

Hedensted Caravan

Lokalplan 1106

Forslag



Indholdsfortegnelse

Status og proces	1
Offentliggørelse	2
Offentlig høring	3
Retsvirkninger	4
Klagevejledning lokalplan	5
Redegørelse	6
Formålet med lokalplanen	8
Lokalplanens baggrund	9
Lokalplanens indhold	11
Konsekvenser for nærområdet	14
Redegørelse for kommuneplan 2013-2025	15
Støjbelastede arealer	17
Særlig planlægningszone	18
Forhold til anden planlægning	19
Eksisterende lokalplan	20
Servitutter	21
Teknisk forsyning	22
Naturbeskyttelse	23
Miljøforhold	24
Tilladelser fra myndigheder	25
Bestemmelser	26
§ 1 Formål	27
§ 2 Område- og zonestatus	28
§ 3 Områdets anvendelse	29
§ 4 Udstykninger	30
§ 5 Veje og parkeringsforhold	31
§ 6 Tekniske anlæg	32
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	33
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	34
§ 9 Ubebyggede arealer	35
§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	36
§ 11 Afløsning af lokalplan og servitutter	37
Miljøscreening	38

Klagevejledning miljøscreening	39
Kortbilag 1	40
Kortbilag 2	41
Kortbilag 3	42

Status og proces

Lokalplanens formål er udvide eksisterende lokalcenter i Hedensted Syd med arealet på Vejlevej 40, Hedensted, så der gives mulighed for at etablere maksimum 2000m² udvalgswarebutikker med en minimumsstørrelse på 500 m².

Lokalplanen er udarbejdet af COWI.

Offentliggørelse

Inden byrådet vedtager en lokalplan endeligt, skal forslaget til lokalplanen sendes i 8 ugers offentlig høring, således at borgerne kan sætte sig ind i forslaget og få mulighed for at komme med bemærkninger og ændringsforslag.

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

Et forslag kan ikke vedtages endeligt, hvis en myndighed efter Lov om planlægning § 29 har modsat sig dette skriftligt over for byrådet. Forslaget kan først vedtages, når der er opnået enighed mellem parterne om de nødvendige ændringer.



Offentlig høring

Forslag til lokalplan 1106 er / har været i offentlig høring i perioden XX.XXXX.XXX til XX.XXXX.XXXX.

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

Hedensted Byråd vil efter høringsperiodens afslutning tage stilling til lokalplanen og de indsendte bemærkninger. Svar på indkomne bemærkninger vil blive sendt efter byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen.

Yderligere spørgsmål

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

Hedensted Kommune - By og Landskab

Niels Espes Vej 8

8722 Hedensted

byoglandskab@hedensted.dk

Retsvirkninger

Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

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

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

Lokalplanens retsvirkninger

Ifølge Lov om planlægning § 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 heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan ifølge Lov om planlægning § 19, meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke strider mod principperne i planen. Væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygningsrelementet.

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, ifølge Lov om planlægning § 18.



Klagevejledning lokalplan

Afgørelser truffet i henhold til Lov om planlægning kan påklages efter Lov om planlægning § 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 eller miljøvurderingens 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. 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 begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. Myndigheden videresender 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.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter et areal på ca. 1,7 ha. Området udgøres af ejendommen Vejlevej 40, som er beliggende i den sydlige udkant af Hedensted By, hvor Vejlevej møder Hovedlandevej A10. Ejendommen er placeret mellem de to nævnte veje - på den nordlige del af matrikel nr. 10aa Hedensted By, Hedensted.

Ejendommens bebyggelse udgøres af et enkelt bygningsvolumen på 2.269 m², hvoraf 1.715 m² udgør et butikslokale. Butiksbygningen er opført i 2003 og fremstår i et stringent og enkelt modernistisk formsprog med overvejende lukkede facader udført i mørke metalplader.

En stor del af ejendommens ubebyggede arealer er befæstede og indrettet til ét sammenhængende parkerings- og udstillingsområde, der er anlagt øst og nordøst for bygningen og er omgivet af trådhegn. I tilknytning til parkeringsarealet er der overkørsel til Vejlevej, som er kommunevej. Samme overkørsel vejbetjener ejendommen syd for lokalplanområdet, der anvendes til butikformål af butikskæden Jem & Fix. Mod Vejlevej fremstår området med grønne forarealer, som vist på kortbilag 2.

Den eksisterende beplantning inden for området udgøres af beplantningsbælter, jf. kortbilag 2. Langs områdets nordvestlige afgrænsning er der et 10 m bredt beplantningsbælte. Den nordlige del fremstår med bevoksning i form af træer og buske, der skærmer mod Hovedlandevej A10. Mod syd fremstår beplantningsbæltet med lav beplantning i form af buske.

Mod nordøst, hvor området grænser op mod et boligområde med åben-lav bebyggelse, er der udlagt yderligere et 5 m bredt beplantningsbælte. Dette beplantningsbælte er øget og fremstår ved nærværende lokalplans udarbejdelse med en samlet bredde på 20 m. De to beplantningsbælter er anlagt med løvfældende og stedsegrøn bevoksning i form af egstypiske træer og buske.

Terrænet i området er overvejende fladt, dog med undtagelse af en lav jordvold der er placeret mod nordøst. Jordvolden grænser op til et areal der er udlagt til offentlige formål, og anvendes af Bofællesskabet Solhøj. I forlængelse af et levende hegn langs det vestlige skel mod bofællesskabet, er jordvolden beplantet med en række buske, jf. kortbilag 2.



Figur 1: Oversigt over lokalplaoområdet mellem Hovedlandevej A10 og Vejlevej i den sydlige udkant af Hedensted By.

