

# Kommuneplantillæg nr. 1

til Kommuneplan 2017-2029

Et Outdoor- og erhvervsområde ved Gesagervej i Hedensted Vest



**HEDENSTED**  
KOMMUNE



# Kommuneplantillæg nr. 1

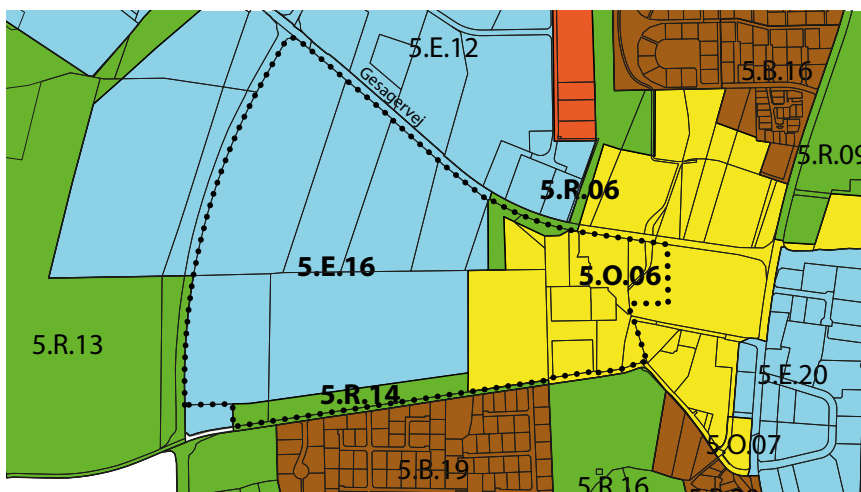
## Baggrund

Hedensted Kommune ønsker med tilvejebringelsen af lokalplan nr. 1115 at give mulighed for at udvikle et større område ved Gesagervej til et rekreativt område, centreret omkring et "cykelmekka" og outdoorområde i tilknytning til Hedenstedcentret.

Som supplement til de rekreative og sportsmæssige aktiviteter i området ønskes der desuden mulighed for at etablere et sportshotel med konferencefaciliteter, restaurant mv. i tilknytning til Hedenstedcentret, ligesom der ønskes mulighed for at etablere et erhvervsomt område med iværksættermiljø samt kursus- og uddannelsesfaciliteter.

Planområdet er ifølge Hedensted Kommuneplan 2017 – 2029 beliggende i følgende rammeområder:

- 5.O.06, offentlige formål (Stjernevejs Skole m.m.)
- 5.E.16, erhvervsområde (Kildeparken 2. etape)
- 5.R.06, rekreativt område (rekreativt område ved Gesagervej)
- 5.R.14, rekreativt område (rekreativt område i Kildeparken 2)



Eksisterende rammeområder

Lokalplan nr. 1115 er kun delvis i overensstemmelse med kommuneplanrammerne, da den forudsætter en ændring af rammeområderne i området. Således ønskes det eksisterende rammeområde 5.E.16 til erhvervsformål omdannet til rekreative formål for at muliggøre realiseringen af de rekreative aktiviteter.

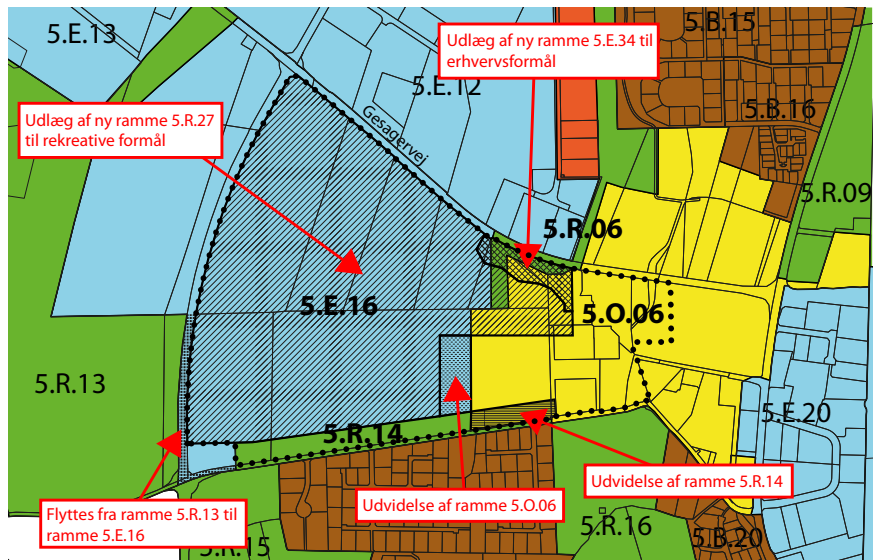
p

Der ønskes ligeledes udlagt et nyt rammeområde til erhvervsformål. Dette område udgør en del af rammeområde 5.E.16 og 5.R.06 og ønskes fremadrettet anvendt til erhvervsområde med et iværksættermiljø med virksomheder i form af lettere erhverv. Her gives der desuden mulighed for at skabe plads til opførelsen af et højhus med hotel, konferencefaciliteter og restaurant mv. i tilknytning til Hedenstedcentret.

