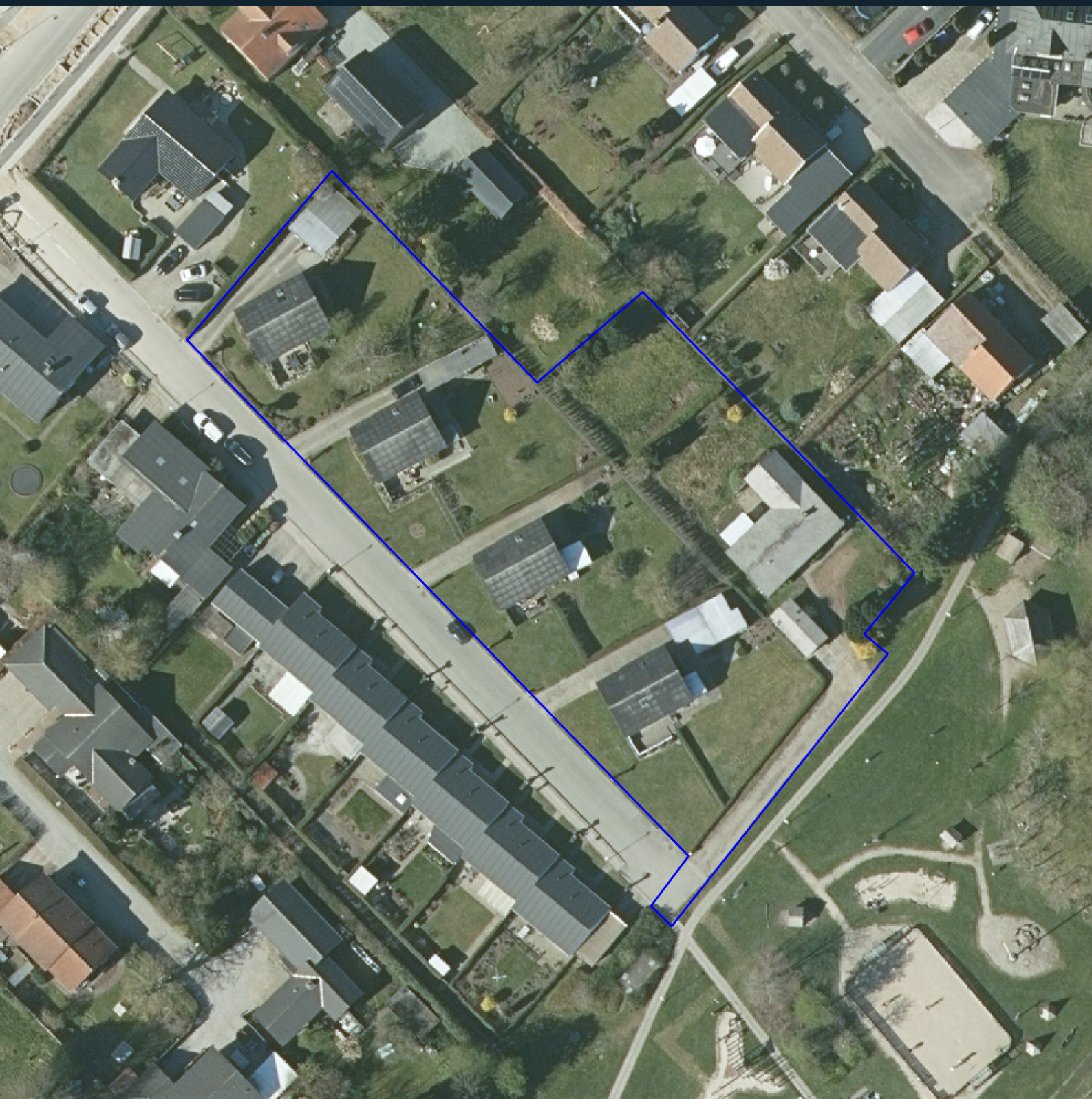


# Boliger ved Rønne Alle i Hedensted

Lokalplan 1148

Forslaget skal høres af byrådet den 25.11.2020



**HEDENSTED**  
KOMMUNE

# Indholdsfortegnelse

Offentlig høring .....	1
Baggrund og indhold .....	2
Formålet med lokalplanen .....	3
Lokalplanens indhold .....	4
Bestemmelser .....	6
§ 1 Formål .....	7
§ 2 Område- og zonestatus .....	8
§ 3 Områdets anvendelse .....	9
§ 4 Udstykninger .....	10
§ 5 Veje og parkeringsforhold .....	11
§ 6 Tekniske anlæg .....	12
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering .....	13
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden .....	14
§ 9 Ubebyggede arealer .....	15
§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse .....	16
§ 11 Aflysning af lokalplan og servitutter .....	17
Redegørelse .....	18
Redegørelse for kommuneplan 2017-2029 .....	19
Retningslinje 6.1 Støj .....	20
Retningslinje 8.1 Oversvømmelse og erosion .....	21
Retningslinje 8.2 Klimatilpasningsområder .....	22
Retningslinje 10.4 Geologi .....	23
Andre retningslinjer .....	24
Konsekvenser for nærområdet .....	25
Eksisterende lokalplan og servitutter .....	26
Teknisk forsyning .....	27
Naturbeskyttelse .....	28
Miljøforhold .....	29
Tilladelser fra andre myndigheder .....	30
Miljøscreening .....	31
Klagevejledning miljøscreening .....	32
Kortbilag 1 .....	33
Kortbilag 2 .....	34
Kortbilag 3 .....	35

Vedtagelse .....	36
Retsvirkninger .....	37

## 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 5 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 1148 er i offentlig høring i perioden *dd. måned åååå* til *dd. måned åååå*.