Formålet med lokalplanen

Formålet med lokalplanen er, at gøre lokalplanområdet til en del af et lokalcenter i den sydlige del af Hedensted, som også rummer den nye Rema 1000 ved Overholmvej. Det er i forlængelse heraf formålet, at muliggøre anvendelse af den eksisterende butiksbygning til detailhandel med udvalgsvarer. Samtidig skal lokalplanen sikre, at det eksisterende butikslokale på 1.715 m² opretholdes som lovligt bestående og fremover kan anvendes i overensstemmelse med nærværende lokalplans bestemmelser.

Lokalplanen udlægger endvidere et byggefelt, der sikrer såvel placering som mulighed for yderligere bebyggelse af området, jf. kortbilag 2.

Af hensyn til Bofællesskabet Solhøj mod nordøst udlægges byggelinjer, der fastholder eksisterende afstande.



Figur 2: Lokalplanområdets grænse mod Vejlevej. Google Street View.

Lokalplanen skal desuden sikre, at der ikke etableres yderligere befæstede arealer end det eksisterende parkerings- og udstillingsområde. Herudover søges en harmonisk indpasning af butikker i bydelen sikret gennem specifikke krav til placering og udformning af bebyggelse, parkering, skiltning mv.

Lokalplanen sikrer at eksisterende overkørsel til Vejlevej fastholdes som vejadgang til området. Samtidig sikrer lokalplanen, at der kan etableres ny vejadgang til Vejlevej, jf. kortbilag 2.

Endelig skal lokalplanen sikre, at de eksisterende beplantningsbælter bevares og plejes, samt at området generelt fremtræder med et grønt præg.

Lokalplanens baggrund

Lokalplanen er udarbejdet efter ønske fra grundejer, der søger det muliggjort at etablere detailhandel med udvalgsvarer i ejendommens eksisterende butiksbygning. Det ønskes samtidig sikret, at det eksisterende lovlige butikslokale på 1.750 m² opretholdes som bestående.

Anvendelsen af ejendommen er i Kommuneplan 2013-2025 fastlagt til særligt pladskrævende varegrupper. Ved lokalplanens udarbejdelse anvendes ejendommen af grundejer, der driver butikken Hedensted Caravan A/S, med udendørs udstilling af campingvogne samt salg og service fra det eksisterende butikslokale. En forudsætning for at muliggøre detailhandel med udvalgsvarer i lokalplanområdet, er en ændring af den eksisterende centerstruktur.

Hedensted Byråd har den 28. oktober 2015 vedtaget lokalplan 1066 for en dagligvarebutik i lokalcenter Hedensted Syd. Lokalplan 1066 er ledsaget af kommuneplantillæg nr. 1 til Kommuneplan 2013-2025 for lokalcenter Hedensted Syd, der udlægger området til lokalcenter. Lokalcenteret er beliggende umiddelbart syd for lokalplanområdet og omfatter én enkelt dagligvarebutik på 1.000 m² - REMA 1000.

Hedensted Kommunen ønsker, at lokalcenteret ved REMA 1000 udvides, så der også bliver mulighed for, at Hedensted kan få tilført store udvalgsvarebutikker, hvilket ikke er realistisk at få indpasset i den tæt bebyggede bymidte. Derfor er det planen at udvide lokalcenteret ved REMA 1000 til også at omfatte Hedensted Caravancenter, så der skabes et lokalcenter med en dagligvarebutik samt få store udvalgsvarebutikker. Da lokalcenter Hedensted Syd alene omfatter en dagligvarebutik på 1.000 m², efterlader det en rummelighed på 2.000 m², som kan anvendes inden for lokalplanområdet.

Bruttoetagearealet til butiksformål i lokalcentre må ikke overstige 3.000 m². Ifølge gældende planlov § 5, stk. 3 må bruttoetagearealet i de enkelte butikker i et lokalcenter ikke overstige 1.000 m². Dog gælder jf. planlovens § 5 r, stk. 2, at lovligt bestående butikker i forbindelse med en fornyelse af plangrundlaget, kan indskrives i lokalplaner for et område, selvom butikkens størrelse og placering ikke er i overensstemmelse med de gældende regler herom. På det grundlag er Hedensted Caravancenters eksisterende lokale på 1.715 m² skrevet ind i lokalplanen som lovligt bestående.

For at sikre grundlag for planlægningen er der udarbejdet en redegørelse om detailhandel for Hedensted Caravancenter som lokalcenter, hvori behovet for plads til store udvalgsvarebutikker i Hedensted-Løsning er vurderet. Af redegørelsen fremgår, at der er et behov for udvalgsvarebutikker. Hedensted-Løsning forventes i perioden 2016-26 at få en befolkningsudvikling på ca. 1.000 borgere, som vil medføre et merforbrug til udvalgsvarer på ca. 20 mio. kr. om året. Hertil kommer at der er et betydeligt underskud i udvalgsvarehandlen. Hedensted-borgere handler i betydeligt omfang udvalgsvarer i de store omkringliggende byer.

Underskuddet var ved den seneste detailhandlalanalyse i 2007 på ca. 100 mio. kr. Til sammenligning vurderes det at udvalgsvarebutikker i lokalcenteret, med et samlet areal på 2.000 m², vil omsætte for i størrelsesordenen 35 - 45 mio. kr. pr. år afhængigt af branche. Hedensted har i dag stort set ingen udvalgsvarebutikker på mere end 500 m². Byen mangler eksempelvis butikstyper som JYSK, T. Hansen, Skousen, MAXI Zoo m.fl. Der er således et behov for at styrke detailhandelen i Hedensted med store udvalgsvarebutikker.

