

# Boliger ved Nordmarksvej i Glud

Lokalplan 1153

Forslaget blev vedtaget af byrådet den 26.01.2022



**HEDENSTED**  
KOMMUNE

# Indholdsfortegnelse

Offentlig høring .....	1
Baggrund og indhold .....	3
Formålet med lokalplanen .....	6
Lokalplanens indhold .....	7
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 .....	16
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering .....	17
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden .....	18
§ 9 Ubebyggede arealer .....	19
§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse .....	20
§ 11 Grundejerforening .....	21
Redegørelse .....	22
Redegørelse for kommuneplan 2017-2029 .....	23
Retningslinje 1.1 Byudvikling og byzone .....	24
Retningslinje 6.1 Støj .....	25
Retningslinje 8.1 Oversvømmelse og erosion .....	26
Retningslinje 8.2 Klimatilpasningsområder .....	27
Retningslinje 10.2 Skovrejsning .....	29
Retningslinje 10.3 Kystnærhedszonen .....	30
Retningslinje 11.2 Kulturhistoriske bevaringsværdier .....	37
Retningslinje 12.2 Stier .....	38
Retningslinje 12.3 Parkering .....	39
Konsekvenser for nærområdet .....	40
Eksisterende lokalplan og servitutter .....	42
Teknisk forsyning .....	43
Naturbeskyttelse .....	44
Miljøforhold .....	45
Tilladelser fra andre myndigheder .....	46
Miljøscreening .....	47
Kortbilag 1 .....	49
Kortbilag 2 .....	50
Kortbilag 3 .....	

Kortbilag 4 .....	52	51
Vedtagelse .....		53
Retsvirkninger .....		54



## 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 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

#### Første høring - 4 uger

Forslag til lokalplan 1153 har været i offentlig høring i perioden 7. oktober 2021 til 5. november 2021. På baggrund af indkomne bemærkninger, er der udarbejdet et nyt lokalplanforslag.

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

#### Fornyede høring - 2 uger

Den fornyede høring vurderes at være af mindre betydning, da rettelserne i lokalplanen kun er mindre ændringer. I henhold til Lov om planlægning § 24, stk. 5 og 6, sættes høringsperioden for den fornyede høring af lokalplanen derfor til 2 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 1153 er i offentlig høring i perioden 31. januar 2022 til 15. februar 2022.

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 Udvikling

Niels Espes Vej 8

8722 Hedensted

[planogudvikling@hedensted.dk](mailto:planogudvikling@hedensted.dk)

Tlf: 7975 5606

## Baggrund for Lokalplanen

Hedensted Kommune, der ejer lokalplanområdet, har ligesom Glud Borgerforening, et ønske om at udbyde området til byggegrunde for åben-lav boligbebyggelse, med henblik på at underbygge Glud og dennes tilbud, med flere bosatte familier.

Lokalplanen sikrer dog også mulighed for tæt-lav bebyggelse, for det tilfælde hvor åben-lav ikke alene kan imødekomme efterspørgslen. Lokalplanområdet er kommuneplanlagt til boligområde, hvorved lokalplanens intentioner er i overensstemmelse med kommuneplanen.



*Herover: Lokalplanområdet set fra den sydliggende rekreative forbindelse*

Kommuneplanrammen favner hertil et område mod øst, hvorfor nærværende lokalplan har forholdt sig til sammenspil med evt. fremtidig udstykning på den østligste del af kommuneplanrammen.



*Herover: Udsigt over tilstødende kommuneplanlagt område øst for lokalplanområdet*

Da lokalplanområdet placeres op ad det grønne bånd fra tidligere udstykninger, og vil indgå i fællesskab med den respektive eksisterende grundejerforening, vurderes det, at nærværende lokalplan vil være med til at opløse byens kant, og give flere glæde af udsyn til landskab, samt understøtte aktiviteten i det grønne bånd.





*Herover: Boldbane og sti i det rekreative bånd*

### Eksisterende forhold

Lokalplanområdet har hidtil fungeret som del af granplantage lige nord for Glud. Glud er en af i alt 18 lokalbyer i Hedensted Kommune, som i dag enten ligger helt eller delvist i landzone. I forbindelse med lokalplanlægning af arealer her inden for, vil de løbende blive overført til byzone.



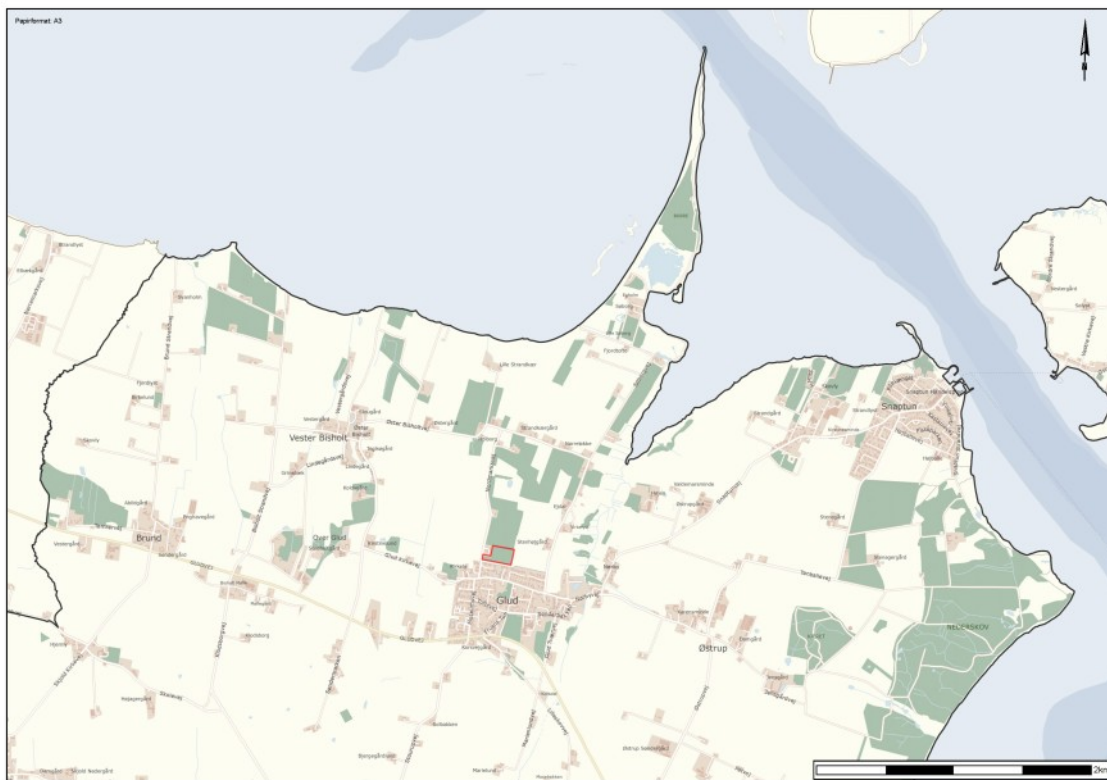
*Herover: Lokalplanområdet set fra nordøst*

Lokalplanområdet udgør hele matr.nr. 1bz, Glud By, Glud, og omfatter ca 2 ha.

Lokalplanområdet er forholdsvis fladt, med et mindre fald mod nordøst, i retning af det mere dramatiske terræn ved udløbet til Glud Håb og Horsens fjord.

Fjorden ligger ca. 1,5 km fra lokalplanområdet i fugleflugtslinje hvorved fjorden kan betragtes fra enkelte steder i nærområdet. Vil man gerne helt tæt til vandet, er dette muligt ved et besøg på Borre Knob der ligger ca. 3 km fra lokalplanområdet.

Lokalplanområdet kobler sig mod syd på Glud, med supermarked, skole og integreret institution. Indbyggertallet er i 2020 opgjort til 675.



*Herover: Lokalplanområdet i forhold til opland*

Ca. 550 m nordøst for lokalplanområdet ligger Glud-Skjold Jagtforenings flugtskydningsbane, der i Kommuneplanen er betegnet som **Støjende fritidsanlæg**. Således ligger lokalplanområdet også inden for udpegningen **Støjbelastet areal** iht. Kommuneplanen. Banens åbningstid er tirsdage kl. 18-21, fra april til september.



## Formålet med lokalplanen

Formålet med lokalplanen er at muliggøre åben-lav bebyggelse, og ved særlige kriterier også tæt-lav, i samspil med karakteren af Glud, byens kant, og landskabet.



*Herover: Karakteren af sydliggende område*

Lokalplanen vil udstykkes til 14 åben-lav boliger, men muliggøre op til 24 boliger ved blandet åben-lav og tæt-lav, områdets areal og målgruppe taget i betragtning.