Som følge af en omdisponering og udlæg af et nyt rammeområde 5.R.27 til rekreative formål, ønskes der foretaget en justering af afgrænsningen af rammeområde 5.O.06. Herunder overføres bl.a. en del af rammeområde 5.O.06 til den nye ramme 5.R.27 og den eksisterende rekreative ramme 5.R.14, således at beplantningsbæltet mod Årupvej omfattes i sin helhed af rammeområdet. Slutteligt justeres afgrænsningen mellem rammeområde 5.E.16 og 5.R.13, således at Vestre Ringvej omfattes af ramme 5.E.16. Dette gøres for at opretholde en sammenhæng til den

resterende del af rammeområde 5.E.16 sydvest for lokalplanområdet.

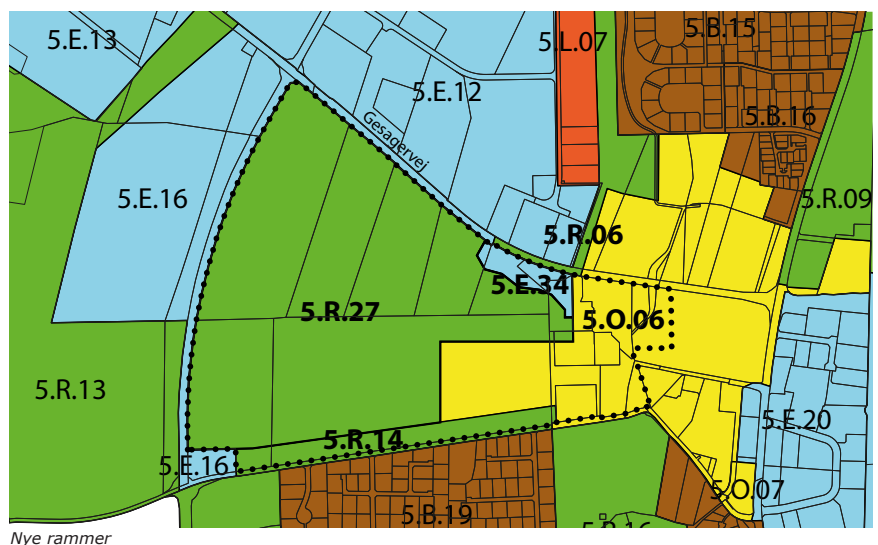
På den baggrund udarbejdes nærværende kommuneplantillæg nr. 1 i forbindelse med lokalplan nr. 1115. Med dette tillæg ændres anvendelsen af en del af rammeområde 5.E.15 til rekreative formål ved udlæg af et nyt rekreativt rammeområde 5.R.27, ligesom der udlægges et nyt rammeområde 5.E.34 til erhvervsformål, hvor der ligeledes gives mulighed for at etablere hotel mv. i tilknytning til Hedenstedcentret. Ved samme lejlighed justeres afgrænsningen af rammeområderne 5.O.06 og 5.R.14 i overensstemmelse med disponeringen af området.



Ændringer jf. dette kommuneplantillæg

De bygningsregulerende bestemmelser for de eksisterende rammeområder 5.O.6 og 5.R.14 ændres ikke. Nærværende kommuneplantillæg fastlægger bygningsregulerende bestemmelser for de nye rammeområder 5.R.27 og 5.E.34.

Forslaget er udarbejdet i overensstemmelse med planlovens § 23c. Der er gennemført forudgående indkaldelse af ideer og forslag i perioden 8.5.2018 til 22.5.2018. Der er ikke indkommet bemærkninger eller forslag i forhøringsperioden.



Nye rammer

## Miljøscreening

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), bekendtgørelse om lov nr. 448 af 10. maj 2017, skal det for planer, som fastlægger rammer for fremtidig anlægstilladelse, klarlægges, hvorvidt der skal foretages en miljøvurdering af de pågældende planer. Planer skal miljøvurderes, såfremt indvirkningen på miljøet vurderes at være væsentlig.

