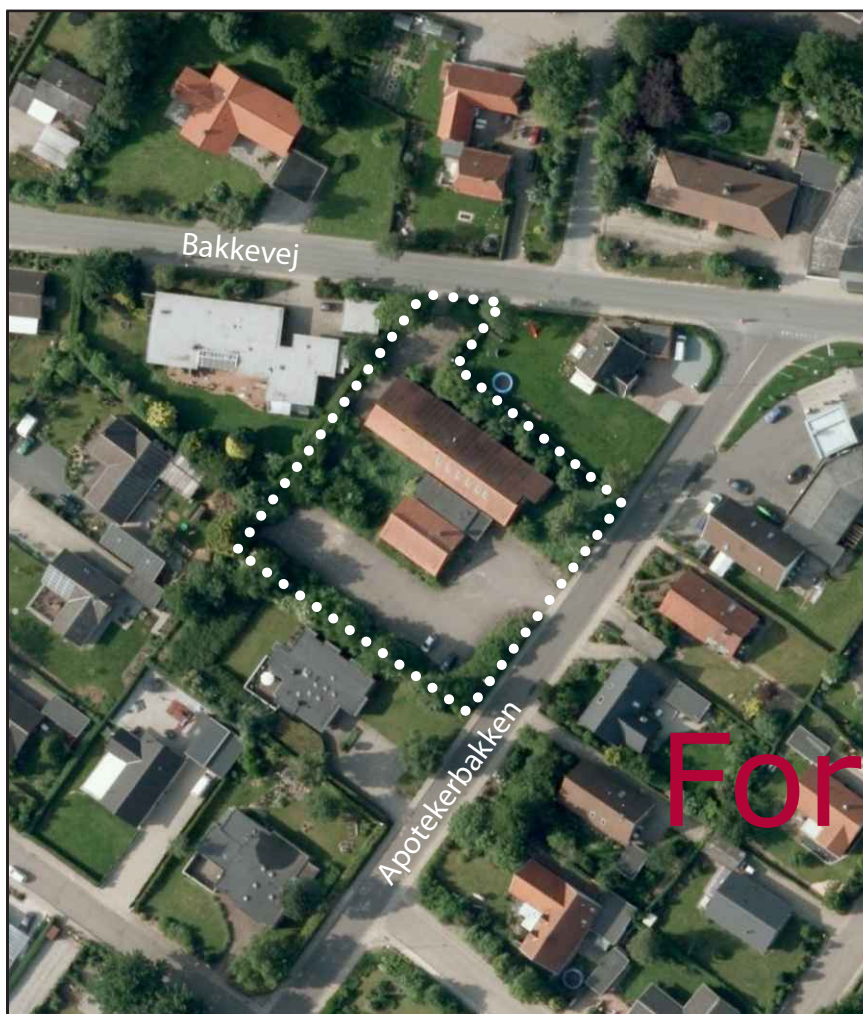


# Lokalplan 1083

for en dagligvarebutik i Hornsyld



**HEDENSTED**  
KOMMUNE

November 2013

# Indhold

<b>Redegørelse</b>	
Lokalplanens baggrund .....	3
Eksisterende forhold .....	3
Lokalplanens indhold.....	4
Forhold til Kommuneplanlægning .....	5
Anden planlægning .....	5
Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder .....	6
Miljøscreening .....	6
<b>Lokalplanens bestemmelser</b>	
§ 1 Lokalplanens formål .....	7
§ 2 Lokalplanens område og zonestatus.....	7
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse .....	7
§ 4 Udstykning.....	7
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold.....	8
§ 6 Tekniske anlæg.....	8
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering .....	9
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	9
§ 9 Ubebyggede arealer .....	10
§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse.....	11
§ 11 Servitutter og deklarerationer .....	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 ønske om at flytte den nuværende dagligvarebutik SPAR fra Apotekerbakken 17 til Apotekerbakken 4 i Hornsyld.

Dette ønske har baggrund i, at den bebyggelse, som huser den nuværende dagligvarebutik SPAR er for lille til at kunne rumme det varesortiment og serviceniveau, som forudsættes i et tidssvarende koncept for dagligvarehandel. Desuden er tilkørselsforhold og parkeringsmuligheder til den nuværende butik både u hensigtsmæssige og utilstrækkelige.

