

Hedensted Tracks og erhverv i Hedensted Vest

Lokalplan 1115

Forslaget blev vedtaget af byrådet den 27.06.2018



HEDENSTED
KOMMUNE

Indholdsfortegnelse

Offentliggørelse	1
Offentlig høring	2
Retsvirkninger	3
Redegørelse	4
Formålet med lokalplanen	6
Lokalplanens indhold	7
Konsekvenser for nærområdet	16
Redegørelse for kommuneplan 2017-2029	17
Forhold til anden planlægning	20
Eksisterende lokalplan og servitutter	21
Teknisk forsyning	22
Naturbeskyttelse	23
Miljøforhold	24
Tilladelser fra myndigheder	26
Bestemmelser	28
§ 1 Formål	29
§ 2 Område- og zonestatus	30
§ 3 Områdets anvendelse	31
§ 4 Udstykninger	32
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold	33
§ 6 Tekniske anlæg	35
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	36
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	38
§ 9 Ubebyggede arealer	40
§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	42
§ 11 Aflysning af lokalplan og servitutter	43
Miljøvurdering	44
Klagevejledning	49
Kortbilag 1 Matrikelkort	50
Kortbilag 2 Lokalplankort	51
Kortbilag 3 Lokalplankort - Udsnit	52
Kortbilag 4 Illustrationsplan	53
Vedtagelse	54

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 1115 er i offentlig høring i perioden 23. juli 2018 til 17. september 2018.

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.



Redegørelse

Baggrund for Lokalplanen

Lokalplanen udarbejdes på baggrund af et ønske om at udvikle området til et rekreativt område, centreret omkring et Hedensted Tracks og outdoorområde i tilknytning til Hedenstedcentret.

Omdannelsen muliggøres af, at den del af lokalplan 1034 for Kildeparkens etape 2 og 3, der udgør Kildeparkens etape 2, har vist sig ikke at være optimal til erhvervsudvikling. Derfor er området kommet i spil til omdannelse til andre formål, således at udviklingen af Kildeparken kan fortsætte med udvikling af etape 3.

Udviklingen til rekreative formål er blevet aktuel, da Østjysk BMX klub i Hedensted har henvendt sig med ønske om etablering af en international BMX bane, som vil sætte Hedensted på landkortet som et BMX fyrtårn på både landsplan og verdensplan. Dette har affødt yderligere ønsker om at området skal styrkes yderligere med mountainbikespor, løbespor, skateboardbaner og andre aktiviteter i og omkring Hedenstedcentret og cykelbanerne.

Ligeledes ønskes i området etableret et hotel med værelser, hotellejligheder, konferencefaciliteter, restaurant mv. i tilknytning til Hedensted Centret samt mulighed for at etablere et erhvervsmiljø med lettere erhverv og iværksættere samt kursus og uddannelses faciliteter.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet er på ca. 41 ha og ligger i den vestlige del af Hedensted på kanten til Løsning. Området rummer Hedenstedcentret med dets idræts- og kulturfaciliteter samt eksisterende udendørs faciliteter som kunstgræsbaner, BMX bane og parkeringspladser. Området rummer desuden et sundhedshus / lægehus.

Den vestlige del af området udgør et stort ubebygget areal, der pt. henligger som landbrugsjord med enkelte bolig- og erhvervsjendomme. Dette areal er lokalplanlagt til erhvervsområde med lokalplan 1034 – Kildeparkens etape 2, som imidlertid har vist sig umulig at realisere, hvorfor området henligger ubebygget. Da der er fastlagt en rækkefølge for udvikling af Kildeparken udgør den manglende interesse for etape 2 således en hindring for udvikling af Kildeparkens etape 3.

Området afgrænses mod nord af Gesagervej og nord for denne af erhvervsområdet ved Glarmestervej og et større ubebygget område ved Stjernegårdsvej, som dels henligger som rekreativt område og dels er udlagt til byudvikling. Mod vest ligger Vestre Ringvej og på modsatte side af den ligger der et større rekreativt naturområde og erhvervsområdet Kildeparkens etape 1. Mod syd ligger Årupvej og boligområdet Årupvænget / Årupparken. Mod øst afgrænses området af Stjernevejskolen.



Fremtidige forhold

Området skal dels rumme det eksisterende idræts- og fritidscenter Hedenstedcentret, som er beliggende i den østlige del af området og dels et stort rekreativt område med cykelbaner, vandrestier, nye søer og bakker, fritidsaktiviteter mv. – området har titlen Hedensted Tracks. Der gives desuden mulighed for etablering af erhverv, hotel mv. i afgrænsede dele af planområdet. Disse funktioner orienteres mod Gesagervej.

Der vil således være tale om et stort område til offentlige formål i den østlige del, rekreative formål i den vestlige og centrale del samt et mindre område til erhvervsformål i den nordlige del. I den rekreative del af området vil der blive etableret regnvandssøer, og der vil blive givet mulighed for markante terrænreguleringer i forbindelse med modellering af landskabet. Bebyggelse vil fortrinsvis blive placeret i tilknytning til Hedensted Centret i den østlige del af området og i erhvervsområdet. Dog gives der mulighed for opførelse af mindre bygninger i det rekreative område i tilknytning til aktiviteterne i området.

Den vestlige del af området omfatter Kildeparkens etape 2, som er omfattet af lokalplan nr. 1034 for Kildeparken, Etape 2 og 3. Dette område ændres fra erhvervsområde til rekreative formål og lokalplan nr. 1034 ophæves for den pågældende del af området.

Formålet med lokalplanen

Der er tale om et stort område, der kan udvikles over en længere periode. Derfor har lokalplanen til formål at fastlægge principper for bebyggelse, terrænreguleringer, klimahåndtering, anlæg og disponering, således at der sikres en rød tråd i udviklingen af området.

Konkret skal lokalplanen disponere området i delområder, hvor anvendelsen fastlægges til offentlige formål / fritidsformål, rekreative formål og erhvervsformål.

Lokalplanen skal ligeledes fastlægge principper for håndtering af regnvand.

Beskrivelse af lokalplanens indhold

Anvendelse

Lokalplanen omfatter et stort område, og de ønskede aktiviteter i området omfatter både rekreative formål, fritidsformål, offentlige formål og erhvervsformål, herunder serviceerhverv.

Området opdeles derfor i 7 delområder A, B, C, D, E, F og G, hvor anvendelsen fastlægges til hhv. rekreative formål, offentlige formål, fritidsformål, erhvervsformål og parkering.

Delområde A: Offentlige formål / Fritidsformål – Hedenstedcentret og udendørs faciliteter.

Delområde B: Offentlige formål - Lægehuset.