I redegørelsen peges på, at Hedensted bymidte er tæt bebygget. Det er derfor vanskeligt at finde plads til store udvalgsvarebutikker på mere end 500 m² med

tilhørende parkeringspladser i bymidten, da det vil forudsætte betydelige indgreb i og påvirkninger af den eksisterende bebyggelse. Hedensted Kommune har desuden konstateret, at der ikke har været interesse for at etablere større udvalgswarebutikker i bymidten. Hvis Hedensted-Løsning skal have en realistisk mulighed for at udvikle sin udvalgsvarehandel med de lidt større butikker, er det derfor nødvendigt at supplere bymidten med et velbeliggende lokalcenter.

Det vurderes, at et nyt og velbeliggende lokalcenter med butikstyper, som Hedensted-Løsning-området ikke har i dag, vil kunne hente noget af den omsætning, der er gået ud af området siden 2007. På denne baggrund er det Hedensted Kommunes ønske, inden for rammerne af et udvidet lokalcenter Hedensted Syd, at søge behovet for adgang til udvalgswarebutikker i Hedensted-Løsning-området dækket.

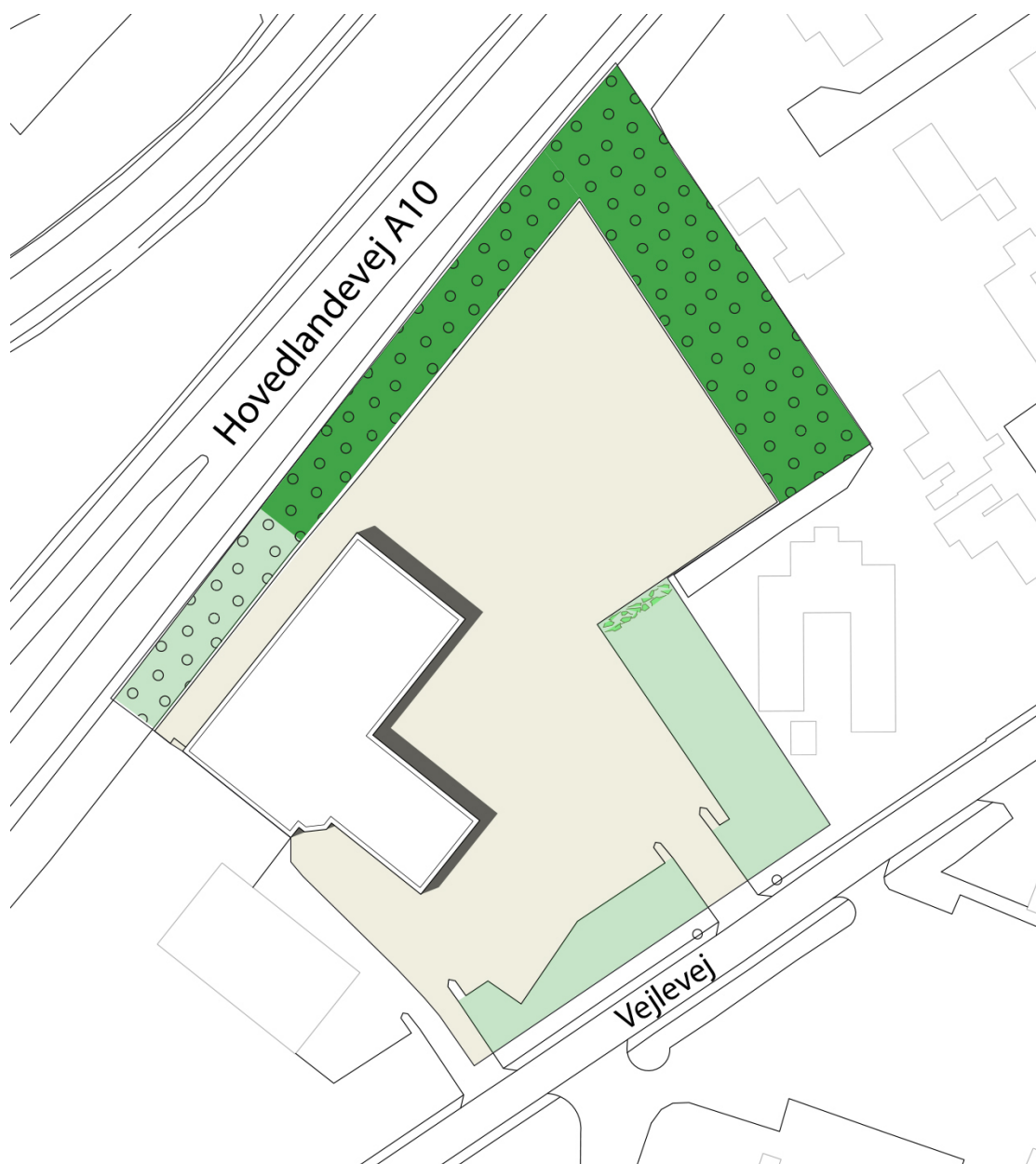
Beskrivelse af lokalplanens indhold

Lokalplanen fastlægger området til anvendelse som centerområde inden for rammen af det eksisterende lokalcenter Hedensted Syd. Området må kun anvendes til detailhandel med udvalgsvarer. Det samlede bruttoetageareal må ikke overstige 2.000 m²

Den eksisterende butiksbygning inden for lokalplanområdet ønskes således indrettet med en eller flere udvalgsvarebutikker. Butiksstørrelser skal som minimum være 500 m² og som maksimum 1000 m², dog opretholdes det eksisterende butikslokale på 1.715 m² jf. planlovens § 5 r, stk. 2 som lovligt bestående.

Lokalplanen åbner mulighed for en tilbygning til den eksisterende bebyggelse. Tilbygningen skal placeres inden for det udlagte byggefelt, jf. kortbilag 2. Ny bebyggelse kan opføres i op til 2 etager og med en maks. bygningshøjde på 10,0 m. Bebyggelsesprocenten er fastsat til maks. 25 % for området som helhed.