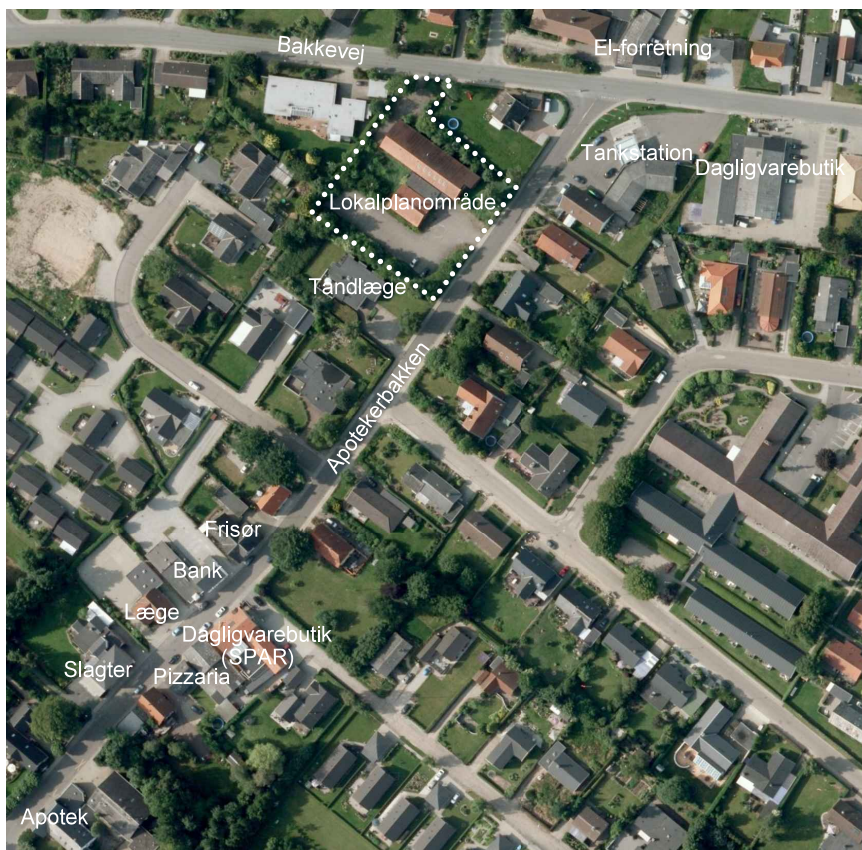
På denne baggrund planlægges der for en ny bebyggelse til en dagligvarebutik, som udnytter en overflødiggjort byejeendom, der rummer byens tidligere lægehus, og som er blevet udbudt til salg.

## Eksisterende forhold

Lokalplanområdet omfatter alene ejendommen Apotekerbakken 4 i Hornsyld, matr.nr. 11-bz Hornsyld By, Nebsager og har et grundareal på 3.334 m<sup>2</sup>.

Lokalplanområdets eksisterende bebyggelse, som forudsættes nedrevet, har tidligere har været anvendt til byens lægehus. Lægerne flyttede ud for ca. 5 år siden, og siden har bygningen stået tom, og området har i stigende grad fået en forsømt og tilgroet fremtræden.

Lokalplanområdet afgrænses af Apotekerbakken mod øst og af Bakkevej og beboelsesejendommen Apotekervej 2 mod nord. Mod vest afgrænses området af andre beboelsesejendomme og mod syd af en ejendom, der anvendes til såvel beboelse som til en tandlægepraksis.



Ortofoto der viser lokalplanområdet og de erhverv, der i øvrigt ligger ved Bakkevej og Apotekerbakken.

Lokalplanområdet indgår i centerområdet i Hornsyld, som udover byens to dagligvarebutikker - hvoraf den ene er dagligvare-

butikken SPAR - også rummer El-forretning, tankstation, apotek, slagter, pizzeria, lægehus, bank, frisør og tandlægepraksis mv.



Bebyggelsen på Apotekerbakken 4 har tidligere været anvendt som byens lægehus. I dag står ejendommen tom.



Bakkevej set mod øst fra indkørslen til lokalplanområdet.



Apotekerbakken set fra Bakkevej mod syd.

## Lokalplanens indhold

### Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er at åbne mulighed for at opføre ny bebyggelse til detailhandel med dagligvarer.

Dagligvarebutikkens harmoniske indpasning i bydelen skal sikres gennem specifikke krav til placering og udformning af bebyggelse, ydre fremtræden, materialevalg, skiltning og belysning mv.

Derudover skal lokalplanen sikre at trafikken; kundekørsel og varetransport kan afvikles sikkert og hensigtsmæssigt og uden væsentlige genevirkninger for de nærmest beliggende ejendommers beboelser.

### Zonestatus

Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver i byzone efter lokalplanens vedtagelse.

### Anvendelse og bebyggelse

Lokalplanområdet skal anvendes til detailhandel med dagligvarer. Inden for området kan der opføres én dagligvarebutik med et bruttoetageareal på maksimalt 1.000 m<sup>2</sup>. Derudover kan der etableres op til 200 m<sup>2</sup> bebyggelse til personalefaciliteter i overensstemmelse med planlovens detailhandelsbestemmelser.

Butiksbebyggelse skal placeres inden for et nærmere afgrænset byggefelt, som angivet på bilag 2 - Lokalplankort. Vognskjul til kundevogne kan placeres uden for byggefeltet.

Selve butiksbygningen orienterer sig med hensyn til kunderne mod Apotekerbakken, mens der planlægges etableret varegård i den nordvestlige del af byggefeltet, hvortil levering af varer foregår.

Med udgangspunkt i den almindeligt forekommende erhvervsbebyggelse i bydelen, er der i lokalplanen optaget bestemmelser omkring ydre fremtræden; tagform og materialevalg mv. og der er fastlagt bestemmelser for udformning, placering og antal af skilte i området.

Der er udarbejdet en illustrationsplan, der viser en mulig maksimal udnyttelse af lokalplanens muligheder med en bebyggelse på 1.200 m<sup>2</sup>. Illustrationsplanen viser disponering af tilhørende parkeringspladser til kunder og personale, udenomsarealer mv. Illustrationsplanen er vist på lokalplanens bilag 3.

