløb eller sigtelinjer, der iscenesætter lokalplanområdet, hvormed områdets fremtige udtryk og karakter er af mindre betydning.

Med mulighed for maksimalt at opføre bebyggelse i to etager, vurderes indblik desuden ikke at blive en gene.

Lysforurening vurderes ikke at have betydning, da området indgår som en del af bystrukturen.

Trafikal påvirkning

Da adgangsvejen til området sker fra Overholmvej og planen er for boliger, vurderes konsekvenser for nærområdets beboere at være af mindre betydning.

Der kan med planen komme øget trafik på stisystemerne, men samtidig opstår der nye stiforbindelser og dermed øget bevægelsesfrihed og relationer.

Klimavand

Med gennemførelsen af lokalplanen etableres der anlæg til intern håndtering af regnvand. Det sikres i den forbindelse at regnvand ikke strømmer ind på nabomatriklerne, hvilket er en forbedring i forhold til eksisterende forhold.

Eksisterende lokalplan og servitutter

Eksisterende lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af gældende lokalplan 1047 - for et område til motel ved Overholmvej i Hedensted, der er vedtaget i oktober 2009.

Med den endelige vedtagelse og offentliggørelse af Lokalplan 1139 ophæves Lokalplan 1047 i sin helhed.



Eksisterende lokalplaner.

Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er 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.

Der er foretaget servitutredegørelse for lokalplanområdet, som viser følgende:

- Der aflyses ingen tilstandsservitutter i forbindelse med lokalplanen, jf. planlovens § 15, stk. 20.
- Servitut om oversigt, tinglyst d. 17.11.1981, deklarerer oversigtsarealer ved overkørslen fra Thorsvej til Overholmsvej. Servituten skal respekteres i forbindelse med bebyggelsesplanen.
- Flere servitutter bør aflyses med tiltrædelse af de påtaleberettigede, da de ikke længere er

relevante eller ikke vedrører ejendommene inden for lokalplanområdet. Det drejer sig om følgende servitutter:

- *Servitut om master, tinglyst d. 30.10.1950. I henhold til servituten er der tinglyst en 60 kV luftledning henover lokalplanområdet. Luftledningen findes ikke længere og servituten skal aflyses.*
- *Byplanvedtægt, tinglyst d. 02.09.1950. Servituten sikrer muligheden for anlæg af omkørselsvej (Hovedvejen) samt byggelinje omkring vejen. Servituten vedrører ikke lokalplanområdet og bør aflyses.*
- *Servitut om oversigt, tinglyst d. 22.09.1962. Servituten omhandler oversigtsarealer ved en overkørsel til Vejlevej. Servituten vedrører ikke lokalplanområdet og bør aflyses.*
- *Servitut om vej og kørende adgang, tinglyst d. 10.11.1999. Servitut om at ejeren af matr.nr. 10-a har ret til at køre henover matr.nr. 10-ev. Servituten har ikke længere relevans ved udførelse af projektet, hvorefter servituten skal aflyses.*
- *Servitut om forkøbsret, tinglyst d. 11.01.2000. Servitut om at ejeren af matr.nr. 10-a har forkøbsret til matr.nr. 10-ev. Da der er ens ejerforhold på de to ejendomme, er servituten ikke længere relevant og servituten kan aflyses.*

Teknisk forsyning

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er beliggende i et område med naturgasforsyning. Der er ikke tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning.

Vandforsyning

Lokalplanområdet vandforsynes fra Hedensted Vandværk.

Spildevand

Matr.nr. 10-ev Hedensted By, Hedensted er planlagt spildevandskloakeret, mens matr.nr. 10-a Hedensted By, Hedensted er planlagt seperatkloakeret. Det er besluttet, at hele lokalplanområdet skal være spildevandskloakeret, hvorfor der udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen.

Husspildevand håndteres af Hedensted Spildevand A/S og ledes til rensning på Hedensted Renseanlæg.

