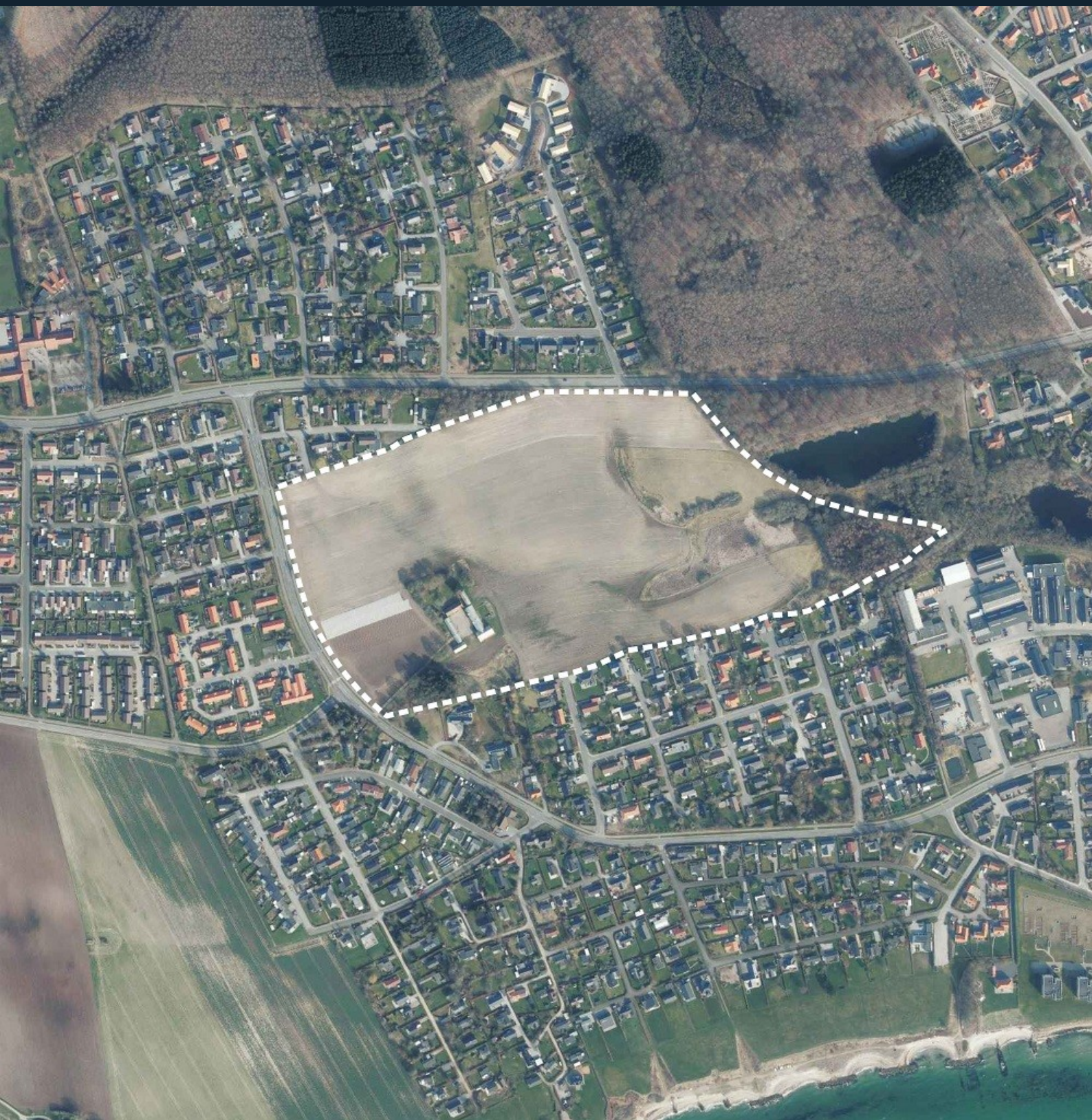


Boliger ved Petersmindevej i Juelsminde

Lokalplan 1195

Lokalplanen er under udarbejdelse



HEDENSTED
KOMMUNE

Indholdsfortegnelse

Offentlig høring	1
Baggrund og indhold	2
Formålet med lokalplanen	4
Lokalplanens indhold	5
Bestemmelser	9
§ 1 Formål	10
§ 2 Område- og zonestatus	11
§ 3 Områdets anvendelse	12
§ 4 Udstykninger	13
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold	14
§ 6 Tekniske anlæg	17
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	18
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	20
§ 9 Ubebyggede arealer	21
§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	24
§ 11 Grundejerforening	25
§ 12 Servitutter	26
Redegørelse	27
Redegørelse for Kommuneplan 2021-2033	28
Retningslinje 7.1 Støj	29
Retningslinje 8.1 Grønt Danmarkskort	31
Retningslinje 8.3 Lavbundsarealer og vådområder	33
Retningslinje 9.1 Oversvømmelse og erosion	35
Retningslinje 9.2 Klimatilpasningsområder	36
Retningslinje 10. Drikkevand	41
Retningslinje 11.2 Skovrejsning	43
Retningslinje 13.2 Stier	44
Retningslinje 13.3 Parkering	45
Retningslinje 14.6 Større solceller i det åbne land	46
Planlægning i kystnærhedszonen	47
Lokalplanens konsekvenser for nærområdet	48
Eksisterende lokalplan og servitutter	49
Teknisk forsyning	50
Naturbeskyttelse	51
Miljøforhold	53
Tilladelser fra andre myndigheder	54
Miljøscreening	55

Klagevejledning miljøscreening	56
Kortbilag 1 - Matrikelkort	57
Kortbilag 2 - Lokalplankort	58
Kortbilag 3 - Illustrationsplan A	59
Kortbilag 4 - Illustrationsplan B	60
Vedtagelse	61
Retsvirkninger	62
Status og proces	63

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 blandt andet arealer, nye bygninger, veje, med videre skal placeres og udfærdiges inden for et bestemt område.

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

Offentlig Høring

Forslag til lokalplan 1195 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 Kommunalbestyrelse vil efter høringsperiodens afslutning tage stilling til lokalplanen og de indsendte bemærkninger. Efter Kommunalbestyrelsens 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 Stab

Stationsparken 1

7160 Tørring

plan@hedensted.dk

Tlf: 7975 5606

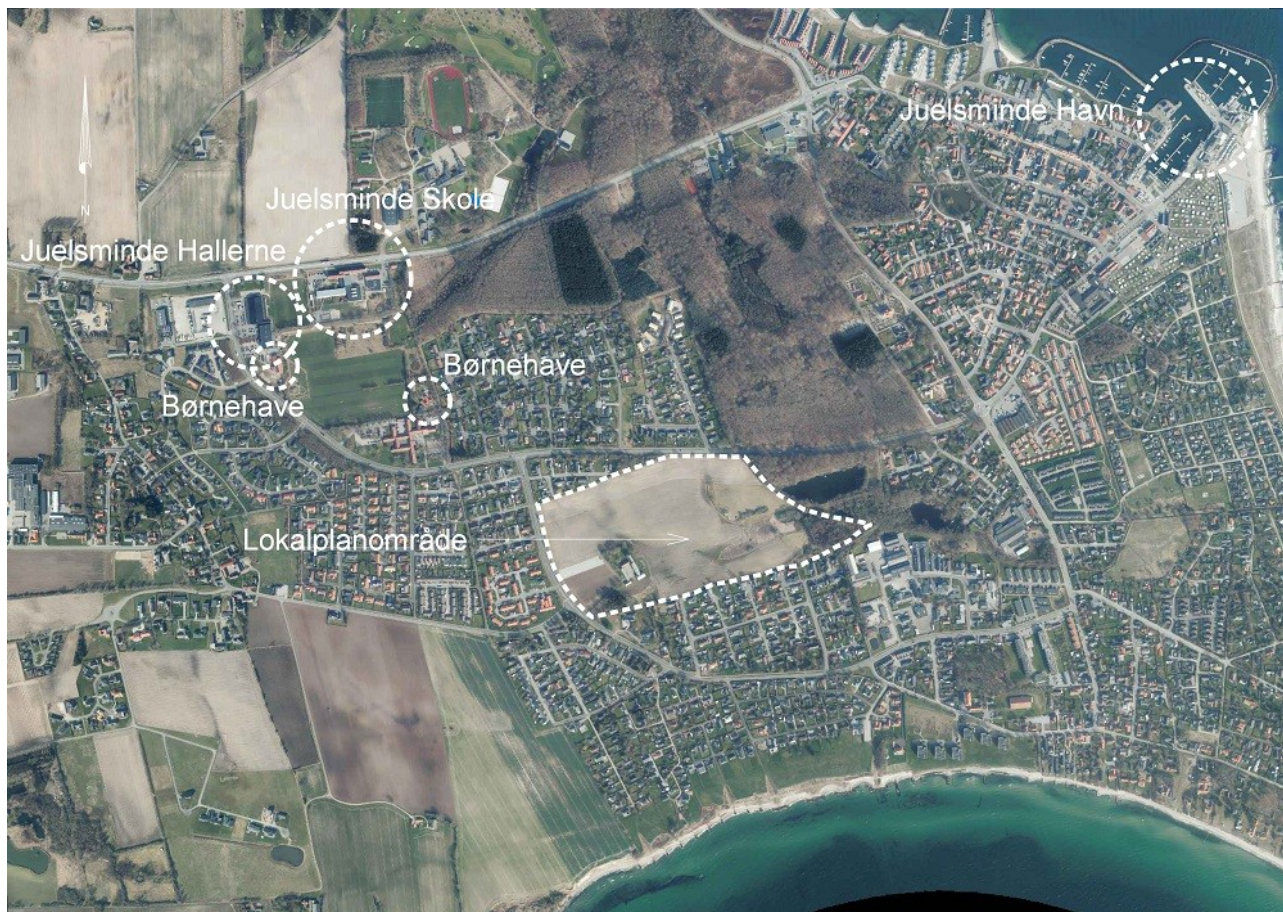


Baggrund for Lokalplanen

Ejendommen Petersmindevej 10 i Juelsminde har i en årrække været inddraget i kommuneplanen som boligområde. I februar 2023 fik ejendommen ny ejer, som ønsker at udvikle ejendommen til et attraktivt boligområde med forskellige boligformer i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger i den vestlige del af Juelsminde. Inden for en kilometer, i fugleflugt fra lokalplanområdet, ligger der skole, børnehaver og indkøbsmuligheder.



Lokalplanområdets beliggenhed i Juelsminde.

Lokalplanområdet grænser mod nord op til Tofteskovvej og boligområdet Gartnervænget, mod vest op til Petersmindevej og mod syd grænser lokalplanområdet op til boligområderne Hvedevænget, Bygmarken, Havrevej, Rugvænget, Grønbjergvej og Lupinvej. Mod øst findes et mindre skovområde og et rekreativt areal med put & take sø, samt et offentligt tilgængeligt stinet, der forbinder Petersmindevej og Tofteskovvej samt giver adgang til søen.