### Vej- og parkeringsforhold

Vejadgang til lokalplanområdet sker via to overkørsler fra henholdsvis Apotekerbakken og Bakkevej. Lokalplanen fastlægger adskillelse af trafikken i lokalplanområdet med vejadgang for kunder fra Apotekerbakken og varelevering og personalekørsel fra Bakkevej. Byggefeltets placering og lokalplanens bestemmelser sikrer, at manøvrering og bakning ved va-

relevering med lastvogn sker indenfor lokalplanens område. Da der ikke må kunne foretages gennemkørsel i området mellem Apotekerbakken og Bakkevej, stilles der desuden krav om opstilling af en fysisk barriere i form af f.eks. hegn, beplantning, steler eller lignende, således som angivet på bilag 2 - Lokalplankort.

Parkeringspladser til butikkens kunder udlægges på den sydlige del af ejendommen, mens der er reserveret pladser til personaleparkering i den nordlige del af området. Parkeringsarealer skal anlægges i overensstemmelse med vejlovgivningen. Der skal etableres 1 parkeringsplads pr. 25 m<sup>2</sup> butiksareal og 1 parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> øvrigt etageareal. Såfremt lokalplanens byggemuligheder udnyttes fuldt ud, skal der etableres 40 parkeringspladser til kunder, hvor af mindst 2 skal være handicappladser og derudover mindst 4 parkeringspladser til personalet.

### Ubebyggede arealer

Ubebyggede arealer skal ved befæstelse, beplantning eller lignede gives et ordentligt udseende og vedligeholdes pænt.

Hvis der bebygges og befæstes en større andel af grunden end 60 %, forudsætter den kommunale spildevandsplanlægning, at lodsejer håndterer overfladevand fra overskydende del af befæstelsen. Dette kan betyde, at anlæg håndtering af overfladevand skal indarbejdes i indretningen af de ubebyggede arealer. Ubebyggede arealer, der ikke befæstes eller anvendes til håndtering af overfladevand, skal tilplantes med græs eller en lav ensartet busket. Der kan derudover plantes enkeltstående træer eller buske.

Lokalplanen muliggør, at der kan etableres støjafskærmning i eller langs skel mod beboelser på naboejendomme, såfremt Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj ikke kan overholdes i skel mod disse.

## Forhold til Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet ligger inden for rammeområde 3.C.01 "Apotekerbakken - Søndergade" i Hedensted Kommuneplan 2013-2025, som vedtages af byrådet samtidig med, at lokalplanforslaget vedtages til fremlæggelse i offentlig høring. Rammeområdet er udlagt til centerformål.

Inden for rammeområde 3.C.01 må det samlede maksimale bruttoetageareal for nye butiksarealer (både nybyggeri og omdannelse) ikke overstige 2400 m<sup>2</sup>. Butiksstørrelsen for den enkelte butik må ikke overstige 1000 m<sup>2</sup>.

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

Der er overensstemmelse mellem kommuneplanen og lokalplanen.

## Anden planlægning

### Servitutter

På ejendommen er der den 16.11.1973 tinglyst en servitut om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv. Servituten indeholder bestemmelser, der er i strid med lokalplanens formål, og vil blive aflyst på ejendommen, jf. Planlovens § 15, stk. 2, nr. 16 om ophør af tilstandsservitutter.

### Støjforhold

Det skal sikres, at aktiviteter i lokalplanområdet ikke påfører omgivelserne et støjniveau, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier, hvilke på tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse angives i vejledning nr. 5/1984 om "Ekstern støj fra virksomheder".

Grænseværdierne er fastsat med udgangspunkt i lokalplanområdets anvendelse i forhold til nabobebyggelse, afhængigt af disses

nuværende og / eller eventuelt planlagte anvendelse.

Sammenlignet med det tidligere lægehus vil en dagligvarebutik medføre en forøget trafik til og fra lokalplanområdet, navnlig i de perioder, hvor mange køber ind. Dermed vil der være mulighed for mere støj i nærområdet i disse perioder. Da butikken ligger i byens centerområde, hvor der i forvejen er flere butikker samt service- og andre erhverv beliggende langs Bakkevej og Apotekerbakken vil forskellen dog næppe blive oplevet som særlig væsentlig for flertallet af områdets beboere.

Varelevering med lastvogne, som opleves som mest støjende, forventes at begrænse sig til 4-6 transporter i døgnet, hvilke hver især kan medføre en forholdsvis kortvarig, men mærkbar påvirkning af beboelserne på de ejendomme, som støder direkte op til lokalplanområdet. Såfremt støjniveauet på disse ejendomme overstiger Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for "Ekstern støj fra virksomheder", åbner lokalplanen mulighed for, at butikken kan lade støjafskærmning etablere i eller langs med skel mod disse naboejendomme.

Også aftræk fra kølerum og ventilation kan afgive lyd, hvorfor lokalplanen fastlægger, at disse skal placeres således, at der er taget hensyn til de nærmeste nabobeboelser.