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) skal der kun gennemføres en miljøvurdering af planer og programmer, hvis planerne må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Det er Hedensted Kommunes vurdering, at planforslagene er omfattet af obligatorisk miljøvurderingspligt jf. miljøvurderingslovens § 8, stk. 1. Begrundelsen er, at lokalplan og kommuneplantillæg udarbejdes inden for energi, fysisk planlægning og arealanvendelse og fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser.

Planforslagene er omfattet af miljøvurderingslovens bilag 2, stk. 10b) Infrastrukturprojekter, anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg. Planerne vurderes at være obligatorisk miljøvurderingspligtige pga. områdets størrelse, jf. miljøvurderingslovens § 8, stk. 2, pkt. 1.

### Afgrænsning af miljørapporten

Hedensted Kommune skal ifølge miljøvurderingsloven indlede miljøvurderingen med en afgrænsning af miljørapportens indhold. Afgrænsningen har til formål at beskrive, hvilke miljøtemaer, der skal behandles i miljøvurderingen og vil indgå i miljørapporten. Afgrænsningen af miljørapportens indhold fremgår af dette afgrænsningsnotat.

I afgrænsningsnotatet beskrives også, hvordan miljøvurderingen af disse temaer forventes udført. Kommunen skal ifølge miljøvurderingsloven foretage en høring af de berørte myndigheder, før der tages endelig stilling til afgrænsningen af miljørapportens indhold.

Afgrænsningen af miljørapportens indhold er udarbejdet på grundlag af planforslagene Lokalplan nr. 1115 og Kommuneplantillæg nr. 1.

Hedensted Kommune har ved gennemgangen af planforslagene vurderet, at miljøvurderingen bør omfatte mulig påvirkning af følgende miljøparametre:

- Overfladevand
- Trafik
- Støj
- Landskab
- Vind og skygge
- Friluftsliv og rekreative forhold

For de øvrige miljøparametre er der ikke vurderet at være sandsynlighed for væsentlig miljøpåvirkning. Øvrige miljøparametre indgår derfor ikke i miljøvurderingen og dermed ikke i miljørapporten. I vedlagte skema (se bilag) er det uddybet, hvorfor øvrige miljøparametre ikke vurderes at medføre væsentlig miljøpåvirkning.

### Forudgående høring

Forud for udarbejdelsen af miljørapporten, skal kommunen høre an-

dre berørte myndigheder om, hvorvidt de mener, at afgrænsningen af miljørapportens indhold er dækkende. Dette gøres ved fremsendelse af afgrænsningsnotatet. Ved berørt myndighed forstås en myndighed, som på grund af dens specifikke miljøansvar skal godkende eller give samtykke, tilladelse, godkendelse eller dispensation, for at planen eller programmet kan realiseres.

Andre berørte myndigheder har i perioden fra den 3.5.2018 til den 17.5.2018 haft mulighed for at kommentere på afgrænsningsnotatet og der er ikke indkommet bemærkninger, som giver anledning til at miljøvurdere planforslagene.

### **Ikke teknisk resumé**

Dette resumé opsummerer den samlede miljørapport til forslag til lokalplan nr. 1115 og kommuneplantillæg nr. 1 Hedenstedparken / Cykelmekka.

Planforslagene vurderes at være i overensstemmelse med gældende lovgivning og planlægning, herunder kommuneplan, habitatbekendtgørelse og klimatilpasningsplan.

#### *1.1. Afgrænsning af miljøvurderingen*

Gennemgangen af samtlige miljøparametre (screening og afgrænsning) har resulteret i, at følgende miljøparametre er udvalgt til nærmere vurdering og dermed behandles i miljørapporten:

- Overfladevand
- Trafik
- Støj
- Landskab
- Skygge og vind
- Friluftsliv og rekreative forhold

#### 1.2. Miljøvurderingstemaer

##### *1.2.1 Overfladevand - oversvømmelsesrisiko*

Planområdet består overvejende af eksisterende eller tidligere landbrugsjord i omdrift, der sandsynligvis ikke er intensivt drænet, og derfor er selvdrænende. I forbindelse med fortætning af planområdet ved anlæg af veje, bygninger og andre befæstede arealer opstår der behov for håndtering af regnvand, enten ved nedsivning eller ved udledning til recipient via regnvandsbassin. Punktvis nedsivning af regnvand kan øge grundvandsdannelsen lokalt og ændre vandføringen i lokale recipienter på en måde, der ikke kan kontrolleres i samme grad som ved udledning via regnvandsbassiner. Det bør undersøges nærmere, om nedsivning kan ske uden at forøge vandføringen i særligt Tagkær Bæk syd for planområdet, der har kapacitetsproblemer.