Lokalplanen vil ved disponeringen af vejstrukturen have fokus på at sikre fælles udbytte af udsigtsforhold, rekreative forbindelser, understøtte fællesskaber omkring boligveje samt indarbejde en samlet regnvandshåndtering for hele kommuneplanrammen – så vidt muligt med nedsænkede veje som del af en blanding af LAR og den engelsk traditionelle ha-ha, der svarer til hegning ved tilnærmelsesvis lodret terrænforsækning, hvorved ubrudt udsyn over et landskab opretholdes.

Regnvand håndteres i henhold til Spildevandsplantillæg med regnvandsbassin ved Søborgvej.

## Lokalplanens indhold

### Anvendelse og bebyggelse

Lokalplanen giver mulighed for udstykning af området til ca. 14 boliger som åben-lav bebyggelse, med et alternativ for tæt-lav bebyggelse under andre udstykningsvilkår, hvorved der samlet set er mulighed for op til 24 blandede tæt-lav og åben-lav boliger.

Udstykninger for åben-lav bebyggelse vil ligge mellem 700 og 1200 m<sup>2</sup>, mens tæt-lav bebyggelse kan udstykkes fra åben-lav-udstyknings i størrelser mellem 400 og 700 m<sup>2</sup>.

### Områdets karakter

Da lokalplanen ligger på kanten af Glud, og visuelt er afskåret fra øvrige boligområder af et grønt højt-bevokset bånd, vil lokalplanen sikre indpasning ved reference til Gluds dominerende bebyggelseskarakter. Gluds primære færdselsårer er domineret af byggeri fra midten af det 20. århundrede, hvorfor husene primært er med taghældninger på enten ca. 20 eller ca. 50 grader. Nutidig byggeskik tilsigter dog taghældning på minimum 25 grader. For tilnærmet reference til byens lave taghældninger, og potentiel udvikling i fremtidig byggeskik, muliggør lokalplanen derfor 20-30 graders taghældning.

### Lokalmiljø

Lokalplanen er en udvidelse af byen, og flytter således kanten af byen. Derved forandres vilkårene for de boliger der hidtil har udgjort kanten. Lokalplanen vil derfor sikre hensyn til eksisterende nabo-områder ved, at sikre forbindelser ind i området, hvor interne forbindelser sikrer forskellige sløjfer af ruter, der kan opretholde muligheden for gå-/cykelture på kanten af byen, i grønne omgivelser.

Da bebyggelsen ligger nord for eksisterende boligområder, vil bebyggelse i lokalplanen ikke kunne medføre forandringer hvad angår skygge. Dog sikrer lokalplanen at bebyggelse ikke overskrider en højde på 5,5 meter, af hensyn til såvel landskabet som at udelukke risiko for indbliksgener.

### Trafik

Lokalplanen sikrer, at nye veje i lokalplanområdet overholder gældende regler for oversigtsforhold jf. vejreglerne og med plandisponeringen, hensigtsmæssige vejforløb. Hertil sikrer lokalplanen, at renovationskøretøjer kan vende i lokalplanområdet.

Nordmarksvej og Søborgvej er mindre veje og på sigt vil en udbygning af området kræve en opgradering af de to veje.

Lokalplanen vil sikre forbindelse gennem det grønne bånd og eksisterende boligområde, så børn og bløde trafikanter kan undgå Nordmarksvej, som del af forbindelsen til skole, institution, indkøb mv.

### Rekreative forhold

Lokalplanområdet vil forbindes med det sydliggende boligområde, og centrere det grønne rekreative bånd der i dag løber nord for boligområdet. Ved at samle de to områder i et grundejerforeningsfællesskab, vil det grønne bånd, få en endnu stærkere økonomi til drift og tilbud i båndet.

Ved centreringen som de to boligområders hjerte, får båndet også en samlende karakter og bliver del af oplevelsen ved færdsel imellem de to boligområder. Båndets centrering bærer derfor også potentialet for øget integrering af tilflyttere i området, og fungerer som en tryk ramme for børns friere fællesaktiviteter.

Den nordlige side af det grønne bånd har med sine høje træer og tætvoxede buske, i dag også fået en tillukket og afskærmende karakter til det åbne landskab, hvilket centreringen og stiforbindelserne vil åbne op for, så det grønne bånd i mindre grad vil fremstå som en kant til noget der ønskes afskærmet.

### **Klima - vandskadebegrænsning**

Lokalplanområdet ligger på en skråning. Lokalplanen vil med bestemmelser om terrænregulering, vejudformning og eventuelle LAR-løsninger langs veje, styre vandet til områdets nordøstligste hjørne, hvorfra regnvandet ledes til regnvandsbassin ved Søborgvej. Herved sikres de enkelte huse imod erosion, og regnvand.

Klimavand vil forsinkes i klimabed med nedsivning, fordampning og diffus udledning.

### **Zonestatus**

Lokalplanområdet er beliggende i landzone og overføres til byzone med vedtagelsen af lokalplanen.



## 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

- områdets anvendelse til boligformål,
- en funktionsmæssig helhed i forhold til udlæg af boligområde, håndtering af overfladevand samt veje og stier i området,
- fri- og opholdsarealer til boligerne i området,
- mulighed for og arealudlæg til håndtering af overfladevand, herunder etablering af trug, grøfter og/eller render langs veje og i rekreative områder,
- at området overføres fra landzone til byzone.

## § 2 Område- og zonestatus

### § 2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 1bz, Glud by, Glud, samt alle matrikler, som udstykkes efter lokalplanens endelige vedtagelse.

### § 2.2

Lokalplanområdet er beliggende i landzone. Ved lokalplanens endelige vedtagelse overføres området til byzone.



## § 3 Arealanvendelse

### § 3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende småbygninger, fælleshuse, samt dertilhørende vej-, sti- og fællesarealer.

## § 4 Udstykninger

### § 4.1

Der må for åben-lav-bebyggelse kun foretages udstykning og sammenlægning af matrikler i overensstemmelse med principperne på kortbilag 2.

For udstykninger/sammenlægninger til tæt-lav-bebyggelse, gælder at der maksimalt må anvendes 50% af de jordstykker, der i henhold til kortbilag 2 kan udstykkes.

Såfremt der ønskes tæt-lav-bebyggelse, skal der foreligge en samlet plan for de udstykninger tæt-lav-bebyggelsen omfatter.

### § 4.2

Ingen grund må udstykkes mindre end 400 m<sup>2</sup>. For åben-lav bebyggelse må udstykninger maksimalt være 1200 m<sup>2</sup>.

Grunde på mindre end 700 m<sup>2</sup> må alene anvendes til tæt-lav bebyggelse og må kun udstykkes såfremt minimum én tilstødende udstykning tilsvarende er mindre end 700 m<sup>2</sup>.

Undtaget fra ovenstående, er mindre arealer til pumpestationer, transformatorstationer o.lign.

### Ad §

#### **"Byggeloven § 10 A**

*Når der opføres mere end eet enfamiliehus til helårsbeboelse på en ejendom, skal bebyggelsen opføres og anbringes således, at hver boligenhed med tilhørende grundareal kan udstykkes til en selvstændig ejendom med lovlig vejadgang. Mulighed for udstykning som nævnt i 1. pkt. skal også foreligge, når der ved til- eller ombygning eller andre forandringer af et bestående enfamiliehus sker en opdeling af huset i flere enfamiliehuse.*

*Stk. 2. Reglerne i stk. 1 finder ikke anvendelse på private andelsboliger uden offentlig støtte, på boliger, der opføres med støtte efter lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. og på landbrugsejendomme."*

## § 5 Veje, stier og parkeringsforhold

### § 5.1

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

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

### § 5.2

Der skal sikres mulighed for en vejgennemførelse på tværs af lokalplanområdets østlige afgrænsning, for sammenkobling til fremtidig lokalplan i den resterende del af kommuneplanrammen 1.B.31.

Forbindelsesarealet skal udformes med klima-bed, hvoraf minimum 50% kan forblive ved vejgennemførelsen, og må ikke punktudlede klimavand ud af lokalplanområdet.

### § 5.3

Der udlægges areal til nye boligveje, vendepladser og stier i princippet som vist på kortbilag 2.

Boligveje udlægges i en bredde af minimum 12 meter og en kørebanebredde på minimum 6 meter i belægningssten, asfalt eller lignede fast belægning. Boligveje kan anlægges som LAR-løsning eller med render til regnvandshåndtering eller lignende LAR-løsninger, såsom den engelsk traditionelle ha-ha.

Boligvejes forløb skal etableres så der sikres lav hastighed i området, da veje også skal fungere som del af stiforbindelsen gennem lokalplanområdet.

Der skal i minimum en af vejsiderne være en rabat, som buffer for gående og gæsteparkering.

Boligveje afsluttes med en vendemulighed for renovationskøretøjer. Vendepladser skal dimensioneres i henhold til gældende vejregler.