Såfremt aktiviteter i lokalplanens område påfører naboerne støj, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier, giver lokalplanen mulighed for at etablere en støjafskærmning i eller langs skel mod naboejendomme matr.nr. 11-bx og 11-r med en principiel placering som angivet på bilag 2 - Lokalplankort.

### Jordforurening

Lokalplanområdet ligger i byzone og er derfor ifølge Lov om jordforurening områdeklassificeret i

lighed med de fleste arealer, der er beliggende i byzone. Der foreligger ikke en konkret viden om jordforurening inden for lokalplanområdet.

Såfremt der påtræffes på 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**

Området er separatkloakeret og afledning skal ske i overensstemmelse med Spildevandsplanen.

Hedensted Kommunes spildevandsplanlægning forudsætter ikke afledning af overfladevand fra en samlet bebyggelses- og befæstelsesgrad som udgør mere end maksimalt 60 % af grundarealet.

Det betyder, at det er en forudsætning for at opnå byggetilladelse, at der kan redegøres for, hvorledes overfladevand fra den del af bebyggelse og befæstelse som samlet overstiger 60 % af grundarealet, kan håndteres på egen grund.

### **Vandforsyning**

Ejendommen forsynes med drikkevand fra Hornsyld Vandværk amba.

### **Varmeforsyning**

Området er naturgasforsynet og lokalplanens områder er tilsluttet naturgasnettet.

### **Renovation og genbrug**

Lokalplanområdet er omfattet af Hedensted Kommunes affaldsplan og har dagrenovation.

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

## **Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder**

### **Museumsloven**

Arkæologiske og fossile fund, jordfaste fortidsminder (bo- og gravpladser, kulturlag og lignende) samt 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 fundet, og Horsens Museum skal underrettes.

### **Miljøscreening**

Der er foretaget screening af lokalplanen i henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer (lovbekendtgørelse nr. 939 af 03/07/2013). 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.).

Screeningen viser, at miljøpåvirkningen fra dette planforslag er uvæsentlig. Der er således ikke krav om udarbejdelse af en miljøvurdering i henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer.

### **Klagevejledning**

Inden 4 uger fra offentliggørelsen af afgørelsen om ikke at miljøvurdere lokalplanforslaget, kan afgørelsen påklages til Natur- og Miljøklagenævnet.

Eventuelle klager skal sendes til Hedensted Kommune, som skal videresende disse til Natur- og Miljøklagenævnet.

Beskrivelse af klageberettigede, gebyr og betingelser for klage kan ses på klagenævnets hjemmeside: [www.nmkn.dk](http://www.nmkn.dk)

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 afgørelsens lovlighed for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra datoen for offentliggørelsen af afgørelsen.

# Lokalplanens bestemmelser

## Hedensted Kommune. Lokalplan nr. 1083 for en dagligvarebutik i Hornsyld

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 fastlægge områdets anvendelse til detailhandel med dagligvarer,
- at sikre områdets harmoniske indpasning i bydelen gennem specifikke krav til placering og udformning af bebyggelse, parkering, skiltning mv.,
- at sikre en hensigtsmæssig og sikker trafikafvikling i området, og
- at fastlægge, at vejadgang til området sker fra henholdsvis Apotekerbakken og Bakkevej.

### § 2 Lokalplanens område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet omfatter matr.nr. 11-bz Hornsyld By, Nebsager samt alle matrikler, der efter d. 1. oktober 2013 udstykkes herfra, jf. kortbilag 1.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

### § 3 Lokalplanområdets anvendelse

- 3.1 Området skal anvendes til detailhandel med dagligvarer til lokal forsyning af Hornsyld.  
  
Derudover kan området kun anvendes til parkeringspladser og manøvreareal samt tekniske foranstaltninger / anlæg til håndtering af overfladevand.

### § 4 Udstykning

- 4.1 Der kan ikke ske yderligere udstykning indenfor lokalplanens område.

## § 5 Veje, stier og parkeringsforhold

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Apotekerbakken og Bakkevej, i princippet som angivet på bilag 2 - Lokalplankort.

Varelevering o. lign. samt adgang til parkeringspladserne på parkeringsarealet angivet som P1 på bilag 2 - Lokalplankort, skal ske fra Bakkevej.

Adgang til parkeringspladserne på parkeringsarealet angivet som P2 på bilag 2 - Lokalplankort, skal ske fra Apotekerbakken.

- 5.2 Med hegn, beplantning eller anden fysisk barriere med en principiel placering som angivet på bilag 2 - Lokalplankort, skal det sikres, at det ikke er muligt at foretage gennemkørsel i området mellem vejadgangene til henholdsvis Apotekerbakken og Bakkevej.

### Parkering

- 5.3 Inden for området skal der anlægges følgende parkeringspladser:

- 1 parkeringsplads pr. 25 m<sup>2</sup> påbegyndt bruttoetageareal til butikker, heraf mindst 2 handicapparkeringspladser.
- 1 parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> påbegyndt bruttoetageareal i øvrigt.

- 5.4 Parkeringspladserne skal i princippet disponeres som vist på bilag 2 - Lokalplankort og bilag 3 - Illustrationsplan.

Parkeringsplads P1 må kun anvendes til personaleparkering.

Der kan dog også anlægges personaleparkering i P2 under forudsætning af at det kan ske i overensstemmelse med § 5.3.

