

# Lokalplan 1081

for butikker til pladskrævende varer  
i Juelsminde



HEDENSTED  
KOMMUNE

Juni 2014

# Indhold

<b>Redegørelse</b>	
Lokalplanens baggrund.....	3
Eksisterende forhold .....	3
Lokalplanens indhold.....	4
Forhold til Kommuneplanlægning .....	6
Anden planlægning .....	6
Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder .....	7
Miljøscreening .....	7
<b>Lokalplanens bestemmelser</b>	
§ 1 Lokalplanens formål .....	8
§ 2 Lokalplanens område og zonestatus.....	8
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse .....	8
§ 4 Udstykning.....	8
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold.....	8
§ 6 Tekniske anlæg.....	9
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering .....	9
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	10
§ 9 Ubebyggede arealer .....	11
§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse.....	11
§ 11 Påtaleret .....	11
Vedtægelsespåtegning .....	11
<b>Kortbilag</b>	
Kortbilag 1 – Matrikelkort .....	13
Kortbilag 2 – Lokalplankort .....	15
Kortbilag 3 – Illustrationsplan.....	17
<b>Lovstof</b>	
Vejledning .....	18
Lokalplanens retsvirkninger .....	18
Klagevejledning.....	19
Fremlæggelse og indsigelsesfrist .....	19

## 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.

*Lokalplanen er udarbejdet af Land & Plan - Rådgivende landinspektører og planlæggere A/S, Horsens i samarbejde med Hedensted Kommune, Plan & Byg.*

Copyright © Kort- og Matrikelstyrelsen og Copyright Blom

# Redegørelse

## Lokalplanens baggrund

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et konkret ønske om at etablere en butik til pladskrævende varer på den østlige del af ejendommen Klakringvej 52, 7130 Juelsminde.

For at sikre en hensigtsmæssig udnyttelse af arealet, udvides omfanget af lokalplanen i forhold til det ønskede projekt, således at der med lokalplanen gives mulighed for at opføre to butikker til pladskrævende varer. Alternativt kan lokalplanområdet anvendes til kontor og serviceerhverv.

## Eksisterende forhold

Lokalplanområdet er beliggende i den nordvestlige del af Juelsminde ved Vejlevej.

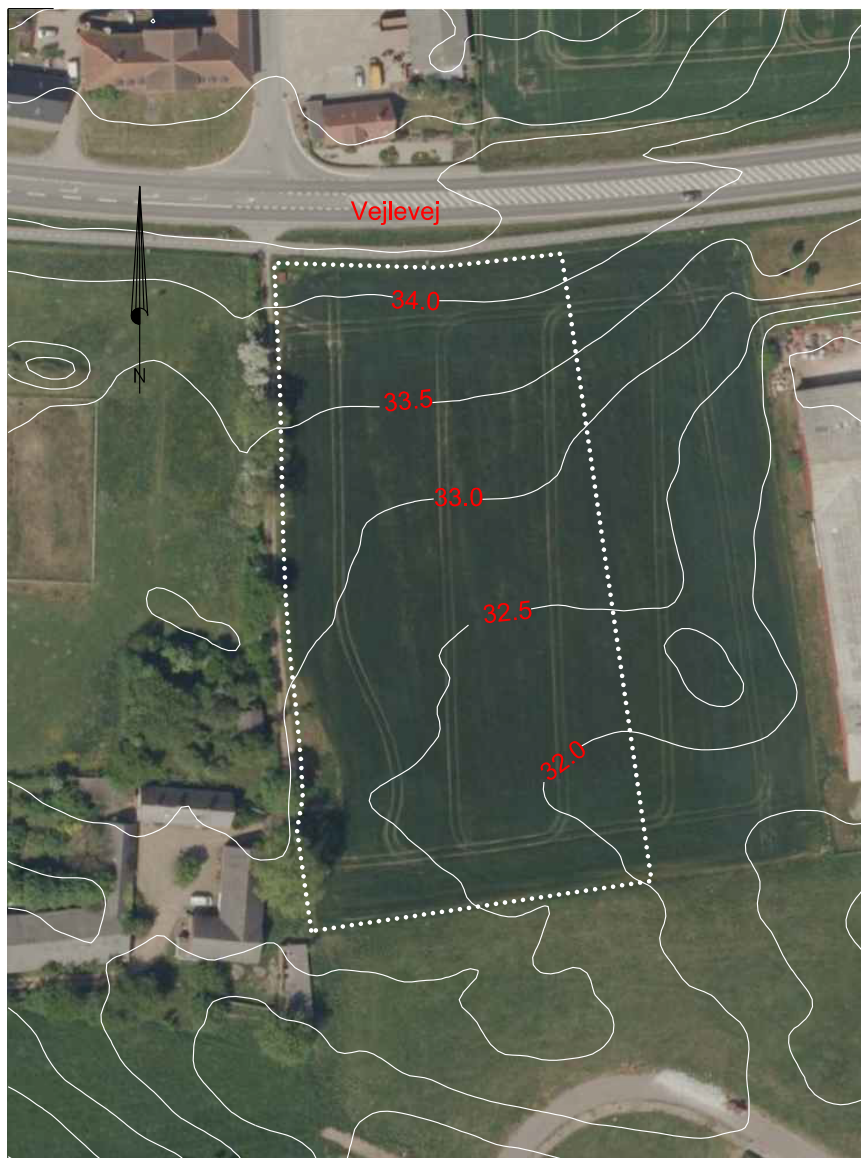
Lokalplanområdet omfatter en del af matr.nr. 13-a Klakring By, Klakring og er ca. 9.900 m<sup>2</sup> stort. Ejendommen anvendes i dag til landbrug og består af mark.