### § 5.4

Der udlægges stiforbindelser for hver boligvej, der forbinder lokalplanområdet internt og til området mod syd, med placering i princippet som vist på kortbilag 2.

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

### § 5.5

For tæt-lav-bebyggelse gælder, at der inden for den pågældende matrikel, skal anlægges mindst 1 parkeringsplads pr. bolig på 90 m<sup>2</sup> eller mindre, og mindst 2 parkeringspladser pr. bolig større end 90 m<sup>2</sup>.

For åben-lav-bebyggelse gælder, at der inden for den enkelte udstykning skal anlægges mindst 2 parkeringspladser.

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

### § 5.6

Der må kun etableres én overkørsel og ét opstik pr. ejendom. For såvel overkørsel som opstik gælder, at bredden ikke må overstige 5,5 m.

Såfremt der etableres et selvstændigt sti-tracé skal dette være med en afstand på minimum 2,5 m fra overkørsel. Sti-tracé må maksimalt have en bredde på 1,5 m.



**Ad §**

Opstik er rampe-overgang mellem vej og kantsten.

Overkørsel er den udstrækning af skel, som biler muliggøres at krydse.

## § 6 Tekniske anlæg

### § 6.1

Bebyggelsen skal tilsluttes Hedensted Spildevands ledningssystem.

### Ad §

Området separatkloakeres og regnvand skal ledes til Hedensted Spildevands regnvandsbassin ved Søborgvej. Der må maksimalt afledes regnvand fra 40% af den enkelte boligatrikel til Hedensted Spildevands regnvandsledning. Regnvand fra yderligere befæstelse skal håndteres indenfor pågældende boligatrikel.

For vejatrikler gælder at der maksimalt må afledes regnvand fra 90% af den enkelte vejatrikel til Hedensted Spildevands regnvandsledning. Regnvand fra yderligere befæstelse skal håndteres indenfor pågældende vejatrikel.

### § 6.2

Klimavand skal styres ved LAR-løsninger, herunder trug, forsinkelsesbassiner/-arealer el.lign. til nedsivning/fordampning. Disponeringen af området må ikke udformes så der kan forekomme punktudledninger af klimavand ud af lokalplanområdet.

### § 6.3

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.

### § 6.4

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.

Udføres solceller, solfangere eller lignende anlæg på fladt tag, skal kronekant af inddækning/murkroner være i samme kote som højeste punkt af anlægget.

Der må ikke opføres vindmøller.

### § 6.5

Antenner og paraboler må kun opsættes så de ikke er synlige fra veje og må kun opsættes i en maksimal højde på 1,5 meter.

## § 7 Bebyggelsens omfang og placering

### § 7.1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 % for det enkelte jordstykke.

Dette gælder også for den enkelte grund ved en evt. udstykning iht. byggelovens §10A.

### § 7.2

Bebyggelse må ikke opføres i mere end 1 etage og bygningshøjden må ikke overstige 5,5 m, målt fra byggemodnet terræn.



## § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

### § 8.1

Facader skal udføres som murværk i tegl, og fremstå som blanke, vandskurede eller pudsede vægge eller udføres med træ- eller skiferbeklædning. Der må ikke udføres laftehjørner.

Mindre partier kan udføres som lette facader af træ, skifer, glas, aluminium, zink, kompositmaterialer eller lignende, der kan monteres på/i træ-/aluskelet. Undtaget herfor er fritliggende drivhuse på maksimalt 30 m<sup>2</sup>. Dog skal drivhuse opføres i farver og/eller materialevalg som anvendes på bygningerne.

### § 8.2

Tage udføres som saddeltag med taghældning på 20-30 grader.

Gavltrekanter skal opføres som husgavl, som fortsættelse og i samme materiale.

### § 8.3

Tagbeklædning skal udføres med enten teglsten, integrerede solceller, betontagsten, skifer, zink, aluminium eller tagpap med listedækning. Mindre partier kan udføres som glaspartier, herunder udestuer.

Der må ikke være blanke eller reflekterende materialer med en glansværdi over 14. Solceller og solfanger er undtaget, se § 6.4.

Undtaget herfor er også fritliggende drivhuse på maksimalt 30 m<sup>2</sup>. Dog skal drivhuse opføres i farver og/eller materialevalg som anvendes på bygningerne.

### § 8.4

Glasoverdækninger skal følge tagets hældning og visuelt være en integreret del af taget.

Inddækninger skal være udført i samme farver eller materialer som taget.

Ventilationshætter og lignende placeres således, at de ses mindst muligt og har samme farve og hældning som taget.

Varmepumper skal afskærmes og fremtræde som en integreret del af bebyggelsen, herunder i farver og/eller materialer som anvendes på bygningerne.

### 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.

### § 8.5

Tagvinduer el.lign. må maksimalt udgøre 30% af den respektive tagside.

Der må ikke udføres kviste el.lign.

## § 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

I lokalplanområdet må der ikke ske langtidsparkering af lastbiler.

### § 9.3

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

I forbindelse med anlæg til håndtering af regnvand, må der foretages den nødvendige terrænregulering, for at sikre vandets tilløb til regnvandsbassiner, grøfter og trug.

Bygninger og udearealer skal tilpasses terrænet og ikke omvendt.

Ved terrænregulering har den grundejer, der foretager reguleringen ansvaret for, at den naturlige afstrømning af overfladevand ikke hindres.

### § 9.4

Regnvandsbassiner, søer, grøfter og lignende må ikke indhegnes.

## § 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

### § 10.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet Hedensted Spildevands ledningssystem, samt alment vandværk.

### § 10.2

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret grønne områder, veje, stier, beplantning og parkeringsforhold, som nævnt i § 5, § 6 og § 9.

## § 11 Grundejerforening

### § 11.1

Der skal oprettes en eller flere grundejerforeninger med medlemspligt for samtlige ejere inden for lokalplanens område, når 40% af grundende er solgt eller når Hedensted Kommunalbestyrelse kræver det.

Grundejerforeningen for lokalplanområdet skal i fællesskab med grundejerforeningen, der ligger inden for lokalplan 07.B1.01 – Boligområde Glud Kirkevej, varetage grundejerforeningsopgaver for matrikelnr. 1bh, Glud by, Glud, i en 50/50 fordeling af udgifter.

Boligforeninger og/eller udlejere, der ved sam-/udmatrikulering etablerer sig indenfor lokalplanområdet efter fuldført byggemodning, har ligeledes pligt til medlemskab af grundejerforeningen.

### Ad §

Vilkår for stiforbindelse og samarbejde, ifølge aftale med sydliggende grundejerforening fremgår af lokalplanens redegørelse under afsnittet "Konsekvenser for nærområdet – Trafik og grønt bånd".

### § 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 veje, stier, parkering og fællesarealer og fælles aktiviteter mv., samt regnvandsløsninger. Grundejerforeningen skal efter overtagelse af fællesarealer tillige forestå etablering af eventuelle nyanlæg indenfor fællesområderne. 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.

## 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 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

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 1.B.31 og udlagt til boligområde.

Lokalplanen er overensstemmelse med kommuneplanenrammen, da lokalplanen udlægger arealet til fremherskende åben-lav boligområde, med mulighed for tæt-lav.

## Retningslinje 1.1 Byudvikling og byzone

Størstedelen af Glud ligger i landzone, men byen i er Kommuneplan 2017-2029 udpeget som lokalcenter.

I forbindelse med nærværende lokalplan overføres boligområderne til byzone.

Følgende retningslinje i Kommuneplan 2017-2029 omhandler planlægning inden for et planlagt byzoneareal:

### **1.1.1: Byudvikling skal, som en alt overvejende hovedregel, ske indefra og ud.**

Området omfattet af den nærværende planlægning grænser op til den eksisterende bymæssige bebyggelse i Glud. Det vurderes derfor at være i overensstemmelse med retningslinjen om, at byudvikling skal ske indefra og ud.

Ligeledes skal der afklares -og redegøres for behovet for stiforbindelser, i forhold til det omkringliggende stinet, hvor der sættes særligt fokus på at skabe sammenhænge. Lokalplanen udlægger stiforbindelser, som skaber sammenhæng mellem boligvejene i planen og til den øvrige del af byen.



