

# Helheden - Første etape af nyt boligområde vest for Hedensted

Lokalplan 1186

Lokalplanen er under udarbejdelse



**HEDENSTED**  
KOMMUNE

# Indholdsfortegnelse

Offentlig høring .....	1
Baggrund og indhold .....	2
Formålet med lokalplanen .....	7
Lokalplanens indhold .....	8
Bestemmelser .....	15
§ 1 Formål .....	16
§ 2 Område- og zonestatus .....	17
§ 3 Områdets anvendelse .....	18
§ 4 Udstykninger .....	20
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold .....	21
§ 6 Tekniske anlæg .....	23
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering .....	25
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden .....	27
§ 9 Ubebyggede arealer .....	29
§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse .....	32
§ 11 Grundejerforening .....	33
§ 12 Aflysning af lokalplan og servitutter .....	34
Redegørelse .....	35
Redegørelse for Kommuneplan 2021-2033 .....	36
Retningslinje 1.1 Byudvikling og byzone .....	37
Retningslinje 7.1 Støj .....	39
Retningslinje 8.1 Grønt Danmarkskort .....	42
Retningslinje 8.3 Lavbundsarealer og vådområder .....	45
Retningslinje 9.1 Oversvømmelse og erosion .....	47
Retningslinje 9.2 Klimatilpasningsområde .....	49
Retningslinje 10 Drikkevand .....	51
Retningslinje 11.2 Skovrejsning .....	53
Retningslinje 11.4 Geologi .....	54
Retningslinje 13.2 Stier .....	56
Retningslinje 13.3 Parkering .....	57
Retningslinje 14.6 Større solcelleanlæg i det åbne land .....	58
Lokalplanens konsekvenser for nærområdet .....	59
Eksisterende lokalplan og servitutter .....	61
Teknisk forsyning .....	62
Naturbeskyttelse .....	63
Miljøforhold .....	65
Tilladelser fra andre myndigheder .....	67

Miljøscreening .....	68
Klagevejledning miljøscreening .....	74
Kortbilag 1 - Matrikelkort .....	75
Kortbilag 2 - Lokalplankort .....	76
Kortbilag 3 - Illustrationsplan .....	77
Vedtagelse .....	78
Retsvirkninger .....	79
Klagevejledning lokalplan .....	80
Bilag 1 Princip for byggelinjer indenfor delområde I .....	81
Bilag 2 Materialer og farver .....	82
Bilag 3 Beplantningskatalog .....	86

## 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

#### INDSÆT TEKST I HENHOLD TIL OFFENTLIG HØRING

Forslag til lokalplan 1186 Helheden - Første etape af nyt boligområde vest for Hedensted 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](mailto:plan@hedensted.dk)

Tlf: 7975 5606



## Baggrund for lokalplanen

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af et konkret ønske fra en byherre, om at udvikle et nyt attraktivt boligområde vest for Hedensted, kaldet "Helheden". Der er tale om et større sammenhængende boligområde, som er beliggende vest for Vestre Ringvej lige vest for et eksisterende boligområde i Hedensted samt syd for Gesager Å og Tagkær Grøft. Det er intentionen at udvikle et område tænkt som et grønt alternativ til en klassisk boligbebyggelse, hvor naturen får plads og visionen er, at man, ved at bo tættere og inddrage naturen mellem boligerne, giver plads til større og mere værdiskabende fællesområder.

Der er udarbejdet en helhedsplan for området, der beskriver, hvordan et større landbrugsareal, der tidligere har været anvendt til minkdrift, over tid kan udvikles til et nytænkt boligområde. Et område hvor store dele af den oprindelige natur syd for Gesager Å kan genskabes til glæde for både biodiversiteten, dyrelivet, de nye beboere i området og for borgerne i Hedensted by. Helhedsplanen for det samlede område inddeles i etaper og forventes udbygget over en længere årrække. Nærværende lokalplan udgør første etape af boligområdet.



*Helhedsplan for det nye boligområde Helheden. 1. etape ligger nord for adgangsvejen fra Vestre Ringvej.*

### Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger vest for Hedensted by lige vest for et eksisterende boligområde. Området afgrænses af Vestre Ringvej mod øst og Gesager Å og Tagkær grøft mod nord, samt åbne marker mod vest. Mod syd afgrænses området af landbrugsbygninger, der tidligere har været anvendt til minkfarm.

Lokalplanområdet består af matr.nr. 9kg Hedensted By, Hedensted, en del af matr.nr. 1ez, 7lø, 7a og 9mi alle Hedensted By, Hedensted samt en del af matr.nr. 6z, 6d, 17a, 17d og 8n alle Gammelsole By, Ø. Suede. Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 18 ha.

Lokalplanområdet afgrænses som vist på nedenstående oversigtskort.

Lokalplanområdet er forholdsvist fladt og er beliggende omkring kote 63,50-64,0 m/DVR90. Området består i dag primært af opdyrket landbrugsjord samt et par engarealer henholdsvis i den østlige del langs Vestre Ringvej samt et mindre område i den nordvestlige del i forbindelse med Gesager Å. Lokalplanområdet er præget af åbne marker som afgrænses af læhegn og spredt beplantning langs engarealerne ved Vestre Ringvej og det vestlige skel af matr.nr. 7a samt af spredt beplantning langs Tagkær Grøft mod nord.



*Kortet viser lokalplanområdet markeret med en hvid afgrænsning.*

### Bebyggelsesplan

Bygherres ambition for lokalplanområdet er, at det skal være et område, hvor man kan bo og leve midt i den omgivne natur, med fokus på fællesskab og hvor omtanke og respekt for balancen med naturen kan skabe et fælles grundlag for at etablere et levende og bæredygtigt hverdagsfællesskab. Lokalplanen giver mulighed for to forskellige boligområder, et for åben-lav boligbebyggelse og et for tæt-lav boligbebyggelse, hvor det for begge er naturen og fællesskabet, der er i centrum.

I den vestlige del af lokalplanområdet, delområde I, udlægges et boligområde med mulighed for 34 selvstændige, åben-lave boliger. De enkelte boliger placerer sig med gavl og åbne forhaver ud mod en fælles boligvej. De enkelte boliggrunde smelter sammen og udgør en sammenhængende vild og ubrudt natur, der omslutter hele boligområdet. Centralt i boligområdet i delområde I udlægges der et stort fællesområde, hvor der, ud over opsamling af regnvand, også kan etableres drivhuse, urtehaver, bålpladser, naturlegepladser mm.

I den østlige del af lokalplanområdet, delområde II, udlægges et boligområde med mulighed for 60 tæt-lave boliger. Boligområdet i delområde II udgøres af en række mindre boligklynger, hvor 6-10 boliger udgør et mindre fællesskab, der samler sig omkring et fælles naturligt gård- og haverum. Klyngerne ligger placeret i landskabet rundt om et grønt område, hvor en central sø skal fungere som opsamlingsbassin for regnvandet fra de enkelte klynger.

Rundt om boligområderne udlægges der brede natur- og engarealer langs Gesager Å og Tagkær Grøft samt større sammenhængende grønne områder med vild natur og skovbeplantning, der omslutter boligklyngerne og understøtter følelsen af at leve midt i naturen. Den grønne struktur underbygges ved, at der etableres synlig vandhåndtering med trug, grøfter og bassiner, der indarbejdes som naturlige dele af landskabet.

Alle boligklynger gives dermed deres eget nærmiljø i form af et attraktivt grønt uderum med fokus på fællesskab, mens der i lokalplanen udlægges større rekreative naturområder til gavn for både områdets beboere og for besøgende fra den omkringliggende by. Dette underbygges med et væld af stiforbindelser igennem området, der både binder de enkelte boligklynger sammen, men også skaber sammenhæng til den øvrige by og de store grønne naturarealer.

Det er ambitionen, at bebyggelsen skal udgøre en arkitektonisk helhed, hvor de enkelte boligernes udformning og facadeudtryk fremstår i harmoni, balance og samhörighed med den omgivne vilde natur. Således skal der primært anvendes naturlige og bæredygtige materialer, som fremstår med overflader i en nedtonet farveskala.



*Illustrationsplan der viser, hvordan bebyggelse og anlæg kan udføres efter lokalplanen. Se også kortbilag 3.*





*Illustration der viser, hvordan bebyggelse og anlæg kan udføres efter lokalplanen.*

## Formålet med lokalplanen

Formålet med lokalplanen er at udlægge området til boligområde med åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

Lokalplanen skal endvidere sikre vejadgang til området via Vestre Ringvej.

Derudover skal det sikres, at området indrettes med stiforbindelser, som forbinder de enkelte boligområder indenfor lokalplanområdet samt binder disse sammen med de omkringliggende boligområder og Hedensted by i øvrigt.

Lokalplanen skal sikre, at området indrettes med store, grønne fælles fri- og opholdsarealer med præg af vild natur til områdets beboere.

Lokalplanen skal sikre at naturen indarbejdes som et bærende element i boligområdet.

Lokalplanen skal endvidere sikre, at der udlægges natur-arealer langs Gesager Å og Tagkær Grøft, der skal give mulighed for, at de eksisterende naturværdier og arters spredningsmuligheder langs vandløbene kan bevares og udbygges.

Endeligt skal lokalplanen sikre, at den del af lokalplanområdet der udlægges til boligområde, delområde I og II, overføres fra landzone til byzone.

## Lokalplanens indhold

Lokalplanen udlægger lokalplanområdet til boligformål i form af åben-lav- og tæt-lav boligbebyggelse, med dertilhørende fællesområder og fællesfaciliteter.

Lokalplanen indeholder bestemmelser til sikring af naturen og fællesskabet som det bærende element i boligområdet, til sikring af at arkitekturen tilpasses naturen samt til sikring af områdets tekniske forsyning herunder vejadgang, anlæg til forsinkelse af regnvand mv.

### Delområder

Lokalplanområdet opdeles i 4 overordnede delområder:

- Delområde I udlægges til åben-lav boligbebyggelse til helårsbeboelse, i form af traditionelle parcelhusgrunde og kompaktparceller, med tilhørende fællesområder og fællesfaciliteter, herunder vejareal
- Delområde II udlægges til tæt-lav boligbebyggelse til helårsbeboelse, i form af række-, kæde-, klynge-, eller dobbelthuse og lignende, med tilhørende fællesområder og fællesfaciliteter, herunder vejareal
- Delområde IIIa udlægges til naturarealer herunder naturgenopretningsarealer. Delområde IIIb udlægges til naturarealer uden naturgenopretning.
- Delområde IVa og IVb udlægges udlægges til naturarealer i form af § 3-beskyttede naturarealer i form af eng og sø.

### Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i landzone. Delområde I og II overføres til byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.

### Områdets disponering

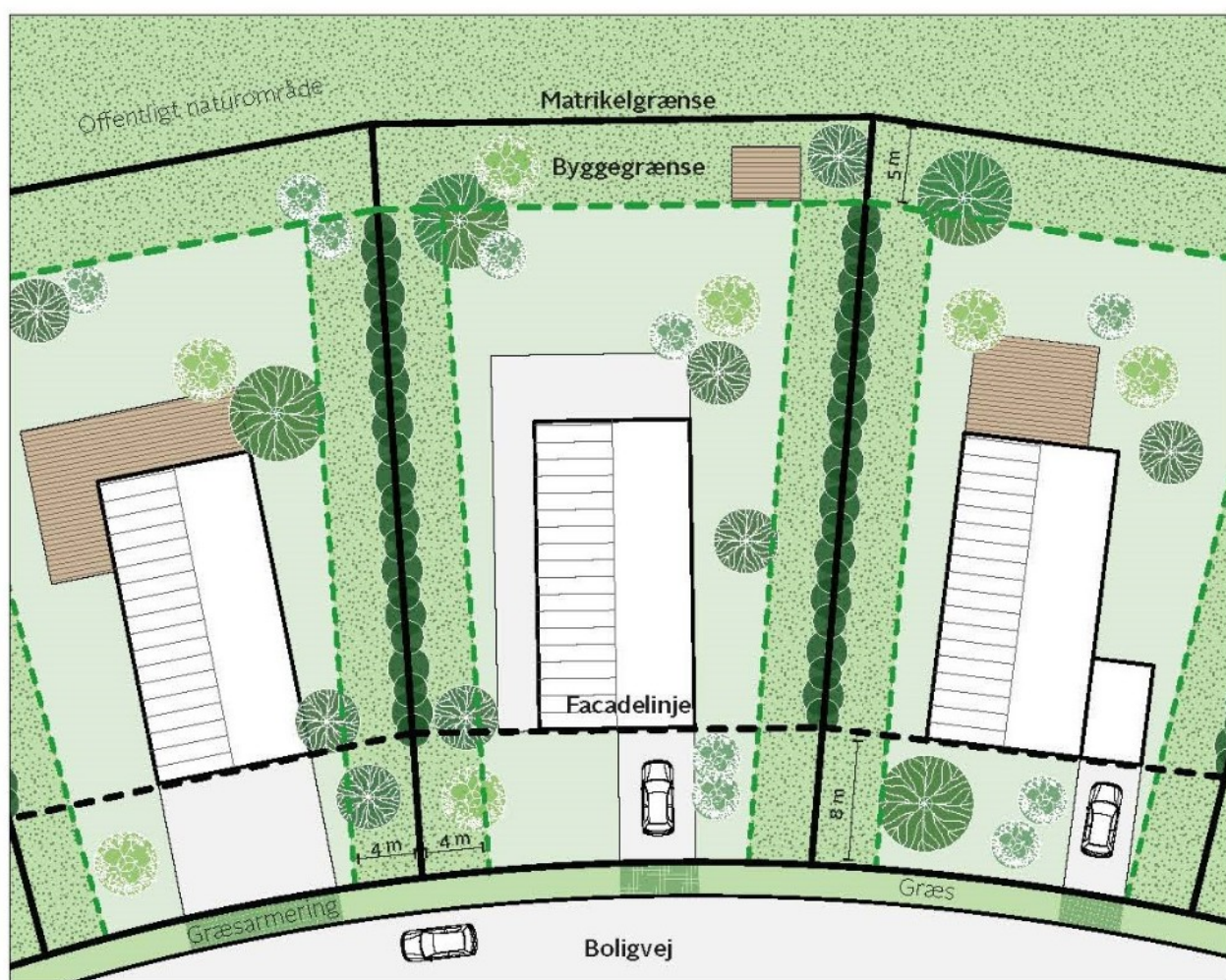
For at understøtte ambitionen om et boligområde, hvor der er fokus på fællesskab og følelsen af at leve midt i naturen udlægges der i lokalplanen store grønne fælles fri- og opholdsarealer, der skal omslutte bebyggelsen. Ved hjælp af vej- og stiudlæg placeres bebyggelsen i områder, hvor der dannes store fælles grønne opholdsrum centralt i områderne. Se illustrationsplan på kortbilag 3.

Inden for delområde I, på kortbilag 2 - lokalplankortet, danner vejen et stort grønt fællesområde midt i bebyggelsen, der udlægges som grønt fælles fri- og opholdsareal. De fælles fri- og opholdsarealer skal gives et naturpræget udtryk, hvor arealerne fremstår overvejende oplejede med vild natur. Beplantning skal bestå af egnstypiske træer og buske af hjemmehørende arter, af urter og langsomt voksende græsser. Intentionen med beplantningen i delområde I er, at den skal have en blandet karakter, med inspiration fra de levende hegns spiselige planter og vandløbene i området. Dette er med til at understøtte fællesarealer, hvor både dyrkning og vand som rekreativt element er i fokus. Fællesarealet mellem bebyggelsen vil rumme en varieret beplantning bestående af træer og buske, der tåler mere våde jordbundsforhold samt spiselige frugttræer og bærbuske. I delområdet er der overvægt af spiselige planter, der understøtter delområdets karakter og fællesskab omkring dyrkning både i og uden for haverne. Enkeltstående træer og buske i delområde I etableres med en variation af arter, der er tilpasset de lys- og jordbundsforhold, der er i delområdet. Beplantningen skal være karakterskabende for delområdet og understøtte årstidernes skiften.

For at understøtte oplevelsen af at være i tæt forbindelse med naturen, fastsættes der i lokalplanen bestemmelser, der skal sikre åbenhed omkring bebyggelsen og ud mod de grønne fælles fri- og opholdsarealer. Dette sker ved at bebyggelsen placeres centralt på grundene og ved, at grundene ikke kan afskærmes med hegn mod vej og de fælles fri- og opholdsarealer. Der fastlægges derfor byggelinjer for hver grund inden for delområde I, som bebyggelse skal holde sig inden for. Der fastlægges en facadebyggelinje 8 meter fra vejskel, der skal sikre åbenhed ud mod vejen og skabe et rum, der understøtter fællesskabet ved, at man her kan møde sine naboer. For at sikre en ensartethed i området skal den enkelte bolig placeres med gavli i facadebyggelinjen. Ved gavli forstås den side af boligen, hvor gavltrekanten er placeret og ved fladt tag forstås den korteste side af boligens facade. For at skabe

åbenhed mellem boligerne samt den øvrige bebyggelse på grundene fastlægges der byggelinjer på 4 meter fra sideskel på almindelige åben-lav parceller og 3 meter fra sideskel på kompaktparceller. Derudover fastlægges der en byggelinje 5 meter fra bagskel på almindelige åben-lave parceller og 3 meter fra bagskel for kompaktparceller. For at understøtte åbenheden i mellem boligerne må der kun etableres hegn i sideskel og kun i mellem facadebyggelinjen og byggelinjen mod bagskel. Principperne for byggelinjerne fremgår af bilag 1. Byggelinjerne fremgår også af kortbilag 2 - lokalplankortet.

Der må ikke opføres nogen form for bebyggelse uden for byggelinjerne. Almindeligt flytbart haveinventar såsom havemøbler, bålfade og lignende må opstilles udenfor byggelinjerne. Derudover må der etableres terrasser, som ikke er overdækkede - dog ikke mellem vejskel og facadebyggelinjen.



*Illustration der viser princippet for byggelinjer på almindelig åben-lav parceller.*

Inden for delområde II danner stjerne rammerne for en række mindre boligklynger, hvor der kan opføres op til 10 boliger i hver klynge. Boligerne skal her være orienteret mod et fælles gård- og haverum mellem boligerne. For at understøtte følelsen af at leve i naturen skal de ubebyggede arealer inden for hver boligklynge, ligesom de omgivende fælles fri- og opholdsarealer, gives et naturpræget udtryk, hvor arealerne fremstår overvejende oplejede med vild natur. Beplantning skal bestå af egnstypiske træer og buske af hjemmehørende arter, af urter og langsomt voksende græsser. Intentionen med beplantningen i delområde II er at den overvejende skal være præget af nærheden til vandet både i form af vandløbene, det tilstødende beskyttede engområde og det centrale regnvandsbassin. Beplantningen skal derfor være med til at understøtte områdets fortælling om vandets betydning og rekreative værdi gennem sin tilstedeværelse mellem og omkring bebyggelsen. Fællesarealernes beplantning vil bestå af en variation af træer med karakteristiske nedhængende grene og/eller små blade der rasler i vinden. Delområdets fællesarealer domineres af karaktergivende beplantning, der tåler de våde jordbundsforhold, hvoraf nogle planter er spiselige. Enkeltstående træer samt krat og buske i delområde II etableres med en variation af arter, der er tilpasset de lys- og jordbundsforhold der er i delområdet. Beplantningen skal være karakterskabende for delområdet og understøtte årstidernes skiften.

For at understøtte fællesskabet indenfor boligklyngerne må der ikke etableres hegn, der afskærmer den enkelte bolig. Der kan dog etableres afskærmning langs maksimalt to sider af private opholdsarealer eller terrasser i form af levende hegn eller espalier i træ eller stål, der kan begrønnes. Derudover kan der etableres fast hegn, der forbinder den enkelte bolig med et tilhørende privat udhus eller lignende. Hegnet skal udføres i samme materiale som bolig eller udhus.

Inden for de grønne fælles fri- og opholdsarealer kan der etableres lege- og opholdsarealer, hvor der opstilles legepladsredskaber, fælles urtehøve, bålsteder, drivhuse, borde, bænke og lignende inventar, der understøtter områdernes anvendelse til leg og ophold.

I delområde IIIa, på kortbilag 2, udlægges der naturarealer til at understøtte den eksisterende natur omkring Gesager Å og Tagkær Grøft. Disse arealer skal henligge som lysåbne engarealer med enkeltstående eller mindre grupper af træer og buske af egnstypiske hjemmehørende arter. Det er intentionen, at beplantningen gradvist opløses og overgår fra den mere tætte karakter til mindre grupper af beplantning og solitære træer og buske. Eksempler og inspiration til hjemmehørende arter, der understøtter lokalplanområdet karakter kan ses af beplantningskataloget på bilag 3.

I delområde IIIa udlægges der en 40 meter-bræmme langs vandløbene for at sikre uforstyrrede arealer til natur og dyreliv langs vandløbene. Indenfor 40 meter-bræmmen må der ikke etableres regnvandsbassiner.

Inden for naturarealerne i delområde IIIa udlægges en række områder til naturgenopretning, der på sigt skal udvikle sig til § 3-beskyttet natur. Disse arealer samt de § 3-beskyttede arealer langs Vestre Ringvej i delområde IVa og IVb skal henligge som engarealer, der holdes lysåbne, eksempelvis ved afgræsning eller høstet, og med naturlig hydrologi ved eksempelvis sløjfning af dræn. Arealerne må ikke beplantes yderligere og der må ikke opstilles legepladsredskaber, borde eller anden form for parkinventar. Stier i delområde IIIa skal etableres min. 40 m. fra vandløbene for at forstyrre arterne i og langs vandløbene mindst muligt.

### Bebyggelsens ydre fremtræden

Intentionen med lokalplanen er, at bebyggelsen indenfor lokalplanområdet skal fremstå som en arkitektonisk helhed, og at bebyggelsens udtryk skal fremstå i harmoni med den omgivne natur, hvorfor lokalplanen fastsætter bestemmelser omkring bebyggelsens udformning og farvevalg, der skal understøtte dette. Bebyggelsen skal udformes med overflader i naturlige materialer med en nedtonet farveskala.

Indenfor delområde I, på kortbilag 2 - lokalplankortet, må bebyggelse på almindelige åben-lav parceller opføres i maks. 1 etage og med en bygningshøjde på maks. 8,5 meter. Bebyggelsen skal opføres med symmetrisk sadeltag med en hældning på mellem 38-42 grader. Bebyggelsen på kompaktparcellerne må opføres i maks. 1 etage og med en bygningshøjde på maks. 8,5 meter. Bebyggelsen skal her opføres med fladt tag. Indenfor delområde II må bebyggelsen opføres i maks. 1,5 etage og med en bygningshøjde på maks. 8,5 meter. Tage skal opføres med symmetrisk eller asymmetrisk sadeltag med en hældning på mellem 25-65 grader.