Ejendommen afgrænses af Vejlevej mod nord, en vognmandsforretning samt ejendommens landbrugsbygninger mod vest, boligområdet Peter Holst Vej mod syd og en eksisterende trælasthandel mod øst.

Terrænet inden for lokalplanområdet er svagt faldende fra nord mod syd fra kote 34 til kote 32.

Langs lokalplanområdets vestlige afgrænsning ligger en markvej. Vejen må ikke anvendes til ind- og udkørsel til/fra lokalplanområdet, men må alene anvendes af ejeren af landbrugsbygningerne samt eventuelle andre vejberettigede.

Mod syd findes boligområdet Peter Holst Vej. Boligområdet er endnu ikke fuldt udbygget.



Terrænhøjde (DHM) inden for lokalplanområdet.



Markvejen langs lokalplanområdets vestlige afgrænsning.





Den eksisterende trælasthandel, der ligger øst for lokalplanområdet, og som er omfattet af lokalplan 01.E05.01.



Billede taget fra lokalplanområdet mod syd. Bebyggelsen på billedet er fra Peter Holst Vej.

## Lokalplanens indhold

For at sikre brede anvendelsesmuligheder er lokalplanens formål at give mulighed for kontor og serviceerhverv samt mulighed for at etablere op til to butikker, som forhandler pladskrævende varegrupper.

Lokalplanen fastlægger desuden bestemmelser for områdets vejbetjening, manøvrearealer og parkeringsforhold med henblik på at sikre en hensigtsmæssig og sikker trafikafvikling ved såvel kunde-, som personale- og varekørsel.

Lokalplanen skal desuden fastlægge placering og omfang af fremtidig bebyggelse.

Det skal gennem bestemmelser for bebyggelsens fremtræden samt for de ubebyggede arealer, herunder skiltning i området, sikres, at lokalplanområdet fremtræder i harmoni med nabo-bebyggelsen, der er omfattet af lokalplan 01.E05.01.

### Zonestatus

Lokalplanområdet ligger i landzone og overføres ved lokalplanens vedtagelse til byzone.

### Anvendelse og bebyggelse

Området kan anvendes til kontor og serviceerhverv og/eller maksimalt 2 butikker, der forhandler pladskrævende varegrupper.

Der udlægges ét byggefelt i lokalplanområdet, som fremtidig bebyggelse skal opføres inden for, se kortbilag 2.

Der fastlægges en maksimal bebyggelsesprocent på 50 for den enkelte ejendom. Der må maksimalt opføres i alt 3000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til butikker for pladskrævende varegrupper inden for lokalplanområdet.

Til hver butik til pladskrævende varegrupper må der etableres en varegård enten i byggefeltet eller inden for det på kortbilag 2 markerede område mod syd. Til den enkelte butik må max. 250 m<sup>2</sup> af varegården overdækkes. Varegårdsarealet er placeret således, at bebyggelsen afskærmer vareoplaget set fra Vejlevej.

Der kan etableres småbygninger udenfor byggefeltet så som vognly til kundevogne samt tekniske anlæg til områdets forsyning.

Der er mulighed for matrikulær udstykning af lokalplanens område. Udstykningsprincippet er vist på kortbilag 2.

Ny bebyggelse må opføres i op til 2 etager. Intet punkt af en bygning ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m målt fra en kote, som kan

godkendes af bygningsmyndigheden med udgangspunkt i det eksisterende terræn.

Bebyggelse skal udføres i jordfarver og må ikke fremstå med reflekterende materialer.

Der må placeres maks. én skiltepylon pr. butik/virksomhed ud mod Vejlevej, dog maks. to i alt. Af hensyn til at sikre frie oversigtsforhold efter gældende vejregler, må der ikke placeres en pylon i oversigtsarealet nord for indgangen til lokalplanområdet. Dette er grunden til, at der maks. kan placeres én fælles skiltepylon for butikkerne / virksomhederne syd for indkørslen i lokalplanområdet. Skiltepylonerne må maks. have en størrelse på 175 cm x 600 cm. Visualiseringen på modstående side viser hvordan den planlagte bebyggelse og skiltning kan fremtræde set fra Vejlevej.

Der må desuden opsættes tre flagstænger til reklameskilte per virksomhed inden for lokalplanområdet, dog maks. seks flagstænger i alt, med en principiel placering som vist på kortbilag 2.

### Vej- og parkeringsforhold

Vejadgang til lokalplanområdet sker via én overkørsel til Tofte-skovvej. Vejadgangen er udlagt i lokalplan 01.E05.01.





Visualiseringen viser, hvordan den planlagte bebyggelse og skiltning fremtræder fra Vejlevej.