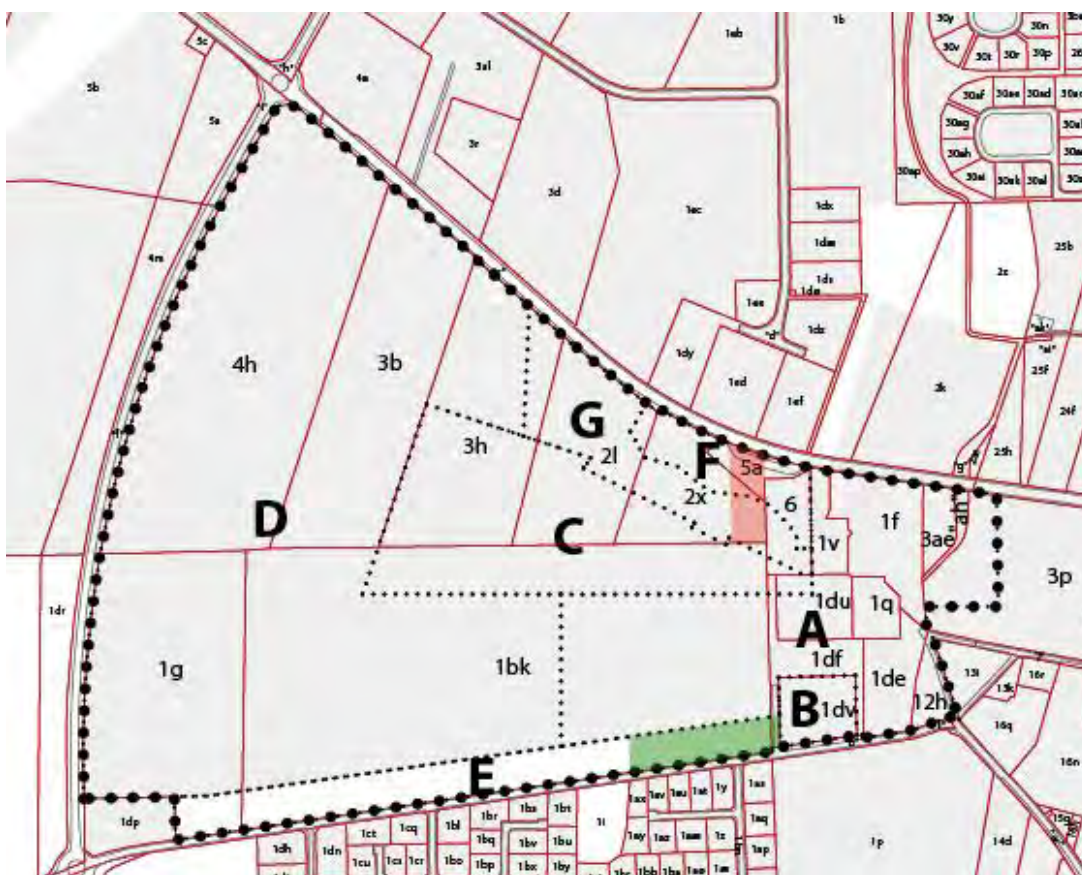
Delområde C: Rekreative formål (intensive aktiviteter) - Hedensted Tracks mv.

Delområde D: Rekreative formål (ekstensive aktiviteter) – Aktivetslandskabet.

Delområde E: Rekreativt område – Læbælte.

Delområde F: Erhvervsformål – Erhverv, service, undervisning og hotel / konference.

Delområde G: Parkering



Delområder

De rekreative formål opdeles i to kategorier:

1: Rekreative formål med intensiv udnyttelse

2: Rekreative formål med ekstensiv udnyttelse / naturpræg

Den vestlige afgrænsning mellem delområderne C og G må justeres +/- 50 meter i forhold til delområde D, således at delområdernes afgrænsninger afspejler det aktuelle disponeringsbehov.

Delområde A – Hedenstedcentret og udendørs faciliteter

Hedenstedcentret skal fortsat sikres udvidelsesmuligheder. Den eksisterende BMX bane syd for Hedenstedcentret reserveres som udvidelsesområde for centret, her gives der også mulighed for overdækning af BMX banen. I nærområdet omkring Hedenstedcentret etableres der faciliteter, der knytter sig op på både centret og de rekreative formål.

Delområdet rummer også eksisterende kunstgræsbaner, som kan udvides i begrænset omfang.

Delområde B – Lægehuset

Lægehuset opretholdes med nuværende disponering, vejbetjening og parkeringsforhold.

Delområde C – Rekreativt område med intensiv udnyttelse

De rekreative formål med intensiv udnyttelse i delområde C er områder, der ligger i den centrale del af området, hvor der kan ske en intens udnyttelse til cykelbaner, klubhuse, publikumsfaciliteter, tribuner mv. Her vil den internationale BMX bane blive etableret, hvorved der skal flyttes store mængder jord. Området skal have tæt sammenknytning med Hedenstedcentrets omgivelser og aktiviteterne her.

Cykelbanernes formgivning er en proces, der skal være dynamisk. Der skal være rummelighed til at ændre på udformningen i nødvendigt omfang, og det skal delområdernes disponering ikke være en begrænsning for. Derfor gives der mulighed for, at delområde C kan udvides mod vest i begrænset omfang svarende til maksimalt 50 meter.



Eksempel på disponering af aktivitetsareal i forbindelse med BMX banen (LOOP)

Delområde D – Rekreativt område med ekstensiv udnyttelse

De rekreative formål med naturpræg ligger i den vestlige del af området. Her etableres et område, hvor naturen tager over, og udnyttelsesgraden bliver mindre – et aktivitetslandskab. Her anlægges stier, mindre lysninger til forskellige aktiviteter samt rekreative anlæg til regnvandshåndtering. Her vil der være mulighed for, med væsentlige terrænbearbejdnings, at skabe bakker og dale, hvor der kan etableres mountainbikespor, løbestier og øvrige mere uformelle rekreative faciliteter. Her gives der også mulighed for etablering af vandelementer som også forventes at kunne udgøre elementer i regnvandshåndteringen i området.

Lysningerne er fleksible og kan f.eks. indrettes med shelters, legepladser, rundboldbaner mv. De kan desuden anlægges så de kan anvendes multifunktionelt således at de f.eks. kan udgøre det som aflastende p-pladser og campingområder / autocamperpladser til kortvarige besøg i forbindelse med store arrangementer i området.

Delområde E – Rekreativt område, beplantningsbælte

Området udgør det eksisterende udlagte beplantningsbælte, som skal danne afskærmning mod boligområdet syd for Årupvej.