Overfladevand

Regn- og overfladevand skal håndteres inden for lokalplanområdet.

Regn- og overfladevand svarende til en 5 års hændelse, håndteres inden for lokalplanområdet. Det grønne friareal indrettes med et nedsivningsareal, hvor der skal opstaves og nedsives regnvand fra lokalplanområdet. Derudover kan der etableres render, rørlob, regnvandsbede, faskiner og lignende anlæg til den interne håndtering af regn- og overfladevandet.

Renovation

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

Det er planlagt at affald håndteres som en individuel løsning ved de enkelte huse.

Naturbeskyttelse

Natura 2000

Der ca. 4,2 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. Der er udbredelsesområde for markfirben, strandtudse, spidssnudet frø, sydflagermus, stor vandsalamander og odder. 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

Støj

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

Virksomhedsstøj

Lokalplanområdet grænser op til et erhvervsområde, og der er udarbejdet en støjrapport på baggrund af en vurdering af de væsentligste støjkloder fra de nærliggende virksomheder.

Støjrapporten viser, at lokalplanområdet bliver støjpåvirket af én virksomhed på Thorsvej. Det foreslås i den forbindelse at støjgenerne herfra kan afhjælpes ved at forhøje den eksisterende støjvold langs med Thorsvejs østlige side.

En del af støjvolden ligger uden for lokalplanområdet, og i den forbindelse skal der indgås en aftale med grundejeren om forhøjelse af støjvolden.

Lokalplanen sikrer, at der etableres nødvendig støjafskærmning i området, således at støjgrænsen fra virksomhedsstøj kan overholdes i lokalplanområdet. Lokalplanen giver mulighed for at støjafskærmningen kan ske enten ved forhøjelse af den eksisterende støjvold eller som støjvæg.



I støjrapporten foreslås det at den med grønt viste støjvold langs med Thorsvej forhøjes, for at sikre lokalplanområdet mod virksomhedsstøj.

