

Dagligvarebutik i Løsning

Lokalplan 1118

Forslag



Indholdsfortegnelse

Offentliggørelse	1
Offentlig høring	2
Retsvirkninger	3
Redegørelse	4
Formålet med lokalplanen	5
Lokalplanens indhold	6
Konsekvenser for nærområdet	7
Redegørelse for kommuneplan 2013-2025	8
Støjbelastede arealer	9
Byomdannelsesområde	10
Forhold til anden planlægning	11
Eksisterende lokalplan og servitutter	12
Teknisk forsyning	13
Naturbeskyttelse	14
Miljøforhold	15
Tilladelser fra myndigheder	16
Bestemmelser	17
§ 1 Formål	18
§ 2 Område- og zonestatus	19
§ 3 Områdets anvendelse	20
§ 4 Udstykninger	21
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold	22
§ 6 Tekniske anlæg	23
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	24
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	25
§ 9 Ubebyggede arealer	27
§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	28
§ 11 Aflysning af lokalplan og servitutter	29
Miljøscreening	30
Klagevejledning miljøscreening	31
Kortbilag 1	32
Kortbilag 2	33
Kortbilag 3	34

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 XXX er 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, udstykes 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.



Redegørelse

Baggrund for Lokalplanen

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et konkret ønske om at opføre en ny dagligvarebutik i Løsning til afløsning af den eksisterende.

Anvendelsen af området har i Kommuneplan 2013-2025 været fastlagt til bolig- og centerformål. En forudsætning for at fastlægge lokalplanafgrænsningen til centerformål er en ændring af eksisterende centerstruktur, således at hele planområdet inddrages i bycenteret i Løsning.

I retningslinjerne i Kommuneplan 2013-2025 fremgår det, at det er kommunens mål at skabe levende handelscentre med et varieret udbud af butikker i kommunens bycentre, at alle har en nem, hurtig og kort vej til dagligvarebutikker, så afhængigheden af bil nedbringes, samt at der er mulighed for at etablere dagligvarebutikker i alle byer.

Inden for den eksisterende bycenterafgrænsning er der i dag ikke mulighed for at udvide butikken med den størrelse og placering, som der er ønske om, og der er derfor igangsat en planlægning, som skal udvide bycenterafgrænsningen, så denne udvikling muliggøres.

For at sikre grundlaget for planlægningen er der udarbejdet et kommuneplantillæg, hvori muligheden for at udvide bycenterafgrænsningen er vurderet. Der er alene tale om en fysisk udvidelse af bycenteret, da der er restrummelighed i det udlagte bruttoetageareal til butiksformål i bycenteret.

På baggrund af kommuneplantillægget kan det konkluderes, at bycenterafgrænsningen for Løsning Bycenter kan udvides, således at dagligvarebutikken i planområdet kan udvide.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger i den nordlige del af Løsning afgrænset af Sneppevej og boliger og består af matr. nr. 2ds og 2p Løsning By, Løsning. Området består i dag af en dagligvarebutik med tilhørende parkeringspladser og en vejadgang til Centerparken og er på ca. 4.480 m². På den anden side af Sneppevej ligger Superbrugsen som har parkeringspladser mod lokalplanområdet. Vestergade, som er hovedgaden i Løsning, ligger syd for området og forbinder lokalplanområdet med resten af bymidten. Der er ca. 4,5 km til Hedensted bymidte.

Trafikalt er der adgang til den nuværende parkeringsplads via Centerparken. Derudover er der langs dagligvarebutikkens facade ud mod Sneppevej parkeringspladser.

Formålet med lokalplanen

Formålet med lokalplanen er at anvende arealet til detailhandel med dagligvarer. En større sammenhæng til de omkringliggende butikker søges sikret gennem specifikke krav til placering og udformning af bebyggelse, parkering, skiltning osv.

Det er også formålet med lokalplanen at sikre, at trafikafviklingen, herunder varelevering, sker på hensigtsmæssig og sikker vis og efter fastlagte principper med overkørsel til Snejpevej.

Beskrivelse af lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for at anvende arealet til detailhandel med dagligvarer. Lokalplanen indeholder desuden bestemmelser omkring bebyggelsens omfang og placering, udbebyggelse arealer mv.

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

Bebyggelsen

Butikken placeres langs det nordlige og vestlige skel, og foran butikken, ud mod Sneppevej, etableres parkeringspladser mv.