Der udlægges areal til kunde- og personaleparkering, samt areal til vareindlevering og manøvrearealer, som angivet på kortbilag 2. Al kørsel, herunder kunde-, personale- og varekørsel sker via adgangsvejen fra Tofteskovvej. Dog sikres adskillelse af kunde-/ personalekørsel og varekørsel ved, at vareindlevering kun må foretages til varegårdene beliggende syd for bebyggelsen, mens parkering foregår mod nord samt langs områdets østlige afgrænsning.

Parkeringsarealer skal anlægges med fast belægning og i overensstemmelse med vejlovgivningen.

Der skal etableres et hegn mellem lokalplanområdet og markvejen mod vest. Hegnet skal etableres således markvejen ikke benyttes som adgangsvej til lokalplanområdet, og skal placeres således der skabes fri oversigtsarealer mod Vejlevej efter gældende vejregler.

Der udlægges 2 parkeringsplad-

ser pr. 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til butiksanvendelse samt 1 parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til andre formål end butiksanvendelse. Opfyldelsen af parkeringskravet kan evt. ske ved tinglysning af en deklaration om fordeling af parkeringspladser inden for lokalplanområdet.

#### Ubebyggede arealer

Langs Vejlevej udlægges der et grønt bælte på 20 m bredde målt fra nordligt skel. Arealet tilsåes i græs og beplantes med spredte buske og træer. Der skal tages hensyn til tinglyste vejbyggelinjer. Arealet skal i øvrigt friholdes for enhver form for bebyggelse samt skilte og flagstænger.

Der kan etableres regnvandsbassin eller I i det 20m brede grønne areal for håndtering af overfladevand fra lokalplanområdet. Anlægget skal holdes minimum 6m fra kørebanearealet (inkl. cykelstien) og må ikke være indenfor byggelinjepålagt areal.

Lokalplanen muliggør, at der kan

etableres støjskærmning i eller langs skel mod boligområdet Peter Holst Vej mod syd samt mod gården på Klakringvej 52, såfremt Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj ikke kan overholdes i skel mod disse. Støjskærmen skal begrønnes hvilket kan gøres i form af dækkende klatreplanter eks. Efeu, som pilehegn eller lign.



Nyplantet og udsprunget støjskærm af pil

Udendørs oplag skal holdes i dertil indrettede og afskærmede varegårde.

## Forhold til Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammer for lokalplanlægning og er beliggende i rammeområde 1.E.06 Trælasten.

Rammeområde 1.E.06 er udlagt til kontor og serviceerhverv med mulighed for etablering af butikker til særligt pladskrævende varegrupper.

Bebyggelse må opføres i op til 2 etager og i maks. 8,5 m højde. Bebyggelsesprocenten er fastsat til maks. 50.

Det samlede maksimale bruttoetageareal for nye butiksarealer til pladskrævende varegrupper i Juelsminde (nybyggeri og omdannelse) er fastlagt til 3000 m<sup>2</sup>. Den maksimale størrelse for den enkelte butik er ligeledes fastlagt til 3000 m<sup>2</sup>.

Det vurderes, at de butiksarealer, som muliggøres med lokalplanlægningen, kan rummes inden for rammerne af det samlede bruttoetageareal, der endnu er til rådighed for nybyggeri og omdannelse til butikker for pladskrævende varegrupper i Juelsmindeområdet.

Lokalplanen er således i overensstemmelse med den gældende kommuneplan.

### Detailhandel

Planlovens bestemmelser muliggør etablering af butikker til særligt pladskrævende varegrupper uden for afgrænsede bymidte, bydelscentre og lokalcentre, jf. den til enhver tid gældende definition på pladskrævende varer i planloven.

Mens bebyggelsesprocenten for den samlede bebyggelse på en ejendom altid beregnes efter reglerne i den gældende bygge-lovgivning, er der på tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse i

planloven fastlagt særlige regler for beregning af butiksarealet. Ved beregning af bruttoetagearealet til butiksformål, kan der således fratrækkes arealer til personalekantine, personaletoiletter, personalefitnessfaciliteter og personalepauserum, dog maksimalt 200 m<sup>2</sup>.

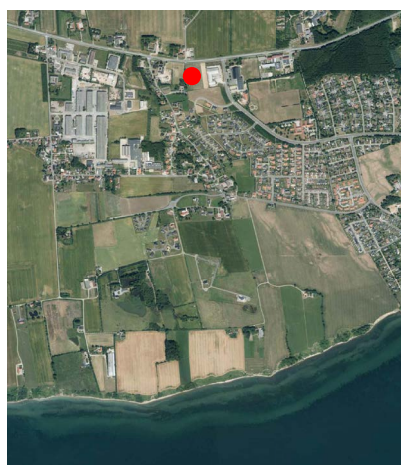
## Anden planlægning

### Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen, hvilket betyder, at lokalplanen er omfattet af planlovens bestemmelser om beskyttelse af kystområder.

Derfor skal der i lokalplaner for bebyggelse og anlæg oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne ved bebyggelse og anlæg. Der skal desuden anføres begrundelser for bygningshøjder over 8,5 m og der skal redegøres for eventuelle andre forhold, der er væsentlige for varetagelsen af natur- og friluftsmæssige interesser.