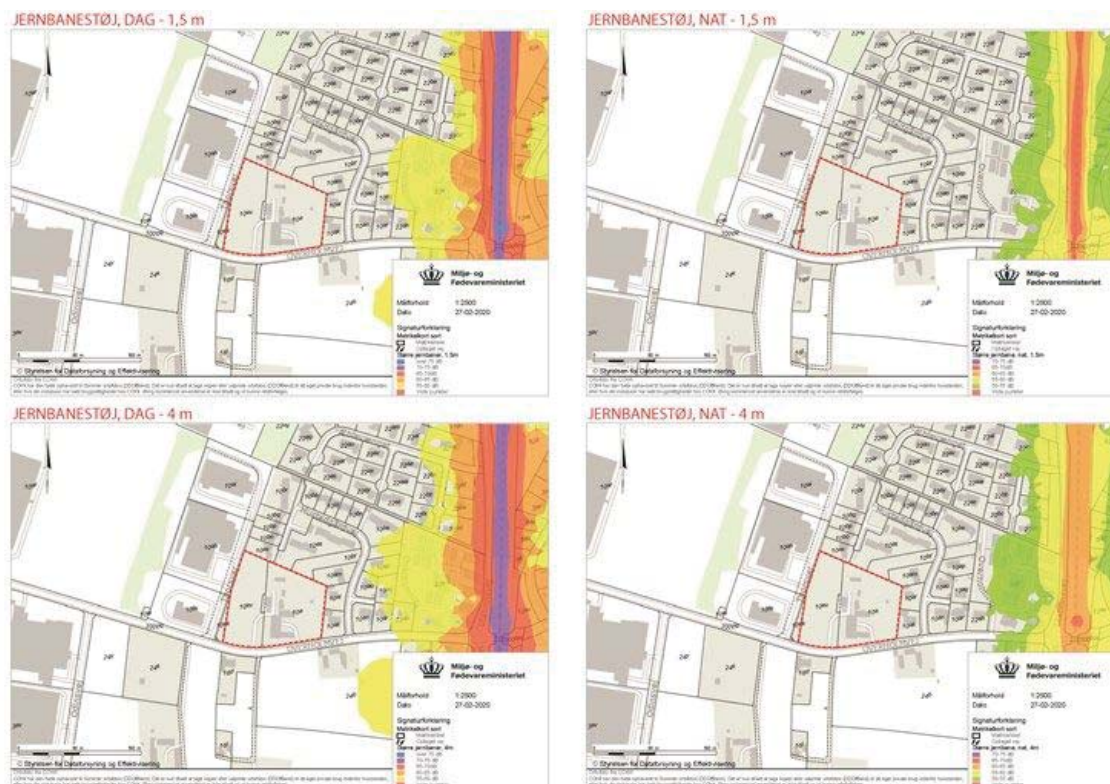
Vejtrafikstøj

Den nærmeste større vej er Hovedvejen, der ligger ca. 650 m vest for lokalplanområdet. Det er vurderet, at lokalplanområdet ikke er belastet af trafikstøj fra Hovedvejen.

Togtrafikstøj

Lokalplanområdet ligger ca. 200 m fra jernbanen og det er undersøgt via Miljøstyrelsens Støj-Danmarkskort om lokalplanområdet er belastet af støj herfra.

Som det fremgår af nedenfor viste støjdbredelseskort for jernbanestøj, ses det, at lokalplanområdet ikke er belastet af jernbanestøj.



Som det fremgår af kortene er lokalplanområdet ikke belastet af jernbanestøj.

Lugt, støv eller anden luftforurening

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

I skellet mod vest ligger der et erhvervsområde og syd-vest for lokalplanområdet ligger det store erhvervsområde Hedensted Syd. Der foreligger beregninger, der viser at grænseværdierne for lugt kan overholdes i boligområdet.

I anlægsfasen kan der dog forekomme støv i området.

Jord

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

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

Der er ikke konstateret jordforurening i lokalplanområdet.

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

Tilladelser fra myndigheder

VejleMuseerne

I forbindelse med lokalplan 1047 har Horsens Museum foretaget en arkivalsk kontrol af lokalplanområdet. Denne arkivalske kontrol viderefører VejleMuseerne i nærværende lokalplan:

"Der er ikke registreret fortidsminder på arealet. Dog har der ligget en gravhøj ca. 30 m nord for matriklen. Området er beliggende lige uden for den historiske landsby, men lige i nærheden har ofte den vikingetidige forgænger ligget. I tilfældet Hedensted har vikingetidsbebyggelsen nok snarere været nordligst oppe ved kirken. Hustedgård er udflyttet til dette sted inden ca. 1870. Den var tidligere en del af en tvillinggård, som lå på sydsiden af Overholm længere henne mod viadukten."

VejleMuseerne anbefaler en forundersøgelse efter museumslovens § 26.

Glud Museum

I lokalplanområdet er der registreret en bygning fra 1633. Glud Museum har foretaget en vurdering af bygningen med henblik på at undersøge om bygningen skulle være bevaringsværdig. Glud Museum konkluderer:

"Det er Glud Museums vurdering, at hvis der findes elementer fra 1600-tallet i denne bygning, er de så få, at de ikke er bærende for bygningens fremtræden i dag og vil ikke kunne fortælle om bygningens oprindelige udformning og indretning. Bygningen vurderes således ikke at have nogen bygningskulturel værdi."

Glud Museum ønsker at registrere bygningen inden nedrivning.

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.

Hedensted Kommune

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

Belysnings- og vejprojekt skal sendes til godkendelse hos vejmyndigheden.

Samlet konklusion af miljøscreening

Det vurderes, at den samlede miljøpåvirkning inklusive de kumulative effekter af planforslagene ikke er væsentlige. Derfor er der ikke krav om udarbejdelse af en miljøvurdering i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM), LBK nr 976 af 25/6/2020.