Bebyggelse inden for delområde I skal have facader, der fremtræder som blank mur i teglsten, beklædningstegl, grå naturskiffer, profileret stål eller aluminium, i træbeklædning der fremstår varmebehandlet, sort bejdset eller brændt eller en kombination af disse. Bebyggelse inden for delområde II skal have facader, der fremtræder som blank mur i teglsten eller i træbeklædning. Facader i teglsten skal fremstå i farverne, lys sandfarve/varm grå, gylden brun, grå-brun, mørk grå eller sort. Facader i beklædningstegl/teglspån skal fremstå i farverne lys grå, mørk grå, sort, rød-brun og lys gul.

Tage indenfor delområde I skal udføres med stål- eller aluminiumsbeklædning, grå naturskiffer, træbeklædning eller beklædningstegl/teglspån. Tage i stål og aluminium skal fremstå med varmgalvaniseret eller anodiseret overflade eller i farverne grå brun, varm grå, grå-hvid, sort, mørk grå, lys grå eller hvid. Tage i belægningstegl/teglspån skal fremstå i farverne lys grå, mørk grå/sort, rød-brun eller lys gul. Tage med træbeklædning skal fremstå i træets naturlige farve. Tage inden for delområde II skal udføres med stål eller aluminium, der fremstår med varmgalvaniseret eller anodiseret overflade eller i farverne grå-brun, varm grå, grå-hvid, sort, mørk grå, lys grå eller hvid. Enkelte steder må tage udgøre en mindre del af facaden som lodret beklædning.

Tage indenfor lokalplanområdet må desuden helt eller delvist etableres som grønt tag i form af græs, blomster, urter, mos eller sedum. De grønne tage skal fremstå som hele tagflader.

Vinduer og døre skal udføres som træ/træ eller som træ/aluminium. Vinduer skal udvendigt helt eller delvist fremstå i ubehandlet eg, i anodiseret aluminium eller med farver i overensstemmelse med farve- og materialeskemaet. Inddækninger og sålbænke omkring vinduer og døre udføres i stål eller aluminium. Farve og overflade skal være i overensstemmelse med farve- og materialeskemaet.

Principper for bebyggelsens materiale- og farvevalg fremgår af bilag 2.

Bebyggelsesprocenten må indenfor delområde I ikke overstige 30 % for den enkelte grund for traditionel åben-lav boligbebyggelse samt 40 % for den enkelte grund for boligbebyggelse på kompaktparceller. Indenfor delområde II må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40 % for tæt-lav boligbebyggelse.

For hver tæt-lav bolig indenfor delområde II må der maksimalt opføres 10 m<sup>2</sup> sekundær bebyggelse i form af udhus, redskabsskur, drivhus og lignende.



*Illustration der viser, hvordan bebyggelse i delområde II kan udføres efter lokalplanen.*



*Illustration der viser, hvordan bebyggelse i delområde II kan udføres efter lokalplanen.*

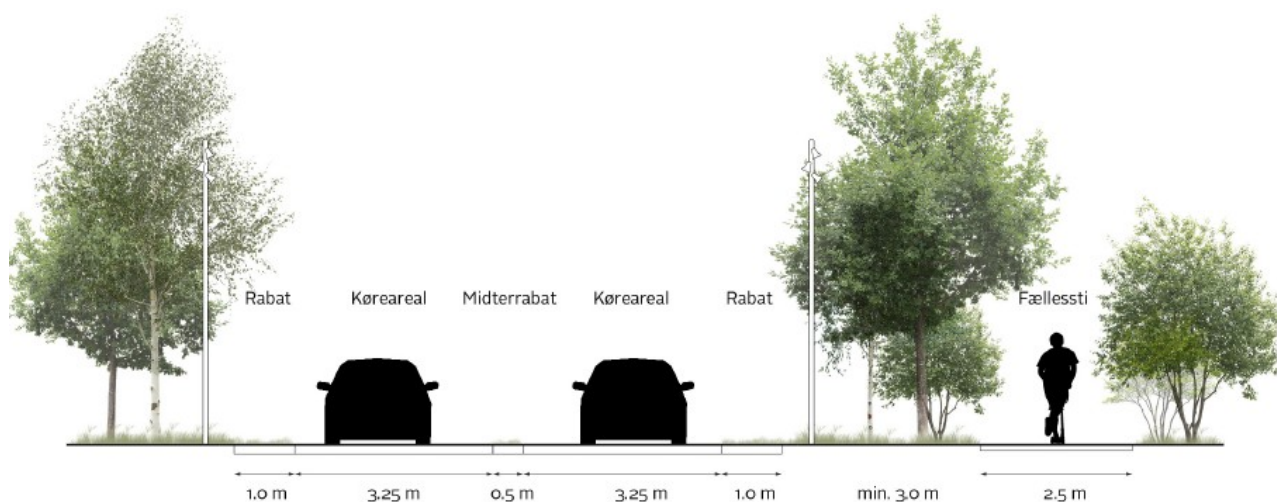


*Illustration der viser, hvordan bebyggelse i delområde II kan udføres efter lokalplanen.*

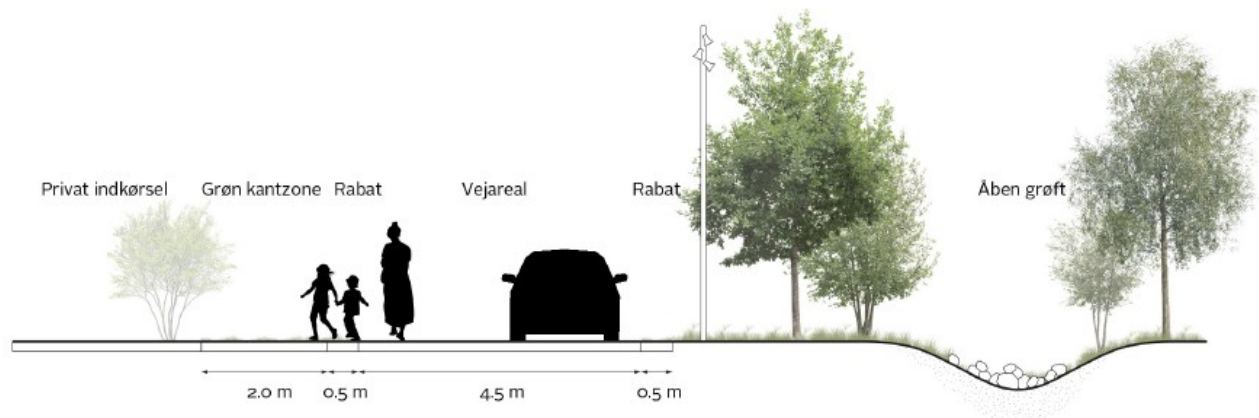
For at understøtte rammerne for det gode fællesskab gives der i den sydlige del af lokalplanområdet mulighed for opførelse af et fælleshus på op til 400 m<sup>2</sup> samt øvrige fællesfaciliteter som eks. bålhytte, orangeri, fælleshave mv. Fælleshuset skal udføres med samme udtryk som bebyggelsen i delområde II.

### Vej, stier og parkeringsarealer

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Vestre Ringvej. Herfra udlægges der en stamvej A-A, på kortbilag 2 - lokalplankortet, der på sigt skal lede trafikken gennem hele boligområdet Helheden. Indenfor lokalplanområdet udspringer der tre boligveje B-B, C-C og D-D, som leder fra stamvejen og frem til boligområderne. Vejene udlægges i princippet som vist på kortbilag 2. Stamvejen skal udlægges i en bredde af 16 meter og skal anlægges med en kørebanebredde på min. 6 meter. Boligvejene skal udlægges med en bredde på minimum 9 meter. De kan for eksempel anlægges med en kørebane bredde på min. 5 meter samt med fortov/sti eller andet gangareal i en bredde af minimum 1,5 meter.

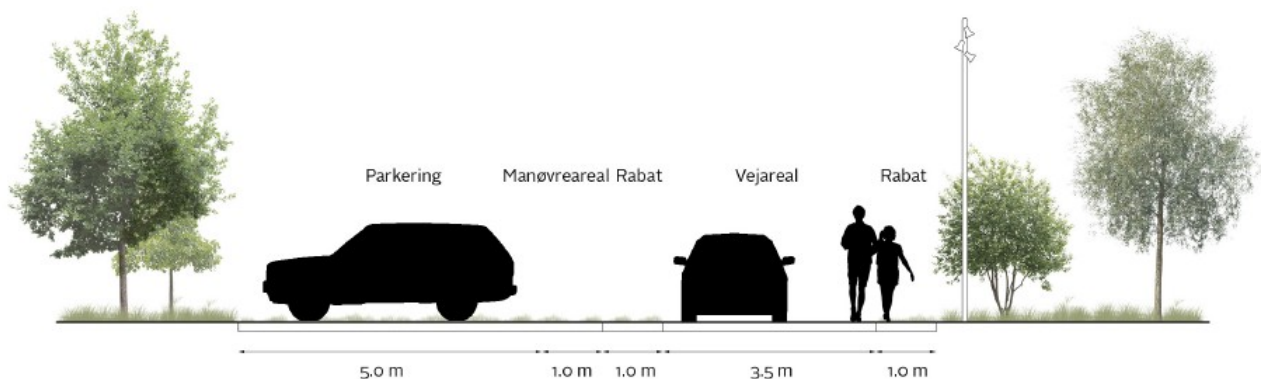


*Illustration der viser princip for hvordan stamvejen kan udformes.*



*Illustration der viser princip for hvordan boligvejen i delområde I kan udformes.*





*Illustration der viser princip for hvordan boligvejen i delområde II kan udformes.*

Der skal etableres oversigtsarealer de steder, hvor boligadgangsveje og fordelingsveje krydser hinanden. Inden for oversigtsarealerne må der ikke være beplantning eller andre genstande med en højde på over 0,8 meter.

Stamvejen skal udføres med fast belægning, således der kan ske opsamling og kontrolleret afledning af overfladevand fra vejen. Boligveje og parkeringsarealer kan anlægges i grus, græsarmring, asfalt, betonsten eller lignende, så belægningen er med til at understøtte områdets naturkarakter.

Blinde boligveje skal udføres med vendeplads, som gør det muligt at vende med en renovationsbil.

Der skal anlægges rekreative stier indenfor lokalplanområdet, der skal skabe sammenhæng og tæt forbindelse mellem de forskellige boligområder og til den omkringliggende natur. Derudover skal stierne muliggøre, at naturområderne kan benyttes og nydes af beboerne i den tilgrænsende del af Hedensted By. Stierne skal udlægges i princippet som vist på kortbilag 2. Hovedstierne skal anlægges med en bredde på minimum 3 meter, mens de sekundære stier skal anlægges i en bredde af minimum 1,5 meter. Stier omkring boligklyngerne i delområde II, skal anlægges i en bredde af min. 2,5 meter.

Inden for delområde I, på kortbilag 2 - lokalplankortet, skal der etableres min. 2 parkeringspladser per åben-lav bolig. Inden for delområde II skal der etableres min. 1,5 parkeringsplads per tæt-lav bolig. Parkeringspladserne inden for delområde II skal etableres som fællesparkering med placering som vist i princippet på kortbilag 2 - lokalplankortet, .

### Klima og håndtering af overfladevand

Regnvand skal forsinkes internt i lokalplanområdet. Forsinkelse af regnvand skal gives et synligt præg i lokalplanområdet og fremstå som en naturlig rekreativ del af naturarealerne og de grønne fri- og opholdsarealer. Der må dog ikke etableres regnvandsbassiner indenfor de § 3-beskyttede naturarealer og naturgenopretningsarealer. Forsinkelse af regnvand skal fortrinsvis ske synligt på overfladen, eksempelvis i form af trug, render, åbne grøfter, bassiner og lignende løsninger. Dette er dog ikke til hinder for, at der samtidig anvendes rørløb, rørbassiner eller lignende ikke synlige anlæg til forsinkelse. Overjordiske forsinkelsesbassiner må ikke indhegnes.

Forsinkelsesbassiner, vandrender, regnbede og lignende skal udformes med en landskabelig bearbejdning, så de fremstår som en naturlig del af området, som naturlige søer og lavninger. Forsinkelsesbassiner skal anlægges med fladt skrånende bredder, hvor hældningen ikke bliver stejlere end i forholdet 1:5.

## Bestemmelser

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



## § 1 Formål

Lokalplanens formål er at sikre,

- at området anvendes til boligformål, i form af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.
- at vejadgang til området sker via Vestre Ringvej.
- at området indrettes med stiforbindelser, som forbinder de enkelte boligområder inden for lokalplanområdet samt binder disse sammen med de omkringliggende boligområder samt Hedensted by i øvrigt.
- at området indrettes med store grønne fælles fri- og opholdsarealer med karakter af vild, oplejet natur til områdets beboere.
- at naturen indarbejdes som et bærende element i boligområdet.
- at der udlægges naturarealer langs Gesager Å og Tagkær Grøft, der skal give mulighed for, at de eksisterende naturværdier og arters spredningsmuligheder langs vandløbene kan bevares og udbygges.
- at der udlægges en bræmme til natur og uforstyrrede arealer for dyreliv langs vandløbene.
- at de dele af lokalplanområdet der udlægges til boligområder overføres fra landzone til byzone.

## § 2 Område- og zonestatus

### §2.1

Lokalplanen, der afgrænses som vist på kortbilag 1, omfatter matrikelnummer 9kg Hedensted By, Hedensted, en del af matrikelnummer 1ez, 7lø, 7a og 9mi alle Hedensted By, Hedensted, en del af matrikelnummer 6z, 6d, 17a, 17d og 8n alle Gammelsole By, Ø. Snede samt alle matrikler, der efter den 20.07.2023 udstykkes inden for lokalplanområdet.

### §2.2

Lokalplanområdet opdeles i delområderne I, II, III (herunder IIIa og IIIb) og IV (herunder IVa og IVb) som vist på kortbilag 2 - lokalplankort.

### §2.3

Lokalplanområdet ligger i landzone. Delområde I og II overføres ved denne lokalplans endelige vedtagelse og offentliggørelse til byzone. Delområde IIIa, IIIb, IVa og IVb forbliver i landzone.

## § 3 Arealanvendelse

### §3.1

Delområde I må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse til helårsbeboelse, i form af traditionelle parcelhuse og kompaktparceller, med tilhørende fællesområder og fællesfaciliteter, herunder vejareal.

Der må etableres tekniske anlæg til området forsyning, herunder anlæg til forsinkelse af overfladevand.

Boligbebyggelse må kun opføres inden for de på bilag 1 og kortbilag 2 viste byggelinjer.

### §3.2

Delområde II må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse til helårsbeboelse i form af række-, kæde, klynge- eller dobbelthuse og lignende, med tilhørende fællesområder og fællesfaciliteter, herunder vejareal.

Der må etableres tekniske anlæg til området forsyning, herunder anlæg til forsinkelse af overfladevand.

Boligbebyggelsen må kun opføres i boligklynger, som vist i princippet på kortbilag 2.

### §3.3

Delområde IIIa udlægges til naturarealer, inklusiv naturgenopretningsarealer, som vist på kortbilag 2. Hele delområdet skal bestå af lysåbne engarealer. På arealerne kan der plantes enkelte, mindre grupper af beplantning i form af solitære træer og buske af egnstypiske, hjemmehørende arter. I princippet vil rigtig meget af dette på sigt blive beskyttet natur.

Inden for delområde IIIa, i naturgenopretningsarealerne og i en 40 meter bræmme på hver side langs vandløbene, må der ikke opstilles bænke, fugletårne og lignende inventar, etableres stier eller nogen form for byggeri eller anlæg. Uden for 40 meter bræmmen på hver side af vandløbene er der mulighed for at etablere stier og regnvandsbassin som principielt vist på kortbilag 2 - lokalplankort.

Der må ikke etableres belysning inden for 40 m. bræmmen af hensyn til odderen.

Delområde IIIb udlægges til naturarealer, hvor der er mulighed for at etablere anlæg til regnvandshåndtering som principielt vist på kortbilag 2 - lokalplankort, samt stier, fugletårn og andre rekreative anlæg. Beplantningsbæltet skal bevares.

#### Note til §3.3

Forinden en evt. dispensation til at placere en sti, bæk, fugletårn eller lignende tættere på vandløbet eller naturgenopretningsområder, skal der være foretaget nærmere undersøgelser af beskyttede dyrs brug af arealerne langs denne del af vandløbet for at kunne afvise en påvirkning af arten. Hvis undersøgelserne viser, at strækningen ikke er yngle- og rasteområde for odder, kan der evt. gives dispensation.

### §3.4

Delområde IVa og IVb udlægges til § 3-beskyttede naturarealer i form af eng og sø.

Inden for de § 3-beskyttede arealer må der ikke opstilles bænke, fugletårne og lignende inventar.

Områderne med § 3-beskyttet natur skal henligge som engarealer, der holdes lysåbne, eksempelvis ved afgræsning eller høslet, og med naturlig hydrologi ved eksempelvis sløjfning af dræn. Indenfor områderne må der ikke etableres nogen form for byggeri eller anlæg.

#### Note til §3.4

Forinden en evt. dispensation til at placere en sti, bæk, fugletårn eller lignende i de §3-beskyttede områder, skal der være foretaget nærmere undersøgelser af odderens brug af arealerne langs denne del af vandløbet for at kunne afvise en påvirkning af arten. Hvis undersøgelserne viser, at strækningen ikke er yngle- og rasteområde for odder, kan der evt. gives dispensation.

#### §3.5

Der udlægges grønne fælles fri- og opholdsarealer i delområde I og II som vist i princippet på kortbilag 2 - lokalplankortet. Arealerne må ikke bebygges, men der kan opstilles legeredskaber, borde og bænke, bålhytter, pavilloner og lignende, som understøtter anvendelse til leg og ophold. Derudover kan der etableres fælleshaver, fælles drivhuse og lignende. Der kan desuden opføres et fælleshus på op til 400 m<sup>2</sup> med placering i princippet som vist på kortbilag 2. Derudover kan der etableres anlæg til håndtering af overfladevand fra lokalplanområdet.

## § 4 Udstykninger

### §4.1

Udstykning inden for delområde I skal ske i overensstemmelse med princippet, som vist på kortbilag 2.

Grunde inden for delområde I må udstykkes med et areal på:

- 700-1.399 m<sup>2</sup> for traditionel åben/lav bebyggelse
- 400-600 m<sup>2</sup> for kompaktparceller til åben/lav bebyggelse

### §4.2

Inden for delområde II kan de enkelte boligklynger udstykkes som storparceller. Yderligere kan boligerne udstykkes enkeltvis, som sokkeludstyknig.

Ved sokkeludstyknig, skal der være et arealtillæg på op til ca. 1 meter rundt om boligen til tekniske installationer og mulighed for et areal på højst 20 m<sup>2</sup> til småbygninger, terrasser, overdækninger mm. i sammenhæng med boligen.

### Note til §4.2

Udvikler skal kunne redegøre for, at boligerne kan udstykkes i henhold til Byggelovens 10a - også ved storparceller.

## § 5 Veje, stier og parkeringsforhold

### §5.1

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Vestre Ringvej i princippet som vist på kortbilag 2.

Krydset mellem stamvejen, Vestre Ringvej og Skovbrynet skal dimensioneres til at kunne håndtere trafik fra hele Helheden.

### §5.2

Der skal udlægges areal til veje, stier og fælles parkeringsarealer i princippet som vist på kortbilag 2.

Der skal sikres de nødvendige oversigtsforhold i henhold til gældende vejregler.

### §5.3

Der skal udlægges en stamvej A-A i en bredde af 16 meter, som skal anlægges med en kørebanebredde på min. 6 meter.

Stamvejen skal etableres så den naturlige hydrologi i den eksisterende eng bevares og genoprettes, der hvor der er tørt langs Vestre Ringvej. Afkobling af eventuelle dræn skal undersøges nærmere og kan kræve tilladelse efter vandløbsloven. Stamvejen ind i området skal dermed indrettes således, at de gennemgående strømningsveje i den vestlige og østlige ende af lokalplanområdet kan passere stamvejen. Stamvejen må ikke blokere den naturlige strømningsvej gennem Helheden. Se kortbilag 2.

### Note til §5.3

Vilkår fra dispensation fra §3-beskyttede natuarealer.

### §5.4

Der skal udlægges boligveje B-B i en bredde af minimum 9 meter.

### Note til §5.4

Boligveje kan for eksempel anlægges med en kørebanebredde på minimum 5 meter samt med fortov/sti eller andet gangareal med en bredde på minimum 1,5 meter.

### §5.5

Blinde boligveje skal udføres med vendeplads, som muliggør vending med renovationsbil.

### §5.6

Stamvejen skal udføres med fast belægning som for eksempel asfalt, med fald mod afløb, trug eller grøft i vejenes rabatter, hvorfra der sker en kontrolleret opsamling og afledning af overfladevand.

Boligveje og parkeringsarealer kan for at understøtte områdets naturkarakter anlægges i grus, græsarmring, asfalt, betonsten eller lignende.

### §5.7

Inden for delområde I må der kun etableres én indkørsel i en bredde af maksimalt 5,5 meter til hver grund fra boligvejen B-B.

Der må ikke etableres overkørsel på en måde, der kan virke hindrende for håndtering af regnvand inden for lokalplanområdet.

### §5.8



Der skal anlægges rekreative stier i området i princippet som vist på kortbilag 2. Hovedstierne skal anlægges i en bredde af minimum 3 meter, mens de sekundære stier skal anlægges i en bredde af min. 1,5 meter. Stierne omkring boligklyngerne i delområde II skal anlægges i en bredde af min. 2,5 meter. Stierne skal etableres med fast belægning, såsom stenmel, grus, græsarmering med videre, der dog ikke må fremstå som asfalt.

Stier indenfor naturarealerne udlagt i § 3.3 skal udføres med belægning, så som grus eller lignende.

Rekreative stier indenfor naturområde langs vandløbene skal placeres i en afstand på ca. 40 meter fra vandløb af hensyn til forstyrrelse af dyreliv. Stier må ikke etableres indenfor beskyttede naturarealer eller naturgenopretningsarealer.

#### §5.9

Belysning af vej- og stiareal samt fælles parkeringspladser skal ske med armaturer, som retter lyset nedad mod færdselsarealerne. Lyset må ikke være generende for omkringboende samt fra de grønne områder.

#### §5.10

Der skal ved åben-lav boligbebyggelse udlægges følgende arealer til parkering på egen grund:

- minimum 2 parkeringspladser per bolig.