Hovedforslaget giver anledning til en væsentligt mindre fortætning af planområdet end referencescenariet, hvilket reducerer mængden af regnvand, der skal håndteres inden for området.

##### *1.2.2 Trafikal påvirkning*

Der etableres adgang til området via to adgange, A og B. A er den eksisterende ind-kørsel til Hedensted Centret, der er begrænset til indkørsel mens der etableres en ny adgang B, der med stor sandsynlighed bliver en ind- og udkørsel.

Der er beregnet kapacitet for de to adgange for at fastlægge udformningen af de to kryds. Kapacitetsberegningerne viser, at der ikke er behov

for svingbaner pga. kapaciteten. I miljøvurderingen anbefales alligevel, at der etableres venstresvingbaner på Gesagervej ved begge indkørsler af hensyn til smidig afvikling og trafiksikkerhed, da en svingbane vil reducere risikoen for bagendekollisioner og svinguheld i krydsene ved indkørslerne.

#### *1.2.3 Støj*

Der findes ikke vejledende grænseværdier for støj fra fritidsaktiviteter, og derfor er der ikke en fast praksis for regulering af støj fra f.eks. kunstgræsbaner og BMX-baner. Undersøgelser har vist, at støj fra fritidsaktiviteter opleves mindre generende end støj fra virksomheder.

På nuværende tidspunkt vurderes den primære støjkilde at være den eksisterende kunstgræsbane på området. Ved etablering af en BMX bane vurderes støjpåvirkningen at blive forøget i omgivelserne, men vurderes ikke at medføre støjgener ved daglig brug af banen. Dog vurderes afholdelse af stævner at medføre støjgener pga. publikum og højtalere. BMX banen bør derfor indrettes således, at støjpåvirkningen ved de nærmeste boliger til planområdet, minimeres så meget som muligt.

#### *1.2.4 Landskab og visuelle forhold*

Samlet vurderet vil realisering af planforslagene fastholde og potentielt øge overgangslandskabets noget forstyrrede og blandede landskabskarakter, hvor især den kunstige bakkeformation kan opleves som et fremmedelement. Den forstyrrede landskabskarakter i overgangslandskabet vurderes dog ikke at specielt sårbar for yderligere ændringer og forstyrrelser.

Planrådets terræn- og anlægsmæssige disponering kan derfor integreres bedre i landskabet her, fremfor i mere sårbare landskaber. Den landskabelige påvirkning ved den kunstige bakke vil i nogen grad kunne afværges ved afskærmende beplantning, men omvendt vil landskabet godt kunne bære det, hvis man vælger at eksponere særligt bakkeformationen set fra omgivelserne.

#### *1.2.5 Skygge og vind*

Bygninger medfører skyggekast, og visse byggerier kan desuden give vindturbulens. Skygge- og vindpåvirkningen, som det planlagte byggeri kan medføre lokalt, er derfor undersøgt ved udarbejdelse af skyggediagrammer og vindanalyse. Skyggediagrammerne er udarbejdet, så de repræsenterer de fire årstider og døgnets variation.

Ifølge skyggediagrammerne vil det planlagte byggeri ikke medføre væsentligt forøgede skyggepåvirkninger af omgivelserne, og der er ikke boliger, haver, institutioner, rekreative områder eller lignende, der vil blive påvirket af forøget skyggekast. Nærområderne omkring de nye bygninger vil uundgåeligt blive beskyttet, hvilket primært vil omfatte p-arealer og andre erhvervsvirksomheder.

Vindanalysen viser, at enkelte områder omkring de nye bygninger kan blive påvirket af vindturbulens, især ved vind fra sydvest. Dette gælder især arealerne sydvest for højhuset "Sportellet", hvor påvirkningen vil være væsentlig. På dette areal bør der indarbejdes lægvere i form af læskærme eller beplantning. Mellem de nye erhvervsbygninger langs Gesagervej kan der ligeledes forekomme forøgede vindhastigheder, men dette vurderes ikke at være af væsentlig karakter.

#### *1.2.6 Friluftsliv og rekreative forhold*

Realisering af planforslagene vil medføre væsentligt forbedrede mulig-

heder for rekreativ benyttelse af planområdet. Dette gælder både, når der sammenlignes med eksisterende forhold, som for størstedelen er landbrugsdrift uden offentlig adgang, og når der sammenlignes med referencescenariet, som er erhvervsudvikling på stort set hele planområdet.