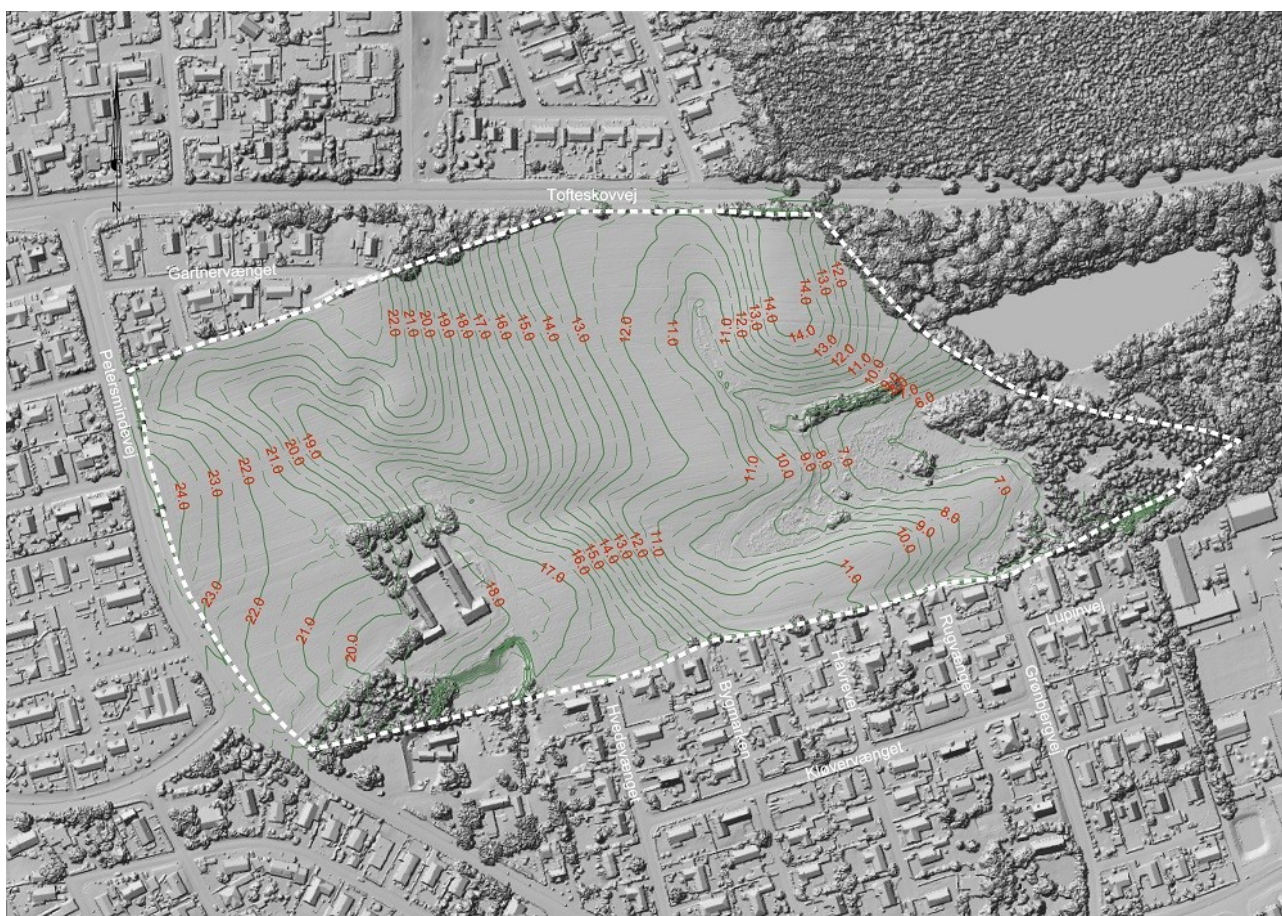
Lokalplanområdet er i dag anvendt til landbrug. Der er meddelt nedrivningstilladelse til de eksisterende landbrugs- og beboelsesbygninger indenfor lokalplanområdet. Eksisterende bebyggelse forventes nedrevet i overensstemmelse med vilkår i nedrivningstilladelsen, og lokalplanområdet anses derfor for værende ubebygget.

To tredjedele af lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinjen, der afkastes af skovområdet mod øst, der ligger både nord og syd for Tofteskovvej. Desuden er et lavtliggende areal på ejendommen registreret som § 3 mose.

Terrænet falder overordnet set fra vest (kote 24) mod øst (kote 6) men varierer internt med lokale slugter og toppe.



Eksisterende forhold i og omkring lokalplanområdet.



Lokalplanområdets eksisterende terrænforhold.

Formålet med lokalplanen

Formålet med lokalplanen er at udlægge lokalplanområdet til boligområde i form af både åben-lav boliger, tæt-lav boliger og etageboliger til helårsbeboelse.

Lokalplanen har også til formål at sikre, at vejadgangen til området sker fra én overkørsel fra Petersmindevej, og at der etableres stier i lokalplanområdet med forbindelse til nærområdets veje og stier.

Derudover skal lokalplanen sikre arealer til intern håndtering af regnvand.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for at anvende området til boligformål til åben-lav boliger, tæt-lav boliger og etageboliger og fastsætter bestemmelser omkring bebyggelsens omfang, placering, veje, ubebyggede arealer med videre.

Bebyggelsesplanen er disponeret i henhold til terrænet, så de eksisterende slugter friholdes for bebyggelse og udlægges som fælles rekreative arealer med gode muligheder for at håndtere regnvand.



Princip for hvordan lokalplanområdet kan udnyttes samt delområdebenævnelser.

Anvendelse og delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområderne A, B, C, D, E og F.

Delområde A og B skal anvendes til åben-lav bebyggelse.

Delområde C skal anvendes til tæt-lav bebyggelse. Indenfor delområdet må der etableres et fælleshus til brug for beboerne i delområdet.

Delområde D skal anvendes til enten tæt-lav bebyggelse eller til etageboliger. Indenfor delområdet må der etableres et fælleshus til brug for beboerne i delområdet.

Delområde E skal anvendes til fælles rekreativt areal. Der skal reserveres plads til to regnvandsbassiner i delområdet.

Delområde F skal anvendes som haveareal til brug for ejendommen matrikelnummer 13-I Klakring By, Klakring. Der må placeres sekundær bebyggelse i delområdet.

Delområde A, B, C, D og E må derudover anvendes til veje, stier, fælles rekreative arealer, anlæg til regnvandshåndtering, og der må placeres tekniske bygninger/anlæg, for eksempel pumpestationer, transformestationer og fælles renovationsanlæg. Anvendelsen skal ske under respekt af det i området registrerede §3-område.

Bebyggelse og udstykning

Delområde A og B

I delområde A og B kan der udstykkes grunde til opførelse af åben-lav bebyggelse. I delområde A skal grunde have en grundstørrelse på minimum 800 m², mens grunde i delområde B skal have en

grundstørrelse på minimum 600 m². Der ønskes mulighed for udstykning af forholdsvis små grunde, da disse er velegnede til beboere, som gerne vil bygge individuelt, men som ikke ønsker store havearealer.

Der fastsættes en bebyggelsesprocent på 30 for den enkelte grund.

Bebyggelse må opføres i op til 8,5 meters højde i maksimalt 2 etager.

I delområde A er parceller pålagt en byggelinje på 10 meter, der måles fra det i området registrerede §3-område.

Delområde C

I delområde C kan der opføres tæt-lav bebyggelse som en samlet bebyggelse med et arkitektonisk helhedspræg i forhold til materialer, farver og udformning. Til understøttelse af fællesskabet skal disponering af delområdet ske som i princippet vist på illustrationsplanen på kortbilag 3, hvor boligerne orienteres omkring et cirkulært vejforløb med mulighed for opførelse af et fælleshus midt i området.

Bebyggelsen skal udstykkes med en grundstørrelse på minimum 200 m², og der fastsættes en bebyggelsesprocent på 40 for den enkelte grund. Ved beregning af bebyggelsesprocenten kan der til grundstørrelsen i henhold til bygningsreglementet medregnes en andel af det fælles friareal inden for delområdet. Bebyggelse må opføres i maksimalt 1 etage og bebyggelsens højde må ikke overstige 8,5 meter.

Delområde D

Delområde D kan anvendes til enten tæt-lav boliger eller etageboliger. Bebyggelsen skal, hvad enten den opføres som tæt-lav boliger eller etageboliger, opføres som en samlet bebyggelse med et arkitektonisk helhedspræg i forhold til materialer, farver og udformning. Til understøttelse af fællesskabet skal disponering af delområdet ske i princippet som vist på illustrationsplanen på kortbilag 3 eller 4, hvor boligerne orienteres omkring et cirkulært vejforløb med mulighed for opførelse af et fælleshus midt i området. Etageboliger skal opføres som punkthuse.

Tæt-lav bebyggelse skal udstykkes med en grundstørrelse på minimum 200 m², mens etageboliger af hensyn til en etapevis udbygning af området må udstykkes som storparceller/sokkelgrunde.

Der fastsættes en bebyggelsesprocent på 40 for den enkelte grund til tæt-lav bebyggelse.

Hvis delområdet anvendes til etageboliger, må der samlet opføres 4000 m² etageareal. Til hver bolig må der opføres maksimalt 25 m² småbygninger i form af carport og skur til hver bolig.

Bebyggelse må opføres i maksimalt 2 etager og bebyggelsens højde må ikke overstige 8,5 meter.



I delområde D er der mulighed for at opføre enten etageboliger (til venstre) eller tæt-lav boliger (til højre) efter de på kortudsnittene viste principper.

Delområde E

Der må ikke opføres bebyggelse i delområde E.

Delområde F

I delområde F må der kun opføres sekundær bebyggelse, som for eksempel skur, drivhus og lignende småbygninger.

Bebyggelsens ydre fremtræden

For at sikre en gennemgående harmoni i den nye bebyggelse, fastsættes der bestemmelser i lokalplanen om farver og materialer. Således skal de dominerende facadematerialer være tegl og træ, hvorfor der fastsættes bestemmelse om, at facader udføres enten som blank mur i tegl, som træfacader eller som en blanding af de to materialer. Træhuse må ikke opføres som laftebyggede bjælkehuse (med udvendigt synlige samlinger).

For at bryde materialepaletten og imødekomme den nutidige byggestil, gives der mulighed for andre materialer på op til 25 % af facaderne.

Ingen del af facaderne må udføres i signalfarver.

Tagene skal være flade, have ensidig taghældning eller saddeltag og udføres i grå eller sorte nuancer med en beklædning af tegl, beton, tagpap eller skifer eller som sedumtag. På grunde hvor der sker nedsvivning af regnvand via faskiner, må der kun anvendes tagpap eller tagpaplignende produkter, såfremt det godtgøres, at det ikke har afsmittende virkning af miljøfremmede stoffer.

Sekundære bygninger som carporte, skure og lignende kan i sin helhed opføres i andre materialer end træ eller tegl.

Zoneforhold

Størstedelen af lokalplanområder er beliggende i landzone, og resten i byzone. Ved lokalplanens endelige vedtagelse overføres den del af lokalplanområdet, der ligger i landzone til byzone.

Veje, stier og parkering

Lokalplanområdet tilsluttes Petersmindevej med én overkørsel.

Der skal udlægges en facadeløs stamvej i minimum 12,5 meters bredde med en kørebanebredde på minimum 6 meter, ensidigt fortov og grønne rabatter. I rabatten mellem kørebane og fortov skal der etableres der vejtræer.

Boligveje i delområde A og B skal udlægges i minimum 11 meters bredde med en kørebanebredde på minimum 5,5 meter og brede rabatter i hver side. I den ene side af vejudlægget etableres der vejtræer.

Boligveje i delområde C og D skal udlægges i minimum 8 meters bredde med en kørebanebredde på minimum 5,5 meter. Langs med disse boligveje skal der etableres træer på fællesarealet, som i princippet som vist på illustrationsplanen på kortbilag 3 og 4.