Der skal ved tæt-lav boligbebyggelse etableres følgende arealer til parkering inden for delområde II:

- minimum 1,5 parkeringspladser per bolig.

Parkeringspladserne indenfor delområde II skal etableres som fællesparkering med placering som vist i princippet på kortbilag 2. Der skal forberedes til og etableres ladestandere efter Bekendtgørelse om forberedelse til og etablering af ladestandere i forbindelse med bygninger (ladestanderbekendtgørelsen). Der skal etableres handicapvenlige parkeringspladser i overensstemmelse med bestemmelserne i Bygningsreglementet, BR18.

## § 6 Tekniske anlæg

### §6.1

Bebyggelsen skal tilsluttes Hedensted Spildevand A/S for husspildevand.

### §6.2

Bebyggelsen skal forsynes med vand fra Hedensted Vandværk.

### §6.3

Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.

Eksisterende ledningsanlæg skal respekteres eller omlægges efter ledningsejerens anvisninger.

### §6.4

Teknikskabe og lignende mindre anlæg til områdets tekniske forsyning skal samles i færrest mulige grupper og placeres langs vej- eller naboskel. Teknikskabe og lignende mindre anlæg skal i hele området fremstå diskrete og i ensartede materialer, farver og udformning.

### §6.5

Der skal udlægges arealer til fælles affaldshåndtering med placering i princippet som vist på illustrationsplanen på kortbilag 3.

### §6.6

Arealer omkring affaldsstationer og lignende skal afskærmes med beplantning eller lignende.

### §6.7

Solceller, solfangere og lignende anlæg til udnyttelse af solenergi må kun etableres på tage eller facader. Anlæggene skal tilpasses bygningens udformning og arkitektur og fremstå integreret i tag eller facade.

### §6.8

Vandhåndtering skal ske efter notat om vandhåndtering. Se bilag 4.

Gennem projektering af bebyggelse og vejanlæg skal der fastlægges mindste sokkelkote og sikres terrænfald væk fra bygninger.

### §6.9

Indenfor lokalplanområdet, delområde I, II, IIIa (uden for 40 m. bræmmen langs vandløbene) og IIIb på kortbilag 2, skal der kunne tilbageholdes 250 m<sup>3</sup> vand under skybrud. Tilbageholdelse kan blandt andet ske i de på kortbilag 2 markerede arealer til bassiner.

### §6.10

Regnvand forsinkes internt i lokalplanområdet. Forsinkelse af regnvand skal gives et synligt præg i lokalplanområdet og fremstå som en naturlig rekreativ del af naturarealerne og de grønne fælles fri- og opholdsarealer. Forsinkelse af regnvand skal derfor, hvor det er hensigtsmæssigt, ske synligt på overfladen, eksempelvis i form af trug, render, åbne grøfter, regnbede, bassiner og lignende løsninger. Dette er dog ikke til hinder for, at der i mindre grad anvendes rørledning, rørbassiner eller lignende ikke synlige anlæg til forsinkelse. Overjordiske forsinkelsesbassiner må ikke indhegnes.

### §6.11

Forsinkelsesbassiner, vandrender, regnbede og lignende skal udformes med en landskabelig bearbejdning, så de fremstår som en naturlig del af området, som naturlige søer og lavninger. Forsinkelsesbassiner skal anlægges med fladt skrånende bredder, hvor hældningen ikke må

være stejlere end i forholdet 1:5.

## § 7 Bebyggelsens omfang og placering

### §7.1

Indenfor delområde I må bebyggelsesprocenten ikke overstige:

- 30 % for den enkelte grund for traditionel åben-lav boligbebyggelse.
- 40 % for den enkelte grund for boligbebyggelse på kompaktparceller.

### §7.2

Indenfor delområde II må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40 % for delområdet i sin helhed.

### §7.3

Indenfor delområde I skal al bebyggelse, inklusiv mindre sekundær bebyggelse, opføres indenfor de på bilag 1 og kortbilag 2 viste byggelinjer.

For traditionel åben-lav bebyggelse med grunde er byggelinjerne er placeret 5 meter fra bagskel og 4 meter fra sideskel. Facadebyggelinjen er placeret 8 meter fra skel mod boligvej.

For kompaktparceller til åben-lav bebyggelse er byggelinjerne er placeret 3 meter fra bagskel og 3 meter fra sideskel. Facadebyggelinjen er placeret 8 meter fra skel mod boligvej.

Der må ikke opføres nogen form for bebyggelse uden for byggelinjerne. Almindeligt flytbart haveinventar såsom havemøbler, bålfade og lignende må opstilles udenfor byggelinjerne. Derudover må der etableres fritliggende terrasser, som ikke er overdækkede, dog ikke mellem vejskel og facadebyggelinjen.

Den enkelte bolig skal opføres med gavl i facadebyggelinjen.

#### Note til §7.3

Ved gavl forstås den side af boligen, hvor gavltrekanten er placeret ved boliger med sadeltag eller ensidet taghældning og ved fladt tag forstås den korteste side af boligens facade.

### §7.4

Inden for delområde II skal al bebyggelse, inklusiv mindre sekundær bebyggelse, opføres inden for områderne til boligklynger som vist i princippet på kortbilag 2. Inden for den enkelte klynge kan opføres 6-10 boliger, som skal orienteres mod et fælles gård- og haverum.

### §7.5

Bebyggelse indenfor delområde I må opføres i maksimalt 1 etage.

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade, solfangere og tekniske installationer, må gives en højde, der overstiger 8,5 meter.

### §7.6

Bebyggelse indenfor delområde II må opføres i maksimalt 1 etage med udnyttet tagetage.

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade, solfangere og tekniske installationer, må gives en højde, der overstiger 8,5 meter.

#### Note til §7.6

Tidligere kaldet 1,5 etage.

**§7.7**

For hver bolig indenfor delområde II må højst opføres 10 m<sup>2</sup> sekundær bebyggelse i form af udhus, redskabsskur, drivhus ol.

**§7.8**

Indenfor delområde II kan der opføres fælleshus på op til 400 m<sup>2</sup> med placering i princippet som vist på kortbilag 2.

**§7.9**

Bygninger, veje og tekniske anlæg skal anlægges, så de kan tåle oversvømmelse fra vandløbene i lokalplanområdet.

## § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

### §8.1

Bebyggelse inden for delområde I skal have facader, der fremtræder som blank mur i teglsten, beklædningstegl, grå naturskiffer, profileret stål eller aluminium, i træbeklædning der fremstår varmebehandlet, sort bejdset, brændt eller en kombination af disse.

### §8.2

Indenfor delområde I skal facader i teglsten fremstå i farverne, lys sandfarve/varm grå, gylden brun, grå brun, mørk grå eller sort. Facader i beklædningstegl/teglspån skal fremstå i farverne lys grå, mørk grå, sort, rød brun eller lys gul. Se bilag 2.

### §8.3

Bebyggelse inden for delområde II skal have facader, der fremtræder som blank mur i teglsten, i træbeklædning der fremstår varmebehandlet, sort bejdset eller brændt, eller en kombination af disse.

### §8.4

Indenfor delområde II skal facader i teglsten fremstå i farverne, lys sandfarve/varm grå, gylden brun, grå brun, grå sort. Se bilag 2.

### §8.5

Tage indenfor delområde I skal på traditionelle åben-lav grunde udformes som saddeltag med en hældning på mellem 38-42 grader og skal på kompaktgrunde udformes som fladt tag med op til 10 graders hældning. Tage må ikke udformes med valm.

### §8.6

Tage indenfor delområde II skal udformes som saddeltag eller asymmetrisk saddeltag med en hældning på mellem 25-65 grader. Tage må ikke udformes med valm.

### §8.7

Tage indenfor delområde I skal udføres med stål- eller aluminiumsbeklædning, grå naturskiffer, træbeklædning eller beklædningstegl/teglspån.

Tage må helt eller delvist etableres som grønt tag i form af græs, blomster, urter, mos eller sedum. De grønne tage skal fremstå som hele tagflader.

### §8.8

Indenfor delområde I skal tage i stål og aluminium fremstå med varmgalvaniseret eller anodiseret overflade eller i farverne grå brun, varm grå, grå hvid, sort, mørk grå, lys grå eller hvid. Tage i belægningstegl/teglspån skal fremstå i farverne lys grå, mørk grå/sort, rød brun eller lys gul. Tage med træbeklædning skal fremstå i træets naturlige farve. Se bilag 2.

Tage må ikke fremstå blanke eller reflekterende, og de skal have en glansværdi under 30.

### §8.9

Tage inden for delområde II skal udføres med stål eller aluminium, der fremstår med varmgalvaniseret eller anodiseret overflade eller i farverne grå brun, varm grå, grå hvid, sort, mørk grå, lys grå eller hvid. Se bilag 2.

Tage må ikke fremstå blanke eller reflekterende, og de skal have en glansværdi under 30.

Tage må helt eller delvist etableres som grønt tag i form af græs, blomster, urter, mos eller sedum. De grønne tage skal fremstå som hele tagflader.

**§8.10**

Vinduer og døre indenfor lokalplanområdet skal udføres som træ/træ eller som træ/aluminium. Vinduer skal udvendigt helt eller delvist fremstå i ubehandlet eg, i anodiseret aluminium, træ og/eller aluminium i farverne grå brun, varm grå, grå hvid, sort, mørk grå, lys grå eller hvid. Se bilag 2.

**§8.11**

Inddækninger og sålbænke omkring vinduer og døre udføres i stål eller aluminium, der fremstår med varmgalvaniseret eller anodiseret overflade eller i farverne grå brun, varm grå, grå hvid, sort, mørk grå, lys grå eller hvid. Se bilag 2

**§8.12**

Der må ikke benyttes tagrender og lignende af zink, bly og kobber til tagrender af hensyn til beskyttelse af grundvandet.

**§8.13**

Mindre sekundære bygninger skal opføres i samme materialer som de primære bygninger. Drivhuse/orangerier er undtaget dette.

**§8.14**

Fælleshus skal opføres med arkitektur, materialer og farvevalg i overensstemmelse med bestemmelserne for bebyggelsen i delområde II.

## § 9 Ubebyggede arealer

### §9.1

Der udlægges grønne fælles fri- og opholdsarealer i delområde I og II i princippet som vist på kortbilag 2.

De grønne fælles fri- og opholdsarealer skal gives et naturpræget udtryk med stor artdiversitet med beplantning af min. 80% egnstypiske træer og buske af hjemmehørende arter, af urter og langsomtvoksende græsser. Træer og buske må ikke plantes nærmere § 3-beskyttet natur og naturgenopretningsarealer end 10 meter. Arealerne skal primært fremstå som oplejede med vild natur. Vedligeholdelsen skal sikre en balance mellem klippede arealer og mere oplejede arealer med vild natur.

Der kan etableres lege- og opholdsarealer inden for de grønne fælles fri- og opholdsarealer, med opstilling af legeredskaber, bålsteder, borde og bænke, fælles haver, drivhuse og lignende inventar, der understøtter områdets anvendelse til leg, ophold og fællesskab.

Indenfor de grønne fælles fri- og opholdsarealer kan der desuden etableres anlæg til forsinkelse af regnvand jf. § 6.8 og 6.9. Forsinkelse af regnvand skal gives et synligt præg i området og fremstå som en naturlig rekreativ del af de grønne fælles fri- og opholdsarealer.

Der skal holdes en afstand på minimum 25 meter mellem den kommende stamvej og følsom anvendelse (boliger og opholdsarealer), medmindre det kan dokumenteres at de vejledende støjkrav med trafik fra det fuldt udbyggede område "Helheden" kan overholdes tættere på.

### Note til §9.1

Hjemmehørende arter vil sige træer og buske, der vokser i området i forvejen. De hjemmehørende træer og buske har en betydning for variationen i dyrelivet, der er større end den, de nyindførte arter har. Samtidigt er arterne mere robuste for dette steds vejr-, jordbunds- og klimaforhold. Eksempler på arter der kan benyttes i området fremgår af bilag 3.

### §9.2

Indenfor delområde I må der kun etableres hegn mellem de enkelte boliger i sideskel eller langs sideskel. Hegnet må kun placeres mellem facadebyggelinjen og byggelinjen mod de fælles grønne fri- og opholdsarealer, som vist på bilag 1. Derudover må der inden for byggelinjerne etableres afskærmning ved terrasser.

Hegnet må kun etableres som levende hegn og kan bestå af arter som haveribs, hindbær, hyld, mirabel, slåen og solbær, og må ikke have en højde på mere end 1,5 meter.

Der kan som supplement til levende hegn og hække opsættes trådhegn på indersiden af hegnet med maksimalt samme højde, som det fuldt-udvoksede levende hegn - dog ikke højere end 1,5 meter.

### §9.3

Indenfor delområde II skal der etableres grønne nærområder omkring boligbebyggelsen i de enkelte boligklynger. Disse skal beplantes tilsvarende de grønne fælles fri- og opholdsarealer jf. § 9.2. Der kan etableres lege- og opholdsarealer i de grønne nærområder.

### §9.4

Indenfor delområde II skal der etableres udendørs fri- og opholdsareal i de enkelte boligklynger svarende til minimum 10 % af etagearealet til boliger.



Fællesarealer, herunder private terrasser og lignende, indenfor den enkelte boligklynge, samt fælles fri- og opholdsarealer som angivet i § 3.5 og 9.2 kan medregnes i procenten. Arealerne der medregnes i procenten skal være samlede arealer, der er velegnede til ophold. Arealer til vejudlæg, parkering og vendeplads kan ikke medregnes.

### §9.5

Indenfor delområde II må der etableres hegn som afskærmning langs maks. 2 sider af private opholdsarealer eller terrasser ved den enkelte bolig. Hegnet skal etableres som levende hegn, bestående af udvalgte arter som haveribs, hindbær, hyld, mirabel, slåen og solbær, samt espalier i træ eller stål, der kan begrønnes.

Der kan dog etableres fast hegn, der forbinder den enkelte bolig med et tilhørende privat udhus eller lignende. Hegnet skal udføres i samme materiale som bolig eller udhus.

Der skal etableres levende hegn omkring evt. tekniske anlæg til områdets forsyning.

### §9.6

Jævnfør § 3.3 udlægges der i delområde IIIa og IIIb naturarealer og arealer til naturgenopretning i princippet, som vist på kortbilag 2.

Naturarealerne udlægges som lysåbne engarealer. På arealerne, der ikke er naturgenopretningsarealer, kan der plantes enkelte grupper af beplantning samt solitære træer og buske af egnstypiske, hjemmehørende arter. For at bevare den lysåbne natur skal beplantningen være spredt og åben. Beplantningen skal overholde en respektafstand på 10 meter fra vandløbene.

I delområde IIIa uden for 40 m. bræmmen langs vandløbene og i delområde IIIb kan der etableres stier med permeabel belægning jævnfør § 5.8.

Der må ikke etableres belysning inden for 40 m. bræmmen af hensyn til odder.

I delområde IIIa uden for 40 m. bræmmen langs vandløbene og i delområde IIIb kan der etableres anlæg til forsinkelse af regnvand jævnfør § 6.8 og 6.9. Forsinkelse af regnvand skal gives et synligt præg i området og fremstå som en naturlig rekreativ del af naturarealerne.

### Note til §9.6

Hjemmehørende arter vil sige træer og buske, der vokser i området i forvejen. De hjemmehørende træer og buske har en betydning for variationen i dyrelivet, der er større end den, de nyindførte arter har. Samtidigt er arterne mere robuste for dette steds vejr-, jordbunds- og klimaforhold. Eksempler på arter der kan benyttes i området fremgår af bilag 3.

### §9.7

Indenfor naturgenopretningsarealerne i delområde IIIa, samt indenfor de § 3-beskyttede naturarealer i delområde IVa og IVb må der ikke foretages noget i strid med naturbeskyttelsesloven (der kan foretages pleje af arealerne).

Beplantning inden for delområde IIIa, IVa og IVb skal bevares. I forbindelse med en pleje af området, kan der gives tilladelse til fjernelse af træer/beplantning for eksempel omkring den beskyttede sø.

Der må ikke plantes i beskyttet natur og genopretningsarealer, som skal blive til beskyttet natur.

### §9.8

Der må maksimalt terrænreguleres +/- 0,5 meter fra det byggemodnede terræn på den enkelte grund. Afgravning eller påfyldning af terræn må ikke finde sted nærmere naboskel end 0,5 meter og herfra med et anlæg på maks. 1:3.

I forbindelse med anlæg til håndtering af regnvand, må der foretages den nødvendige terrænregulering, for at sikre vandets tilløb til faskiner, grøfter, trug og lignende tekniske anlæg, samt for at sikre regnvandet ikke løber over skel.

Ved terrænregulering skal der redegøres for, hvordan det påvirker strømningsvejene gennem området. Se kortbilag 2.

### §9.9

Inden for lokalplanområdet må de ubebyggede arealer ikke anvendes til oplag samt længerevarende henstilling og parkering af større både, campingvogne, større trailere, køretøjer over 3.500 kg (lastbiler, busser med mere) og uindregistrerede køretøjer.

#### Note til §9.9

Midlertidig parkering, for eksempel i en weekend, af ovennævnte køretøjer med mere anses ikke for at være i strid med §9.10.

### §9.10

Indenfor lokalplanområdet, delområde I, II, IIIa (uden for 40 m. bræmme langs vandløbene) og IIIb på kortbilag 2, skal der kunne tilbageholdes 250 m<sup>3</sup> vand under skybrud. Tilbageholdelse kan blandt andet ske i de på kortbilag 2 markerede arealer til bassiner.

## § 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

### §10.1

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

### §10.2

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

### §10.3

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før de nødvendige foranstaltninger til forsinkelse af regnvand er etableret som beskrevet i § 6.8 og § 6.9.

## § 11 Grundejerforening

### §11.1

Der skal oprettes en eller flere grundejerforeninger med medlemspligt for samtlige ejere inden for lokalplanens område, når 40 % af bebyggelsen inden for et delområde er solgt/udlejet, eller når Kommunalbestyrelsen kræver det.

### §11.2

Medlemspligt af grundejerforeningen indtræder ved erhvervelsen af en ejendom i lokalplanområdet, såfremt grundejerforeningen er oprettet, eller for den oprindelige ejer ved påbegyndelse af udstykning og bebyggelse i overensstemmelse med lokalplanen.

### §11.3

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af lokalplanområdet som helhed - undtagen matrikel 9kg, Hedensted By, Hedensted, herunder fællesarealer, naturområder, regnvandsanlæg, veje og stier. Grundejerforeningen skal efter overtagelse af førnævnte arealer og anlæg tillige forestå etablering af eventuelle nyanlæg. Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

### Note til §11.3

Matrikel 9kg, Hedensted By, Hedensted er undtaget idet det er kommunalt ejet areal.

### §11.4

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Hedensted Kommune.

## § 12 Aflysning af lokalplan og servitutter

### §12.1

Der ophæves ingen servitutter.

### §12.2

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

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

### §12.3

Der ophæves ingen lokalplaner med vedtagelsen af nærværende lokalplan.

## Redegørelse

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

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

Redegørelsen skal også klarlægge, om lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end 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, kommuneplantillæg nr. 10, beliggende indenfor rammeområde 5.B.67 - Boligområde vest for Vestre Ringvej samt rammeområde 5.R.28 Rekreativt område vest for Vestre Ringvej.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanrammen, da lokalplanen udlægger arealerne øst for Gesager Å til boligformål samt arealerne vest for åen til naturarealer.



Kortet viser gældende kommuneplanrammer. Lokalplanområdet er markeret med hvid afgrænsning.

## Retningslinje 1.1 Byudvikling og byzone

Lokalplanområdet er udpeget som fremtidig byzoneareal i Tillæg nr. 10 til kommuneplan 2021-2033 og er beliggende i naturlig forlængelse af nuværende byzoneareal i den sydvestlige del af Hedensted by.



*Kortet viser eksisterende byzoneafgrænsning. Lokalplanområdet er markeret med hvid afgrænsning.*

Følgende retningslinjer i Kommuneplan 2021-2033 vedrørende byudvikling og byzone er relevante for nærværende lokalplan:

1.1.1 Byudvikling skal, som en altovervejende hovedregel, ske indefra og ud.

1.1.3 Anlæg og arealer skal udformes, så eksisterende bymæssige og kulturmæssige værdier så vidt muligt sikres. Der skal arbejdes for, at der tilføres nye bymæssige kvaliteter.

1.1.4 Byudvikling skal som hovedregel kun foregå på den ene side af overordnede veje.

1.1.5 De nære landskaber til motorveje og øvrige fjerntrafikveje kan kun bebygges, såfremt det sker på baggrund af en kvalitativ helhedsplanlægning.

Redegørelse for ovenstående retningslinjer:



Lokalplanområdet udgør et nyt arealudlæg til boliger i direkte tilknytning til eksisterende boligområder i Hedensted by og lokalplanen vurderes således at være i overensstemmelse med retningslinjen.

## Retningslinje 7.1 Støj

Lokalplanområdet er beliggende indenfor et område, der er udpeget som støjbelastet areal i kommuneplanens retningslinjer.

I planlægningen skal det sikres, at konflikter mellem støjbelastede arealer og arealer til støjfølsom anvendelse forebygges, ved på den ene side at sikre virksomheder gode udviklingsmuligheder og sikre god infrastruktur med mere, og på den anden side at beskytte borgere mod støj fra støjende virksomheder, anlæg, aktiviteter og veje.

Lokalplanområdet er beliggende inden for en fælles planlægningszone med potentiel akkumuleret støj. Hele planlægningszonen er ikke nødvendigvis støjbelastet med et støjniveau over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier, men afstanden til anlæg, der kan være støjende, gør det nødvendigt med en detaljeret dokumentation for støjforholdene. Ved planlægning for ny støjfølsom anvendelse indenfor disse områder, sikres det dermed, at det samlede/akkumulerede støjbidrag i området inddrages i planlægningen.