Der må maksimalt opføres 1.200 m² bruttoetageareal til butiksformål inden for lokalplanområdet. Dog må der opføres små overdækkede arealer som blomsterhus, cykelparkering, kundevognskjul mv.

Lokalplanen fastlægger bebyggelsens omfang til en bebyggelsesprocent på maksimalt 40 for den enkelte ejendom. Bebyggelsens højde må ikke overstige 2 etager og 8,5 meter.

Facaderne skal primært fremstå i blankt murværk.

Mindre facadedele, glaspartier, vindfang, karnapper eller lignende må udføres i andre materialer såsom aluminium, glas, zink og træ.

Bebyggelsens tage skal opføres som saddeltage med en taghældning på op til 24 grader. Som tagbeklædning må kun anvendes tegl eller bestontagsten i røde nuancer.

Herudover fastlægges der bestemmelser for, hvordan der må skiltes på bebyggelsen og inden for planområdet generelt.

Vejadgang og ubebyggede arealer

Lokalplanområdet får vejadgang fra Sneppevej via i alt tre overkørsler. Heraf giver den nordligste overkørsel på Sneppevej alene adgang til varelevering, mens den sydligste overkørsel giver adgang til Centerparken samt kundeparkering sammen med den midterste overkørsel.

Langs nedkørselsrampen mod nord skal der etableres et hegn i en højde på 2,5 m, som skal etableres som støjhegn. Desuden skal der etableres et hegn internt på arealet til adskillelse af kundeparkering og bløde trafikanter fra vareleveringen. Dette gøres med et hegn i en højde på 90 cm.

Langs Sneppevej skal der etableres hæk i en højde på 90 cm som giver en visuel adskillelse af området fra Sneppevej.

Lokalplanens konsekvenser for nærområdet

I følge Lov om planlægning §16, stk. 5, skal der i lokalplaner, der muliggør etablering af butikker, redegøres for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold.

Påvirkning af bymiljøet

Lokalplanområdet er beliggende i den centrale del af Løsning og ligger i forbindelse med en blandet bebyggelse bestående af både erhverv, boliger og detailhandel. Trafikalt ligger området ud til Snekpevej.

Det er Hedensted Kommunes mål, at alle har en nem, hurtig og kort vej til dagligvarebutikker, så afhængigheden af bil nedbringes, samt at der er mulighed for at etablere dagligvarebutikker i alle byer. Med lokalplanen åbnes der mulighed for at udvide dagligvarebutikken i planområdet, der kan være med til at skabe en bedre butiksforsyning i den centrale del af Løsning.

Trafik

Lokalplanområdet er hensigtsmæssigt placeret i forhold til det overordnede vejnet i området. Etableringen af en dagligvarebutik vil ikke medføre mere trafik i området, da der i dag ligger en eksisterende butik.

Trafikalt vurderes den skitserede vejbetjening af lokalplanområdet fra Snekpevej at kunne afvikles uden væsentlige konsekvenser for nærområdet.

Internt i området etableres de nødvendige parkeringspladser til butikken. Det vurderes, at vejbetjening og parkering ikke vil give anledning til væsentlige påvirkninger af det omgivende bymiljø.

Støj

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

Det vurderes, at den øgede trafik til området ikke i væsentlig grad vil påvirke trafikstøjbelastningen i området.

I lokalplanen er der medtaget bestemmelser, der skal sikre, at naboområderne ikke påvirkes med væsentlige støjgener.

Friarealer og beplantning

Der findes ikke eksisterende, offentligt tilgængelige rekreative opholdsarealer eller bevaringsværdig beplantning inden for lokalplanområdet, som vil blive påvirket ved en gennemførelse af lokalplanen. Det vurderes i øvrigt, at udvidelsen af centerområdet ikke vil påvirke byens øvrige friarealer.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser der skal sikre, at der i videst muligt omfang kan etableres levende hegn langs parkeringspladserne ud mod Snekpevej.

