

# Svanedamskvarteret i Juelsminde

Lokalplan 1154

Forslaget blev vedtaget af byrådet den 26.05.2021



**HEDENSTED**  
KOMMUNE



# Indholdsfortegnelse

Offentlig høring .....	1
Baggrund og indhold .....	2
Formålet med lokalplanen .....	8
Lokalplanens indhold .....	9
Bestemmelser .....	12
§ 1 Formål .....	13
§ 2 Område- og zonestatus .....	14
§ 3 Områdets anvendelse .....	15
§ 4 Udstykninger .....	16
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold .....	17
§ 6 Tekniske anlæg .....	19
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering .....	20
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden .....	22
§ 9 Ubebyggede arealer .....	30
§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse .....	32
§ 11 Aflysning af lokalplan og servitutter .....	33
Redegørelse .....	34
Redegørelse for kommuneplan 2017-2029 .....	35
Retningslinje 1.1 Byudvikling .....	36
Retningslinje 1.1 Planlagt byzone .....	37
Retningslinje 3.1. Rekreative områder .....	38
Retningslinje 7.3 Lavbundsareal .....	39
Retningslinje 8.1 Oversvømmelse og erosion .....	40
Retningslinje 8.2 Klimatilpasningsområde .....	41
Retningslinje 10.2 Skovrejsning .....	42
Retningslinje 10.3 Kystnærhedszone .....	43
Retningslinje 11.1 Kulturmiljøer .....	44
Retningslinje 11.2 Kulturhistoriske bevaringsværdier .....	45
Konsekvenser for nærområdet .....	47
Eksisterende lokalplan og servitutter .....	48
Teknisk forsyning .....	50
Naturbeskyttelse .....	51
Miljøforhold .....	52
Tilladelser fra andre myndigheder .....	53
Ekspropriation .....	54
Miljøscreening .....	55
Klagevejledning miljøscreening .....	

Kortbilag 1 .....	57	56
Kortbilag 2 .....		58
Kortbilag 3 .....		59
Bilag 4 .....		60
Vedtagelse .....		61
Retsvirkninger .....		62

## Offentlig høring

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

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

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

### Offentlig Høring

I henhold til Lov om planlægning § 24, stk. 5, sættes høringsperioden for lokalplanen til 10 uger. Høringsperioden er vurderet i henhold til Lov om planlægning § 24, stk. 7, at være en passende frist og tillader rimelig tid til at informere offentligheden og til, at offentligheden kan forberede sig på og opnå reel deltagelse i processen.

Forslag til lokalplan 1154 er i offentlig høring i perioden fra den 31. maj til den 9. august 2021.

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

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

### Yderligere spørgsmål

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

### Hedensted Kommune - Plan og Udvikling

Niels Espes Vej 8

8722 Hedensted

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

Tlf: 7975 5606





## Baggrund for Lokalplanen



Denne lokalplan er udarbejdet ud fra et ønske om at bevare de bygnings- og miljømæssige kvaliteter i Svanedamskvarteret i Juelsminde – et boligområde, der opstod på grundlag af den nære forbindelse mellem E. Schou, der var godsejer på Palsgaard og arkitekten Johannes Magdahl Nielsen.

Hedensted Kommune modtog i slutningen af 2019 en ansøgning om en til- og ombygning på en centralt placeret ejendom i Svanedamskvarteret. Ejendommen er opført i Bedre Byggeskik-stil og i overensstemmelse med den tinglyste deklaration om at bygningstegninger skulle godkendes af Palsgaards arkitekt.

Den foreslåede til- og ombygning ville ændre kvarterets karakter væsentligt grundet ejendommens beliggenhed og synlighed. Hedensted Kommune ønsker at fastholde Svanedamskvarterets eksisterende kvaliteter og dermed også at sikre en bevaring af områdets bevaringsværdige bebyggelse. På dette grundlag nedlagde Hedensted Kommune i juni 2020 et forbud mod til- og ombygningen ifølge Planlovens § 14:

“Kommunalbestyrelsen kan nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbuddet kan højst nedlægges for et år.” Nedlæggelsen af § 14-forbuddet medfører, at der inden for et år skal være udarbejdet et lokalplanforslag med bestemmelser mod den pågældende ændring.



Frem for, at en lokalplan udelukkende er gældende for ejendommen omfattet af forbuddet, har det været naturligt at udarbejde en lokalplan for en større del af området omkring Svanedammen, da området besidder særlige kvaliteter, der ønskes sikret. Denne lokalplan dækker således Svanedammen, Mindeparken og de boliger, der ligger omkring disse grønne, rekreative arealer, der har væsentlig betydning for oplevelsen af Juelsminde historie og som i dag udgør et attraktivt bymiljø.



### Eksisterende forhold

Området omkring Svanedammen er sammen med mindeanlægget over Einar Viggo Schou, godsejer ved Palsgaard, et centralt beliggende grønt område i Juelsminde bymidte. Området, der opdeles af fordelingsvejen E Schous Alle, er med sit grønne frirum, dammen og beplantning en vigtig del af Juelsminde grønne identitet, og opleves dagligt af de mange, der kører, cykler og går gennem området.

Bebyggelsen omkring Svanedammen og Mindeparken er overvejende villa-bebyggelse fra 1920'erne og frem til nutiden. De fleste villaer afgrænses af hække i sideskel eller bagskel mod området, mens enkelte villaer ved Skovvej syd for Svanedammen er opført med facader orienteret mod søen. Villa-bebyggelsen er overvejende af god kvalitet, og rummer flere bevaringsværdige bygninger.



Beplantningen omkring søen rummer flere karakterfulde træer. Mod vest afgrænses området af en skovagtig beplantning, der er opstået foran en fredskov, hvis grænse er placeret ca. 100 m vest for Svanedammen. Mod nord ligger begyndelsen af Odelsgade, der er byens hande­lsgade.

Også vejene i området har fine kvaliteter. E Schous Alle blev renoveret 1999-2000 med ny belægning, nyt pladsrum på hjørnet af Odelsgade, nye grusbelagte kantzoner, steler m.m. Både Svanevænget og Skovvej fremtræder smukt som smalle veje uden for­tov. Svanedammen er forsynet med springvand og har et livligt fugleliv. Søen er omkranset af grønne plæner, hvor der er opsat borde og bænke til ophold.

Som det fremgår af ovenstående beskrivelse, rummer bymiljøet omkring Svanedammen og Mindeparken både bymæssige og grønne, rekreative kvaliteter.

## Lokalplanområdets historie

*"Når man kommer udefra til Juelsminde, slår det en, at der her er en bymidte, der har charme og hygge.*

*Jeg kender ikke nogen stationsby eller anden bydannelse, der er vokset op i nyere tid, som frembyder et så smukt og venligt milieu som Juelsminde i området omkring Svanedammen"*

- Steen Eiler Rasmussen, professor i bygningskunst (1971)

Svanedamskvarteret med Svanedammen, villaerne og haverne er resultatet af et samarbejde og et varmt venskab mellem en fremsynet godsejer og erhvervsmand og en arkitekt, der i dag betegnes som en "virkelig banebryder" og "forny­er".



Kort fra 1900 inden Svanedamskvarteret blev anlagt

Juelsminde var inden da, for godt 100 år, siden en ny by, hvor byggeriet bredte sig lidt planløst ud fra der, hvor det hele startede – jernbanen og havnen. De første huse i Juelsminde blev opført i 1884 i forbindelse med den nye jernbaneforbindelse fra Horsens. Hele området hørte under Palsgaard gods, der solgte de første grunde langs "Palsgaardvejen", den senere



Odelsgade. Håndværkere, fiskere og handlende byggede og byggespekulanter opførte flere beboelsesejendomme.

I 1908 købte Einar V. Schou det nærliggende Palsgaard Gods. Schou var vendt hjem til Danmark fra England, hvor han havde tjent en formue som direktør og medejer af verdens største margarinefabrik, Otto Monsted Ltd., i Southall ved London. Straks efter overtagelsen satte Schou gang i flere byggerier i Juelsminde og på Palsgaard.

Den nye by hørte til Klakring sogn og der opstod et ønske blandt beboerne om at få rejst en kirke i Juelsminde. En pengeindsamling gav 3700 kroner og der indkaldtes til et møde, hvor også godsejer Schou deltog. Det blev et historisk møde, hvor Schou tilbød at forhøje det indsamlede beløb til 10.000 kroner til en vedligeholdelsesfond, samt at stille en byggegrund frit til rådighed for kirken og bidrage yderligere med 20.000 kroner til kirkens opførelse. Til gengæld skulle Schou bestemme kirkens arkitektur, udstyr og udsmykning.

Som arkitekt valgte godsejer Schou kongelig bygningsinspektør og arkitekt Johannes Magdahl Nielsen. Der opstod et varmt venskab mellem Schou og Magdahl Nielsen, som i de følgende år kom byen til gode. I et samarbejde med Juelsminde Grundejerforening iværksatte man flere projekter til byens udvikling og forskønnelse.



*Magdahl Nielsens plan fra 1916 for vejene omkring bydammen*

Mellem byen og badhotellet lå et lavtliggende areal, hvor vandet stod i store søer om vinteren. Magdahl Nielsen udarbejdede en plan for området og dets bebyggelse, og der blev gravet en stor dam på det laveste sted. Den opgravede jord blev fordelt rundt omkring dammen og "uhyre mængder" af ler og grus blev kørt på lange tipvognsspør fra grusgraven i

Tofteskoven og ud på de lave arealer.



*Svanedammen etableres*

Schou troede på eksemplets magt og bad Magdahl Nielsen tegne en række bygninger, som så blev opført til godsets funktionærer. Det var håbet, at andre ville lade sig inspirere og bygge smukke huse af høj kvalitet. Interessen for haver var minimal, så Schou fik placeret en familie fra Fyn med forstand på haver i et af husene. De fik gartnerhjælp og planter som de ønskede, og efter nogle få år havde idéen bredt sig til de omkringliggende haver.

Der blev plantet træer ved de nye veje og rundt omkring bydammen. Da der kom svaner og indkøbt et hus til svaneparret, var "Svanedammen" en realitet. Befolkningen var vundet for idéen om en smukkere by og byen ændrede karakter efterhånden som interessen for dens udseende bredte sig.

Magdahl Nielsen tegnede bl.a. husene Søgade 17 og 19 samt E Schous Alle 14. Der blev lagt en servitut på udstykkede grunde, at tegningen til bygningen og dens beliggenhed skulle godkendes af Magdahl Nielsen.



*Tidligt foto af bebyggelsen omkring Svanedammen*

Godsejer Einar V. Schou døde i 1925 og nogle år efter besluttede "en kreds af borgere" i Juelsminde, at de ville rejse et mindesmærke, der skulle indvies på 20-årsdagen for kirkens indvielse. Magdahl Nielsen udarbejdede en plan, hvor den lille birkelund ved Svanedammen skulle omdannes til mindepark. Mindestenen blev en 10 tons tung sten hentet fra runddyssen Kongshøj i Barrit. Efter indvielsen af Mindeparken i 1933 overdrog Fru Schou stedet til Juelsminde Grundejerforening.



## Formålet med lokalplanen

Formålet med lokalplanen er at udpege og sikre den bevaringsværdige bebyggelse i området, Svanedammen og Mindeparken samt områdets karakteristiske træk fra den planlagte haveby. Samtidig skal lokalplanen sikre at ny bebyggelse indpasses i det smukke bymiljø på en harmonisk måde.

## Lokalplanens indhold

Lokalplanens bestemmelser sigter dels mod at sikre de stedbundne bevaringsværdier, herunder de bevaringsværdige bygninger, den grønne havebystruktur og de grønne, rekreative områder, dels mod at etablere rammer for, hvorledes Svanedamskvarteret kan udvikle sig i årene fremover.

Det er ikke et mål at sætte udviklingen af Svanedamskvarteret i stå: Der skal fortsat være rum til at leve et moderne liv i både de eksisterende og eventuelle nye bygninger. Lokalplanen skal derimod sikre, at eventuelle uønskede ændringer, herunder tilbygninger, ombygninger og nybygninger, tilpasses stedets karakter, således at Svanedamskvarteret fortsat kan fremstå med et ensartet arkitektonisk udtryk af høj kvalitet, hvorved Magdahl Niensens ånd kan fastholdes.

### Anvendelse

Lokalplanen inddeler området i to delområder; delområde A og B. Delområde A udlægges til boligformål i form af helårsbeboelse, mens delområde B udlægges til offentlige formål i form af rekreative arealer bestående af Svanedammen og Mindeparken.

### Udstykning

Lokalplanen giver ikke mulighed for udstykning eller, med enkelte undtagelser, sammenlægning af matrikler. Når der ikke må udstykkes eller sammenlægges matrikler er det for at sikre, at området fastholdes med en bebyggelsesstruktur som i dag, dvs. med enkelte store matrikler nærmest Svanedammen og med enkelte, relativt små, matrikler nærmest bymidten. Dertil er det målet at fastholde områdets grønne udtryk af haveby.

### Veje, stier og parkering

Lokalplanområdet skal fremover vejbetjenes som i dag, herunder skal lokalplanen sikre, at der også fremover er vejadgang til matr.nr. 87hx, Klakring By, Klakring, der er beliggende uden for lokalplanområdets afgrænsning.

Bestemmelserne for veje, stier og parkering er baseret på oplevelsen af lokalplanområdet i dag, dvs. fastholdelse af dels asfalterede og dels grusbelagte vejforløb, fastholdelse af vejkanter i græs, grus og/eller chaussésten uden etablerede fortove samt sikring af allé-beplantningen langs E Schous Allé.

Dertil fastlægger lokalplanen, at der i forbindelse med nybyggeri inden for lokalplanområdet, med undtagelse af enkelte matrikler, skal etableres parkering på egen grund, således at området også fremover i videst muligt omfang fastholdes som en haveby, der ikke præges af parkerede biler langs vejene.

Der er ikke fastsat bestemmelser for hvor der fremover skal eller kan etableres stier, derimod sikres det, at eventuelle stier skal fremstå med belægninger, der i videst muligt omfang tilpasses det naturlige og grønne udtryk i lokalplanområdet. Dvs. at der eksempelvis ikke kan etableres stier med asfaltbelægning. Når der ikke fastsættes bestemmelser for, hvor fremtidige stier skal etableres, er det for ikke at hindre eventuelle fremtidige projekter for indretningen af Mindeparken.

### Bebyggelsens omfang og placering

For at fastholde områdets eksisterende struktur med grønne friarealer omkring Svanedammen og Mindeparken fastlægger lokalplanen, at der kun må bebygges i delområde A, mens delområde B skal friholdes for bebyggelse. Dertil er der indarbejdet en søbyggelinje, som skal sikre, at arealerne nærmest Svanedamssøen tilsvarende friholdes for bebyggelse, ligesom der er indarbejdet en skovbrynsbyggelinje, der tilsvarende skal friholde arealerne nærmest skoven for yderligere bebyggelse.

