

Lokalplan 1090

for et erhvervsområde ved Barrit Langgade
og Barrit Hulevej i Barrit



HEDENSTED
KOMMUNE

Marts 2015

Indhold

Redegørelse	
Lokalplanens baggrund.....	3
Eksisterende forhold	3
Lokalplanens indhold.....	4
Forhold til Kommuneplanlægning	5
Anden planlægning	6
Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder	8
Miljøscreening	9
Lokalplanens bestemmelser	
§ 1 Lokalplanens formål	11
§ 2 Lokalplanens område og zonestatus.....	11
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse	11
§ 4 Udstykning.....	12
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold.....	12
§ 6 Tekniske anlæg.....	12
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	13
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	13
§ 9 Ubebyggede arealer	14
§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning	14
§ 11 Servitut og ældre lokalplan	14
Vedtagelsespåtegning	15
Kortbilag	
Kortbilag 1 – Matrikelkort	17
Kortbilag 2 – Arealanvendelse	19
Lovstof	
Vejledning	20
Lokalplanens retsvirkninger	20
Klagevejledning.....	21
Fremlæggelse og indsigelsesfrist	22

Læsevejledning

Overordnet indeholder lokalplanen to afsnit i form af en redegørelse og lokalplanens bestemmelser.

Redegørelsen er den forklarende del, der med beskrivende ord og illustrationer forklarer, hvilken indflydelse lokalplanens bestemmelser har på lokalplanområdet, og hvordan lokalplanen forholder sig til den øvrige planlægning.

Lokalplanens bestemmelser er bindende på de ejendomme, der omfattes af lokalplanen.

Copyright © Geodatatyrelsen og Copyright Cowi

Lokalplanens baggrund

Haco A/S er en metalvirksomhed, der har ligget i landsbyen Barrit i knap 50 år. Virksomheden har specialiseret sig i bearbejdning af store emner - primært til vindmølle-, marine og offshore/procesindustrien.

Haco A/S ønsker at udvide deres produktion, hvilket forudsætter en tilbygning til færdigvarelageret, samt en afdeling til overfladebehandling af emner. Virksomheden ønsker at udvide på den sydligste del af matr. nr. 37m Over Barrit By, Barrit. Området er markeret på kortet på figur 1. Udvidelsen inddrager ca. 2,65ha landbrugsjord.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger i Barrit mellem Juelsminde og Vejle omfatter ca. 6 ha i alt.

Lokalplanområdet afgrænses

- mod nord af det resterende af ejendommen matr.nr. 37-m Over Barrit By, Barrit,
- mod øst af Barrit Hulevej,
- mod vest af et beplantningsbælte og et beskyttet dige mod ejendommene matr.nr. 19-r og 19-a Over Barrit By, Barrit
- og mod syd af Barrit Langgade og matr.nr. 37-a Over Barrit By, Barrit.

Lokalplanområdet består af det eksisterende erhvervsområde, samt dyrket landbrugsjord mod nord, som skræner fra kote 67 i vest til kote 64 i øst mod Barrit Hulevej. En del af området er i dag omfattet af lokalplan nr. 36B for et erhvervsområde i Barrit. Lokalplan nr. 36B aflyses ved den offentlige bekendtgørelse af byrådets endelige vedtagelse af lokalplan 1090.

I lokalplanområdet ligger der i dag to virksomheder og en antennemast.



Figur 1 - kortet viser lokalplanområdet med højdekurver.



Figur 2 - Billede af Haco A/S fra Barrit Hulevej. Kilde: www.haco.dk



Figur 3 - Billede af Haco A/S fra Barrit Langgade



Figur 4 - Billede af Haco A/S' oplagsplads

Lokalplanens indhold

Lokalplanen har til formål at sikre den fortsatte anvendelse af området til erhverv samt sikre udviklingsmuligheder for virksomhederne indenfor lokalplanområdet. Udvidelserne skal ske under hensyn til beskyttelse af grundvandet og af et beskyttet dige i det vestligste skel.

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i dag i både landzone og byzone. Ved den offentlige bekendtgørelse af byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen overføres den del af området der ligger i landzone til byzone.

Anvendelse

Udover erhverv som industri-, værksted-, lager- og en gros virksomhed med tilhørende kontor og servicelokaler, kan der indenfor lokalplanområdet etableres mindre salgs- og/eller udstillingslokaler i tilknytning til værksteds- og produktionslokalene til salg af virksomhedens egne produkter, i overensstemmelse med planlovens § 5 n stk 1, nr. 4. Det er alene det areal, hvor kunderne kommer, der tæller som udstillings/butiksareal. Der må maksimalt etableres et bruttoetageareal på 800 m² udstillings/butikslokale til hver virksomhed.

Veje og parkeringsforhold

Langs begge sider af Barrit Hulevej er der pålagt vejbyggelinjer på 7 m fra vejmidten, for at sikre mulighed for en evt. fremtidig udvidelse af vejen. Lokalplanens bestemmelser friholder et areal på yderligere 5 m fra vejbyggelinjen for anlæggelser og bebyggelser, i princippet som er angivet på kortbilag 2.

Der transporteres store emner på lastbiler til og fra virksomheden, hvorfor der i forbindelse med udvidelsen af virksomheden må etableres en ny overkørsel fra Barrit Hulevej til lokalplanområdet i princippet som vist på kortbilag 2. Dette friholder Barrit Langgade, hvor der er mange boliger, for en del af den tunge trafik til og fra virksomheden.

Nye interne veje i lokalplanområdet skal udlægges i en bredde af 5m for forsyningsveje og 3m for serviceveje, i princippet som vist på kortbilag 2. Der skal holdes en afstand på min. 2m fra vejanlæg og anden befæstelse til foden af det beskyttede dige som angivet på kortbilag 2.

Der er i dag mulighed for parkering, som angivet på kortbilag 2. Al parkering som genereres af aktiviteterne på virksomhederne skal foregå på virksomhedernes egne grunde. Parkeringspladser skal etableres med tæt og fast belægning.

Tekniske anlæg

Der skal etableres et forsinkelsesbassin til håndtering af alt overfladevand fra eksisterende og ny bebyggelse samt befæstede arealer, med placering som angivet på kortbilag 2. Dette sikrer, at der sker en mere kontrolleret udledning af overfladevand til den offentlige kloak, og at den offentlige kloak samt recipienten Avnsbæk ikke overbelastes ved kraftige regnskyl. Forsinkelsesbassinet skal etableres med tæt membran for at sikre at der ikke sker en negativ påvirkning af kvaliteten af grundvandet.