Delområde F – Erhvervsformål, undervisning, erhvervs miljø og hotel / konference

Mod Gesagervej udlægges der et erhvervsområde, hvor der kan etableres serviceerhverv, undervisning, let erhverv og som skal rumme erhvervs miljøer med plads til mindre nye virksomheder. Der ønskes mulighed for at bygge i 3-6 etager med bygningshøjder på 13-25 meter med optrapning af bebyggelsen mod højhuset, som skal rumme hotel, konferencefaciliteter og restaurant. Optrapningen skal således ske fra vest mod øst således at bygningen længst mod vest er den laveste. Erhvervsarealet skal etableres under hensyntagen til indblikket til og sammenhængen med BMX banen og hotellet, og der fastlægges bestemmelser om materialevalg, facadeudtryk og terrænregulering imellem bygningerne, således at bebyggelsen integreres visuelt i det bagved liggende rekreative område.

Hotellet ønskes opført med tilknytning til Hedenstedcentret, men placeret i erhvervsområdet. Det ønskes udformet som et højhus i op til 11 etager med en bygningshøjde på op til 50 meter. Højhuset ønskes indrettet som hotel med værelser/hotellejligheder (70-100 enheder) i kombination med kontorfaciliteter til udlejning, mødelokaler, sundhedsafdeling, offentlige funktioner, reception og restaurant mv. Der indrettes reception og restaurant i bunden.

Erhvervsområdets afgrænsning ligger fast og må kun brydes af p-arealet i delområde G. Dog må afgrænsningen justeres mod delområde A i begrænset omfang svarende til maksimalt +/- 10 meter.

Delområde G – Parkering

Der udlægges et sammenhængende parkeringsareal imellem erhvervsbebyggelsen i delområde F og de rekreative arealer i delområde C. P-pladsen skal både i udformning og materialitet underlægge sig områdets grønne udtryk. Derfor skal pladsen brydes af landskabelige bånd, der markeres som tydelige begrønnede elementer i pladsens disponering, der orienteres mod mellemrummene mellem erhvervsbebyggelsen i delområde F.

Der skal anlægges et tilstrækkeligt antal p-pladser inden for delområdet. P-pladsen skal anvendes som daglig parkering for erhvervsområdet, hotellet og det rekreative område. Dele af området kan anlægges med grønne p-pladser, der kan anvendes ved store arrangementer.

Delområde G er fleksibelt og kan således bryde afgrænsningen mod delområde C og F for at

I delområde C, hvor cykelbanerne og klubhuse mv. placeres, skal der også være mulighed for bebyggelse. Her skal der dog være en vis frihed til at disponere mere frit. Derfor fastlægges der ikke byggefelter, men i stedet en maksimal bygningsstørrelse og højde for den enkelte bygning. I forbindelse med etablering af klubfaciliteter gives der mulighed for at flere bygninger kan forbindes med gange eller mindre bygningsdele uden, at de dermed regnes som en stor bygning. På den måde kan der etableres en større sammenhængende bebyggelse uden at den kommer til at virke dominerende. I delområde D, som udgør det rekreative aktivitetslandskab med naturpræg, må der kun opføres mindre bygninger til understøttelse af aktiviteterne i området, som f.eks. shelters, grillhytter, undervisningshytter og toiletter. Også her skal der være frihed til at disponere frit. Derfor fastlægges der også her maksimale størrelser for den enkelte bygning.

I delområde E og G, som udgør læbæltet mod Årupvej og parkeringsarealet, må der ikke etableres bebyggelse.

Bebyggelsens udseende

Det er vigtigt, at bebyggelsen i området er med til at styrke områdets identitet, herunder også, at den underlægger sig landskabet og det lidt rå og kreative miljø i området. Derfor fastlægges der et materialekatalog og principper for udformning af facaderne, som dels skal sikre en sammenhængende linje i materialeanvendelsen i området og dels skal understøtte områdets karakter. Således skal facader fremstå i hovedmaterialerne beton eller grå tegl i kombination med partier i træ, glas, corten (korrosionstrægt stål) eller begrønnede partier eller i kombinationer af disse materialer. Tage skal fremstå i materialerne tegl med sort eller grå nuancer, tagpap med sort eller grå nuancer eller som grønne tage.

For at bebyggelsen i delområde F kommer til at adskille sig fra traditionelle erhvervsområder og for at den understøtter områdets karakter, fastlægges der bestemmelser om bebyggelsens udformning. Her skal der arbejdes med en variation af både facadernes udtryk (vinduer og materialer) og bygningskroppenes udformning, som bl.a. kan opnås med forskydninger og knæk i bebyggelsen, varieret længde og højde samt forskydninger i facadelinjerne.

Særligt for højhuset i delområde F er det vigtigt at arbejde med forskydninger af facaden, som kan være med til at bryde vinden og modvirke turbulens omkring bygningen. Derfor indeholder lokalplanen bestemmelser, som sikrer dette.



Princip for erhvervsbebyggelse og højhus mod Gesagervej (RUM)

Da der arbejdes med terrænbearbejdning i området og bebyggelse i form af klubhuse mv., der skyder sig ind i BMX banens skråningsanlæg, er det nærliggende, at den øvrige bebyggelse følger samme principper. Derfor skal bygningernes facader indgå i en landskabsbearbejdning således, at bebyggelse og landskab smelter sammen. For erhvervsbebyggelsen mod Gesagervej i delområde F skal mindst 10 % af facadelængden (undtaget dog højhuset og dets base) derfor indgå i terrænbearbejdningen.

For at binde Hedenstedcentret sammen med den nye højhus- og erhvervsbebyggelse langs med Gesagervej – og for at bebyggelsens udtryk spiller sammen med det modellerede terræn i det rekreative område, gives der mulighed for, at der kan opsættes en sammenhængende og skulpturelt udformet skærm langs med Hedenstedcentrets og højhusets facade.



Princip for klubhusbebyggelsen "The Hub" i delområde D (LOOP)

Veje og stier

Lokalplanområdet skal primært vejbetjenes fra Gesagervej, som er en del af det overordnede vejnet. De eksisterende to overkørsler til Hedenstedcentret fra Gesagervej opretholdes derfor uændrede, og der gives mulighed for at etablere en ny vestlig overkørsel til Gesagervej til betjening af parkeringspladsen (delområde G), erhvervsbebyggelsen og højhusbebyggelsen (delområde F), dele af Hedenstedcentret (delområde A) samt de rekreative områder (delområde C og D). Denne overkørsel skal udgøre området hovedankomst, og skal udformes som shared space, der griber fat i både cykelbanerne, hotellet og erhvervsområdet og dermed danne et attraktivt ankomstareal for hele området.

Der gives desuden mulighed for etablering af to nye sekundære overkørsler til området fra Vestre Ringvej, som oprindeligt planlagt i Kildeparkens etape 2. Disse overkørsler tænkes kun anvendt i forbindelse med store arrangementer og i forbindelse med driftsopgaver i området. Der vil ikke være mulighed for at anvende disse indkørsler som adgangsveje til de centrale dele af området, men alene til de lysninger, der etableres i det rekreative område med naturpræg.