I lokalplanområdet udlægges der stier, der binder lokalplanområdet sammen internt samt med de omgivende veje og områder. Nogle stier anlægges i asfalt eller stenmel mens andre stier blot er trampestier. Det er primært i delområde E, der udlægges trampestier af hensyn naturen i området.

Der sikres minimum 2 parkeringspladser per åben-lav bolig og minimum 1,5 parkeringspladser per tæt-lav bolig og per etagebolig. Parkeringspladser til åben-lave boliger skal etableres på egen grund, mens parkeringspladser til tæt-lav og etageboliger må etableres som både parkering på egen grund og fællesparkering. Garager og carporte kan medregnes som parkeringsplads.

Fælles friarealer

Områdets fælles friarealer skal som udgangspunkt henligge som ekstensivt plejede arealer i naturgræsser og eventuelt blomsterblandinger, det vil sige arealer, hvor antallet af årlige græsslåninger begrænses mest muligt af hensyn til naturen og området biodiversitet. Tilstanden af det i området registrerede §3-område

må ikke ændres, og må derfor ikke tilplantes, og drift må kun ske efter anvisning fra Hedensted Kommune. Fælles friarealer, der har karakter af nærrekreative arealer og fælles opholdsarealer, for eksempel områder mellem og omkring bebyggede arealer, områder med lege- og opholdsplads eller lignende, kan fremstå med et højere plejeniveau.

Af hensyn til jordbalancen og som en del af det samlede projekt vedrørende udformningen af regn- og klimavandsløsningerne, kan der placeres overskudsjord inden for de grønne kiler. Placeringen skal indgå i et samlet projekt vedrørende udformningen af regnvandsløsningerne i de grønne kiler, som godkendes af Hedensted Kommune.

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

Regnvandshåndtering

I lokalplanområdet er der sikret de nødvendige arealer til regnvandshåndteringen. Regnvand svarende til en 10 års hændelse skal håndteres inden for lokalplanområdet.

Regnvand opsamles og ledes til nye private regnvandsbassiner i den østlige del af lokalplanområdet. Regnvandsbassinerne etableres som vådbassiner og med diffus udledning til §3-området. De 12 grunde beliggende syd/øst for boligvejen i delområde A nedsiver på egen grund.

Vejafvandingen etableres som en traditionel løsning med rendestensriste og rørlægning suppleret med trug/grøfter i rabatterne.

Bassinerne skal anlægges så der sker diffus udledning til terræn, hvorfra det, som i dag, afstrømmer naturligt til §3-området.

Lokalplanen fastsætter en maksimal befæstelsesgrad på 45. I delområde A og B gælder befæstelsesgraden per grund, mens det i delområde C og D gælder for det enkelte delområde. Der er fastsat en maksimal befæstelsesgrad for at sikre at beregningsforudsætningerne for bassinstørrelsen ikke overskrides. Hvis den fastsatte befæstelsesgrad overskrides, skal regnvandet svarende til overskridelsen forsinkes på den enkelte ejendom i delområde A og B eller inden for delområdet i delområde C og D.

Skybrudshændelser

Der er lavet en vandhåndteringsplan for hvordan skybrudshændelser håndteres inden for lokalplanområdet. For nærmere beskrivelse af skybrudshændelser, henvises til afsnittet [Retningslinje 9.2 Klimatilpasningsområder](#).

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 udlægge lokalplanområdet som boligområde med åben-lav boliger, tæt-lav boliger samt etageboliger,
- at sikre en vejadgang for lokalplanområdet fra Petersmindevej,
- at udlægge stier, der sikrer lokalplanområdets forbindelse til det eksisterende stinet,
- at sikre arealer til intern håndtering af regnvand.

§ 2 Område- og zonestatus

§2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter hele matrikelnummer 20a og hele matrikelnummer 20ck Klakring By, Klakring samt alle matrikler, som udstykkes efter lokalplanens endelige vedtagelse.

§2.2

Størstedelen af lokalplanområdet er beliggende i landzone, og resten i byzone. Ved lokalplanens endelige vedtagelse overføres den del af lokalplanområdet, der ligger i landzone til byzone.

§ 3 Arealanvendelse

§3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål, vej- og stiarealer, fælles rekreative arealer, fælleshuse, anlæg til regnvandshåndtering samt mindre bygninger til teknisk forsyning.

§3.2

Lokalplanområdet opdeles i delområderne A, B, C, D, E og F, som vist på kortbilag 2.

Delområde A og B må kun anvendes til åben-lav boliger.

Delområde C må kun anvendes til tæt-lav boliger samt eventuelt fælleshus.

Delområde D må anvendes til enten tæt-lav boliger eller etageboliger samt eventuelt fælleshus.

Delområde E må kun anvendes til fælles rekreative arealer og to regnvandsbassiner.

Delområde F må kun anvendes til haveareal med mulighed for opførelse af sekundær bebyggelse.

Delområde A, B, C, D og E må derudover anvendes til veje, stier, fælles rekreative arealer, anlæg til regnvandshåndtering og der må placeres tekniske bygninger/anlæg, for eksempel pumpestationer, transformestationer og fælles renovationsanlæg. Anvendelsen skal ske under respekt af det i området registrerede §3-område.

Note til §3.2

Tæt-lav bebyggelse forstås som række-, kæde-, klynge-, dobbelt- og gårdhavehuse eller lignende sammenhængende bebyggelse.

Delområde A er udlagt mindst 15 meter fra skovbrynet mod vest.

§ 4 Udstykninger

§4.1

Delområde A skal udstykkes i princippet som vist på kortbilag 2.

Ingen grund må udstykkes mindre end 800 m².

§4.2

Delområde B skal udstykkes i princippet som vist på kortbilag 2.

Ingen grund må udstykkes mindre end 600 m².

§4.3

I delområde C og D skal udstykning til tæt-lav ske efter princippet, som vist på kortbilag 2.

Ingen grund til tæt-lav bebyggelse må udstykkes mindre end 200 m².

§4.4

I delområde D kan bygninger til etageboliger udstykkes på storparceller eller selvstændigt som sokkeludstyknings.

Note til §4.4

En sokkeludstyknings forstås som arealet hvorpå bygningen ligger samt eventuelt et mindre areal omkring bygningen til terrasse eller have.

§4.5

Delområde F må arealoverføres til tilgrænsende ejendom matrikelnummer 13-I Klakring By, Klakring.

§4.6

Inden for lokalplanområdet kan der ske udstykning af veje, regnvandsbassin og tekniske bygninger/anlæg med videre.

Lokalplanen er derudover ikke til hinder for, at der sker mindre skelreguleringer mod eksisterende boligområder. Eventuelt overførte arealer til naboområder må ikke bebygges.

§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold

§5.1

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

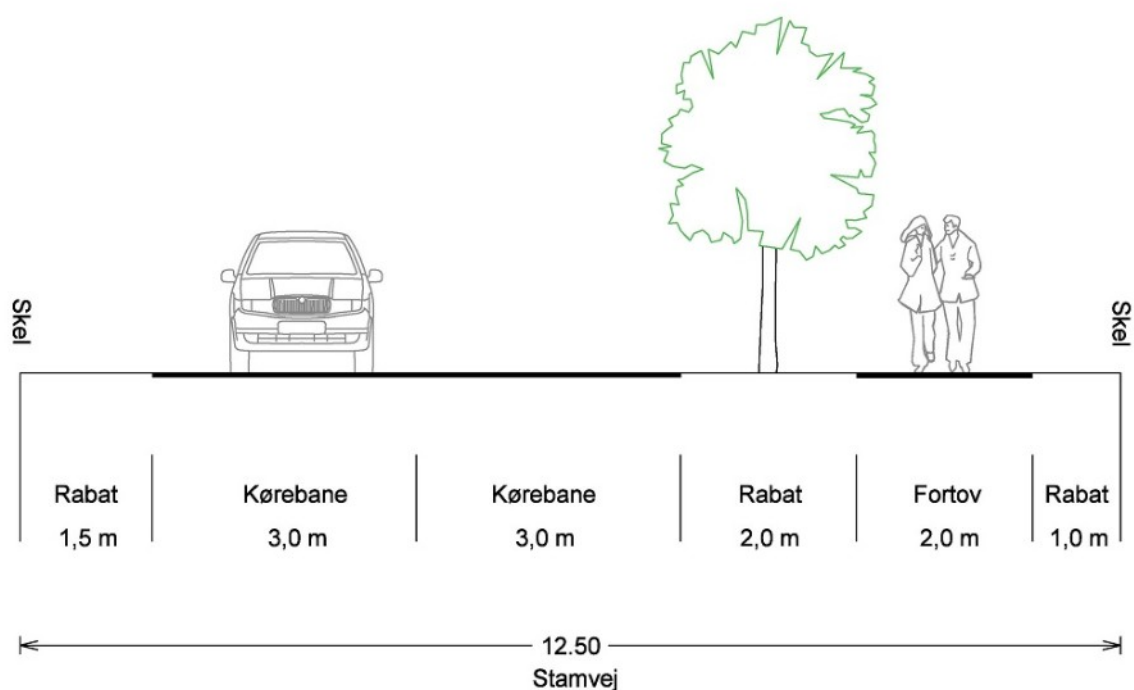
§5.2

Der udlægges veje og stier, som i princippet vist på kortbilag 2.

§5.3

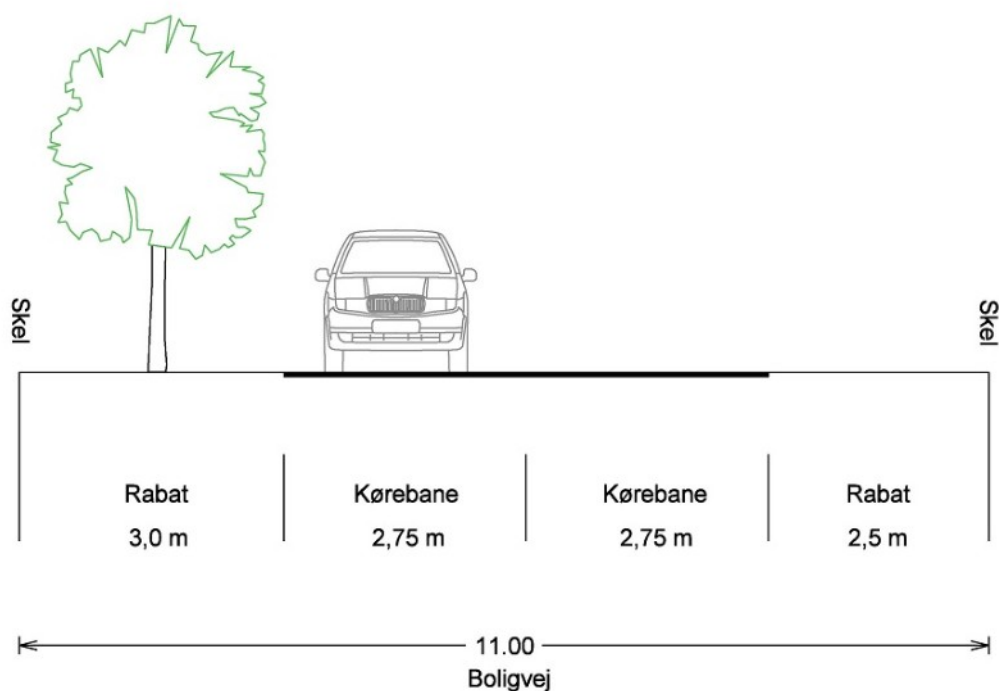
Stamvejen A-B udlægges som i princippet vist på kortbilag 2 med en samlet vejbredder på minimum 12,5 meter, og anlægges i princippet efter nedenstående vejprofil. Se § 5.7 vedrørende placering af vejtræer.