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](mailto:planogudvikling@hedensted.dk)

Tlf: 7975 5606



## Baggrund for Lokalplanen

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske om at opføre tæt-lav boliger på adressen Rønne Alle 9 i Hedensted.

Derudover understøtter lokalplanen Hedensted Kommunes ønske om at sikre bosætningsmulighederne og den positive udvikling af Hedensted, som er en af kommunens 3 centerbyer.

Forandringerne i handels- og bosætningsmønstrene stiller krav til, at centerbyerne gentænkes og planlægges således, at byernes attraktion, anvendelighed og identitet styrkes. Centerbyerne skal gennem deres arkitektur fremstå med den stærkest mulige identitet og tiltrækningskraft, der styrker borgernes relation til byen og samtidig virker positivt over for nye borgere. Centerbyerne skal fortættes med en tættere og højere bebyggelse, så flere borgere kommer til at bo i centrum og bidrage til bylivet.

Denne lokalplan fokuserer på at skabe boliger i Hedensted centrum, så der sikres mest mulig liv og aktivitet i området. Med de nye rækkehuse, som denne lokalplan skaber rammerne for, kan Hedensted rumme borgere i alle livets faser.

### Eksisterende forhold

Lokalplanområdet omfatter arealet på Rønne Alle 1, 3, 5, 7 og 9, 8722 Hedensted, der ligger placeret ca. 400 meter fra centrum af Hedensted. I lokalplanområdet er der i dag 4 ens fritliggende enfamiliehus med adresserne Rønne Alle 1-7, og et fritliggende enfamiliehus på Rønne Alle 9. For at skabe plads til de nye tæt-lav boliger vil enfamiliehuset på Rønne Alle 9 blive nedrevet

Ca. 200 meter sydvest for lokalplanområdet ligger Hedensted Skole, og 400 meter syd for lokalplanområdet er Hedensteds butiksmæssige centrum, Brdr. Michaelsens Plads, med gode shoppingmuligheder og forskellige dagligvareforretninger.

Sydvest for lokalplanområdet ligger Hedensted Station med gode togforbindelser til Aarhus, Vejle og Horsens m.fl., hvilket giver lokalplanområdet en attraktiv placering.

Med de forskellige byrum, indkøbsmuligheder og en placering tæt ved Hedensted Station ligger den nye bebyggelse optimalt i forhold til at få hele byoplevelsen og samtidig gode transportforbindelser.

Lokalplanområdet består af matr.nr. 2bb og 2br Hedensted By, Hedensted, der dækker et areal på ca. 4100 m<sup>2</sup>.

## Formålet med lokalplanen

Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelsen af en tæt-lav bebyggelse på Rønne Alle 9 i Hedensted. Bebyggelsen skal rumme ca. 6 rækkehuse - i et attraktivt nyt byggeri af materialer i høj kvalitet. Facader skal blandt andet udføres som murværk i tegl eller som vandskurede eller pudsede vægge. Bebyggelsen skal desuden have et ensartet udtryk.

Planen skal sikre en tidssvarende byudvikling i Hedensted med boliger af høj kvalitet, der skaber attraktive beboelsesmuligheder for borgerne. Det skal opnås gennem en bebyggelse, der med sine materialer og udformning opnår et arkitektonisk udtryk af kvalitet.

## Lokalplanens indhold

### Anvendelse og bebyggelse

Lokalplan 1148 udlægger lokalplanområdet til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav bebyggelse med dertilhørende veje, fællesarealer og parkering.

Lokalplanen inddeler området i de 2 delområder A og B.

Delområde A må anvendes til åben-lav boliger.

Delområde B må anvendes til tæt-lav boliger.

Bestemmelserne i lokalplanen regulerer blandt andet bebyggelsens ydre fremtræden, etageantal, vejadgang, beplantning og principper for udstykning.

Lokalplanen skal sikre, at det nye boligområde fremstår som en helhed med et ensartet udtryk.

### Zonestatus

Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver byzone.

### Området

Lokalplanområdet indgår som en del af boligområdet langs Horsensvej, hvor der er blandet åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Lokalplanområdet udlægges til boliger i form af åben-lav og tæt-lav bebyggelse, og vil derfor indgå harmonisk med nærområdet. De 4 ens fritliggende enfamiliehuse der er i lokalplanområdet i dag omfattes af lokalplanens delområde A for åben-lav bebyggelse.

Det er væsentligt, at lokalplanområdet får en sammenkobling med de eksisterende boligområder og stisystemer i nærområdet. Områdets beliggenhed tæt på en skole gør det attraktivt især for børnefamilier.

### Arkitektur

Ny bebyggelse inden for delområde B skal bygges som et samlet projekt, og lokalplanen fastsætter bygningsregulerende bestemmelser for dette. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40% af det enkelte jordstykke. Den maksimale højde fastsættes til 8,5 meter, og det maksimale antal etager må ikke overstige 2 inden for delområde A og 1 etage inden for delområde B.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser om tagudformning, materialer og farver for at sikre, at det nye boligområde tilpasser sig de eksisterende boligområder langs Horsensvej, som det kommer til at være en del af.

For at højne kvaliteten i arkitekturen er det bl.a. til facaderne kun tilladt at anvende tegl som murværk eller som vandskurede eller pudsede vægge. Der skal anvendes afdæmpede jordfarver for at sikre en indpasning i det eksisterende omkringliggende område.

### Vej og parkering

Lokalplanen fastlægger, at vejadgangen til området skal foregå fra Rønne Alle, hvorfra der skal etableres en boligvej, der skal forsyne de fremtidige rækkehuse i lokalplanområdet. Boligernes indkørsel og parkering kommer ligeledes til at foregå fra boligvejen. Boligvejen udlægges

mellem de eksisterende udlejningshuse og de fremtidige rækkehuse.