Planforslagene forbedrer mulighederne for friluftsliv både for brugerne af BMX banen og for befolkningen i området generelt, idet store dele af planområdet vil fremstå som offentlig park med stier, vådområder (regnvandsbassiner), shelters, grillhytter mv. Miljøpåvirkningen i forhold til friluftslivet som følge af planforslagene vurderes derfor at være væsentlig positiv.

### 1.3. Afværgeforanstaltninger

#### *1.3.1 Trafik*

I anlægsfasen bør der etableres foranstaltninger, der sikrer trafikens afvikling og sikkerhed ved ind- og udkørsel fra byggepladsen. Det kan være i form af svingbaner eller midlertidigt signalanlæg, der sikrer til- og frakørslen fra byggepladsen. I driftsfasen bør trafiksikkerheden sikres via etablering af venstresvingbaner ind til lokalplanområdet. Svingbaner vil mindske risikoen for uheld i forbindelse med svingning fra Gesagervej ind til området. For de to sekundære adgange kan der gøres foranstaltninger ved arrangementer for at regulere trafikken, så den ledes hensigtsmæssigt til og fra arealet. Det kan f.eks. gøres ved at have personer, der guider trafikanterne til og fra området.

#### *1.3.2 Støj*

Inden opstart af anlægsfasen skal arbejdet anmeldes til kommunen, senest 14 dage før, så der kan ske en eventuel varsling af naboer vedrørende støjgener forbundet med arbejdet.

BMX-banen bør i forhold til nærmeste naboer indrettes og drives på en måde, der mindsker den øgede støjpåvirkning mest muligt.

#### *1.3.3 Vind*

Der vurderes at være behov for lokale lægivere nordvest for højhuset. Lægiverne kan bestå af læskærme, beplantning eller en kombination heraf, som indarbejdes i den videre projektering.

#### *1.3.4 Øvrige*

Der vurderes ikke at være behov for afværgeforanstaltninger i relation til miljøvurderingen af overfladevand, landskab, samt friluftsliv og rekreative forhold.

### 1.4. Overvågning

#### *1.4.1 Trafikale forhold*

Det anbefales, at de trafikale forhold overvåges nøje i tiden efter etableringen for at sikre, at trafikken kan afvikles tilfredsstillende og sikkert.

#### *1.4.2 Øvrige*

Der vurderes ikke at være behov for overvågning i relation til miljøvurderingen af overfladevand, støj, landskab og visuelle forhold, skygge og vind eller friluftsliv og rekreative forhold.

### **Natura 2000-områder og beskyttede arter på habitatdirektivets bilag IV.**

Natura 2000 områder er en samlende betegnelse for EU-fuglebeskyt-

telsesområderne og EU-habitatområderne. Natura 2000-områderne danner tilsammen et økologisk netværk af beskyttede naturområder gennem hele EU. Levevilkårene for arterne på habitatdirektivets bilag IV og på fuglebeskyttelsesdirektivets bilag I skal forbedres, og deres levesteder skal beskyttes både i og uden for de internationale naturbeskyttelsesområder.

Kommunen må derfor ikke vedtage planer eller træffe afgørelser, der kan have en negativ påvirkning af udpegningsgrundlaget for eller integriteten af Natura 2000-områder eller levesteder, yngle- og rasteområder for dyre- og plantearter på EU's habitatdirektivs bilag IV. Alle planer og projekter skal derfor vurderes i forhold til, om de kan medføre en negativ påvirkning af Natura 2000-områder eller de beskyttede arter på bilag IV.

I dette konkrete tilfælde er der ca. 6 km til nærmeste Natura 2000-område, som er Skove langs nordsiden af Vejle Fjord. Hedensted Kommune vurderer, at planlægningen på grund af afstanden og den anvendelse, der planlægges for, ikke kan medføre en negativ påvirkning af Natura 2000-områder.

Hedensted Kommune har ikke registreret bilag IV arter i området. På grund af arealets hidtidige anvendelse vurderes det ikke at være et velegnet levested for bilag IV arter. Derfor vurderes det at planlægningen ikke kan påvirke bilag IV-arter.

#### **Produktionserhverv**

Den nordvestlige del af planområdet ligger inden for konsekvenszonen omkring produktionserhvervene nord og nordvest for planområdet. I henhold til kommuneplanens retningslinje 4.2.2 kan der ikke etableres forureningsfølsom anvendelse med mindre at miljølovgivningens gældende grænseværdier kan overholdes således, at virksomhedernes drifts- og udviklingsmuligheder ikke forringes. Mindsteafstanden fra produktionserhverv til følsom anvendelse skal som udgangspunkt være 500 meter. Det vurderes, at de tiltag, som muliggøres inden for det pågældende område, ikke er miljøfølsomme, hvorved kommuneplantillægget er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer vedr. produktionserhverv.