Anlæg af bassin som kan indeholde tilstrækkelige vandmængder vil sandsynligvis forudsætte terrænbearbejdning. Da der kan blive etableret forholdsvis stejle skrænter/voldanlæg til bassinet, sikrer lokalplanen at der etableres hegn eller lign. så offentligheden ikke har adgang.

Alle områdetets forsyningsledninger skal fremføres under terræn, og skal til enhver tid opfylde den bedst tilgængelige teknologi med hensyn til tæthed, samlinger, tæthedsprøvning mv

For at undgå forurening fra lastbiler og lignende ved af- og pålæsning af olie og kemikalier skal dette foregå inde i bygningerne eller under tag, hvor der er tæt belægning/membran og hvor evt. spild kan samles op.

Opbevaring af olie og kemikalier må kun finde sted i dertil særligt indrettede faciliteter i bygningerne eller overdækkede faciliteter. Olie og kemikalier skal opbevares i egnede beholdere evt. dobbeltvæggede. Beholderne skal stå på en oplagsplads med tæt belægning uden afløb eller med afspærringsventil og sikret mod påkørsel. Oplagspladsen skal være indrettet således, at spild kan holdes inden for et afgrænset område og uden mulighed for afløb til jord, grundvand og kloak. Pladsen eller opsamlingssumpen skal som minimum kunne rumme indholdet af den største opbevaringsenhed på pladsen.

Lokalplanen sikrer desuden arealudlæg til og genopførsel af den eksisterende antennemast på ca. 36m med tilhørende tekniskabe.

Bebyggelsen

Der fastlægges en bebyggelsesprocent på maksimalt 50 for den enkelte ejendom.

Virksomheden er i forvejen synlig fra Vejlevej. Ny bebyggelse i lokalplanområdet vil ikke blive væsentlig mere synlig fra Vejlevej på grund af terrænet og vejforløbet. For at de store bygningsvoluminer generelt ikke skal blive mere synlige eller opleves som større end de eksisterende, fastlægger lokalplanen samme kote som udgangspunkt for ny og kommende bebyggelse uanset, at terrænet stiger mod Vejlevej.

Ny bebyggelse skal placeres indenfor de i lokalplanen udlagte byggefelter og må opføres i maksimalt 2 etager og med en totalhøjde på maksimalt 15m over kote 65,77 (DVR90). Enkelte mindre bygningselementer som f.eks. afkast/skorsten og lignende må være højere, når dette er nødvendigt for det pågældende anlægs drift eller funktion.

Bebyggelse skal opføres i samme materialevalg og formsprog som eksisterende bebyggelse.

Ingen bygningsdele må udføres med signalfarver eller i blanke og reflekterende tag- og facadematerialer med en glansværdi over 30. Bestemmelsen er ikke til hinder for anvendelse af vinduer og solpaneler mv.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for skilte og belysning, som skal sikre en god tilpasning til landsbymiljøet i Barrit, der hovedsagligt består af fritliggende enfamiliehuse.

Ubebyggede arealer

Oplagspladser skal etableres med tæt belægning og i princippet placeres som vist på kortbilag 2. Der må etableres hegn om virksomhedernes brugsarealer.

Forhold til Kommuneplanlægning

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med den gældende kommuneplan, da en del af lokalplanområdet ikke er omfattet af kommuneplanens rammer for lokalplanlægning. Som forudsætning for lokalplanlægningen er der derfor udarbejdet et forslag til tillæg nr. 3 til Hedensted Kommuneplan 2013-2025, som udvider det eksisterende rammeområde 3.E.03.

Kommuneplantillægget udlægger rammeområdet 3.E.03 til lettere og tungere industri og fastlægger følgende rammer for lokalplanlægning:

Bebyggelsesprocent på 50 for den enkelte ejendom.

Bygningshøjde maks. 15m.

Etageantal maks. 2.

Ved lokalplanlægning skal området overføres til byzone.

Bebyggelsens art, omfang og placering: Der skal ved udformning og placering tages særlige hensyn til kulturmiljøet langs Barrit

Langgade.

Enkelte bygningsdele såsom afkast kan overstige 15 m, når dette er nødvendigt for virksomhedernes drift.

Særlige anvendelsesbestemmelser:

Der skal ved lokalplanlægningen og indretning af virksomhed i området tages særlige forholdsregler til beskyttelsen af grundvandet.

- Skærpede krav til opbevaring og håndtering af kemikalier samt produkter, der kan udgøre en fare for grundvandet.

- Der skal etableres tætte belægninger / membraner under de arealer hvor produktionen og håndteringen af produkter og kemikalier foregår samt med mulighed for opsamling af evt. spild.

- Tagmaterialer må ikke kunne give anledning til afsmitning med væsentligt belastede sporestoffer som f.eks. kobber og zink mv.

- Parkeringspladser og kørearealer skal befæstes med tæt belægning indrettet med fald mod afløb. Overfladevand fra disse arealer ledes til kloaksystem.

Lokalplanlægning forudsætter håndtering af overfladevand.

Landskab

Lokalplanområdet ligger i et let skrånende område syd for Vejlevej. Landskabet er åbent og den nuværende bebyggelse kan ses langt væk. Landskabet er så stort, at virksomhedens omfang ikke virker dominerende. Den mulige udvidelse af virksomheden vil ikke ændre oplevelsen af landskabet væsentligt, når det sikres, at nye bygninger placeres i samme kote og ikke bliver reflekterende eller på anden måde mere synlige end den eksisterende bebyggelse.

Kulturhistoriske værdier

Barrit er udpeget som kulturmiljø i Hedensted Kommuneplan 2013-2025. Kulturmiljøet er udpeget, fordi Barrit er en ca. 3,5 km langstragt vejby bestående af Over Barrit, Barrithule og Barritskov By. Udvidelsen af virksomheden placeres mod nord bag den eksisterende bebyggelse langs denne gennemgående vej, og vurderes derfor ikke at påvirke kulturmiljøet væsentligt.

Grundvand

Lokalplanområdet er beliggende i et område med særlig drikkevandsinteresse (OSD) og nitratfølsomt indvindingsområde (NFI).

Såvel det nuværende rammeområde 3.E.03 som den planlagte udvidelsen heraf ligger inden for arealer, der er udpeget som område med særlig drikkevandsinteresse (OSD) og nitratfølsomt indsatsområde (NFI).