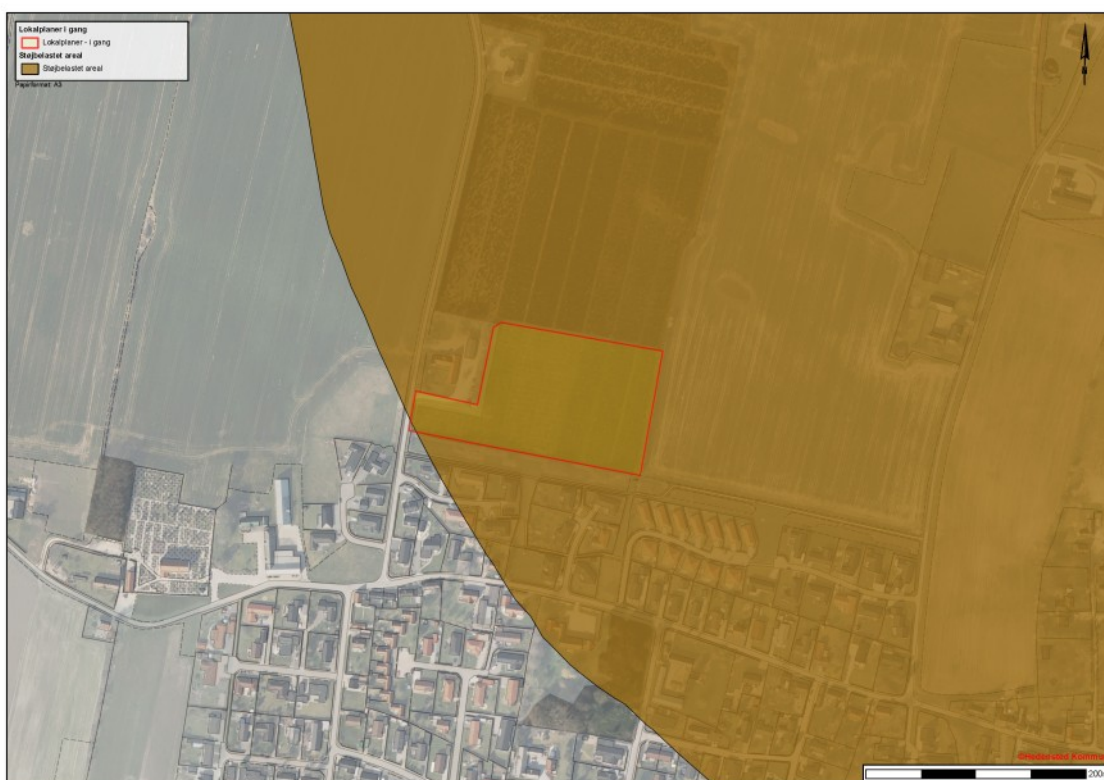
## Retningslinje 6.1 Støj

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

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

Lokalplanområdet er ikke beliggende i nærheden af overordnede veje, jernbaner eller flyvepladser. Den primære støjkilde i området er støjende erhverv eller fritidsaktiviteter. Ca. 450 meter nordøst for lokalplanområdet ligger der en entreprenør på Søborgvej 5, og ca. 550 m mod nordøst ligger der en flugtskydebane. Der er derfor udarbejdet en støjredegørelse. Støjredegørelsen har vist at Planlovens § 15a er overholdt og at der ikke skal foretages støjbegrænsende foranstaltninger.

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



## Retningslinje 8.1 Oversvømmelse og erosion

**8.1.1 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.**

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

**8.1.4 Før der lokalplanplanlægges i de udpegede områder, anbefales det at undersøge konkret, om området er påvirket eller risikerer at blive påvirket af forhøjet sekundært grundvandsstand eller erosion.**

**8.1.5 Ved lokalplanlægning i et udpegede område, hvor der er risiko for oversvømmelse fra kloakken, og hvor der er sket ændringer i det pågældende kloakopland siden 2012, bør der laves en detailberegning i tæt samarbejde med spildevandselskabet.**

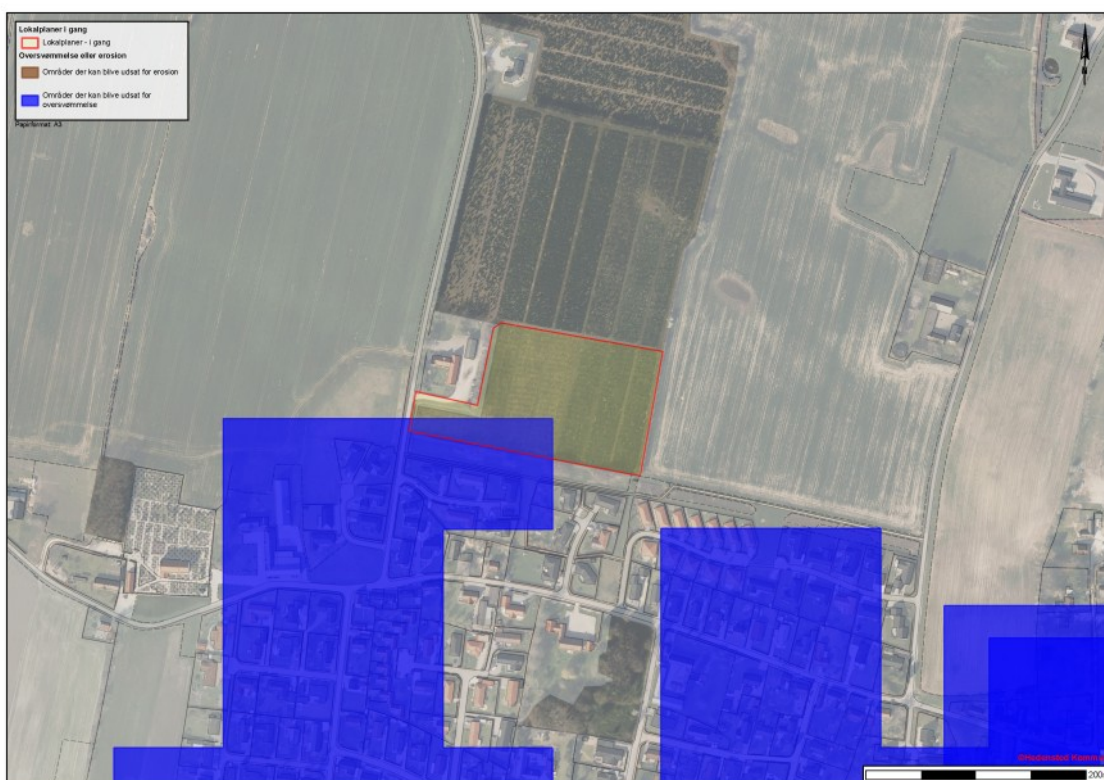
Sydøstligst i lokalplanområdet, er en mindre del udpeget for oversvømmelse og erosion.

Regn- og overfladevand håndteres ved regnvandsbassin ved Søborgvej, samt evt. som en del af rabatter og fælles grønne arealer i området. Der kan etableres fælles nedsivningsløsninger som fx regnbede eller faskiner fra flere boliger, hvor nedsivnings- og pladsforhold er gunstige. Fra vej- og parkeringsarealer kan der nedsives og fordampes i regnbede med filtermuld eller faskiner, der indpasses naturligt i de grønne ubebyggede arealer langs vejene.

Håndtering af skybrud sker i form af grøfter eller lavninger i terrænet, der kan oversvømmes kortvarigt i forbindelse med kritiske hændelser, eller i form af veje med kantsten.

Lokalplanområdet tilkobles et nyt selvstændigt regnvandssystem, hvorfor det hverken påvirker eller påvirkes af det eksisterende regnvandssystem.

Der kan etableres afværgeforanstaltninger der leder evt. oversvømmelse fra syd uden om de evt. berørte matrikler.





## Retningslinje 8.2 Klimatilpasningsområder

Store dele af Glud by er udpeget som klimatilpasningsområde i kommuneplanen, hvilket er arealer, som risikerer at blive udsat for periodevise oversvømmelser som følge af klimaforandringerne frem til år 2100. Glud er i risiko for oversvømmelse af kloaknettet.

Lokalplanen vil håndtere de langsigtede klimaændringer og ændrede nedbørsforhold inden for lokalplanområdet, ved en lokalhåndtering af regnvandet, der skal indtænkes som et rekreativt element i form af LAR-løsninger. Gennem byggemodningen terrænreguleres så regnvand ledes ud på vejene og heraf til regnvandsbassinet, eventuelt via LAR-løsninger.