Der skal anlægges mindst 2 parkeringspladser pr. åben-lav bolig

Der skal anlægges mindst 1½ parkeringsplads pr. tæt-lav bolig

Lokalplanen fastsætter derudover også bestemmelser om at vejbelægning, kan udføres som permeabel for at sikre håndtering af overfladevand.



## 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 området anvendes til boligområde, med tilhørende vej- og parkeringsareal samt fællesarealer

## § 2 Område- og zonestatus

### § 2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 2bb og 2br Hedensted By, Hedensted samt alle matrikler, som udstykkes og/eller sammenlægges efter lokalplanens endelige vedtagelse.

### § 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 boligbebyggelse med dertilhørende vej- og parkeringsarealer samt fællesarealer.

### §3.2

Deområde A må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse.

### §3.3

Delområde B må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse.

## § 4 Udstykninger

### § 4.1

Der må ikke ske yderligere udstykning af områdets matrikler.

Dog må de gerne sammenlægges.

## § 5 Veje og parkeringsforhold

### § 5.1

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

### § 5.2

Der skal anlægges mindst 2 parkeringspladser pr. åben-lav bolig

Der skal anlægges mindst 1½ parkeringsplads pr. tæt-lav bolig, hvoraf 1 parkeringsplads skal ligge ved den enkelte bolig. De resterende kan udlægges som fælles parkering.

### § 5.3

Vej- og parkeringsarealer kan udføres med permeable belægningsarter.

## § 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 offentligt spildevandsnet.

### § 6.4

Installationsbokse og lignende, mindre anlæg til områdets tekniske forsyning skal placeres samlet langs vej-, sti eller naboskel eller skel mod friarealer og skal have samme udformning og farve - sort, grå eller mørk grøn.

### § 6.5

Beholdere, containere eller lignende til affald skal placeres ud til boligvejene.

Der kan etableres fælles affaldsstationer inden for lokalplanområdet i overensstemmelse med kommunens affaldsregulativer.

### § 6.6

Lyskilder på ubebyggede arealer samt veje og færdselsarealer skal være nedadvendte.

## § 7 Bebyggelsens omfang og placering

### § 7.1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40% af det enkelte jordstykke.

### § 7.2

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

### § 7.3

Bygninger inden for delområde A må maksimalt opføres i 2 etager.

Bygninger inden for delområde B må maksimalt opføres i 1 etage.



## § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

### § 8.1

Tage skal opføres som sadeltag. Den maksimale taghældning må ikke overstige 30 grader.

Saddeltag må ikke udføres med valmede gavle.

Undtaget fra denne bestemmelse er dog mindre tilbygninger og bebyggelser med et areal mindre en 50 m<sup>2</sup>, som for eksempel skure, carporte m.m.

### § 8.2

Tagbeklædning skal udføres med enten taglsten, tagpap med listedækning, zink, skifer eller som grønne tage.

Tage må ikke dækkes med blanke eller reflekterende materialer med en glansværdi over 14. Solceller og solfangere er undtaget, se § 6.1.

### § 8.3

Facader skal udføres som murværk i tegl eller fremstå som vandskurede eller pudsede vægge.

Mindre partier (mindre end 25%) kan udføres som lette facader af træ, glas, aluminium, zink, skiffer, kompositmaterialer eller lignende.

Småbygninger som carporte og udhuse på mindre end 50 m<sup>2</sup>, må opføres i fibercement, træ, zink eller stål.

### § 8.4

Farver på facader skal fremstå afdæmpede og ligge inden for nuancer af et farvespektrum relateret til jordfarverne, farver fremkommet ved en blanding af disse, eller fremstå i sort eller hvid.

Ingen bygningsdele, beklædninger, tagmaterialer, solfangere eller solceller må udføres med signalfarver eller i reflekterende materialer med en glansværdi over 30. Ovenlysvinduer, solceller og solfangere er undtaget herfra. Plastplader må ikke anvendes.

### Ad §

Eksempelvis kan glasoverdækninger følge tagets hældning og visuelt være en integreret del af taget. Inddækninger kan være udført i samme farver eller materialer som taget, og ventilationsanlæg og lign. kan placeres således, at de ses mindst muligt og har samme farve og hældning som taget. Solceller - se § 6.1.

## § 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.

### § 9.2

Hegn mod veje, naboer og fællesarealer skal ske som levende hegn med en væksthøjde af maks. 1,5 meter.

Der kan som supplement til levende hegn opsættes trådhegn på indersiden af hegnet med maks. samme højde som det levende hegn.

### § 9.3

Antenner og paraboler må kun opsættes på terræn og maksimalt have en højde på 1,5 meter målt fra terræn.

Der må ikke opstilles solfangere eller solceller på terræn.

### § 9.4

Terrænreguleringer på de enkelte grunde skal holdes inden for +/- 0,5 m fra byggemodnet terræn. Afgravning eller påfyldning af terræn må ikke finde sted nærmere naboskel end 0,5 m og herfra med et anlæg på maks. 1:1,5. Der må ikke opføres støttemure.

### § 9.5

Ubebyggede arealer, der ikke benyttes til veje, parkering og lignende, skal fremstå som haveareal/park.

### § 9.6

Reklamer og skiltning er ikke tilladt. Undtaget er almindelig vejvisning og husnummerering.

## § 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

### § 10.1

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

### § 10.2

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

## § 11 Aflysning af lokalplan og servitutter

### § 11.1

Med vedtagelsen af denne lokalplan ophæves Lokalplan 45 - Boligområde - Hedensted for det område, der berøres af lokalplan 1148.