Stamvejen skal være facadeløs.



§5.4

Boligveje i delområde A of B udlægges som i princippet vist på kortbilag 2 med et vejudlæg på minimum 11 meter, og anlægges i princippet efter nedenstående vejprofil.



§5.5

Boligveje i delområde C og D udlægges med en bredde på minimum 8 meter, og med en kørebanebredde på minimum 5,5 meter samt rabatter i hver side.

§5.6

Rabatter skal fremtræde med græs og der må anlægges synlige anlæg til regnvandshåndtering, som for eksempel trug, regnvandsbede og lignende.

§5.7

Veje og stier udformes, så de kan fungere som strømningsveje for skybrudsvand, jf. også § 9.7.

Principielle strømningsveje fremgår af kortbilag 2.

Note til §5.7

Godkendelse af vejprojekt afhænger af overensstemmelse med vandhåndteringsplanen, så det sikres, at projektet ikke medfører beskadigelse af ejendomme, såvel inden for som uden for lokalplanområdet.

§5.8

Langs med stamvejen samt boligveje i delområde A og B skal der etableres vejtræer i den ene side af vejen som i princippet vist på kortbilag 2 og 3 samt på ovenstående tværprofiler.

Vejtræerne skal være hjemmehørende arter.

Vejtræerne må ikke placeres i oversigtsarealer. Hvis den påtænkte placering af vejtræer langs med stamvejen, jævnfør vejprofilen i § 5.3, er i konflikt med et oversigtsareal, er det tilladt at placere vejtræerne i rabatten på ydersiden af fortovet eller sekundært uden for vejprofilen i de fælles friarealer.

Note til §5.8

Hjemmehørende arter af buske og træer er arter der er naturligt forekommende i Danmark. De hjemmehørende træer og buske har betydning for variationen i dyrelivet, der er større end den de nyindførte arter har. Samtidig er arterne mere robuste for dette steds vejr-, jordbunds- og klimaforhold.

Eksempler på hjemmehørende arter, der er naturligt forekommende i Danmark og velegnede som vejtræer er ahorn, avnbøg, ask, birk, elm, hjertebladet el, hassel, hestekastanje, lind, paradisæble, platan, spidsløn, søjle-eg, røn og tjørn.

§5.9

Der må kun etableres én overkørsel med en bredde på maksimum 5,5 meter til hver åben-lav og tæt-lav bolig.

§5.10

Blinde boligveje skal afsluttes med vendemulighed for renovationskøretøjer.

§5.11

De med blå markerede stier skal udlægges i en bredde af minimum 4 meter, og anlægges i asfalt, stenmel, grus eller lignende med en stibredde på mindst 2 meter.

De med rødt markerede stier er trampestier.

Note til §5.11

Trampestier anlægges ikke, men kan vedligeholdes ved slåning af vegetationen.

Anlæggelse af stier gennem §3-områder kræver dispensation fra naturbeskyttelsesloven.

§5.12

Til hver åben-lav bolig skal der anlægges mindst 2 parkeringspladser på egen grund.

Til hver tæt-lav bolig skal der anlægges mindst 1,5 parkeringspladser. Der skal etableres mindst én parkeringsplads på egen grund, mens de resterende parkeringspladser må etableres som fællesparkering inden for det pågældende delområde.

Til hver etagebolig skal der anlægges mindst 1,5 parkeringspladser inden for delområdet.

Parkering i carport og garage medregnes som parkeringspladser.

§ 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 jordledninger. 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 spildevandssystem.

§6.4

Der skal udlægges areal til regnvandsbassiner med en principiel placering som vist på kortbilag 2.

§6.5

I forbindelse med byggemodningen etableres en skelgrøft til håndtering af regnvand for de tilgrænsende parceller med en placering som vist på kortbilag 2. Skelgrøften skal opretholdes som anlæg til regnvandshåndtering og skal friholdes for bebyggelse, beplantning mv.

§6.6

Antenner og paraboler må kun opsættes på bygninger og må ikke være tættere på skel end 2,5 meter eller placeres højere end 2,5 meter over terræn målt til øverste del af anlægget.

§6.7

Renovation kan etableres som fælles affaldsløsninger for tæt-lav boliger og etageboliger. Fælles affaldsløsninger skal placeres inden for det pågældende delområde.

§6.8

Der må kun anvendes parkarmaturer til belysning af boligveje og stier, som retter lyset mod færdselsarealerne. Master til belysning af boligveje må have en maksimal højde på 5 meter. Eventuel stibelysning skal etableres som enten master eller pullerter.

Belysning skal etableres som en del af byggemodningen.

Belysning må ikke opføres inden for de beskyttede naturområder.

§6.9

Der er mulighed for at placere støjskærme med en højde på maksimalt 1,8 meter langs med de vejstrækninger, der er vist på kortbilag 2.

Støjskærme skal placeres minimum 0,3 meter fra vejskel inden for lokalplanområdet.

§6.10

Der må bortledes regnvand fra den enkelte matrikel inden for delområde A og B svarende til en befæstelsesgrad på 0,45.

I delområde C og D må der bortledes regnvand fra det enkelte delområde svarende til en samlet befæstelsesgrad på 0,45.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

§7.1

I delområde A og B må bebyggelsesprocenten for den enkelte grund ikke overstige 30.

Andele af lokalplanområdets fælles friarealer må ikke medregnes til grundstørrelsen ved beregning af bebyggelsesprocenten.

§7.2

I delområde C må der maksimalt opføres 22 boliger. Hvis delområde D anvendes til tæt-lav boliger, må der opføres maksimalt 30 boliger.

I delområde C og D må bebyggelsesprocenten for den enkelte grund ikke overstige 40 for ejendomme til tæt-lav boligbebyggelse.

Andele af delområdets fælles friarealer må medregnes til grundstørrelsen ved beregning af bebyggelsesprocenten.

§7.3

Hvis delområde D anvendes til etageboliger, må der opføres maksimalt 32 boliger.

Inden for delområdet må der opføres et samlet etageareal på maksimalt 4000 m², eksklusiv fælleshus.

§7.4

Til etageboliger må der til hver bolig opføres småbygninger i form af carport og skur på maksimalt 25 m².

§7.5

Der må opføres ét fælleshus på maksimalt 120 m² i hver af delområderne C og D.

Fælleshusene skal placeres centralt i bebyggelsen, i princippet som vist på de to illustrationsplaner på kortbilag 3 og 4.

§7.6

I delområde A og B må bebyggelse maksimalt opføres i 2 etager.

I delområde C må bebyggelse maksimalt opføres i 1 etage.

I delområde D må bebyggelse maksimalt opføres i 2 etager.

§7.7

Bebyggelsens højde må ikke overstige 8,5 meter målt fra byggemodnet terræn eller niveauplan fastlagt i forbindelse med byggesagsbehandlingen.

§7.8

I delområde A og B må alt bebyggelse ikke placeres nærmere skel mod vej end 2,5 meter.

§7.9

I delområde C og D må tæt-lav boligbebyggelse, herunder integrerede garager, carporte med videre, ikke placeres nærmere skel mod vej end 2,5 meter. Fritstående carporte, skure og øvrig sekundær bebyggelse må ikke placeres nærmere skel mod vej og fælles friarealer end 1 meter.

§7.10

I delområde A, B og F må garager, carporte, udhuse og lignende småbygninger ikke placeres nærmere skel mod nabo og fælles friarealer end 1 meter.

§7.11

I delområde A må der ikke opføres bebyggelse nærmere end 10 meter fra det i lokalplanområdet registrerede §3-område, jf. den på kortbilag 2 viste byggelinje.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

§8.1

Facader skal udføres som blank mur i tegl, med træbeklædning eller som en blanding.

Facader må ikke vandskures, pudses eller lignende.

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

Mindre partier af facaderne (maksimalt 25 %) samt i helt omfang for fritstående carporte, skure og andre mindre bygninger kan anvendes anden facadebeklædning, for eksempel glas, aluminium, skifer, zink, kompositmaterialer eller lignende.

§8.2

Ingen del af facaderne må udføres i signalfarver.

§8.3

Tag skal udføres i grå eller sorte nuancer med en beklædning af tegl, beton, skifer, tagpap eller som sedumtag.

Hvor der sker nedsvivning af regnvand via faskiner, må der kun anvendes tagpap eller tagpaplignende produkter, såfremt det godtgøres, at det ikke har afsmittende virkning af miljøfremmede stoffer.

§8.4

Tag skal udføres som saddeltag, med ensidig taghældning eller med fladt tag.

§8.5

Facader, tag og andre bygningsdele må ikke udføres i blanke og reflekterende materialer med en glansværdi over 10.

Ovenlysvinduer, solceller og solfangeranlæg er undtaget fra bestemmelsen, jævnfør § 6.1.

§8.6

I delområde C og D skal bebyggelse inden for det enkelte delområde opføres som en samlet bebyggelse med et arkitektonisk helhedspræg i forhold til materialer, farver og udformning.

§ 9 Ubebyggede arealer

§9.1

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

§9.2

I lokalplanområdet må der ikke ske langtidsparkering af lastbiler.

§9.3

Hegn i og langs med skel omkring boligparceller til åben-lav og tæt-lav skal etableres som levende hegn.

Der må ikke etableres faste hegn eller mur nærmere end 2,5 meter fra skel, med undtagelse af trådhegn. Trådhegn tættere på skel end 2,5 meter, må kun etableres bag levende hegn. Trådhegnet må maksimalt have en højde på 1,2 meter.

I delområde C og D må der dog etableres fast hegn i skel mellem to sammenbyggede tæt-lav boliger med en dybde på maksimalt 3 meter målt fra facaden.

Levende hegn mod vej-, sti- og fællesarealer skal plantes på egen grund minimum 0,3 meter fra skel, og vedligeholdes på begge sider af den pågældende grundejer.

Uanset ovenstående må der etableres en murpille til postkasse i vejskel.

Uanset ovenstående må der etableres fast hegn i vejskel som affaldsskjul omkring ejendommens affaldshåndtering.

Uanset ovenstående må der etableres murpiller og faste hegn omkring affaldshåndtering minimum 1 meter fra skel mod nabo og fælles friarealer.

Murpiller og affaldshåndtering skal etableres i naturlig tilknytning til ejendommens befæstede ankomstarealer.

Note til §9.3

Faste hegn mellem tæt-lav boliger tjener som afskærmning mellem private havearealer/terrasser.

§9.4

Der må ikke etableres hegn i eller langs med skel omkring storparceller/sokkeludstyknings til etageboliger.

Ved etageboliger må hegn alene etableres som afskærmning omkring terrasser. Hegn skal etableres som levende hegn, dog må der etableres fast hegn mellem to boliger med en dybde på maksimalt 3 meter målt fra facaden.

§9.5

Pladser til fælles affaldshåndtering skal afskærmes med fast ugenomsigtigt hegn i træ (sortmalet eller i træets naturlige farve), som begrønnet hegn eller levende hegn.

§9.6

I delområde C og D etableres der træer på fællesarealerne langs med boligvejene, således som vist på kortbilag 2.