- 5.5 Handicapparkeringspladser skal placeres hensigtsmæssigt med henblik på den handicappedes sikkerhed ved ud- og indstigning af køretøjet og så tæt på butikkens hovedindgang som muligt.

Handicapparkeringspladser skal anlægges med en længde på mindst 5 m og en bredde på mindst 3 m.

- 5.6 Parkeringspladser skal anlægges i overensstemmelse med vejlovgivningens regler.

## § 6 Tekniske anlæg

- 6.1 Alle ledningsanlæg o. lign. skal fremføres under terræn.

Dog kan anlæg til privat lokal håndtering af overfladevand anlægges således at de er helt eller delvist synlige, under forudsætning af, at de på en harmonisk måde er integreret i indretningen af områdets friarealer.

- 6.2 I forbindelse med nybyggeri kan der opsættes/indpasses anlæg til vedvarende energi i form af solpaneler o. lign. under forudsætning af, at disse i omfang og placering ikke dominerer

Bemærk: Hedensted Kommunes spildevandsplanlægning forudsætter separatkloakering, men ikke afledning af overfladevand fra en samlet bebyggelses- og befæstelsesgrad som udgør mere end maksimalt 60 % af grundarealet. Det betyder, at det er en forudsætning for at opnå byggetilladelse, at der kan redegøres for, hvorledes overfladevand fra den del af bebyggelse og befæstelse som samlet overstiger 60 % af grundarealet, kan håndteres på egen grund.



bygningen, som anlægget opsættes på og integreres harmonisk i tagflade eller facade.

- 6.3 Øvrige tekniske bygningsinstallationer, herunder køle- og ventilationsanlæg, skal være skjult i bygninger eller indgå som arkitektoniske elementer, f.eks. med geometrisk eller skulpturel udformning.

Aftræk fra køle- og ventilationsanlæg mv., som afgiver lyd, må ikke etableres i facader, der vender ud mod skel mod naboejendommene matr.nr. 11-bx og 11-r, Hornsyld By, Nebsager.

- 6.4 Udendørs antenner må ikke være synlige fra Bakkevej og Apotekerbakken.

## § 7 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Inden for lokalplanens område kan der opføres maksimalt 1.200 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

Der kan opføres et butiksareal på maksimalt 1.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

Herudover kan der opføres maksimalt 200 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til personalefaciliteter mv.

- 7.2 Ny bebyggelse, herunder eventuel varegård, skal placeres inden for det på bilag 2 - Lokalplankort angivne byggefelt. Varegården skal placeres i den nordvestlige del af byggefeltet.

Uden for byggefeltet kan der placeres vognskjul til kundevogne.

- 7.3 Tilbygning til eksisterende bebyggelse må ikke opføres i et etageantal eller en højde, som overstiger den eksisterende bebyggelses højde.

- 7.4 Ny bebyggelse må ikke opføres i mere end 1 etage og ikke opføres med en total højde, der overstiger 7,5 m målt fra en kote, som kan godkendes af bygningsmyndigheden med udgangspunkt i eksisterende terræn.

Bemærk: Ifølge planlovens detailhandelsbestemmelser kan der ved beregning af bruttoetagearealet til butiksformål 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 Tilbygning til eksisterende bebyggelse skal opføres i samme byggestil, formsprog og materialevalg som eksisterende bebyggelse.

- 8.2 Ny butiksbebyggelse skal fremtræde med fladt tag.

- 8.3 Hovedparten af ny bebyggelses facader skal opføres i tegl med en fremtræden som blank mur eller med pudset, filset eller vandskuret og malet overflade eller i glat og malet beton.

Op til 30 % af facadearealet samt indgangsparti kan dog fremtræde i andre former for facadebeklædning såsom glas, kobber, zink, stål, stenkompisitmaterialer, mv.

- 8.4 Ingen bygningsdele, beklædninger eller tagmaterialer må udføres med signalfarver eller i reflekterende materialer med en glansværdi over 30.

Denne bestemmelse er dog ikke til hinder for indbygning af glaspartier i facaderne eller ovenlysvinduer i taget, eller for integrering af solpaneler på facade eller tag.

- 8.5 Der må maksimalt opsættes tre skilte på eller i tæt tilknytning til dagligvarebutikken med navn og evt. logo.

Skilte må ikke størrelsesmæssigt virke dominerende i forhold til området eller bebyggelsen, og må ikke placeres højere end bebyggelsens tagfod.

I lokalplanområdet kan der udover ovennævnte skiltning opsættes mindre færdselstavler/informationsskilte til brug for kørsel og manøvrering på de interne færdselsarealer.

- 8.6 Der kan maksimalt opstilles 1 skiltepylon indenfor lokalplanens område, som placeres ved kundeindkørslen ved Apotekerbakken, dog kun under forudsætning af, at skiltet eller pylonen ikke er til gene for gode oversigtsforhold ved overkørslen til Apotekerbakken.

Skiltepylonen må maksimalt være 1,8 m høj, 0,6 m bred og 0,4 m dyb.

- 8.7 Skilte/skiltepylon må ikke være bevægelige, og bebyggelse, skilte/skiltepylon må kun belyses med velafskærmede væglamper eller spots.