## 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.

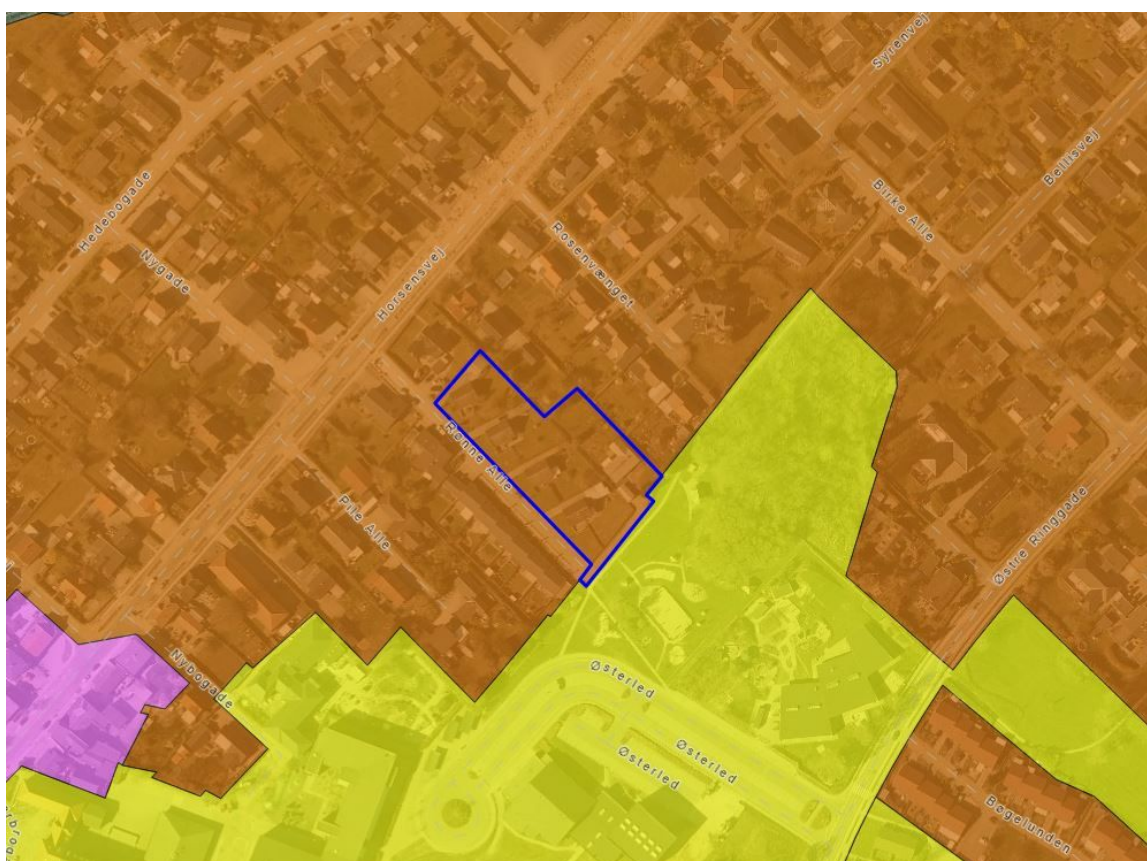
## Redegørelse for kommuneplan 2017-2029

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.24 - Langs Hovedvejen - og udlagt til blandet boligområde med en bebyggelsesprocent på maksimalt 40% af det enkelte jordstykke, et maksimalt etageantal på 2 og en maksimal højde på 8,5 meter.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanenrammen, da lokalplanen udlægger arealet til boligformål og overholder alle rammerne for bebyggelsen.



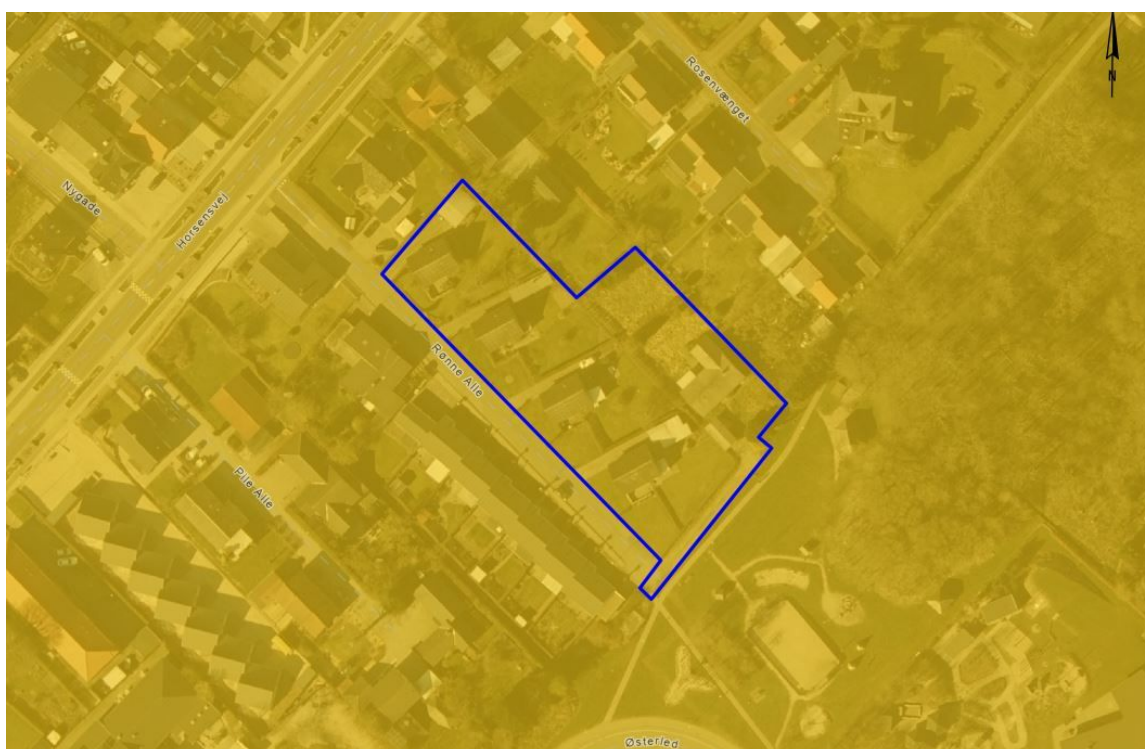
Lokalplanområdet ses med en blå afgrænsning. Den orange markering er rammeområde 5.B.24.