Træerne skal være af hjemmehørende arter.

§9.7

Regn- og overfladevand skal håndteres i en kombination af nedsivning på egen grund og i fælles regnvandsanlæg uden for de private parceller.

Håndtering af regnvand må ske ved etablering af underjordiske anlæg, for eksempel rørlægning og faskiner, eller ved etablering af synlige anlæg på overfladen, eksempelvis i form af trug, render, grøfter eller lignende i vej- og stirabatter og/eller ved etablering af kantsten, så vandet ledes på vejene.

Der må etableres to regnvandsbassiner i området. Regnvandsbassinerne etableres med flade brinker i anlæg maksimalt 1:5.

Regnvandsbassiner og lignende anlæg til regnvandshåndtering må ikke hegnes eller på anden måde skærmes af.

§9.8

I lokalplanområdet må der ikke terrænreguleres mere end +/- 0,5 meter i forhold til byggemodnet terræn.

I delområde A og B må terrænregulering ikke finde sted nærmere naboskel end 1 meter og herfra med et anlæg på maksimalt 1:1,5. Der må ikke etableres støttemure nærmere skel end 2,5 meter.

I forbindelse med anlæg af veje, stier, fælles friarealer, regnvandsbassin og lignende øvrige anlæg til regnvandshåndtering, må der reguleres mere end +/-0,5 meter, hvis terrænreguleringen har til formål at sikre, at lovgivningsmæssige krav kan overholdes, at en hensigtsmæssig vandafledning kan finde sted samt at overskudsjord indarbejdes på hensigtsmæssig vis, eksempelvis ved etablering af bakker og volde.

§9.9

I forbindelse med etablering af delområde D, skal det sikres, at nabomatriklen matrikelnummer 13-I Klakring By, Klakring ikke belastes med øget vandmængde ved skybrudshændelser.

§9.10

Ubebyggede fællesarealer udlægges i hjemmehørende arter af græs og urter med lavt plejebehov. Nærrekreative arealer og fælles opholdsarealer må fremstå med et højere plejeniveau. Der må etableres spredte grupper af løvfældende hjemmehørende buske og træer i de ubebyggede arealer. Etablering af beplantning skal ske under respekt af det i området registrerede §3-område, jf. § 9.11.

I delområde C og D kan der centralt i hvert område etableres områder til leg og ophold. Derudover kan der etableres en lege- og opholdsplads i fællesarealerne med en placering som vist i princippet på kortbilag 2.

Note til §9.10

Hjemmehørende arter af buske og træer, vil sige arter der vokser i området i forvejen. De hjemmehørende træer og buske har betydning for variationen i dyrelivet, der er større end den de nyindførte arter har. Samtidig er arterne mere robuste for dette steds vejr-, jordbunds- og klimaforhold.

Eksempler på hjemmehørende danske buske og træer er kornel, hassel, gedeblad, hylde, birk, fuglekirsebær, røn, solbær, hvidtjørn, slåen, ribs, æble, eg.

§9.11

Det eksisterende moseområde, der er vist på kortbilag 2, er beskyttet efter Naturbeskyttelsesloven § 3.

Områdets tilstand må ikke ændres. Drift må kun ske efter anvisning fra Hedensted Kommune.

§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

§10.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet offentligt spildevandssystem, et alment vandværk samt det private regnvandssystem.

§10.2

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

§10.3

Ny bebyggelse i delområde D må ikke tages i brug, før bestemmelsen i § 9.9 er opfyldt.

§10.4

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før det er sikret, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj er overholdt.

§ 11 Grundejerforening

§11.1

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanens område, senest når byrådet kræver det.

For delområde F er der ingen medlemspligt.

§11.2

Medlemspligt af grundejerforeningen indtræder ved erhvervelsen af en ejendom i lokalplanområdet, såfremt grundejerforeningen er oprettet.

§11.3

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af områdets fællesanlæg, herunder veje, stier, grønne fællesarealer og regnvandsløsninger.

Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

§11.4

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Hedensted Kommune.

§ 12 Aflysning af lokalplan og servitutter

§12.1

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 forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

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 uhensigtsmæssig miljøpåvirkning.

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

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 2021-2033

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 2021–2033 beliggende i rammeområde 1.B.12 Petersminde.

Lokalplanen er overensstemmelse med kommuneplanrammen, da lokalplanen udlægger arealet til boliger.



Lokalplan 1195 og kommuneplanramme 1.B.12.

Retningslinje 7.1 Støj

Lokalplanområdet er beliggende i den fælles planlægningszone for støj, herunder i planlægningszonen for vejstøj, der i denne lokalplan konkret omfatter Tofteskovvej og Petersmindevej. Den fælles planlægningszone for støj er beregnet som den samlede støjpåvirkning fra en række støjkilder som trafik (overordnede veje, jernbaner og flyvepladser), erhverv (større erhvervsområder og støjende enkeltvirksomheder i landzone) og støjende fritidsaktiviteter (f.eks. skydebaner og golfbaner).

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

Følgende retningslinjer i Kommuneplan 2021-2033 vedrørende støj er relevante for nærværende lokalplan:

7.1.2 Støjbelastede arealer må kun udlægges til støjfølsom anvendelse, hvis den fremtidige anvendelse kan sikres mod støjgener.

Lokalplanområdet er ikke beliggende i nærheden af overordnede veje, jernbaner og flyvepladser eller støjende erhverv. Lokalplanområdet er støjbelastet fra Tofteskovvej og Petersmindevej, jævnfør afsnittet vedrørende "[Støj](#)". I lokalplanen gives der mulighed for anbringelse af en støjskærm langs med Petersmindevej og Tofteskovvej, så Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier kan overholdes.

Lokalplanen ses at være i overensstemmelse med retningslinjen.



Den fælles planlægningszone for støj er vist med brun farve og planlægningszonen for vejstøj er vist med gul skravering.

Retningslinje 8.1 Grønt Danmarkskort

Den østlige del af lokalplanområdet er udpeget som potentiel økologiske forbindelse og en meget lille del af lokalplanområdet som økologisk forbindelse og naturbeskyttelsesinteresser.

Følgende retningslinjer i Kommuneplan 2021-2033 vedrørende Grønt Danmarkskort er relevante for nærværende lokalplan:

8.1.6 For byudviklingsområder eller områder der indgår i byer og sommerhusområder, der indeholder Potentielle naturområder og Potentielle økologiske forbindelser, skal lokalplaner sikre, at området til potentiel natur og potentielle økologiske forbindelser helt eller delvist friholdes for bebyggelse, at der skabes sammenhængende natur og rekreative anvendelsesmuligheder (fx stier) samt at der sikres mulighed for et mangfoldigt og varieret dyre- og planteliv.

8.1.7 Der må ikke etableres byggeri og anlæg eller foretages indgreb, som forringer tilstanden for Særlige naturbeskyttelsesområder eller Økologiske forbindelser, som er eksisterende beskyttet natur.

8.1.9 Områder udpeget til Potentielle naturområder eller Potentielle økologiske forbindelser skal så vidt muligt friholdes for byggeri og anlæg, som kan forringe mulighederne for, at naturværdierne og arternes spredningsveje bevares og udbygges.

8.1.10 Hvis nye anlæg, herunder tekniske anlæg, veje med videre, nødvendigvis skal placeres inden for Økologiske forbindelser eller Potentielle økologiske forbindelser, skal det vurderes om, der er behov for at stille krav om etablering af faunapassager eller andre tiltag, for at sikre overlevelse og udbredelse af særligt beskyttede arter og naturtyper samt sikre hensynet til en mere sammenhængende natur.

Områder udpeget som økologisk forbindelse og naturbeskyttelsesinteresser ændrer ikke tilstand med planen.

Lokalplanområdet afgrænses mod øst af et område med skov og sø, og der er i den forbindelse arbejdet med en disponering, der i høj grad tager hensyn til naturen her. Grunde er placeret med afstand til skoven og lokalplanområdets sydøstlige del friholdes for byggeri og udlægges til natur og regnvandshåndtering. På denne måde sikres en sammenhængende natur med naboarealerne.

Lokalplanen vurderes på det grundlag at være i overensstemmelse med retningslinjen.



Lokalplanområdet vist sammen med potentielle økologiske forbindelser (bred skravering) og økologiske forbindelser (tæt skravering).

Retningslinje 8.3 Lavbundsarealer og vådområder

En del af det østlige lokalplanområde er udpeget som lavbundsområde. Lavbundsarealer er lavtliggende jorder, som fortrinsvis er beliggende i ådale og omkring vandløb. Mange lavbundsarealer er enge og moser, der er beskyttet via naturbeskyttelseslovens §3.

Følgende retningslinjer i Kommuneplan 2021-2033 vedrørende lavbundsarealer er relevante for nærværende lokalplan:

8.3.1 Lavbundsarealer skal så vidt muligt friholdes for byggeri og anlæg, som kan forhindre, at det naturlige vandstandsniveau kan genskabes, eller som kan forringe muligheden for at styrke det vilde dyre- og planteliv.

8.3.3 Nye anlæg, herunder tekniske anlæg, veje med videre, der nødvendigvis skal placeres på lavbundsarealer, skal udformes, så muligheden for naturgenopretning på lavbundsarealet i øvrigt ikke går tabt. Anlægget skal udformes, så det kan tåle en forøget vandstand.

I det udpegede lavbundsareal etableres et regnvandsbassin og lavbundsarealet anvendes tillige som opstuvningsareal for kraftige nedbørshændelser. Dispositionsplanen i øvrigt er udarbejdet, så bebyggelse og veje placeres på højereliggende arealer.

Lokalplanen vurderes at være i overensstemmelse med retningslinjen.



Lokalplanområdet vist sammen med lavbundsarealer (grøn farve).

Retningslinje 9.1 Oversvømmelse og erosion

Mindre dele af lokalplanområdet er kortlagt som områder med risiko for oversvømmelse fra regnvandskloaknettet.

Følgende retningslinjer i Kommuneplan 2021-2033 vedrørende oversvømmelse eller erosion er relevante for nærværende lokalplan:

9.1.1 Ved lokalplanplanlægning for byudvikling, tekniske anlæg, ændret anvendelse med videre inden for et udpegede område, skal det vurderes om der er behov for afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse og erosion, og hvor der på baggrund af foreliggende viden og data laves en vurdering af hvilke afværgeforanstaltninger, der er mest hensigtsmæssige i det konkrete område.

9.1.3 Det skal vurderes, om afværgeforanstaltninger inden for lokalplanområdet kan forårsage utilsigtet oversvømmelse i andre områder, herunder andre kommuner.

Der er udarbejdet en vandhåndteringsplan i forbindelse med lokalplanen, der beskriver hvordan regnvand ved skybrudshændelser håndteres, se [Retningslinje 9.2 Klimatilpasningsområder](#).

Vandhåndteringen sikrer at vandmængder i eksisterende bluespotområder fortsat håndteres i lokalplanområdet og at der sker de påkrævede afværgeforanstaltninger, så naboer ikke oversvømmes. Internt i området kan der være behov for mindre terrænreguleringer for at lede vandet uden om nye bygninger.

Lokalplanen ses at være i overensstemmelse med retningslinjen.

Retningslinje 9.2 Klimatilpasningsområder

Det meste af lokalplanområdet er udpeget som klimatilpasningsområde, der er arealer, der risikerer at blive udsat for periodevise oversvømmelser som følge af klimaforandringerne frem til år 2100.