Redegørelse for kommuneplan 2013-2025

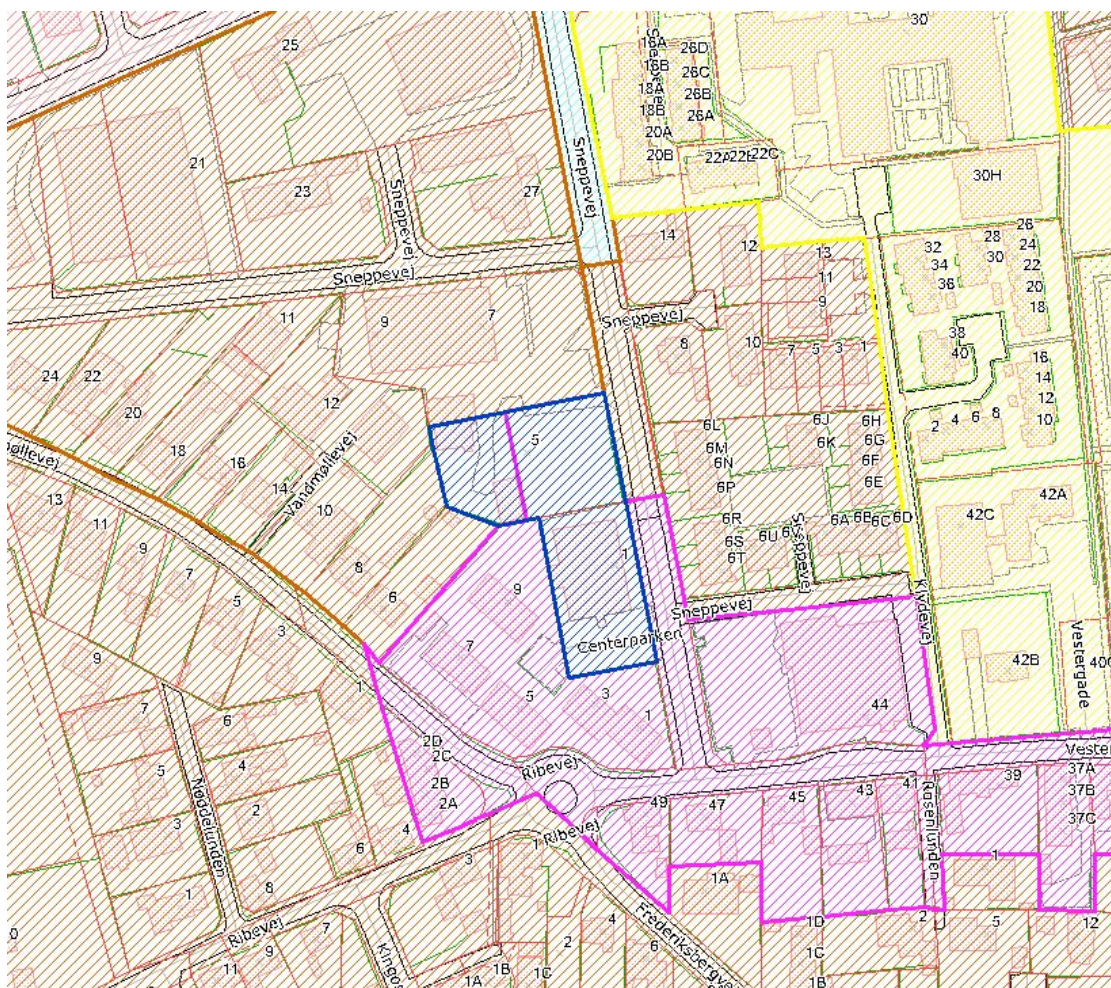
Ifølge Lov om planlægning § 16 skal en lokalplan indeholde en redegørelse for, hvordan lokalplanen forholder sig til kommuneplanen. Dermed sikres det, at de mange forskellige interesser i den fysiske planlægning overvejes og afspejles i plandokumenterne på det helt lokale niveau.

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.B.54 og 5.C.01 og udlagt til boligområde og bycenter.

Indenfor kommuneplanramme 5.B.54 må bebyggelsesprocenten højst være 40 procent. Bygningerne i kommuneplanrammen må opføres i 2 etager med en maksimal bygningshøjde på 8,5 m.

I kommuneplanramme 5.C.01 må bebyggelsesprocenten højst være 60 procent og bygningerne må opføres i 3 etager med en maksimal højde på 10 m. Der er mulighed for at etablere dagligvarebutikker på op til 3000 m² og udvalgsvarebutikker på op til 1500 m².