## Retningslinje 6.1 Støj

Lokalplanområdet er omfattet af retningslinjerne 6.1 for Støj. Retningslinjen som berører størstedelen af, Hedensted By udpeger lokalplanområdet som støjbelastet areal. Retningslinjerne fastsætter at støjbelastede områder ikke må planlægges til støjfølsom anvendelse, og at der i den fælles planlægningszone for støj ikke kan planlægges områder til støjfølsom anvendelse, før det er dokumenteret, at det samlede støjniveau er acceptabelt.

Området er allerede udlagt til boligformål jf. den eksisterende lokalplan 45. Nærværende lokalplan 1148 ændrer således ikke det eksisterende arealudlæg til støjfølsom anvendelse i form af boliger.

Områdets primære støjkilde er trafikken på Horsensvej som er en 50 km/t zone. Lokalplanområdet ligger tilbagetrukket fra Horsensvej i en afstand af ca. 40 meter. Lokalplanområdets udlagte delområde B til ny tæt-lav bebyggelse ligger i en afstand af ca. 75 meter til Horsensvej. Mellem lokalplanområdet og Horsensvej ligger desuden en del bebyggelse. På baggrund af disse forhold vurderer Hedensted Kommune at lokalplanområdet ikke vil være udsat for en væsentlig støjpåvirkning.



*Retningslinjen omfatter lokalplanområdet i sin helhed og ses angivet med gul farve. Lokalplanområdet er markeret med blå linje*

## Retningslinje 8.1 Oversvømmelse og erosion

Lokalplanområdet er omfattet af retningslinje 8.1 Oversvømmelse og Erosion, der udpeger de områder, der kan blive udsat for oversvømmelse og erosion. Inden for de udpegede områder, skal det vurderes om der er behov for afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse eller erosion, når der lokalplanlægges for ændret anvendelse.

Udpegningen viser at lokalplanområdet kan blive udsat for oversvømmelse fra kloak.

Lokalplan 1148 omfatter bestemmelser som sikrer at overfladevand håndteres hensigtsmæssigt inden for området, og lokalplanen er derfor i overensstemmelse med retningslinjen.



*Retningslinjen omfatter lokalplanområdet i sin helhed og ses angivet med blå farve.  
Lokalplanområdet er markeret med hvid linje*





## Retningslinje 10.4 Geologi

Lokalplanområdet er omfattet af retningslinje 10.4 for Geologi under udpegningen "Løsning Hedeslette". Retningslinjen fastsætter, at værdifulde geologiske landskabstræk samt deres indbyrdes overgange og sammenhænge skal sikres.

I redegørelsen for retningslinjen står der yderligere, at der ved bygninger og anlæg, der lokaliseres i eller ved geologisk værdifulde områder skal sikres, at de geologiske værdier kan bevares, og at deres synlighed og tilgængelighed ikke lider skade.

Da lokalplanområdet og dets omgivelser i forvejen er væsentligt bebygget, vurderes det ikke, at planlægningen vil ændre den geologiske værdi i området.



*Retningslinjen omfatter lokalplanområdet i sin helhed og ses angivet med brun farve. Lokalplanområdet er markeret med hvid linje.*

## Andre retningslinjer

### Retningslinje 1.1 Byudvikling og byzone

Lokalplanområdet er omfattet af retningslinjerne for byudvikling og byzone 1.1.2 og 1.1.3 i Kommuneplan 2017-2029. Retningslinjerne foreskriver, at der ved planlægning i de byer, hvor der udarbejdet en udviklingsplan, skal tages udgangspunkt i udviklingsplanen. Ydermere foreskrives det, at anlæg og arealer skal udformes, så eksisterende bymæssige og kulturmæssige værdier så vidt muligt sikres. Der skal arbejdes for, at der tilføres nye bymæssige kvaliteter.

Lokalplanen følger rammerne for Hedensted Masterplan fra 2016, der lægger op til at udnytte potentialet i Hedensteds forskellige bycentre og deres kvaliteter samt bearbejde byrummene, så de tilpasser sig byens skala og behov og derigennem skabe attraktive byrum.

Bebyggelsen i lokalplanområdet lægger sig tæt op ad den eksisterende bebyggelse og tilfører området 6 nye boliger, som størrelsesmæssigt henvender sig til mange målgrupper. Lokalplanområdets nære placering til skole, centrum, indkøbsmuligheder samt grønne områder gør det attraktivt og tilfører nye bymæssige kvaliteter. Hedensted Kommune har yderligere oplevet efterspørgsel på rækkehusbebyggelse omkring Horsensvej.

### Retningslinje 12.2 Stier

Retningslinjen for stier foreskriver blandt andet at: "*I alle lokalplaner skal behovet for stiforbindelser afklares og redegøre for forholdet til det omkringliggende stinet med særligt fokus på at skabe sammenhænge.*" Planområdet vurderes at have en beskedent størrelse og er omgivet af bymæssige bebyggelse og i kort afstand til offentligt vej- og stisystem. I forbindelse med planernes udarbejdelse vurderes der derfor ikke at være behov udlæg af interne stier inden for lokalplanområdet.

Planen vurderes at være i overensstemmelse med retningslinjen.