Der er foretaget en risikovurdering, som viser at der ikke er forøget risiko for mennesker, der opholder sig i lokalplanområdet, idet konsekvenserne ved et evt. uheld er begrænset til virksomhedens nærområde.

Derudover er lavet en redegørelse, der viser, at Planlovens § 15a kan overholdes, når der etableres en 3,4 meter (over vejkantens niveau) støjafskærmning langs østsiden af Thorsvej. I lokalplanen indarbejdes det, at der skal etableres støjafskærmning. Redegørelsen viser hertil, at området ikke er støjbelastet af jernbanen, der ligger 200 m fra lokalplanområdet.

Nærmeste husdyrsbrug er 700 m fra lokalplanområdet og vurderes derfor ikke at have betydning for lokalplanområdet. Der foreligger beregninger, der viser at grænseværdierne for lugt kan overholdes i boligområdet.

Området ligger som del af den sydlige afgrænsning af byens aktuelle boligområder, og gør sig derved som kant langs Overholmvej. Kommuneplanen muliggør boligområde på den anden side af Overholmvej også, men udsigterne herfor kan være lange. Der er ingen vejforløb eller sigtelinjer der iscenesætter lokalplanområdet, hvormed området udtryk og karakter, er af mindre betydning. Hertil også fordi naboerne allerede har markeret afgrænsningen med skærmende beplantning. På denne baggrund, og med de maks. 2 etager, vurderes indblik heller ikke at blive en gene. Udsigt fra boliger, skal på denne baggrund også orientere sig indad i området og evt., på lånt tid, mod syd. Lokalplanen vil derfor også sikre rekreativ værdi, til udsigt fra boliger, inden for lokalplanområdet.

Hedensted skole og institutioner ligger ca 1,8 km fra lokalplanområdet. Lokalplanen vil derfor sikre en stiforbindelse, for bløde trafikanter bevægelse ad trygge stier gennem nordliggende boligområder.

Herved kan forventes øget mængde blød trafik på eksisterende stisystemer, men med nye stisystemer også øget bevægelsesfrihed og relationer. Konsekvenser for nærområdets beboere ift. blød trafik, vurderes derfor at være af mindre betydning.

De nye veje i lokalplanområde skal overholde gældende oversigtsforhold jf. vejreglerne og have et hensigtsmæssige vejforløb, herunder en bredde på 5,5 m af sikkerhedsmæssige hensyn.

Lokalplanen sikrer at renovationskøretøjer ikke skal bakke ud af lokalplanområdet.

Da Overholmvej slår et sving syd om lokalplanområdet, skal lokalplanen sikre at overkørsel til Overholmvej placeres og udføres så der opnås tilstrækkelige oversigtsforhold.

Der er foretaget geotekniske analyser som har vist at lokalplanområdet har en god/høj nedsivningsevne. Lokalplanområdet har tidligere været delvist spildevandskloakeret og delvist separatkloakeret. Undersøgelser har vist at man hidtil ikke har udledt regnvand fra lokalplanområdet, og at kloaksystemet allerede er maksimalt belastet. Derfor laves et spildevandsplantillæg der planlægger lokalplanområdet udelukkende spildevandskloakeret. Lokalplanen skal derfor sikre at regnvand håndteres og nedsives inden for lokalplanområdet. Hertil skal lokalplanen stille det som forudsætning for ibrugtagning, at bebyggelse og befæstelse i lokalplanområdet, ikke medfører ejendom uden for lokalplanområdet, forøget risiko for beskadigelse, ved henholdsvis tre koblede 50-års hændelser og en 100-års hændelse.

Der er ikke registreret §3-beskyttet natur. Der er et stort gammelt grønt areal med gamle træer, som formentlig indeholder stor biologisk mangfoldighed i forhold til nyetableret grønt område. Derfor skal dele af de gamle træer så vidt muligt bevares og udnyttes rekreativt. Ved besigtigelse har Hedensted Kommune udpeget hvilke træer og beplantning, der vurderes bevaringsværdige. Lokalplanen vil sikre hensyn herfor.