Vejadgang til området kan ske via eksisterende overkørsel samt mulig ny vejadgang til Vejlevej, jf. kortbilag 2. Den nye vejadgang må kun benyttes til vareindlevering. Regulering vil ske i henhold til gældende vejlovgivning.



Figur 2: På Illustrationsplanen er vist en mulig ny overkørsel til Vejlevej, placeret nord for den eksisterende.

Det vurderes at lokalplanen medfører begrænset påvirkning af bymiljøet, da hensigten med planlægningen blot er, at muliggøre ny indretning af en eksisterende butiksbygning og muliggøre en mindre tilbygning.

For at fastholde afstand og sikre det grønne areal mod Hovedlandevej A10 samt tilgrænsende boligområde, udlægges en byggelinje, jf. kortbilag 2.

Af hensyn til omgivelserne ønskes det sikret, at områdets grønne fremtoning opretholdes. Konkret stilles der krav om, at eksisterende beplantning i form af plantebælter skal bevares og plejes. Der stilles endvidere krav om, at området mod Vejlevej skal fremtræde med grønne forarealer.

Der må ikke ske yderligere befæstelse af ubebyggede arealer. Parkerings- og manøvrearealer skal således disponeres inden for de eksisterende parkerings- og udstillingsarealer, der findes øst og nordøst for bebyggelsen. Befæstede arealer skal indrettes med permeabel belægning og/eller beplantning, der understøtter, at området

fremtræder med et generelt grønt præg. Lokalplanen indeholder bestemmelser der fastlægger minimum antal parkeringspladser.

Lokalplanområdet ligger i byzone og skal efter planens vedtagelse forblive i byzone.

Lokalplanens konsekvenser for nærområdet

Trafik

En realisering af planen vil sandsynligvis medføre øget bil- og cykeltrafik til lokalplanområdet i begrænset omfang, da udvalgsvarebutikker normalt tiltrækker flere kunder end et Caravancenter. Området har god tilgængelighed for både motoriseret trafik (person- og lastbiler) samt cyklister og fodgængere. Der er på begge sider af Vejlevej cykelsti, der sikrer god og sikker afvikling af cykeltrafik. Det vurderes at den øgede mængde trafik, der kan forventes ved planens gennemførelse, kan afvikles uden væsentlige konsekvenser for nærområdet.

Lokalplanen fastlægger desuden bestemmelser, der sikrer mulighed for at etablere en ny vejadgang fra Vejlevej samt indretning af P-pladser inden for lokalplanområdet.

Støj

Lokalplanområdet er beliggende inden for et areal, der er reistreret som støjbelastet.

Den vurderes at den øgede trafik til området ikke i væsentlig grad vil påvirke støjbelastningen i området.

Beplantning

Områdets grønne karakter bevares, herunder eksisterende beplantningsbælter og grønne arealer. Lokalplanen indeholder bestemmelser der sikrer den eksisterende jordvold mod Bofællesskabet Solhøj. Det sikres således at området vil fremstå med karakter svarende til eksisterende forhold.

Redegørelse for kommuneplan 2013-2025

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

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

Lokalplanområdet er ifølge Hedensted Kommuneplan 2013 – 2025 beliggende i rammeområde 5.E.25 og udlagt til lettere industri, herunder med mulighed for indpasning af butikker til særligt pladskrævende varegrupper.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse Kommuneplan 2013-2025 for så vidt angår anvendelse til detailhandel med udvalgsvarer.

For at bringe planlægningen i overensstemmelse med kommuneplanen ledsages nærværende lokalplan af kommuneplantillæg nr. 19, der overfører lokalplanområdet fra rammeområde 5.E.25 "Vejlevej – Overholmvej, Hedensted" til rammeområde 5.C.04 "Lokalcenter Hedensted Syd". Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplantillægget.



Luftfoto, med markering af eksisterende kommuneplanramme 5.C.04 og

lokalplanområdet, der i kommuneplantillæg nr. 19 Udvidelse af lokalcenter Hedensted Syd udlægges til nyt rammeområde 5.C05.

Retningslinje for støjbelastede arealer

Lokalplanområdet er omfattet af Den fælles planlægningszone for støj, der er udlagt i retningslinjerne for Hedensted Kommuneplan 2013 - 2025.

Den fælles planlægningszone for støj er beregnet som den samlede støjpåvirkning fra en række støjklender som trafik, erhverv og støjende fritidsaktiviteter. I denne zone kræver en ændring af anvendelsen til støjfølsomme formål som f.eks. boliger, en skærpet opmærksomhed på støjforholdene. Hele planlægningszonen er ikke nødvendigvis støjbelastet over de vejledende grænseværdier, men afstanden til anlæg, der kan være støjende, gør det nødvendigt med en detaljeret dokumentation for støjforholdene.

Da lokalplanens område skal anvendes til detailhandel, vurderes støjpåvirkning fra omgivelserne ikke at give anledning til miljøkonflikter, som skal omfattes af planlægningen.

Retningslinjer for den særlige planlægningszone

Syd for lokalplanens område ligger en virksomhed, der er omfattet af risikobekendtgørelsen. Lokalplanområdet ligger indenfor den zone, hvor der i henhold til bekendtgørelse nr. 371 af 21. april 2016 om planlægning omkring risikovirksomheder, skal redegøres for risikoen ved at opholde sig indenfor zonen. Vurderingen er foretaget på baggrund af virksomhedens redegørelse om risici og forebyggelse af større uheld samt en gennemgang af de forudsætninger, der er lagt til grund for redegørelsen. Resultatet af denne vurdering er, at der ikke er forøget risiko for mennesker, der opholder sig i lokalplanområdet, idet konsekvenserne ved et evt. uheld er begrænset til virksomhedens nærområde.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

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

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

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

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

Eksisterende lokalplan

Lokalplanområdet er omfattet af gældende lokalplan nr. 4 "vedr. et areal beliggende i Hedensted ved Vejlevejs sydlige udmunding i Hovedvej A10", vedtaget i marts 1980.