*Kortet viser den fælles planlægningszone for støj (markeret med brun), planlægningszonen for støj fra erhverv (markeret med blå) samt planlægningszonen for støj fra veje (markeret med grå). Lokalplanområdet er markeret med hvid afgrænsning.*

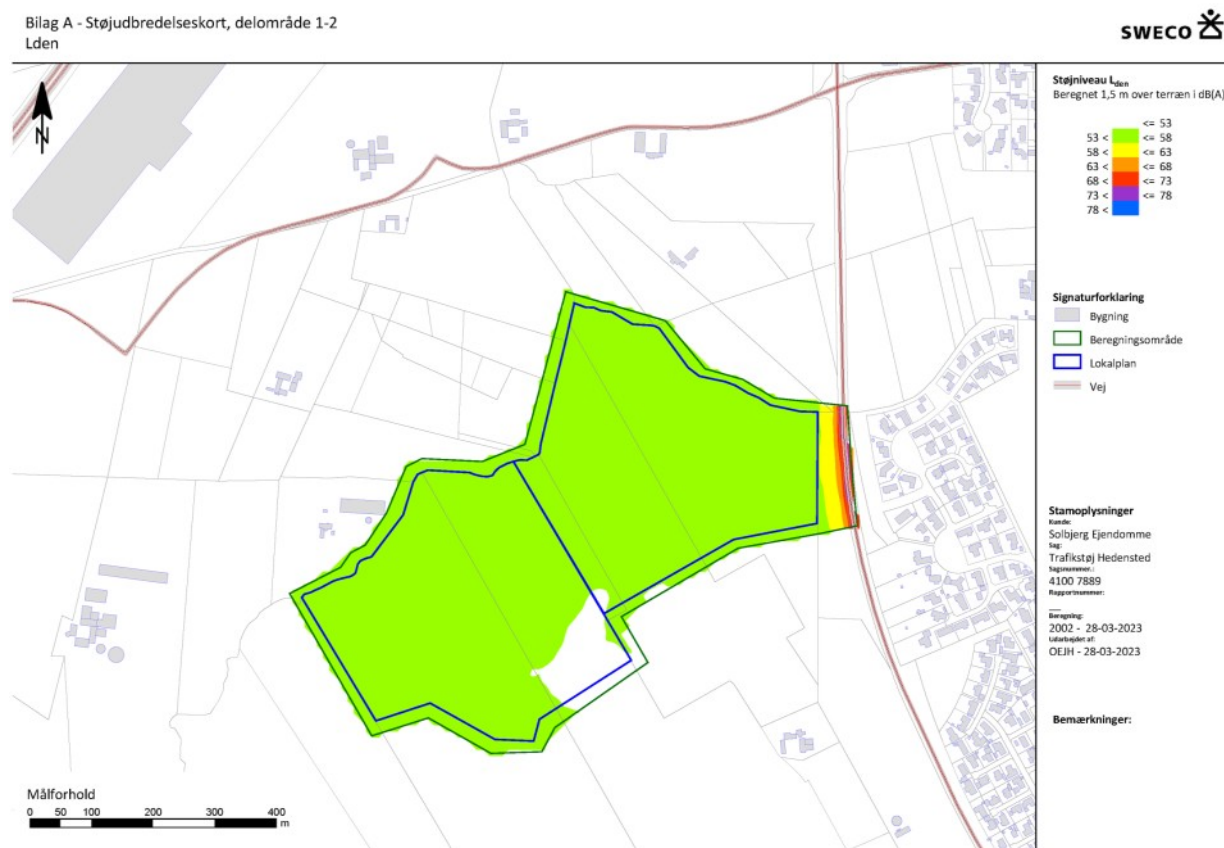
Følgende retningslinje i Kommuneplan 2021-2033 vedrørende støj er relevant for nærværende lokalplan:

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

Redegørelse for ovenstående retningslinje:

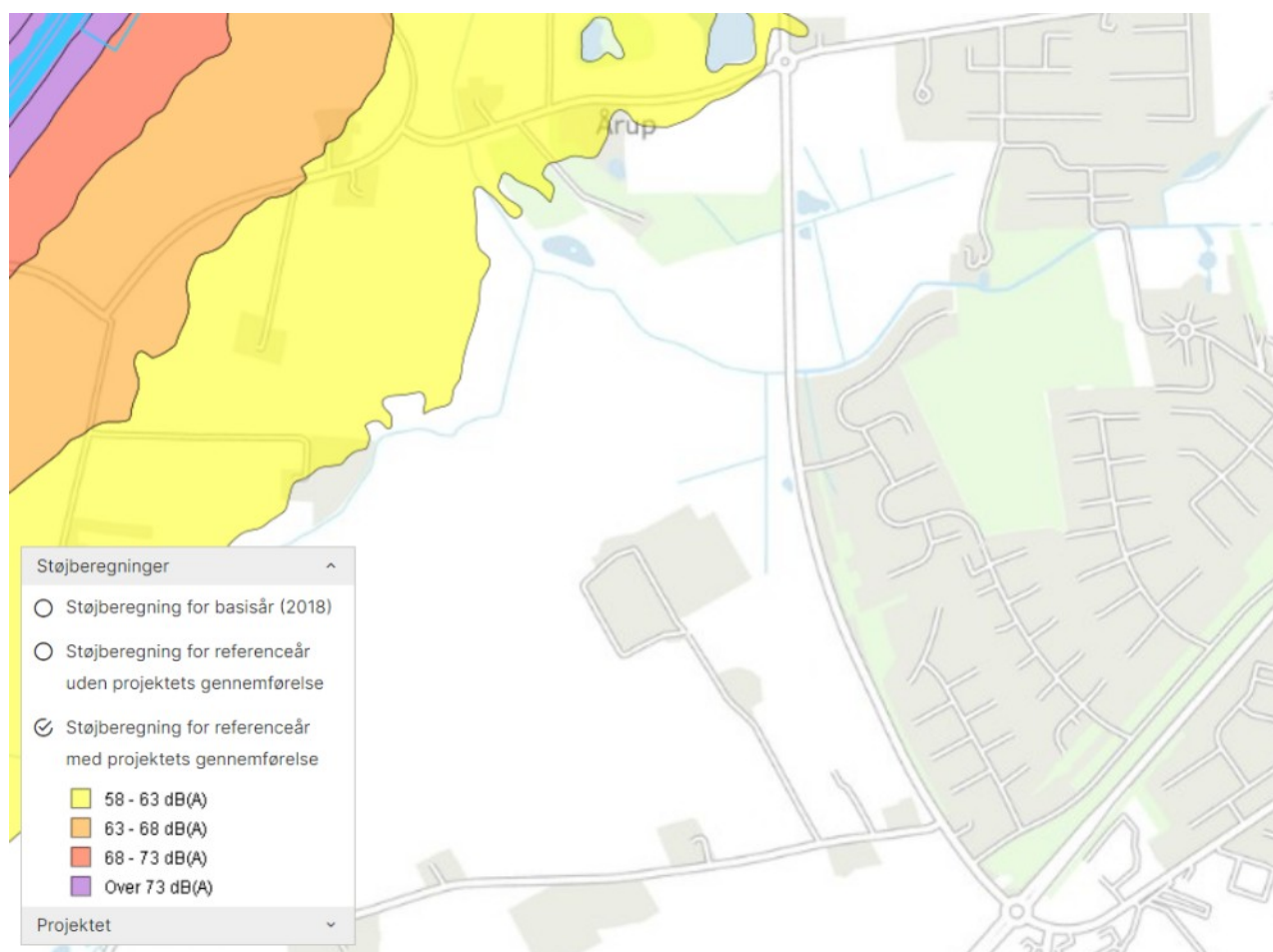
Lokalplanen udlægger lokalplanområdet til støjfølsom anvendelse i form af boligformål. Lokalplanområdet er beliggende i et område, hvor de potentielle akkumulerede støjbidrag hovedsageligt kommer fra trafikstøj fra Motorvej E45 og Vestre Ringvej. Afstandene fra vejene til boligerne i lokalplanområdet, vurderes at have en afbødende effekt på støjpåvirkning af boligerne, hvorfor der ikke er behov for støjdæpende foranstaltninger mod hverken Motorvej E45, Vestre Ringvej eller øvrige nærliggende veje.

Der er udarbejdet en støjberegning, der viser, at støjen fra Vestre Ringvej ligger over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier i den østlige del af lokalplanområdet. Lokalplanen fastlægger placeringen af bebyggelse og udendørs opholdsarealer indenfor boligklynger og byggefeltet, som vist på kortbilag 2, som har en placering, der ligger i god afstand til Vestre Ringvej, som har det største støjbidrag. Dertil udlægges et grønt naturareal mod Vestre Ringvej i en bredde af min. 40 meter mellem vejen og de fælles fri- og opholdsarealer i delområde II, hvor det er smallest, hvilket medfører at afstanden til boliger og de udendørs opholdsarealer bliver så stor, at støjen fra vejen vil ligge under de vejledende grænseværdier.



### Støjdbredelseskort over lokalplanområdet samt etape 2 af Helheden.

Støjberegninger for udbygning af E45 Østjyske Motorvej viser, at lokalplanområdet ikke vil blive støjbelastet inden for beregningsårene.



Støjberegninger for udbygning af E45 Østjyske Motorvej. Kort fra Vejdirektoratet. Septima, © SDFI, © Vejdirektoratet

## Retningslinje 8.1 Grønt Danmarkskort

Grønt Danmarkskort er opbygget af fire udpegninger for eksisterende og potentielle naturområder og økologiske forbindelser; særlige naturbeskyttelsesområder, potentielle naturområder, økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser. Disse udpegninger udgør herved ét samlet naturnetværk – Grønt Danmarkskort. Retningslinjerne prioriterer overordnet naturindsatsen i kommunen og varetager naturbeskyttelsesinteresserne og de rekreative interesser i forhold til byudvikling, byggeri og anlæg.

Lokalplanområdet er beliggende indenfor et område, hvor alle fire udpegninger er tilstede. Arealerne langs Tagkær Grøft og Gesager Å samt arealerne omkring en § 3-beskyttet sø i den sydøstlige del af lokalplanområdet er udpeget som økologiske forbindelser og særlige naturbeskyttelsesinteresser, mens store dele af det øvrige lokalplanområde er udpeget som potentiel økologisk forbindelse og potentielle naturområder.



**Kortet viser udpegningerne til Grønt Danmarkskort. De grønne områder udgør økologiske forbindelser og særlige naturbeskyttelsesområder mens grøn-skraverede områder udgør potentielle økologiske forbindelse og potentielle naturområder.**

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

8.1.1 Inden for rammerne af Det Grønne Danmarkskort skal naturværdierne og arternes spredningsveje bevares og udvikles ved at skabe større og bedre sammenhængende naturområder også hen over kommunegrænserne.

8.1.2 Inden for rammerne af Det Grønne Danmarkskort skal der sikres mulighed for et mangfoldigt og varieret dyre- og planteliv (biodiversiteten).

8.1.4 Særlige naturbeskyttelsesområder og Økologiske forbindelser beliggende i byudviklingsområder, eller områder der indgår i byer og sommerhusområder skal bevares og styrkes som naturområde og rekreativt rum med gode adgangsforhold til natur (eksempelvis rekreative ruter eller stier), og med mulighed for et mangfoldigt og varieret dyre- og planteliv.

8.1.5 Særlige naturbeskyttelsesområder skal friholdes for bebyggelse. Økologiske forbindelser skal som hovedregel friholdes for bebyggelse og samtidig sikre grundlaget for sammenhængende natur og for at skabe rekreative udfoldelser, ro og oplevelser tæt på naturen for mennesker.

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 (for eksempel 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.

8.1.8 Hvis der helt undtagelsesvist tillades byggeri eller arealanvendelse af samfundsmæssig interesse, som forringer Særlige naturbeskyttelsesområder eller Økologiske forbindelser, skal der stilles krav om udlægning af nye naturarealer, så naturværdierne samlet set bliver fastholdt eller forbedret. Dette gælder også for byggeri eller arealanvendelse, som finder sted uden for selve naturområdet, men som får indflydelse på naturområdet. Der skal ligeledes stilles krav om foranstaltninger, der kan sikre overlevelse og fortsat udbredelse af de arter og naturtyper, der ligger til grund for udpegningerne samt sikre hensynet til en mere sammenhængende 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.

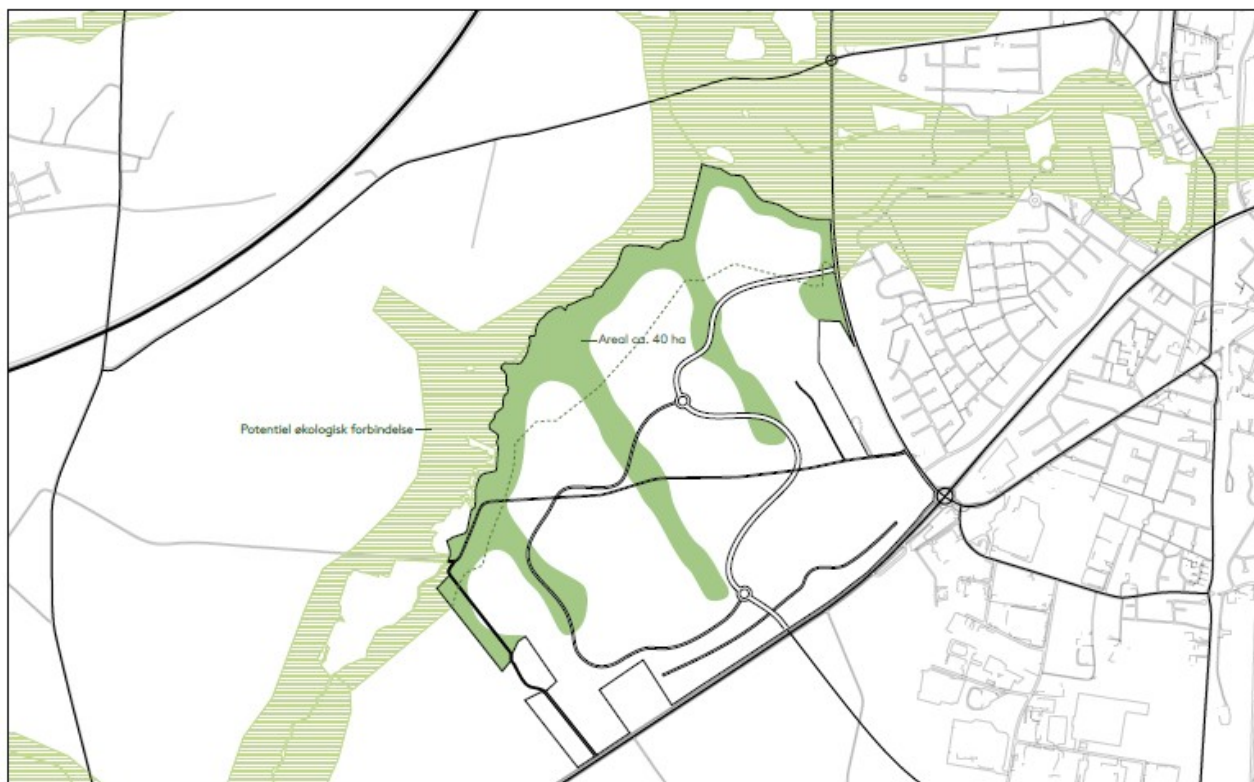
Redegørelse for ovenstående retningslinjer:

En stor del af lokalplanområdet udpeget som potentielle økologiske forbindelser og potentielle naturområder. Disse interesser indtænkes derfor i lokalplanen, der skal skabe rammerne for etablering af et nyt boligområde i området. Det skal sikres, at byggeri og anlæg ikke forringer mulighederne for at naturværdierne og arternes spredningsveje kan bevares og udbygges. Gesager Å og Tagkær Grøft, som udgør vigtige økologiske forbindelser danner lokalplanens naturlige grænse mod nord og vest. For at fastholde og styrke naturværdierne og arternes spredningsveje omkring vandløbene udlægges der i lokalplanen en ca. 50 meter bræmme med naturarealer mellem boligbebyggelsen og vandløbet, som skal friholdes for bebyggelse og tages ud af drift og som skal henligge som lysåbne engarealer eksempelvis ved afgræsning eller høslet. Bræmmen forventes, at komme til at indeholde flere vådområder og søer, som over tid kan udvikle sig til beskyttet natur. Det forventes, at søerne allerede efter et år vil have opnået et naturligt plante- og dyreliv svarende til beskyttet natur.

En stor del af bræmmen ligger i et større område udpeget til lavbundsareal der kan genoprettes, hvorfor der kan være potentiale for naturgenopretning flere steder. Intentionen er derved at skabe et sammenhængende netværk af naturområder med stor biodiversitet og naturværdi på tværs.

Arealerne der er udpeget i kommuneplanen reduceres i omfang, men bræmmen langs vandløbene vil sikre bedre betingelser for fastholdelse og udbygning af de naturværdier, der er for arealerne i dag, som anvendes til landbrugsdrift. Derover er det en del af helhedsplanen for hele boligområdet Helheden, at

bræmmen langs vandløbene skal skabe en sammenhængende natur-korridor, der skal indramme området. Derudover skal der etableres en række natur-korridorer der strækker sig ind gennem området og skal henligge som lysåbne naturarealer, hvor forskellige naturtyper kan udvikle sig og skabe en større biodiversitet og habitater for dyreliv.



*Kortene viser Grønt Danmarkskort, henholdsvis eksisterende arealer indenfor boligområdet Helheden (første kort) samt fremtidige natur-korridorer i området (andet kort).*

## Retningslinje 8.3 Lavbundsarealer og vådområder

Arealer langs Gesager Å samt en større område i den vestlige del af lokalplanområdet er udpeget som lavbundsareal der kan genoprettes i kommuneplanens retningslinjer.

Lavbundsarealer er lavtliggende arealer såsom ådale eller tidligere havbund, der er indvundet til landbrugsarealer, samt tilgrænsende arealer påvirket af vandstandssænkning. Lavbundsarealer danner overgang mellem vandområderne og de tørre landområder, og de kan derfor være vigtige levesteder for karakteristiske planter og dyr. Genoprettes lavbundsarealerne til vådområder, kan de tilbageholde kvælstof til gavn for kystvandene og reducere tilfælde, hvor okker ledes til vandløb og søer. Endvidere kan vådområderne tilbageholde overfladevand og hindre akutte oversvømmelser i tilfælde af kraftige nedbørshændelser samt nedsætte udledningen af drivhusgasser til atmosfæren.



**Kortet viser udpegningen lavbundsarealer (grøn markering) og lavbundsarealer der kan genoprettes (grøn-skraveret markering). Lokalplanområdet er markeret med hvid afgrænsning.**

Følgende retningslinjer i Kommuneplan 2021-2033 vedrørende lavbundsarealer og vådområder 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.



8.3.2 Lavbundsareal, der kan genoprettet skal friholdes for byggeri og anlæg, som kan forhindre, at det naturlige vandstands niveau kan genskabes.

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.

Redegørelse for ovenstående retningslinjer:

Som nævnt under afsnittet om Grønt Danmarkskort udlægges der i lokalplanen en ca. 50 meter bred bræmme langs Gesager Å og Tagkær Grøft, samt areal til natur-korridor ind i lokalplanområdet, som skal fastholde og styrke naturværdierne og arternes spredningsveje omkring vandløbene. En stor del af de lavbundsarealer der kan genoprettes indenfor lokalplanområdet ligger indenfor bræmmen langs vandløbene, hvorfor der kan være potentiale for naturgenopretning flere steder. En del af arealerne ligger desuden indenfor de § 3 beskyttede engarealer langs Vestre Ringvej.

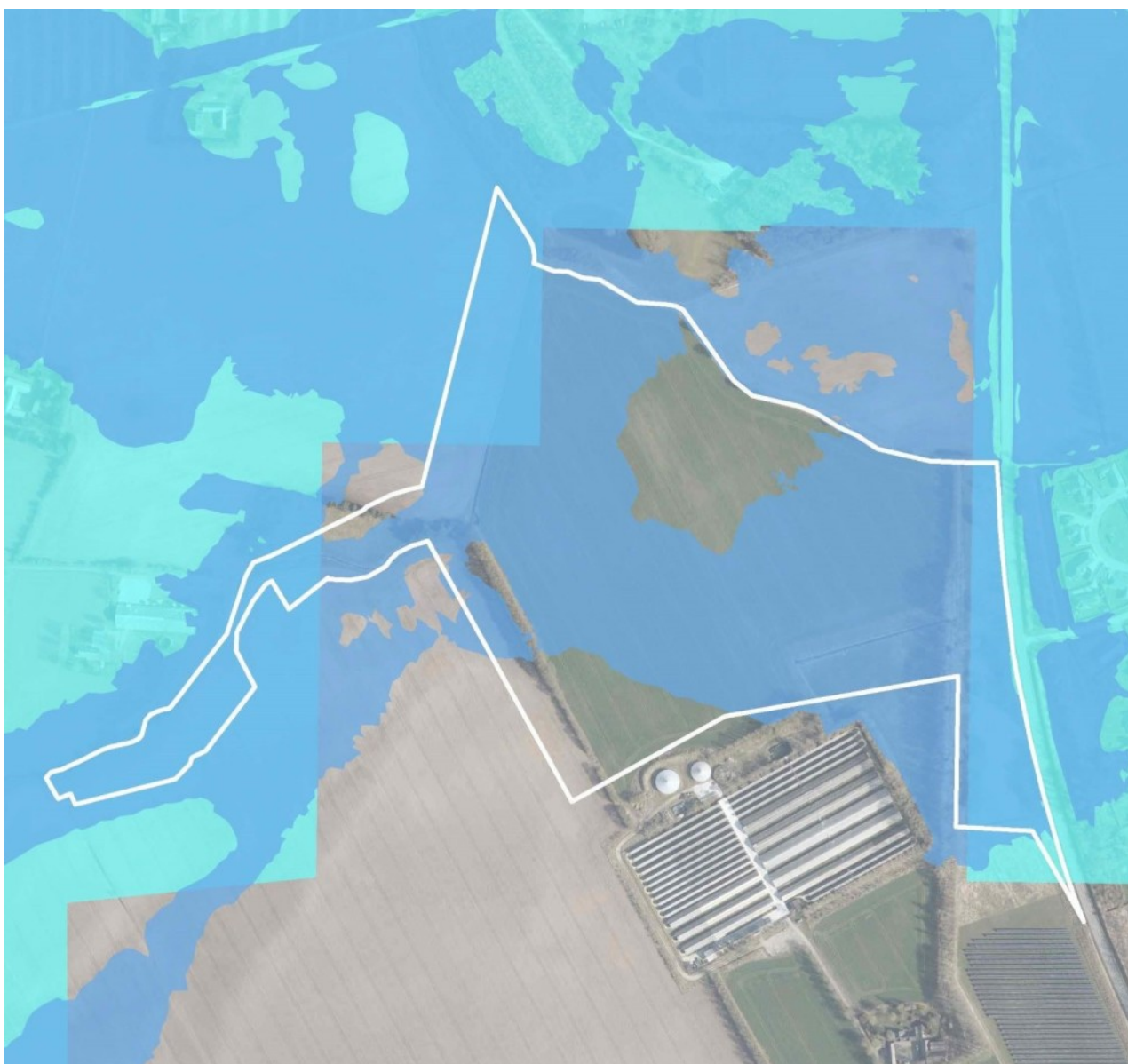
Det vurderes derfor, at lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjen.