Alternativt kan skilte dog udføres som i neonskrift opsat direkte på facaden eller som enkeltbogstaver / skrift opsat direkte på facaden med bagvedliggende coronabelysning.

- 8.8 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.

- 8.9 Der må ikke opstilles eller anvendes flagstænger til brug for reklameflag i området.

## § 9 Ubebyggede arealer

- 9.1 Såfremt der er behov herfor, kan der støjafskærmning i eller langs skel mod naboejendomme, med en principiel placering, som angivet på bilag 2 - Lokalplankort.

- 9.2 Affaldsbeholdere, deponi af brugt emballage, permanente oplag o. lign. skal placeres på visuelt afskærmede pladser eller i lukkede varegårde i umiddelbar tilknytning til bebyggelsen.

- 9.3 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentlig udseende og være pænt vedligeholdt.

- 9.4 Ubebyggede arealer, der ikke befæstes, skal som minimum udlægges i græs eller lav ensartet busket. Derudover kan der plantes enkeltstående træer eller buske.

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

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før,
- der er sket tilslutning til den kollektive varmforsyning, og
  - der er etableret vejadgange og parkeringspladser, jf. § 5.

## **§ 11 Servitutter og deklarerationer**

- 11.1 Servitut tinglyst d. 16.11.1973 om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv., aflyses inden for lokalplanområdet med vedtagelsen af nærværende lokalplan iht. planlovens § 15, stk. 2, nr. 16.

## **Vedtagelsespåtegning**

Forslaget til Lokalplan nr. 1083 er vedtaget af Hedensted Byråd den 27. november 2013 og offentliggøres efter reglerne herom i planlovens § 24.