Med den endelige vedtagelse og offentliggørelse af nærværende lokalplan ophæves lokalplan nr. 4 for det område der omfattes af lokalplan 1106.

Servitutter

Udover to vejbyggelinjer, tinglyst henholdsvis 20 m fra vejmidten langs Hovdlandevej A10 og 17,5 m fra vejmidte langs Vejlevej, er der ikke på tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse viden om servitutter, som kan betyde begrænsninger i forhold til realiseringen af lokalplanen.

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx. dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Teknisk forsyning

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er i dag forsynet med naturgas.

Vandforsyning

Lokalplanområdet vandforsynes fra Hedensted Vandværk.

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Hedensted Kommunes spildevandsplan som separatkloakeret med Hedensted Spildevand som ledningsejer. Spildevand ledes til Hedensted Renseanlæg, og efter rensning til Rohden Å. Regnvand ledes via regnvandsbassin til Torup Bæk.

Overfladevand

Lokalplanområdet skal kunne håndtere større regnhændelser. Det anbefales at håndtering af overfladevand ved sådanne regnhændelser tænkes ind i den samlede håndtering af regnvandet, evt. ved etablering af regnbede og beplantning inden for parkeringsarealerne, hvor regnvand ved sådanne hændelser kan opstuve og herved forsinkes lokalt.

Affald

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

Naturbeskyttelse

Natura 2000

Der ca. 4,5 km til nærmeste Natura 2000-område, som er 'Skove langs nordsiden af Vejle Fjord', og rummer Habitatområde nr. 67 og Fuglebeskyttelsesområde nr. 45.

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

Bilag IV arter

Området er beliggende indenfor udbredelsesområdet for bilag IV arterne dværgflagermus, sydflagermus, spidssnudet frø, markfirben, stor vandsalamander, strandtudse og Odder.

På grund af arealets hidtidige anvendelse vurderes det ikke at være et velegnet levested for bilag IV arter. Derfor vurderes det, at planlægningen ikke kan påvirke bilag IV-arter.

Miljøforhold

Trafik og tilgængelighed

Etablering af udvalgsvarebutikker inden for lokalplanområdet til erstatning af Caravancenteret, vil i begrænset omfang medføre øget mængde trafik i form af primært personbiler, cyklister og gående til og fra området. Lokalplanområdet har direkte vejadgang til Vejlevej via eksisterende overkørsel. Det vurderes at områdets veje og stier kan afvikle trafikken uden problemer.

Støj

Aktiviteter i lokalplanområdet må ikke påføre omgivelserne et støjniveau, der overstiger de grænseværdier, der er angivet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 om "Ekstern støj fra virksomheder". Grænseværdierne angives i forhold til selve lokalplanområdet og i forhold til naboområder, afhængigt af disse områders nuværende og planlagte anvendelse. Det støjmæssige bidrag i relation til områdets anvendelse til butiksformål vil udelukkende stamme fra kundetrafik og varetilkørsel samt tømning af affaldscontainere, idet ventilations- og køleanlæg etableres således, at de ikke bidrager væsentligt til den samlede eksterne støj.

Jord

Dette byzoneareal er ikke omfattet af områdeklassificering ifølge jordforureningslovens § 50a. Der er ikke registreret eller kendskab til forurening inden for lokalplanområdet.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres tegn på jordforurening, skal arbejdet standses og Hedensted Kommune underrettes. Herefter vurderes det, om der skal fastsættes vilkår inden arbejdet kan genoptages. Der henvises til Miljøbeskyttelseslovens § 21 og Jordforureningslovens § 71.

Tilladelser fra myndigheder

Museumsloven

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 VejleMuseerne. 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 VejleMuseerne skal underrettes.

I lokalplanområdet er ikke på forhånd kendskab til fortidsminder. Landskabets form er dog sådan, at det bestemt ikke kan udelukkes, at der på de endnu ubebyggede dele af lokalplanområdet kan gøres fund af fortidsminder, også ved kommende byggeri på nuværende befæstede arealer. Der er for nylig af Horsens Museum gjort sådanne fund nord for Overholmvej, kun knap 100 meter syd for lokalplanområdet.

VejleMuseerne anbefaler, at der forud for byggeri og anlægsarbejder i lokalplanområdet gennemføres arkæologiske forundersøgelser efter reglerne i museumslovens §26.

Bestemmelser

I henhold til Lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 med senere ændringer, fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.



§ 1 Formål

Lokalplanens formål er at sikre

- at lokalplanområdet udpeges som del af lokalcenter Hedensted Syd
- mulighed for etablering af udvalgswarebutikker på minimum 500 m²

§ 2 Område- og zonestatus

§ 2.1 Afgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter del af matr. nr. 10aa Hedensted By, Hedensted, samt alle matrikler som udstykses efter lokalplanens endelige vedtagelse.

§ 2.2 Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og forbliver byzone efter lokalplanens endelige vedtagelse.

§ 3 Områdets anvendelse

§ 3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til detailhandel med udvalgsvarer.

§ 3.2

Butiksstørrelser skal som minimum være 500 m² og maksimalt 1.000 m², dog opretholdes det eksisterende butikslokale på 1.715 m² som lovligt bestående, der fremover kan anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser

§ 3.3

Inden for området kan der etableres butikker med et samlet bruttoetageareal på maksimalt 2.000 m².

§ 4 Udstykninger

§ 4.1

Ydeligere udstykning må ikke finde sted.

§ 5 Veje og parkeringsforhold

§ 5.1

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Vejlevej.