### **Vedtagelsespåtegning**

Forslaget til Kommuneplantillægget nr. 1 er vedtaget af Hedensted Byråd den xx. xxx 2018 og offentliggøres efter reglerne herom i planlovens § 24.

Kasper Glyngø  
Borgmester

Jesper Thyrring Møller  
Kommunaldirektør

---

*Forslaget til Kommuneplantillægget nr. 1 er i henhold til planlovens §24, stk. 3 offentliggjort i perioden fra den xx. xxx 2018 til den xx. xxx 2018.*



# Ramme 5.R.27

## Rekreativt område

### Anvendelse

Rekreative formål

### Maksimal

#### bebyggelsesprocent

5 %

### Maksimal etageantal

1 etage

### Maksimal bygningshøjde

4,5 meter - tribuner og startanlæg i tilknytning til BMX banen er undtaget herfor.

### Nuværende zoneforhold

Byzone og landzone

### Fremtidig zoneforhold

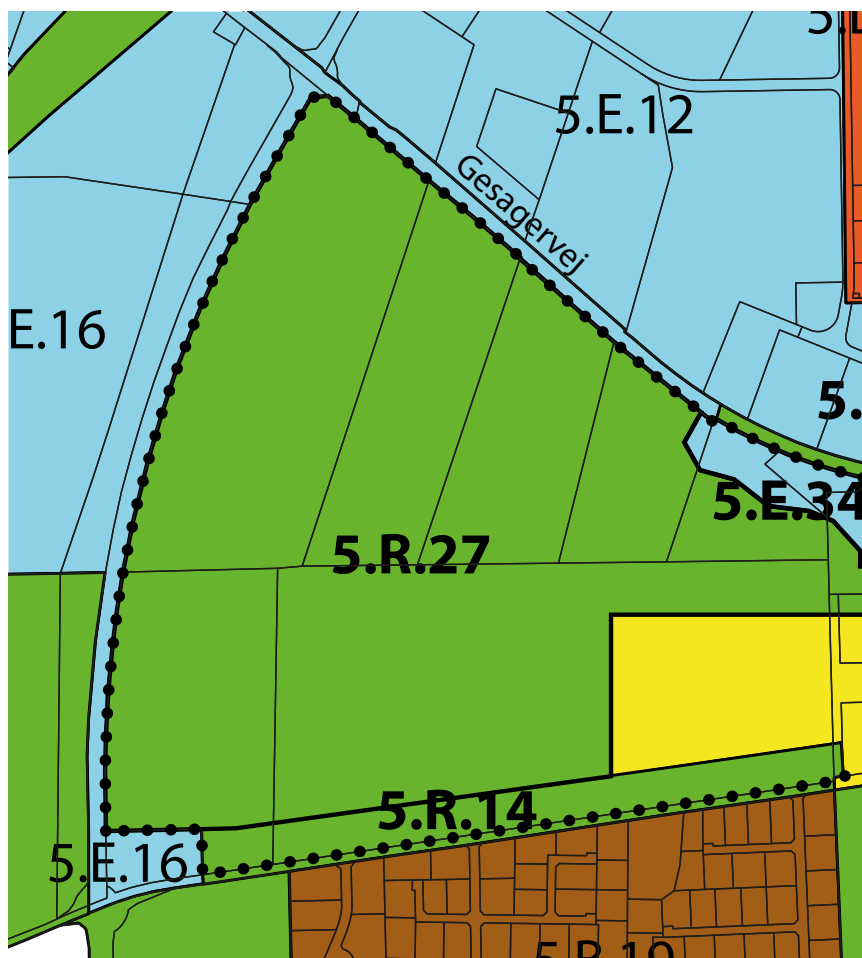
Byzone

### Natur og infrastruktur

Der skal etableres offentligt tilgængelig stiforbindelser igennem området.

### Lokalplaner og byplanvedtægter

Lokalplan nr. 1115.



# Ramme 5.R.14

## Rekreativt område ved Gesagervej

### Anvendelse

Rekreative formål.