I delområde A må der bebygges med en bebyggelsesprocent på maks. 30 for det enkelte jordstykke, og bygninger må opføres med maks. 1 etage med udnyttelig tagetage. Den enkelte bygning må opføres med en højde på op til 8,5 meter over terræn, dog må facadehøjden ikke overstige 3,5 meter. Der må ikke etableres kælder.

Nye bygninger skal placeres ud til den vej, som de har adresse til, således at enten gavl eller længdefacade er parallel med vejforløbet. Den enkelte bygning må ikke trækkes længere tilbage end 5 meter fra skel mod vej, det vil sige at nye bygninger ikke placeres tilbagetrukket på matriklen, hvorved det afgrænsede gaderum udviskes. For nogle ejendomme er fastsat egentlige facadebyggelinjer, i hvilken facaden skal lægges. Disse er indarbejdet, hvor den eksisterende bebyggelse i dag fremstår med en meget ensartet placering i forhold til vejskel, og fastholdes for ikke at bryde denne sammenhæng.

Nye bygninger må, med enkelte undtagelser, ikke placeres i skel mod nabo. Formålet med bestemmelsen er at sikre, at området fastholdes med en overordnet karakter af haveby, det vil sige med fritliggende boliger.

Endelig fastlægger lokalplanen, at tilbygninger til eksisterende bygninger ikke i højden må overstige henholdsvis tag- og facadehøjde for den bygning, der tilbygges. Dette skal sikre, at nye tilbygninger ikke kommer til at fremstå proportionelt dominerende for den eksisterende bebyggelse. Yderligere fastsættes det, at tilbygninger til bevaringsværdige eller miljøunderstøttende bygninger skal trækkes mindst 2,5 meter tilbage fra den eksisterende bygnings facade mod vej, således at tilbygningen netop fremstår som en tilbygning, og ikke som en visuelt dominerende eller konkurrerende ekstra hovedbygning.

#### Bebyggelsens ydre fremtræden

Lokalplanen inddeler al eksisterende bebyggelse i tre kategorier, som kan ses på kortbilag 3:

- Bevaringsværdige bygninger
- Miljøunderstøttende bygninger
- Andre bygninger

Bestemmelserne for bygningernes ydre fremtræden er tilsvarende opdelt, således at nogle bestemmelser (§§ 8.1-8.13) gælder for AL bebyggelse, både alle eksisterende og alle nye bygninger, mens der dertil findes en række supplerende bestemmelser for henholdsvis bevaringsværdige bygninger (§§ 8.14-8.22) og miljøunderstøttende bygninger (§§ 8.23-8.27).

Bestemmelserne for bygningernes ydre er baseret på den oprindelige bebyggelse omkring Svanedammen, det vil sige den af Magdahl Nielsen og Palsgaard anerkendte bebyggelse. Disse bygninger udmærker sig ved at fremstå med en fælles overordnet arkitektonisk ide, som murede (og eventuelt pudsede) villaer med høj tagrejsning, røde tegltage og fine muredetaljer.

For alle eksisterende og nye bygninger er derfor fastlagt en række bestemmelser, der skal sikre og videreføre denne bygningstype, herunder både i form af tilbygning, ombygning og



nybyg.

For de miljøunderstøttende bygninger er der tilføjet enkelte bestemmelser, der er en smule mere restriktive, således at bygningerne ved fremtidige bygningsarbejder enten fastholdes eller forstærkes i deres arkitektoniske udtryk.

For de bevaringsværdige bygninger er tilføjet bestemmelser af mere restriktiv karakter, end for de miljøunderstøttende, således at områdets mest autentiske bygninger, herunder bygningerne tegnet af Magdahl Nielsens selv, i videst muligt omfang fastholdes i originalt udtryk. Dog er der også for disse bygninger mulighed for ændringer, der skal muliggøre en moderne levestandard. Ændringerne skal dog udføres i et formsprog og i materialer, der er tilpasset den enkelte bygning og omgivelserne omkring Svanedammen.

Endelig fastlægger lokalplanen, at ingen bevaringsværdige bygninger må nedrives uden Hedensted Kommune først har meddelt tilladelse hertil, ligesom alle udvendige ændringer på bevaringsværdige bygninger skal godkendes af Hedensted Kommune.

#### Ubebyggede arealer

Bestemmelserne for de ubebyggede arealer er opdelt i bestemmelser for henholdsvis delområde A, delområde B og for hele lokalplanområdet.

De generelle bestemmelser for lokalplanområdet knytter sig særligt til beplantningen langs E Schous Alle, til byrumsinventaret og til belysning: Formålet er at fastholde de historiske omgivelser, dvs. sikre oplevelsen af den beplantede allé og tilpasse fremtidigt inventar og belysning, så det indpasser sig de eksisterende omgivelser og ikke fremstår som moderne elementer i en historisk kontekst.

For delområde A knytter bestemmelserne sig særligt til forhaverne, som også fremover skal sikre oplevelsen af Svanedamskvarteret som en grøn haveby. Lokalplanen fastlægger derfor, at forhaverne overvejende skal fremstå som grønne arealer med græs, blomster, træer og lignende. Forhaverne kan afgrænses med en lav hæk eller et stakit, som ikke hindrer udsynet til haven. Baghaverne må afgrænses med højere stakit, hegn eller hæk.

Dertil fastlægger lokalplanen bestemmelser for både terrænregulering og befæstelsesgrad, begge med det formål at fastholde oplevelsen af området som det fremstår i dag.

For delområde B er bestemmelserne knyttet op på oplevelsen af Svanedammen og Mindeparken som rekreative fællesarealer. Lokalplanen fastlægger, at området også fremover skal holdes i et grønt udtryk, hvorfor antallet af træer ikke begrænses. Lokalplanen fastsætter dog ikke den præcise placering eller type af fremtidig beplantning, hvorved det er muligt at indpasse eventuelle fremtidige projekter for eksempelvis Mindeparken. Af samme årsag er der ikke fastlagt placering for stier og inventar inden for delområdet.

Læs mere om Bedre Byggeskik og den korrekte vedligeholdelse og renovering af dit bevaringsværdige hus i denne [bevaringsguide for Bedre Byggeskik-huse](#).  
Bevaringsguiden er udarbejdet af foreningen Historiske Huse.

## 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 udpege bevaringsværdige bygninger i Svanedamskvarteret,
- at sikre bevaringsværdige bygninger ikke nedrives uden Hedensted Kommunes tilladelse,
- at sikre ny-, om- og tilbygninger i Svanedamskvarteret tilpasses den eksisterende bebyggelsesstruktur og arkitektoniske byggeskik,
- at bevare Mindeparken og Svanedammen som grønne, rekreative områder,
- at sikre vejadgang til matr.nr. 87hx, Klakring By, Klakring gennem lokalplanområdet.



## § 2 Område- og zonestatus

### § 2.1 Afgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 36aæ, 36aø, 87bl, 87co, 87cr, 87df, 87dn, 87dr, 87dv, 87el, 87em, 87ep, 87et, 87ex, 87ey, 87ez, 87eæ, 87fd, 87fm, 87fq, 87fr, 87fs, 87fv, 87fy, 87fz, 87gf, 87gg, 87gm, 87gy, 87hb, 87hc, 87hq, 87hr, 87ip, 87kd, 87oe, 87og, 87oo, og del af matr. nr. 36ax og 7000n, alle af Klakring By, Klakring, samt alle matrikler, som udstykkes efter lokalplanens endelige vedtagelse.

### § 2.2 Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende delvist i byzone og delvist i landzone, som vist på kortbilag 1.

Ved lokalplanens endelige vedtagelse overføres den del, der er beliggende i landzone, til byzone.

### § 2.3 Delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområderne A og B, som vist på kortbilag 1.

## § 3 Arealanvendelse

### § 3.1 Generel anvendelse

Lokalplanområdet udlægges til boligformål i form af helårsbeboelse.

### § 3.2 Delområde A - Anvendelse

Delområde A må kun anvendes til boligformål i form af helårsbeboelse.

Undtaget heraf er:

- matr.nr. 87fz, Klakring By, Klakring, der udover boligformål også må anvendes til kirke.
- matr.nr. 87hq, Klakring By, Klakring, der udover boligformål også må anvendes til parkering til kirken.

I lokalplanområdet må der drives virksomhed til liberale erhverv, som er forenelige med områdets karakter af boligområde, hvis:

- virksomheden drives af den, som bebor den pågældende ejendom,
- virksomheden drives på en måde, så ejendommens karakter af bolig ikke ændres,
- virksomheden ikke medfører ulempe for områdets øvrige beboere,
- virksomheden ikke kræver parkering udover, hvad der er plads til på den pågældende ejendom,
- reklameskilte, flag og lignende ikke opsættes på ejendommen. Skiltning må kun foregå som almindeligt navne- og nummerskilt.

### Ad §

At matr.nr 87hq, Klakring By, Klakring, må anvendes til parkering til kirken skal forstås således, at såfremt anvendelsen som kirke på matr.nr. 87fz, Klakring By, Klakring, ophører, skal anvendelsen som parkering på matr.nr. 87hg, Klakring By, Klakring, tilsvarende ophøre, og matriklen skal herefter anvendes til boligformål.

### § 3.3 Delområde B - Anvendelse

Delområde B må kun anvendes som rekreativt område.

Delområdet skal friholdes for bebyggelse ud over den for områdets drift eller tekniske forsyning nødvendige.

## § 4 Udstykninger

### § 4.1

Der må ikke foretages udstykning eller sammenlægning af matrikler inden for lokalplanområdet.

Undtaget heraf er:

- sammenlægning af matriklerne 87ip og 87og, Klakring By, Klakring,
- sammenlægning af matriklerne 87et og 87cr, Klakring By, Klakring,
- mindre udstykninger til transformerstationer og lignende tekniske anlæg, der er nødvendige for områdets drift og forsyning.

## § 5 Veje, stier og parkeringsforhold

### § 5.1 Vejadgang

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Odelsgade, Søgade, Wedelsgade, E Schous Alle, Juelsgade, Skovvejen og Kirkevej i princippet, som vist på kortbilag 2.

### § 5.2 Veje

Veje skal fastholdes som det eksisterende vejforløb, som vist på kortbilag 2, således at der sikres en vejadgang til matr. nr. 87hx af Klakring By, Klakring.

### § 5.3 Belægning - asfalt

Veje markeret som asfalteret vejforløb, som vist på kortbilag 2, skal fortsat fremstå som asfalteret vej med en vejbredde på:

- 6 meter for E Schous Alle og Wedelsgade,
- 5 meter for Søgade og Kirkevej.

Veje markeret som grusbelagt vejforløb, som vist på kortbilag 2, skal fortsat fremstå som grusbelagt vej med en vejbredde på op til 5 meter.

### § 5.4 Vejkryds

Chausséstensbelagte vejkryds, som vist på kortbilag 2, skal fortsat belægges med chaussésten af granit.

### § 5.5 Vejkant

Veje med chausséstenskant, som vist på kortbilag 2, skal fortsat kantes med chaussésten af granit lagt i en vinkel som eksisterende.

Øvrige veje skal kantes med tre rækker chaussésten lagt som vandrende eller med græs.

### Ad §

Princip for henholdsvis for vejkant med chaussésten lagt i vinkel og vejkant med chaussésten lagt som vandrende:



### § 5.6 Fortov

Der må ikke i forbindelse med veje etableres fortov i form af fliser, asfalt eller lignende inden for lokalplanområdet.

Undtaget heraf er E Schous Alle, som skal fastholdes med et gangareal belagt med grus eller lignende i en bredde af 2 meter.



## § 5.7 Parkering

Der skal på egen grund etableres minimum 2 parkeringspladser pr. bolig.

Undtaget heraf er:

- matr.nr. 87df, Klakring By, Klakring, som kan undlade at etablere parkering på egen grund,
- matr.nr. 87dn, 87em, 87eæ, 87fy, 87hq og 87ip, alle af Klakring By, Klakring, som skal etablere minimum 1 parkeringsplads pr. bolig på egen grund.

Det udlagte areal til parkering må i bredden ikke overstige 4 meter.

### Ad §

Parkering på egen grund kan etableres på terræn, i carport eller i garage.

Undtagelserne fra parkeringsnormen er baseret på ejendommenes grundstørrelse, der er under hhv. 300 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.

## § 6 Tekniske anlæg

### § 6.1 Solenergi

Der må ikke etableres solceller, solfangere og lignende anlæg til udnyttelse af solenergi inden for lokalplanområdet.

### § 6.2 Antenner m.v.

Individuelle antenner og paraboler må ikke være synlige fra nabobebyggelser, offentlige veje og stier.

### § 6.3 Ledninger og kabler

Alle forsyningsledninger skal fremføres som jordkabler. Ledninger til el, telefon, antenner og lignende må ikke føres på facader.

Eksisterende ledningsanlæg skal respekteres eller omlægges efter ledningsejernes anvisninger.

### § 6.4 Spildevandshåndtering

Bebyggelsen skal tilsluttes offentligt spildevandsnet.

### § 6.5 Regnvandshåndtering

For ejendomme, som befæstes med op til 28 %, kan tag- og overfladevand ledes til offentligt regnvandsnet.

For ejendomme, som befæstes mere end 28 %, skal tag- og overfladevand for den del af det befæstede areal, der overstiger 28 %, håndteres på egen grund.

Bemærk i øvrigt § 9.12 om befæstelsesgrad.

### Ad §

Eksempler på håndtering af tag- og overfladevand på egen grund: Nedsivning i græsplæne, forsinket nedsivning ved hjælp af faskine og forsinket nedsivning via regnbed. Hedensted Kommune kan være behjælpelig med at vælge den rette løsning.

### § 6.6 Renovation

Beholder, containere eller lignende til affald skal placeres ud til boligvejene på en måde, så det er hensigtsmæssigt for renovationsbiler at afhente affald.

Affaldsstationer og -beholdere skal afskærmes med beplantning, hegn eller lignende tilpasset omgivelserne.

## § 7 Bebyggelsens omfang og placering

### § 7.1 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 % for det enkelte jordstykke.

Delområde B kan ikke anvendes som fællesareal i beregningen af bebyggelsesprocenten.

### § 7.2 Bygningshøjde

Bebyggelsen må opføres med maksimalt 1 etage med udnyttelig tagetage. Bebyggelsens højde må ikke overstige 8,5 meter målt fra eksisterende terræn.

Facadehøjden for den enkelte bygning må ikke overstige 3,5 meter målt fra eksisterende terræn.

Der må ikke etableres kælder.

### § 7.3 Bygningsplacering

Ny bebyggelse skal placeres med facade eller gavl parallelt med den vej, bebyggelsen har adresse til.