Der ca. 4,2 km til nærmeste Natura 2000- område, som er "78. 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. Hertil er nærmeste udpegede område af Grønt Danmarkskort, ca 500m væk.

Nærmeste kirkeomgivelser er ca. 800m fra lokalplanafgrænsningen.

På grunden er der registreret en bygning fra 1633. Denne har Glud Museum efter besigtigelse vurderet ikke at have nogen bygningskulturel værdi. Der er ikke registreret fortidsminder på arealet. Dog har der ligget en gravhøj ca. 30 m. nord for matriklen. VejleMuseerne anbefaler en forundersøgelse.

Hedensted Kommune har foretaget en screening af planforslagene og har afgjort, at de ikke vil have en væsentlig indvirkning på miljøet. Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering er truffet på baggrund af lovens § 8, stk. 2, idet der planlægges for et projekt, som ikke er omfattet af bekendtgørelsens bilag 1 eller 2.

Det samlede miljøscreeningsskema findes [her](#).

Klagevejledning miljøscreening

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

Efter § 48, stk. 1, i [Bekendtgørelse om lov nr. 973 af 25. juni 2020 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter \(VVM\)](#) kan der klages efter de regler, som planen eller programmet udarbejdes efter.

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

Hvis du vil klage

Hvis du vil klage over kommunens afgørelse om ikke at udarbejde miljøvurdering, skal du indgive klagen via Planklagenævnets Klageportal, som du finder et link til på www.borger.dk og www.virk.dk.

Klagen sendes via Klageportalen til Hedensted Kommune.

På hjemmesiden Nævnenes Hus, www.naevneneshus.dk, er der en vejledning til, hvordan man klager.

Når du klager, skal du med betalingskort betale et gebyr. Klagen bliver først sendt videre til behandling, når gebyret er betalt.