**8.2.1 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.**

**8.2.2 Arealer i eksisterende byområder, der i fremtiden bliver påvirket af øget vandstand - grundvand, overfladevand og havvand, skal ved omdannelse udformes, så eksisterende kulturværdi og bymæssig værdi, særligt helårsbeboelse og erhvervsbyggeri, så vidt muligt sikres på en måde, så der tilføres nye bymæssige kvaliteter.**

**8.2.3 Hensigtsmæssig håndtering af overfladevand skal fremtidssikre byudviklingsområder og landzonebebyggelser mod ødelæggelser og værditab på en måde, som ikke væsentligt påvirker lavbunds- og vådområders biologiske værdi, og muligheden for at genoprette lavbundsarealer til vådområder. Naturområder i byudviklingsområder skal bevares med et mangfoldigt og varieret dyre- og planteliv.**

**8.2.4 Tekniske anlæg kan normalt ikke tillades lokaliseret i klimatilpasningsområder. Hvor et anlæg nødvendigvis skal placeres i klimatilpasningsområder, skal anlægget udformes, så det ikke hindrer eller begrænser området funktion til håndtering af store vandmængder. Anlægget skal i så fald indrettes, så det kan tåle periodevise oversvømmelser.**

**8.2.5 Ved byggeri og anlæg, der lokaliseres i oplandet til klimatilpasningsområder, skal afledning af overfladevand nedsives så tæt ved kilden som muligt.**

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

**8.2.7 I det åbne land kan klimatilpasningsområderne kun ændre anvendelse til naturområder, vådområder og rekreative områder. Ved omdannelsen skal det sikres, at området naturmæssige værdier styrkes, at vandmiljøplanens målsætninger overholdes, og at der bliver mulighed for at fjerne næringsstoffer.**





## Retningslinje 10.2 Skovrejsning

Hele lokalplanområdet er udpeget som skovrejsning uønsket. Da der ikke planlægges skovrejsning i området, vurderes lokalplanen at være i overensstemmelse med retningslinjen.

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



## Retningslinje 10.3 Kystnærhedszonen

*10.3.1 I forbindelse med byudvikling inden for kystnærhedszonen skal den mere detaljerede planlægning sikre en harmonisk og rolig byprofil mod kysten. Samtidig bør der skabes udvidet adgang til kysten for offentligheden.*



### Planmæssig begrundelse

Glud er beliggende inden for kystnærhedszonen. For at sikre og fastholde byens tilbud, herunder bl.a. skole, daginstitution og dagligvarebutik, skal Glud også fremadrettet kunne udvikle sig. Bebyggelsen er udlagt i overensstemmelse med princippet om byvækst indefra og ud.

Der har været planer om at byen skulle udvikle sig mod sydøst, hvilket for Glud er længst væk fra Horsens Fjord. Til gengæld er det tættere på As Vig og det sydlige Kattegat. Inden byen kan udvikle sig mod øst, bør den planlagte omfartsvej anlægges. På nuværende tidspunkt er det derfor mest hensigtsmæssigt at udvikle Glud mod nord.

Den nuværende anvendelse af området er til landbrug. Da landbrug er monokultur i store utilgængelige arealer, vurderes en ændring til boligformål, at være til gavn for natur-, miljø- og rekreative hensyn. Lokalplanområdets udformning, vurderes sammen med boligvejenes forløb at tydeliggøre landskabet.

### Visuel påvirkning af kystlandskabet

Det overordnede hensyn i forhold til kystnærhedszonen er, at kysterne så vidt muligt friholdes for unødigt visuel påvirkning fra byggeri og anlæg samt at ændringer inden for byzone får et harmonisk udtryk i kystlandskabet. Da Glud er beliggende inden for kystnærhedszonen, gælder dette hensyn fra hele det omgivende landskab.

Den vestlige del af Glud ligger meget synligt og åbent i landskabet med kirken og dets omgivelser i fokus.

Øst for Glud falder terrænet ned mod nord, ved dalsænkningen med Glud bæk i bunden.

På den østlige side af dalen er der en samling af enkeltstående boliger og mindre gårde.

Mellem Horsens Fjord og lokalplanområdet ligger flere mindre skovarealer, læbælter og trægrupper. Disse sammen med det kuperede terræn, forhindrer indkig til lokalplanområdets boliger, fra Horsens Fjord og gennem kystlandskabet.

Lokalplanområdet placering i kystlandskabet er vist på nedenstående kort og fotos.

Som det ses på billede A, B og C består kystlandskabet hovedsagligt af beplantet kuperet terræn med begrænsede indkig. Her ses også enkelte huse i landskabet med beplantning tæt ved.

Det kuperede terræn vil sammen med de spredte boliger og beplantningen skærme lokalplanområdet for indkig fra fjorden og kysten.

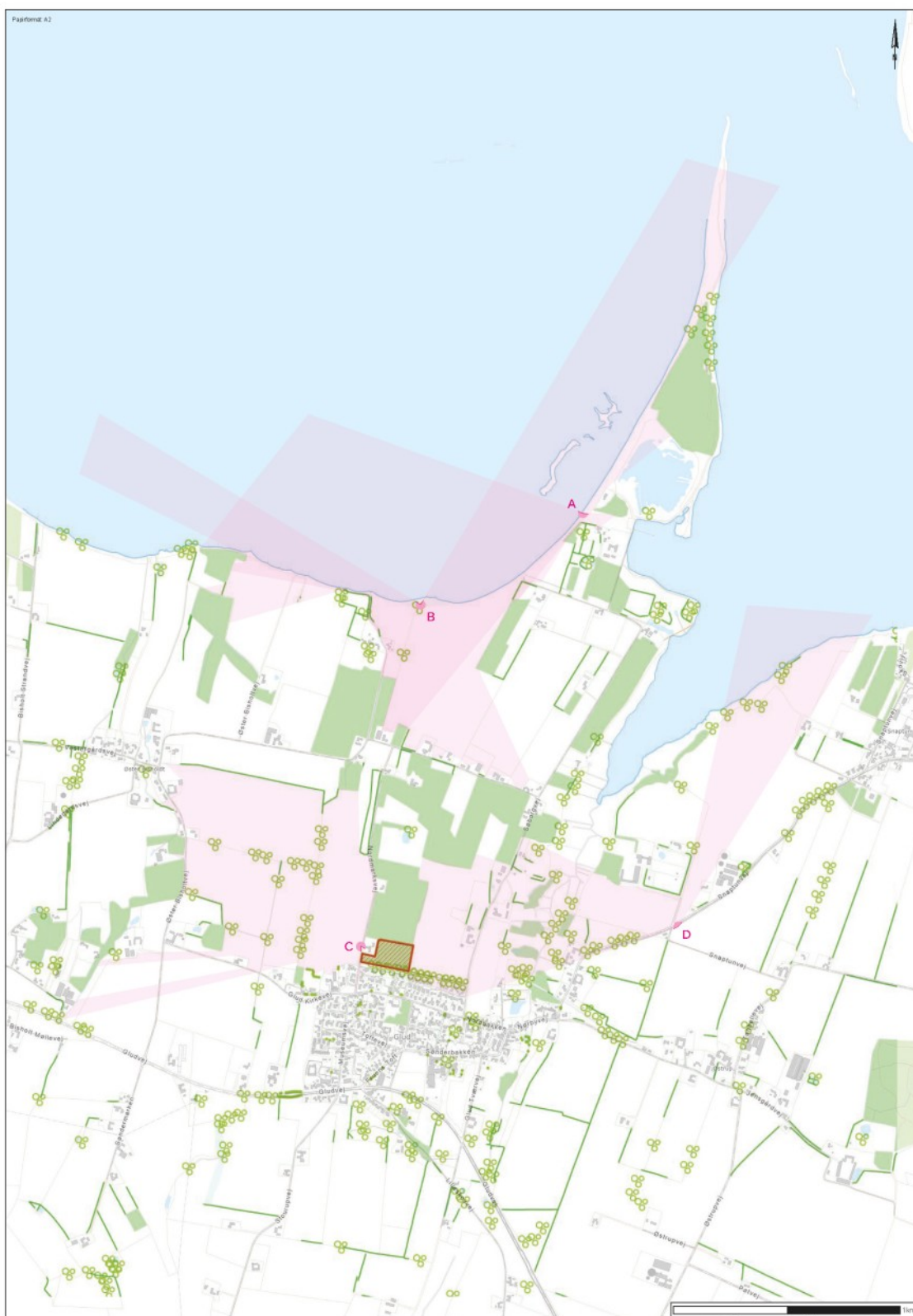
Lokalplanområdet kan på billede D anes som en naturlig fortsættelse af byen. Fra lokalplanområdet er der cirka 1,25 km til fotopunkt D, der viser hvordan byggeri inden for lokalplanområdet kun i mindre grad påvirker kystlandskabet.

## Konklusion

Hele byen er omfattet af kystnærhedszonen og for at sikre byens tilbud, er det nødvendigt at byen fortsat kan udvikle sig. Da terræn, mindre bebyggelser og beplantning indrammer området, som beskrevet ovenfor og vist på billederne herunder, vurderes bebyggelsen ikke at medføre en negativ visuel påvirkning af kystlandskabet. Det vurderes at bebyggelsen vil fremstå som en naturlig forlængelse af byen.

Lokalplanen vurderes at være i overensstemmelse med såvel retningslinjen i Kommuneplan 2021-2033, som Planlovens bestemmelser om planlægningen inden for kystlandskabet.