Lokalplanområdet vist sammen med klimatilpasningsområde (lyseblå skravering).

Følgende retningslinjer i Kommuneplan 2021-2033 vedrørende klimatilpasningsområder er relevante for nærværende lokalplan:

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

9.2.6 Klimasikring af byggeri og tekniske anlæg skal fortrinsvis ske ved fælles anlæg og efter en samlet planlægning.

I redegørelsen vedrørende klimatilpasning i Kommuneplan 2021-2033 står der yderligere om større mængder overfladevand:

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

I kommuneplanen fokuseres der på at tilpasse udviklingen af kommunen til de nye klimatiske forhold. Nye boligområder placeres og indrettes, så overfladevand kan integreres i byudviklingen og forsinke regnvandets tilløb til områder med risiko for periodevis oversvømmelser.

Eksisterende forhold



Eksisterende strømningsveje i lokalplanområdet (lokalplanområde vist med rød streg).

Afstrømningsberegninger i Scalgo Live viser at lokalplanområdets eksisterende strømningsveje overordnet set følger terrænets slugter og leder vandet fra nord og vest mod områdets østlige og laveste del. Det ses, at vandets naturlige vej er gennem § 3 området til ejendommens lavtliggende område på matr.nr. 20ck Klakring By, Klakring, hvor langt det meste af vandet opsamles. Derudover er der i lokalplanområdets sydvestlige del et bluespot, som delvist strækker sig ind på nabomatriklen matr.nr. 13-I Klakring By, Klakring. De to bluespots ændres ikke med nærværende lokalplan og kan i den fremtidige situation tilbageholde den samme vandmængde som i dag.

Der er også fordybninger omkring de eksisterende bygninger, hvor der tilbageholdes mindre mængder vand. Disse fordybninger forsvinder ved udbygning af området, men vandmængden skal også tilbageholdes fremadrettet, og der skal derfor findes plads til denne mængde vand et andet sted i lokalplanområdet.

Jordbundsforhold og grundvand

Lokalplanområdet er geoteknisk undersøgt, og prøverne viser at der under en varierende muldykkelse på 0,3 og 1,7 meter findes en meget vekslende jordbund med både sand- og leraflejringer.

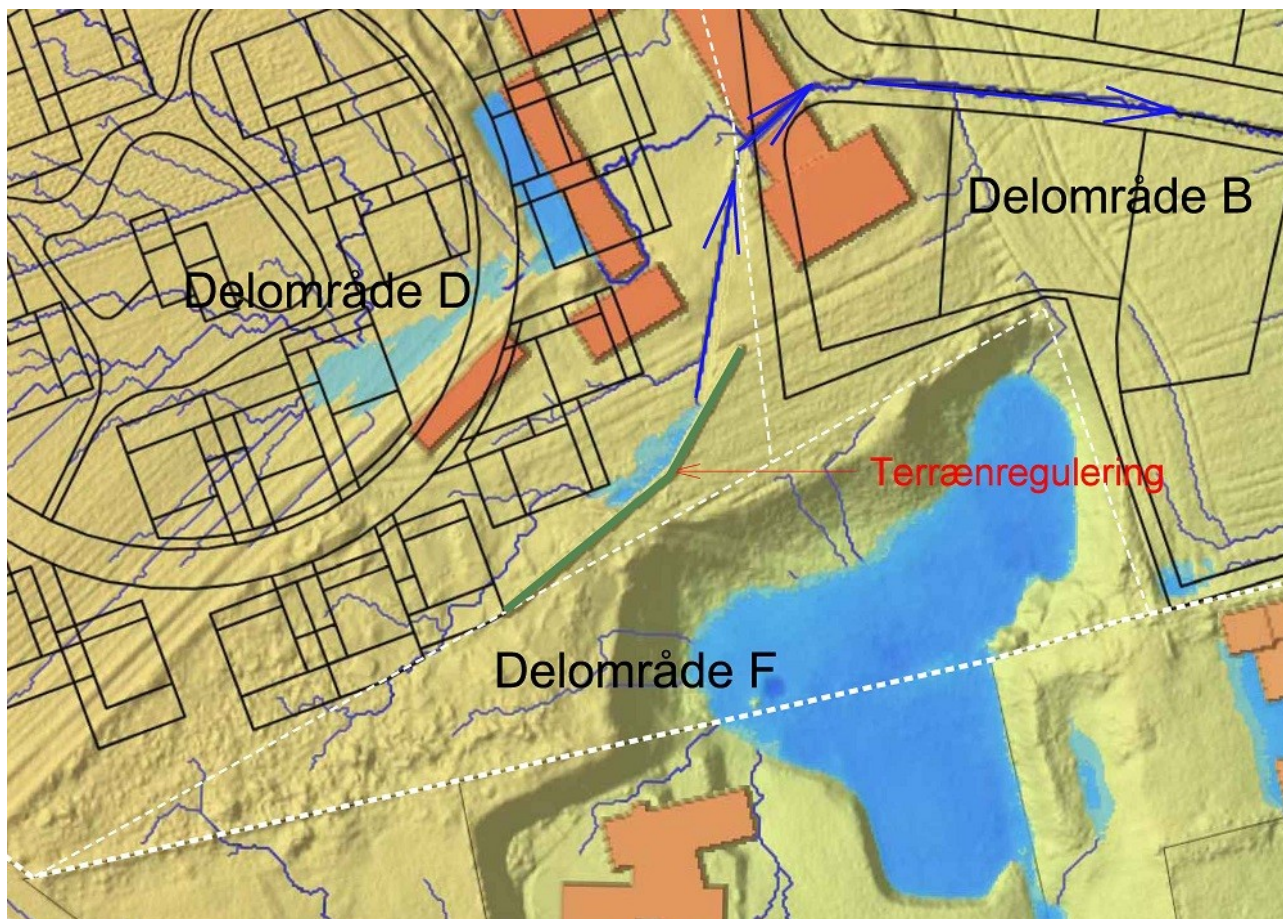
I området hvor der etableres regnvandsbassin er der mulighed for nedsivning.

Med udgangspunkt i jordbundsforhold, terrænforhold og arealets beskaffenhed i øvrigt, er det vurderet at der punktvis i området er mulighed for nedsivning, men at nedsivende vand generelt opstøver over lerlagene og derfra ledes til §3-området i områdets østlige ende.

Håndtering af skybrudsvand

Ved skybrudshændelser ledes vandet til lokalplanområdets østlige del, delvist til regnvandsbassiner og delvist direkte til §3-området.

I den sydvestlige del af området etableres der bebyggelse, som kan have indflydelse på mængden af regnvand, der ledes til det pågældende bluespot. Der skal derfor med en minimal terrænregulering på cirka 0,2-0,4 meter sikres, at regnvand ved skybrudshændelser ledes mod lokalplanområdets østlige del og ikke ind på nabomatrikel matr.nr. 13-I Klakring By, Klakring.

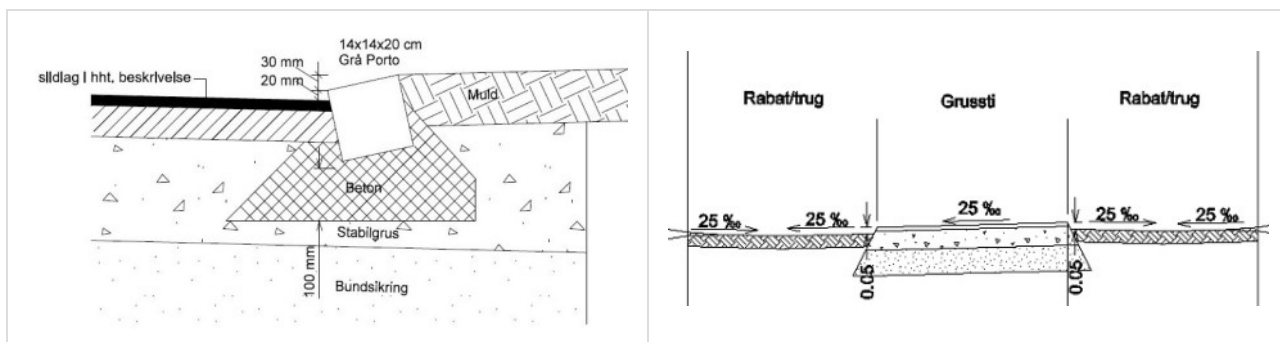


Afværgeforanstaltning i delområde D, så der ikke tilføres mere vand til bluespottet.

Regnvandsbassinerne dimensioneres til en T10 regnhændelse samt med den ekstra kapacitet fra de små bluespots, der fjernes ved landbrugsbygningerne. Bassinerne anlægges så der sker diffus udledning til terræn, hvorfra det, som i dag, overfladisk afstrømmer mod §3 området.

Veje og stier skal anlægges, så de kan lede skybrudsvand uden om grundene og ned til bassinerne og §3-området. Det betyder, at veje eksempelvis anlægges med kantsten og stiers rabatter etableres med trug. På udvalgte steder, hvor vandet skal krydse stierne, etableres der over- eller underløb af stierne ved

henholdsvis etablering af belægning eller rørføring. Langs med stamvejen kan der anlægges grøft/trug i rabat eller i fælles areal til håndtering af skybrudsvand.



Principskitser for indretning af veje og stier som skybrudsveje.



Princip for fremtidige skybrudsveje (røde pile).

Grundejere, må i henhold til vandløbsloven påregne, at der vil komme vand fra højere beliggende grunde ad de naturlige strømningssveje. Ved byggeri på grundene skal der sørges for, at skybrudsvand ledes uden om bygninger og videre af de naturlige vandveje eller til veje og stier, der er indrettet til at lede skybrudsvand.

Da området indrettes til håndtering af skybrudshændelser, ses lokalplanen at være i overensstemmelse med retningslinjen.