## Retningslinje 9.1 Oversvømmelse og erosion

En stor del af lokalplanområdet er i kommuneplanens retningslinjer udpeget som område, der er i risiko for at blive udsat for oversvømmelse og erosion.

I fremtiden forventes der mere voldsomt vejr for eksempel ekstremnedbør og stormflod, der kan betyde flere oversvømmelser med betydelige skader til følge, hvilket i nogle tilfælde kan have store samfundsmæssige omkostninger. Der forventes forøgede regnmængder, især om vinteren, som vil medføre en forhøjet grundvandsstand i de øvre jordlag, hvilket kan bevirke opstuvning af vand på overfladen og problemer med at lede vandet væk. Derudover resulterer det i en øget udledning af overfladevand til vandløbene, hvor den øget vandmængde kan forårsage oversvømmelse i de lavtliggende områder omkring vandløbene. De seneste år har sommervejret budt på ekstremnedbør og store mængder regn, hvilket sætter kloaksystemerne og vandløbene under pres. Det er af den årsag vigtig at overfladevandet håndteres således, at det har en afværgende effekt.

Indenfor de udpegede områder der er i risiko for at blive udsat for erosion og oversvømmelse skal det derfor vurderes, om der er behov for afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse eller erosion, når der lokalplanlægges for byudvikling, tekniske anlæg og lignende.



*Kortet viser udpegningen af områder i risiko for at blive udsat for oversvømmelse og erosion. Lokalplanområdet er markeret med hvid afgrænsning.*

Følgende retningslinjer i Kommuneplan 2021-2033 vedrørende oversvømmelse og 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.

9.1.4 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.

Redegørelse for ovenstående retningslinjer:

Lokalplanområdet er i risiko for oversvømmelse fra Tagkær Grøft og Gesager Å samtidig med at grundvandet står nært ved terræn, hvorfor der naturligt vil samles vand i planområdet.

For at sikre området mod oversvømmelse etableres der i forbindelse med byggemodning af lokalplanområdet et system, der kan lede kraftig regn og skybrud til trug, åbne grøfter, regnbede og regnvandsbassiner.

Lokalplanen indeholder desuden bestemmelser om afværgeforanstaltninger i form af, at bygninger, veje og tekniske anlæg skal anlægges, så de kan tåle oversvømmelse fra vandløbene i lokalplanområdet.

## Retningslinje 9.2 Klimatilpasningsområde

Stort set hele lokalplanområdet er beliggende indenfor et område, der er udpeget som klimatilpasningsområde i kommuneplan 2021-2033.

Klimatilpasningsområder er arealer, som risikerer at blive udsat for periodevise oversvømmelser som følge af klimaforandringerne frem til år 2100. Lokalplanområdet er i risiko for oversvømmelse fra de nærliggende vandløb Tagkær Grøft og Gesager Å



**Kortet viser udpegningen af klimatilpasningsområder. Lokalplanområdet er markeret med hvid afgrænsning.**

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.

9.2.3 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.

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

Redegørelse for ovenstående retningslinjer:

Lokalplanområdet er i risiko for oversvømmelse fra Tagkær Grøft og Gesager Å samtidig med at grundvandet står nært ved terræn, hvorfor der naturligt vil samles vand i planområdet.

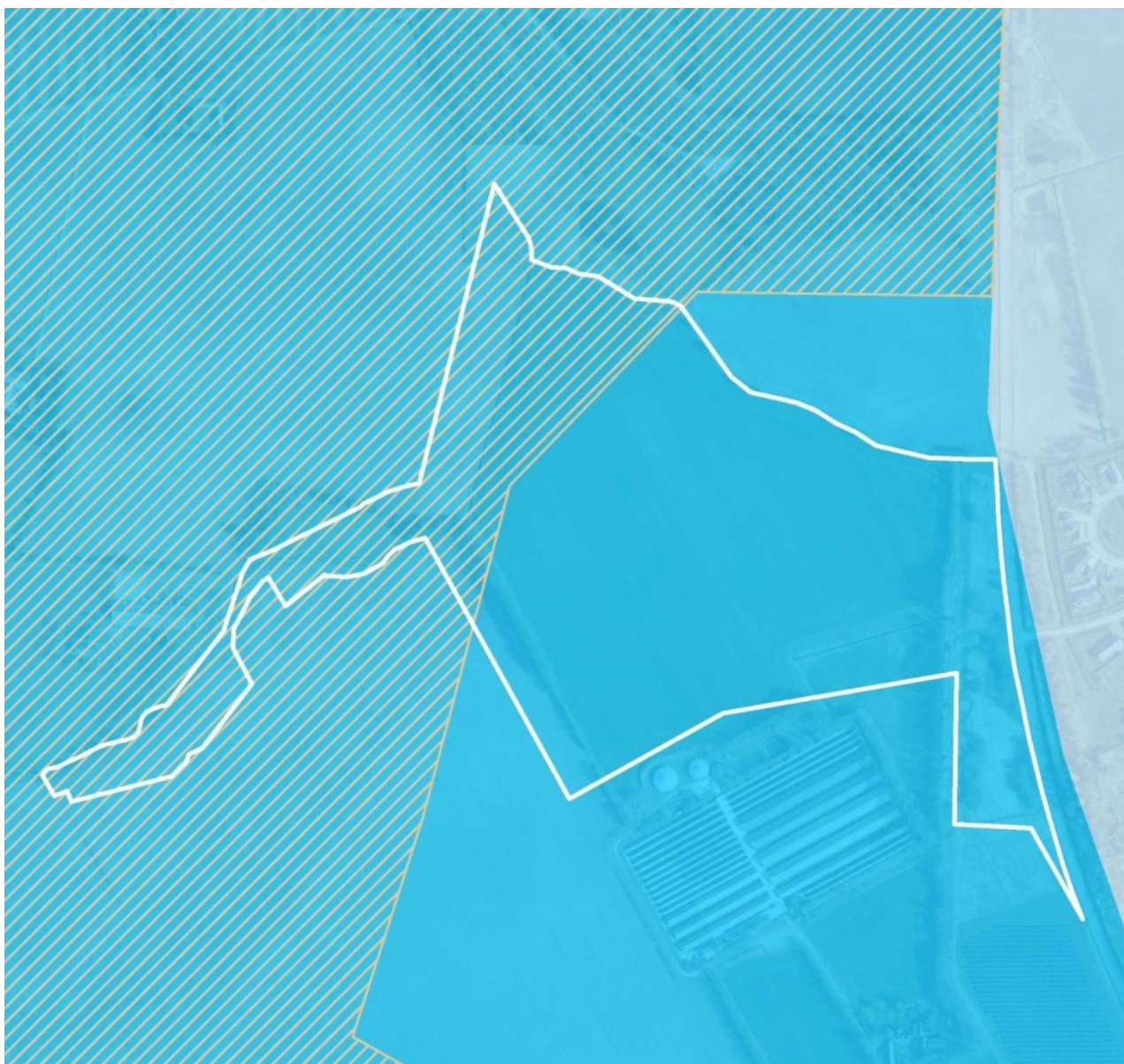
For at sikre området mod oversvømmelse etableres der i forbindelse med byggemodning af lokalplanområdet et system, der kan lede kraftig regn og skybrud til trug, åbne grøfter, regnbede og regnvandsbassiner.

I forbindelse med planlægningen er det sandsynliggjort, at der i lokalplanområdet kan etableres et tilstrækkeligt forsinkelsesvolumen til håndtering af en 100 års regnhændelse.

## Retningslinje 10 Drikkevand

Hele lokalplanområdet er beliggende indenfor et område med særlige drikkevandsinteresser. Den nordligste del af lokalplanområdet ligger desuden indenfor et nitratfølsomt indvindingsopland (NFI) og indsatsområde for NFI.

Der er grundvand nok i kommunen til at dække kommunens behov for drikkevand, men ressourcerne er ulige fordelt. På Juelsminde-halvøen er der det vand, der er behov for, men overskuddet er meget begrænset. Omkring Hedensted er der rigtig meget grundvand, men der er et tilsvarende stort forbrug til forsyning af både Hedensted, Løsning og Vejle. Vest for Hedensted er der relativt store, uudnyttede grundvandsforekomster. Byudvikling befæster store arealer, og begrænser dermed grundvandsdannelsen, samtidig med, at den samme byudvikling øger efterspørgslen på grundvand til drikkevand.



**Kortet viser område med særlige drikkevandsinteresser OSD (vist med blå markering), nitratfølsomt indvindingsopland (NFI) og indsatsområde for NFI (begge vist med gul skravering). Lokalplanområdet er markeret med hvid markering.**

Følgende retningslinje i Kommuneplan 2021-2033 vedrørende drikkevand er relevant for nærværende lokalplan:

10.1 Områder med særlig drikkevandsinteresse (OSD) og indvindingsoplande for almene vandforsyninger skal i kommuneplanlægning friholdes for virksomhedstyper eller anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening. Forbuddet gælder ikke arealer, som allerede er udlagt i kommuneplanen for disse virksomhedstyper og anlæg. Forbuddet kan dog fraviges, såfremt der i en grundvandsredegørelse er redegjort for, at faren for forurening af grundvandet kan forebygges, samt at der er en særlig planmæssig begrundelse for placeringen, og at alternative placeringer er undersøgt, men ikke fundet mulig.

Redegørelse for ovenstående retningslinje:

Lokalplanen udlægger området til boligformål, hvilket ikke medfører nogen væsentlig fare for grundvandet. Lokalplanen indeholder endvidere tiltag, til beskyttelse af grundvandet. Overfladevand fra indkørsler, veje og parkeringspladser vil blive ledt til trug, grøfter, lavninger og regnvandsbassiner, som vil blive etableret med membran, filtermuld eller andet beplantning, der kan filtrere overfladevandet inden evt. nedsivning til grundvandet.

## Retningslinje 11.2 Skovrejsning

En del af lokalplanområdet, særligt i den østlige del, er beliggende indenfor et område, der er udpeget som område, hvor skovrejsning er uønsket.



*Kortet viser udpegingen skovrejsning uønsket. Lokalplanområdet er markeret med hvid afgrænsning.*

Følgende retningslinje i Kommuneplan 2021-2033 vedrørende skovrejsning er relevant for nærværende lokalplan:

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

Redegørelse for ovenstående retningslinje:

Idet der ikke udlægges skov i lokalplanen er denne i overensstemmelse med retningslinjen.



## Retningslinje 11.4 Geologi

Hele lokalplanområdet er beliggende indenfor et område, der er udpeget som specifik geologisk bevaringsværdi i Kommuneplan 2021-2033.

Geologiske bevaringsværdier kan defineres som landskaber, herunder kystlandskaber, og natur- eller menneskeskabte profiler, hvis geologiske opbygning og fremtræden dokumenterer væsentlige træk af landets geologiske dannelse og de geologiske processer, der fortsat omformer landskabet. Bevaringsværdierne kan for eksempel være landskaber skabt af istidens gletsjere, eller kysterne, der er under stadig omformning. Det kan også være blotlagte profiler gennem nogle af de mange sedimenter, der sammen med grundfjeldet opbygger Danmarks undergrund.

Lokalplanområdet ligger indenfor det geologiske interesseområde; Løsning Hedeslette, som er af national interesse og er udpeget af Staten. Det er defineret ved at være en smeltevandslette ved den Østjyske Israndslinje.



*Kortet viser udpegningen specifik geologisk bevaringsværdi. Lokalplanområdet er markeret med hvid afgrænsning.*

Følgende retningslinje i Kommuneplan 2021-2033 vedrørende geologi er relevant for nærværende lokalplan:

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

Redegørelse for ovenstående retningslinje:

Lokalplanen udlægger lokalplanområdet til boligformål og lokalplanområdet er beliggende i naturlig forlængelse af nuværende byzoneareal og boligområde i den sydvestlige del af Hedensted by, hvorfor lokalplanen ikke vil påvirke områdets geologiske landskabstræk. Lokalplanen vurderes derfor at være i overensstemmelse med retningslinjen.

## Retningslinje 13.2 Stier

Lokalplanområdet er omfattet af Hedensted Kommunes planlægning vedrørende stier.

Stiforbindelserne er en integreret del af infrastrukturen i Hedensted Kommune. Stinettet skal fremme trafiksikkerheden og sundheden for de bløde trafikanter, samt gøre kommunen mere attraktiv i forhold til bosætning og turisme.

Overordnet set kan stier i Hedensted Kommune inddeles i to typer: Transportstier og rekreative stier.

Transportstier sikrer bløde trafikanter i den daglige transport, for eksempel til skole eller arbejdsplads, mens rekreative stier sikre adgangen til og i naturen. Målet er, at stier skal kunne opfylde flere forskellige behov og tjene flere forskellige formål på en gang.

Ved byudvikling skal stier til den omkringliggende natur vægtes højt. Det er målet, at alle byer skal have adgang til bynære rekreative områder, og at et sammenhængende stisystem i hele kommune skal sikre adgang til de mindre bynære naturområder, skove, kærømråder, kystlandskaber m.m.

Følgende retningslinje i Kommuneplan 2021-2033 vedrørende stier er relevant for nærværende lokalplan:

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

Redegørelse for ovenstående retningslinje:

Lokalplanen udlægger et væld af stiforbindelser der skaber sammenhæng mellem de enkelte boligområder i lokalplanområdet, resten af Helheden samt til den øvrige by med skole mv. Stiforbindelserne forløber desuden gennem de grønne naturkorridorer, der udlægges i lokalplanen, hvilket skaber god adgang til de rekreative områder indenfor lokalplanområdet samt den omkringliggende natur. Lokalplanen er således i overensstemmelse med retningslinjen.

## Retningslinje 13.3 Parkering

Lokalplanområdet er omfattet af Hedensted Kommunes planlægning vedrørende parkering.

I følge Kommuneplan 2021-2033 skal der i forbindelse med nybyggeri anlægges tilstrækkeligt med parkeringspladser for bebyggelsens beboere m.m.

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 gældende byggelove fastsætter andre bestemmelser om parkering.

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

Redegørelse for ovenstående retningslinjer:

Lokalplanen sikrer at retningslinjen bliver fulgt ved at indeholde bestemmelser, der fastsætter et minimumskrav til antallet af parkeringspladser for henholdsvis åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Lokalplanen er derfor i overensstemmelse med retningslinjen.

## Retningslinje 14.6 Større solcelleanlæg i det åbne land

Størstedelen af lokalplanområdet er beliggende indenfor et område, der er udpeget som negativ-område til solcelleanlæg i det åbne land.



*Kortet viser udpegningen af negativ-områder til solcelleanlæg i det åbne land. Lokalplanområdet er markeret med hvid afgrænsning.*

Følgende retningslinjer i Kommuneplan 2021-2033 vedrørende større solcelleanlæg i det åbne land er relevante for nærværende lokalplan:

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

14.6.2 Nye solcelleanlæg skal som hovedregel placeres med en minimum-afstand til boliger på 200 meter.

Redegørelse for ovenstående retningslinjer:

Lokalplanen muliggør ikke opførelse af større solcelleanlæg, hvorfor lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinje.

## Lokalplanens konsekvenser for nærområdet

### Visuel påvirkning

Lokalplanområdet ændrer karakter fra landbrugsjord til boligområde. Lokalplanområdet udlægges til boligområde med åben-lav og tæt-lav bebyggelse i maksimalt 2 etager og med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter. Eksisterende træbeplantning langs Tagkær Grøft samt læhegn langs Vestre Ringvej og i den vestlige del af lokalplanområdet bevares samtidig med at bebyggelsen omsluttes af store grønne fælles fri- og naturarealer, hvorfor bebyggelsen ikke vil fremstå markant synlig i landskabet.

### Påvirkning af husdyrbrug

Lokalplanen vurderes at være uden betydning for husdyrbrug. Den eksisterende minkfarm syd for lokalplanområdet, Vesterbyvej 10, 8722 Hedensted, nedlægges og der er ikke yderligere husdyrbrug i nærheden af området. Derfor forventes ingen påvirkning fra husdyrbrug til lokalplanområdet.

### Trafikal påvirkning

En realisering af Helheden vil medføre en forøget bil-, cykel- og gåtrafik i nærområdet. Da området udbygges i etaper over en årrække vil trafikforøgelsen ske gradvis. Nærværende lokalplan for 1. etape forventes ikke at medføre en væsentlig ændring i den overordnede trafikafvikling i området.

Lokalplanområdet har vedadgang fra Vestre Ringvej, hvorfra en stamvej leder trafikken gennem Helheden. Indenfor lokalplanområdet udspringer der tre boligveje som leder fra stamvejen og frem til boligklyngerne. Bestemmelserne i lokalplanen sikrer, at nye veje i lokalplanområdet overholder gældende vejregler for oversigtsforhold og at renovationskøretøjer kan vende i lokalplanområdet.

Langs stamvejen udlægges der areal med mulighed for at der kan etableres en dobbeltrettet cykelsti, som gør det muligt at forbinde lokalplanområdet med Hedensted by og skolestisystemet.

På sigt vil der være mulighed for etablering af et signalanlæg ved indkørslen til området, der ligger overfor indkørslen til Skovbrynet på den modsatte side af Vestre Ringvej. Dette vil sikre god og sikker forbindelse for fodgængere og cyklister fra lokalplanområdet til den øvrige by.

### Natur

Som beskrevet under afsnittene vedrørende Grønt Danmarkskort og lavbundsarealer, udlægges der indenfor lokalplanområdet store områder med natur. Disse gøres tilgængelige for de nærliggende boligområder og Hedensted by i øvrigt igennem et rigt sti-net gennem området, der forbindes med byens øvrige stinet via Skovbrynet. Med stierne i det store udlagte engområde opnås der tilgængelighed til naturområdets flora og fauna for forbigående, lokalbefolkningen og skoleelever på udflyt.

### Grundvand

Hele lokalplanområdet er beliggende indenfor et område med særlige drikkevandsinteresser. Den nordligste del af lokalplanområdet ligger desuden indenfor et nitrattfølsomt indvindingsopland (NFI) og indsatsområde for NFI.

Som beskrevet i afsnittet vedrørende drikkevand udlægger lokalplanen området til boligformål, hvilket ikke medfører nogen væsentlig fare for grundvandet. Lokalplanen indeholder endvidere tiltag, som beskytter grundvandet.

### Klimavand

Lokalplanområdet er i risiko for oversvømmelse fra Tagkær Grøft og Gesager Å samtidig med at grundvandet står nært ved terræn, hvorfor der naturligt vil samles vand i planområdet.

For at sikre området mod oversvømmelse etableres der i forbindelse med byggemodning af lokalplanområdet et system, der kan tilbageholde overfladevand og lede kraftig regn og skybrud til trug, åbne grøfter, regnbede og regnvandsbassiner.

I forbindelse med planlægningen er det sandsynliggjort, at der i lokalplanområdet kan etableres et tilstrækkeligt forsinkelsesvolumen til håndtering af en 100 års regnhændelse.

Realisering af lokalplanen må ikke resultere i, at vandsituationen bliver værre i de omkringliggende områder uden for planområdet.

## Eksisterende lokalplan og servitutter

Lokalplanområdet er ikke omfattet af nogen eksisterende lokalplaner.

### Servitutter

Der er ikke fundet deklARATIONER eller servitutter, der er uforenelige 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

Planområdet ligger ikke i et område, hvor der på nuværende tidspunkt er mulighed for fjernvarmeforsyning. Der vil eventuelt skulle udarbejdes og godkendes et projektforslag for fjernvarme i området.

### Vandforsyning

Lokalplanområdet vandforsynes fra Hedensted vandværk.

### Spildevand

Planområdet er i dag ikke omfattet af Hedensted Kommunes Spildevandsplan og er ikke kloakeret. Der skal derfor udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen før området kan tilsluttes Hedensted Spildevands systemer.

### Overfladevand

Alt regnvand skal ledes til regnvandsbassinerne, hvor regnvandet renses og forsinkes inden det udledes til recipient. Regnvandsbassinerne skal etableres med et permanent vandspejl og tæt membran.

Forsinkelse af regnvand gives et synligt præg i lokalplanområdet og skal fremstå som en naturlig rekreativ del af naturarealerne og de grønne fri- og opholdsarealer. Forsinkelse af regnvand skal derfor ske synligt på overfladen, eksempelvis i form af trug, render, åbne grøfter, bassiner og lignende løsninger. Hvis terrænforhold ikke muliggør synligt vand på terræn, kan der enkelte steder etableres underjordiske rør eller bassiner til forsinkelse.

For at beskytte grundvandsinteresserne indenfor lokalplanområdet vil trug, grøfter, lavninger og regnvandsbassiner blive etableret med membran, filtermuld eller beplantning, der kan filtrere overfladevandet inden evt. nedsivning til grundvandet.

Rensning af overfladevandet med mere fastsættes nærmere i spildevandsplanen og udledningstilladelsen.

Lokalplanområdet er i risiko for oversvømmelse fra Tagkær Grøft og Gesager Å samtidig med at grundvandet står nært ved terræn, hvorfor der naturligt vil samles vand i planområdet. I forbindelse med planlægningen er det sandsynliggjort, at der i lokalplanområdet kan etableres et tilstrækkeligt forsinkelsesvolumen til håndtering af en 100 års regnhændelse.

Der skal leveres en driftplan for regnvand i forbindelse med godkendelse af projekt og udledningstilladelse ved oprettelse af regnvandslaug/grundejerforening.