Lokalplanområdet ligger ca. 1,6 km fra kysten bag ved eksisterende bebyggelse og beplantning, se nedenfor viste ortofoto med angivelse af lokalplanområdets placering i forhold til kysten. Samtidig medfører terrænforholdene, at der ikke er visuel sam-



Lokalplanområdets beliggenhed i forhold til kysten

menhæng mellem lokalplanområdet og kysten.

Desuden gives der med lokalplanen ikke mulighed for opførelse af bebyggelse, der overstiger 8,5 m.

Det vurderes derfor at en realisering af lokalplanen ikke vil påvirke oplevelsen af kystlandskabet - set både fra kysten og fra området omkring lokalplanområdet.

### Servitutter

Der er ikke servitutter, der er uforenelige med lokalplanen. Hedensted Kommune gør dog opmærksom på tre servitutter der vedrører lokalplanens disponering og skal overholdes.

1) Servituten er lyst d. 03.05.1977 om ret til at placere en kompaktstation i det nordvestlige hjørne af lokalplanområdet. Påtaleretten tilkommer NRGi. Lokalplanen er ikke i strid med servituten.

2) Servituten er lyst d. 18.11.1977 om adgangsbe-grænsninger til Vejlevej. Påtaleretten tilkommer Hedensted Kommune. Idet lokalplanen forudsætter vejadgang over matr. 13y til Tofteskovvej, er lokalplanen ikke i strid med servituten.

3) Servituten er lyst d. 26.01.2007 og omhandler en parallel byggelinje langs Vejlevej på 2x højdeforskellen samt 1m til passage. I lokalplanområdet er denne byggelinje fastlagt til 6 m fra cykelstiens kant. Påtaleretten tilfalder Hedensted Kommune. Idet der i lokalplanen fritholdes et areal på 20 m. langs Vejlevej og at anlæg og træer/buske holdes udenfor byggelinjen, er lokalplanen ikke i strid med servituten.

Lodsejer/bygherre er selv forpligtet til at indhente digitale data eller andre nøjagtige oplysninger om ledningernes og parallelbyggelinjens placering samt deklara-tionsbestemmelsernes nøjagtige

ordlyd som forudsætning for projektering af bygge- og anlægsarbejder.

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

### **Støjforhold**

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". Grænseværdierne er angivet såvel i forhold til selve lokalplanområdet som i forhold til naboområder, afhængigt af områdernes nuværende og planlagte anvendelser.

Det støjmæssige bidrag i relation til områdets anvendelse til butikformål til særligt pladskrævende varegrupper, forventes udelukkende at stamme fra kundetrafik og varetilkørsel.

Hedensted Kommune er tilsynsmyndighed i forhold til støj. Såfremt erhvervsaktiviteter i lokalplanens område påfører naboerne støj, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier, giver lokalplanen mulighed for at etablere støjafskærmning langs skel mod naboejendomme matr.nr. 14-as, 14-at, 14-au samt den resterende del af matr. nr. 13a (Klakringvej 52) med en principiel placering som angivet på kortbilag 2.

### **Jordforurening**

Der er ikke registreret jordforurening inden for området.

Såfremt der påtræffes jordforurening, skal der hurtigst muligt ske henvendelse til kommunens miljøafdeling.

Eventuel flytning af jord i forbindelse med byggeri og anlæg, skal anmeldes til kommunen og ske iht. gældende regler.

### **Spildevand**

Spildevand afledes til offentligt kloaksystem. Regnvand håndteres på egen grund.

### **Vandforsyning**

Lokalplanområdet forsynes med vand fra Juelsminde Vandværk.

### **Varmeforsyning**

Lokalplanområdet ligger i et område, der er forsynet med naturgas.

### **Affaldshåndtering**

Håndtering af erhvervsaffald skal ske i overensstemmelse med gældende regulativ for erhvervsaffald og med affaldsbekendtgørelsen.

### **Grundvandsinteresser**

Lokalplanområdet er beliggende indenfor et særligt drikkevandsområde (OSD) samt nitratfølsomt indvindingsområde (NFI).

Udpegningen som OSD- og NFI-område er baseret på en kildeplads for Juelsminde vandværk, der er placeret øst for lokalplanområdet. Denne kildeplads er under afvikling, og der er etableret en ny kildeplads til Vandværket til Barrit og Juelsminde. Grundvandet under lokalplanområdet strømmer grundvandet mod øst og syd mod Kattegat.

Arealanvendelsen til butikker for særligt pladskrævende varegrupper samt service- og kontor-erhverv er ikke en grundvandsstruende anvendelse.

Regnvandet nedsives på egen grund. Det vil foregå via nedsivning, således at regnvandet fra belægningsarealerne samt tagflader ledes ned gennem jorden enten i det udlagte forareal langs Vejlevej (udenfor byggelinjen) eller ved etablering af faskiner under belægningsfladerne.

Samlet set vurderes det at planen ikke medfører væsentlig påvirkning af drikkevandsområdet, og at lokalplanen ikke har betyd-

ning for fremtidige vandindvindinger.

## **Miljøscreening**

Der er foretaget screening af lokalplanen samt spildevandstillæg nr 21 i henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer (lovbekendtgørelse nr. 250 af 31/03/2009). 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.).

### **Sammenfatning**

I henhold til Lov om Miljøvurdering af planer og programmer (LBK nr. 939 af 03/07/2013) §3, stk. 2 har Hedensted Kommune vurderet, at planlægningen kun berører et mindre område på lokalplan, som ikke vurderes at kunne påvirke miljøet væsentligt, og at der derfor ikke skal gennemføres en miljøvurdering.