*Herover: Kort over Glud og omegn samt kysten langs Horsens Fjord. Lokalplanområdet er markeret med en skravering og rød kant. Foto-punkter markeret med bogstaver, og synsfelter angivet ved lyserøde flader. Af kortet fremgår desuden omfanget af beplantning i landskabet, både skovarealer, læbælter og trægrupper, der alle begrænser udsynet gennem kystlandskabet.*

A: NORD-ØST FOR LOKALPLANOMRÅDET



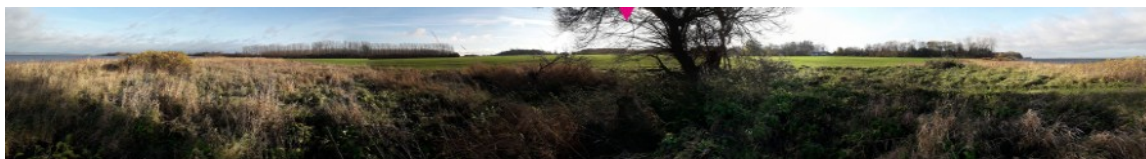
*Herover: A panorama, hvor rød pil markerer retningen for lokalplanområdet, der er placeret bag de mange beplantningselementer, og kan derfor ikke ses.*



*Herover: A foto, hvor rød pil markerer retningen for lokalplanområdet, der er placeret bag de mange beplantningselementer, og kan derfor ikke ses.*



B: NORD FOR LOKALPLANOMRÅDET



*Herover: B panorama, hvor rød pil markerer retningen for lokalplanområdet, der er placeret bag de mange beplantningselementer, og kan derfor ikke ses.*



*Herover: B foto, hvor rød pil markerer retningen for lokalplanområdet, der er placeret bag de mange beplantningselementer, og kan derfor ikke ses.*

C: VEST FOR LOKALPLANOMRÅDET



*Herover: C panorama, hvor rød pil markerer retningen for lokalplanområdet, der er placeret bag de mange beplantningselementer og huset, hvorfor lokalplanområdet ikke er synligt.*



*Herover: C foto, hvor lokalplanområdet ligger lige til højre for foto-kigget, placeret bag beplantning, og derfor ikke synlig.*



D: ØST FOR LOKALPLANOMRÅDET



*Herover: D panorama, hvor rød pil markerer retningen for lokalplanområdet, der lige kan anes som en naturlig fortsættelse af byen.*



*Herover: D foto, hvor rød pil markerer retningen for lokalplanområdet, der lige kan anes som en naturlig fortsættelse af byen.*

## Retningslinje 11.2 Kulturhistoriske bevaringsværdier

Glud Kirke ligger ca. 350 m vest for lokalplanområdet. Et mindre område af lokalplanens vestligste del, er derfor omfattet af kirkebyggelinjer.

Lokalplanen sikrer at bebyggelse i dette område ikke overskrider en højde på 5,5 m og med plandisponeringen og taghældning, at byggeriet ikke skæmmer kirkens synlighed i landskabet.

Afgrænsningen af kirkens nærmiljø, følger Nordmarksvej, hvorfor lokalplanen ikke vurderes at have indvirkning herpå.

**11.2.2 Kirkernes nærmiljø skal tilpasses samspillet med kirken og de kirkelige anlæg.**

**Kirkernes ofte markante synlighed i omgivelserne skal bevares.**

**11.2.3 Inden for beskyttelseszonerne omkring kirkerne kan der kun opføres bebyggelse hvis det kan ske uden, at hensynet til kirkernes landskabelige beliggenhed eller samspil med bymæssigt miljø herved tilsidesættes.**



## Retningslinje 12.2 Stier

Lokalplanen er en udvidelse af byen, og flytter således kanten af byen. Derved forandres vilkårene for de boliger der hidtil har udgjort kanten. Lokalplanen vil derfor sikre hensyn til eksisterende nabo-områder ved, at sikre forbindelser ind i området, hvor interne forbindelser sikrer forskellige sløjfer af ruter, der kan opretholde muligheden for gå-/cykelture på kanten af byen, i grønne omgivelser.

Lokalplanen vil sikre forbindelse gennem det grønne bånd og eksisterende boligområde, så børn og bløde trafikanter kan undgå Nordmarksvej, som del af forbindelsen til skole, institution, indkøb mv.

Lokalplanområdet vil forbindes med det sydliggende boligområde, og centrere det grønne rekreative bånd der i dag løber nord for boligområdet. Ved at samle de to områder i et grundejerforeningsfællesskab, vil det grønne bånd få en endnu stærkere økonomi til drift og tilbud i båndet.

Ved centreringen som de to boligområders hjerte, får båndet også en samlende karakter og bliver del af oplevelsen ved færdsel imellem de to boligområder. Båndets centrering bærer derfor også potentialet for øget integrering af tilflyttere i området, og fungerer som en tryk ramme for børns friere fællesaktiviteter.

Den nordlige side af det grønne bånd har med sine høje træer og tætvoxede buske, i dag også fået en tillukket og afskærmende karakter til det åbne landskab, hvilket centreringen og stiforbindelserne vil åbne op for, så det grønne bånd i mindre grad vil fremstå som en kant til noget der ønskes afskærmet.

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

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

**12.2.3 De rekreative stiers og ruters omgivelser skal sikres mod etablering af landskabs- og miljøforringende anlæg og mod, at der sker ændringer i trafikken, der kan forringe ruters rekreative værdi.**

**12.2.4 Der skal i samarbejde mellem statsskovdistrikter, kommuner og private lodsejere tilvejebringes de fornødne arealer til rekreativt ophold i tilknytning til stisystemer og væsentlige rekreative områder.**

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

## Retningslinje 12.3 Parkering

Kommuneplanen foreskriver at der for det enkelte område vurderes et parkeringskrav. Da Glud ligger i et område med begrænset offentlig transport, må det forventes at området betjenes af biler. Derfor stilles der inden for lokalplanområdet krav om, at der i forbindelse med tæt-lav-bebyggelse anlægges mindst 1 parkeringsplads pr. bolig på 90 m<sup>2</sup> eller mindre, og mindst 2 parkeringspladser pr. bolig større end 90 m<sup>2</sup>.

Det forventes at den enkelte grundejer i forbindelse med åben-lav-bebyggelse, indretter sig efter eget transportbehov, hvorfor der ikke stilles krav herfor.

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

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

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

*12.3.4 Ved blandet byggeri fastsættes parkeringskravet som summen af kravene til de enkelte funktioner. Arealer beregnes efter bygningsreglementets beregningsregler for etageareal.*

*Når der etableres parkeringspladser til for eksempel detailhandel, skal bakkende lastbiler og andre trafikanter holdes adskilte.*

*Indretning af parkeringsarealer skal ske i henhold til gældende vejregler.*



## Lokalplanens konsekvenser for nærområdet

### Landbrug

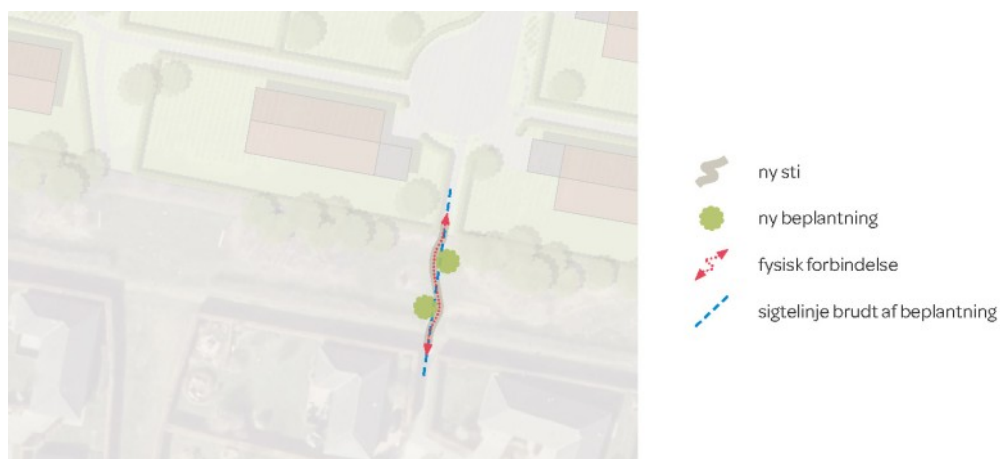
Der er ingen aktive husdyrbrug i nærheden af lokalplanområdet. Nærmeste husdyrbrug ligger ca. 600 m syd-vest for området.