### Retningslinje 12.3 Parkering

Jf. retningslinjen for parkering skal der ved nybyggeri anlægges tilstrækkeligt med parkeringspladser for bebyggelsens beboere m.m. Lokalplan 1148 sikrer at retningslinjen bliver fulgt ved bestemmelser der fastsætter antallet af parkeringspladser.

Planen vurderes at være i overensstemmelse med retningslinjen.

## Lokalplanens konsekvenser for nærområdet

### Visuel påvirkning

Lokalplanen indeholder bestemmelser omkring bebyggelsens udseende og placering som sikrer, at ny bebyggelse harmonerer med de eksisterende bygninger i nærområdet. Bl.a. via bestemmelser om tagudformning og facadernes farveholdning.

Lokalplanen fastsætter desuden bestemmelse om at ny bebyggelse i delområde B maksimalt må opføres i 1 etage med udnyttet tagetage. På den baggrund vurderes planen at afværge eventuelle indbliksgener for den nordlige nabobebyggelse.

### Trafikal påvirkning

Lokalplanen vurderes ikke at medføre større trafikale ændringer og forårsage en trafikal påvirkning af nærområdet.

### Lysgener

Lokalplanen muliggør en forøget boligmasse med tilhørende nyt vejudlæg. Der vil derfor kunne opstå forøget lysforurening. Det vurderes dog ikke at være en væsentlig forøgning af eksisterende forhold, og dermed ikke medføre en væsentlig påvirkning af nærområdet.

## Eksisterende lokalplan og servitutter

### Lokalplan

Lokalplanområdet er omfattet af gældende "Lokalplan 45 - Boligområde - Hedensted" vedtaget i januar 1988.

Med den endelige vedtagelse og offentliggørelse af Lokalplan 1148 ophæves Lokalplan 45 for den del, der omfattes af Lokalplan 1148.

### Servitutter

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

Der er tinglyst flere servitutter på ejendommen, hvoraf ingen vurderes at konflikte med lokalplanens formål og bestemmelser. Der ophæves derfor ingen servitutter i forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse.

## Teknisk forsyning

### Varmeforsyning

Lokalplanområdet er på nuværende tidspunkt forsynet med fjernvarme.

### Vandforsyning

Lokalplanområdet vandforsynes fra Hedensted Vandværk.

### Spildevand

Lokalplanområdet er i kommunenes gældende spildevandsplan udlagt som fælleskloakeret. Lokalplanområdet skal tilsluttes Hedensted Spildevands kloaknet og lede spildevand og regnvand i fælles ledning til Hedensted Renseanlæg. Efter rensning på renseanlægget ledes det rensede spildevand ud i Rohden Å. Hvis der tilledes mere regn og spildevand til systemet end der kan rummes, vil fællesledningen udlede urensset spildevand til Torup Bæk. Den maksimalt tilladte befæstelse for området er 30 %

Ved ny bebyggelse eller befæstelse der medfører at den samlede befæstelse overstiger det maksimalt tilladte, vil det være nødvendigt at hele eller dele af tag- og overfladevand fra den nye bebyggelse eller befæstelse, der overstiger det maksimalt tilladte, håndteres privat. Tag- og overfladevand fra ny bebyggelse eller befæstelse skal så vidt muligt nedsives. Der skal søges om tilladelse til nedsivning ved Hedensted Kommune.

Er nedsivning ikke muligt og man ønsker at etablere en ny tilledning af tag- og overfladevand til en privat rørledning eller dræn, skal der søges tilladelse til at medbenytte rørledningen eller drænet og tilladelse til at udlede. Denne tilladelse skal søges ved rørledningen/drænets ejer og Hedensted Kommune.

Der er i gældende spildevandsplan ikke planlagt ændringer for oplandet. Der vil dog på sigt kunne forventes at ske en ændring af kloaksystemet fra fælles til separatkloakeret. Ændringen er ikke medtaget i den gældende spildevandsplan, men vil på sigt kunne betyde at den enkelte grundejer vil skulle separere regnvand og spildevand på egen grund. For at denne ændring kan gennemføres skal det vedtages i en fremtidig spildevandsplan.

### Overfladevand

Hedensted Spildevand har mulighed for at modtage op til 30% af overfladevandet fra lokalplanområdet. Det resterende overfladevand skal håndteres inden for området, ved faskiner, nedsivning m.v. På baggrund af en geoteknisk rapport for området, vurderes det, at der er gode nedsivningsmuligheder på grunden.

### Renovation

Håndtering af affald skal ske i overensstemmelse med affaldsbekendtgørelsen og Hedensted Kommunes gældende regulativ for affald. Regulativet kan findes via kommunens hjemmeside.

## Naturbeskyttelse

### Natura 2000

Der ca. 5,5 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

Der er ikke beskyttet natur i nærheden af lokalplanområdet.

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

### Skovbyggelinje

Lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinje fra den offentligt ejede skov på matr. nr. 7i Hedensted By, Hedensted. Forholdet til beskyttelseslinjen er ikke vurderet i den eksisterende lokalplan 45. Der har været væsentlig lovlig bebyggelse på arealet før 1972 og området er derfor undtaget for skovbyggelinje. Lokalplanen kræver derfor ikke ansøgning om reduktion af skovbyggelinjen og byggeri inden for lokalplanområdet kræver ikke dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 17.

## Miljøforhold

### Støj

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

Lokalplanområdet ligger tilbagetrukket fra områdets primære støjkilde Horsensvej længere nede af sidevejen Rønne Alle. Mellem lokalplanområdet og Horsensvej ligger desuden en del bebyggelse. Hedensted Kommune vurderer at lokalplanområdet ikke vil blive udsat for en væsentlig støjpåvirkning.

Se desuden lokalplanens afsnit "Retningslinje 6.1 Støj"

Anvendelse til boligområde vurderes ikke at forårsage en væsentlig støjpåvirkning for nærområdet.