### **Natura 2000 områder og bilag IV-arter**

Kommunen må ikke vedtage planer, der kan skade yngle- og rasteområde for dyrearter eller ødelægge plantearter på EU's habitatdirektivs IV (Bek. nr. 408 af 01/05-2007).

Alle planer og projekter skal derfor vurderes i forhold til, om de kan skade Natura 2000 områder eller strengt beskyttede arter på bilag IV.

Relevante bilag IV arter i Hedensted Kommune er: Arter af Flagermus, Odder, Stor Vandsalamander, Spidssnudet frø, Strandtudse, Grøn Kølleguldsmed, Grøn Mosaikguldsmed og Markfirben.

Lokalplanområdet består i dag af landbrugsjord delvist omgivet af bebyggelse.

Hedensted Kommune har ikke re-



gistreret bilag IV arter i området. På grund af arealets hidtidige anvendelse er det kommunens vurdering, at området ikke er et velegnet levested for bilag IV arter, hvorfor planen ikke vurderes at påvirke bilag IV-arter væsentligt. Samtidig vurderer Hedensted Kommune, at planen, pga. af afstanden ca. 1,5 km, ikke vil påvirke Natura 2000 områders udpegningsgrundlag.

For alle arealudlæg gælder det, at naturtilstanden af områderne med tiden kan ændre sig. Levesteder for arterne kan derfor opstå eller forsvinde, hvis arealerne ligger hen uden at blive udnyttet. Vurderingen bygger derfor på arealernes nuværende tilstand og den eksisterende viden, som kommunen er i besiddelse af.

## 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. 13-a Klakring By, Klakring, i det område, der er nævnt i § 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 anlægsstilladelser 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 opmærk-

somme 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 en arkivalsk kontrol af lokalplanens område, og udtaler: "Der findes ikke kendte, registrerede fortidsminder inden for selve arealet. Derimod er der kun 20 m øst for matrikelskellet registreret en overpløjet gravhøj, med stor sandsynlighed en dysse eller jættestue fra bondestenalderen ca. 3200 f.Kr. Højens udbredelse er ikke kendt. Der er tæt syd for matriklen undersøgt aktivitetsspor fra samme periode og museet anser det for sandsynligt, at der også findes sådanne spor på lokalplanområdet. Matriklen ligger meget tæt på den kendte historiske landsby Klakring og det kan ikke udelukkes, at der på matriklen kan være spor efter middelalderlig bebyggelse.

Det er derfor Horsens Museums indstilling, at der foretages arkæologisk forundersøgelse iht. museumsloven før jordarbejde påbegyndes.

Horsens Museum har foretaget en forundersøgelse af en del af arealet på baggrund af det konkrete projekt. Arealet er vist nedenfor. Vi kan herefter efter museumslovens §25 udtale at: Der blev påvist spredte nedgravninger, formentlig fra tragtbægerkultur, altså samtidig med gravhøjen på nabogrunden. Desuden et enkelt anlæg fra historisk tid i form af en brydegrube til hørtørring. Der er dog ikke tale om fund, som kræver yderligere undersøgelser fra vores side.

Derfor er det undersøgte areal, som ses på nedenstående illustration frigivet til anlægsarbejdet. Såfremt man ønsker at ind-

drage det tilstødende areal mod vest i virksomheden, må det understreges, at der her stadig vil være risiko for at støde på fortidsminder, hvorfor en forundersøgelse stærkt anbefales. Angående arealet, hvor der skal være vej, går jeg ud fra at vi træffer aftale, når forholdene vedr. arealudlæg m.v. er afklaret. Dette område ligger meget tæt på den markerede gravhøj, hvorfor også dette område bør forundersøges, således som vi også har talt om tidligere.



Det forundersøgte areal.

Såfremt der under det kommende anlægsarbejde mod forventning påtræffes fortidsminder, skal arbejdet med det samme indstilles og Horsens Museum tilkaldes, jf. museumslovens §27. stk. 2. En eventuel efterfølgende arkæologisk undersøgelse af det fundne vil ikke påhvile bygherre, men Kulturstyrelsen, jf. samme lovs §27 stk. 5.2.



# Lokalplanens bestemmelser

## **Hedensted Kommune. Lokalplan nr. 1081 for butikker til pladskrævende varer i Juelsminde**

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 give mulighed for etablering af maks. to butikker for særligt pladskrævende varegrupper og/eller alternativt at give mulighed for, at lokalplanområdet kan anvendes til kontor og serviceerhverv.
- at sikre, at vejadgangen til lokalplanområdet sker fra Tofteskovvej, således som det er angivet i lokalplan 01.E05.01
- at der sikres en sammenhængende grøn forareal mod Vejlevej i et bælte på 20 m.

### **§ 2 Lokalplanens område og zonestatus**

- 2.1 Lokalplanområdet omfatter en del af matr.nr. 13-a Klakring By, Klakring, samt alle matrikler, der efter d. 1. maj 2014 udstykkes herfra, jf. kortbilag 1.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone og overføres ved lokalplanens vedtagelse til byzone.