Ved eksisterende overkørsel, som er vist på kortbilag 2, skal friholdes et oversigtsareal af størrelse 15 x 60 meter.

Der kan etableres en ny overkørsel, placeret som vist på kortbilag 2. Etableres en ny overkørsel må den kun benyttes til vareindlevering. Ved etablering af ny vejadgang skal der sikres nødvendige oversigtsarealer, jf. de til enhver tid gældende vejregler.

§ 5.2

Parkeringsarealer skal etableres indenfor det eksisterende befæstede areal, som er vist på kortbilag 2.

Parkering for handicappede skal placeres hensigtsmæssigt i forhold til sikkerhed ved ind- og udstigning og under hensyn til sikkerheden desuden så tæt ved hovedindgangen som muligt.

Parkeringspladser skal etableres efter minimum følgende fordeling:

- 1 p-plads pr. hver påbegyndt 25 m² butiksareal,
- 1 p-plads pr. hver påbegyndt 50 m² etageareal i øvrigt,
- 2+2 p-pladser til hhv. handicapbus og handicapbil.

§ 6 Tekniske anlæg

§ 6.1

Solceller, solfangere og lignende anlæg til udnyttelse af solenergi må kun etableres på tage eller facader. De skal enten indbygges i bygningen eller følge konstruktionen og de skal være antirefleksbehandlet.

§ 6.2

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

Eksisterende ledningsanlæg skal respekteres eller omlægges efter ledningsejernes anvisninger.

§ 6.3

Bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning, dog undtaget lavenergi bebyggelse.

§ 6.4

Bebyggelsen skal tilsluttes offentligt spildevandsnet.

§ 6.5

Bebyggelsen skal forsynes med vand fra alment vandværk.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

§ 7.1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 % for området som helhed.

§ 7.2

Bebyggelse må ikke opføres i mere end 2 etager og bebyggelsens højde må ikke overstige 10,0 meter, målt fra eksisterende terræn.

§ 7.3

Ny bebyggelse og varegårde skal placeres inden for det udlagte byggefelt, som er vist på kortbilag 2.

Vognskjul til kundevogne er undtaget og kan placeres uden for byggefeltet.

§ 7.4

Eksisterende bebyggelse kan ombygges og genopføres, men det eksisterende og lovligt bestående butikslokale på 1.715 m² må hverken ombygges væsentligt eller genopføres.

§ 7.5

Der er tinglyst vejbyggelinje langs Vejlevej på 17,50 m fra vejmidte og langs Hovedlandevej A10 på 20,00 m fra vejmidte. For begge vejbyggelinjer er evt. højdetillæg 1,5 m x højdeforskel + 1 m.

§ 7.6

Ved etablering af vognskjul skal byggelinjerne vist på kortbilag 2 respekteres.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

§ 8.1

Tage må ikke dækkes med blanke eller reflekterende materialer med en glansværdi over 14.

Tage skal fremstå som hele ubrudte tagflader. Eventuelle glasoverdækninger, ventilationsanlæg og lignende skal udformes eller inddækkes, så de indgår som en del af taget i en arkitektonisk helhed.

§ 8.2

Facader på butiksbygningen skal fremstå i tegl som blank mur, som pudset eller vandskuret mur eller i farvet/malet beton/metalplader. Op til 50 % af butiksfacaden kan endvidere fremtræde i transparent ufarvet glas eller andre former for facadebeklædning, f.eks. facadetegl, skærmtegl, kompositmaterialer, kobber eller zink. Endelig kan facader udføres med begrønning.

Der skal være indkig til butikken gennem vinduer og døre, hvorfor disse ikke må blændes.

§ 8.3

Farvemæssigt skal facader på butiksbygningen, herunder vinduer, døre og lignende mindre bygningsdele, fremtræde i byggematerialets naturlige farve (ved naturmaterialer), hvidt, sort, rød/brune jordfarver eller disse farvers blanding med hvidt eller sort.

Øvrige bygninger som eksempelvis varegård og vognskjul til kundevogne skal materiale- og farvemæssigt fremtræde i harmoni med den øvrige bebyggelse.

§ 8.4

Der må i alt opsættes 3 skilte til den enkelte udvalgsvarebutik med navn og evt. logo. Skilte må ikke placeres over tagfod/stern. Skilte må kun udføres som facadeskilte eller skiltepylon.

Facadeskilte skal udføres som løse bogstaver med en tekst højde på højst 80 cm og skal i øvrigt tilpasses bygningens karakter.

Der kan opstilles én skiltepylon, placeret ved overkørsel fra Vejlevej. Pylonen må have en maks. bredde x højde på 1,0 x 4,2 meter og skal udformes med navn/logo for udvalgsvarebutikker inden for området. Navn og logo tillades indirekte belyst, som kontur eller udført f.eks. som spinkle formede neonrør.

§ 8.5

I området kan der endvidere opsættes færdselstavler/informationsskilte til brug for kørsel og manøvrering på de interne færdselsarealer.

§ 8.6

Bebyggelsen kan belyses/illumineres med væglamper eller spots opsat i tagkonstruktionen eller den omgivende belægning. Belysning må dog ikke virke blændende ift. naboer og forbipasserende trafik.

§ 8.7

Der kan opstilles maksimalt 3 flagstænger. Flagstænger må have en højde på bygningens facadehøjde plus 1/3 del, dog højest 10 meter.

Flagstænger må kun flage med firmanavn/-logo.

§ 9 Ubebyggede arealer

§ 9.1

Der må ikke ske yderligere befæstelse af ubebyggede arealer end de eksisterende, som er vist på kortbilag 2.

Befæstede arealer skal indrettes med permeabel belægning.

§ 9.2

Der må kun etableres udendørs oplag i dertil indrettede og visuelt lukkede varegårde, der skal placeres inden for byggefeltet, jf § 7.3.