### Maksimal bebyggelsesprocent

0

### Maksimal etageantal

0

### Maksimal bygningshøjde

0

### Nuværende zoneforhold

Byzone og landzone

### Fremtidig zoneforhold

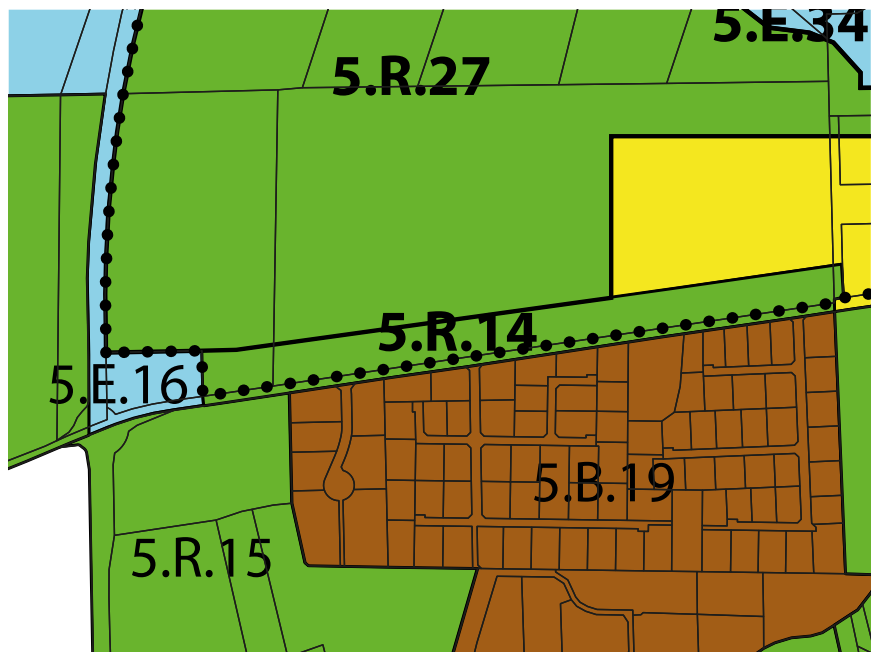
Landzone

### Særlige anvendelsesbestemmelser

Beplantningsbælte med sti.

### Lokalplaner og byplanvedtægter

Lokalplan nr. 1115



# Ramme 5.E.34

## Erhvervsområde ved Gesagervej

**Anvendelse**  
Erhvervsformål.

**Maksimal bebyggelsesprocent**  
160 %

**Maksimal etageantal**  
3 - 6 etager med mulighed for at udlægge et afgrænset areal til placering af et højhus på op til 11 etager.

**Maksimal bygningshøjde**  
13 - 25 meter med mulighed for at udlægge et afgrænset areal til placering af et højhus på op til 50 meter.

**Nuværende zoneforhold**  
Byzone og landzone

**Fremtidig zoneforhold**  
Byzone

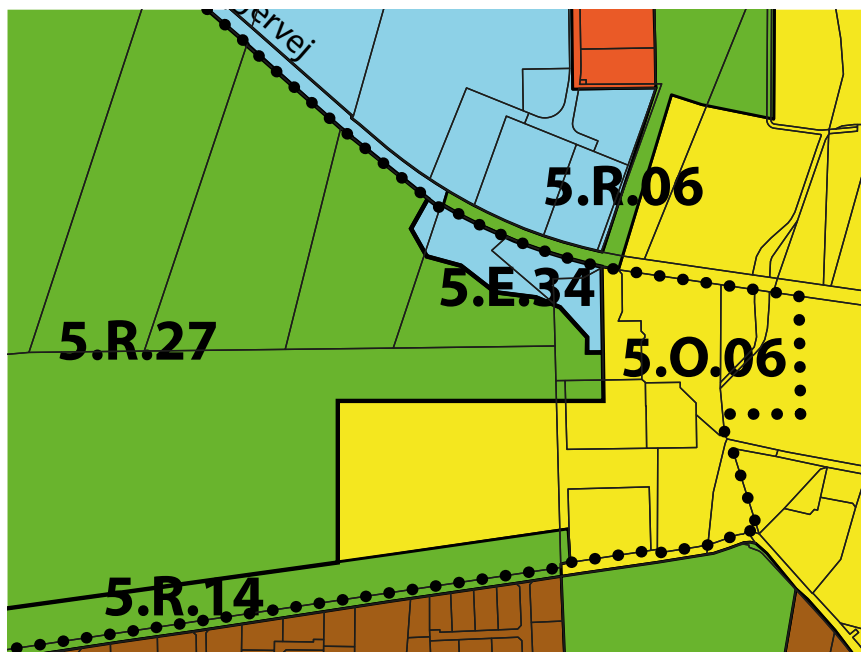
### Bebyggelsens art, omfang og placering

Ved lokalplanlægning skal det sikres, at der sker en optrapning af bebyggelsen i området fra vest mod øst. Areal til højhus skal placeres længst mod øst.

### Særlige anvendelsesbestemmelser

Området må anvendes til erhvervsformål i form af liberale erhverv, serviceerhverv, undervisning og let erhverv, herunder også faciliteter til f.eks. konferencer og workshops samt hotel, restaurant og øvrige faciliteter, der knytter sig til disse anvendelser.