### Renovation

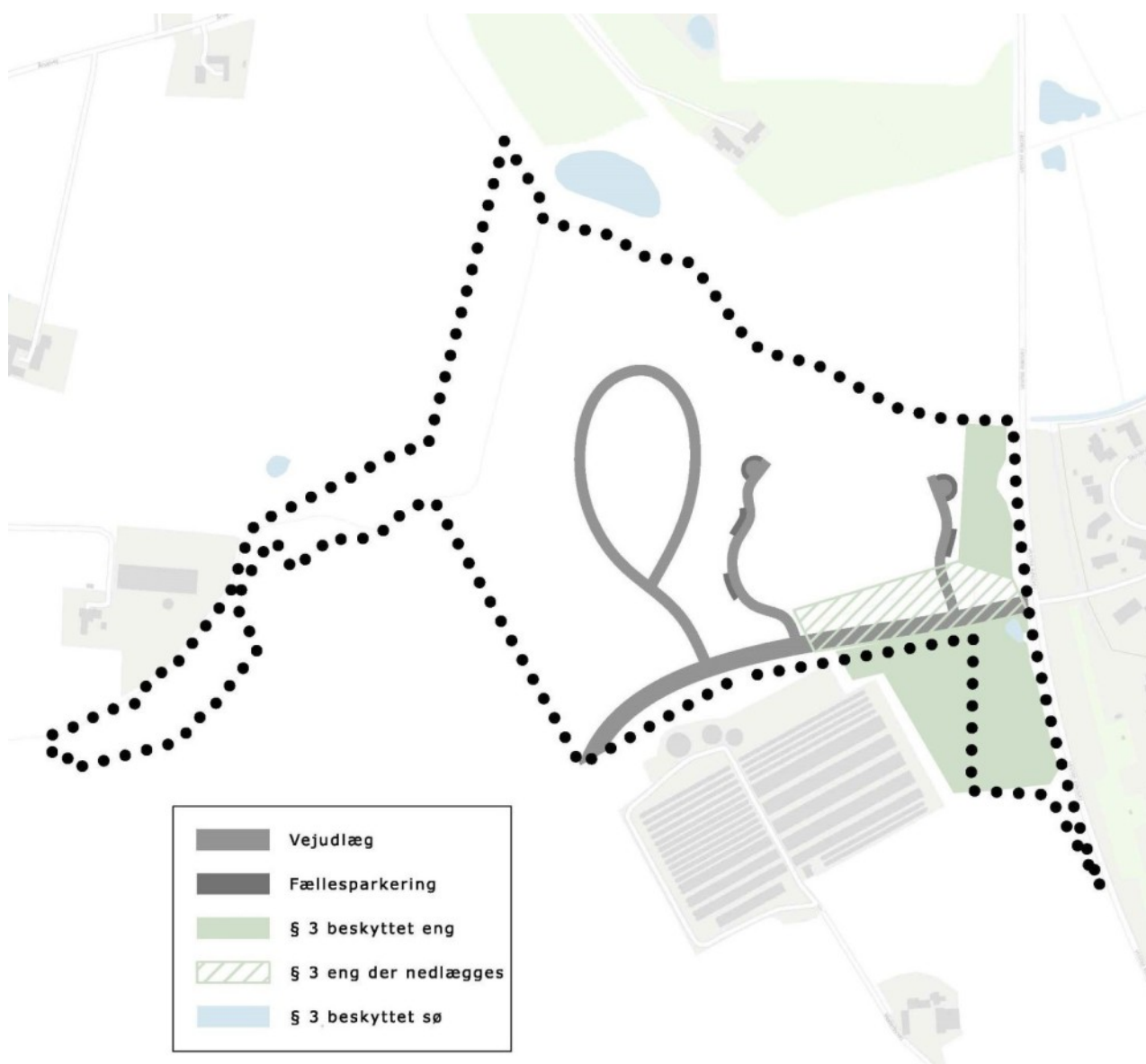
Håndtering af affald skal ske i overensstemmelse med affaldsbekendtgørelsen og Hedensted Kommunes gældende regulativ for affald. Regulativet kan findes via kommunens hjemmeside.

## Naturbeskyttelse

### § 3-beskyttet natur

Et større område i den sydøstlige del af lokalplanområdet langs Vestre Ringvej er registreret som beskyttet eng i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3. Stamvejen gennem lokalplanområdet skal krydse det beskyttede areal for at have adgang til offentlig vej via Vestre Ringvej. En af de mindre boligveje skal ligeledes krydse det § 3-beskyttede areal.

Der er meddelt dispensation til at et areal på 9.320 m<sup>2</sup> omkring vejudlægget nedlægges som §3-beskyttet natur.



**Kortet viser § 3 arealer samt § 3 eng, der nedlægges. Lokalplanområdet vises med prikket afgrænsning.**

Dispensationen er meddelt på betingelse af, at der indenfor det samlede boligområde Helheden udlægges naturgenopretningsarealer med et samlet areal på ca. 29.000 m<sup>2</sup>, heraf størstedelen indenfor lokalplanområdet. Se naturgenopretningsarealerne i delområde IIIa på kortbilag 2.

Naturgenopretningsarealerne skal være etableret før vejen etableres, og vil i forbindelse med vedtagelse af lokalplanen blive registreret som § 3-beskyttet natur.

Det er desuden intentionen at forbedre den eksisterende naturværdi i det resterende § 3-beskyttede areal. Landbrugsdriften på de tilstødende arealer ophører ved realiseringen af lokalplanen, der desuden fastsætter bestemmelser om at udlægge en ca. 40 meter bred bræmme langs Gesager Å og Tagkær Grøft,

der skal henligge som lysåbent engareal. Det resterende beskyttede areal foreslås driftet med græsning, høslæt eller udtynding i træerne for at bevare den lysåbne karakter, hvilket vurderes at højne naturværdien i området.

Arealerne til naturgenopretning tages ud af landbrugsdrift og skal henligge som lysåbne engarealer, med mulighed for afgræsning eller høslæt og med naturlig hydrologi, ved eksempelvis sløjfning af dræn. Naturgenopretningsarealerne placeres indenfor de i lokalplanen udlagte naturarealer i delområde IIIa - se kortbilag 2, der skal blive til eng. Disse engarealer forventes at indeholde flere vådområder og søer, som over tid kan udvikle sig til beskyttet natur, hvilket på sigt vil skabe gode forhold for et naturligt og rigt plante- og dyreliv, som vil højne naturværdierne både indenfor disse arealer og på de tilgrænsende arealer.

### Natura 2000

Der ca. 5,0 km til nærmeste Natura 2000-område, som er Natura 2000-område nr. 78 Skove langs nordsiden af Vejle Fjord.

Inden for en afstand af 9 km ligger yderligere et Natura 2000-område, som er Natura 2000-område nr. 81 Øvre Grejs Ådal.

Hedensted Kommune vurderer, at planlægningen på grund af afstanden og den anvendelse, der planlægges for, ikke vil medføre en negativ påvirkning af Natura 2000-områder.

### Bilag IV-arter

Hedensted Kommune har registreret bilag IV-arten odder indenfor lokalplanområdet, som lever langs vandløbene i området.

Hedensted Kommune vurderer, at lokalplanen, ikke vil forringe levevilkårene for dyre- og plantearter omfattet af Habitatdirektivets bilag IV. Realiseringen af lokalplanen kan med naturgenopretningsarealerne og den ca. 40 meter brede bræmme, der udlægges langs hele vandløbsstrækningen, og etablering af flere søer, fremme vilkårene for padder og odder i forhold til den (på lokalplanforslagets udarbejdelsestidspunkt) nuværende anvendelse af arealet til landbrugsformål.

Inden for planområdet, er der eksisterende læhegn, der i dag fungerer som vigtige ledelinjer for habitater for dyrelivet. Disse bevares med henblik på at løfte biodiversiteten i og omkring hele området.

Hedensted Kommune har fået udarbejdet en rapport med kortlægning af potentielle yngle- og rasteområder for bilag IV-arter i tilknytning til lokalplanområdet. Rapporten indeholder et mindre areal end den endelige lokalplanafgrænsning. De arealer der ikke er indeholdt i rapporten er arealer til naturgenopretning i den nuværende vestlige del af lokalplanområdet, hvorfor det ikke vurderes som en væsentlig mangel ift. rapporten. Idet naturgenopretningsarealerne er sikret beskyttelse i lokalplanen på samme vis som de § 3-beskyttede naturarealer efter Naturbeskyttelsesloven. Desuden er arealerne omfattet af 40 meter-bræmmen langs vandløbene for at sikre ro til odder og andre arter langs vandløbene. Bilag IV-arter behandles nærmere i miljørapporten for lokalplanen (første etape af Helheden) og hele området for Helheden.

## Miljøforhold

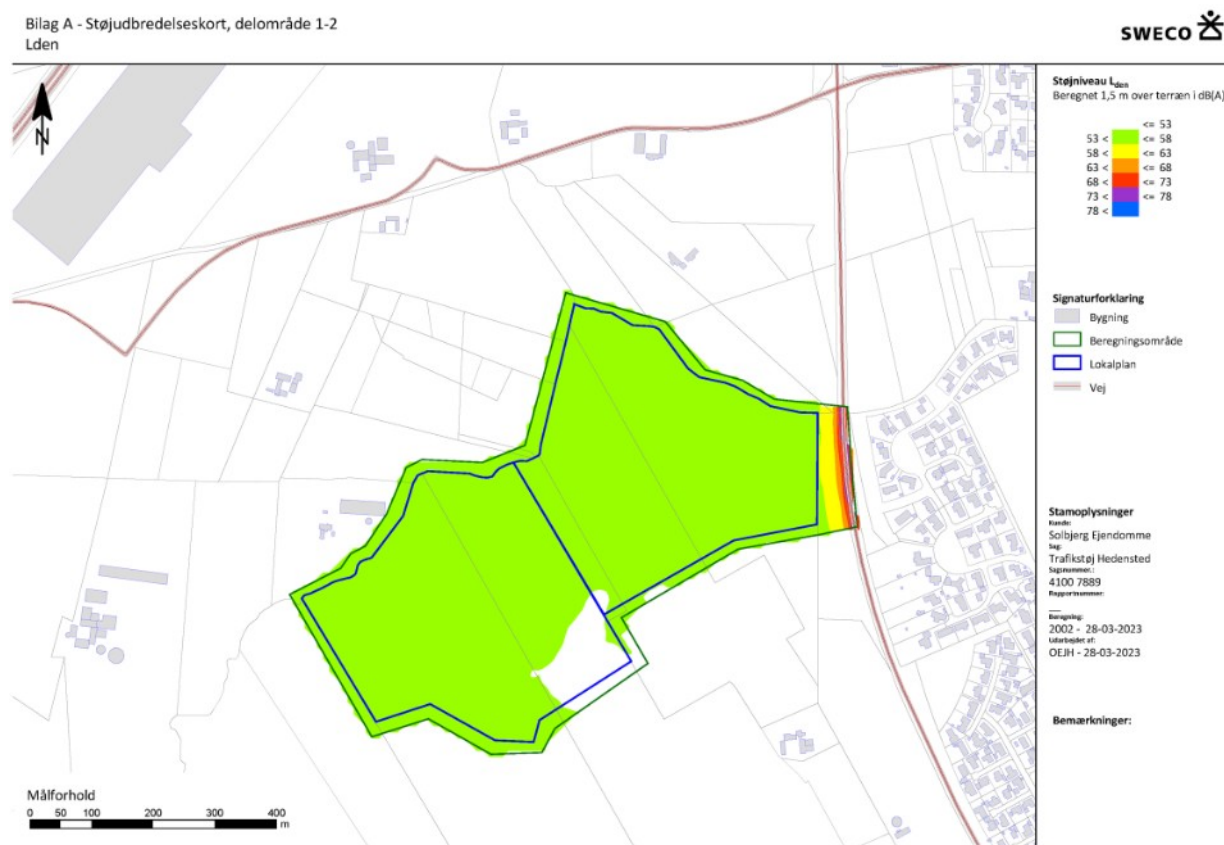
### Støj

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

Som beskrevet under kommuneplanens retningslinjer, er lokalplanområdet beliggende inden for en fælles planlægningszone med potentiel akkumuleret støj. Hele planlægningszonen er ikke nødvendigvis støjbelastet med et støjniveau over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier, men afstanden til anlæg, der kan være støjende, gør det nødvendigt med en detaljeret dokumentation for støjforholdene.

Lokalplanen udlægger lokalplanområdet til støjfølsom anvendelse i form af boligformål. Lokalplanområdet er beliggende i et område, hvor de potentielle akkumulerede støjbidrag hovedsageligt kommer fra trafikstøj fra Motorvej E45 og Vestre Ringvej. Afstandene fra vejene til boligerne i lokalplanområdet, vurderes at have en afbødende effekt på støjpåvirkning af boligerne, hvorfor der ikke er behov for støjdæmpende foranstaltninger mod hverken Motorvej E45, Vestre Ringvej eller øvrige nærliggende veje.

Der er udarbejdet en støjberegning, der viser, at støjen fra Vestre Ringvej ligger over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier i den østlige del af lokalplanområdet. Lokalplanen fastlægger placeringen af udendørs opholdsarealer og bebyggelse indenfor boligklynger og byggefeltet, som vist på kortbilag 2. Placeringen af de udendørs opholdsarealer og bebyggelsen ligger i god afstand til Vestre Ringvej, som har det største støjbidrag. Dertil udlægges et areal med § 3-beskyttet natur i delområde IVa mod Vestre Ringvej i en bredde af min. 40 meter mellem vejen og de fælles fri- og opholdsarealer i delområde II, hvor det er smallest. Herved sikres at afstanden til boliger og udendørs opholdsarealer bliver så stor, at støjen fra vejen vil ligge under de vejledende grænseværdier.



### **Støjbredelseskort over lokalplanområdet (etape 1 af Helheden), samt etape 2 af Helheden.**

Der skal holdes en afstand på minimum 25 meter mellem den kommende stamvej og følsom anvendelse (boliger og opholdsarealer), medmindre det kan dokumenteres at de vejledende støjkrafter med trafik fra det fuldt udbyggede område "Helheden" kan overholdes tættere på.

### Lugt, støv eller anden luftforurening

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

Der er registreret 4 husdyrbrug indenfor en afstand af 800 meter fra lokalplanområdet. Idet der planlægges for lugtfølsom anvendelse er der udarbejdet en redegørelse for lugt afledt af husdyrbrugene.

### Jord

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse såsom boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende skal ejer/bruger sikre, at den øverste 0,5 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 0,5 meter består af rene materialer, eller der udlægges varig fast belægning.

Der er ikke konstateret jordforurening på arealet, og det er ikke omfattet af områdeklassificering, jf. jordforureningslovens § 50 a.

# Tilladelser fra andre myndigheder

## Landbrugsloven

Der er landbrugspligt på følgende ejendomme; matr. nr. 9mi, 9kg, 7lø, 7a og 1ez alle Hedensted By, Hedensted samt matr.nr. 6z, 6d, 17a, 17d og 8n alle Gammelsole By, Ø. Snede. 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.

## Naturbeskyttelsesloven

Såfremt stier med fast belægning skal krydse § 3-beskyttet natur eller vandløb, forudsætter det, at der indhentes en dispensation fra naturbeskyttelsesloven.

## Museumsloven

Jordfaste fortidsminder er omfattet af museumslovens kapitel 8. Ifølge museumslovens § 27 stk. 2 gælder følgende: Findes der under jordarbejde spor af fortidsminder, skal arbejdet standses, i det omfang det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til kulturministeren eller det nærmeste statslige eller statsanerkendte kulturhistoriske museum.

Der gøres i øvrigt opmærksom på, at Museumslovens § 25 giver en bygherre mulighed for at bede det lokale kulturhistoriske museum om en udtalelse forud for anlægsarbejdets opstart.

Herunder Vejlemuseernes udtalelse til lokalplanen vedrørende de arkæologiske forhold:

Der er ikke på forhånd kendskab til fortidsminder i lokalplanområdet. I nærområdet er dog registreret flere overpløjede gravhøje samt bopladsspor fra bronze- og jernalder. Lokalplanområdet vurderes generelt egnet for bebyggelse i forhistorien. Det anbefales at der forud for jordarbejde foretages en arkæologisk forundersøgelse efter retningslinjerne i Museumsloven.

## Samlet konklusion af miljøscreening

Det vurderes, at den samlede miljøpåvirkning inklusive de kumulative effekter af planforslaget er væsentlige.

Derfor er der 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.

Ifølge miljøvurderingsloven skal en miljørapport indeholde et ikke-teknisk resumé af miljørapporten, således at det er muligt at forstå planens væsentligste miljøpåvirkninger og vurderinger, uden at behøve at læse alle de tekniske detaljer.

Dermed indeholder det følgende afsnit en sammenfatning af de miljøkonsekvenser, der er beskrevet i miljørapportens afsnit 4, Miljøvurdering.

### Sammenfatning – Ikke teknisk resumé

#### Beskrivelse af planen

Kommunalbestyrelsen besluttede på sit møde den 21. juni 2023 at igangsætte planlægningen for Lokalplan 1186 Helheden – Første etape af nyt boligområde vest for Hedensted. Plangrundlaget udgør lokalplan 1186 samt Helhedsplanen for Helheden.

Planlægningen sker på baggrund af et konkret ønske fra en privat bygherre om at udvikle et større sammenhængende boligområde vest for Hedensted kaldet "Helheden". Planlægningen af Helheden er inddelt i etaper og forventes udbygget over en længere årrække.

Lokalplan 1186 omhandler første etape af Helheden med åben-lave og tæt-lave boliger. Lokalplanområdet indrettes med en bebyggelsesprocent på maksimalt 40, og bebyggelse med en maksimal højde på 8,5 meter i maksimalt 2 etager. Lokalplanområdet vil blive vejbetjent fra Vestre Ringvej.

#### Eksisterende forhold

Helhedsplanens område udgør et samlet område på cirka 177 hektar i den vestlige del af Hedensted by. Området består hovedsageligt af landbrugsejendomme, herunder tidligere minkfarme samt et solenergianlæg i den østlige del. Der er registreret beskyttet natur i form af sø, mose og engarealer, samt flere beskyttede sten- og jorddiger.

Lokalplanområdet ligger vest for Hedensted by, lige vest for "Skovbrynet", som udgør et eksisterende boligområde med parcelhuse. Området afgrænses af Vestre Ringvej mod øst, Gesager Å og Tagkær Grøft mod nord samt af åbne marker mod vest. Mod syd afgrænses lokalplanområdet af en landbrugsbedrift, der tidligere har været anvendt til minkfarm.

#### Afgrænsning

Hedensted Kommune har foretaget en vurdering af hvilke miljøfaktorer, der vil være væsentlige at vurdere i miljørapporten for planforslaget. Afgrænsningsnotat har været sendt i høring hos berørte myndigheder frem til den 24. november 2023.

Berørte myndigheder, som har været hørt, er; Miljøstyrelsen, afdelingerne Natur samt Vand og Natur i Hedensted Kommune. Derudover er Hedensted Spildevand orienteret.

Hedensted Kommune har modtaget høringssvar fra Miljøstyrelsen med krav om at miljøvurderingen skal vurdere på påvirkning af målsatte vandforekomster (vandplanlægningen). Emnet "vandmiljø" behandles således som et særskilt afsnit under Klimatiske faktorer og overfladevand.

Følgende emner er vurderet at kunne være væsentlige og skal derfor vurderes nærmere:

- Påvirkning af og på landbrug, herunder vurdering af Helhedsplanens påvirkning på landbrug.
- Klimatiske faktorer, vandmiljø og overfladevand, herunder håndtering af overfladevand samt påvirkning af målsatte vandforekomster (vandplanlægningen).
- Biologisk mangfoldighed / Dyreliv, herunder påvirkning odderen og andre Bilag IV-arter.

#### Miljøvurdering

##### ***Påvirkning af og på naboejendom (slamlager)***

Årupvej 69 nord for området har tidligere været en landbrugsejendom med husdyrbrug. Denne aktivitet er ophørt og der er i stedet givet miljøgodkendelse til et slamlager i de eksisterende gylletanke, med krav om at de skal overholde en afstand på 300 meter til boliger.

Planloven fastlægger, at der ikke må udlægges lugtbelastede områder til blandt andet boliger. Der er cirka 175 meter fra slamlager og til Helhedsplanens boligområde – under forudsætning af at der fastholdes en bræmme langs vandløbet, som ikke vurderes at være lugtfølsom. Der vil derfor ikke kunne detailplanlægges til lugtfølsom anvendelse (boliger) i den nordlige del af matrikelnummer 18k Hedensted By, Hedensted. Den afstand der skal holdes fra slamlager til den lugtfølsomme anvendelse er afhængig af lageret og eventuelle vilkår på tidspunktet for detailplanlægningen, og kan dermed først fastlægges endeligt på det tidspunkt.

Uanset at der holdes en afstand til slamlageret, der sikrer, at der ikke udlægges lugtfølsom anvendelse indenfor lugtgeneafstanden, vil byzonen komme tættere på ejendommen end tilfældet er i dag. Det betyder, at udlæg til boligområde i forbindelse med detailplanlægning af Helhedsplanen vil forringe ejendommens udviklingsmuligheder, herunder muligheden for at genindsætte husdyr.

##### ***Afværgeforanstaltninger og overvågning***

Der vurderes ikke at være behov for afværgeforanstaltninger eller overvågning.

##### ***Referencescenariet (0-alternativet)***

Aktiviteter på Årupvej 69, uanset om det er et husdyrbrug eller en virksomhed, vil kunne fortsætte med de muligheder og begrænsninger, der gælder i dag.

#### Klimatiske faktorer, vandmiljø og overfladevand

##### ***Overfladevand***

Da området ikke er egnet til nedsivning fastlægges det med lokalplanen, at regnvand skal forsinkes. Forsinkelse af regnvand skal gives et synligt præg i lokalplanområdet, og fremstå som en naturlig rekreativ del af naturarealerne og de grønne fælles fri- og opholdsarealer. Det vil være muligt at anvende rørlob, rørbassiner eller lignende anlæg til forsinkelse, som ikke er synlige.

Hverdagsregnen afledes via grøfter til forsinkelsesbassiner, herfra ledes vandet til Gesager Å og Tagkær Grøft. Forsinkelsesbassinerne etableres med tæt bund med membran for at danne permanent vandspejl. Det skal sikres, at membranen opdriftssikres i fornødent omfang grundet højt grundvandsspejl.

Lokalplanen stiller krav om, der ikke må etableres regnvandsbassiner indenfor naturbeskyttede områder eller naturgenopretningsområder.

##### ***Vandmiljø***

EU´s vandrammedirektiv foreskriver at hvis målsætningen for et vandløb eller sø ikke er opfyldt, må der ikke gennemføres tiltag, der medfører forringelse af tilstanden.

Lokalplanens og Helhedsplanens område er beliggende i Vandområdedistrikt Jylland og Fyn og i Hovedvandopland 1.9 Horsens Fjord.

Gesager Å og Tagkær Grøft afgrænser planområdet mod nord og er recipient for overfladevand fra det nye boligområde. Tagkær Grøft er ikke målsat i vandområdeplanerne, mens Gesager Å er registreret med en samlet ringe økologisk tilstand og ukendt kemisk tilstand.



Der vil ske afledning af overfladevand til Gesager Å og Tagkær Grøft og videre i vandløbssystemet via Bygholm Å til Horsens Fjord. Bygholm Å er registreret med moderat økologisk tilstand, undtagen på en strækning ved Grønhøjvej syd for Krørup, hvor miljøkvalitetskravet er overskredet for kobber (nationalt specifik miljøfarligt forurenende stof). Den indre del af Horsens Fjord er registreret med dårlig økologisk tilstand og ikke-god kemisk tilstand. Horsens Fjord er som de fleste andre kystvandområder belastet af næringsstof udledning, primært kvælstof.

Derudover ligger der nedstrøms Gesager Å Bygholm Sø med tilstanden "Ringe økologisk tilstand" og ukendt kemisk tilstand.