Undtaget heraf er matr. nr. 87gf, Klakring By, Klakring.

### § 7.4 Afstand til skel mod vej (Facadebyggelinje)

På matrikler med facadebyggelinje, som vist på kortbilag 2, skal ny bebyggelse placeres med facade eller gavl i denne.

På matrikler uden facadebyggelinje, som vist på kortbilag 2, skal ny bebyggelse placeres højst 7 meter fra skel mod offentlig vej.

Undtaget heraf er:

- ny bebyggelse på matr.nr. 87fz, 87gf, 87ip og 87og, alle af Klaring By, Klakring, som kan placeres frit på grunden,
- mindre bygninger i form af garage, carport, skur mv., som kan placeres frit på grunden, dog ikke nærmere skel mod vej end matriklens beboelsesbygning.

### Ad §

Med beboelsesbygning menes den del af ejendommen, der udgør selve boligen. Formålet med bestemmelsen er at sikre, at boligerne ikke placeres tilbagetrukket på grunden, hvilket kan udviske de ellers veldefinerede gaderum.

### § 7.5 Afstand til skel mod nabo

Ny bebyggelse skal placeres mindst 2,5 meter fra skel mod nabo.

Undtaget heraf er:

- matr.nr. 87dn, 87fr og 87fy, alle af Klakring By, Klakring, hvor ny bebyggelse skal placeres mindst 1,5 meter fra skel mod nabo,
- matr.nr. 87df, Klakring By, Klakring, hvor ny bebyggelse må placeres i skel mod nabo,
- mindre bygninger i form af garage, carport, skur mv., der må placeres i skel mod nabo.

**Ad §**

Formålet med bestemmelsen er at sikre, at området i videst muligt omfang fastholdes som en haveby med fritliggende boliger.

**§ 7.6 Tilbygninger**

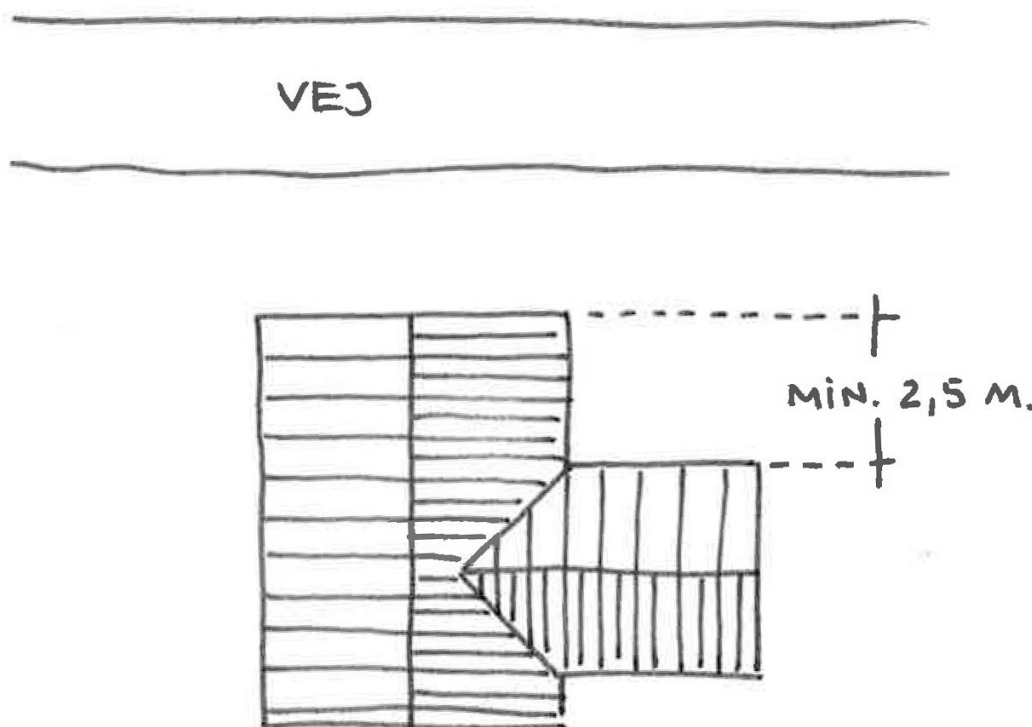
Tilbygninger må i henholdsvis tag- og facadehøjde ikke overstige samme højde for den bygning, der tilbygges.

Tilbygninger til bevaringsværdige og miljøunderstøttende bygninger, som vist på kortbilag 3, skal placeres mindst 2,5 meter tilbagetrukket fra den eksisterende bygnings facade mod vej.

Tilbygninger i form af udestuer skal placeres således, at de ikke er synlige fra offentlig vej.

**Ad §**

Princip for tilbagetrækning af tilbygning:

**§ 7.7 Søbyggelinje**

Inden for en 20 meter søbyggelinje, som vist på kortbilag 2, må der ikke opføres bebyggelse.

Undtaget heraf er mindre bygninger og tekniske anlæg, der er nødvendige for områdets drift.

**§ 7.8 Skovbrynsbyggelinje**

Inden for en 15 meter skovbrynsbyggelinje, som vist på kortbilag 2, må der ikke opføres bebyggelse.

## § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

Generelle bestemmelser for ny og eksisterende bebyggelse

### § 8.1 Arkitektonisk helhedsudtryk

Al bebyggelse, herunder ombygning, tilbygning og nybyg, skal tilpasses den eksisterende bebyggelse i lokalplanområdet.

Tilbygninger til eksisterende bebyggelse skal yderligere tilpasses den bygning, der tilbygges.

#### Ad §

En tilpasset tilbygning kan eksempelvis fremstå som en nedskaleret version af den oprindelige, dvs. med tilsvarende proportioner, udformning og materialer. Omvendt kan en tilpasset tilbygning fremstå som en moderne fortolkning af den oprindelige bygning, dvs. en bygning, der ikke nødvendigvis er opført i samme materiale eller med samme udformning, men som viderefører de oprindelige proportioner og nogle hovedprincipper fra den oprindelige bygning. Fælles for begge varianter er dog, at den tilpassede bygning ikke overtrumfer, men komplementerer den oprindelige bygning.



*Eksempel på tilpasset tilbygning, hvor tilbygningen er udført i henholdsvis tilpasset formsprog, materialevalg og udtryk (Foto: Bolius.dk)*





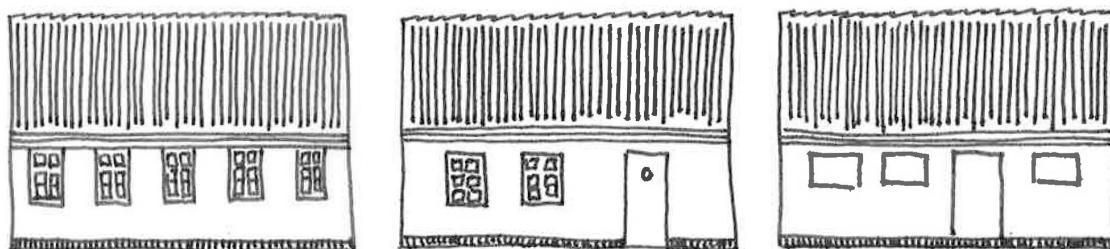
*Eksempel på tilbygning, der er tilpasset hovedhuset i forhold skala, materialer og arkitektonisk udtryk (foto: Tulinius Lind)*

## § 8.2 Facader, udformning

Facader skal udføres med harmoniske og afbalancerede facader, dvs. vinduer skal placeres jævnt fordelt i facaden og maksimalt 30 % af den enkelte facade må udføres i glas.

### Ad §

Eksempler på afbalancerede facader:



## § 8.3 Facader, materialer

Facader og gavle, herunder gavltrekanter, på beboelsesbygninger skal opføres i blankt murværk af tegl i røde eller gule nuancer eller som pudset murværk, jf. § 8.13. Mindre facadepartier kan dertil udføres i andre materialer i form af liste-/bræddebeklædning eller glas.

Undtaget heraf er:

- matr.nr. 87em, Klakring By, Klakring, som dertil må opføres med facader i bindingsværk,
- matr.nr. 87dv, Klakring By, Klakring, som dertil må opføres med listebeklædte gavltrekanter.

Tilbygninger til eksisterende bygninger skal opføres i blankt murværk af tegl i røde eller gule nuancer, som pudset murværk, jf. § 8.13, i samme materiale som den eksisterende bygning eller i glas.

Facader på mindre bygninger i form af garage, carport, skur mv. må dertil opføres med andre materialer som eksempelvis bræddebeklædning.

Nye bygninger må ikke opføres med facader:

- af bjælkekonstruktioner,
- af 'kunstige' materialer, der imiterer andre materialer, som eksempelvis fibercementplader eller komposit med træstruktur,
- af blanke eller reflekterende materialer ud over glas.

## Ad §

Med beboelsesbygning menes den del af ejendommen, der udgør selve boligen.

### § 8.4 Tage, udformning

Tage skal opføres med sadeltag eller valmet tag, herunder helvalmet, halvvalmet eller trekvartvalmet, med en taghældning på 40-50 grader.

Undtaget heraf er:

- nr. 87ep, Klakring By, Klakring, som dertil må opføres med pagodetag som eksisterende,
- nr. 87fy, Klakring By, Klakring, som dertil må opføres med pyramidetag som eksisterende,
- nr. 87fz af Klakring By, Klakring, som dertil må opføres med delvist fladt tag og spir som eksisterende.

Tilbygninger til eksisterende bygninger skal opføres med samme tagform og taghældning, som den eksisterende bygning. Tilbygninger i form af udestuer må dertil udføres som tag med ensidig taghældning på 10-20 grader.

Mindre bygninger i form af garage, carport, skur mv. skal opføres med fladt tag, tag med ensidig taghældning på 10-20 grader eller med sadeltag eller valmet tag, herunder helvalmet, halvvalmet eller trekvartvalmet, med en taghældning på 40-50 grader.

### § 8.5 Tage, materialer

Tage skal beklædes med røde teglsten. Ved gavle må der ikke anvendes vindskedesten, som krager ud over facaden.

Undtaget heraf er:

- nr. 87fy af Klakring By, Klakring, som dertil må beklædes med tagpap,
- nr. 87fz af Klakring By, Klakring, som dertil må beklædes med tagpap eller tagplader i form af kobber, zink eller aluminium i materialets naturlige farve.

Tilbygninger til eksisterende bygninger skal udføres med samme tagmateriale som den

eksisterende bygning. Tilbygninger i form af uderstuer kan desuden udføres med glastag.

Mindre bygninger i form af garage, carport, skur mv. skal beklædes med samme materiale som beboelsesbygningen eller med tagpap med listedækning.

Tage må ikke dækkes med blanke eller reflekterende materialer.

### Ad §

Eksempel på gavlafslutning med vindskedesten:



### § 8.6 Døre

Døre skal udføres i træ eller træ/alu og udformes under hensyn til bygningens oprindelige byggeskik.

En mindre del af døren må udføres i glas, dog må der ikke anvendes drypnæser af aluminium.

### § 8.7 Terrassedøre

Terrassedøre skal udføres i træ eller træ-alu og udformes under hensyn til vinduernes proportionering og opsprosnings i øvrigt.

Vinduer i terrassedøre må ikke udføres med drypnæser af aluminium.

### § 8.8 Vinduer

Vinduer skal udføres i træ eller træ-alu og fremstå med en proportionering og opsprosnings, der er tilpasset bygningens byggeskik i øvrigt.

Undtaget heraf er vinduer i bevaringsværdige bygninger, jf. § 8.20.

Vinduer må ikke udføres med 'falske sprosser', dvs. sprosser som ikke er gennemgående.

### Ad §

Bestemmelsen er ikke til hinder for anvendelse af koblede rammer og forsatsrunder.

### § 8.9 Tagvinduer

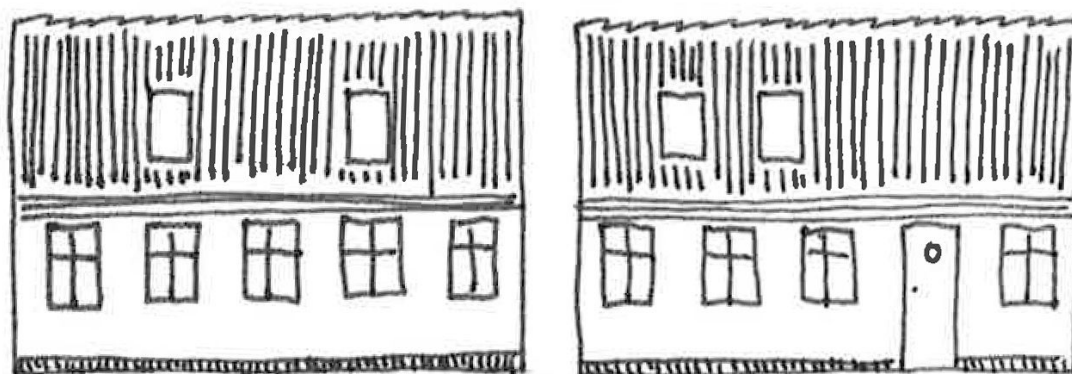
Tagvinduer skal placeres under hensyn til udformningen/facadetakten i den underliggende facade.

Bredden på tagvinduer må ikke overstige 78 cm og tagvinduerne skal integreres i tagfladen og inddækkes med en inddækning, der er tilpasset tagets udformning i øvrigt.

Der må ikke sættes tagvinduer i valme, halvvalme eller på kviste. Tilsvarende må der ikke etableres tagkviste i tagryggen i form af rytterlys.

### Ad §

Eksempler på placering af kviste under hensyn til facadens udformning:



### § 8.10 Tagkviste

Kviste skal udformes under hensyn til bygningens byggeskik og placeres under hensyn til udformningen/facadetakten i den underliggende facade.

Kviste skal udformes som frontkviste med en tagrejsning på 40-50 grader, sadeltagskviste med en taghældning på 15 grader eller som fladtagskviste.

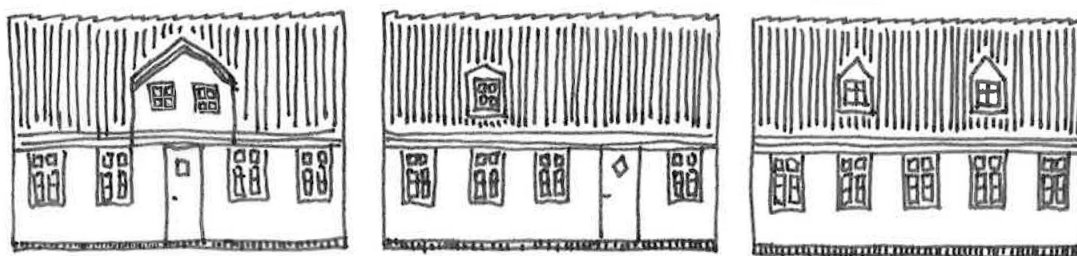
Kviste må ikke placeres nærmere end tre tagsten fra gavle og tagfod. Den samlede bredde for tagkviste må ikke overstige 1/3 af tagfladens længde. Bredden på den enkelte kvist må ikke overstige 1,5 meter, dog må frontkviste etableres med en bredde på op til 1/3 af facadens længde.