**Lokalplaner og byplanvedtægter**  
Lokalplan nr. 1115



## Ramme 5.0.06

**Offentlige formål (Stjernevejs Skole m.m.)**

**Anvendelse**  
Offentlige formål

**Maksimal bebyggelsesprocent**  
80 %

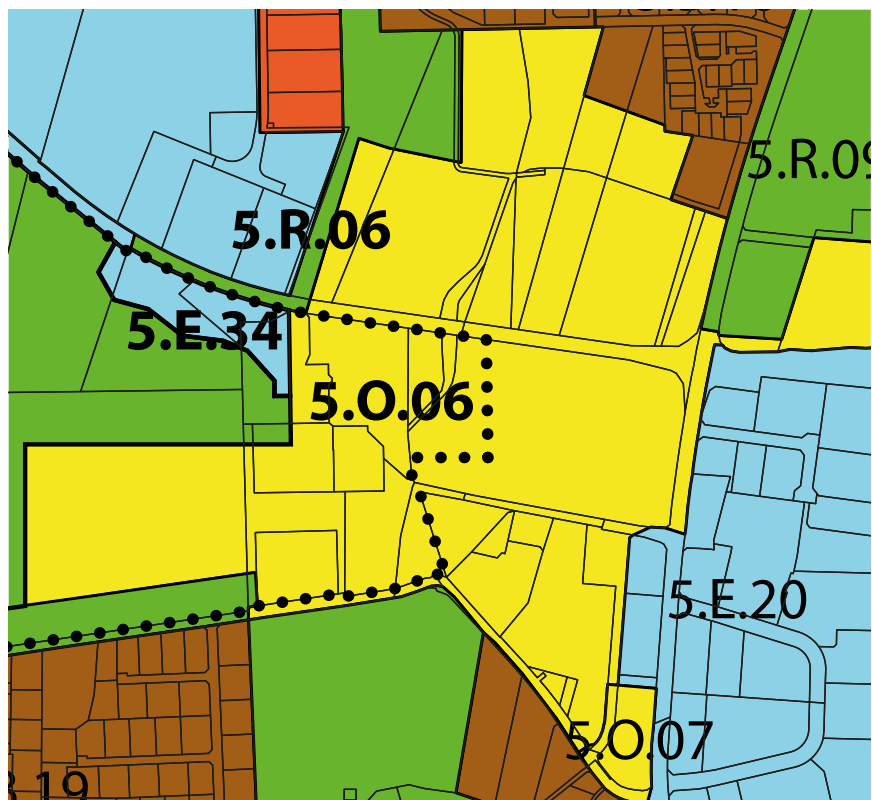
**Maksimal etageantal**  
4 etager

**Maksimal bygningshøjde**  
15 meter

**Nuværende zoneforhold**  
Byzone og landzone

**Fremtidig zoneforhold**  
Byzone

**Lokalplaner og byplanvedtægter**  
Lokalplan nr. 1115





# Klageregler

## **Miljøvurdering af planen**

Afgørelser truffet i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete anlæg (VVM) planlovens § 58 stk. 1 pkt. 4.

Der kan klages til Planklagenævnet over kommunens afgørelse om ikke at udarbejde en miljøvurdering af planerne i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Klagen sendes til Hedensted Kommune via Klageportalen. Klagen skal være indgivet inden 4 uger fra datoen for offentliggørelse af afgørelsen.

## **Klagevejledning**

Borgere, virksomheder og organisationer kan påklage afgørelser truffet i henhold til planloven efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 4.

Det er kun retlige spørgsmål, der kan påklages. Det vil sige, at der kan klages over planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planens indhold.

### *Hvis du vil klage*

Hvis du vil klage over en afgørelse, truffet af Hedensted Kommune, skal du indgive klagen via Planklagenævnets Klageportal, som du finder et link til på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk).

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

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

### *Klagefrist*

Klagefristen er 4 uger fra annoncering på kommunens hjemmeside om vedtagelsen af planen.

### *Fritagelse for at bruge Klageportalen*

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

### *Domstolsafgørelse*

Hvis du vil have Planklagenævnets afgørelse behandlet af en domstol, skal dette ske inden 6 måneder efter, at deres afgørelse er meddelt.





## Hedensted Kommune

**By og Landskab**  
Niels Espesvej 8  
8722 Hedensted

Tlf.: 79 75 50 00

Mail: [byoglandskab@hedensted.dk](mailto:byoglandskab@hedensted.dk)