Staten - repræsenteret ved Naturstyrelsen i Miljøministeriet - er myndighed i forhold til beskyttelse af drikkevandsinteresserne. Ifølge den statslige udmelding skal NFI som hovedregel friholdes for byudvikling og anden ændret anvendelse. Der åbnes dog mulighed for arealudlæg i NFI, hvis der ikke er alternative beliggenheder udenfor NFI, og der er meget vægtige planlægningsmæssige hensyn, som skal varetages med planlægningen for det nye arealudlæg.

Som en forudsætning for at udlægge areal i OSD og NFI er der udarbejdet en redegørelse for den særlige planlægningsmæssige begrundelse for arealudlægget og for en evt. påvirkning af drikkevandsressourcen i overensstemmelse med Bekendtgørelse om udpegning og administration mv. af drikkevandsressourcer (BEK nr. 1265 af 16/10/2013).

Redegørelse er vedlagt forslag til kommuneplantillæg nr. 3 til Hedensted Kommuneplan 2013-2025

Der indarbejdes bestemmelser i lokalplanen til beskyttelse af grundvandet. De bestemmelser der ikke i følge planlovens §15 kan indgå i en lokalplan, fastlægges i et tillæg til virksomhedens miljøgodkendelse.

Redegørelsens konklusion

Haco A/S har ligget i Barrit i knap 50 år, og har gennem årene investeret meget væsentlige beløb og ressourcer i deres produktionsanlæg her. Det vil derfor ikke være rentabelt at flytte virksomheden.

Lokaliteten er udpeget som OSD og NFI, men ligger ikke indenfor indvindingsoplandet til de lokale vandforsyningsboringer. Den primære indvinding af grundvand i området sker fra det regionale magasin, som generelt er velbeskyttet, og indvinder en reduceret vandtype. Grundvandsspejlet i det regionale magasin ligger ca. 24-26 m u.t. på lokaliteten, og et evt. spild på lokaliteten vil kunne oprenses uden umiddelbar fare for det regionale magasin.

Ved den valgte fremtidige håndtering af overfladevand fra lokalplanområdet tages der højde for både den kvantitative og kvalitative påvirkning af grundvandsressourcen.

Det vurderes, at den påtænkte og fremtidige udvidelse af Haco A/S inden for lokalplanområdet, med de listede tekniske tiltag, ikke vil give anledning til en uacceptabel kvalitativ eller kvantitativ påvirkning af grundvandsressourcen i området.

På denne baggrund vurderes det samlet set, at de vægtige planlægningsmæssige hensyn er til stede, som er en forudsætning for at udlægge arealer til ændret anvendelse i NFI.

Anden planlægning

Planlægning i kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen. Indenfor kystnærhedszonen forudsætter arealudlæg i landzone, at der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering. Derudover skal der redegøres for den visuelle påvirkning af kystlandskaberne.

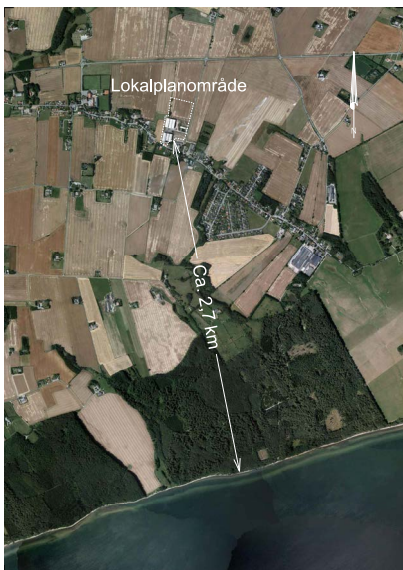
Planlægningsmæssig begrundelse

Haco A/S har ligget i Barrit i knap 50 år, og har gennem årene investeret meget væsentlige beløb og ressourcer i deres produktionsanlæg her. Det vil derfor ikke være rentabelt at flytte virksomheden.

Hedensted Kommune er en landkommune uden store bysamfund, men med en god vækst i erhvervssektoren og et stærkt politisk ønske om at fastholde og fremme den decentrale struktur, hvor erhvervs-mæssig vækst og udviklingsmuligheder ikke begrænses til større bysamfund. Det prioriteres meget højt at fastholde arbejdspladser – også i landdistrikterne. Det er således politisk prioriteret, at den investering, der allerede var foretaget i virksomhedens drift, sikres gennem et plangrundlag, som kan sikre virksomhederne udviklingsmuligheder.

Den visuelle påvirkning af kystlandskaberne

I lokalplaner for bebyggelse og anlæg i kystnærhedszonen skal der redegøres for den visuelle påvirkning af omgivelserne ved bebyggelse og anlæg.



Figur 3 - kort som viser afstanden til kysten fra lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger ca. 2,7 km fra kysten bag ved eksisterende bebyggelse og skove, se figur 3 med angivelse af lokalplanområdets placering i forhold til kysten. Samtidig medfører terræforholdene, at der ikke er visuel sammenhæng mellem lokalplanområdet og kysten.

Den planlagte udvidelse af virksomheden sker væk fra kysten, hvilket i forening med landskabets former og de større skovarealer langs kysten, betyder at byen eller udvidelsen ikke ses fra kysten.

Natura 2000 områder og beskyttede arter på habitatdirektivets bilag IV

De internationale naturbeskyttelsesområder (Natura 2000 områder) er en samlet betegnelse for EF-fuglebeskyttelsesområderne og EF-habitatområderne. Natura 2000 områderne danner tilsammen et økologisk netværk af beskyttede naturområder gennem hele EU. Levevilkårene for arterne på Habitatdirektivets bilag IV og på fuglebeskyttelsesdirektivets bilag I skal forbedres, og deres levesteder skal beskyttes både i og uden for de internationale naturbeskyttelsesområder.

Kommunen må derfor ikke vedtage planer eller træffe afgørelser, der kan have en negativ påvirkning af udpegningsgrundlaget for eller integriteten af Natura 2000-områder eller levesteder, yngle- og rasteområder for dyre- og plantearter på EUs habitatdirektiv IV (Bek. nr. 408 af 01/05-2007). Alle planer og projekter skal derfor vurderes i forhold til, om de kan medføre en negativ påvirkning af Natura 2000 områder eller de beskyttede arter på bilag IV.