Lægehuset i delområde B opretholder den eksisterende tilkørsel, men der gives ikke mulighed for yderligere tilkørsel fra Årupvej ud over eventuelle sekundære indkørsler til servicering af enkelte af faciliteterne i det rekreative område (delområde D).

Ud over de nævnte overkørsler må der ikke etableres vejadgang til de omkringliggende veje (Gesagervej, Vestre Ringvej og Årupvej). Dog må eksisterende overkørsler opretholdes til indkørsel til området i forbindelse med drift og vedligehold.

Der skal sikres fuld offentlig tilgængelighed i området. Derfor fastlægges der bestemmelser om etablering og opretholdelse af stier gennem området, herunder den gennemgående cykelsti i den østlige del af området, som forbinder Hedensted med Løsning. Disse stier skal kunne rumme sikker færdsel af både gående og cykler. Derfor fastlægges der bestemmelser om bredder og belægning på stierne alt efter anvendelse. Der skelnes i den forbindelse mellem hovedstier, der sikrer adgang gennem området og sekundære stier, der består af interne stier i området. For at hovedstierne kan kobles på de omgivende stisystemer, angiver lokalplanen, hvor stierne skal føres ud til lokalplanområdets afgrænsning og forbindes til stier uden for området. Cykelbanerne (loop track, jump track, pump track og mtb ruter og lign.) defineres i denne henseende ikke som stier, men som aktiviteter, der kan anlægges uden f.eks. tilgængelighedskrav.

Området skal ses som et sammenhængende område uden synlige overgange mellem ejendomsskel og anvendelser. Derfor skal parkering ske samlet inden for delområde G, på Hedenstedcentrets eksisterende p-plads i delområde A samt på lægehusets eksisterende p-plads i delområde B.

Fælles opholdsarealer

Inden for delområde A, B og F skal der etableres fælles nære opholdsarealer til medarbejdere svarende til 10% af bebyggelsens kontorarealer. Opholdsarealerne skal placeres i umiddelbar tilknytning til bebyggelsen og må ikke udgøres af områdets øvrige rekreative arealer, men kan godt udgøres af tagterrasser og altaner. Opholdsarealerne skal dog både funktionelt og formmæssigt fremstå som en integreret del af området.

Terræn

Området opleves som stort set fladt. For at kunne skabe et varieret og spændende landskab, som indbyder til aktivitet, ophold og opdagelse, og for at kunne modellere professionelle og

attraktive cykelbaner, gives der mulighed for væsentlige terrænbearbejdnings. Således kan der i delområde C modelleres bakker med en højde på op til 10 meter. I resten af området begrænses muligheden for terrænregulering til maks. 4,5 meter. Det er hensigten, at terrænet skal fremstå som en samlet struktur, som tager udspring fra BMX banen i delområde C og bugter sig ud i delområderne D, E, F og G.

I delområde C placeres cykelbanerne, som modelleres med fokus på deres funktion. Skråningsanlæggene på ydersiderne af banerne skal dog i videst muligt aktiveres ved at inddrage dem til beplantning, aktiviteter og ophold samt ved at skyde bygninger, som f.eks. klubfaciliteter mv. ind i dem.



Eksempel på udformning af professionel BMX bane

Terrænet i delområde D og E skal bearbejdes, så det får et blødt bakket udtryk med fokus på variation, mikroklima og diversitet. Udformningen skal give mulighed for en varieret beplantning og skal, ved bl.a. at arbejde med skråningernes hældningsgrader, skabe et landskab med forskellige grader af tilgængelighed. Nogle skråninger kan være for stejle til at bestige og nogle kan gives en hældning, der indbyder til at kravle op og nyde udsigten – og måske rutsje ned ad en rutsjebane.

Terrænet mellem Gesagervej og erhvervsbebyggelsen i delområde F skal formes som et blødt bakket terræn med referencer til cykelbanerne og de rekreative elementer i delområde C og D.

Aktiviteter

Ud over den overordnede opdeling i delområder, fastlægges der ikke konkrete bestemmelser og placeringer for de enkelte aktiviteter i området, da der ønskes en frihed til at forme området efter behov, som kan ændres over tid. Dog er det vigtigt, at placeringen af de mest markante anlæg, som højhuset og udkørselsrampen i forbindelse med BMX banen, fastlægges forholdsvis præcist, da de har indflydelse på påvirkningen af omgivelserne. Placeringen af disse udpeges således konkret på lokalplankortet.

Princippet for placering af de mest intensive aktiviteter som cykelbaner mv. er, at de skal ligge i tilknytning til Hedenstedcentret i delområde A og i delområde C. Dog kan der etableres udløbere i form af cykelspor mv. ud i landskabet i delområde D, hvor der også kan etableres shelters, fitnessredskaber, grillhytter mv..

Natur

Naturen i særligt delområderne D, E og F skal spille en vigtig rolle. Det er således afgørende, at tilplantningen af det nye modellerede landskab sker med fokus på en styrkelse af biodiversiteten i området, lige som den skal skabe et varieret og oplevelsesrigt område, hvor f.eks. årstiderne samt landskabs- og skovtyper tydeliggøres og evt. tematiseres i områdets disponering og modellering. Der fastlægges derfor bestemmelser, der sikrer dette på et principielt niveau.

Der er etableret et læhegn ved kunstgræsbanen i delområde D og E. Dette læhegn skal videreføres ved eventuelle udvidelser af banen. Området rummer endvidere flere eksisterende læhegn, som kan bevares og indgå i den fremtidige beplantningsstruktur i området.

Klima

Inden for lokalplanområdet er der i teorien ikke store udfordringer i forhold til regnvandshåndtering, men det er der i områderne omkring lokalplanområdet. Og derfor er klimahåndteringen et vigtigt element i denne lokalplan, og skal også være et vigtigt element i disponeringen af området. Der skal derfor være fokus på håndtering af både klimavand og spildevand i form af regnvand, der skal bortledes. Således skal der etableres anlæg til forsinkelse af regnvand, både som elementer i områdets mere hårde flader og som rekreativt udformede søer og overløbsarealer i de grønne områder og på p-arealerne. Der fastlægges ikke bestemmelser om konkret udformning af anlæggene ud over, at det skal udformes som "naturlige" elementer med lave brinker uden indhegning, men der stilles krav om mindste kapacitet, ligesom der udpeges områder, hvor jordbundens beskaffenhed giver de bedste vilkår for etableringen af bassinerne. Generelt gælder det, at overfladevand i videst muligt omfang skal håndteres inden for lokalplanområdet.