Målet for alle vandområderne er at opnå god økologisk og kemisk tilstand.

Der vil ikke ske en samlet forøgelse af de årlige udledte stofmængder til vandsystemet inklusiv Horsens Fjord og de øvrige målsatte vandløb og søer. Der vil ske en reduktion i mængden af tilført kvælstof og fosfor, da der udtages landbrugsarealer.

Der vil ske forsinkelse af overfladevand. Ydermere vil der ske rensning af overfladevand i vådbassiner inden udledning og lokalplanen indeholder forbud med brug af zink, kobber og bly, hvilket medfører, at der ikke sker en væsentlig udledning af miljøfarlige stoffer til Gesager Å og Tagkær Grøft.

#### ***Klimatiske faktorer***

Lokalplanens område disponeres, så alle grunde etableres med terrænfald væk fra facader og gavle.

Skybrudshåndtering indenfor lokalplanens område foregår via grøfter, veje, grønne arealer og eksisterede vandløb og grøfter. Der etableres en 50 meter bræmme med natur omkring vandløbene, som vurderes tilstrækkelig til at kunne sikre boligområdet i forbindelse med skybrud.

#### ***Kumulative effekter***

For helhedsplanområdet skal skybrudsvand håndteres via grønne kiler og interne grøfter, inden det ledes ud mod eksisterende vandløb og grøfter.

For at sikre skybrudshåndtering skal strømningsvejene indtegnes på lokalplankortet.

#### ***Afværgeforanstaltninger og overvågning***

Ved håndtering af overfladevand skal der sikres tilstrækkelig kapacitet til forsinkelse af regnvand i lokalplanområdet inden det ledes ud i Tagkær Grøft og Gesager Å.

Det skal sikres, at recipienternes vandførende kapacitet samt miljøkvalitetskrav ikke overskrides.

Det kan være nødvendigt i forbindelse med den endelige projektering af boligområderne i delområde I og II, at justere de i lokalplanen fastsatte boliggrunde og boligklynger, så der er plads til at grøfterne til afledning af overfladevand kan krydse i mellem husene. Herudover kan det være nødvendigt, at lokalplanen fastsætter minimums sokkelkote eller regulerer adgangsvej til husene.

I anlægsfasen skal det sikres, at membraner i forsinkelsesbassinerne opdriftssikres grundet højt grundvandsspejl. Der skal desuden foretages løbende drift af regnvandsanlæggene, så de fungerer efter hensigten:

- Ved anlæg af grøfter med filtermuld eller anden beplantning,
- Tømning af sandfangsbrønd.
- Oprensning eller lignende af bassinerne.

Lokalplanen fastsætter krav om, at den forestående grundejerforening for området skal varetage drift og vedligeholdelse, herunder af regnvandsanlæg. Grundejerforeningen skal forestå funktionen som regnvandslaug.

Forsinkelsesbassinerne etableres med et permanent vandspejl, så der vil forekomme rensning af næringsstoffer. Bassinerne skal etableres efter BAT (bedst anvendelig teknologi), hvormed de udledte mængder nedbringes til et minimum.

Forsinkelsesbassiner skal udføres med dykket udløb for at sikre at opfange eventuelle flydende forureninger f.eks. oliefilm og hindre udledning til vandløbene. Udledningen må ikke forårsage erosion eller andre skader på vandløbets bund og brinker.

Der er ikke tilgængelige data for de nationale stoffer zink og kobber. Lokalplanen sikrer at der ikke tilføres yderligere ved dels at rense overfladevand i rensbassiner og dels at forbyde brug af kobber og zink til tage og tagrender.

Lokalplanen stiller krav til placering og udformning af bassinerne, mens udledningstilladelsen stiller krav om rensning og prøvetagning af vand og sediment fra rensbassinerne.

Eventuel nødvendig overvågning af vandmiljøet fastlægges i udlednings- og tilslutningstilladelser.

Hedensted Kommune skal som myndighed påse, at grundejerforeningen foretager den nødvendige drift og vedligeholdelse af regnvandsanlæg, så disse virker efter hensigten. Det kan ske ved tilvejebringelse af en driftsplan.

Overvågning af planens indvirkning på miljøet vil herudover ske gennem den almene kommunale kontrol ved overholdelse af byggelovens og lokalplanens bestemmelser samt kommunens tilsyn med større anlægsarbejde og administration af sektorlovgivningen.

#### **Referencescenariet (0-alternativet)**

Referencescenariet er ikke nødvendigvis fastholdelse af status quo, men en fremskrivning af den udvikling, der må forventes uden vedtagelsen af Lokalplan 1186. Dette betyder i praksis, at området kan udvikle sig inden for rammerne af det gældende plangrundlag, enten som en videreførelse med den nuværende anvendelse med landbrugsdrift og naturarealer, eller som et andet, ukendt boligprojekt i overensstemmelse med kommuneplanen.

Ved et referencescenarie i form af en videreførelse af den nuværende anvendelse med landbrugsdrift og naturarealer, vil de beskrevne bræmmer omkring Gesager Å og Tagkær Grøft samt naturgenopretningsarealerne, som skal medvirke til at sikre sammenhængende naturarealer ikke realiseres. Herudover vil der formentlig ikke ske reduktion i mængden af tilført kvælstof og fosfor til vandløbene, da der ikke udtages landbrugsarealer. Landbrugsdrift udgør en potentiel forureningskilde for overfladevand ved brug af eksempelvis pesticider og næringsstoffer.

Ved referencescenariet med et andet, ukendt projekt i overensstemmelse med kommuneplanrammerne vil der kunne tilvejebringes et boligprojekt, hvor der tilsvarende vil skulle tages de fornødne hensyn til beskyttet natur, potentielle yngle- og rasteområder for Bilag IV-arter, håndtering af overfladevand, klimatilpasning, sikring af vandmiljø i henhold til den nationale vandplanlægning med mere.

#### **Biologisk mangfoldighed/dyreliv**

Odderen vurderes normalt at være forstyrrelsesfølsom overfor menneskelig aktivitet og er afhængig af bevoksning, der giver mulighed for skjul langs med vandløbene, når den fouragerer eller bevæger sig gennem et område. Dette sker typisk efter mørkets frembrud. Beplantning omkring vandløbene bør bevares og plejes, så odderen også i fremtiden kan jage i området og søge skjul, når den bevæger sig gennem arealerne.

I lokalplanen friholdes en 50 meter bræmme langs med Gesager Å og Tagkær Grøft for bebyggelse og anlæg. Arealerne indenfor bræmmerne udgør områder med §3 beskyttet natur samt naturgenopretningsarealer.

Odderen er sårbar over for opsplitning samt eventuelle forstyrrelser fra friluftsliv, for eksempel fiskeri, løse hunde, færdsel generelt med videre. §3 områder og naturgen-opretningsarealer bør friholdes for anlæg og aktiviteter, herunder rekreative stier, for at skabe et "frirum" for odderen. Det vil sige at stier, bænke,

fugletårn med videre, ikke bør etableres indenfor §3 områder og naturgenopretningsarealer, eller mellem de nævnte arealer og selve vandløbet. Der må således ikke etableres trampesti tæt på brinken af vandløbet, men den bør i stedet placeres udenfor det genoprettede naturareal.

Planen er medvirkende til at sikre sammenhængende naturarealer. Dog sker der ingen forbedring ved strækningen nord for Tagkær Grøft, da den modsatte brink ikke er en del af lokalplanens eller Helhedsplanen område.

Vandløbets ene brink indenfor lokalplanens område bør friholdes for aktiviteter, således at odderen kan passere uforstyrret. På strækningen kan der skabes en passage med naturlig vildtvoksende vegetation, for eksempel at brinken ikke slås, skånsom oprensning af grøften eller lignende. Desuden bør de enkelte større træer langs brinken bevares.

Odderen er aktiv fra solnedgang til solopgang, der må derfor ikke etableres belysning indenfor delområde IIIa på den strækning, som ligger 50 meter fra vandløbene.

Store dele af de træer, der indgår i krat og hegn, der omgiver eller indgår i planområdet, indeholder gammel bevoksning med løvtræer. Mange af træerne har hulheder og/eller sprækker i barken. Det vurderes af den grund, at træbevoksningerne har et stort potentiale for forekomst af flagermusarter knyttet til træer.

De lokaliteter, der vil være potentielle levesteder for flagermus er gamle træer, der dels findes i læbælterne i delområde III og IV. Trærækkerne fungerer desuden som ledelinjer. I lokalplanudkastet er der skrevet at læbælterne skal bevares. Det foreslås, at dette suppleres med, at ældre træer, både i beplantningsbælterne og øvrige områder i delområde III og IV, skal besvares af hensyn til at sikre egnede levesteder for flere arter af flagermus. Dette bør sikres som bestemmelse i lokalplanen, eventuelt med angivelse af at beplantningsbælterne ikke må udtyndes og at ældre træer ikke må beskæres og fældes, for derved at fastholde dem som egnede levesteder for flagermus.

Der er ikke observeret Birkemus, Spidssnudet frø og Stor vandsalamander indenfor projektområdet. Arterne vil kunne forekomme indenfor projektområdet, men primært i områder med beskyttet natur, som indeholder egnede potentielle yngle- og rasteområder for arterne.

Udover det beskyttede engareal, som nedlægges, for at kunne sikre vejadgang til lokalplanens område og efterfølgende etaper af Helheden, udlægger planen ikke bebyggelse, veje eller lignende indenfor beskyttede naturområder. Således er en overvejende del af lokalplanens anlæg og bebyggelser placeret indenfor områder med ingen eller lav naturmæssig interesse, idet områderne udgør opdyrkede arealer.

Planen vurderes på den baggrund at få positiv påvirkning på naturkvaliteten, idet planen vil medvirke til at styrke og bevare ledelinjer og habitater for dyrelivet, ved at sikre sammenhængende beskyttet natur og genopretningsarealer, der på sigt kan udvikle sig til beskyttet natur.

#### ***Afværgeforanstaltninger og overvågning***

Ældre træer, herunder beplantningsbælter, skal besvares af hensyn til at sikre egnede levesteder for flere arter af flagermus. Beplantningsbælterne sikres med lokalplanen.

Bræmmen på 50 meter langs med Gesager Å og Tagkær Grøft skal som udgangspunkt fremstå som lysåbent engareal. Hedensted Kommune skal have mulighed for almindelig vandløbsvedligeholdelse.

Brinken langs Tagkær Grøft, som ligger indenfor lokalplanens område bør friholdes for aktiviteter, således at odderen kan passere uforstyrret. På strækningen kan der skabes en passage med naturlig vildtvoksende vegetation, for eksempel at arealet ikke slås, skånsom oprensning af grøften eller lignende. Større træer langs brinken bevares.

Odderen er aktiv fra solnedgang til solopgang, der må derfor ikke etableres belysning indenfor delområde IIIa på den strækning, der ligger 50 meter fra vandløbene.

For at styrke og bevare naturarealer som er vigtige habitater for dyrelivet indenfor lokalplanens område, bør der tilvejebringes en plejeplan med henblik på at løfte biodiversiteten og sikre arealerne et naturligt udtryk.

Arealet indenfor lokalplanens afgrænsning skal drives af en grundejerforening, en plejeplan vil derfor hjælpe til med at synliggøre overfor foreningen, hvilke krav og hensyn de vil blive mødet af.

Ved opsætning af fugletårn eller lignende kræves en senere landzonetilladelse, når den præcise placering og udformning er kendt. Hvis det på etableringstidspunktet ønskes at placere et fugletårn eller lignende tættere på vandløbet, i §3 områder eller naturgenopretningsområder, kan der forinden en eventuel dispensation fastsættes krav om nærmere undersøgelser af odderens brug af arealerne langs denne del af vandløbet, for at kunne afvise en påvirkning af arten.

#### ***Kumulativ effekt - hydrologi, drænledninger mv.***

En plejeplan kan kombineres med en driftsplan for de privatejede anlæg til vandhåndtering, hvor der ligeledes skal ske en oprensning eller lignende for at anlæggene fungerer og renses overfladevandet efter hensigten.

Krav til kontrol af afledning af overfladevand kan blive fastlagt i udledningstilladelser. Driftsplanen til regnvandsanlægget bliver en del af myndighedsgodkendelsen af anlægget, og dermed en del af betingelse for ibrugtagning af anlægget, og tilgår grundejerforeningen i forbindelse med overdragelsesforretningen (fra projektudvikler til forening).

I henhold til vilkårene i dispensationen til adgangsvejen, skal konsekvensen ved afkobling af dræn undersøges nærmere, ligesom afkobling af området dræn kan kræve tilladelse efter vandløbsloven. Overvågning af naturområder og naturtyper indgår som en del af kommunens generelle naturovervågning, herunder overvågning af om afledte planer og projekter påvirker udpegede naturinteresser eller Bilag IV-arternes økologiske funktionalitet væsentligt.

Naturgenopretningsarealerne skal monitoreres med henblik på at blive en naturtype jævnfør naturbeskyttelseslovens §3. Monitoring foranlediges af bygherre med hjælp fra Hedensted Kommune. Nye og eksisterende naturområder skal monitoreres hvert 10. år.

#### ***Referencescenariet (0-alternativet)***

Referencescenariet er ikke nødvendigvis fastholdelse af status quo, men en fremskrivning af den udvikling, der må forventes uden vedtagelsen af Lokalplan 1186. Dette betyder i praksis, at området kan udvikle sig inden for rammerne af det gældende plangrundlag, enten som en videreførelse med den nuværende anvendelse med landbrugsdrift og naturarealer, eller som et andet, ukendt boligprojekt i overensstemmelse med kommuneplanen.

Et referencescenarie i form af videreførelse af den nuværende anvendelse med landbrugsdrift og naturarealer vil betyde en fortsættelse af en landbrugsmæssigdrift af det centrale område, samt beskyttet natur i den østlige del af området. Dette referencescenarie vurderes ikke at have nogen større betydning for eksisterende Natura-2000 områder, Bilag IV arter og § 3 arealer, idet beskyttelsen er gældende under alle omstændigheder, men dog kun i forhold til den eksisterende tilstand, som ikke nødvendigvis er god.

Landbrugsdrift udgør en potentiel forureningskilde for overfladevand ved brug af eksempelvis pesticider og næringsstoffer.

De beskrevne bræmmer omkring Gesager Å og Tagkær Grøft samt naturgenopretningsarealerne, som skal medvirke til at sikre sammenhængende naturarealer realiseres ikke med dette referencescenarie. Herudover vil der formentlig ikke ske reduktion i mængden af tilført kvælstof og fosfor til vandløbene, da der ikke udtages landbrugsarealer.

I et referencescenarie med tilvejebringelse af et andet, ukendt boligprojekt vil der tilsvarende skulle tages de fornødne hensyn til beskyttet natur, potentielle yngle- og rasteområder for Bilag IV-arter, håndtering af overfladevand, klimatilpasning, sikring af vandmiljø i henhold til den nationale vandplanlægning med mere.

Det samlede miljøscreeningsskema findes [her](#).

## Klagevejledning miljøscreening

Der kan klages over kommunens afgørelse om 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

Hvis du vil klage over kommunens afgørelse om at udarbejde miljøvurdering, skal du indgive klagen via Planklagenævnets Klageportal, som du finder et link til på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk).

Klagen sendes via Klageportalen til Hedensted Kommune.

På hjemmesiden Nævnenes Hus, [www.naevneneshus.dk](http://www.naevneneshus.dk), er der en vejledning til, hvordan man klager.

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

### Klagefrist

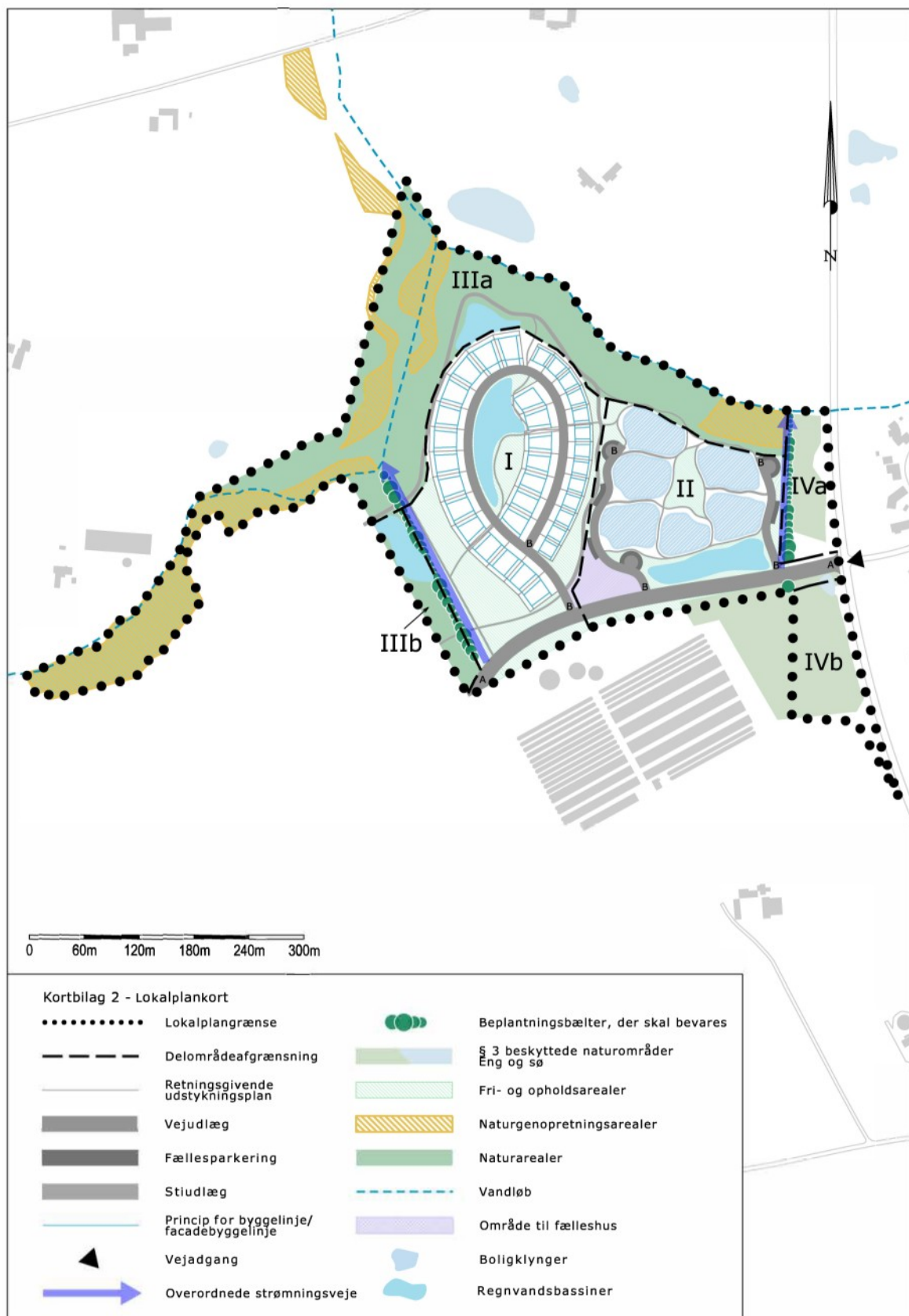
Klagefristen er 4 uger fra annoncering af afgørelsen.

### Fritagelse for at bruge Klageportalen

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



## Kortbilag 2 - Lokalplankort



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

## Kortbilag 3 - Illustrationsplan

### Helheden

Kortbilag 3 - Illustrationsplan

Lokalplanafgrænsning for Etape 1

1:4000



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



## Vedtagelse

Forslag til Lokalplan 1186 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

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 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 bygningsreglementet.

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



## Klagevejledning lokalplan

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

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

### Hvis du vil klage

Hvis du vil klage over en afgørelse truffet af Hedensted Kommune, skal du indgive klagen via Planklagenævnets Klageportal, som du finder et link til på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Klagen sendes via Klageportalen til Hedensted Kommune.

På hjemmesiden Nævnenes Hus, [www.naevneneshus.dk](http://www.naevneneshus.dk), er der en vejledning til, hvordan man klager.

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

### Klagefrist

Klagefristen er 4 uger fra offentliggørelse på [www.Plandata.dk](http://www.Plandata.dk), og planen vil samtidig blive offentliggjort på kommunens Lokalplan Portal.