### Støj

Ca. 450 meter nordøst for lokalplanområdet ligger der en entreprenør på Søborgvej 5. Mod nordøst ca. 550 m fra lokalplanområdet ligger der en flugtskydebane. Lokalplanen sikrer at aktivitet af pågældende anlæg ikke begrænses, af støjgrænser for boligområder. Der er således udarbejdet støjregulering herfor, der har vist at Planlovens § 15a er overholdt og at der ikke skal foretages støjbegrænsende foranstaltninger.

### Trafik og grønt bånd

Der er udarbejdet en aftale med grundejerforeningen mod syd, om et grundejerforeningsfællesskab for matr.nr. 1bh, Glud By, Glud med vilkår om at det eksisterende læbælte skal bevares. Dog må der i læbæltet etableres to åbninger. Åbningen beliggende mod vest, må maksimalt etableres med en bredde på 5 meter og åbning beliggende mod øst må maksimalt etableres med en bredde på 3 meter. I forbindelse med den østlige åbning kan der etableres en stiforbindelse gennem det grønne bånd, såfremt den udføres som vist i illustrationen herunder. Stien skal således sno sig mellem to beplantninger med væksthøjde på mindst 2 meter, der er placeret på en sådan måde, at det ikke er muligt at se fra stiens ene ende til den anden.



**Herover: Vilkår for stiforbindelse i sydliggende grønt bånd, efter aftale med grundejerforeningen.**

Åbninger i læbæltet, stien og den nye beplantning etableres ifm. byggemodning af lokalplanområdet, på bygherres bekostning.

Drift og vedligehold i form af græsslåning, beskæring m.v. varetages af grundejerforeningen beliggende mod syd, mens udgifter herfor samt øvrige relaterede udgifter, fordeles 50/50 mellem de to grundejerforeninger. Hvis der etableres flere grundejerforeninger i lokalplanområdet udgør de tilsammen 50% af samarbejdet med grundejerforeningen beliggende mod syd.

Den/de nye grundejerforening(er) kan stille forslag omkring brug og udformning af arealet, men det er grundejerforeningen beliggende mod syd der, som ejer af fællesarealet, bestemmer hvordan arealet skal anvendes, samt udformes.

Nordmarksvej og Søborgvej er mindre veje og på sigt vil udvikling af området kræve en udbygning af de to veje.

### Bomiljø

Lokalplanområdet vil være en nordlig udvidelse af byen, med et boligområde lige syd for. Det eksisterende boligområde har været vant til at udgøre kanten af byen og have landbrug,

granplantage og åbent land mod nord. Nærområdet vil på denne baggrund opleve en ændring af identitet og udsyn, ved ikke længere at være bosat på kanten.

Til gengæld vil planen tilbyde nye relationer og bevægelsesforløb, samt forstærke nogle af de eksisterende grønne lommer og stisystemer.

Langs kanten af de eksisterende boligområder, lige syd for lokalplanområdet, ligger et stisystem med mange grønne lommer, pladser, nicher, samt lege- og aktivitetsredskaber.

Lokalplanen vil koble sig på disse, med henblik på at få størst mulig glæde af eksisterende forhold, samt forstærke dem.

### **Visuel påvirkning på lokalt plan**

Med boligområdet på kanten af byen, vil det overtage udsigten ud over landskabet mod nord.

Med boligvejenes åbne orientering mod nord, vil alle boliger få andel i udsigten, ikke mindst ved ophold eller færdsel på vejene.

Hertil vil enkelte boliger opnå udsigt over landbrugslandskaber mod henholdsvis øst og vest, herunder Klejs Dal mod øst.

Boligområdet vil være af forholdsvis åben karakter, og med god afstand til eksisterende naboområder, hvorfor indblik ikke vurderes at blive en gene.

Boligerne vil fremstå som 1 plans huse med udtryk i tråd med Gluds karakter.

Som kant af byen, vil lokalplanen sikre at minimere lysforurening, ved belysning der orienteres ind, og ned, i lokalplanområdet.

### **Klimavand**

I forbindelse med lokalplanen, udarbejdes også et spildevandsplantillæg der vil muliggøre etablering af et anlæg til håndtering af regnvand ved Søborgvej. Hertil kan der i området udføres LAR-løsninger der delvist forsinker eventuelt klimavand.

## Eksisterende lokalplan og servitutter

Der eksisterer i området ikke servitutter, der er uforlignelige med lokalplanen.

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.

## Teknisk forsyning

### Varmeforsyning

Lokalplanområdet må forvente individuel opvarmning. Der vil hverken blive gas eller fjernvarme.

### Vandforsyning

Lokalplanområdet vandforsynes fra Glud vandværk.

### Spildevand

Der udformes ifm. lokalplanen et spildevandsplantillæg, hvormed området vil omfattes af Hedensted Kommunes Spildevandsplan.

### Overfladevand

Der udformes ifm. lokalplanen et spildevandsplantillæg, hvormed området vil omfattes af Hedensted Kommunes Spildevandsplan.

Hedensted Spildevands regnvandssystem dimensioneres, således at det kan håndtere regnvand fra 40% af hver enkelt boligmatrikel og 90% af vejmatrakerne i området. Resterende regnvandsmængde skal håndteres inden for området.

### 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. 3,2 km til nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde: Natura 2000 område nr. 56 'Horsens Fjord, havet øst for Endelave', som rummer Habitatområde nr. 52, Fuglebeskyttelsesområde nr. 36 og Ramsarområde nr. 13. 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 og deres udpegningsgrundlag.

### Bilag IV arter

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

## Miljøforhold

### Støj

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

Hedensted Kommune har fået foretaget en undersøgelse af støjen i et område i Glud, hvor der planlægges åbne og lave boliger. Der er redegjort for støjen fra den nærliggende erhvervsvirksomhed samt for skydebanen.

Det konkluderes, at:

- Virksomheden får ikke reduceret sit støjmæssige råderum i forbindelse med lokalplanlægningen.
- Skydebanen får ikke reduceret sit støjmæssige råderum i forbindelse med lokalplanlægningen.

### Lugt, støv eller anden luftforurening

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

Det vurderes, at de aktiviteter der er i nærområderne ikke giver anledninger til emissioner i lokalplanområdet. Der kan forekomme støv i anlægsfasen.

### 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.

Af jordforureningslovens § 71 fremgår det:

***”Såfremt der under bygge- eller jordarbejder på et areal, der ikke er kortlagt, konstateres en forurening af jorden, skal arbejdet standses. Tilsvarende gælder på et kortlagt areal, såfremt den konstaterede forurening ikke er beskrevet i kortlægningen. Forpligtelsen påhviler ejendommens ejer og den, der udfører eller lader pågældende arbejde udføre.”***

## Tilladelser fra andre myndigheder

### Museumsloven

Af arkivalisk kontrol pr. 14. april 2021 skønner VejleMuseerne, at der er en stor risiko for at støde på fortidsminder i lokalplansområdet.

Beliggenheden tæt på den historiske landsby Glud, betyder at der er forhøjet risiko at støde på fortidsminder fra middelalderen og nyere tid.

Der er nord for lokalplansområdet registreret dele af to huskonstruktioner på matr. 2r (170104-sb.71). Disse kan ikke dateres nærmere end til sen vikingetid eller middelalder. Ligeledes er der registreret en bebyggelse på matr. 7ax, hvor der blev fundet en boplads fra den yngste del af stenalderen eller bronzealderen (170104-sb. 69).

VejleMuseerne anbefaler derfor en forundersøgelse af arealet forud for byggemodning.



## 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.

Hele lokalplanområdet er omfattet af kystnærhedszonen, ligesom hele Glud ligger inden for kystnærhedszonen.

I forbindelse med Kommuneplan 2017-2029, hvor området er blevet kommuneplanlagt for boligområde, er der således blevet redegjort for udviklingen af Glud inden for kystnærhedszonen:

***" Glud er en attraktiv bosætningsby, hvor samtlige udlæg er udnyttet i planperioden. Der er et konkret behov for at udlægge areal til nye boligområder.***

***[... ] Den nordlige del af Glud ligger gemt bag mindre skovområder og vil virke som en buffer mellem kysten og byen. Derfor placeres der to rammer til boligformål her.***

***[...] Med ovennævnte placeringer vil byen kunne udvikle sig, samtidigt med, at kystlandskabet påvirkes mindst muligt."***

For opretholdelse af byens tilbud, er også vækst af byen nødvendig. Bebyggelsen er i overensstemmelse med princippet om byvækst indefra ud.

Der har været planer om at lade byen vækste mod sydøst, hvilket er fjernest Horsens Fjord. Til gengæld er det tættere As Vig og det sydlige Kattegat. Hertil er det forud for bebyggelse sydøst for Glud, nødvendigt at den planlagte omfartsvej er anlagt. Således er udvidelsen mod nord, den aktuelt eneste mulighed for udvidelse af Glud.

Lokalplanområdet omfatter alene arealer der har været anvendt til landbrug (monokultur), og vurderes herved at gavne natur-, miljø- og rekreative hensyn.