§ 9.3

De eksisterende beplantningsbælter vist på kortbilag 2, skal bevares og plejes.

§ 9.4

Mod Vejlevej skal området fremtræde med grønne forarealer, som vist på kortbilag 2. Forarealerne kan fx beplantes med spredte træer og buske i græsbund.

§ 9.5

Hegn i naboskel skal være levende hegn.

§ 9.6

I lokalplanområdet må der ikke ske langtidsparkering af lastbiler.

§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

§ 10.1

Bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet kollektiv varmforsyning, offentligt spildevandsnet samt alment vandværk.

§ 10.2

Ny eller omdannet bebyggelse må ikke tages i brug, før bestemmelserne i § 5 stk.2 om parkeringsforhold er opfyldt.

§ 11 Aflysning af lokalplan og servitutter

§ 11.1

Med vedtagelsen af denne lokalplan ophæves lokalplan nr. 4 for det område, der berøres af lokalplanen.

§ 11.2

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

Samlet konklusion af miljøscreening

Det vurderes, at den samlede miljøpåvirkning inklusive de kumulative effekter af planforslagene ikke er væsentlig. Derfor er der ikke krav, om udarbejdelse af en miljøvurdering i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer, lovbekendtgørelse nr. 1533 af 10. december 2015.

Screeningen viser enkelte emner hvor der er mulighed for en miljøpåvirkning, der er fx på detailhandlen i Hedensted midtby, for at afbøde disse påvirkninger fastsætter planenerne krav til minimumsstørrelser på butikker i lokalcentret, så lokalcentret ikke vil konkurrere med den eksisterende detailhandel i bymidten. Herudover vil der være mulighed for en mindre påvirkning af boligmiljøet og naboområderne, der vil kunne forventes flere kunder til området, dog tages der højde for dette ved, at lokalplanen fastsætter byggeplaner til de eksisterende boliger i området.

Overordnede vurderes det at planerne ikke vil have en væsentlig påvirkning af miljøet, da området ikke vil ændres væsentligt i forhold til den eksisterende anvendelse.

Hedensted Kommune har foretaget en screening af planforslagene og har afgjort, at de ikke vil have en væsentlig indvirkning på miljøet. Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering er truffet på baggrund af lovens § 3, stk. 2, idet der planlægges for et projekt, som ikke er omfattet af bekendtgørelsens bilag 3 eller 4.

Afgørelsen skal i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer offentliggøres med begrundelse og klagevejledning, hvilket sker samtidig med, at planforslagene fremlægges i offentlig høring.

Det samlede miljøscreeningsskema findes [her](#).

Klagevejledning miljøscreening

Afgørelser truffet i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer, lovbekendtgørelse nr. 939 af 3. juli 2013 og 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.

Klagevejledning

Borgere, virksomheder og organisationer, som ønsker at klage over en afgørelse, skal anvende klageportalen. 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.

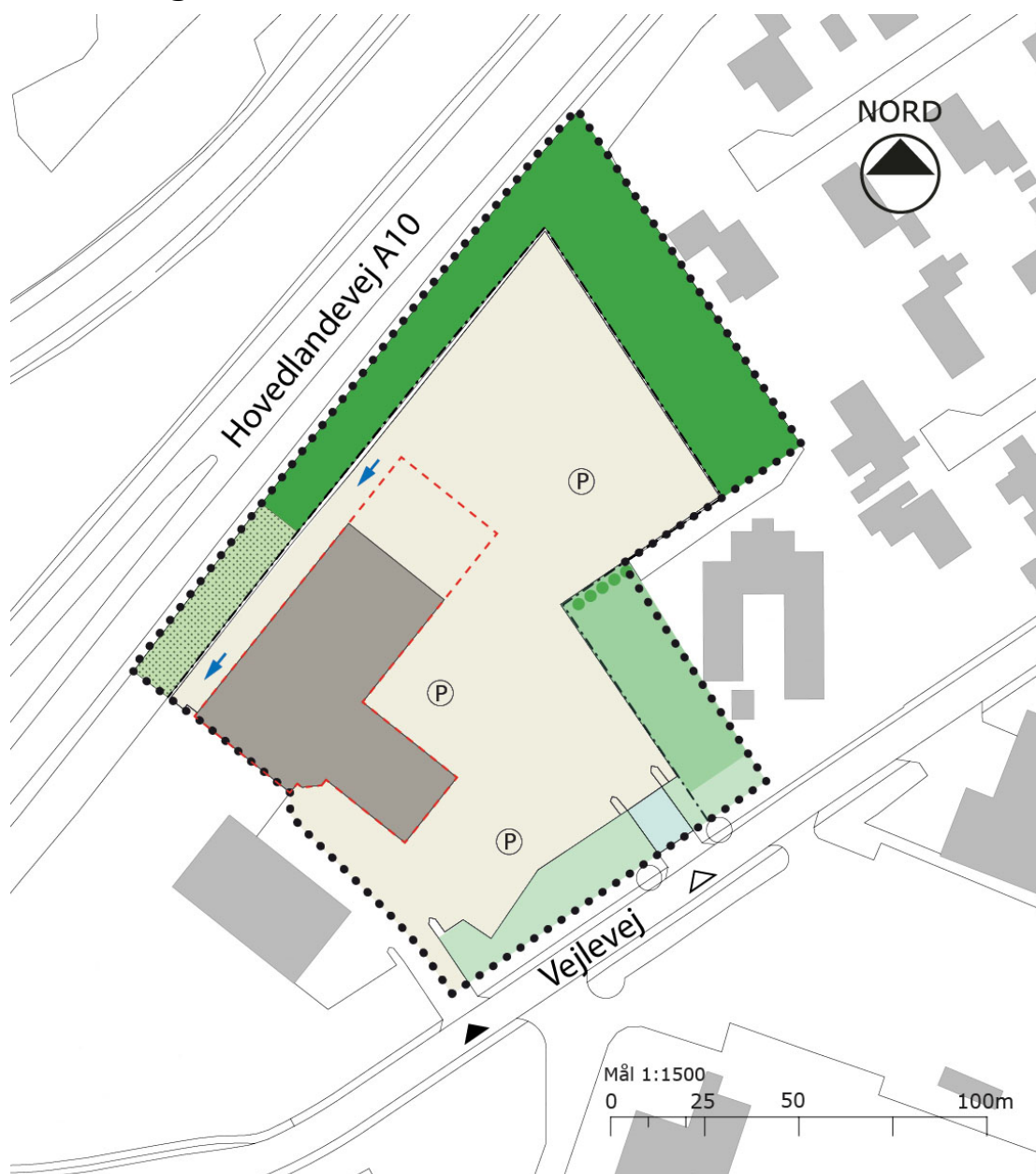
Natur- og Miljøklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der ikke indsendes via klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. Myndigheden videresender 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.