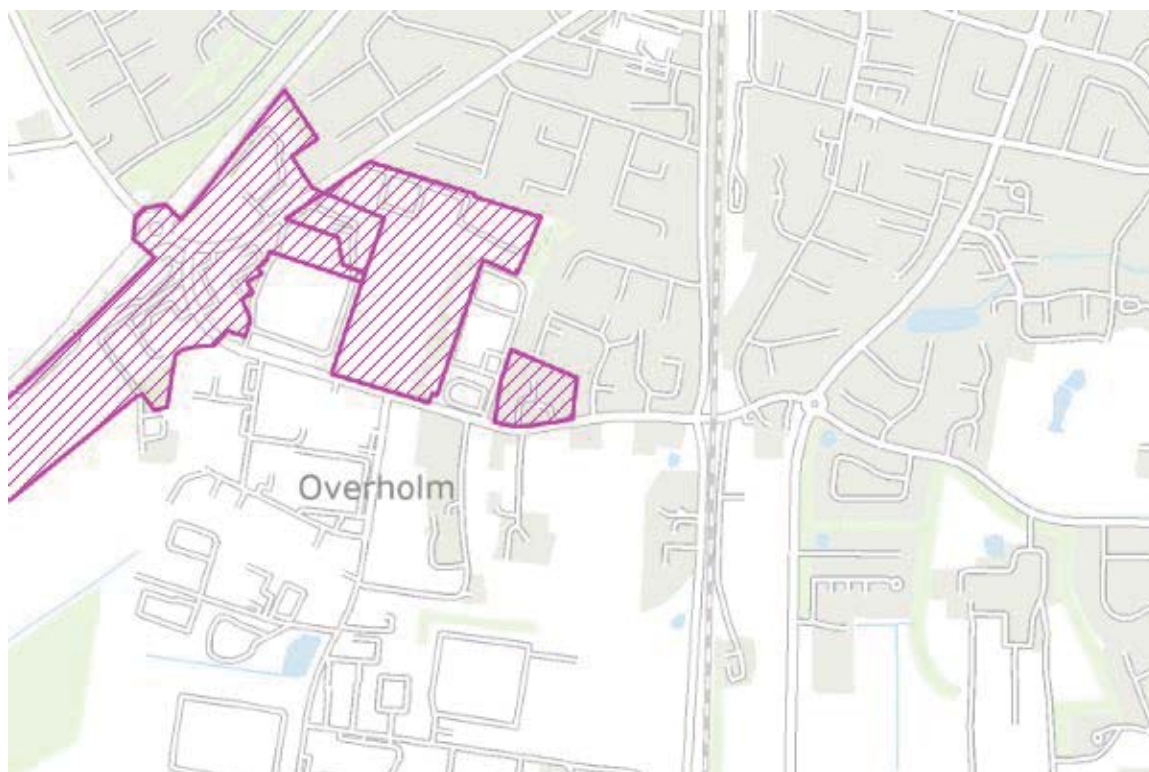
Klagefrist

Klagefristen er 4 uger fra annoncering af afgørelsen.

Fritagelse for at bruge Klageportalen

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

Kortbilag 1



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

Kortbilag 2



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

Signatur:

| | | | |
|--|---------------------------|--|--------------------------------------|
| | Lokalplanområde | | Stiforbindelse |
| | Bebyggelse i max 1 etage | | Byggelinje, 5 m fra vejskel |
| | Bebyggelse i max 2 etager | | Fælles friareal med nedsivningsareal |
| | Vejbetjening/overkørsel | | Støjvold |
| | Boligvej | | Støjskærm |
| | Parkering | | Bevaringsværdige træer |
| | Stiadgang | | A - Enkelstående lind |
| | | | B - Enkelstående blodbøg |
| | | | C - Mindre gruppe af skovlyr og bøg |
| | | | Nye allétræer |

Kortbilag 3



Kortbilag nr. 3 - Illustrationsplan - Juridisk kort findes [her](#).

Vedtagelse

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

På byrådets vegne

Kasper Glyngø

Steinar Eggen Kristensen

Borgmester

Kommunaldirektør

Lokalplanen indberettes på www.plandata.dk

Retsvirkninger

Lokalplanforslagets retsvirkninger

Ifølge Lov om planlægnings § 17 må ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan eller umuliggøre realiseringen af lokalplanen, indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af byrådet.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for at indsende bemærkninger og ændringsforslag er udløbet, kan byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder frem til planens endelige vedtagelse, dog højst i et år.

Lokalplanens retsvirkninger

Ifølge Lov om planlægnings § 18 gælder lokalplanens bestemmelser fra den dag, byrådet har offentliggjort, at planen er endeligt vedtaget. Herefter må ejendomme i lokalplanområdet kun bebygges, udstykkes og i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planen.

Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan ifølge Lov om planlægnings § 19 meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke strider mod principperne i planen, som ofte er formåls- og anvendelsesbestemmelserne. Væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

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

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af denne, og andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlige betydning for virkeliggørelsen af planen, jf. Lov om planlægnings § 18.



Klagevejledning lokalplan

Borgere, virksomheder og organisationer kan påklage afgørelser truffet i henhold til Lov om planlægning efter Lov om planlægnings § 58, stk. 1, nr. 3.

Det er kun retlige spørgsmål, der kan påklages. Det vil sige, at der kan klages over planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planens indhold.

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 og www.virk.dk. Klagen sendes via Klageportalen til Hedensted Kommune.

På hjemmesiden Nævnenes Hus, www.naevneneshus.dk, er der en vejledning til, hvordan man klager.

Når du klager, skal du med betalingskort betale et gebyr. Klagen bliver først sendt videre til behandling, når gebyret er betalt.

Klagefrist

Klagefristen er 4 uger fra offentliggørelse på www.Plandata.dk, og planen vil samtidig blive offentliggjort på kommunens Lokalplan Portal.

Fritagelse for at bruge Klageportalen

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

Domstolsafgørelse

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