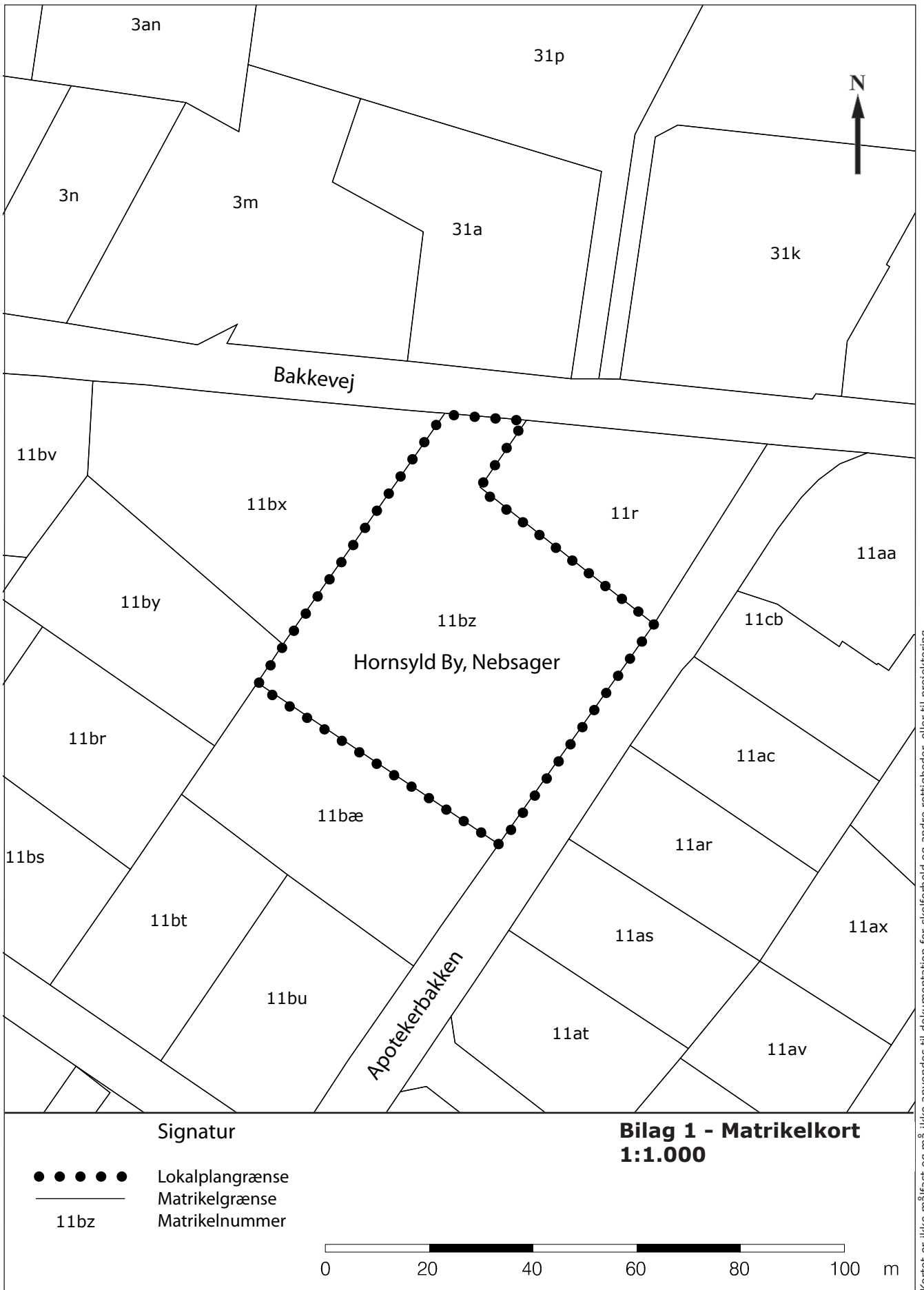
Kirsten Terkilsen  
Borgmester

Jesper Thyrring Møller  
Kommunaldirektør

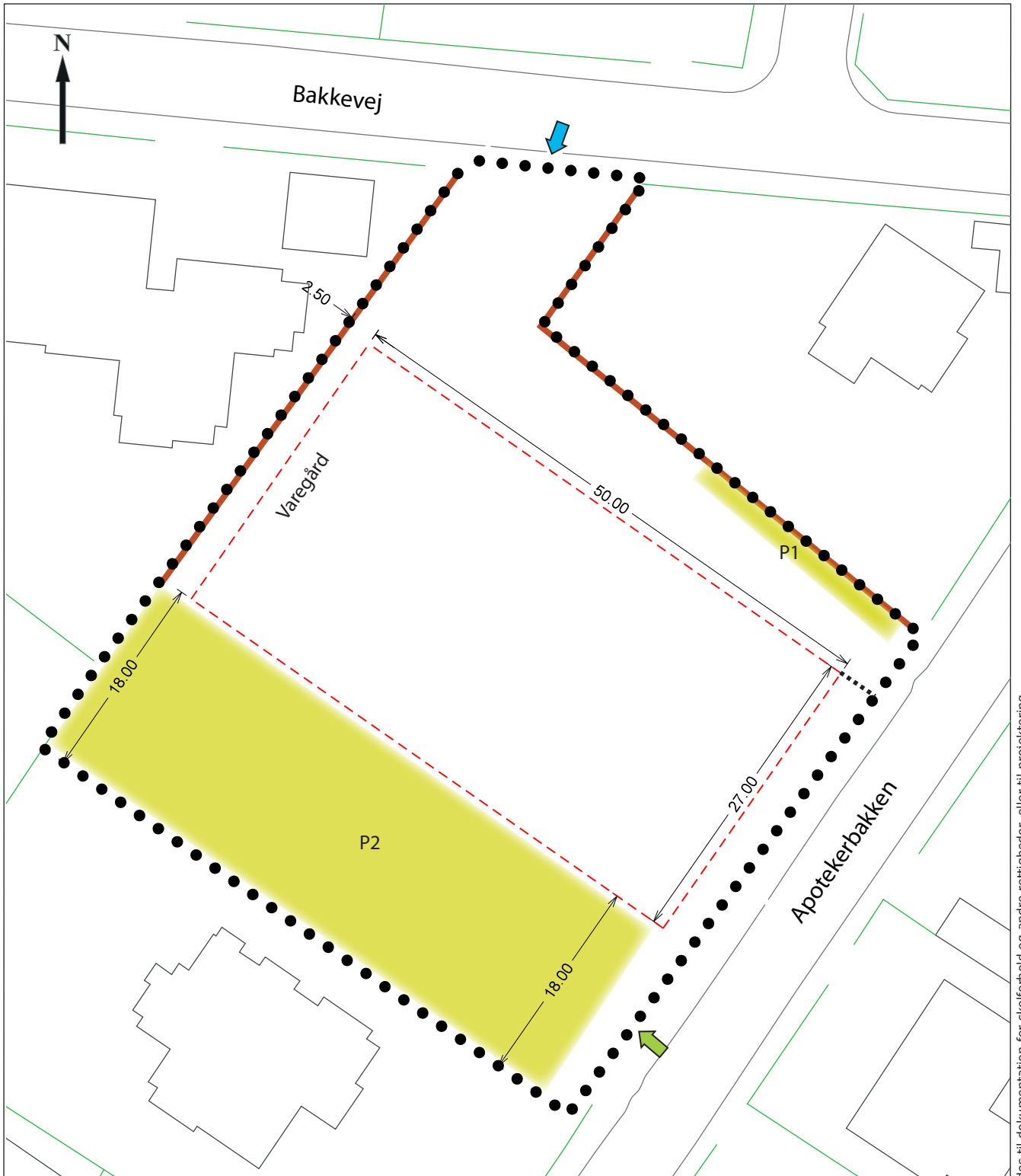
---

*Forslaget til Lokalplan nr. 1083 er i henhold til planlovens §24, stk. 3 offentliggjort i perioden fra den 11. december 2013 til den 6. februar 2014.*



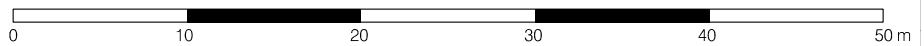






- Signatur**
- ● ● ● ● Lokalplangrænse
  - ⎓ Byggefelt
  - ➡ Vejadgang - kundekørsel
  - ➡ Vejadgang - varelevering, personale
  - P Parkering
  - ⋯ Fysisk barriere
  - Støjafskærmning