Lokalplanen er ikke overensstemmelse med kommuneplanrammen, da lokalplanen udlægger arealet til bycenter. På den baggrund udarbejdes der et kommuneplantillæg i forbindelse med lokalplanen.



Oversigtskort, der viser kommuneplanrammerne i Kommuneplan 2013-2025.

Retningslinje for støjbelastede arealer

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

Den fælles planlægningszone for støj er beregnet som den samlede støjpåvirkning fra en række støjkluder 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 for boliger, 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.

Retningslinje for byomdannelseområde

En del af matr. nr. 2ds Løsning By, Løsning er udlagt som byomdannelsesområde i Kommuneplan 2013-2025. Dagligvarebutikken ligger indenfor dette område og der er i støjredegørelsen taget udgangspunkt i at der nord for butikken i fremtiden vil være et boligområde. Derved er Miljøstyrelsens grænseværdier overholdt.

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 og servitutter

Eksisterende lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af gældende lokalplan 1105 "Sneppevej - byomdannelse af erhverv til bolig", vedtaget i september 2017.

Med den endelige vedtagelse og offentliggørelse af nærværende lokalplan ophæves lokalplan 1105 for det område der er omfattet af lokalplan 1118.

Servitutter

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 tinglyste. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om elkabler, telefon- 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 og skal fortsat være forsynet med fjernvarme.

Vandforsyning

Lokalplanområdet vandforsynes fra Løsning vandværk.

Spildevand

Området er jf. SPV 2015 fælleskloakeret. Jf. SPV 2015 er der ikke planlagt at der skal ske ændringer for området.

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 indretning af arealer, hvor regnvand ved sådanne hændelser kan opstuve og herved nedsives lokalt.

Der bør desuden lægges vægt på, at regnvandet udnyttes som et æstetisk og rekreativt element i bebyggelsen.

Affald

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

Naturbeskyttelse

Natura 2000

Der ca. 8000 meter til nærmeste Natura 2000-område, som er Skove langs nordsiden af Vejle Fjord.

Indenfor en afstand af 8.800 meter ligger yderligere et Natura 2000 område, som er Uldum Kær, Tørring Kær og Ølholm Kær. 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

Der er ikke registreret beskyttet natur inden for lokalplanområdet.

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.

Miljøforhold

Trafik og tilgængelighed

Lokalplanområdet har direkte vejadgang til Sneppevej via i alt 3 overkørsler. Trafikken til henholdsvis kunder og vareindlevering er adskilt for at øge sikkerheden i området. Kundetrafikken er fordelt på to separate overkørsler med tilstrækkelige oversigtsforhold. Den sydligste overkørsel fungerer ligeledes som adgangsvej til Centerparken.

Det vurderes, at områdets veje og stier kan afvikle trafikken uden væsentlige 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 væsentligste støjmæssige bidrag, i relation til områdets anvendelse til centerformål, vil stamme fra kundetrafik og varetilkørsel samt en kølekondensator. Der vil ikke være varelevering i aften- og natperioden.

I lokalplanen er der medtaget bestemmelser, der skal sikre, at naboområderne ikke påvirkes med væsentlige støjgener.

Jord

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse såsom boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer for eksempel jord, sand, grus eller varig fast belægning ifølge Jordforureningsloven § 72 b.

Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer, eller der udlægges varig fast belægning.

Dette byzoneareal er ikke omfattet af områdeklassificering jf. jordforureningslovens § 50a.

Tilladelser fra myndigheder

Museumsloven

Der er vest for lokalplanområdet registreret en overpløjet gravhøj fra 1905. Det er usikkert, nødagtigt hvor højen har ligget. Lokalplanrådets beliggenhed mellem den historiske Løsning Landsby og sognekirken antyder sammen med landskabets oprindelige form, at det er oplagt for forhistorisk bebyggelse.

VejleMuseerne anbefaler at man forud for anlægsarbejder foretager en arkæologisk forundersøgelse på den østlige del af matr. nr. 2ds Løsning By, Løsning som aldrig har været bebygget og, hvor der er græsplæne nu. Gøres der ved anlægsarbejder i lokalplanområdet fund af fortidsminder, skal den del af arbejdet, som berører fundet, indstilles, og VejleMuseerne tilkaldes, jf. museumslovens §27.