### Fritagelse for at bruge Klageportalen

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

### Domstolsafgørelse

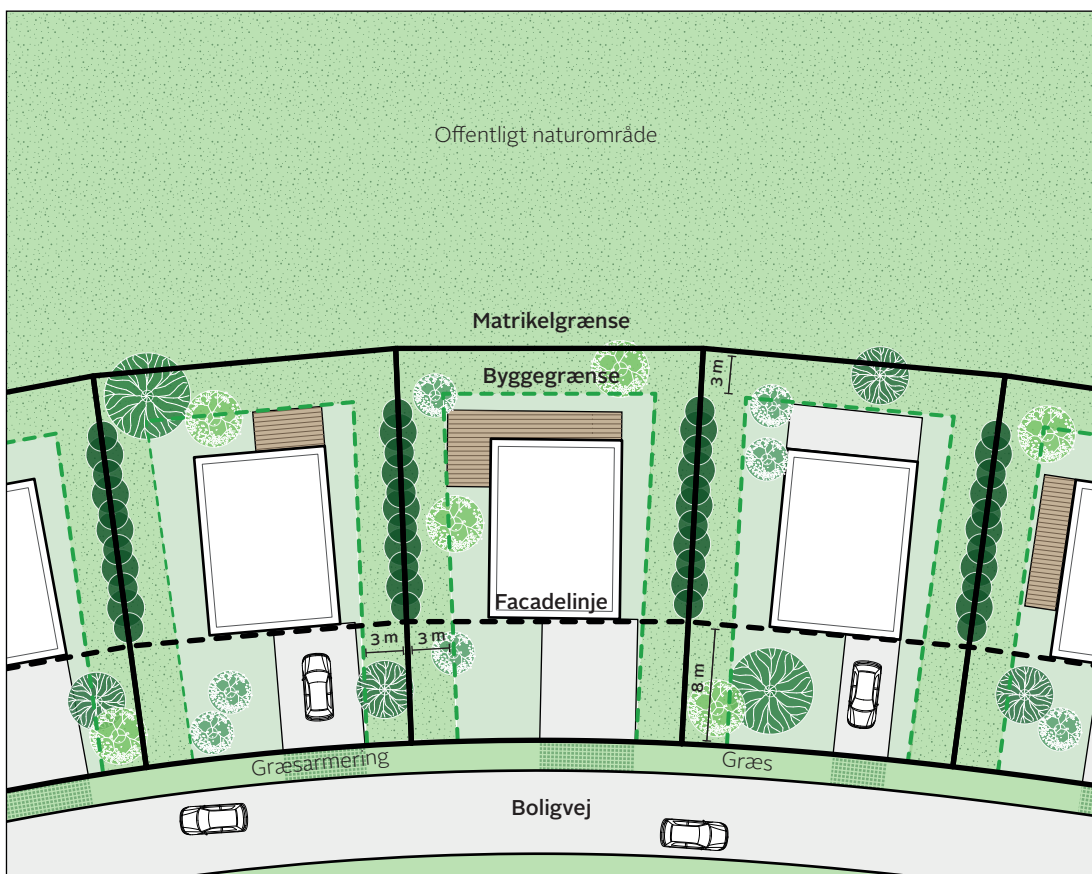
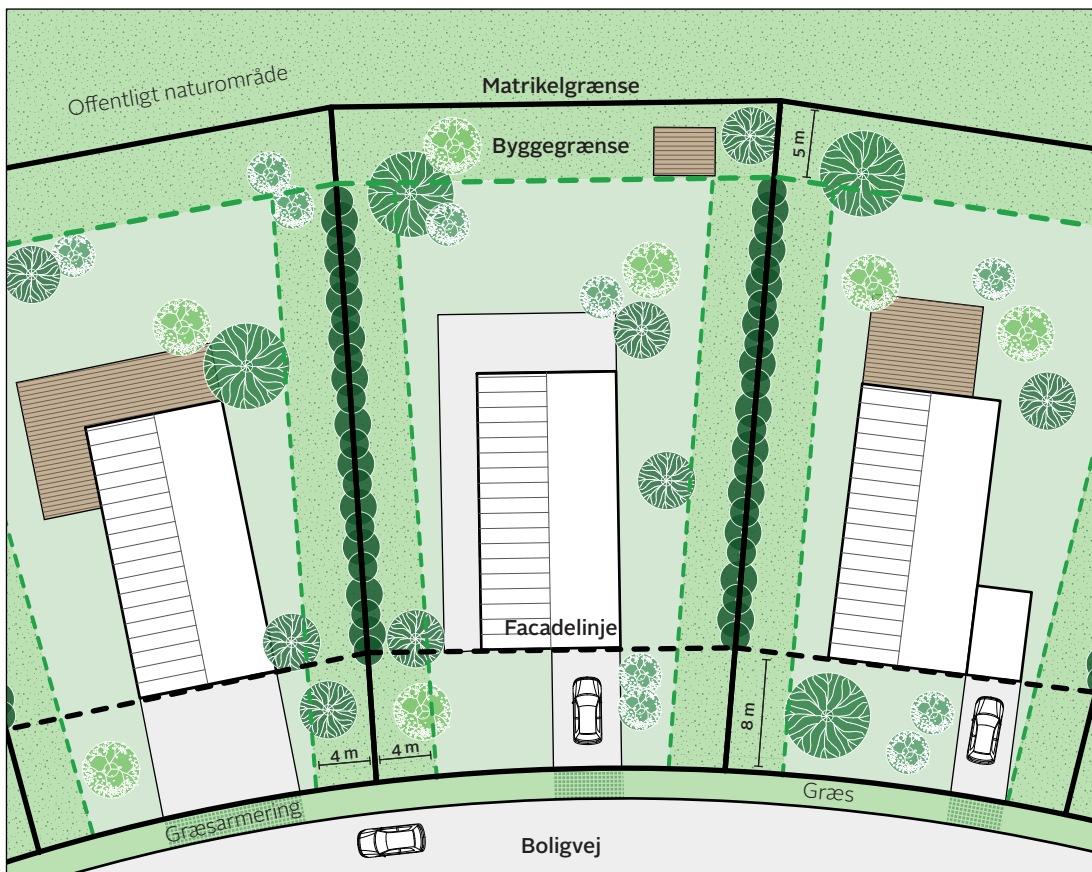
Hvis du vil have Planklagenævnets afgørelse behandlet af en domstol, skal dette ske inden 6 måneder efter, at deres afgørelse er meddelt.

## Bilagsliste

Bilag 1 - Bilag 1 Princip for byggelinjer indenfor delområde I

Bilag 2 - Bilag 2 Materialer og farver

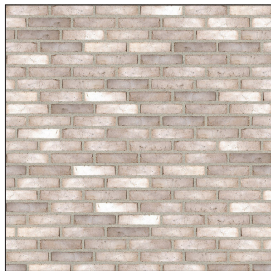
Bilag 3 - Bilag 3 Beplantningskatalog



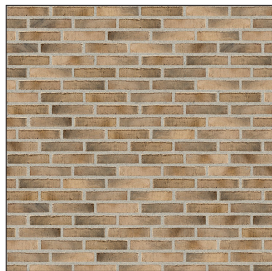
# FARVE- OG MATERIALESKEMA DELOMRÅDE I ÅBENHEDEN

## FACADER

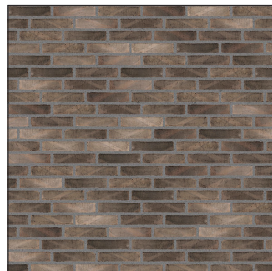
### MURSTEN



LYS SANDFARVET (VARM GRÅ)



GYLDEN BRUN

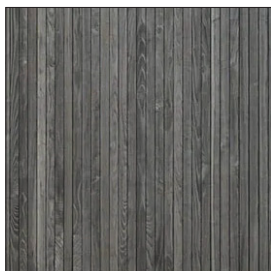


GRÅ BRUN

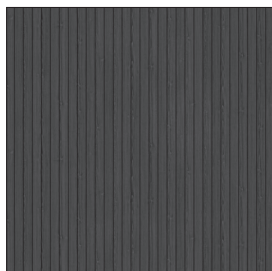


GRÅ SORT

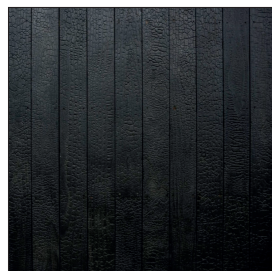
### TRÆBEKLÆDNING



VARMEBEHANDLET TRÆ

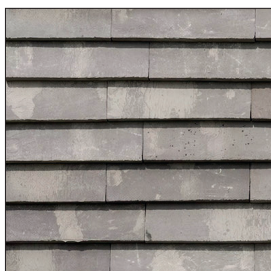


SORT BEJDET TRÆ



BRÆNDT TRÆ

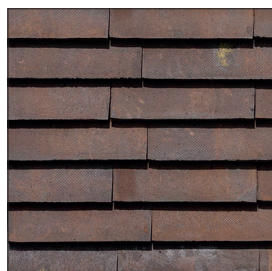
### BEKLÆDNINGSTEGL



LYS GRÅ



MØRK GRÅ/SORT



RØD BRUN

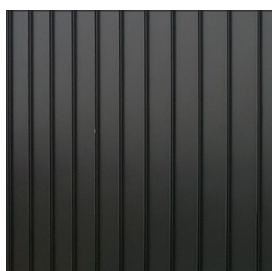


LYS GUL

### ALTERNATIVER



GRÅ NATURSKIFFER



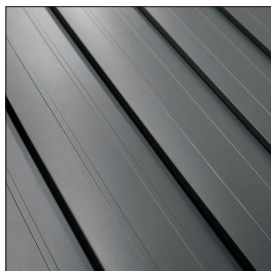
PROFILERET STÅL ELLER ALU

# FACADEMATERIALER

## ÅBENHEDEN

### TAGBEKLÆDNING

#### METAL



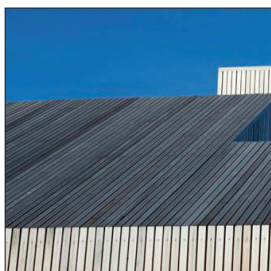
ALUMINIUM ELLER STÅLBEKLÆDNING MED SYNLIG PROFILERING.

#### SKIFFER



GRÅ NATURSKIFFER

#### TRÆ



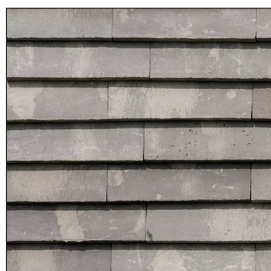
TRÆBEKLÆDT TAGFLADE

#### GRØNT



SEDUM URTER OG GRÆS

### BEKLÆDNINGSTEGL (SAMME FARVE PÅ TAG OG FACADER)



LYS GRÅ



MØRK GRÅ/SORT



RØD BRUN

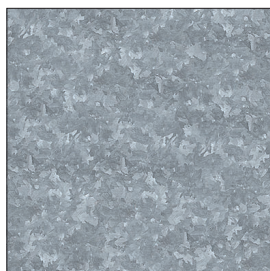


LYS GUL

### OVERFLADER OG FARVER (VINDUER, DØRE, TAG, INDDÆKNINGER MM.)



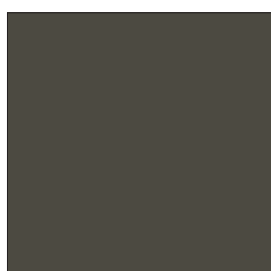
EG



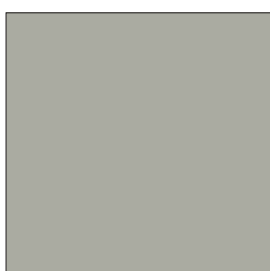
VARMGALVANISERET



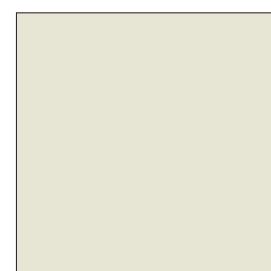
ANODISERET



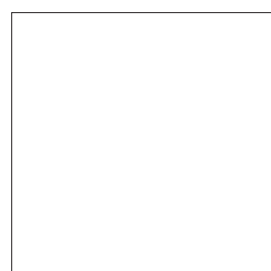
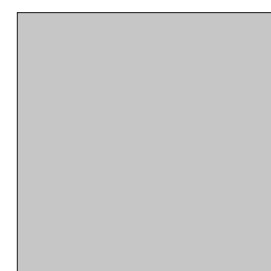
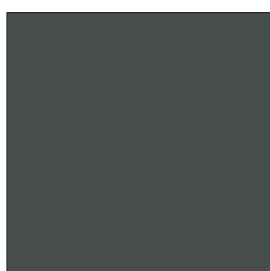
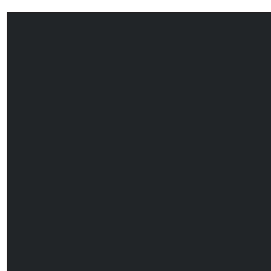
GRÅBRUN - EX: RAL 7013



VARM GRÅ - EX: RAL 7044



GRÅHVID - EX: RAL 9002

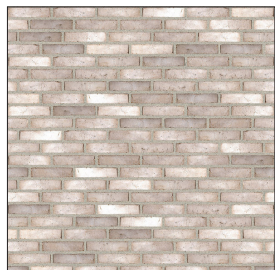


# FARVE- OG MATERIALESKEMA Delområde II

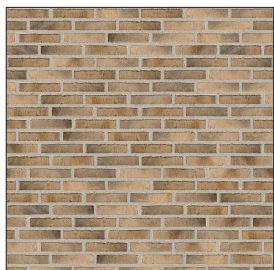
## NATURLIGHEDEN

### FACADER

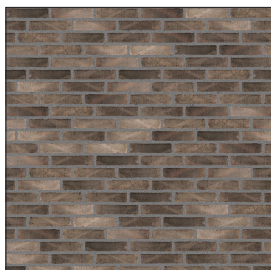
#### MURSTEN



LYS SANDFARVET (VARM GRÅ)



GYLDEN BRUN

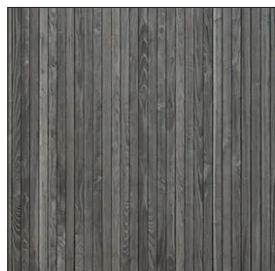


GRÅ BRUN

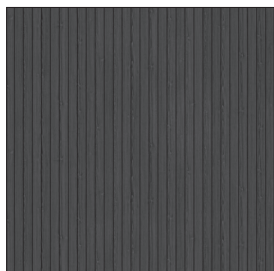


GRÅ SORT

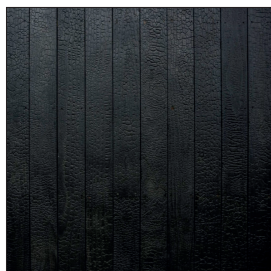
#### TRÆ



VARMEBEHANDLET TRÆ



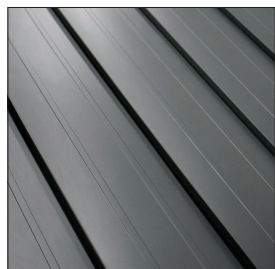
SORT BEJDESET TRÆ



BRÆNDT TRÆ

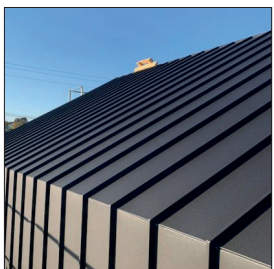
### TAGBEKLÆDNING

#### METAL



ALUMINIUM ELLER STÅLBEKLÆDNING MED SYNLIG PROFILERING.

#### METAL



DEL AF TAGET FØRES LODRET NED AF FACADEN

#### GRØNT

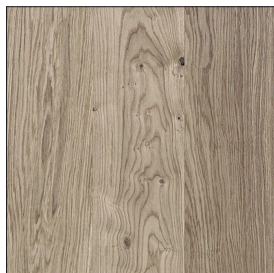


SEDUM URTER OG GRÆS

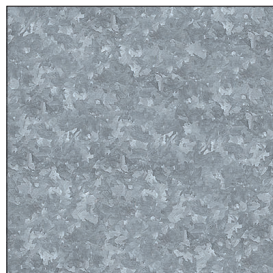


## OVERFLADER

RÅ OVERFLADER (VINDUER, DØRE, TAG, INDDÆKNINGER MM.)



EG

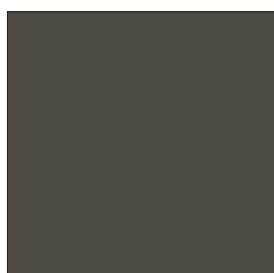


VARMGALVANISERET

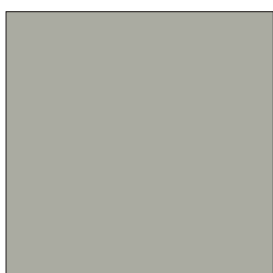


ANODISERET

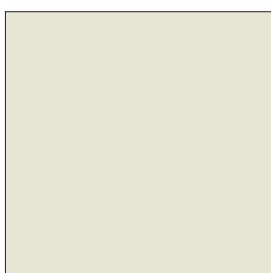
MALEDE OVERFLADER (VINDUER, DØRE, TAG, INDDÆKNINGER MM.)



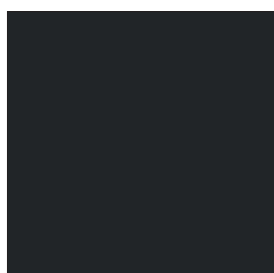
GRÅBRUN - EX: RAL 7013



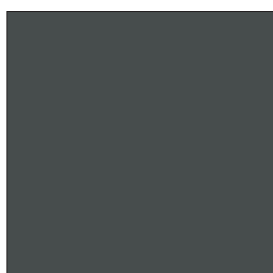
VARM GRÅ - EX: RAL 7044



GRÅHVID - EX: RAL 9002



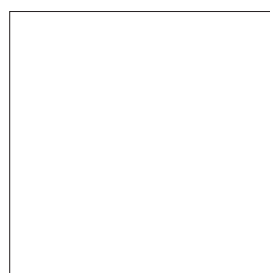
SORT - EX: RAL 9004



MØRK GRÅ - EX: RAL 7043



LYS GRÅ - EX: RAL 7047



HVID

# BEPLANTNINGSKATALOG

Inspiration til overvejende hjemmehørende beplantning i Etape 1

## LØVSKOV

Træer



Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)



Alm. hæg (*Prunus padus*)



Alm. røn (*Sorbus aucuparia*)



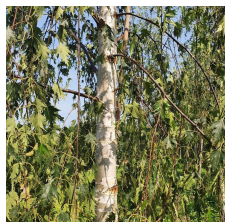
Ask (*Fraxinus excelsior*)



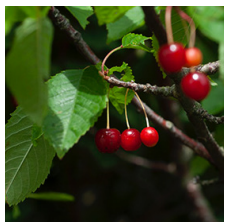
Bævreasp (*Populus tremula*)



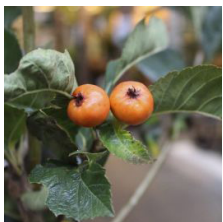
Bøg (*Fagus sylvatica*)



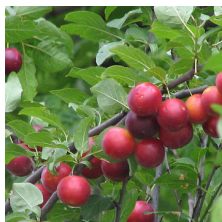
Fligetbladet birk (*Betula pendula Darecarlica*)



Fuglekirsebær (*Prunus avium*)



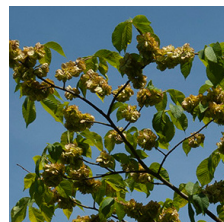
Glansbladet tjørn\* (*Crataegus lavallei*)



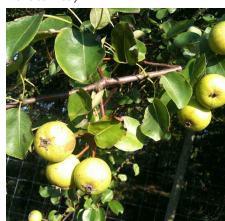
Mirabel\* (*Prunus cerasifera*)



Navr (*Acer campestre*)



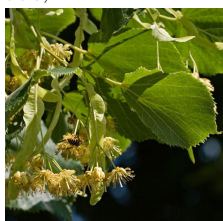
Skovelm (*Ulmus glabra*)



Skovpære (*Pyrus communis*)



Skovæble\* (*Malus sylvestris*)



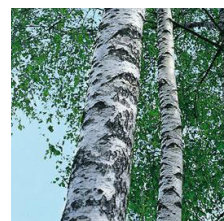
Småbladet lind (*Tilia cordata*)



Spidsløn (*Acer platanoides*)



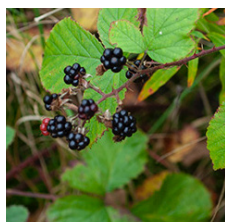
Stilkeg (*Quercus robur*)



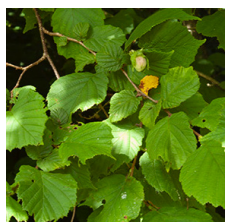
Vortebirk (*Betula pendula*)

## LØVSKOV

Buske



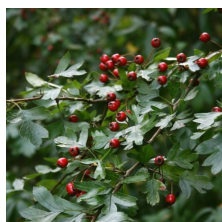
Alm. brombær\* (*Rubus plicatus*)



Alm. hassel (*Corylus avellana*)



Alm. hylde (*Sambucus nigra*)



Engriflet hvidtjørn\* (*Crataegus laevigata*)



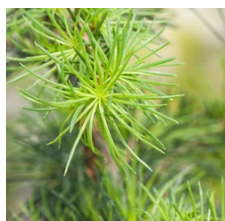
Slåen\* (*Prunus spinosa*)



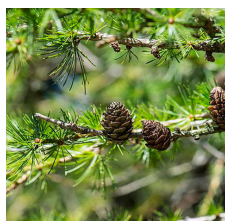
Tørst (*Frangula alnus*)

## NÅLESKOV

Træ og busk



Ene (*Juniperus communis*)



Lærk (*Larix decidua*)



Skovfyr (*Pinus sylvestris*)

# BEPLANTNINGSKATALOG

Inspiration til overvejende hjemmehørende beplantning i Etape 1

## MOSE, ENG OG MOESKOV

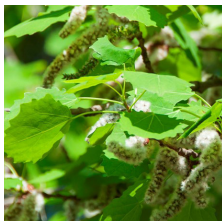
Træer



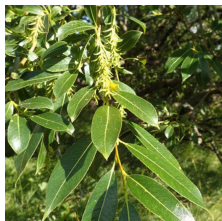
Ahorn (*Acer pseudoparansu*)



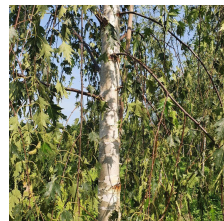
Ask (*Fraxinus excelsior*)



Bævreasp (*Populus tremula*)



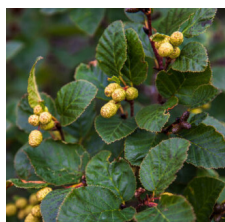
Femhannet pil (*Salix pentandra*)



Fligetbladet birk (*Betula pendula Darecarlica*)



Guldhængepil (*Salix Alba Tristis*)



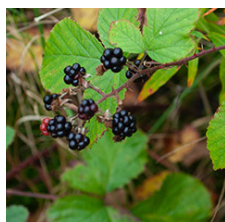
Rødel (*Alnus glutinosa*)



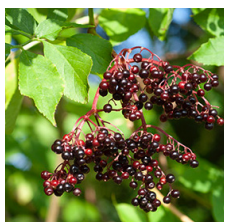
Seljepil (*Salix caprea*)

## MOSE, ENG OG MOESKOV

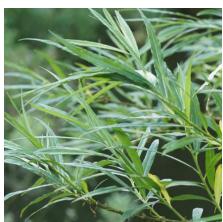
Buske



Alm. brombær\* (*Rubus plicatus*)



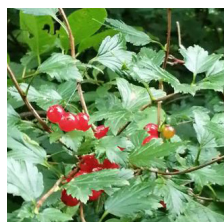
Alm. hylde (*Sambucus nigra*)



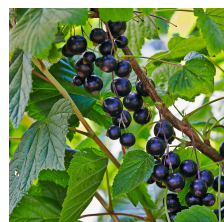
Båndpil (*Salix viminalis*)



Gråpil (*Salix cinerea*)



Haveribs (*Ribes rubrum*)



Soibær (*Ribes nigrum*)



Tørst (*Frangula alnus*)

# BEPLANTNINGSKATALOG

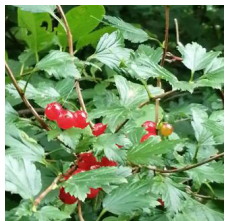
*Inspiration til overvejende hjemmehørende beplantning i Etape 1*

## LEVENDE HEGN

Hække



Alm. hyld (Sambucus nigra)



Haveribs (Ribes rubrum)



Hindbær\* (Rubus idaeus)



Mirabel\* (Prunus cerasifera)



Slæen\* (Prunus spinosa)



Solbær (Ribes nigrum)