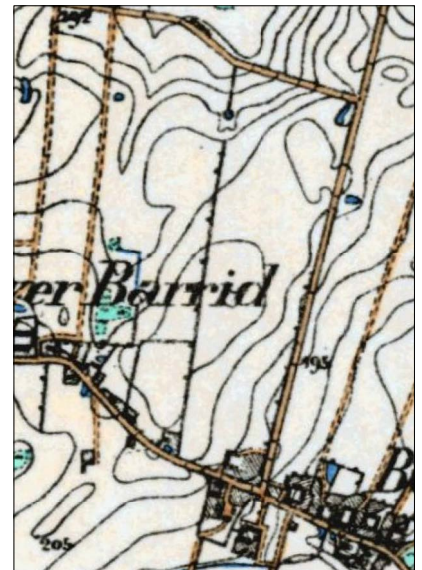
I dette konkrete tilfælde er der ca. 1600 meter til nærmeste Natura 2000 område, som er N78, Skove langs nordsiden af Vejle Fjord. Hedensted Kommune vurderer, at planlægningen, på grund af afstanden og beliggenheden i forbindelse med byen Barrit, ikke kan medføre en negativ påvirkning af Natura 2000 området.

Rammeområdet består i dag af landbrugsjord, gårde og erhvervsområde.

Hedensted Kommune har ikke registreret bilag IV arter i området. På grund af arealets hidtidige anvendelse vurderes det ikke at være et velegnet levested for bilag IV arter, hvorfor planlægningen ikke vurderes at kunne påvirke bilag IV-arter. Vurderingen tager udgangspunkt i arealernes nuværende tilstand og den eksisterende viden, som kommunen er i besiddelse af.

Beskyttet dige

Museumslovens § 29 a om beskyttede diger: "Der må ikke foretages ændring i tilstanden af sten- og jorddiger og lignende".



Figur 3 - målebordsblad fra 1842-1899

Langs det vestligste skel, mellem matr.nr. 19-r og 37-m Over Barrit, Barrit, er der et beskyttet dige, der er vist på 4 cm kort fra 1992 og høje målebordsblade - 1842- 1899.

Diget er et udskiftningsdige fra 1700-tallet. Lokalplanen sikrer en tilstrækkelig afstand mellem diget og nye anlæg, således digets tilstand ikke ændres.

Jordforurening

For enden af den nuværende Håndværkervej, på virksomhedens interne plads, er der registreret en jordforurening på vidensniveau 1 i henhold til lov om jordforurening. Dette betyder, at der er foregået aktiviteter i området, som muligvis kan forårsage jordforurening. Lokalplanen udlægger ikke det registrerede område som byggefelt.

Hvis der graves indenfor det registrerede område kræver det en tilladelse efter §8 i jordforureningsloven.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder inden for lokalplanområdet konstateres tegn på jordforurening, skal kommunens miljøafdeling underrettes hurtigst muligt.

Overfladevand

Størstedelen af overfladevandet fra eksisterende og ny bebyggelse ledes i et forsinkelsesbassin inden det udledes til det offentlige kloaksystem. Det sikres at den samlede udledning til Hedensted Spildevand A/S's ledningsnet sker ved en lavere vandføring end hidtil.

Dette sikrer, at der sker en mere kontrolleret udledning af overfladevand til den offentlige kloak, og at den offentlige kloak ikke overbelastes ved kraftige regnskyl. Regnvandet må ikke indeholde stoffer, der kan forurene grundvandet. Med tekniske tiltag skal det sikres, at regnvandet, når det forlader bassinet, ikke indeholder stoffer der kan skade vandkvaliteten i recipienten; Avnsbæk.

Lokalplanen sikrer etablering af hegn eller anden færdselshindring for at sikre bassinprofilen ikke kan give anledning til ulykker ved uvedkommendes adgang.

Spildevand

En del af området er ikke omfattet af Hedensted Kommunes Spildevandsplan, og der udarbejdes derfor tillæg nr. 24 til spildevandsplanen.

Området separatkloakeres. Spildevandet ledes til Juelsminde renseanlæg, hvor den øgede mængde spildevand kan håndteres inden for renseanlæggets eksisterende udledningstilladelse.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er forsynet med vand fra Barrit Vandværk.

Varmeforsyning

Virksomheden er naturgasforsynet.

Affald

Affald håndteres iht. gældende affaldsbekendtgørelse samt Hedensted Kommunes regulativ for erhvervsaffald.

Støj

Det skal sikres, at aktiviteter i lokalplanområdet ikke påfører omgivelserne et støjniveau, der overstiger de angivne grænseværdier i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 om "Ekstern støj fra virksomheder".

Udvidelsen af virksomheden foregår mod nord og væk fra byen Barrit. Der gives mulighed for en ny overkørsel på Barrit Hulevej der flytter noget af lastbiltrafikken længere væk fra byen. Den samlede støjbelastning forventes dermed ikke at blive væsentlig øget med de fremtidige udvidelsesmuligheder for virksomheden.

Servitutter som aflyses

På matr.nr. 20-b m.fl., 37-g og 37-i Over Barrit By, Barrit er der d. 06.09.1994 tinglyst Lokalplan nr. 36B. Da lokalplan nr. 36 B aflyses i sin helhed ved den offentlige bekendtgørelse af byrådets endelige vedtagelse af lokalplan nr. 1090, skal denne servitut også søges afløst.

Der er ikke flere servitutter, der er uforenelige med lokalplanen.

Lodsejer/bygherre er selv forpligtet til at indhente digitale data eller andre nøjagtige oplysninger om ledningernes og parallelbygningens placering samt deklaraationsbestemmelserne nøjagtige ordlyd som forudsætning for projektering af bygge- og anlægsarbejder.

Ligeledes skal bygherre levere disse data til brug for byggesagsbehandling, dersom bygningsmyndigheden kræver det.

Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

NaturErhvervstyrelsen

Det er en forudsætning for lokalplanens gennemførelse, at NaturErhvervstyrelsen ophæver

landbrugspligten for en del af ejendommen matr. nr. 37m Over Barrit By, Barrit i det område, der er nævnt i lokalplanens § 2.

Museumsloven

Arkæologiske og fossile fund Jordfaste fortidsminder (bo- og gravpladser, kulturlag og lignende) og geologiske genstande og genstande af fossil karakter (botaniske eller zoologiske, som knogler af dyr og lignende) er omfattet af museumslovens kapitel 8 om sikring af kultur- og naturarven. Hedensted Kommune skal anmelde bygge- og anlægstilladelser til Horsens Museum. Samtidig skal bygherren oplyses om museumslovens §§ 25-27 om forhåndsvurdering, eventuel forundersøgelse m.v. og afholdelse af udgifter hertil.

Bygherrer skal være opmærksomme på arkæologiske og fossile fund. Hvis der under anlægsarbejde træffes på fortidsminder, andre kulturhistoriske anlæg eller findes usædvanlige naturhistoriske genstande, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet, og Horsens Museum skal underrettes.