Lov om offentlige veje

Anlæggelse af veje og parkeringsarealer skal ske efter vejlovgivningens regler herom. Før veje anlægges skal Hedensted Kommune godkende projektet.

Bygningsreglementet

Alt bebyggelse og ændret anvendelse kræver byggetilladelse. En ansøgning om byggetilladelse skal sendes til Hedensted Kommune.

Nedsivning af regnvand

Der skal søges tilladelse via kommunens hjemmeside.

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 fastlægge områdets anvendelse til detailhandel med dagligvarer,
- at sikre sammenhæng til de omkringliggende butikker gennem specifikke krav til placering og udformning af bebyggelse, parkering, skiltning osv.,
- at vejadgang til området sker fra Sneppevej.

§ 2 Område- og zonestatus

§ 2.1 Afgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 2p og 2ds Løsning By, Løsning, samt alle matrikler, som udstykkes efter lokalplanens endelige vedtagelse.

§ 2.2

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

§ 3 Arealanvendelse

§ 3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til centerområde med dagligvarebutik, parkeringspladser, skilte, mv. og tilhørende veje.

§ 3.2

Det samlede bruttoareal til butiksformål inden for lokalplanområdet for den enkelte butik må ikke overstige 1200m² for dagligvarebutikker.

§ 4 Udstykninger

§ 4.1

Lokalplanen fastlægger ikke yderligere bestemmelser om udstykninger.

§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold

§ 5.1

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Sneppevej i princippet som vist på kortbilag 2.

Der skal sikres oversigtsforhold efter gældende vejregler.

§ 5.2

Den nordligste overkørsel fra Sneppevej, må alene anvendes som adgang for varelevering.

Den sydligste overkørsel fra Sneppevej skal give adgang til parkeringspladserne samt boligområdet, Centerparken, vest for lokalplanområdet. Den midterste overkørsel skal give adgang til parkeringspladsen.

I forbindelse med varelevering må der ikke ske bakning på offentlig vej.

§ 5.3

Parkeringspladser skal etableres inden for det udlagte areal til adgang, parkering og vareindlevering, i princippet som vist på kortbilag 2.

§ 5.4

Parkeringspladser skal etableres efter minimum følgende fordeling:

- 1 p-plads pr. hver påbegyndte 25 m² butiksareal

Heraf skal der etableres min. 2 p-pladser til handicapbiler (3,5 x 5 m) samt 2 p-pladser til handicapbus (4,5 x 8 m).

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

§ 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

Tekniske anlæg såsom eksempelvis kølekondensator skal visuelt afskærmes.

§ 6.4

Bebyggelsen skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.

§ 6.5

Bebyggelsen skal tilsluttes offentligt spildevandsnet.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

§ 7.1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 % for den enkelte ejendom.

§ 7.2

Bebyggelsens højde må ikke overstige 8,5 meter målt fra færdigt terræn.

§ 7.3

Ny bebyggelse skal placeres inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt.

Mindre bygninger, såsom eksempelvis overdækninger, cykelskure, affaldsskure, kundevogneskjul, teknikbygninger, tekniske anlæg såsom, kølekondensatorer og lign. må opføres uden for byggefeltet, dog ikke inden for oversigtsarealer ved vejtilslutninger.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

§ 8.1

Facaderne skal fremstå i blankt murværk.

Mindre facadedele, glaspartier, vindfang, karnapper eller lignende må udføres i andre materialer såsom aluminium, glas, zink og træ.

§ 8.2

Mindre bygninger, såsom eksempelvis cykelskure, affaldsskure, kundevognskjul, teknikbygninger, afskærmning af tekniske anlæg og lign. må udføres i andre materialer og farver end hovedbebyggelsen.

§ 8.3

Tage skal opføres som saddeltage med en taghældning på op til 24 grader.

§ 8.4

Som tagbeklædning må kun anvendes tegl eller betontagsten i røde nuancer.

§ 8.5

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.

§ 8.6

Mindre bygninger, såsom eksempelvis cykelskure, affaldsskure, kundevognskjul, teknikbygninger og lign. må opføres med en anden taghældning og tagbeklædning end hovedbebyggelsen.

§ 8.7

Der må maksimalt opsættes 3 facadeskilte til den enkelte butik.

§ 8.8

Skiltning på bygninger må alene ske på bygningens lodrette facader, og ikke over skæring mellem tag og facade. Skiltningen skal begrænses til firmanavn og/eller logo, og skiltets udformning og størrelse skal tilpasses bygningens arkitektur.