Kvistens tag og sider skal udføres i samme materialer som hovedhusets eller i zink.

Der må ikke etableres altankviste eller lignende, der skaber et visuelt udtryk af huller i tagfladen.

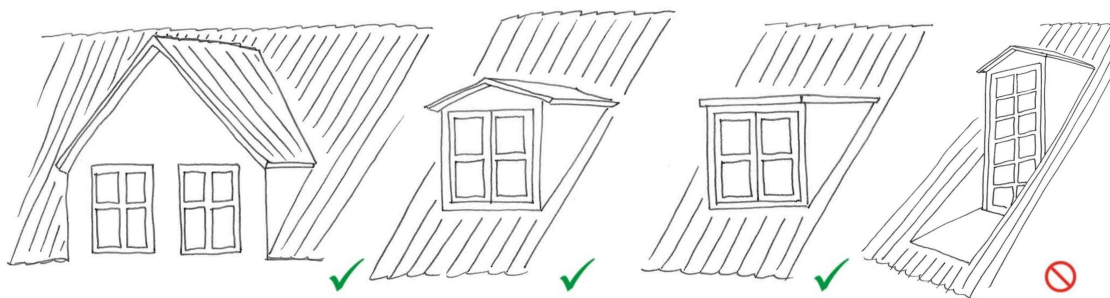
### Ad §

Eksempler på placering af kviste under hensyn til facadens udformning:



Eksempel på henholdsvis frontkvist, sadeltagskvist, fladtagskvist og altankvist:





### § 8.11 Altaner

Der må ikke etableres altaner, balkoner, tagterrasser eller lignende.

### § 8.12 Tagrender og nedløbsrør

Tagrender, nedløbsrør og lignende må ikke udføres i plastik.

### § 8.13 Farver

Pudset murværk skal males i nuancer af hvid eller dæmpet gul.

Træværk i form af bindingsværk, brædde-/listebeklædning, sternbrædder samt hegn skal males i nuancer af hvid, grå, sort eller dæmpede jordfarver, se bilag 4.

Døre og vinduer skal males i nuancer af hvid eller dæmpede jordfarver eller fremstå i træets naturlige farve.

For bevaringsværdige bygninger gælder, ud over de generelle bestemmelser

### § 8.14 Nedrivning

Bevaringsværdige bygninger, som vist på kortbilag 3, må ikke nedrives uden Hedensted Kommunes tilladelse.

### § 8.15 Ombygning og tilbygning

Bevaringsværdige bygninger må ikke ombygges, tilbygges eller på anden vis ændres uden Hedensted Kommunes tilladelse.

Alle udvendige ændringer, herunder ombygning og tilbygning, skal tage udgangspunkt i bygningens oprindelige byggeskik og arkitektoniske helhedsudtryk.

### § 8.16 Facader, udformning

Der må ikke nedlægges eller etableres nye murhuller, der slører bygningens oprindelige facaderytme.

Eksisterende murhuller må ikke udvides udover i forbindelse med etablering af terrassedør, hvor murhullet må forlænges nedadtil.

I forbindelse med etablering af tilbygning, jf. § 7.6, må der etableres et nyt murhul af samme proportioner, som øvrige døråbninger.

### § 8.17 Facader, materialer

Facader i blankt murværk må ikke pudses, vandskures, overmales eller på anden vis tildækkes, herunder heller ikke beklædes med udvendig isolering eller tilsvarende.



Ved reparationer på facader i blankt murværk skal der anvendes en tegl af samme farve og karakter, som oprindeligt. Tilsvarende skal nye fuger udføres som oprindeligt med hensyn til materiale, farve og profil.

#### Ad §

Ved karakter menes, at der eksempelvis ikke må anvendes en maskinstøbt teglsten med skarpe kanter, hvis huset er opført i hånd- eller blødstrøget tegl.

#### § 8.18 Facader, detaljer

Facadedetaljer såsom gesimsbånd, mønstermurværk, sålbænke mv må ikke fjernes eller tildækkes.

#### § 8.19 Tage

Tage skal fastholdes med oprindelig tagudformning, herunder både tagform og tagfod.

Tegltage skal udføres med grater og rygning lagt i mørtel.

#### Ad §

Med oprindelig tagfod menes, at der ikke må etableres tagudhæng på bygninger, der ikke oprindeligt har haft udhæng.

#### § 8.20 Vinduer

Vinduer skal udføres i træ og fremstå med en proportionering og opsprosnings, der er tilpasset områdets og bygningens byggeskik i øvrigt.

Vinduets sprosser skal fremstå med smalle profiler.

Vinduer må ikke udføres med drypnæser af aluminium eller med 'falske sprosser', dvs. sprosser som ikke er gennemgående. Undtagelse ved koblede rammer og forsatsruder.

#### § 8.21 Sokler

Sokler med indstøbte strandsten skal fastholdes i oprindeligt udtryk.

#### § 8.22 Skorstene

Eksisterende skorstene skal bevares.

Ved etablering af erstatningsskorsten skal denne i proportioner, udformning, placering og materialitet/farvesætning tilpasses bygningens stilhistoriske byggeskik og facadeudtryk i øvrigt.

For miljøunderstøttende bygninger gælder, udover de generelle bestemmelser

#### § 8.23 Facader, udformning

Ved ændring af eksisterende murhuller, herunder nedlægning eller udvidelse, samt ved etablering af nye murhuller skal bygningens facadetakt respekteres.

#### Ad §

Ved nedlæggelse/blænding af eksisterende vindueshul kan facadetakten eksempelvis fastholdes ved at trække blændingen lidt tilbage fra facaden i øvrigt.

#### § 8.24 Facader, materialer

Facader i blankt murværk må ikke beklædes med facadebeklædning, herunder i form af udvendig isolering.

Ved reparationer på facader i blankt murværk skal der anvendes en tegl af samme farve og karakter, som oprindeligt. Tilsvarende skal nye fuger udføres som oprindeligt med hensyn til materiale, farve og profil.

### **Ad §**

Ved karakter menes, at der eksempelvis ikke må anvendes en maskinstøbt teglsten med skarpe kanter, hvis huset er opført i hånd- eller blødstrøget tegl.

### **§ 8.25 Facader, detaljer**

Facadedetaljer såsom gesimsbånd, mønstermurværk, sålbænke mv må ikke fjernes eller tildækkes.

### **§ 8.26 Tage**

Tage skal fastholdes med oprindelig tagudformning, herunder både tagform og tagfod.

### **§ 8.27 Skorstene**

Eksisterende skorstene skal bevares.

Ved etablering af erstatningsskorsten skal denne i proportioner, udformning, placering og materialitet/farvesætning tilpasses bygningens stilhistoriske byggeskik og facadeudtryk i øvrigt.

## § 9 Ubebyggede arealer

Fælles for alle delområder

### § 9.1 Bevaringsværdige træer

Bevaringsværdige træer, som vist på kortbilag 3, må ikke fældes eller beskæres uden Hedensted Kommunes tilladelse.

Såfremt et bevaringsværdigt træ fældes, skal der plantes et erstatningstræ af samme type og placering.

### § 9.2 Byrumsinventar

Der må inden for lokalplanområdet opsættes byrumsinventar i form af bænke, skraldespande, lygtepæle mv.

Byrumsinventaret skal udføres i træ, støbejern og/eller stål.

### § 9.3 Belysning

Al belysning af offentlige og/eller private arealer skal være nedadrettet.

Hedensted Kommune kan ved særlige lejligheder give midlertidig tilladelse til opsætning af effektbelysning på træer mv. på offentligt tilgængelige arealer.

### § 9.4 Skilte

Reklamer og skiltning er ikke tilladt, undtaget heraf er almindelig vejvisning og husnummerering.

### § 9.5 Oplag

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

### § 9.6 Langtidsparkering

I lokalplanområdet må der ikke ske langtidsparkering af lastbiler, autocampere, campingvogne mv.

### § 9.7 Beskyttet natur

Områder med beskyttet natur, som vist på kortbilag 2, må ikke bebygges, beplantes eller på anden måde ændres uden forudgående tilladelse fra Hedensted Kommune.

## Delområde A

### § 9.8 Forhaver, udtryk

Grønne forhaver, som vist på kortbilag 3, skal fremstå med et grønt udtryk i form af græs, blomster, træer, buske og lignende.

### § 9.9 Forhaver, belægninger

I forbindelse med parkeringsareal og ankomststi til bebyggelsen kan mindre dele af forhaven etableres med belægning i grus, fliser, tegl, natursten mv.

Der må ikke anvendes belægningssten, der fremstår med anden form end firkantet.

### Ad §

Formålet med bestemmelsen er at sikre den historiske kontekst, hvorfor der ikke må anvendes

moderne belægningstyper, eksempelvis SF-sten og lignende mønsterudformede sten.

#### § 9.10 Hæk, hegn og stakit

Der kan inden for delområdet A, herunder i skel, etableres hegn i form af stakit, plankeværk eller levende hegn.

Hegn mod den vej, hvortil ejendommen har adresse, herunder i forbindelse med forhaver, må i i højden ikke overstige 1,2 meter.

#### § 9.11 Terrænregulering

Terrænreguleringer på de enkelte grunde skal holdes inden for +/- 0,5 meter fra byggemodnet terræn.

Afgravning eller påfyldning af terræn må ikke finde sted nærmere naboskel end 0,5 meter og herfra med et anlæg på maks. 1:1,5.

#### § 9.12 Befæstelsesgrad

Befæstelsesgraden for den enkelte ejendom må ikke overstige 40 %. Bemærk i øvrigt § 6.5 om regnvandshåndtering.

### Delområde B

#### § 9.13 Overordnet udtryk

Delområde B skal fastholdes med et grønt udtryk i form af græs, træer og lignende.

Eventuel bebyggelse til områdets drift eller tekniske forsyning skal afskærmes med levende hegn.

Ved fældning af eksisterende træer inden for delområdet skal der plantes nye træer til erstatning for disse.

Nye træer skal være af hjemmehørende art.

#### § 9.14 Stier

Der kan inden for delområdet etableres stier. Nye stier skal etableres med fast belægning i form af grus eller natursten.

#### § 9.15 Svanedamssøen

Svanedamssøen må ikke indhegnes eller på anden vis bebygges eller ændres uden forudgående tilladelse fra Hedensted Kommune.



## § 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

### § 10.1 Tilslutningspligt

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

### § 10.2 Parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bestemmelserne i § 5.7 om parkeringsforhold er opfyldt.

## § 11 Aflysning af lokalplan og servitutter

### § 11.1 Ophævelse af servitutter

I forbindelse med vedtagelsen af Lokalplan 1154 vil Palsgaards påtaleberettigelse, efter aftale med Palsgaard A/S, på følgende matrikler blive ophævet: 87bl, 87co, 87cr, 87df, 87dn, 87dr, 87dv, 87el, 87em, 87ep, 87ex, 87ez, 87eæ, 87fd, 87fm, 87fq, 87fr, 87fs, 87fz, 87gf, 87gm, 87hb, 87hc, 87hq, 87hr, 87ip, 87kd, 87oe, 87og og 87oo, alle af Klakring By, Klakring.

### § 11.2 Byggeservitutter og tilstandsservitutter

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 forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

### § 11.3 Ophævelse af lokalplan

Med vedtagelsen af denne lokalplan ophæves Lokalplan nr. 01.B2.01 Villaudstyknig ved Svanedammen i sin helhed.

## Redegørelse

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

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

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

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

## Redegørelse for kommuneplan 2017-2029

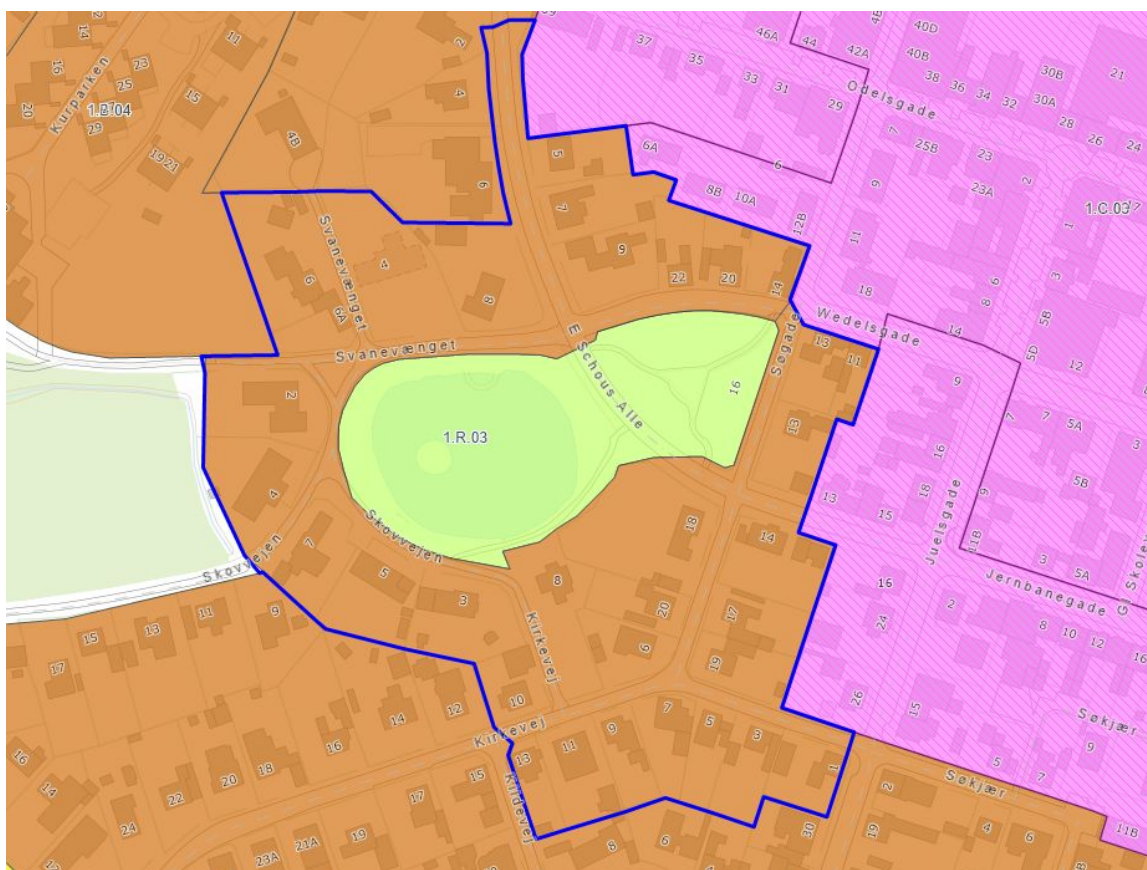
Ifølge Lov om planlægning § 16 skal en lokalplan indeholde en redegørelse for, hvordan lokalplanen forholder sig til kommuneplanen. Dermed sikres det, at de mange forskellige interesser i den fysiske planlægning overvejes og afspejles i plandokumenterne på det helt lokale niveau.