### Lugt, støv eller anden luftforurening

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

Lokalplanområdet vurderes ikke at være udsat for lugt-, støv- og andre gener relateres til luftforurening.

Anvendelsen til boligområde vurderes ikke at forårsage luftforurening for nærområdet. Der vil dog kunne forekomme støv under anlæg af bebyggelsen.

### 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.

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



## Tilladelser fra andre myndigheder

### Museumsloven

VejleMuseerne vurderer; "*at det ikke er sandsynligt at der vil være bevaret fortidsminder på matriklerne, idet disse tidligere har været bebygget. Museet anbefaler derfor ikke at der foretages en arkæologisk forundersøgelse. Det gælder dog stadig at såfremt der mod forventning fremkommer fortidsminder ved et anlægsarbejdet skal arbejdet indstilles og museet kontaktes*"

Jordfaste fortidsminder er omfattet af museumslovens kapitel 8. Ifølge museumslovens § 27 stk. 2 gælder følgende: Findes der under jordarbejde spor af fortidsminder, skal arbejdet standses, i det omfang det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til kulturministeren eller det nærmeste statslige eller statsanerkendte kulturhistoriske museum. Henvendelse til Vejle Museum tlf. 76 81 31 00 eller email: [museerne@vejle.dk](mailto:museerne@vejle.dk).

## Samlet konklusion af miljøscreening

Det vurderes, at den samlede miljøpåvirkning inklusive de kumulative effekter af planforslaget 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. 973 af 25/06/2020.

Screeningen har påvist at planen ikke vil medføre en væsentlig miljøpåvirkning for hvad angår hensyn til trafik, boligmiljø, vandhåndtering, klimavand, natur samt landskabs- og kulturarvsinteresser. Med hensyn til spildevandshåndtering vil afledning fra befæstede arealer kunne håndteres i kloaknettet såfremt afledning ikke overstiger 30%. På baggrund af en geoteknisk rapport og vandhåndteringsplan vurderes dette muligt, idet at der er gode nedsivningsmuligheder samt hvis belægnings udføres som permeable.

Hedensted Kommune har foretaget en screening af planforslaget og har afgjort, at det 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.

Afgørelsen skal i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM) offentliggøres med begrundelse og klagevejledning, hvilket sker samtidig med, at planforslaget fremlægges i offentlig høring.

### Forudgående høring

Inden afgørelse om miljøvurdering træffes, skal kommunen høre andre berørte myndigheder om, hvorvidt de mener, at der er anledning til at gennemføre en miljøvurdering af planforslaget. Ved berørt myndighed forstås en myndighed, som på grund af dens specifikke miljøansvar skal godkende eller give samtykke, tilladelse, godkendelse eller dispensation, for at planen eller programmet kan realiseres.

Andre berørte myndigheder har i perioden fra den 15. september til den 29. september 2020 haft mulighed for at kommentere kommunens forventede afgørelse om ikke at gennemføre en miljøvurdering af planforslaget, og der er ikke indkommet bemærkninger, som giver anledning til at miljøvurdere planforslaget.

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](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.