§ 8.9

Facadeskiltning skal udføres som løse bogstaver, symboler og/eller firmalogo, og må ikke få karakter af facadebeklædning.

§ 8.10

Tekst og logo i skilte må være indvendig belyst, eller må etableres som enkeltbogstaver med bagudrettet lys på facaden (coronabelysning).

Blinkende og animeret skiltning må ikke finde sted.

§ 8.11

Der må inden for lokalplanområdet placeres 1 skiltepylon, med en placering som vist i princippet på kortbilag 2.

§ 8.12

Pylonen må etableres med en højde på maks. 5 meter i højden og maks. 1,5 meter i bredden.

§ 8.13

Der må alene skiltes for virksomheder, der har adresse inden for lokalplanområdet.

§ 8.14

Der må inden for lokalplanområdet opsættes mindre henvisningsskilte i forbindelse med eksempelvis varelevering.

§ 8.15

Inden for lokalplanområdet må der etableres højst 3 flagstænger. Flagstænger skal placeres minimum 5 meter fra vejskel.

§ 9 Ubebyggede arealer

§ 9.1

Der udlægges areal til adgang, parkering og varelevering, i princippet som vist på kortbilag 2.

§ 9.2

Oplagring af varer og affald må kun finde sted i bygninger eller varegård.

§ 9.3

I forbindelse med butikkens indgang må der etableres et blomsterhus på maks. 35m².

§ 9.4

Der skal etableres hegn med en højde på op til 2,5 meter langs nedkørselsrampen mod nord og rundt om kølekondensatoren som angivet på kortbilag 2.

Hegn må etableres som støjhegn og må etableres i vedligeholdelsesfrie materialer. Støjhegn skal udføres, så der sikres et visuel ensartet udtryk mod omgivelserne.

§ 9.5

Der skal desuden etableres hegn mellem adgang, parkering og vareindlevering til adskillelse af trafikken og sikkerheden af de bløde trafikanter.

§ 9.6

Ubebyggede og ubefæstede arealer, herunder arealer udlagt til grønt areal, i princippet som vist på kortbilag 2, skal fremstå som grønne med træer og græs.

§ 9.7

Mod Sneppevej skal der etableres hæk med en maksimal højde på 90 cm, dog under hensyntagen til oversigtslinjer og øvrige trafikale forhold.

§ 9.8

I lokalplanområdet må der ikke ske langtidsparkering af lastbiler.

§ 9.9

Der må maksimum ske terrænregulering +/- 50 cm fra eksisterende terræn.

§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

§ 10.1

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

§ 10.2

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bestemmelserne i § 5 om vej-, sti og parkeringsforhold er opfyldt.

§ 10.3

Der er etableret den nødvendige støjafskærmning mod nabobebyggelser.

§ 11 Aflysning af lokalplan og servitutter

§ 11.1

Der ophæves ingen servitutter.

§ 11.2

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

§ 11.3

Med vedtagelsen af denne lokalplan ophæves lokalplan nr. 1105 for det område, der berøres af lokalplanen.

Samlet konklusion af miljøscreening

Det vurderes, at den samlede miljøpåvirkning inklusive de kumulative effekter af planforslagene er ikke væsentlige. Derfor er der ikke krav, om udarbejdelse af en miljøvurdering i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM), LBK nr. 448 af 10/05/2017.

De væsentligste mulige miljøpåvirkninger i området kan på baggrund af screeningen afgrænses til støjpåvirkning fra lastbiler i forbindelse med varelevering, øget aktivitet i området samt regnvand.

Der er foretaget en støjundersøgelse, som vurderer, at driften af dagligvarebutikken ikke giver anledning til væsentlig gener for omgivelserne, idet der opsættes afskærmninger mod nabobebyggelser.

Dagligvarebutikken skal erstatte en eksisterende, men vil i den forbindelse blive større. Det vurderes at der bliver en øget aktivitet i området, men det vurderes også at det ikke vil øge trafik mængden. Området er i dag fælleskloakeret og det er vurderet at der skal laves nedsivning af regnvand indenfor lokalplanområdet.

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 § 8, stk. 2, idet der planlægges for et projekt, som ikke er omfattet af bekendtgørelsens bilag 1 eller 2.