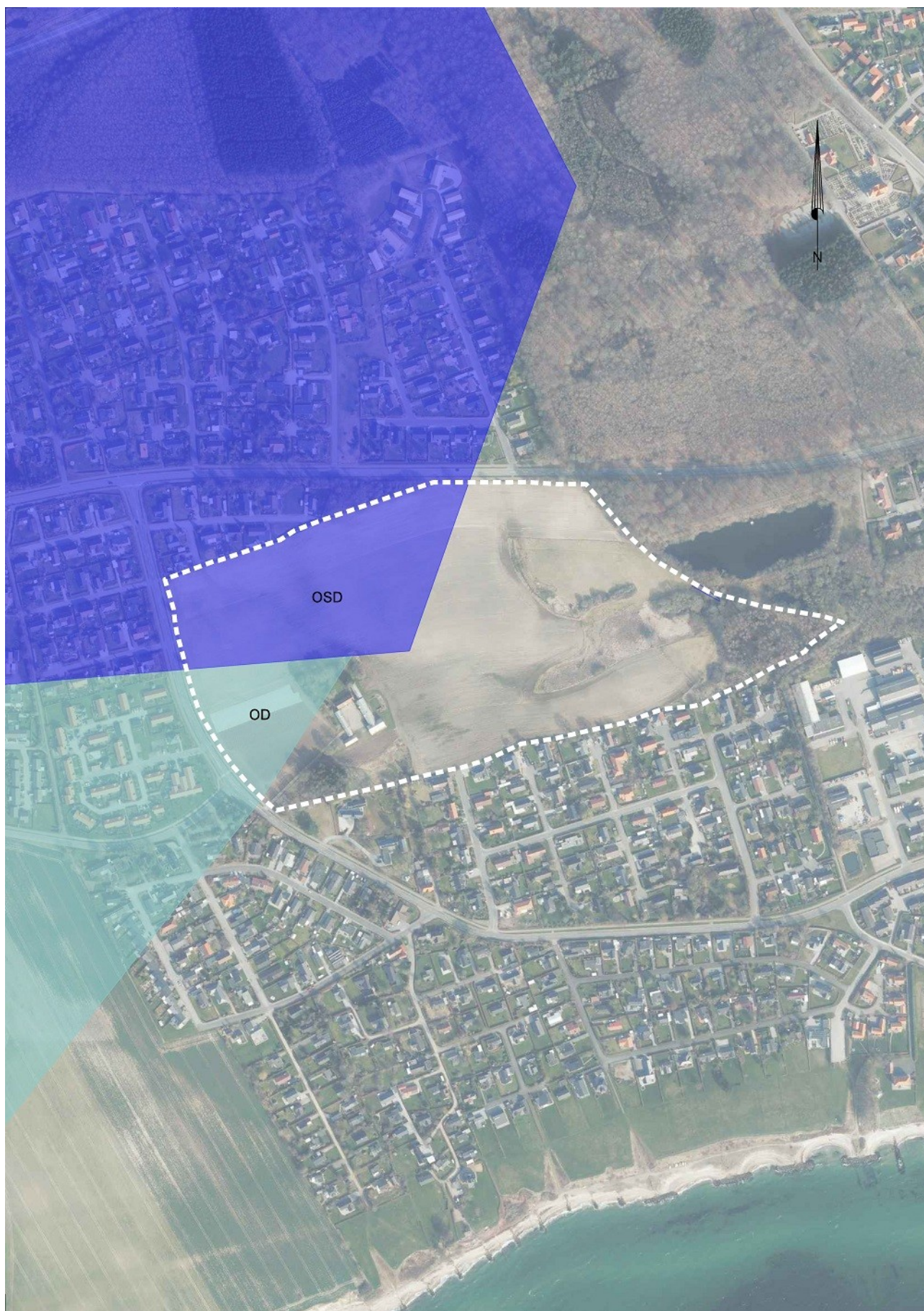
Retningslinje 10. Drikkevand

Dele af lokalplanområdet er omfattet af område med drikkevandsinteresser og område med særlige drikkevandsinteresser.

Inden for OSD områder er der skærpede krav til nedsivning af overfladevand, hvor forsinkelsesbassiner for overfladevand skal etableres med tæt bund og regnvandsbede til nedsivning etableres med filtermuld.

I lokalplanen fastlægges der placering af regnvandsbassin uden for OSD området.

Lokalplanen ses at være i overensstemmelse med retningslinjen.



Lokalplanområdet vist sammen med område med drikkevandsinteresser (OD) og område med særlige drikkevandsinteresser (OSD).

Retningslinje 11.2 Skovrejsning

Lokalplanområdet er udpeget som et område, hvor skovrejsning er uønsket.

Følgende retningslinjer i kommuneplan 2021-2033 vedrørende skovrejsning er relevant:

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

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



Skovrejsning uønsket er vist med grøn farve og lokalplanområdet med hvid, stiplede linje.

Retningslinje 13.2 Stier

Lokalplanområdet er omfattet af Hedensted Kommunes planlægning vedr. stier.

Følgende retningslinjer i Kommuneplan 2021-2033 vedrørende stier er relevante for nærværende lokalplan:

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

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

I bebyggelsesplanen er der indarbejdet stier, der forbinder Petersmindevej, Tofteskovvej og den offentlige sti øst for lokalplanområdet. Stierne fører rundt i lokalplanområdet mellem boligområderne og i gennem det grønne område, så det er nemt for fodgængere og cyklister at komme rundt i området og til tilgrænsende områder.

Lokalplanen ses at være i overensstemmelse med retningslinjen.



Med lokalplanen udlægges der stiforbindelser i sammenhæng med omkringliggende områder.

Retningslinje 13.3 Parkering

Lokalplanområdet er omfattet af Hedensted Kommunes planlægning vedr. parkering.

Følgende retningslinjer i Kommuneplan 2021-2033 vedrørende parkering er relevante for nærværende lokalplan:

13.3.1 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.

13.3.2 Ud over parkeringspladser til biler kan der stilles krav om etablering af parkering til cykler, knallerter, motorcykler og lignende.

13.3.3 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.

13.3.4 Indretning af parkeringsarealer skal ske iht. gældende vejregler.

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

Retningslinje 14.6 Større solceller i det åbne land

Størstedelen af lokalplanområdet er udpeget som et negativt område for opførelse af solcelleanlæg.

Følgende retningslinjer i kommuneplan 2021-2033 vedrørende solcelleanlæg er relevant:

14.6.1 Solcelleanlæg kan ikke placeres inden for de negativt udpegede områder som vist på retningslinjekortet. Inden for de netrale områder vil en placering afhænge af en konkret vurdering af det konkrete projekt.

Retningslinjerne fokuserer på kollektive anlæg som solcelleparker. Da der ikke udlægges areal til solcelleparker i lokalplanen, er lokalplanen i overensstemmelse med retningslinjen.

Planlægning i kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen.

Lokalplanområdet ligger cirka 7-24 meter over havet. Der gives ikke mulighed for opførelse af bebyggelse højere end 8,5 meter.

Lokalplanområdet er omkranset af eksisterende by i samme kote og vil udbygget ikke afvige væsentligt fra omgivne eksisterende bebyggeshøjder. Ved færden på veje og stier omkring lokalplanområdet eller ved færden langs med kysten opleves ingen visuel sammenhæng mellem lokalplanområdet og kysten.

Det vurderes, at det nye boligområde ikke vil opfattes som en del af kystlandskabet.

Lokalplanens konsekvenser for nærområdet

Visuel påvirkning

Planområdet ligger som ubebygget landbrugsareal med beboelses- og driftsbygninger. Da der bygges på ubebyggede markarealer, vil landskabet således ændre karakter fra at være åbne markarealer til at være et tættere bebygget område med lav boligbebyggelse i maksimalt 2 etager og 8,5 meters højde.

Omkringliggende bebyggelse i de nærliggende boligområder nord, syd og vest for lokalplanområdet er af tilsvarende karakter med overvejende vægt af huse i 1 plan og 1 plan med udnyttet tagetage.

I det nye boligområde sikres der grønne kiler og områder samt grønne vejprofiler, der samlet set visuelt opbryder bebyggelsen i mindre områder og tilfører lokalplanområdet et åbent og grønt præg.

Samlet set vurderes planlægningen at tilpasse sig de eksisterende omkringliggende forhold og ikke at medføre en væsentlig påvirkning af de visuelle forhold på lokalt plan.

Trafikal påvirkning

Planområdet skal vejbetjenes fra den offentlige vej Petersmindevej ad én overkørsel. Petersmindevej har et bredt vejprofil med cykel-/gangsti i begge sider og vurderes at have kapacitet til at håndtere den ekstra trafik fra området.

Der er indtænkt stiforbindelser i området, der forbinder Petersmindevej, Tofteskovvej samt de offentlige stier øst for lokalplanområdet, som både kan komme beboere i og omkring lokalplanområdet til gavn.

Det vurderes, at trafikken til det nye boligområde ikke påvirker de tilstødende boligområder væsentligt.

Eksisterende lokalplan og servitutter

Eksisterende lokalplan

Der er ingen eksisterende lokalplan for området.

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 for eksempel 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 udarbejdet en servitutredegyrelse for de arealer, der vedrører lokalplanområdet.

Der aflyses ingen privatretlige tilstandsservitutter i forbindelse med lokalplanen, jævnfør planlovens § 15, stk. 21.

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er der registreret følgende servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet.

Deklaration om vandledning, tinglyst d. 17.08.2023

Hedensted Kommune påtager sig ikke ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten.

Teknisk forsyning

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af varmeplanen for Hedensted Kommune og ligger i et område, der forsynes med naturgas. Der er ikke tilslutningspligt.

Vandforsyning

Lokalplanområdet vandforsynes fra Juelsminde vandværk.

Spildevand

Lokalplanområdet er i kommunens gældende spildevandsplan udlagt som spildevandskloakeret, hvilket fastholdes.

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

Overfladevand

Overfladevand håndteres i private anlæg i fælles arealer inden for lokalplanområdet eventuelt kombineret med anlæg på egen grund.

Der skal oprettes et spildevandslaug til håndtering af regnvand som en del af grundejerforeningen.

Renovation

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

Der kan i delområde C og D etableres fælles affaldsløsninger.

Naturbeskyttelse

Natura 2000

Der cirka 2 kilometer til nærmeste Natura 2000-område, som er nr. 78 Skove langs nordsiden af Vejle Fjord.

Inden for en afstand af 8,5 kilometer ligger yderligere et Natura 2000-område, som er Horsens Fjord, havet øst for og Endelave. 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. Eksisterende gamle træer og bygninger kan være potentielt levested for flagermus. Flagermus er fredede og beskyttede arter, som ikke må dræbes og deres levesteder må ikke indskrænkes.

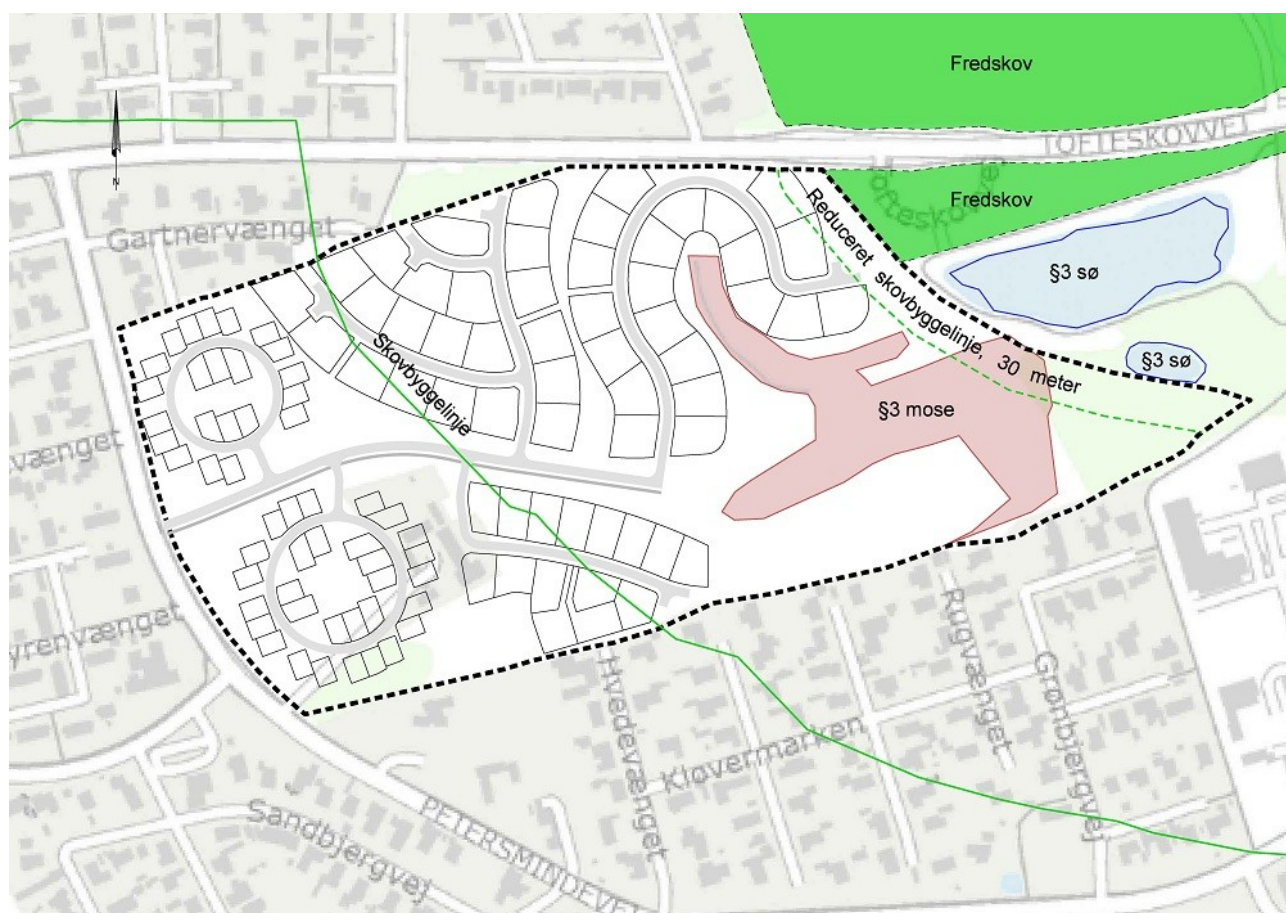
Der fældes ikke træer i forbindelse med lokalplanen. Der er meddelt nedrivningstilladelse til de eksisterende bygninger i området og bygninger forventes nedrevet i overensstemmelse med de stillede vilkår. Ejendommen anses derfor for værende ubebygget. Derudover vurderes arealets hidtidige anvendelse som landbrugsareal, ikke at være et velegnet levested for bilag IV-arter. Det vurderes derfor, at planlægningen ikke kan påvirke bilag IV-arter.