Lokalplanens placering og udformning, vurderes hertil at underbygge naturen og biodiversiteten i området, samt tydeliggøre landskabet.

Terrænet hælder med ca. 1:100 jævnt mod nordøst og åbent landskab.

Bebyggelsen skal laves på en sådan måde, at man sikrer de enkelte huse imod erosion, og regnvand.

Lokalplanen skal hertil sikre hensyn for vind fra åbent landskab, og skygger fra det grønne bånd sydfor.

Boligerne vil fremstå som 1 plans huse med udtryk i tråd med Gluds karakter.

Som kant af byen, vil lokalplanen sikre at minimere lysforurening, ved belysning der orienteres ind, og ned, i lokalplanområdet.

Der skal sikres aftale med grundejerforeningen mod syd ift. stiadgang i deres område.

Nordmarksvej og Søborgvej er mindre veje og på sigt vil en udbygning af området kræve en opgradering af de to veje.

Der skal sikres at renovationskøretøjer vende i lokalplanområdet.

Der er ikke registreret beskyttet natur i nærheden af lokalplanområdet og 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.

Der ca. 3,2 km til nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde: Natura 2000 område nr. 56 'Horsens Fjord, havet øst for Endelave', som rummer Habitatområde nr. 52, Fuglebeskyttelsesområde nr. 36 og Ramsarområde nr. 13.

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 og deres udpegningsgrundlag.

Området afvander til Glud Bæk, og skal forventes forsinket til 0,8 l/s/red ha.

Regnvand håndteres gennem spildevandsplantillæg med et regnvandsbassin østligst i, og for, kommuneplanrammen.

Spildevandsplantillæget vil hertil udlægge hele området som separat kloakeret, med afledningen af husspildevand til Renseanlægget i As vig. Denne ekstra tilledning vurderes at være marginal og har derfor ingen indflydelse på anlæggets drift.

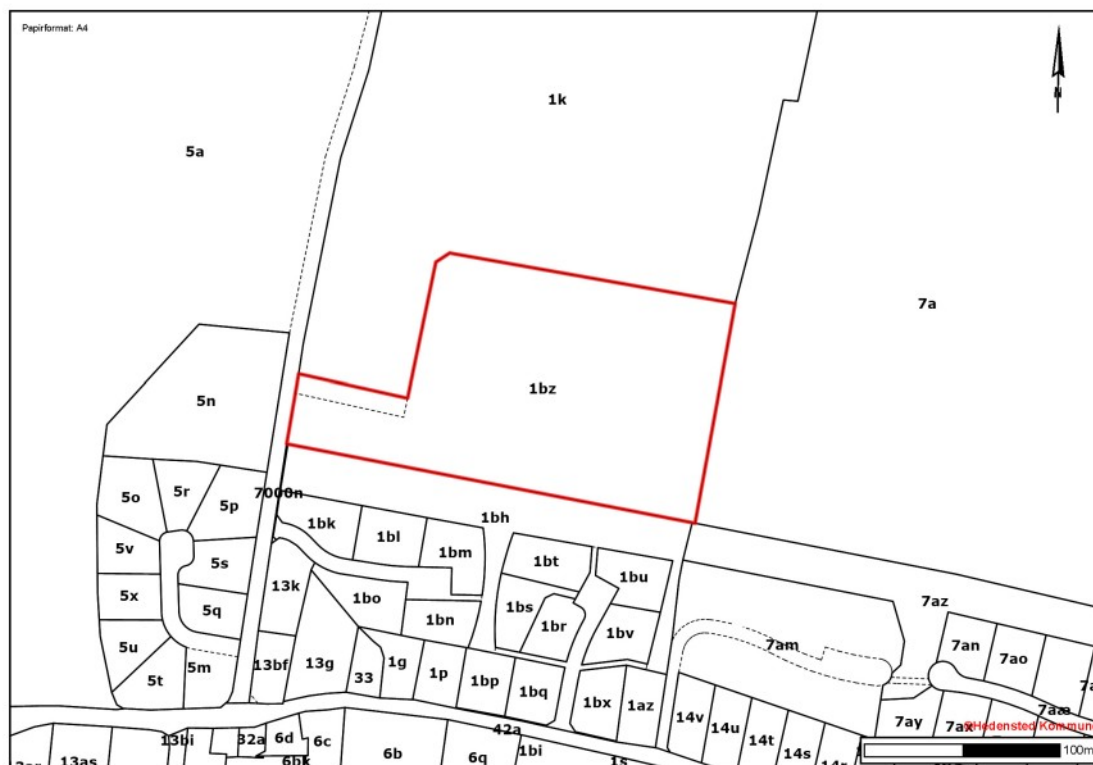
Ca. 450 meter nordøst for lokalplanområdet ligger der en entreprenør på Søborgvej 5, og ca. 550 m mod nordøst ligger der en flugtskydebane. Der er derfor udarbejdet en støjredegørelse. Støjredegørelsen har vist at Planlovens § 15a er overholdt og at der ikke skal foretages støjbegrænsende foranstaltninger.

Glud Kirke ligger ca 350 m vest for lokalplanområdet. Et mindre område af lokalplanens vestligste del, er derfor omfattet af kirkebyggelinjer og kulturmiljø. Lokalplanen vil således sikre at byggeri i dette område ikke overskrider en højde på 8,5m og at byggeriet ikke skæmmer kirkens synlighed i landskabet. VejleMuseerne skønner at der er en stor sandsynlighed for at finde fortidsminder i lokalplansområdet, fra middelalderen og nyere tid, og anbefaler forundersøgelse af arealet før byggemodning.

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.

[Det samlede miljøscreeningsskema findes her.](#)

## Kortbilag 1



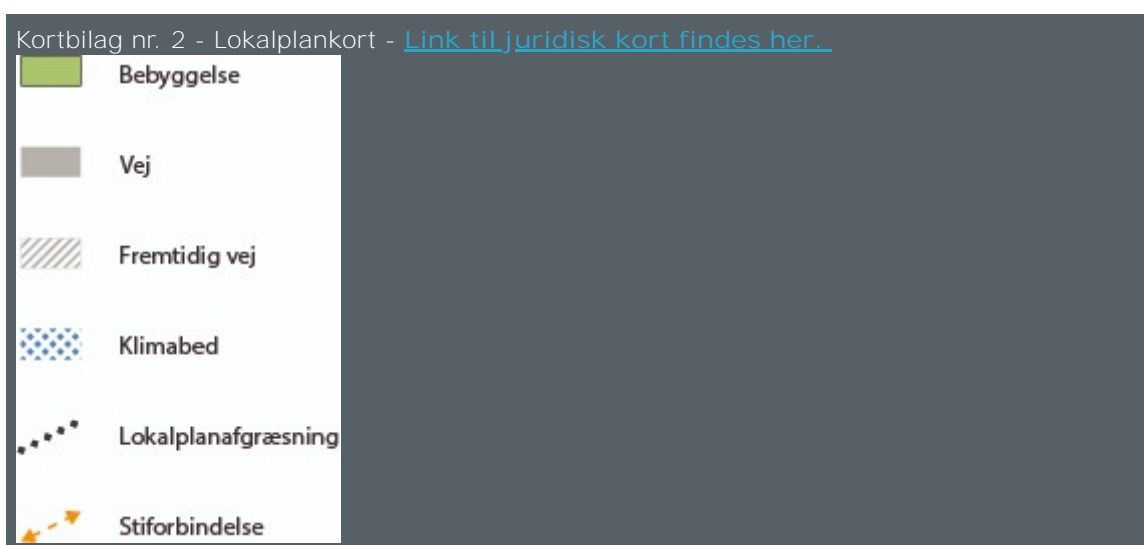
Kortbilag 1 - Matrikelkort med lokalplanafgrænsning

Kortbilag nr. 1 - Matrikelkort - [Link til juridisk kort findes her...](#)

## Kortbilag 2



Kortbilag 2 - Principper for udstykningsplan



## Kortbilag 3



Kortbilag 3 - illustrationsplan

Kortbilag nr. 3 - Illustrationsplan - [Link til juridisk kort findes her.](#)  
OBS - Illustrationsplanen er en illustration af hvordan lokalplanområdet kan fremstå.

## Kortbilag 4



Kortbilag 3 - illustrationsplan - eksempel med tæt-lav-bebyggelse

Kortbilag nr. 4 - Illustrationsplan - eksempel med tæt-lav-bebyggelse - [Link til juridisk kort findes her.](#)

OBS - Illustrationsplanen er en illustration af hvordan lokalplanområdet kan fremstå.



## Vedtagelse

Forslag til Lokalplan 1153 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

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.

### Lokalplanens retsvirkninger

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

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

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

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

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