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

Der kan klages over kommunens afgørelse om ikke at udarbejde miljøvurdering.

Efter § 16 stk. 1 i [bekendtgørelse om lov nr. 1533 af 10. december 2015 om miljøvurdering af planer og programmer](#) med senere ændringer, kan der klages efter de regler, som planen eller programmet udarbejdes efter.

Afgørelser om miljøvurdering i forbindelse med lokalplan kan således forelægges Planklagenævnet jf. Planlovens § 58 stk. 1, som ændret ved [lov nr. 1658 af 20. december 2016 om Planklagenævnet](#).

Hvis du vil klage

Hvis du vil klage over kommunens afgørelse om ikke at udarbejde miljøvurdering, skal du indgive klagen via Planklagenævnets Klageportal, som du finder et link til på www.borger.dk og www.virk.dk.

Klagen sendes via Klageportalen til Hedensted Kommune.

På hjemmesiden Nævnenes Hus, 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.

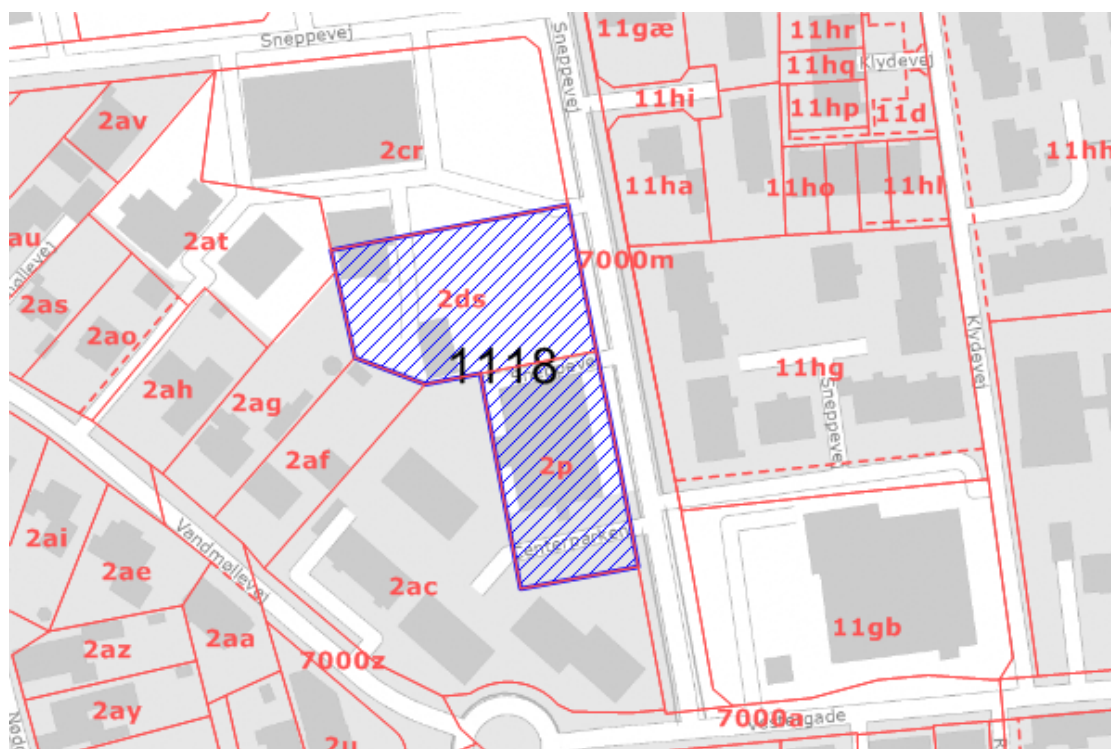
Klagefrist

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.