På grund af kapacitetsproblemerne i de omgivende områder, gives der som udgangspunkt ikke mulighed for nedsivning af regnvand, bortset fra tagvand. Da det ønskes, at det blå element skal udgøre en væsentlig del af områdets karakter, stilles der derfor krav om, at områdets overfladevand skal opsamles og håndteres i åbne systemer (f.eks. grøfter, regnbede og lignende). Der gives desuden mulighed for, at tagvand kan opsamles og anvendes til toiletskyl og vask.

Lokalplanens konsekvenser for nærområdet

Lokalplanens realisering vurderes ikke direkte at medføre væsentlige konsekvenser for nærområdet. De grundvandsmæssige forhold vil blive forbedret ved at der tilvejebringes forsinkelsesanlæg i lokalplanområdet, som kan være med til at aflaste presset på de tilstødende områder. Trafikmæssigt strammes der op, således at al besøgende biltrafik til Hedenstedcentret, erhvervsområdet og de nye rekreative områder skal ske fra Gesagervej og sekundært fra Vestre Ringvej, således at Årupvej ikke belastes. Kun det eksisterende lægehus opretholdes med vejbetjening fra Årupvej. Herved vil trafikbetjeningen både i det daglige og i spidsbelastningsperioder ske fra det overordnede vejnet, hvor afviklingen af trafikken kan ske med en større kapacitet. De eksisterende overkørsler til Årupvej må opretholdes og anvendes i forbindelse med drift og vedligehold. Dette vil ikke medføre væsentlige gener for beboere og trafikanter på Årupvej.

Redegørelse for kommuneplan 2017-2029

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 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)

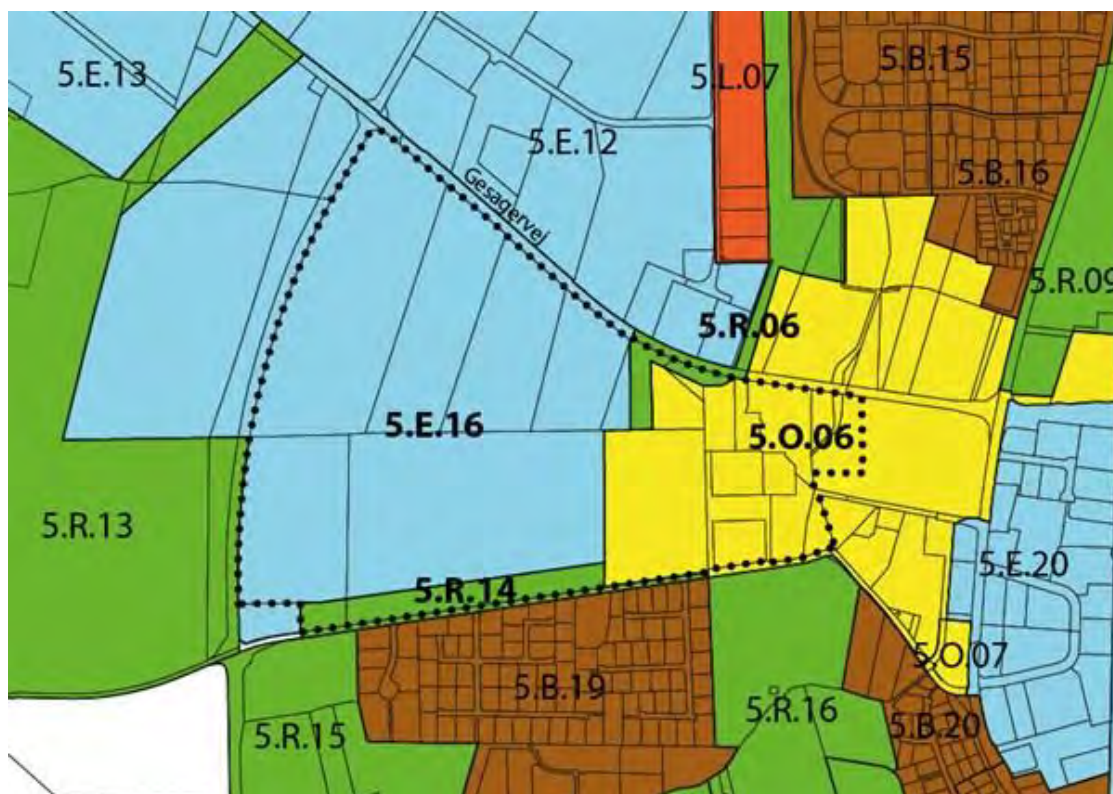
5.R.14, rekreativt område (rekreativt område i Kildeparken 2)

Lokalplanen er kun delvis i overensstemmelse med kommuneplanrammen, 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 i lokalplanens delområder C og D.

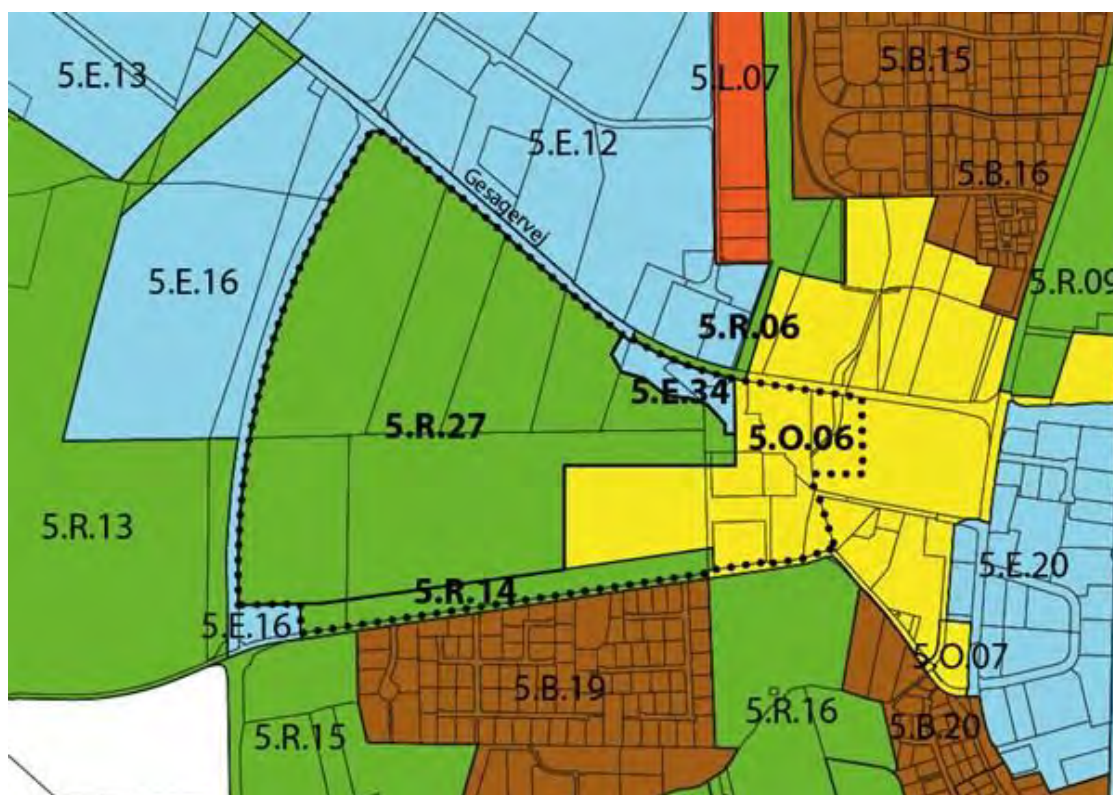
Der ønskes ligeledes udlagt et nyt rammeområde til erhvervsformål. Dette område udgør en del af rammeområde 5.E.16 og 5.R.06 og ønskes fremadrettet anvendt til erhvervsområde med et erhvervsmiljø med virksomheder i form af lettere erhverv. Her gives der desuden mulighed for at skabe plads til opførelsen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