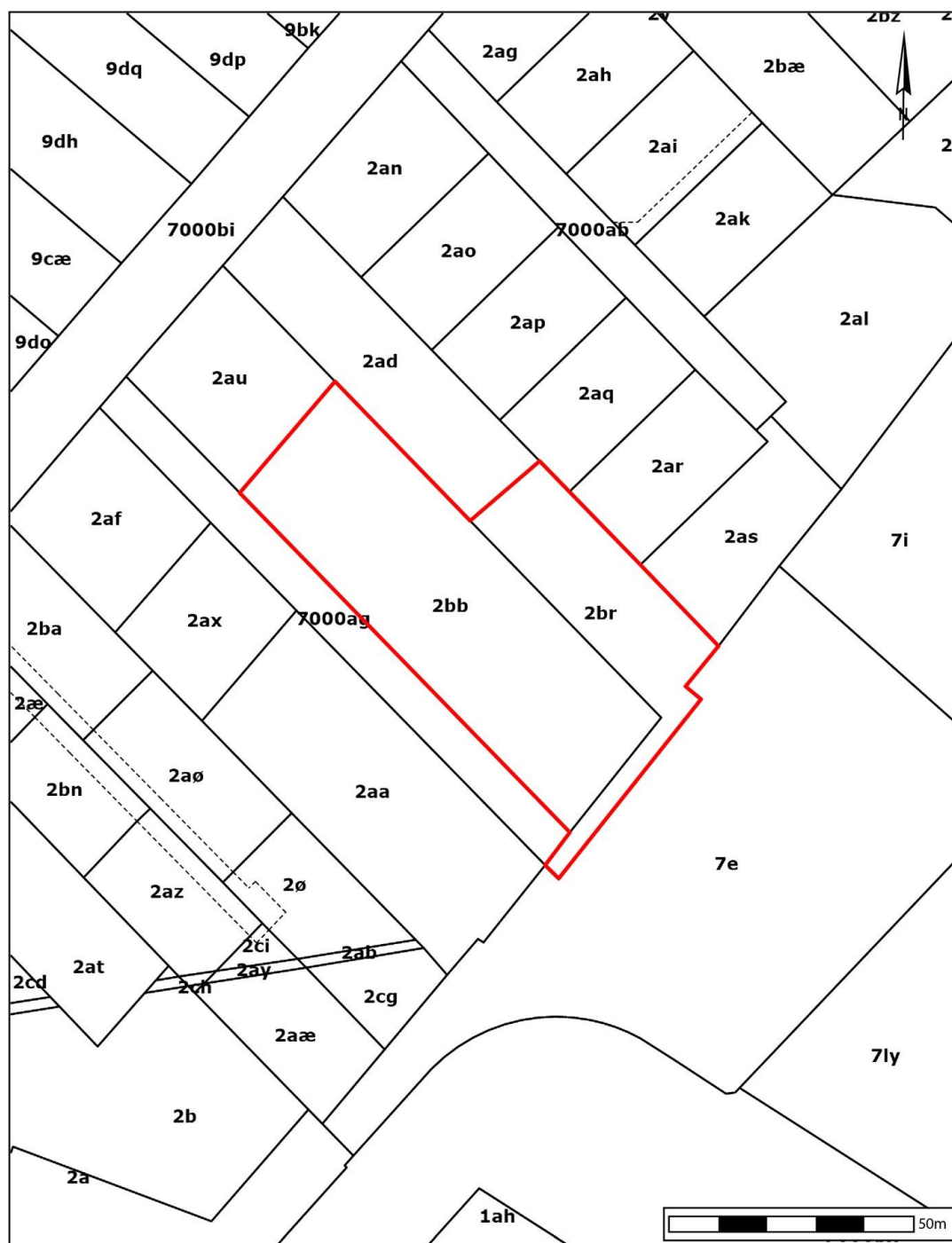
### Klagefrist

Klagefristen er 4 uger fra annoncering 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



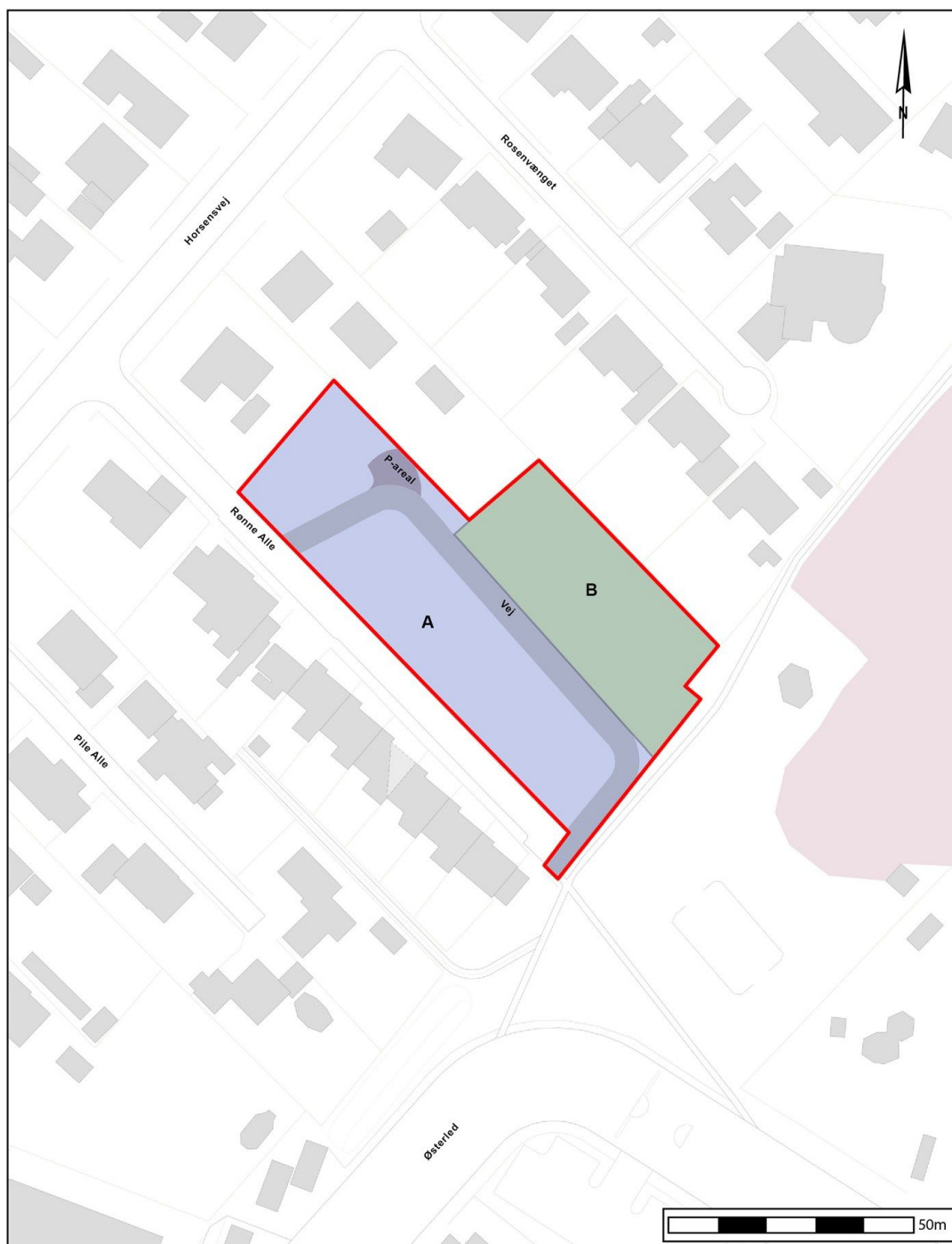
Bilag 1 - Matrikelkort

Signatur

-  Matrikel
-  Optaget vej
-  Lokalplanafgrensning






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

## Kortbilag 2



Bilag 2 - Lokalplankort

## Signatur

-  Lokalplanafgrensning
-  Delområde A
-  Delområde B
-  Vej
-  P-areal

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

# Kortbilag 3



Bilag 3 - Illustrationsplan

Illustrationsplanen er en illustration af hvordan lokalplanområdet kan fremstå

Signatur

Lokalplanafgrænsning

## Vedtagelse

Forslag til Lokalplan 1148 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](http://www.plandata.dk)

## Retsvirkninger

### Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

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

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