Horsens Museum har foretaget arkivalisk kontrol af området for både lokalplan og kommuneplantillæg. Der er ikke på forhånd kendskab til fortidsminder i planområdet, men både nord for, omkring og syd for Barrithule er mange registrerede fortidsminder primært i form af gravhøje. Endvidere er der registreret flere spor efter aktiviteter fra jernalderen spredt i området omkring de sammenvoksede landsbyer, blandt andet en urnegravplads fra ældre romersk jernalder (sb 42) samt bopladsaktiviteter (sb 41, sb 45, sb 46). Planområdet ligger landskabsmæssigt på et sted, der har været meget velegnet for aktiviteter i forhistorisk tid. Endvidere ligger både den vestligste og den østligste del af kommuneplantillægget umid-

delbart på bagkanten af gårdtofterne i den historiske landsby. Horsens Museum vil derfor anbefale, at den del af planområdet, der endnu er urørt af bebyggelse, forundersøges arkæologisk før anlægsarbejdet påbegyndes således, at omfanget af eventuelle fortidsminder kan blive kortlagt. Horsens Museum anbefaler endvidere, at der i planlægningen tages hensyn til det beskyttede dige, der her udgør det sidste levn efter udskiftningstidens kulturlandskab.

Miljøscreening

Der er foretaget screening af lokalplanen i henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer (lovbekendtgørelse nr. 939 af 3/7/2013). I screeningen er det vurderet, hvorvidt planerne har væsentlig indvirkning på miljøet på en række områder (kulturarv, arkitektonisk arv, arkæologisk arv, materielle goder m.m.). Anvendelsen af området er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer bilag 4 nr. 4 e.

Sammenfatning

Screeningen viser, at miljøpåvirkningen fra dette planforslag er uvæsentlig. Planforslagene omhandler et mindre område på lokalt plan. Kommunen har vurderet at udvidelsen af virksomheden inkl. de evt. kumulative effekter ikke vil have en væsentlig påvirkning af miljøet.

Kommunen har således vurderet at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering i henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer.



Lokalplanens bestemmelser

Hedensted Kommune. Lokalplan nr. 1090 for et erhvervsområde ved Barrit Langgade og Barrit Hulevej i Barrit

I henhold til lov om planlægning (jf. lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 med senere ændringer) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at sikre,

- at området udlægges til erhvervsformål med tilhørende kontorer og servicefaciliteter.
- beskyttelse af grundvandet mod forurening,
- bevaring af det beskyttede dige langs skellet mellem matr.nr. 19-r og 37-m Over Barrit By, Barrit.

§ 2 Lokalplanens område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1. Området omfatter matr.nr. 20-b, 37-k, 37-g, 37-i samt del af matr. nr. 37-m Over Barrit By, Barrit, samt alle parceller der efter d. 01.12.2014 udstykkes herfra.
- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i by- og landzone og landzone-arealerne overføres til byzone ved den offentlige bekendtgørelse af lokalplanens endelige vedtagelse.

§ 3 Lokalplanområdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til erhvervsformål. Der må kun opføres bebyggelse til erhverv som industri-, værksted-, lager- og en gros virksomhed med tilhørende kontor- og servicelokaler.
- 3.2 Der kan indenfor lokalplanområdet etableres mindre salgs- og/eller udstillingslokaler i tilknytning til produktionslokaler til salg af virksomhedens egne produkter. Salgs- og udstillingslokaler må maksimalt have et bruttoetageareal på 800 m² i alt til hver virksomhed.
- 3.3 Inden for lokalplanens område kan der etableres anlæg til forsinkelse af regnvand i princippet som vist på kortbilag 2.
- 3.4 Indenfor lokalplanområdet udlægges areal til interne veje og oplagspladser i princippet som vist på kortbilag 2.

§ 4 Udstykning

- 4.1 Der kan kun ske matrikulær udstykning inden for lokalplanens område under forudsætning af, at bestemmelser vedrørende bebyggelsesprocent jf. § 7.1 kan overholdes for hver enkelt ejendom.

§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold

- 5.1 Mellem lokalplanområdets afgrænsning langs Barrit Hulevej og den med særlig signatur angivne byggelinje på kortbilag 2 må der ikke etableres ny bebyggelse.
- 5.2 Nye interne veje i lokalplanområdet skal udlægges i en bredde af mindst 5m for forsyningsveje og mindst 3m for serviceveje - i princippet som angivet på kortbilag 2.
- 5.3 Der skal friholdes et areal i mindst 2m fra foden af det beskyttede dige som angivet med særlig signatur på kortbilag 2 til befæstelse på servicevejen langs med diget.
- 5.4 Der må maksimalt etableres én ny overkørsel fra lokalplanområdet til Barrit Hulevej, i princippet som vist på kortbilag 2.
- 5.5 Alt parkering genereret af aktiviteter på virksomheder skal foregå på virksomhedernes egen grund. Parkeringspladser skal etableres med tæt og fast belægning og kontrolleret afløb til områdets forsinkelsesbassin.

§ 6 Tekniske anlæg

Ad. 6.1 og 6.2 Bassinets udformning skal godkendes ifbm. udledningstilladelsen.

- 6.1 Der skal indenfor lokalplanens område etableres et bassin til forsinkelse af regnvand fra bygninger, veje og pladser i princippet med placering som angivet på kortbilag 2. Forsinkelsesbassinet skal etableres med tæt membran. Med tekniske tiltag skal det sikres, at regnvandet, når det forlader bassinet, ikke indeholder stoffer der kan skade vandkvaliteten i recipienten; Avnsbæk.
- 6.2 Der kan foretages terrænreguleringer og etableres volde omkring bassinet i tilstrækkeligt omfang til at sikre, at bassinet kan indeholde og forsinke den nødvendige mængde vand fra en 100 års regnhændelse.
- 6.3 Der skal af sikkerhedsmæssige årsager etableres hegn eller tilsvarende i tilstrækkeligt omfang til at forhindre, at uvedkommende kan få adgang til området omkring bassinet.
- 6.4 Alle områdets forsyningsledninger skal fremføres under terræn, og skal til enhver tid opfylde den bedst tilgængelige teknologi med hensyn til tæthed, samlinger, tæthedsprøvning mv.
- 6.5 Af- og pålæsning samt opbevaring af olie og kemikalier skal foregå på overdækkede arealer eller i bygningerne, hvor der er tæt belægning / membran.

Olie og kemikalier skal opbevares i egnede beholdere. Behol-

derne skal stå på en oplagsplads med tæt belægning uden afløb eller med afspærringsventil. Oplagspladsen skal være fysisk sikret mod påkørsel.