Ekisterende rammer



Nye rammer jf. kommuneplantillæg nr. 1

Retningslinjer

Lokalplanen og kommuneplantillæg nr. 1 er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer og giver således ikke anledning til en ændring af disse.

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.

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

Lokalpaner

Lokalplanområdet er omfattet af følgende lokalplaner:

Lokalplan nr. 1086 for kunstgræsbane ved Hedenstedcentret, vedtaget af Hedensted Kommune i august 2014. Lokalplanen ophæves i sin helhed ved vedtagelse af nærværende lokalplan nr. 1115.

Lokalplan nr. 128 for området omkring Valencia, vedtaget af Hedensted Kommune i juni 2000. Lokalplanen ophæves for så vidt angår den del, der er omfattet af nærværende lokalplan nr. 1115 ved vedtagelsen af denne.

Lokalplan nr. 8 for et areal beliggende vest for Stjernevejen i Hedensted, vedtaget af Hedensted Kommune i marts 1979. Lokalplanen ophæves for så vidt angår den del, der er omfattet af nærværende nr. lokalplan 1115 ved vedtagelse af denne.

Lokalplan nr. 1034 for Kildeparken, Etape 2 og 3, vedtaget af Hedensted Kommune i november 2008. Lokalplanen ophæves for så vidt angår den del, der er omfattet af nærværende lokalplan nr. 1115 ved vedtagelsen af denne.

Kildeparkaftalen

Den vestlige del af lokalplanområdet omfatter Kildeparkens etape 2, som er omfattet af lokalplan nr. 1034 for Kildeparken, Etape 2 og 3. Dette område ændres fra erhvervsområde til rekreative formål med mulighed for erhverv i afgrænsede dele af området.

Lokalplanområdet er omfattet af Kildeparkaftalen, som blev indgået i forbindelse med planlægningen af Kildeparken i 2002. Aftalen blev lavet for at beskytte de særlige drikkevandsinteresser i området og dermed drikkevandsforsyningen til Hedensted Kommune.

Lokalplanområdet ligger imidlertid ikke længere inden for området med særlige drikkevandsinteresser, som søges beskyttet med Kildeparkaftalen. Derfor søges aftalen ophævet for lokalplanområdet. Dette skal ses i lyset af, at området konverteres fra erhvervsområde til rekreativt område / offentlige formål. Kun i en lille del af området opretholdes muligheden for etablering af lettere erhverv, hvilket ikke anses for at være til fare for forurening af grundvandet i området.

Teknisk forsyning

Varmeforsyning

Lokalplanområdet skal, i henhold til Kildeparkaftalen, der blev indgået og tinglyst i forbindelse med vedtagelsen af lokalplan nr. 1034 for Kildeparkens etape 2 og 3, forsynes med naturgas. Da naturgas er under lovbestemt udfasning, vurderes kravet om naturgas at være uaktuelt og overtruffet af nyeste lovgivning. Derfor fastlægges varmforsyningen med tillæg til varmeplanen til fjernvarme.

Vandforsyning

Lokalplanområdet vandforsynes fra Hedensted vandværk.

Spildevand

Spildevand bortledes i henhold til Spildevandsplanen for Hedensted Kommune. Ved tillæg til spildevandsplanen fastlægges det, at området skal separatkloakeres, således at spildevand bortledes og overfladevand håndteres / forsinkes inden for lokalplanområdet ved opsamling, genanvendelse til toiletskyl og vask mv.

Overfladevand

Lokalplanområdet skal kunne håndtere større regnhændelser. Håndtering af overfladevand ved sådanne regnhændelser skal derfor tænkes ind i den samlede håndtering af regnvandet, f.eks. ved indretning af arealer, hvor regnvand ved sådanne hændelser kan opstuve og herved forsinkes lokalt. Der bør desuden lægges vægt på, at regnvandet udnyttes som et æstetisk og rekreativt element i området.

Der gives desuden mulighed for at etablere støre forsinkelsesbassiner, som kan være med til at opsamle og forsinke regnvand i området og derved mindske belastningen af de omkringliggende områder. Der stilles krav om, at bassinerne etableres som rekreative elementer i området.

Affald

Lokalplanområdet er omfattet af Affaldshåndteringsplan 2014-2024 for Hedensted Kommune. Affald håndteres i henhold til affaldsplanen og gældende affaldsregulativ efter virksomheds- og affaldstype.

Naturbeskyttelse

Natura 2000

Ifølge Habitatbekendtgørelsen må der ikke gives tilladelse, dispensation eller vedtages lokalplaner, hvis det ansøgte kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt eller forstyrre og beskadige yngle- og rasteområder for dyrearter på habitatdirektivets bilag IV. Projekter og aktiviteter uden for et Natura 2000-område skal også vurderes i forhold til habitatreglerne, hvis der kan være risiko for påvirkning af området udefra. Der ca. 6 km til nærmeste Natura 2000-område, som er nr. 78 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.

Bilag IV arter

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 negativt men måske kan komme til at fremme forholdene for visse arter.

Miljøforhold

Trafik og tilgængelighed

Parkering

Der etableres fælles parkering i området. Parkeringspladserne etableres i delområde G med mulighed for udvidelse mod vest ind i delområde D. I delområde A opretholdes parkeringsarealet helt eller delvist foran Hedenstedcentret. Der er desuden p-pladser i tilknytning til lægehuset i delområde B. Disse pladser opretholdes, men dedikeres til lægehuset.

Parkeringspladserne i delområde G skal betjene hele lokalplanområdet. Der fastlægges et mindste antal pladser, der skal etableres. Antallet er baseret på, at der kan ske en dobbelt anvendelse af dele af p-pladserne, idet cykel- og sportsfaciliteterne primært anvendes uden for erhvervsområdets åbningstid.