I henhold til Lov om planlægning kan kommunen selv udarbejde, godkende og administrere lokalplaner, når de er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Lokalplanområdet er ifølge Hedensted Kommuneplan 2017–2029 beliggende i rammeområderne 1.B.05 Routhøj og 1.R.03 Svanedammen.

1.B.05 Routhøj og udlagt til boligområde og 1.R.03 Svanedammen er udlagt til rekreativt område.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanrammerne, da lokalplanen udlægger arealet til boligområde og rekreativt område.



Gældende kommuneplanrammer for planområdet



## Retningslinje 1.1 Byudvikling

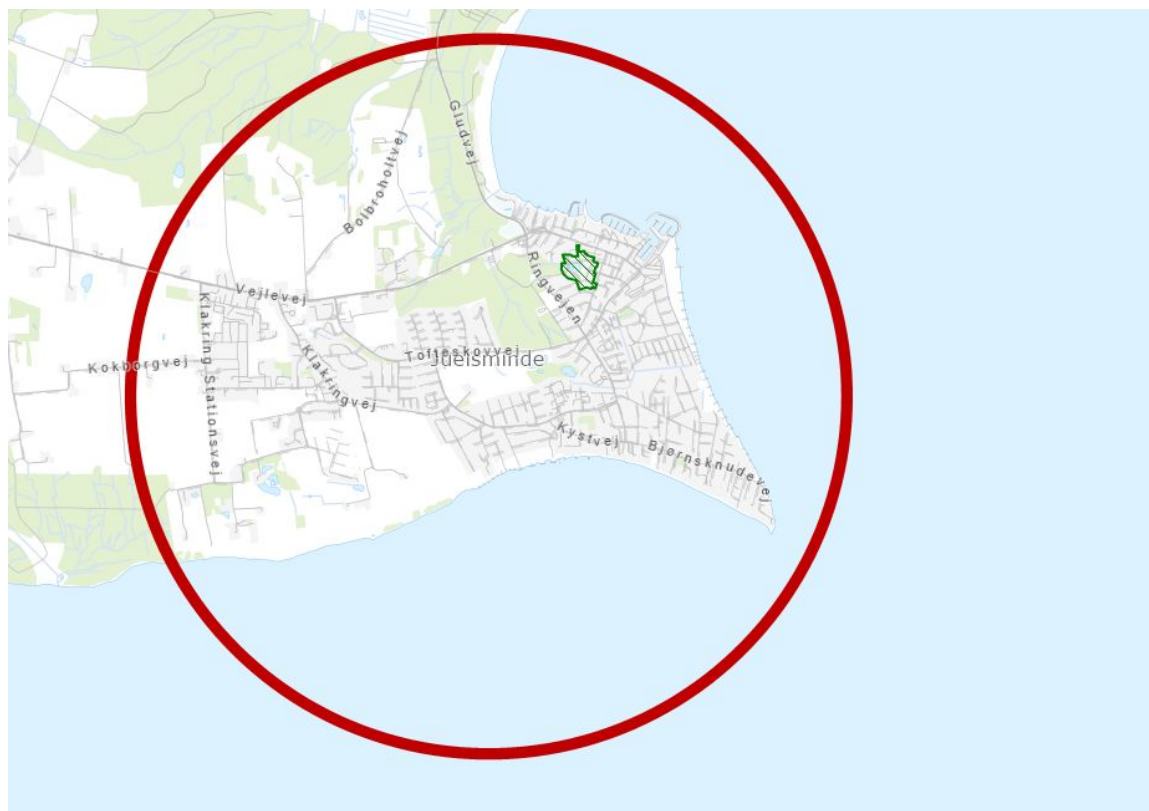
Følgende retningslinjer er relevante for planlægningen:

*1.1.2 I de byer, hvor der er udarbejdet en udviklingsplan, skal planens anbefalinger tages i betragtning ved fremtidig planlægning og sagsbehandling.*

*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.*

Lokalplan 1154 for Svanedamskvarteret i Juelsminde er i overensstemmelse med retningslinje 1.1.2., da det fremgår af indsats #4 i Helhedsplan for Juelsminde fra 2016, at det er vigtigt at fastholde bymidtens karakter og værne om de eksisterende kvaliteter i bykernen. Det fremgår videre af helhedsplanen at Nybyggeri og omfattende renoveringer bør understøtte bykernens kvalitet og karakter. Der kunne således udvikles en guideline / kvalitetsmanual for nybyggeri, som formidler hvordan byggeri mht. udtryk, udformning, materialevalg og eventuelle andre særpræg kan komplementere de eksisterende kvarterer.

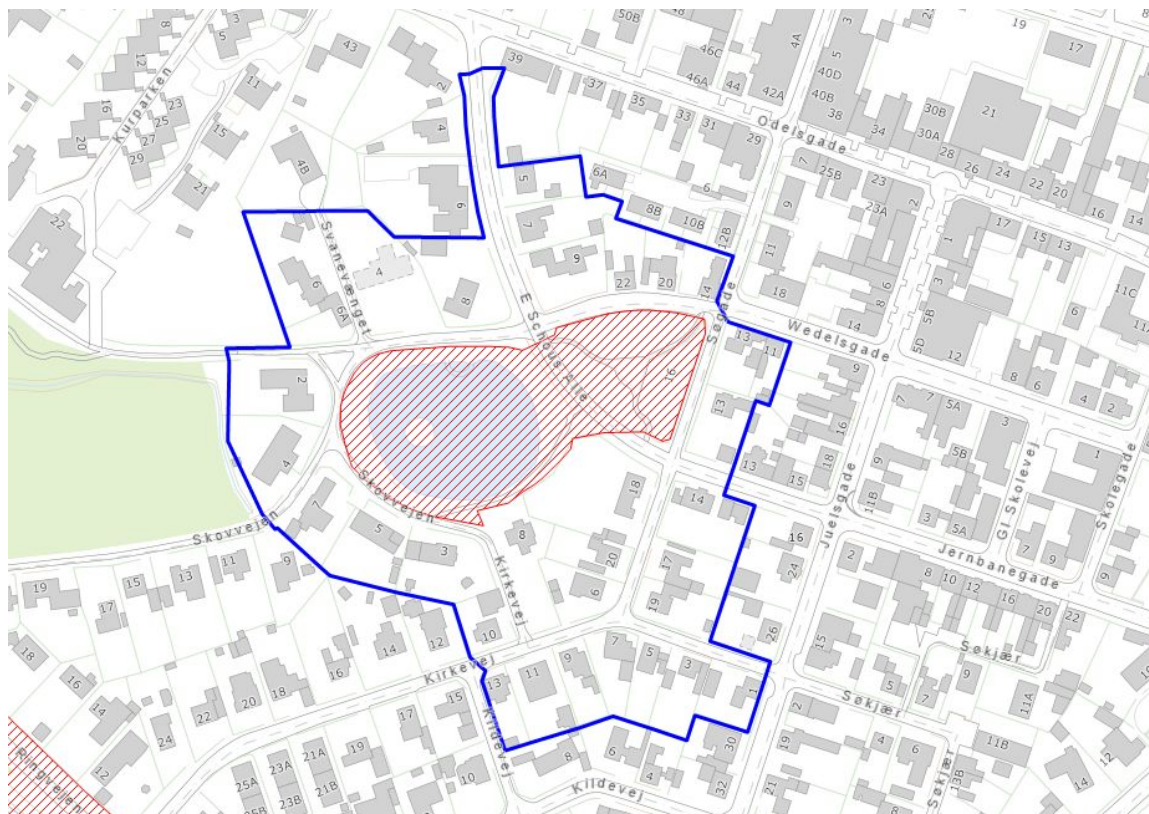
Lokalplan 1154 for Svanedamskvarteret i Juelsminde er i overensstemmelse med retningslinje 1.1.3, da planlægningen indeholder bevarende bestemmelser, der sikrer kvarterets eksisterende bymæssige og kulturmæssige værdier i forbindelse med nybyggeri og som samtidig sikrer, at de grønne rekreative arealer ved Svanedammen og Mindeparken friholdes for byggeri.



Lokalplanområdet er beliggende centralt i Juelsminde, der er udpeget som en af kommunens tre centerbyer

## Retningslinje 1.1 Planlagt byzone

I forbindelse med lokalplanens vedtagelse overgår det markerede område til byzone. Planlægningen vurderes derfor at være i overensstemmelse med retningslinje 1.1 Planlagt byzone.



Planlagt byzone inden for lokalplanområdet vist med rød markering

## Retningslinje 3.1. Rekreative områder

I lokalplan 1154 indgår det grønne område omkring Svanedammen og Mindeparken i et selvstændigt delområde, der fastsætter anvendelsen som rekreativt område og som indeholder bestemmelser, der friholder området for ny bebyggelse.

Det vurderes derfor, at planlægningen er i overensstemmelse med retningslinje 3.1.



Rekreative områder – Svanedammen - er vist med grøn markering



## Retningslinje 7.3 Lavbundsareal

Følgende retningslinjer er relevante for planlægningen:

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

*7.3.2 Lavbundsareal, der kan genoprettes skal friholdes for byggeri og anlæg, som kan forhindre, at det naturlige vandstands niveau kan genskabes.*

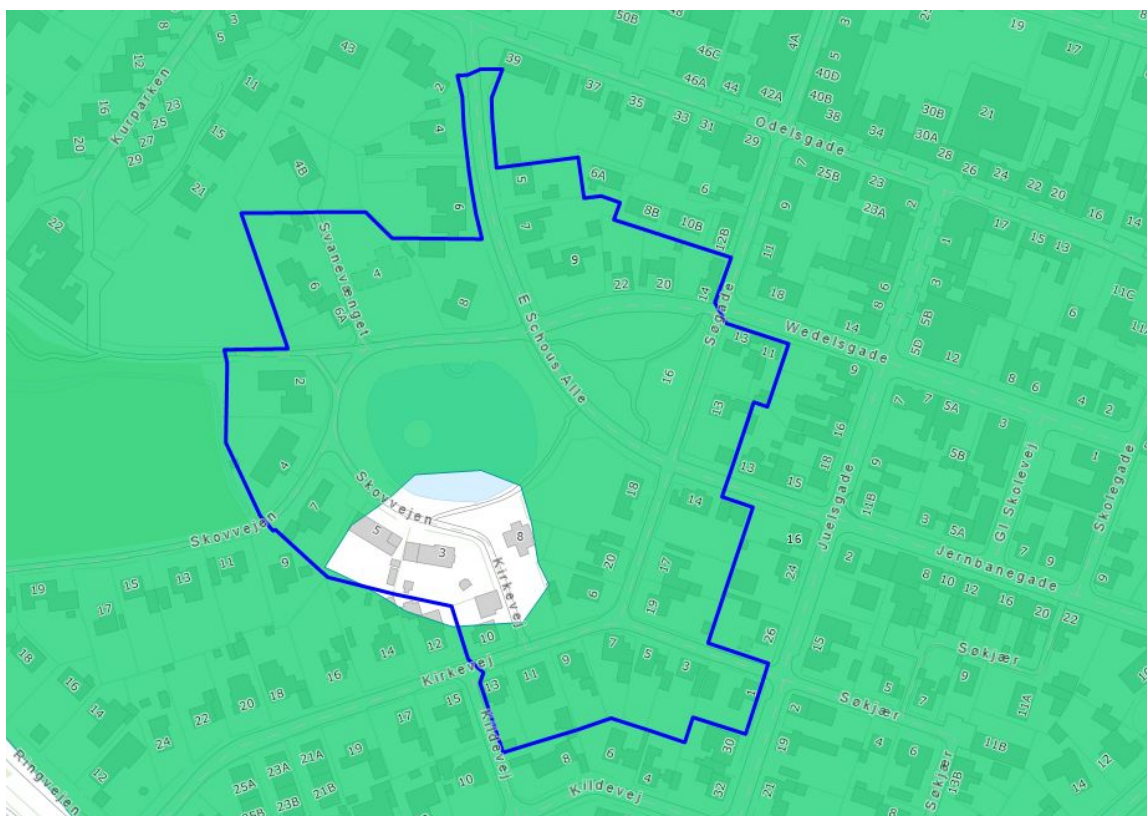
*7.3.3 Nye anlæg, herunder tekniske anlæg, veje med videre, der nødvendigvis skal placeres på lavbundsarealer, skal udformes, så muligheden for naturgenopretning på lavbundsarealet i øvrigt ikke går tabt. Anlægget skal udformes, så det kan tåle en forøget vandstand.*

Planområdet er i forvejen bebygget og sætter begrænsende bestemmelser for ny bebyggelse.

Planområdet er ikke udpeget som lavbundsareal, der kan genoprettes.

Planlægningen friholder de eksisterende grønne friarealer for ny bebyggelse.

Planlægningen vurderes derfor at være i overensstemmelse med retningslinje 7.3.