Kortbilag 1



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

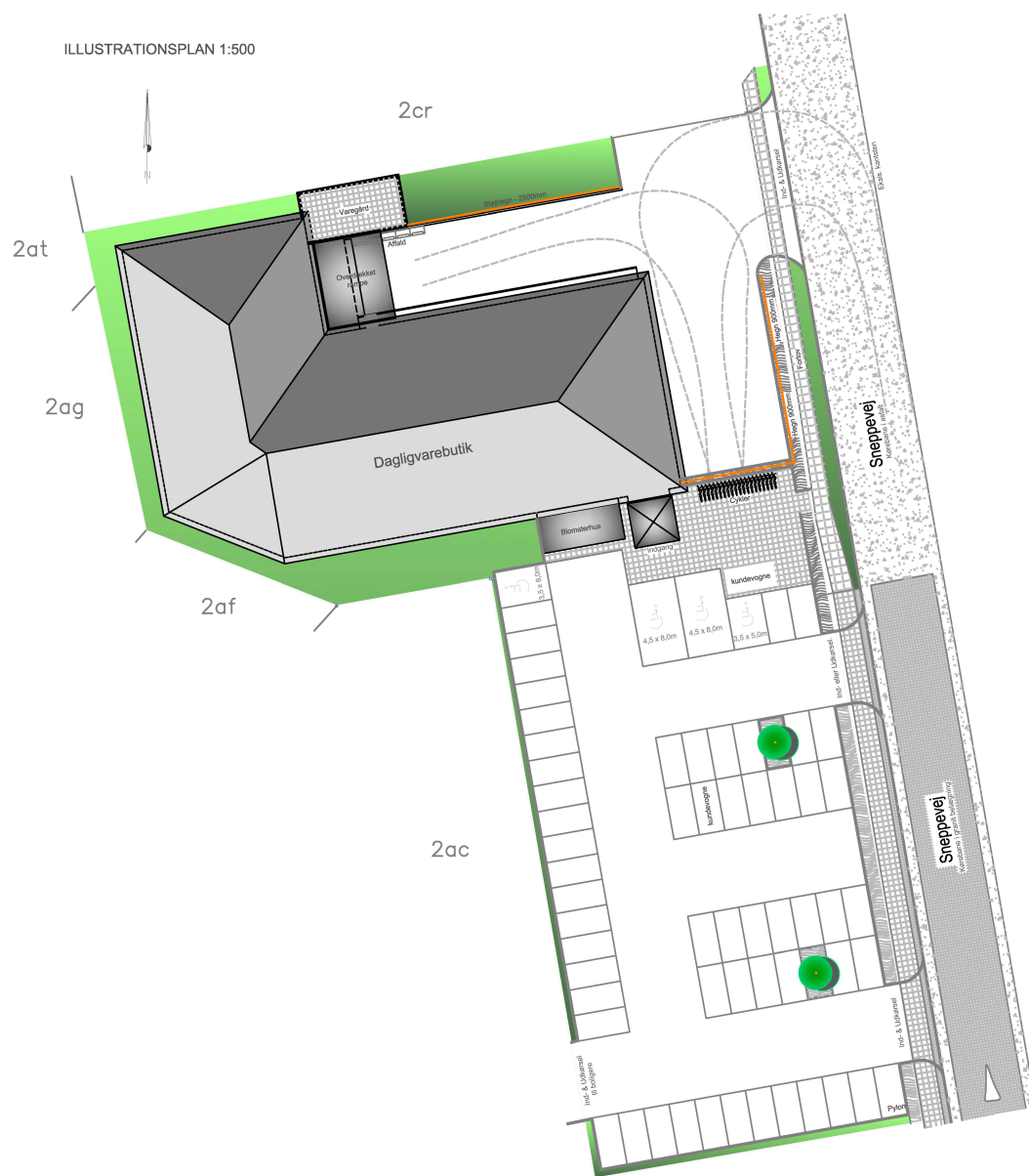
Kortbilag 2



Kortbilag nr. 2 - Lokalplankort - Juridisk kort findes [her.](#)
Signatur:



Kortbilag 3



Kortbilag nr. 3 - Illustrationsplan - Juridisk kort findes [her](#).

Vedtagelse

Forslag til Lokalplan XXXX er vedtaget af Hedensted Byråd den XX. XXXXX XXXX og offentliggøres efter reglerne herom i Lov om planlægning §§ 24 - 26.

På byrådets vegne

Kirsten Terkilsen

Jesper Thyrring Møller

Borgmester

Kommunaldirektør

Lokalplan XXXX er endeligt vedtaget af Hedensted Byråd den XX. XXXXX XXX og offentliggøres efter reglerne herom i Lov om planlægning §§ 30 -31.

På byrådets vegne

Kirsten Terkilsen

Jesper Thyrring Møller

Borgmester

Kommunaldirektør

Lokalplanen indberettes på www.plansystem.dk