Kortbilag 1

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

Kortbilag 2

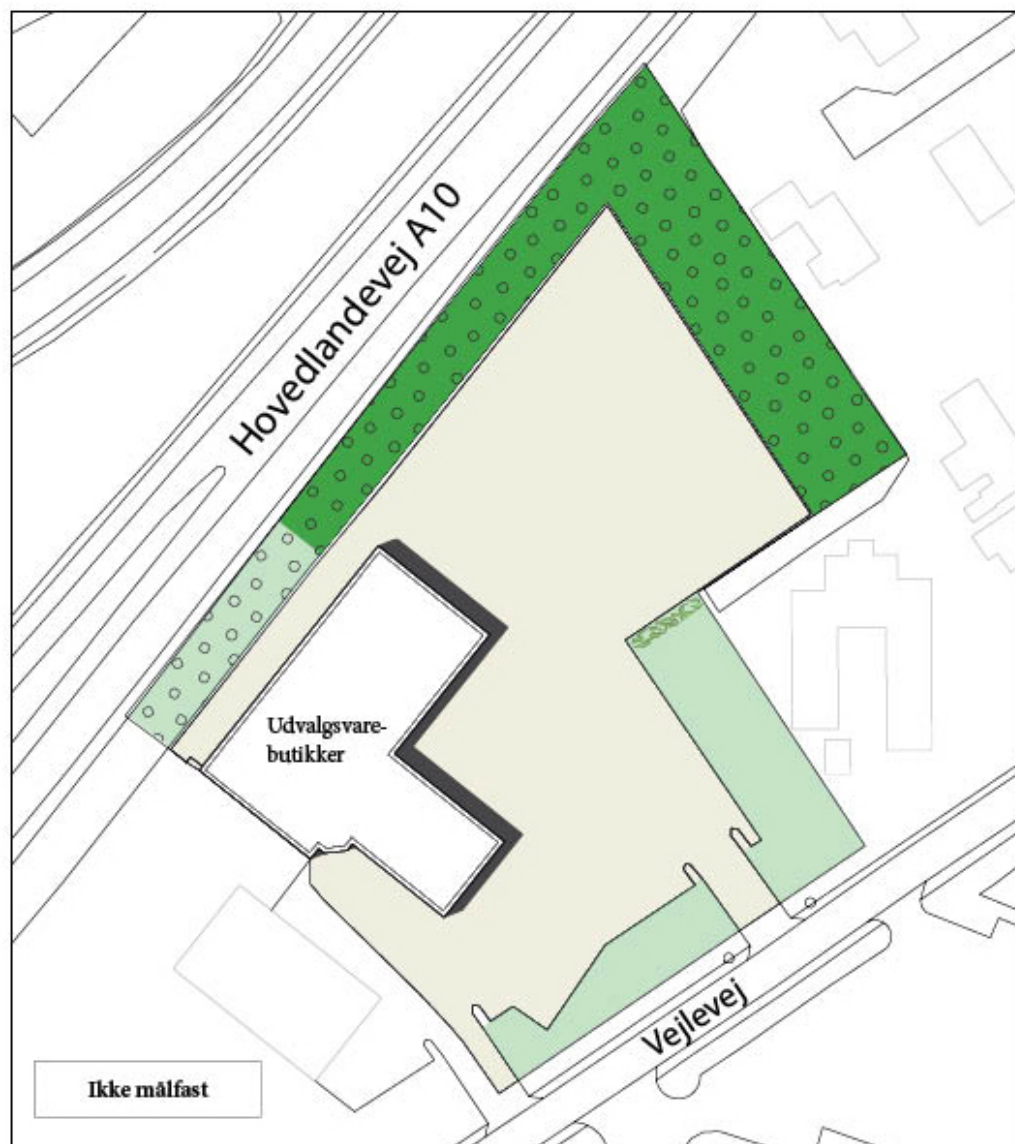


Kort bilag nr. 2 - Arealanvendelse - Juridisk kort findes [her](#).

Signatur:

•••••	Lokalplangrænse	■	Eksisterende beplantningsbælte, skov
■	Eksisterende bebyggelse	■	Eksisterende beplantningsbælte, buske
---	Byggefelt	■	Grønt forareal
---	Byggelinje	■	Eksisterende lav jordvold
▶	Eksisterende vejadgang	■	Areal der kan befæstes ved etablering af ny vejadgang
◀	Mulig ny vejadgang	(P)	Eksisterende befæstet areal, der kan anvendes til parkering
●●●	Eksisterende lav beplantning	▶	Vejadgang, varekørsel til ejendom sydvest for området

Kortbilag 3



Kort bilag nr. 3 - Illustrationsplan