### **§ 3 Lokalplanområdets anvendelse**

- 3.1 Lokalplanområdet kan anvendes til kontor og serviceerhverv og/eller maksimalt 2 butikker, der forhandler pladskrævende varegrupper med dertilhørende anlæg som p-pladser, vej, støjskærm mv.

### **§ 4 Udstykning**

- 4.1 Der kan ske matrikulær udstykning inden for lokalplanens område i princippet som vist på kortbilag 2.

### **§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold**

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Tofteskovvej, som det er angivet i lokalplan 01.E05.01, således i princippet angivet på kortbilag 2.
- 5.2 Vej- og manøvreareal anlægges i overensstemmelse med vejlovgivningens regler.
- 5.2 Inden for området skal der minimum udlægges areal til parkering svarende til 1 parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.



- 5.3 Parkeringsarealerne skal i princippet disponeres som vist på kortbilag 2 og 3.
- 5.4 Der skal anlægges handicapparkeringspladser efter bygningsreglementet.
- 5.5 Parkeringspladsarealerne skal anlægges med fast belægning og i overensstemmelse med vejlovgivningens regler.

## § 6 Tekniske anlæg

- 6.1 Alle ledningsanlæg skal fremføres under færdigt terræn.  
  
Dog må anlæg til privat lokal håndtering af overfladevand anlægges således, at de er helt eller delvist synlige, under forudsætning af, at de på harmonisk måde er integreret i indretningen af områdets friarealer.
- 6.2 Der må opsættes/indpasses anlæg til vedvarende energi i form af solpaneler og lignende under forudsætning af, at anlæggene integreres diskret som designpaneler i tagfladerne.
- 6.3 Inden for området må der etableres de nødvendige tekniske anlæg til områdets forsyning, f.eks. transformerstationer, regnvandskassetter o.l.

## § 7 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Ny bebyggelse skal placeres inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt.
- 7.2 Der udlægges ét byggefelt på ca. 4950 m<sup>2</sup> inkl. et areal til en åben varegård på ca. 1660 m<sup>2</sup> i lokalplanområdet, hvor fremtidig bebyggelse skal opføres inden for, se kortbilag 2.
- 7.3 Der fastlægges en maksimal bebyggelsesprocent på 50 for den enkelte ejendom.
- 7.4 Der må maksimalt opføres i alt 3000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til butikker for pladskrævende varegrupper inden for lokalplanområdet. Den enkelte butik til pladskrævende varegrupper må maks. opføres med 3000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.
- 7.5 Til hver butik til pladskrævende varegrupper må der etableres en varegård/visuelt afskærmet oplag enten i byggefeltet eller inden for det på kortbilag 2 markerede område. Varegård/visuelt afskærmet oplag skal placeres syd for ny bebyggelse. Til den enkelte butik må max 250 m<sup>2</sup> af varegården overdækkes.
- 7.6 Ny bebyggelse kan opføres i op til 2 etager. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m målt fra en kote, som kan godkendes af bygningsmyndigheden med udgangspunkt i det eksisterende terræn.
- 7.7 Uden for byggefeltet er det tilladt at etablere vognly til kundevogne samt mindre bebyggelse til tekniske anlæg til områdets forsyning.

Bemærk: Ifølge planlovens detailhandelsbestemmelser kan der ved beregning af bruttoetagearealet til butikksformål fratrækkes arealer til forskellige personalefaciliteter, dog maksimalt i alt 200 m<sup>2</sup> til hver butik. Bebyggelsens samlede areal og bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom udregnes efter byggelovgivningens alm. regler herfor.

## § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Udvendige bygningssider og tagflader skal udføres i sort, hvid eller jordfarver eller en blanding heraf. Til døre, vinduesrammer og mindre bygningsdele kan der dog anvendes andre farver.
- 8.2 Ingen bygningsdele, beklædninger eller tagmaterialer må udføres med signalfarver eller i reflekterende materialer med en glansværdi over 30. Bestemmelsen er ikke til hinder for indbygning af glaspartier i facaderne eller ovenlysvinduer eller for placering af solpaneler på tage mv.
- 8.3 Der må opstilles maks. én skiltepylon pr. butik / virksomhed ud mod Vejlevej. Skiltepylonerne må ikke opføres inden for det 20 m brede bælte. Skiltepylonerne placeres ud mod Vejlevej, som vist i princippet på kortbilag 2. Der må maks. opsættes to skiltepyloner mod Vejlevej.

Der må desuden opsættes én fælles skiltepylon for butikkerne / virksomhederne syd for indkørslen til lokalplanområdet, med en placering som vist i princippet på kortbilag 2.

Skiltepylonerne må maksimalt have en størrelse på 175 cm x 600 cm.

- 8.4 Der må maksimalt opsættes 4 skilte med navn og/eller logo pr. virksomhed eller butik.

Skilte skal opsættes på bebyggelsen. Skilte må ikke størrelsesmæssigt virke dominerende i forhold til området eller bebyggelsen og må ikke placeres højere en bebyggelsens tagfod.

I lokalplanområdet kan der udover erhvervsmæssig skiltning opsættes færdselstavler/informationsskilte til orientering om kørsel og manøvrering på de interne færdselsarealer.