Oplagspladsen skal være indrettet således, at spild kan holdes inden for et afgrænset område og uden mulighed for afløb til jord, grundvand og kloak.

Området eller opsamlingssumpen skal som minimum kunne rumme indholdet af den største opbevaringsenhed i området.

- 6.6 Ingen form for belysning i lokalplanens område må placeres eller udføres således, at den kan virke forstyrrende eller vildledende for trafikanter på de omgivende offentlige færdselsarealer.
- 6.7 Den eksisterende antennemast på 36m med tilhørende tekniske angivet på kortbilag 2 kan genetableres med samme placering.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50.
- 7.2 Ny bebyggelse skal placeres indenfor de på kortbilag 2 angivne byggefeltter.
- 7.3 Byggeri må maksimalt opføres i 2 etager.
- 7.4 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde der overstiger 15m over kote 65,77 (DVR90). Enkelte mindre bygningselementer som f.eks. afkast/skorsten og lignende må dog etableres med en større højde, når dette er nødvendigt for det pågældende anlægs drift eller funktion.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Ny bebyggelse skal med hensyn til materialer, farver og udformning tilpasses den enkelte virksomheds eksisterende bebyggelse.
- 8.2 Blanke og reflekterende tag- og facadematerialer med en glansværdi over 30 må ikke anvendes. Bestemmelsen er ikke til hinder for anvendelse af vinduer og solpaneler mv.
- 8.3 Tagmaterialer må ikke kunne give anledning til afsmitning med væsentligt belastende sporstoffer som f.eks. kobber og zink mv.
- 8.4 Skilte må ikke størrelsesmæssigt virke dominerende i forhold til området eller bebyggelsen og må ikke placeres højere end bebyggelsens tagfod.

Skilte må ikke være gennemlyste eller bevægelige må kun belyses med velafskærmede lyskilder opsat i direkte tilknytning til skiltene.

- 8.5 I lokalplanområdet kan der udover erhvervsmæssig skiltning opsættes færdselstavler/informationsskilte til orientering om kørsel og manøvrering på de interne færdselsarealer.
- 8.6 Der må maksimalt opstilles ét henvisningsskilt til hver virksomhed ved indkørslen fra Barrit Langgade og Håndværkervej.
- Henvisningsskiltene må maksimalt være 1m x 1m
- 8.7 Der må maksimalt placeres et henvisningsskilt ved indkørslen fra Barrit Hulevej.
- Skiltet må ikke overstige 0,5m² og ikke være højere end 1m over færdigt terræn.
- 8.8 Der må ikke opstilles eller anvendes skiltepyloner eller flagstænger til brug for reklameflag i lokalplanområdet.

§ 9 Ubebyggede arealer

- 9.1 Oplagspladser skal etableres med tæt belægning og skal i princippet placeres som vist på kortbilag 2.
- 9.2 Der må i lokalplanområdet etableres hegn omkring oplagspladser i princippet som vist på kortbilag 2.
- 9.3 Lyskilder må ikke placeres højere end bygningshøjden. Belysningen skal pege ned mod og belyse brugsarealerne. Belysning af virksomhedernes arealer må ikke virke blændende for trafikanter på Barrit Langgade, Barrit Hulevej, Håndværkervej eller Vejlevej.

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:
- der er sket tilslutning af spildevand til off. kloak, og
 - der er etableret de nødvendige anlæg til håndtering af regnvand.
 - der er etableret det nødvendige anlæg for sikre grundvandet mod forurening fra virksomhedens aktiviteter.

§ 11 Servitutter og ældre lokalplan

Ad. 11.1 - Lokalplan 36B er tinglyst på de ejendomme, denne lokalplan omfatter, da dette var praksis på det tidspunkt, hvor lokalplanen blev vedtaget. Denne tinglyste servitut skal aflyses, når lokalplan 1090 er endeligt vedtaget.

- 11.1 Lokalplan 36B ophæves i sin helhed ved den offentlige bekendtgørelse af den endelige vedtagelse af lokalplan 1090.