Kommuneplanens udpegning af lavbundsarealer markeret med grønt

## Retningslinje 8.1 Oversvømmelse og erosion

Følgende retningslinjer er relevante for planlægningen:

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

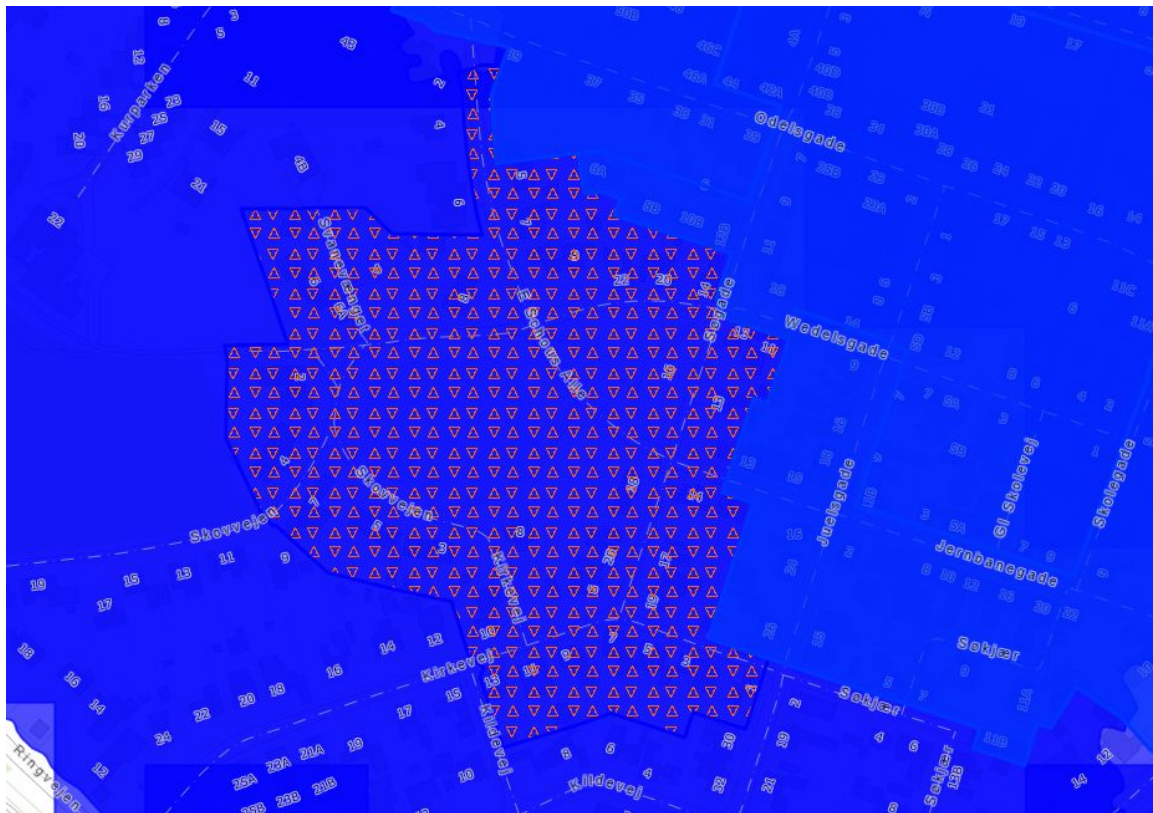
*8.1.3 Det skal vurderes, om afværgeforanstaltninger inden for lokalplanområdet kan forårsage utilsigtet oversvømmelse i andre områder, herunder andre kommuner.*

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

Planområdet er i forvejen bebygget og planlægningen sætter begrænsende bestemmelser for ny bebyggelse.

Planlægningen friholder de eksisterende grønne friarealer med Svanedammen for ny bebyggelse.

Planlægningen vurderes derfor at være i overensstemmelse med retningslinje 8.1.



Kommuneplanens udpegnings af områder, der er i risiko for oversvømmelse eller erosion - Grundvand (1 meter) og Hav



## Retningslinje 8.2 Klimatilpasningsområde

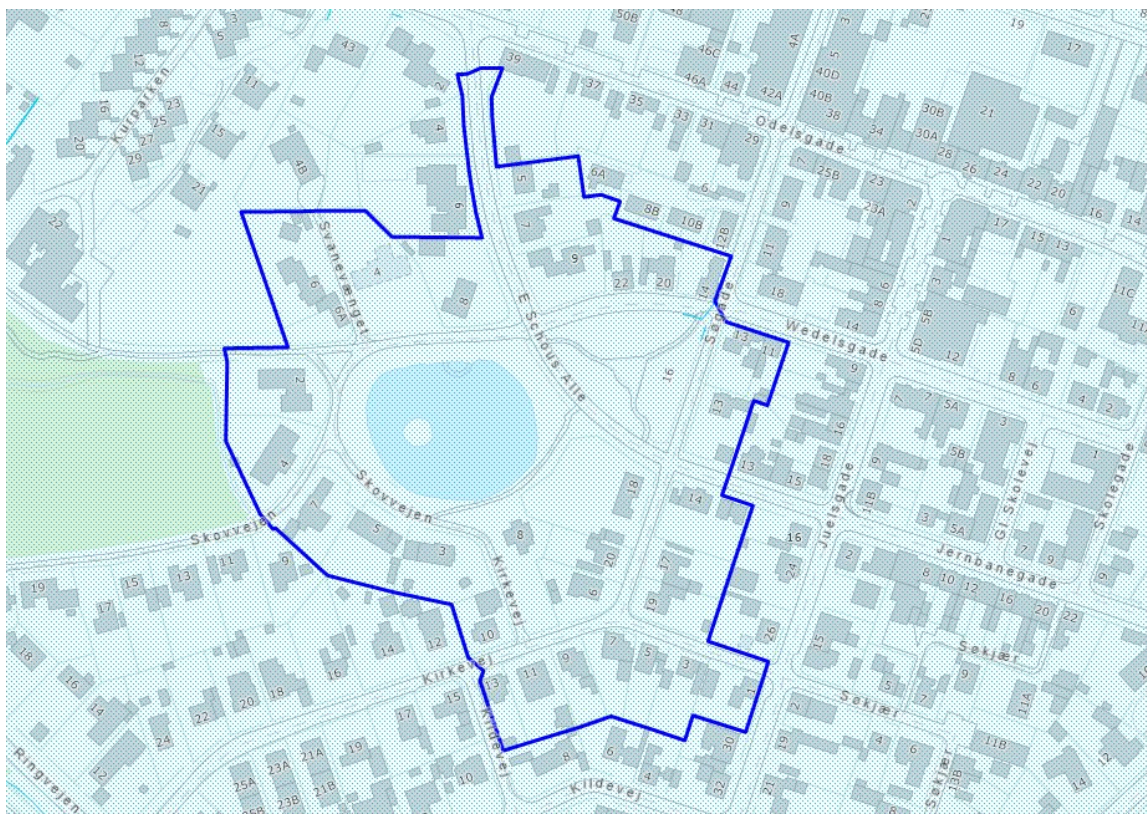
Følgende retningslinjer er relevante for planlægningen:

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

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

Planområdet er en del af helhedsplanen for Juelsminde, hvor regnvands- og højvandsproblematikken bliver håndteret. Lokalplanen ændrer ikke på disse forhold.

Hvis befæstelsen for ejendommen overskrider 28 % skal tag- og overfladevand fra denne overskridelse håndteres på egen grund. Befæstelsesgraden for de enkelte ejendomme må ikke overskride 40%.



Kommuneplanens retningslinjer "Oversvømmelse fra Kloaknettet" og "Oversvømmelse fra åer, søer og havet" markeret med lyseblå

## Retningslinje 10.2 Skovrejsning

Planlægningen fastholder området eksisterende karakter som boligområde og grønt rekreativt areal. Planlægningen vurderes derfor at være i overensstemmelse med retningslinje 10.2.



Den grønne markering viser kommuneplanens retningslinje for skovrejsning uønsket.



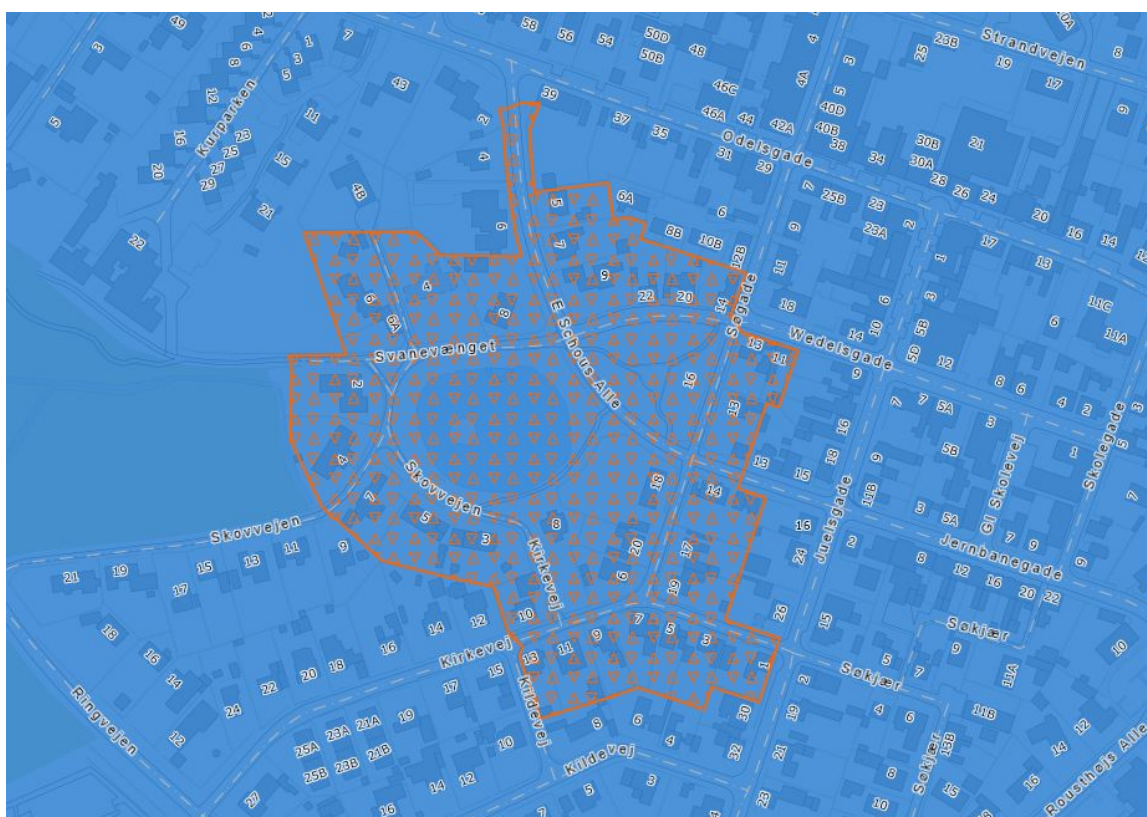
## Retningslinje 10.3 Kystnærhedszone

Kystnærhedszonen skal så vidt muligt friholdes for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af kystnærhed. Af planlovens § 16 stk. 4 fremgår, at for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonerne, der vil påvirke kysten visuelt, skal der redegøres for påvirkningen. Såfremt bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

Følgende retningslinje er relevant for planlægningen:

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

Lokalplanområdet er beliggende centralt i Juelsminde i et område, der allerede er fuldt udbygget og som ikke er synligt fra kysten. Lokalplanen muliggør ny bebyggelse i 1,5 etage og op til 8,5 meters højde, svarende til det eksisterende og omkringliggende byggeri. På den baggrund vurderes det, at lokalplanens mulige fremtidige bebyggelse ikke vil have en negativ påvirkning af kystnærhedszonen.



Kommuneplanens retningslinje for kystnærhedszonen markeret med blåt

## Retningslinje 11.1 Kulturmiljøer

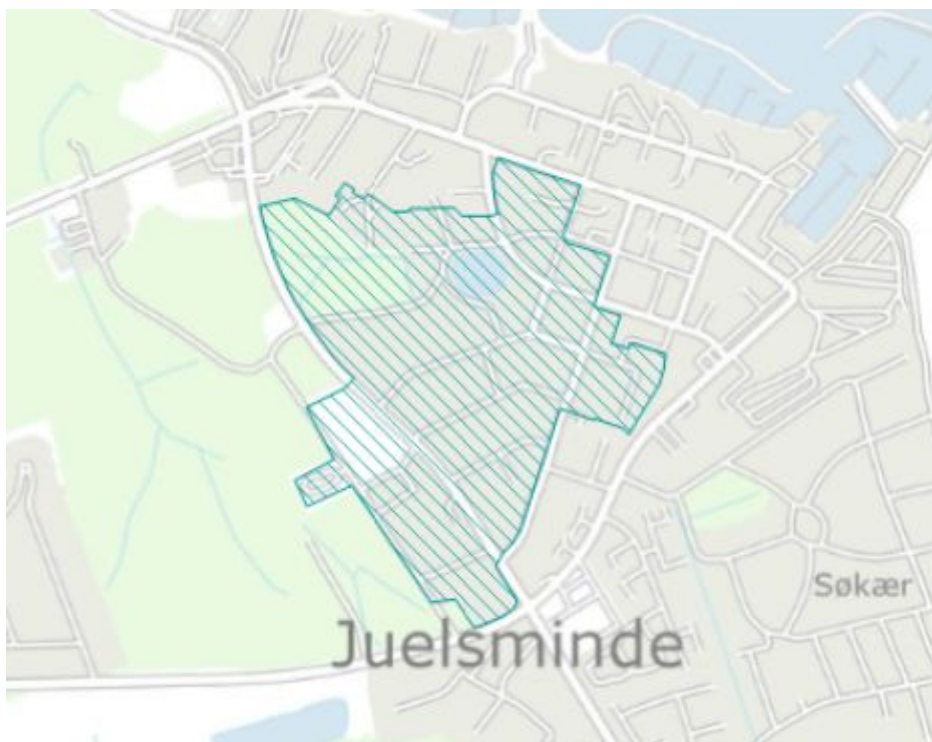
Lokalplanområdet er omfattet af forslag til kommuneplantillæg nr. 37 for revision af kulturmiljøer. I kommuneplantillægget er planområdet en del af en større udpegning som et nyt kulturmiljø. Kommuneplantillægget forventes vedtaget i sommeren 2021.

Kulturmiljø 34. Svanedammens bærende værdier knytter sig til bebyggelsesplanens åbne og grønne karakter samt bygningernes arkitektur, placering og haveanlæg. Svanedammen med Einar Schous mindepark, kirken, præstegården, skovfogedhus m.m.

I kommuneplanens retningslinje for kulturmiljøer fremgår følgende:

*11.1.1 Nybyggeri, udvidelse eller ændring af eksisterende bygninger, tekniske anlæg og større terrænændringer inden for et kulturmiljø kan kun ske under hensyntagen til, at enkelte elementer eller sammenhænge mellem de kulturhistoriske elementer ikke herved forringes eller går tabt.*

Lokalplanen indeholder bevarende bestemmelser for områdets bevaringsværdige og miljøunderstøttende i forhold til både bevaring af eksisterende bebyggelse og bestemmelser for tilpasning af ny bebyggelse. Planlægningen vurderes derfor at være i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for kulturmiljøer.



Forslag til udpegning af nyt kulturmiljø Svanedammen i Juelsminde

## Retningslinje 11.2 Kulturhistoriske bevaringsværdier

### Bevaringsværdige bygninger

Inden for lokalplanområdet findes én ejendom, Søgade 14, 7130 Juelsminde, der er udpeget som bevaringsværdig i Hedensted Kommuneplan 2017-2029.

Dertil udpeger nærværende lokalplan en række bygninger inden for lokalplanafgrænsningen som bevaringsværdige. Vurderingen er foretaget på baggrund af en besigtigelse i området samt luftfotos og skråfotos.

Ifølge kommuneplanens retningslinje 11.2.1 skal bevaringsværdige bygninger som udgangspunkt bevares og beskyttes gennem formidling, planlægning og administration.