Beskyttet mose

I lokalplanområdet er der registreret et moseområde, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Det betyder, at der ikke må foretages ændringer af områdets tilstand uden foregående tilladelse.

Skovbyggelinje

Størstedelen af lokalplanområdet ligger inden for en 300 meters skovbyggelinje. Bestemmelsen i naturbeskyttelseslovens § 17 omfatter blandt andet forbud mod placering af bebyggelse inden for skovbyggelinjen. Opførelse af ny bebyggelse kræver derfor, at der i den enkelte byggesag opnås dispensation fra skovbyggelinjen eller at Hedensted Kommune i forbindelse med lokalplanen ansøger om reduktion af skovbyggelinjen. Hedensted Kommune vil ansøge Miljøstyrelsen om reduktion af skovbyggelinjen til 30 meter fra skovbrynet, idet en reduktion forventes at medføre en administrativ forenkling. Nye grunde etableres ikke nærmere end 15 meter fra registreret fredskov.



Eksisterende skovbyggelinje, forslag til reduceret skovbyggelinje på 30 meter fra skovbrynet inden for lokalplanområdet, registreret fredskov og §3-mose..

Miljøforhold

Støj

I henhold til planlovens § 15 a skal lokalplanen redegøre for støjpåvirkning, når lokalplanen udlægger støjfølsom anvendelse som boliger.

Det er indledningsvist vurderet, at lokalplanområdet kan være påvirket af trafikstøj fra Petersmindevej og Tofteskovvej. Der er derfor udarbejdet et støjnotat, der viser, at udendørs opholdsarealer på grunde grænsende op til vejskel langs de to veje, vil være støjbelastede med mere end Lden 58 dB. Hvis boliger og udendørs opholdsarealer placeres i støjbelastet areal, er det et krav at støjen dæmpes. I lokalplanen sikres der således mulighed for etablering af en 1,8 meter høj støjskærm på grunde mod Tofteskovvej og Petersmindevej. Hvis grunde trækkes væk fra vejene vurderes en støjskærm ikke nødvendig.

Lugt, støv eller anden luftforurening

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

Lokalplanområdet er omkranset af eksisterende byzone. Nærværende lokalplan vil således ikke medføre skærpede miljøkrav eller påvirke udvidelsesmuligheder for nærliggende virksomheder eller landbrug, som de ikke allerede er underlagt.

Det vurderes ligeledes, at det udbyggede lokalplanområde ikke vil påvirke omgivelserne med lugt, støv eller anden luftforurening. Der kan forekomme støv i anlægsfasen i lokalplanområdet.

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 inden for lokalplanområdet.

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

Tilladelser fra andre myndigheder

Landbrugsloven

Der er landbrugspligt på følgende ejendomme: matrikelnummer 20a og 20ck Klakring By, Klakring i det område, der er nævnt i § 2.

Landbrugspligten forudsættes ophævet inden for lokalplanområdet efter landbrugslovens § 6, stk. 1, nr. 1, efter den endelige vedtagelse af lokalplanen.

Museumsloven

Vejlemuseerne har foretaget en arkæologisk forundersøgelse af lokalplanområdet, der ikke har påvist væsentlige fortidsminder. Arealet er derfor frigivet efter retningslinjerne i Museumsloven.

Såfremt der mod forventning fremkommer fortidsminder ved et jordarbejde skal dette dog stadig standses og Vejlemuseerne kontaktes.

Samlet konklusion af miljøscreening

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

Kort resumé

I miljøscreeningen er der især blevet set på Støj, natur og skovbyggelinje.

Støj

Der er udarbejdet en støjrapport, der viser, at der er behov for 1,8 meter høj støjafskærmning i skel mod Tofteskovvej udfor 2 berørte parceller. Lokalplanen stiller krav om, at støjbelastede arealer kun må etableres støjfølsom anvendelse, hvis den fremtidige anvendelse kan sikres mod støjgener. Lokalplanen sikrer mulighed for etablering af en 1,8 meter høj støjskærm, og stiller krav om, at miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj er overholdt i forbindelse med ibrugtagning af ny bebyggelse.

Natur

Der er beskyttet §3 naturtyper i form af mose indenfor området. Lokalplanens bestemmelser omkring vandhåndtering sikrer, at moseområdet ikke tilstandsændres.

Skovbyggelinje

Lokalplanområdet ligger inden for skovbyggelinjen for fredsskoven umiddelbart nordøst for lokalplanområdet. Etablering af ny bebyggelse kræver derfor dispensation fra skovbyggelinjen.

I forbindelse med lokalplanlægningen ansøges der om reduktion af skovbyggelinjen hos Miljøstyrelsen.

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 4 af 03/01/2023

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.

[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. 1976 af 27. oktober 2021 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 Planklagenævnet

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.

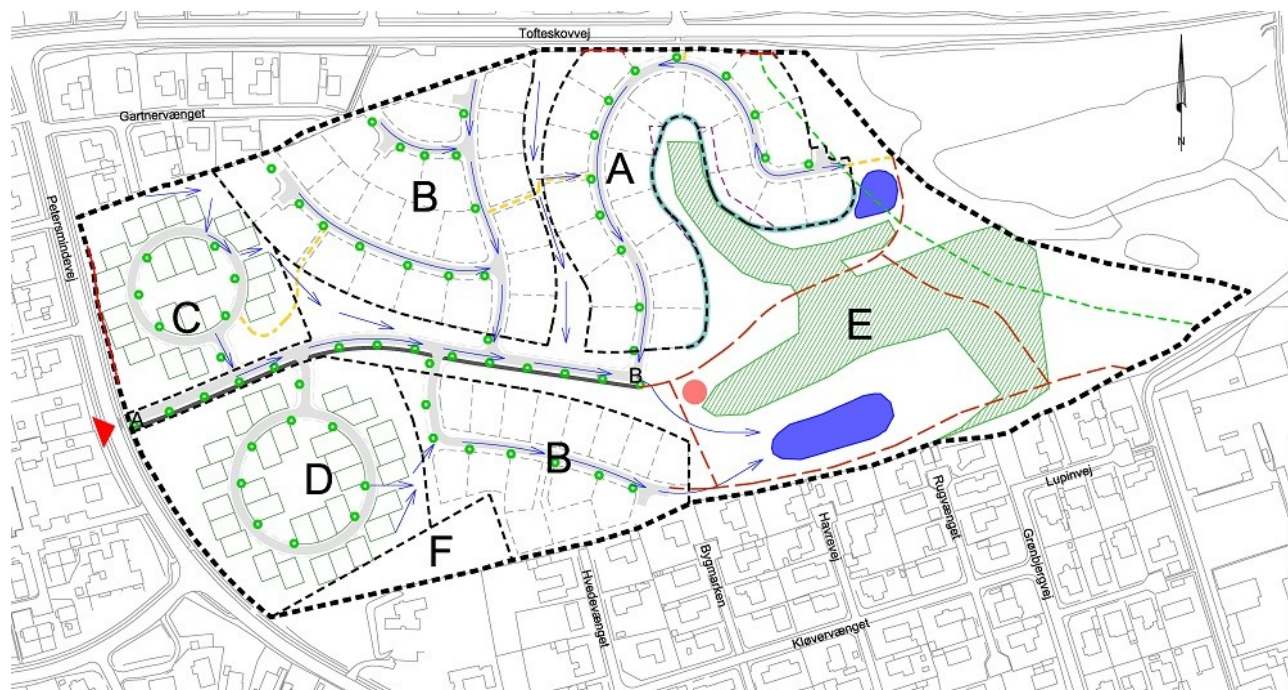
Kortbilag 1



Kortbilag nr. 1 - Matrikelkort - link til [kort](#).

■■■■ Lokalplangrænse

Kortbilag 2



Kortbilag nr. 2 - Lokalplankort - Link til [kort](#).

Signatur:

	Lokalplangrænse		Stier, principiel placering
	Delområdegrænse og -nummer		Trapestier, principiel placering
	Vejadgang, princip		Strømningsvej, skybrud, princip
	Veje, princip		Beskyttet §3-mose
	Stamvej		Byggelinje, 10 m fra §3-mose
	Fortov		Skelgræft til regnvandshåndtering
	Mulighed for støjskærm		Legeplads
	Træer		Reduceret skovbyggelinje, 30 m
	Regnvandsbassin		

Kortbilag 3 - Illustrationsplan A

Kortbilag nr. 3 - Illustrationsplan - link til [kort](#).

Kortbilag 4 - Illustrationsplan B

Kortbilag nr. 4 - Illustrationsplan - link til [kort](#).

Vedtagelse

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

På Kommunalbestyrelsens vegne

Ole Vind

Marianne Berthelsen

Borgmester

Konstitueret 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 Kommunalbestyrelsen.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for at indsende bemærkninger og ændringsforslag er udløbet, kan Kommunalbestyrelsen 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, Kommunalbestyrelsen har offentliggjort, at planen er endeligt vedtaget. Herefter må ejendomme i lokalplanområdet kun bebygges, udstykket 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.

Kommunalbestyrelsen 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.



Status og proces

Denne side viser et overblik over den aktuelle lokalplans status og proces i kronologisk rækkefølge.

Hvis du ønsker at udvikle et område, eller er interesseret i, at vide mere om hvad en lokalplan er, kan du læse mere her: [Link til Hedensted.dk planer og politikker](#)

Marts 2023 - I gangsatning

Lokalplanen blev igangsat på Kommunalbestyrelsesmødet den 29. marts 2023.

Under punkt 38 kan du se et referat fra mødet: [Link til referat fra Kommunalbestyrelsesmødet den 29. marts 2023](#)