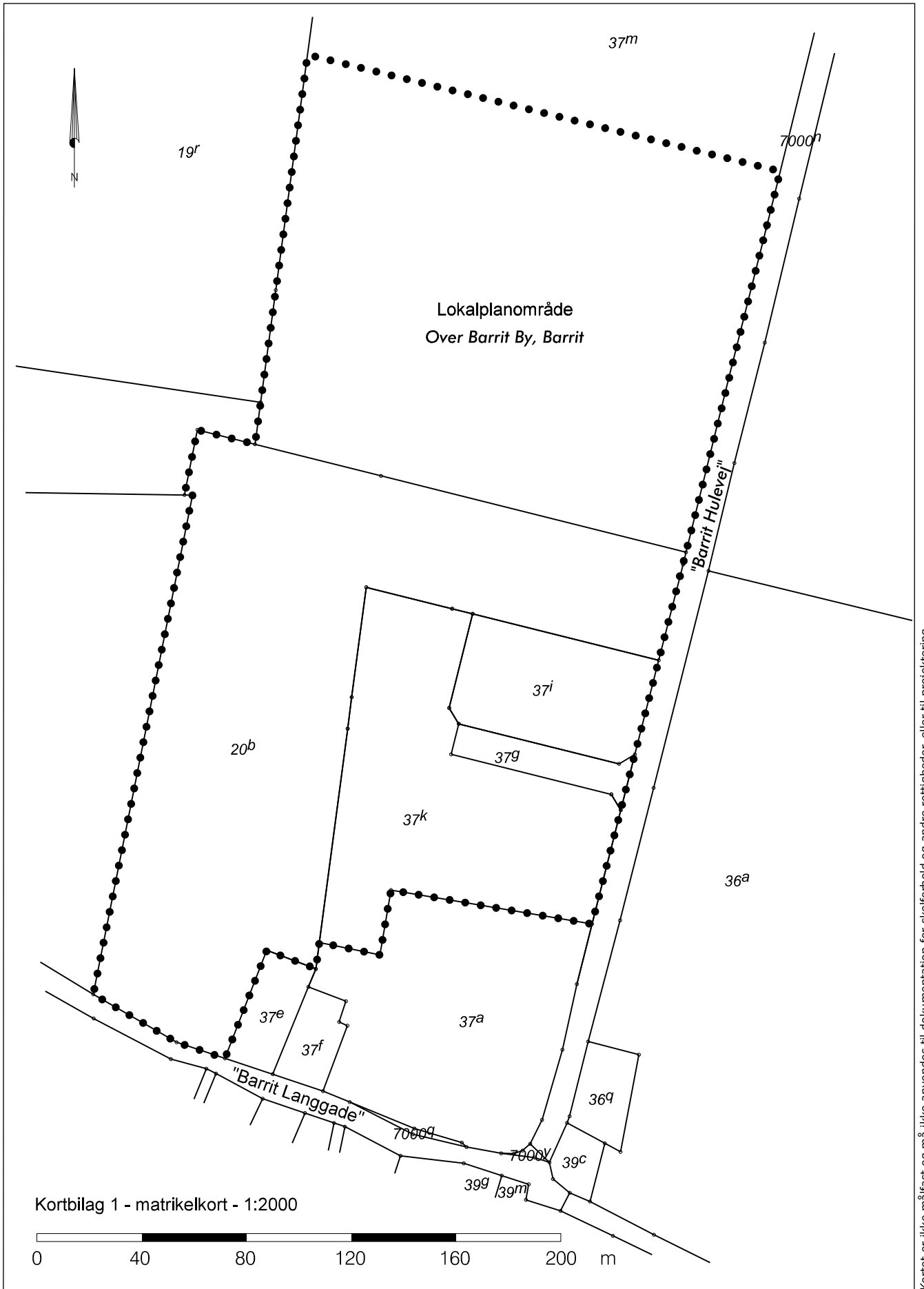
Vedtagelsespåtegning

Forslaget til Lokalplan nr. 1090 er vedtaget af Hedensted Byråd den XX. XXXXX 2014 og offentliggøres efter reglerne herom i planlovens § 24.

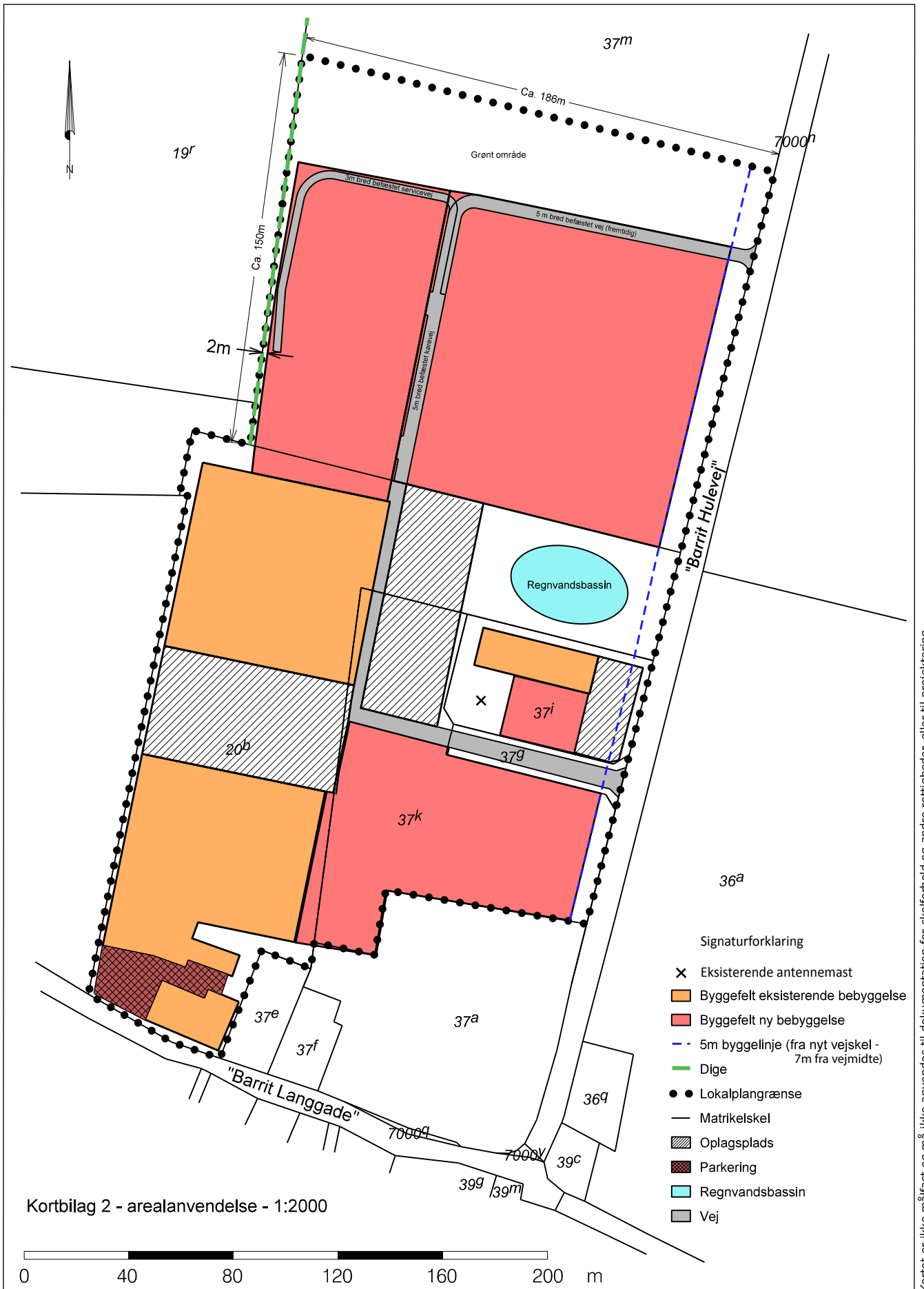
Kirsten Terkilsen
Borgmester

Jesper Thyrring Møller
Kommunaldirektør

Forslaget til Lokalplan nr. 1090 er i henhold til planlovens §24, stk. 3 offentliggjort i perioden fra den XX. XXXX 200X til den XX. XXXX 200X.



Kortet er ikke målfast og må ikke anvendes til dokumentation for skelforhold og andre rettigheder, eller til projektering.



Kortet er ikke målfast og må ikke anvendes til dokumentation for skelforhold og andre rettigheder, eller til projektering.

Vejledning

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er en detaljeret plan for et afgrænset område i kommunen. Den fastlægger juridisk bindende bestemmelser om den fremtidige anvendelse af det areal og de bygninger, som lokalplanen omfatter.

Bestemmelserne kan for eksempel dreje sig om:

- områdets anvendelse,
- bebyggelsens art,
- vej- og stiforhold,
- bebyggelsens placering, omfang og materialer,
- bevaring af bygninger og landskabstræk,
- sikring af friarealer,
- friarealernes anvendelse,
- fælles anlæg samt
- beplantning.