En del af lokalplanens formål er at sikre de bevaringsværdige bygninger, dels mod nedrivning og dels mod uønskede ændringer, der har betydning for oplevelsen af den enkelte bygning såvel som lokalplanområdet som helhed. Lokalplanen vurderes dermed at være i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for kulturhistoriske bevaringsværdier

### Kirkebyggelinje

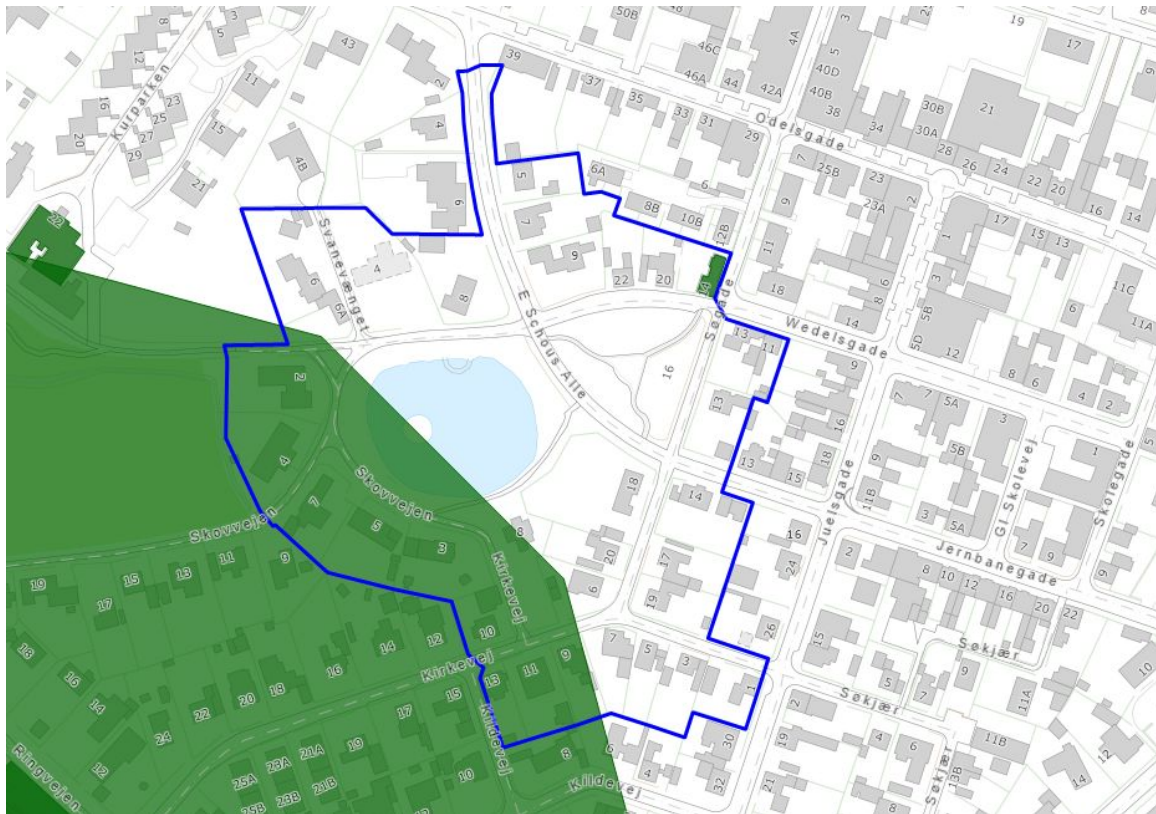
En del af lokalplanområdet er omfattet af en 300 meters kirkebyggelinje omkring Juelsminde Kirke. Følgende retningslinjer er gældende for planlægningen:

*11.2.2 Kirkernes nærmiljø skal tilpasses samspillet med kirken og de kirkelige anlæg. Kirkernes ofte markante synlighed i omgivelserne skal bevares.*

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

Lokalplanen er af bevarende karakter og muliggør ikke nye bygninger, der skiller sig markant ud fra de eksisterende, hverken i højde, udformning eller materialer. Lokalplanen indeholder en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter. Det vurderes derfor, at planlægningen er i overensstemmelse med retningslinjerne for kirkens nærmiljø.





Retningslinjen Kulturhistoriske bevaringsværdier markeret med grøn

## Lokalplanens konsekvenser for nærområdet

### Visuel påvirkning

Planlægningen viderefører den eksisterende disponering af området med bebyggelse til boligformål og rekreative arealer. I boligområdet må ny bebyggelse maksimalt opføres i én etage med mulighed for udnyttelig tagetage med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter. De rekreative friarealer friholdes med planlægningen for ny bebyggelse.

Det vurderes, at en realisering af lokalplanen ikke har en væsentlig negativ påvirkning på lokalt plan, idet lokalplanområdet allerede er fuldt udbygget. På den baggrund vurderes det, at lokalplanens mulige fremtidige bebyggelse ikke vil have en negativ visuel påvirkning.

### Trafikal påvirkning

Gennemførelse af lokalplanen vil ikke medføre en forøget bil- og cykeltrafik i nærområdet. Eksisterende vejadgange til lokalplanområdet fastholdes, og området vil fortsat bære præg af at være et boligområde.

### Grundvand/overfladevand

Det vurderes, at en realisering af lokalplanen ikke har en væsentlig negativ påvirkning af regnvands- og højvandsproblematikken på lokalt plan, idet lokalplanområdet allerede er fuldt udbygget og lokalplanen fastholder områdets eksisterende bebyggelsesstruktur og friholder Svanedammen og Mindeparken for ny bebyggelse.

## Eksisterende lokalplan og servitutter

En mindre del af planområdets vestlige del er omfattet af Lokalplan 01.B2.01 - Boligområde ved Svanedammen. Lokalplanen aflyses i forbindelse med vedtagelsen af Lokalplan 1154.



## JUELSMINDE KOMMUNE

Lokalplan nr. 01.B2.01

Villaudstykning ved Svanedammen

*Lokalplan 01.B2.01 - Boligområde ved Svanedammen aflyses i forbindelse med vedtagelsen af lokalplan 1154*

## Teknisk forsyning

### Varmeforsyning

Lokalplanområdet er på nuværende tidspunkt forsynet med individuel naturgas.

### Vandforsyning

Lokalplanområdet vandforsynes fra Juelsminde Vand.

### Spildevand

Lokalplanområdet er i Spildevandsplan 2015 separatkloakeret. Der udarbejdes ikke spildevandsplantillæg.

Husspildevand håndteres af Hedensted Spildevand og ledes til rensning på Juelsminde rensesanlæg.

### Overfladevand

Den tilladte afledningskoefficient i området er 0,28, fastsat i en udledningstilladelse fra 12. juli 1996. Det betyder, at tag- og overfladevand fra befæstet areal op til 28 % af ejendommen må afledes til Hedensted Spildevands regnvandssystem.

Hvis befæstelsen for ejendommen overskrider 28 % skal tag- og overfladevand fra denne overskridelse håndteres på egen grund. Befæstelsesgraden for de enkelte ejendomme må ikke overskride 40%.

### Renovation

Husholdningsaffald hentes som udgangspunkt i skel. Lokalplanen fastsætter, at affaldsbeholdere skal afskærmes med beplantning, hegn eller lignende tilpasset omgivelserne.

Læs mere om Hedensted Kommunes regulativ for husholdningsaffald:

<http://www.hedensted.dk/borger/bolig.-byggeri-og-flytning/affald-og-genbrug/dagrenovation>



## Naturbeskyttelse

### Natura 2000

Der ca. 3,2 km til nærmeste Natura 2000-område, som er Skove langs nordsiden af Vejle Fjord.

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

### Bilag IV arter

Der er udbredelsesområde for markfirben, stor vandsalamander, spidssnudet frø og en række flagermus. På grund af arealets hidtidige anvendelse vurderes det ikke at være et velegnet levested for bilag IV-arter. Derfor vurderes det, at planlægningen ikke kan påvirke bilag IV-arter.

### Beskyttede naturområder

Svanedammen er udpeget som §3 beskyttet sø. Ligeledes støder lokalplanområdet op til beskyttet mose mod vest. Da lokalplanen vil medføre bevarende bestemmelser for eksisterende byggeri, som ikke i dag berører søen eller mosen vil lokalplanen ikke påvirke beskyttet natur.

Dertil er der i lokalplanen opstillet bestemmelser, der sikrer de beskyttede naturområder mod ny bebyggelse, beplantning eller lignende, der ændrer de udpegede naturområder.

### Fortidsminder

Der er 150 m til nærmeste fortidsmindebeskyttelseslinje, der beskytter et fortidsminde, en Borg/Voldsted, Historisk Tid (dateret 1067 - 2009 e.Kr.) beliggende vest for lokalplanområdet. Da skoven ligger mellem det planlagte område og fortidsmindet, samt at planområdet ikke berører beskyttelseszonen, vurderes planlægningen ikke at påvirke fortidsmindet.

### Skovbyggelinje

Lokalplanområdet grænser op til fredskov mod vest og hele området er omfattet af skovbyggelinje, der afkastes af skoven. Skovbyggelinjen skal sikre det frie udsyn til skoven og skovbrynet og bevare skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyreliv. Alle matrikler, der grænser op til skoven, er bebyggede og derfor vurderes det, at planlægning af arealerne ikke vil have negativ indflydelse på de hensyn som skovbyggelinjen skal varetage. Skal der bygges tættere på skoven end i dag, vil det kunne kræve en dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 17.

Der er i lokalplanen indarbejdet bestemmelser, der sikrer at området mellem skovbrynet og den eksisterende bebyggelse ikke må bebygges.

## Miljøforhold

### Støj

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

Planlægningen er en lokalplan med bevarende bestemmelser, som erstatter lokalplan 01.B2.01 samt tinglyst dokument om bebyggelse, benyttelse mv. på en række ejendomme i området. Der udlægges/omdannes ikke nye arealer til byggeri. Lokalplanen fastholder eksisterende boliger og det rekreative område omkring Svanedammen.

Det vurderes derfor, at planlægningen ikke ændrer væsentligt på forhold vedrørende støj og vibrationer fra virksomheder, tekniske anlæg og trafik etc. Der kan dog forekomme støj i en evt. anlægsfase.

### Lugt, støv eller anden luftforurening

I henhold til planlovens § 15 b skal lokalplanen redegøre for lugt, støv eller anden luftforurening. Planlægningen er en lokalplan med bevarende bestemmelser, som erstatter lokalplan 01.B2.01 samt tinglyst dokument om bebyggelse, benyttelse mv. på en række ejendomme i området. Der udlægges/omdannes ikke nye arealer til byggeri. Lokalplanen fastholder eksisterende boliger og det rekreative område omkring Svanedammen.

Det vurderes derfor, at planlægningen ikke ændrer væsentligt på forhold vedrørende støv og anden luftforurening. Der kan dog forekomme støv i en evt. anlægsfase.

### Jord

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

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

Der er ikke konstateret jordforurening på arealet, men den nordøstlige del af området ligger i den gamle bykerne, og er omfattet af områdeklassificering, jf. jordforureningslovens § 50 a.

Af jordforureningslovens § 71 fremgår det:

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

## Tilladelser fra andre myndigheder

### Museumsloven

VejleMuseerne udtaler, at der ikke på forhånd er kendskab til fortidsminder i lokalplanområdet. Det er museets vurdering, at der er lav risiko for at påtræffe fortidsminder i forbindelse med gravearbejde. Såfremt der mod forventning skulle fremkomme fortidsminder i lokalplanområdet skal arbejdet indstilles og museet kontaktes.

Nærmeste kendte fortidsminde er det fredede voldsted Odelsbjerg/Olsbjerg, som ligger højt på stenalderkystskrænten ca. 200 m. vest for lokalplanområdet. Der er ikke kendskab til tidligere fund af fortidsminder på den strandeng, som den ældre del af Juelsminde er anlagt på. Området har givetvis været lidt for fugtigt til at indbyde til bebyggelse før man fra Palsgårds side gennemførte afvandingsprojekt ved byggemodningen omkring Svanedammen.

## Ekspropriation

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1 i Lov om planlægning ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Lokalplanen vurderes ikke at ville kunne danne baggrund for ekspropriation, idet området allerede er udbygget.

## Samlet konklusion af miljøscreening

Det vurderes, at den samlede miljøpåvirkning inklusive de kumulative effekter af planforslaget ikke er væsentlig. Derfor er der ikke krav om udarbejdelse af en miljøvurdering i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM), LBK nr. 973 af 25/06/2020.

Planlægningen er en lokalplan med bevarende bestemmelser, som erstatter lokalplan 01.B2.01 samt den servitut om bebyggelse, benyttelse mv., der er tinglyst på en række ejendomme i området. Der udlægges/omdannes ikke nye arealer til byggeri, men fastholder den eksisterende bebyggelse og det rekreative område omkring Svanedammen. Det vurderes derfor, at planlægningen ikke ændrer væsentligt på forhold vedrørende trafik; sikkerhed i forhold til brand, eksplosion og giftpåvirkning; støj fra virksomheder og tekniske anlæg; støj og vibrationer fra trafik og jernbane; påvirkning af erhvervsliv; påvirkning af og fra landbrug; boligmiljø; sundhedstilstand; fritid; påvirkning af sociale forhold; arealforbrug; følger af global opvarmning og påvirkninger fra vind, sol, og skyggeforhold på lokalt plan.

Der er ikke konstateret jordforurening i planområdet, men den nordøstlige del af området ligger i den gamle bykerne, og er omfattet af områdeklassificering. Planområdet er ikke udlagt som råstofgraveområde og er ikke udpeget som område med specifik geologisk bevaringsværdi.

Planlægningen vurderes ikke at medføre en væsentlig påvirkning af temaerne overfladevand; spildevand; vandløb; grundvand; luftforurening; fauna, flora og biologisk mangfoldighed samt søer; Natura 2000; overordnede landskabsinteresser; beskyttelseslinjer og visuel påvirkning på lokalt plan.

Planlægningen vurderes ikke at medføre en væsentlig påvirkning af temaet kulturarv, da der ikke er fundet fortidsminder i området og formålet med lokalplanen er at bevare bymiljøet omkring Svanedammen.

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

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

Det samlede miljøscreeningsskema findes [her](#).



## Klagevejledning miljøscreening

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

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

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

Hvis du vil klage

Planklagenævnet

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

Klagen sendes via Klageportalen til Hedensted Kommune.