Overkørsler

Der er vejadgang til området via eksisterende overkørsler fra Gesagervej. Der gives desuden mulighed for etablering af yderligere én ny overkørsel fra Gesagervej til p-pladsen i delområde G. Den eksisterende overkørsel fra Årupvej opretholdes som vejadgang til lægehuset i delområde B. Fra Vestre Ringvej gives der mulighed for etablering af op til to nye sekundære overkørsler som adgang til de rekreative faciliteter i delområde D, herunder til de mulige midlertidige autocamperpladser.

Lokalplanens bestemmelser stiller krav om bredder på overkørslerne, så der kan sikres en smidig trafikafvikling. Således skal den nye overkørsel til Gesagervej have en bredde på 10 meter, så der kan etableres en højresvingsbane. De sekundære overkørsler skal klart signalere, at de ikke er til daglig kørsel. Derfor begrænses deres mulige bredde til maks. 5 meter.

Vejbredder

Kørearealerne i delområde G er også manøvrearealer for p-pladserne, derfor skal de anlægges med ekstra bredde. Således fastlægges bredden på kørearealerne i delområde G til mindst 8 meter. De øvrige sekundære veje i området skal have karakter af kørespor i grus med en bredde på maks. 4 meter.

Stibredder

Stierne i området skal have en bredde, der gør det sikkert at færdes som både fodgænger og cyklist. Derfor fastlægges der en mindste bredde på stierne i området på 3 meter for hovestierne, som giver adgang for passage gennem området og 1,5 meter for sekundære stier, som anlægges til bevægelse internt i området. Som udgangspunkt skal stierne anlægges som grusstier, men hvis der etableres stier til f.eks. rulleskøjter, kan de anlægges med asfalt eller beton.

Autocampere

Ved store arrangementer er der behov for plads til autocampere til deltagere og besøgende. Derfor gives der mulighed for at der kan indrettes midlertidige autocamperpladser i lysninger i delområde D. Det stilles som krav, at pladserne skal være multifunktionelle således, at de ikke kommer til at henligge tomme, når de ikke er i brug.

Støj

Delområde C og D er potentielt støjbelastet af trafikstøj fra Gesagervej og Vestre Ringvej. De to rekreative området rummer dog rig mulighed for at modellere landskabet, således at eventuelle støjgener kan afhjælpes. Delområderne A, F og G, som er orienteret mod Gesagervej er udlagt til hhv. parkeringsplads, erhverv og offentlige formål, som ikke er støjfølsom anvendelse.

BMX banen i delområde C kan, ved store arrangementer give anledning til støjgener i form af musik, højtalere og publikumsstøj. Dette vurderes dog at være så sjældent, at det ikke giver anledning til bestemmelser om afhjælpende foranstaltninger i lokalplanen. Dog bør BMX banens permanente og midlertidige anlæg (f.eks. tribuner) indrettes under hensyntagen til det.

Jord

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse såsom boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende skal ejer/bruger sikre, at den øverste 0,5 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 0,5 meter består af rene materialer, eller der udlægges varig fast belægning.

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

Af jordforureningslovens § 71 fremgår det: "Såfremt der under bygge- eller jordarbejder på et areal, der ikke er kortlagt, konstateres en forurening af jorden, skal arbejdet standses. Tilsvarende gælder på et kortlagt areal, såfremt den konstaterede forurening ikke er beskrevet i kortlægningen. Forpligtelsen påhviler ejendommens ejer og den, der udfører eller lader pågældende arbejde udføre."

Tilladelser fra myndigheder

Landbrugsloven

Der er landbrugspligt på følgende ejendomme matr. nr. 1bk, 1g, 3b, 3h og 4h Årup, Hedensted Ejerlav, Hedensted i det område, der er nævnt i § 2.

Landbrugspligten forudsættes ophævet inden for lokalplanområdet efter landbrugsloven § 6, stk. 1, nr. 1 efter den endelige vedtagelse af lokalplanen.

Museumsloven

Ved fund af fortidsminder skal der i henhold til Museumslovens § 27, stk. 2 ske standsning af arbejdet, og VejleMuseerne skal underrettes herom.

I forbindelse med udarbejdelsen af eksisterende LP 1034 har VejleMuseerne registreret et enkelt fund i den nordvestlige del af lokalplanområdet, ligesom der er registreret et hus, evt. med stald under den eksisterende kunstgræsbane.

I forbindelse med den arkivalske kontrol af nærværende lokalplan, udtaler VejleMuseerne under henvisning til kortet nedenfor:



Nr. 60 er en overpløjet gravhøj, som på reliefkort ses at være afsat ca. 10 meter for langt mod øst. Tekst fra 1904: Overpløjet Høj. 0.7 x 30 M. Jord er bortkørt og Sten truffen. Højen har rimeligvis været undersøgt forud. I Græsmark; vestlig Halvdel dyrket. Det er meget usikkert, hvor meget som kan være bevaret.

Nr. 90 og 93 er fund i 2005 af spredte stolpehuller og andet fra bronzealderen i forbindelse med etableringen af Vestre Ringvej. Antyder at der kan være mere bronzealderbebyggelse i området.

Nr. 126 og 128 er områder som er udgravet af Horsens Museum i 2014 i forbindelse med etableringen af kunstgræsbanen. Her er undersøgt hustomter fra yngre stenalder og bronzealder. De med sort og rødt markerede arealer omkring disse numre er færdigundersøgt og frigivet.

Uden for lokalplanområdet er der undersøgt og forundersøgt områder med hustomter fra yngre stenalder og bronzealder nord for Gesagervej ved numrene 100 og 125.

Det er vores vurdering ud fra landskabet og de mange tidligere fund i nærområdet, at der er meget stor risiko for at påtræffe yderligere fortidsminder stort set alle steder i lokalplanområdet, hvor der ikke er foretaget dybe anlægsarbejder. VejleMuseerne må således anbefale, at der forud for nye anlægsarbejder foretages arkæologiske forundersøgelser efter reglerne i museumslovens §26.

Hedensted Kommune

- Etablering af nye overkørsler og ændring af eksisterende forudsætter tilladelse fra vejmyndigheden i Hedensted Kommune.
- Opførelse af ny bebyggelse forudsætter byggetilladelse i henhold til byggelovgivningen.
- Etablering af regnvandsanlæg til bl.a. anvendelse af regnvand til tolietskyl skal være udført efter Rørcenter-anvisning 003, 4. udgave, september 2012.
- Anlæg til nedsivning af regnvand må kun etableres efter tilladelse fra Hedensted Kommune.

Bestemmelser

I henhold til Lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 med senere ændringer, fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.



§ 1 Formål

Lokalplanens formål er:

- at fastlægge områdets overordnede disponering og anvendelse ved fastlæggelse af delområder,
- at fastlægge principper for håndtering af klimatiltag,
- at sikre en rød tråd i udviklingen af området.