Lokalplanens bestemmelser skal have hjemmel i Planloven. Lokalplanen må ikke stride mod den overordnede planlægning. Strider lokalplanen mod region- og kommuneplan, skal disse ændres, hvis lokalplanen ønskes gennemført.

Byrådet kan på ethvert tidspunkt lave et lokalplanforslag og skal gøre det:

- når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse,
- inden større udstykninger, bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivninger kan gennemføres samt
- når der skal overføres areal fra land- til byzone.

Hvad er formålet med lokalplaner?

Formålet med lokalplanpligten er at opnå større sammenhæng i planlægningen og inddrage borgerne heri. Desuden er lokalplanerne Byrådets og borgernes garanti for, at den samlede kommuneplan bliver gennemført.

Borgernes indflydelse

Borgerinddragelse er en vigtig del af planlægningen på alle niveauer. Derfor udarbejdes lokalplanen i første omgang som et forslag, der offentliggøres i mindst 8 uger med henblik på, at borgere skal have adgang til at se og kommentere forslaget. Herefter vurderer Byrådet eventuelle indsigelser og ændringsforslag og vedtager planen endeligt.

Forholdet mellem Byggelovens og lokalplanens bestemmelser

I Byggeloven og særligt i bygningsreglementerne er der en lang række generelle krav og bestemmelser til og om byggeri. De skal være opfyldt, for at et byggeri er lovligt, og for at få byggetilladelse til byggeriet.

En stor del af disse bestemmelser kan i en lokalplan skærpes eller lempes.

Det vil sige, at de bebyggelsesregulerende bestemmelser, der udtrykkeligt er nævnt i lokalplanen, tilsidesætter Byggelovens bestemmelser.

Hvis ikke der er særlige bestemmelser i lokalplanen, der tilsidesætter byggelovens regler – så er det Byggelovens bestemmelser, der er gældende inden for lokalplanens område.

Det er denne koordinering mellem Byggelov og Planlov, der i lokalplanlagte områder f.eks. gør det muligt at bygge både højere og tættere, end det ellers er tilladt i Byggeloven.

Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, må ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder efter Planlovens §17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse, hvis der dermed skabes risiko for en forgribelse af den endelige plans indhold. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

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

Lokalplanens endelige retsvirkninger

Dette afsnit beskriver de retsvirkninger som opstår, når en lokalplan vedtages endeligt af Byrådet og offentliggøres.

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

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke krav om etablering af de anlæg mv., der er indeholdt i planen.

Der er således ikke en pligt til at handle. Men hvis man agter at handle, det vil sige f.eks. opføre et nyt byggeri, ændre anvendelse eller udstykke sin ejendom eller lignende, så skal det ske efter retningslinierne og bestemmelserne i lokalplanen.

Byrådet kan ekspropriere fast ejendom eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen, jf. Planlovens §47.

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Til principperne hører normalt planens formåls- og anvendelsesbestemmelser. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Når en eventuel dispensation berører omkringboende interesser, skal disse underrettes om den påtænkte dispensation, og der skal gives mindst 14 dages frist til at fremkomme med eventuelle bemærkninger herom. Først efter udløbet af denne frist kan Byrådet jf. §19 i Planloven meddele dispensationen.

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. Planlovens §18.

Såfremt et forhold ikke særskilt er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i Byggeloven.

Klageregler

Miljøvurdering af planen

Afgørelser truffet i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer, lovbekendtgørelse nr. 939 af 3. juli 2013, kan påklages efter planlovens § 58 stk. 1 pkt. 4.

Der kan klages over kommunens afgørelse om ikke at udarbejde en miljøvurdering af planerne i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Natur og Miljøklagenævnet skal modtage klagen inden 4 uger fra datoen for offentliggørelse af afgørelsen.

Lokalplan og kommuneplan-tillæg

Afgørelser truffet i henhold til planloven kan påklages efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 4. 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.

Natur og Miljøklagenævnet skal modtage klagen inden 4 uger fra datoen for offentliggørelse af den endeligt vedtagne plan.

Hvis du vil indbringe spørgsmål om planens lovlighed for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra datoen for offentliggørelsen af den endeligt vedtagne plan efter planlovens § 62.

Klagevejledning

Borgere, virksomheder og organisationer, som ønsker at klage over en afgørelse, skal anvende klageportalen ifølge planlovens § 60, stk. 2. Klageportalen tilgås via www.borger.dk eller www.virk.dk. Der er direkte link til disse steder via forsiden af Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk.

Vejledning om, hvordan borgere, virksomheder og organisationer skal logge på klageportalen, findes på www.borger.dk og www.virk.dk samt på www.nmkn.dk. På Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk findes endvidere information om, hvordan man klager via klageportalen, bl.a. korte videovejledninger, "spørgsmål og svar" samt telefonnummer og email-adresse til supportfunktionen i Natur- og Miljøklagenævnet.

Natur- og Miljøklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der ikke indsendes via klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge klageportalen, skal du sende en be-

grundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. Myndigheden videregiver herefter anmodningen til Natur- og Miljøklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets behandling af en klage, at der indbetales et gebyr til Natur- og Miljøklagenævnet. Klagegebyret er fastsat til 500 kr. Gebyret betales via klageportalen. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside.

Fremlæggelse og indsigelsesfrist

Offentliggørelse

For at give borgerne i Hedensted Kommune mulighed for at sætte sig ind i lokalplanforslagets indhold skal lokalplanen være offentligt fremlagt i mindst 8 uger, jf. Planlovens § 24.

Lokalplanen er i høring i perioden:

Onsdag den XX.XX.20XX til
Torsdag den XX.XX.20XX

Lokalplanforslaget kan ses i kommunens borgerservice og på kommunens hjemmeside: <http://www.hedensted.dk/politik/offentliggoerelser/nye-lokalplaner>

Borgernes indflydelse

Du kan komme med indsigelser til lokalplanforslaget ved skriftlig henvendelse til Hedensted Kommune. Vi skal have dit brev senest torsdag den XX.XX.20XX

Send helst brevet via mail til fritidogfaelleskab@hedensted.dk

Ellers pr. post til adressen:
Hedensted Kommune
Fritid og Fællesskab
Tjørnevej 6
7171 Uldum

Byrådet vil derefter tage stilling til lokalplanen og de indsendte bemærkninger.

Svar på indkomne indsigelser vil blive fremsendt efter Byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen.

Yderligere oplysninger

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

Hedensted Kommune,
Fritid og Fællesskab



Hedensted Kommune

Teknik & Miljø
Tjørnevej 6
7171 Uldum

Tlf.: 79 75 50 00
Mail: teknikogmiljo@hedensted.dk