Skilte må ikke være bevægelige og skiltepyloner må kun belyses med velafskærmede væglamper eller spots. Alternativt kan skilte dog udføres i neonskrift opsat direkte på facaden eller som enkeltbogstaver / skrift opsat direkte på facaden med bagvedliggende belysning.

- 8.5 Der må opstilles op til tre flagstænger á 8,5m pr. butik eller virksomhed til brug for reklameflag i lokalplanområdet. Flagstængerne skal opstilles i klynger af tre eller på række. Der må opstilles maks. seks flagstænger inden for lokalplanområdet.
- 8.6 Ingen form for belysning i lokalplanens område må placeres eller udføres således, at den kan virke forstyrrende eller vildledende for trafikanter på Vejlevej.

## § 9 Ubebyggede arealer

- 9.1 Der udlægges et forareal mod Vejlevej i et bælte på 20 meter målt fra nordligt skel med græs og med enkeltstående buske og træer som vist på kortbilag 2 og 3.

I det grønne forareal kan der udenfor den tinglyste vejbygge-

linje (på 6m fra cykelstiens kant) etableres regnvandsbassin til opsamling af overfladevand fra lokalplanområdet udenfor det vejbyggelinjepålagte areal.

- 9.2 Såfremt der er behov herfor, kan der etableres støjafskærmning langs med skel mod naboejendomme med en principiel placering som angivet på kortbilag 2. Støjafskærmningen skal begrønnes med dækkende klartreplanter eks. Efeu eller opføres som grøn væg eks. som pileskærm.
- 9.3 Affaldsbeholdere, deponi af brugt emballage, permanente oplag ol. skal placeres på visuelt afskærmede pladser eller i lukkede varegårde i umiddelbar tilknytning til bebyggelse.
- 9.4 Ubebyggede arealer, der ikke befæstes, skal udlægges i græs og beplantes med enkeltstående træer og buske.
- 9.5 Der skal etableres en afskærmning mellem markvejen (fra Klakringvej 52 til Vejlevej) og lokalplanområdet, så markvejen ikke benyttes som udkørsel fra lokalplanområdet. Denne adskildelse kan eksempelvis være et levende hegn, trådhegn samt høj kantsten for enden af p-pladsen mod markvejen. Inden etablering skal løsningen godkendes af Hedensted Kommunes vejmyndighed.

## **§ 10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse**

10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- der er sket tilslutning til den kollektive varmforsyning.
- der er sket spildevandsafledning til offentlig kloak
- der er etableret de nødvendige anlæg til håndtering af regnvand.

## **§ 11 Påtaleret**

11.1 Hedensted Byråd er påtaleberettiget om overholdelse af lokalplanen.

## **Vedtagelsespåtegning**

Forslaget til Lokalplan nr. 1081 er vedtaget af Hedensted Byråd den XX. XXXX 2014 og offentliggøres efter reglerne herom i planlovens § 24.

Kirsten Terkilsen  
Borgmester

Jesper Thyrring Møller  
Kommunaldirektør

---

*Forslaget til Lokalplan nr. 1081 er i henhold til planlovens §24, stk. 3 offentliggjort i perioden fra den XX. XXXX 20xX til den XX. XXXX 20xX.*













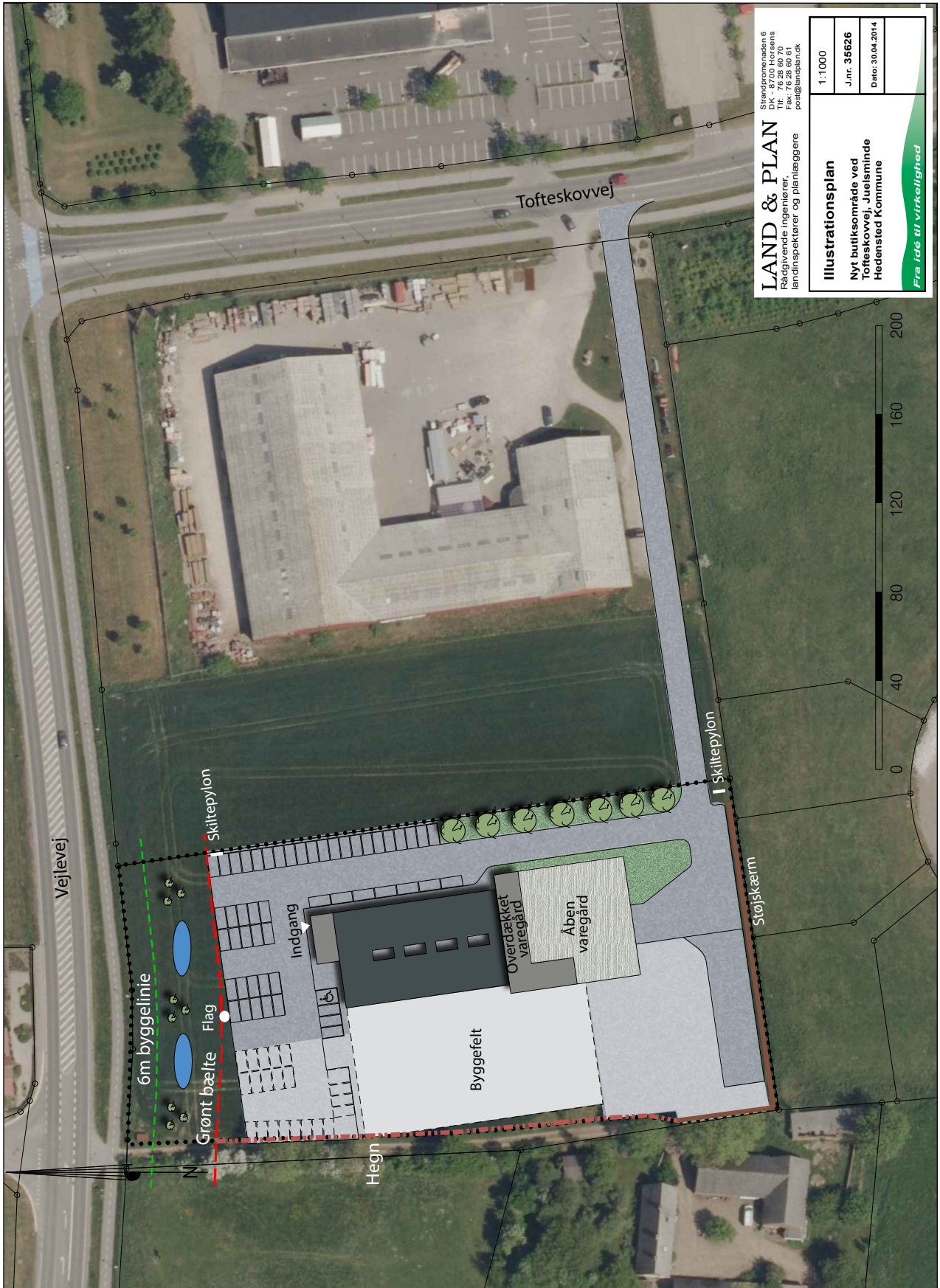
Signaturforklaring:

- Byggefelt (51.50 x 59.00 m<sup>2</sup>)
- Areal til varegård Ca. 1660 m<sup>2</sup>
- Udlæg til p-pladser
- Manøvreareal
- Udlæg til støjdæmpning (2m bredde)
- Placering af skiltepyloner
- Placering af flagstænger
- Hegn mellem lokalplanområde og markvej
- 20m grønt bælte
- 6 m byggegrænse
- Udstykningsmulighed
- Lokalplangrænse
- Udlagt vej
- Eksisterende grusvej
- Eksisterende nabobygninger

Kortbilag 2 - Lokalplankort

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





Strandpromenaden 6  
 4700 Slagelse  
 Tlf. 76 26 69 71  
 Fax. 76 26 69 61  
 post@landplan.dk

**LAND & PLAN**  
 Rådgivende ingeniører,  
 landskabsarkitekter og planlæggere

**Illustrationsplan**  
 Nyt butiksområde ved  
 Tofteskovvej, Juelsminde  
 Hedensted Kommune

1:1000  
 J.nr. 35626  
 Dato: 30.04.2014

*Fra idé til virkelighed*

Kortbilag 3 - Illustrationsplan

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.

## Klagevejledning

### Miljøvurdering af planen

Afgørelser vedrørende denne lokalplan truffet i henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer (lovbekendtgørelse nr. 936 af 24. september 2009) kan påklages efter samme regler, som klager over afgørelser efter planloven.

Der kan klages over kommunens afgørelse om, at kommunen ikke vil gennemføre en miljøvurdering af planen.

Hedensted Kommune skal modtage klagen inden 4 uger fra da-

toen for offentliggørelsen over afgørelsen om miljøvurdering.

### Lokalplan

I henhold til planlovens § 58, stk. 1, nr. 4, kan kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at der kan klages over planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planens indhold.

Hedensted Kommune skal modtage klagen inden 4 uger fra datoen for offentliggørelse af den endeligt vedtagne plan.

### Klageregler

Klagen indgives til Hedensted Kommune, som sender den videre til Natur- og Miljøklagenævnet.

Klagen sendes helst via mail til [teknikogmiljo@hedensted.dk](mailto:teknikogmiljo@hedensted.dk)

Ellers pr. post til adressen:  
Hedensted Kommune  
Teknik & Miljø  
Tjørnevej 6  
7171 Uldum

Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets behandling af din klage, at du indbetaler et gebyr på 500 kr. Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende dig en opkrævning på gebyret. Nævnet vil ikke påbegynde behandlingen af klagen, før gebyret er modtaget. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside [www.nmkn.dk](http://www.nmkn.dk)

Gebyret tilbagebetales, hvis du får helt eller delvis medhold i din klage.

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.

## 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: [www.hedensted.dk/tilladelser](http://www.hedensted.dk/tilladelser) og planer

### 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 [teknikogmiljo@hedensted.dk](mailto:teknikogmiljo@hedensted.dk)

Ellers pr. post til adressen:  
Hedensted Kommune  
Teknik & Miljø  
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,  
Teknik & Miljø

Christina Duedal Nielsen  
Arkitekt og planlægger  
79 75 56 82



Hedensted Kommune

**Teknik & Miljø**  
Tjørnevej 6  
7171 Uldum

Tlf.: 79 75 50 00  
Mail: [teknikogmiljo@hedensted.dk](mailto:teknikogmiljo@hedensted.dk)