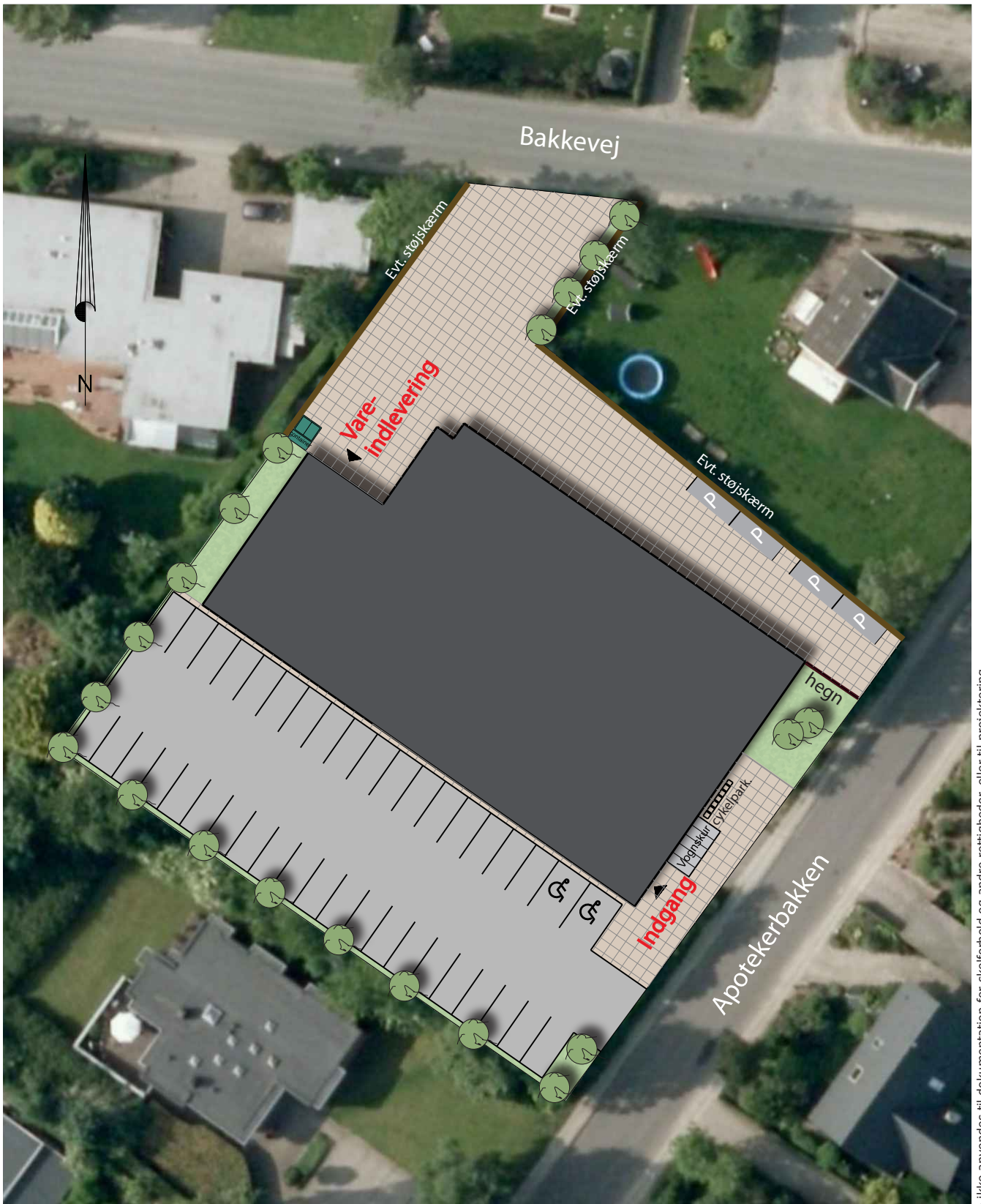
**Bilag 2 - Lokalplankort  
1:500**



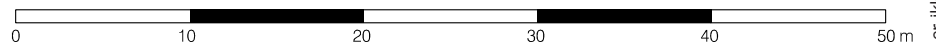
Kortet er ikke målfast og må ikke anvendes til dokumentation for skelforhold og andre rettigheder, eller til projektering.







**Bilag 3 - Illustrationsplan  
1:500**



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 endelig 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

### Lokalplan

Lokalplanen kan først påklages efter offentliggørelsen af dens endelige vedtagelse i byrådet. 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.

### Klagevejledning

Inden 4 uger fra offentliggørelsen af lokalplanens vedtagelse i byrådet, kan dette påklages til Natur- og Miljøklagenævnet for så vidt angår retlige spørgsmål.

Eventuelle klager skal sendes til Hedensted Kommune, som skal videresende disse til Natur- og Miljøklagenævnet.

Beskrivelse af klageberettigede, gebyr og betingelser for klage kan ses på klagenævnets hjemmeside: [www.nmkn.dk](http://www.nmkn.dk)

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 afgørelsens lovlighed for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra datoen for offentliggørelsen af afgørelsen.

## 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 11.12.2013 til  
Torsdag den 06.02.2014

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 06.02.2014.

Send helst brevet via mail til [teknikogmiljo@hedensted.dk](mailto:teknikogmiljo@hedensted.dk)

Eller 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**  
Tjørnevej 6  
7171 Uldum

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