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

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

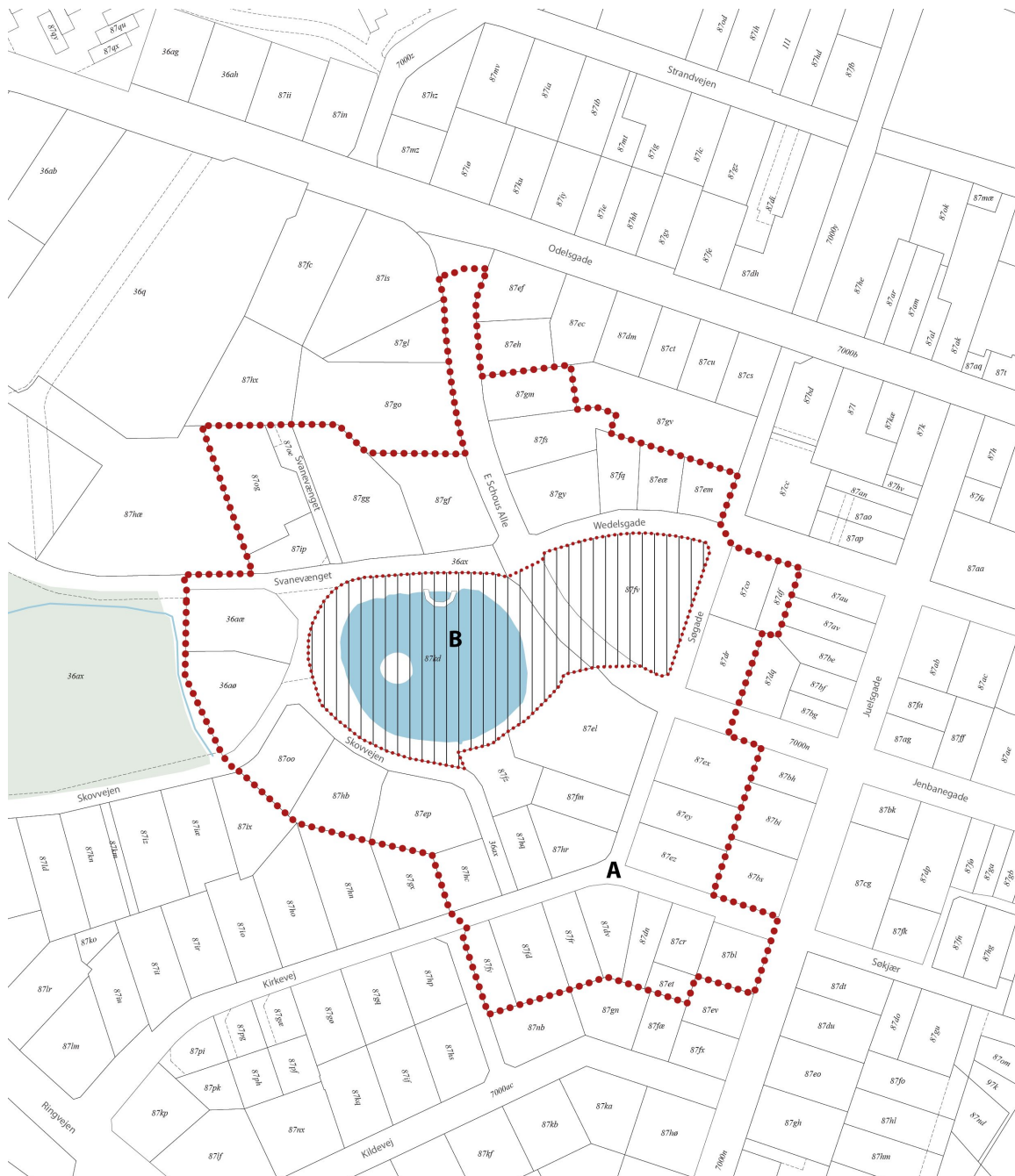
Klagefrist

Klagefristen er 4 uger fra annoncering af afgørelsen.

Fritagelse for at bruge Klageportalen

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

# Kortbilag 1



<b>Kortbilag 1 - Matrikelkort</b>		<b>Lokalplan nr. 1154</b>	
<b>SIGNATURFORKLARING</b>			
●●●●●	Lokalplanafgrænsning	-----	Optaget vej
.....	Delområdeafgrænsning		Landzone, der overføres til byzone
A	Delområdebetegnelse		
---	Matrikelskel		
246	Matrikelnummer		

1:2.000

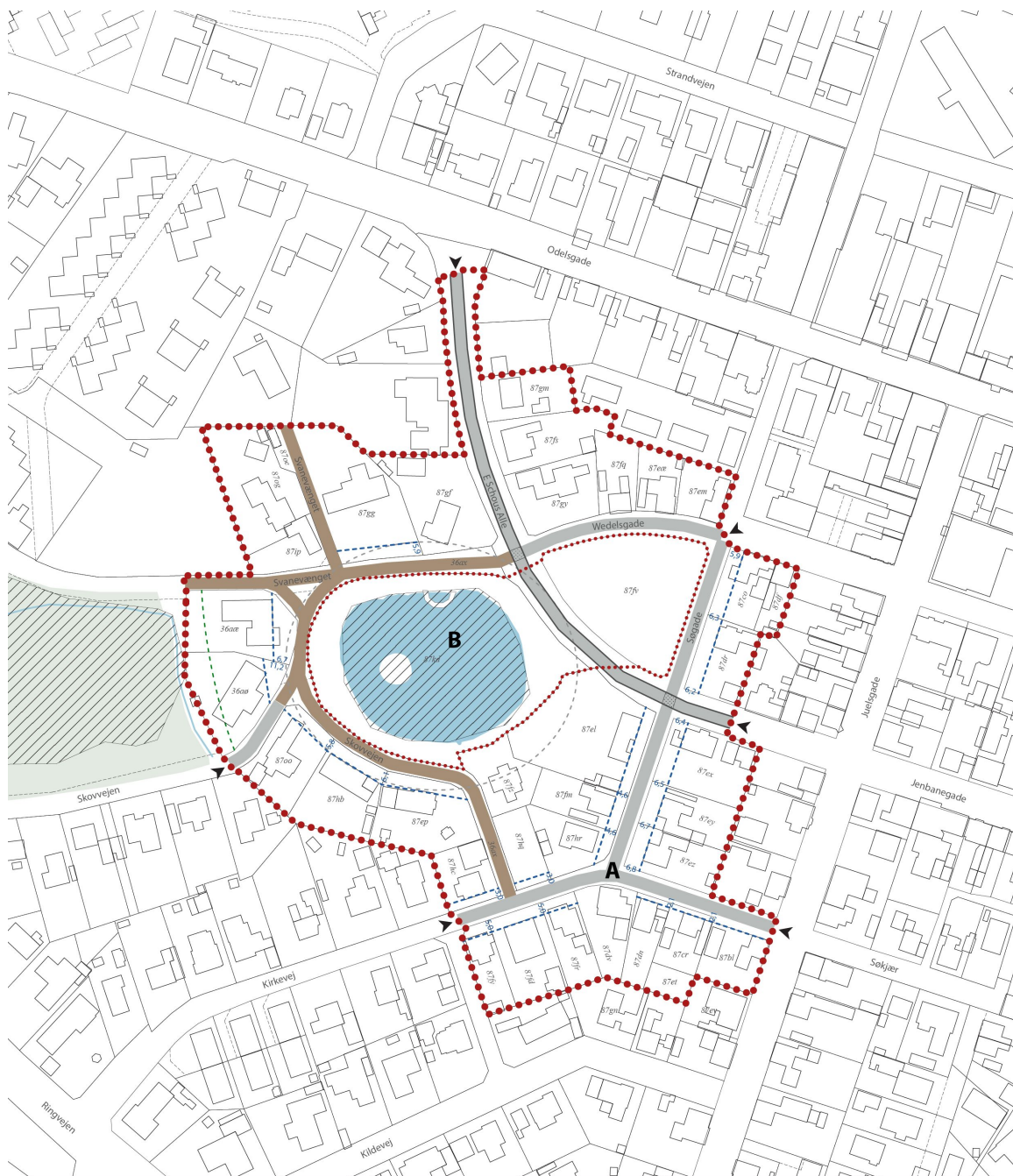
**NIRAS**

0 5 10 15 20 25

Kortbilag 1 - Matrikelkort

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

## Kortbilag 2



<b>Kortbilag 2 - Lokalplankort</b>		<b>Lokalplan nr. 1154</b>	
<b>SIGNATURFORKLARING</b>			
●●●●●	Lokalplanafgrænsning	▨	Chausséstensbelagt vejkrud
⋯⋯⋯	Delområdeafgrænsning	- - - -	Facadebyggelinje
▶	Vejadgang	5.8	Afstand facadebyggelinje-vejskel (m, målt i skel)
▬ (grey)	Asfalteret vejforløb	▨ (diagonal)	Beskyttet natur
▬ (brown)	Grusbelagt vejforløb	- - - -	Søbyggelinje
▬ (hatched)	Chausséstenskant	- - - -	Skovbrynsbyggelinje

1:2.000

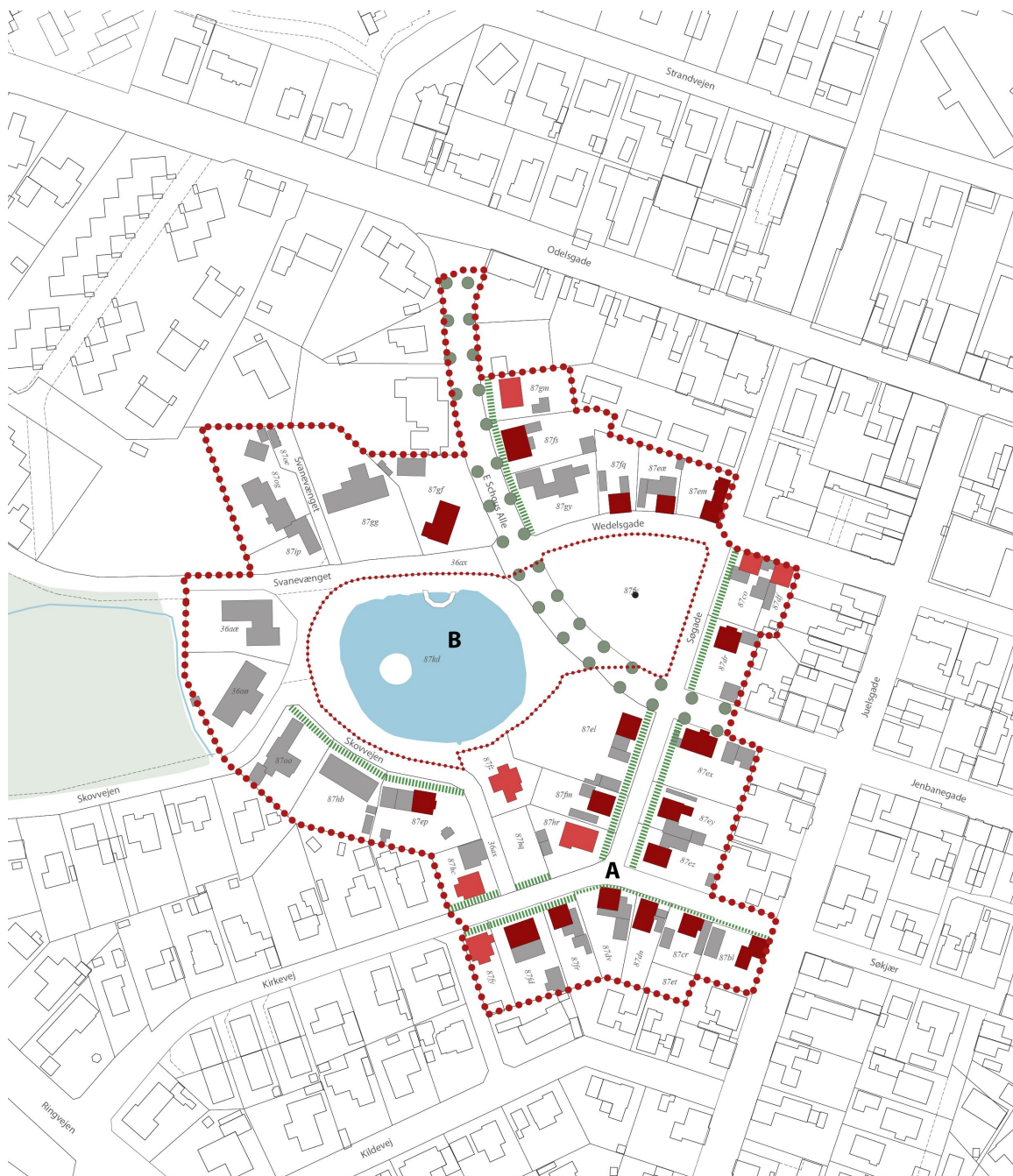
**NIRAS**

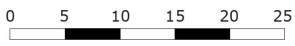
0 5 10 15 20 25

Kortbilag 2 - Lokalplankort

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

### Kortbilag 3



<b>Kortbilag 3 - Kulturarvskort</b>		<b>Lokalplan nr. 1154</b>	
SIGNATURFORKLARING			
●●●●●	Lokalplanafgrænsning	●	Skulptur/mindesmærke
●●●●●	Delområdeafgrænsning	●	Bevaringsværdigt træ
■	Bevaringsværdig bygning	■	Grøn forhave, principiel
■	Miljøunderstøttende bygning		
■	Anden bygning		
		1:2.000 	
		<b>NIRAS</b>	
		0 5 10 15 20 25 	

Kortbilag 3 - Kulturarvskort

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



## Bilag 4

ANVISNINGER til Bygningsbevaring  
DEN KLASSISKE PIGMENT-FARVESKALA



DEN KLASSISKE JORDFARVESKALA + nyere pigmenter

Ultramarinblå	Lys ultramarin	Lys berlinerblå
Brændt umbra	Lys brændt umbra	Berlinerfariserblå
Dødenkopf	Lys dødenkopf	Oxydsort (varm)
Engelskrød	Lys engelskrød	Varm grå
Røddokker	Lys røddokker	Kønrøg (kold)
Terra di Siena, rd	Lys rd siena	Kold grå
Gulddokker	Lys gulddokker	Kridt
Grøn jord	Lys grøn jord	Kromoxydgøn

Anvendes til facadefarver i Kalk eller Kalk vand  
(+ ultramarin og Berlinerblå) eller til indendørs limfarver.  
Endvidere som farver på træ i linolie, slambfarve eller  
Kaseinfarve.

Bilag 4 - Jordfarveskalaen

Lokalplan nr. 1154

NIRÁS

Jordfarveskalaen

Bilag nr. 4 - Jordfarveskalaen - Se større version [her](#).

## Vedtagelse

Forslag til Lokalplan 1154 er vedtaget af Hedensted Byråd den 26. maj 2021 og offentliggøres efter reglerne herom i Lov om planlægning §§ 24-26.

På byrådets vegne

Kasper Glyngø

Borgmester

Steinar Eggen Kristensen

Kommunaldirektør

Lokalplanen indberettes på [www.plandata.dk](http://www.plandata.dk)



## Retsvirkninger

### Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

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

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

Hvis lokalplanen indeholder bestemmelse om, at eksisterende bebyggelse ikke må nedrives uden byrådets tilladelse, og sådan en tilladelse nægtes, kan ejeren efter Lov om planlægnings § 49 under visse forudsætninger kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