§ 2 Område- og zonestatus

§ 2.1 Afgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 1bk, 1de, 1df, 1du, 1dv, 1f, 1g, 1q, 1v, 2l, 2x, 3ae, 3b, 3h, 3p (delvis), 5a, 4h, 6, 12h, samt del af matr. nr. 7000ah, Årup, Hedensted ejerlav Hedensted, samt alle matrikler, som udstykkes efter lokalplanens endelige vedtagelse.

§ 2.2 Zonestatus

Lokalplanområdet ligger for størstedelens vedkommende i byzone og opretholdes i byzone ved lokalplanens vedtagelse.

En mindre del af delområde G og F ligger i landzone, men overføres til byzone ved lokalplanens vedtagelse.

Delområde E, som omfatter et eksisterende beplantningsbælte, ligger for størstedelens vedkommende i landzone og opretholdes i landzone. Den resterende del tilbageføres fra byzone til landzone ved lokalplanens vedtagelse.

Zonestatus er vist på kortbilag 1.

§ 2.3 Delområder

Lokalplanområdet opdeles i syv delområderne med betegnelserne A, B, C, D, E, F og G. Delområdernes afgrænsning er vist på kortbilag 1.

Den vestlige afgrænsning af delområderne C og G må justeres +/- 50 meter i forhold til delområde D.

§ 3 Arealanvendelse

§ 3.1 Anvendelse

Lokalplanområdet må overordnet kun anvendes til rekreative formål, offentlige formål, erhvervsformål og fritidsformål.

§ 3.2 Delområder

I de enkelte delområder fastlægges anvendelsen konkret således:

Delområde A: Offentlige formål og fritidsformål i form af idrætscenter, conferencefaciliteter og øvrige faciliteter, der knytter sig til disse anvendelser.

Herunder må området også anvendes til udendørs idræts- og fritidsfaciliteter som f.eks. cykelbaner, boldbaner og klubfaciliteter. Inden for delområdet må derudover etableres lysmaster og hegn til afskærmning af aktiviteterne, stiforbindelser og grønne friarealer med anlæg til lokal afledning af regnvand.

Delområde B: Offentlige formål, nærmere betegnet læge- og sundhedshus.

Delområde C: Rekreative formål og fritidsformål til intensiv udnyttelse til udendørs idræts- og fritidsfaciliteter som f.eks. cykelbaner, boldbaner og klubfaciliteter. Inden for delområdet må derudover etableres lysmaster og hegn til afskærmning af aktiviteterne, stiforbindelser og grønne friarealer med anlæg til lokal afledning af regnvand. I forbindelse med BMX arenaen må der etableres tribuner.

Delområde D: Rekreative formål til ekstensiv udnyttelse i form af et aktivitetslandskab med stier, lysninger til ophold, friluftsaktiviteter og shelters, anlæg til forsinkelse af regnvand samt øvrige fritidsaktiviteter, der kan indpasses i et naturområde uden at det medfører gener forårsaget af støj, lys og støv. Lysningerne må desuden anvendes til midlertidig parkering og camping i forbindelse med store arrangementer i området.

Delområde E: Rekreative formål i form af beplantningsbælte og afskærmende jordvold.

Delområde F: Erhvervsformål i form af liberale erhverv, serviceerhverv, offentligt erhverv, 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.

Delområde G: Rekreative formål. Området må kun anvendes til parkering og ophold. Dog må der desuden etableres anlæg til forsinkelse og håndtering af regnvand.

§ 4 Udstykninger

§ 4.1 Udstykninger

Der kan foretages udstykning og sammenlægning af matrikler i det omfang, det er i overensstemmelse med lokalplanens anvendelsesbestemmelser.

§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold

§ 5.1 Veje

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Gesagervej, Vestre Ringvej og Årupvej i princippet som vist på kortbilag 2.

Således skal vejadgang til delområde A ske via eksisterende to overkørsler fra Gesagervej. Vejadgang til delområde B skal ske via eksisterende overkørsel fra Årupvej. Vejadgang til delområderne A, C, D, F og G skal ske via en ny overkørsel fra Gesagervej.

Der må etableres to nye sekundære overkørsler til område D fra Vestre Ringvej, som vist principielt på kortbilag 2. Disse overkørsler må dog kun benyttes i forbindelse med drift og vedligehold i området og i forbindelse med særlige arrangementer, hvor lysningerne i området anvendes til parkering / camping.

Veje i delområde G skal anlægges med fast belægning som f.eks. asfalt. Dog må den faste belægning brydes af partier i f.eks. græsarmering på steder, hvor der ønskes en markering af de landskabelige elementer.

Veje i delområde D skal anlægges som grusveje.

§ 5.2 Overkørsler

Nye overkørsler fra Gesagervej må ikke etableres med en bredde på over 10 meter. Nye overkørsler fra Vestre Ringvej må ikke etableres med en bredde på over 5 meter.

§ 5.3 Vejbredder

Veje i delområde G skal anlægges med en kørebanebredde 6 meter. På strækninger, hvor vejene også udgør manøvreareal for p-pladser skal bredden være mindst 8 meter.

For sekundære veje i delområde D gælder det, at de skal anlægges med en kørebanebredde, der ikke må overstige 4 meter.

§ 5.4 Vendepladser

Der skal sikres vendemulighed for lastbiler i forbindelse med vareindlevering. P-arealerne må ikke anvendes til vendeplads for lastbiler.

Vareindlevering til erhvervsbebyggelsen i delområde F må kun ske på de på kortbilag 2 viste steder.

§ 5.5 Parkering

Parkeringspladser for delområderne A, C, D og F skal placeres i delområde A og G. Dog må lysninger i delområde D anvendes til parkering i forbindelse med særlige publikumstunge arrangementer.

Parkeringspladser for delområde B skal opretholdes i delområde B.

Generelt gælder det, at der skal etableres parkeringspladser i forhold til følgende anvendelser:

Hotel / restaurant: 1 pr. værelse / 1 pr. 50 m²

restaurant Kontorer: 1 pr. 50 m²

Service: 1 pr. 50 m²

Kulturelle formål: 1 pr. 25 m²

Fritidsformål: 1 pr. 50 m²

Der skal dog foretages en konkret vurdering af antallet af p-pladser i forhold til den konkrete anvendelse. I den forbindelse må der tages med i betragtningen, at der kan ske en dobbelt anvendelse af p-pladserne i delområde G.

P-pladser i delområde G skal anlægges med fast belægning på køre- og manøvrearealer. Dog må den faste belægning brydes af partier i f.eks. græsarmering på steder, hvor der ønskes en markering af de landskabelige elementer.

P-båse skal anlægges som befæstede græsarealer (græsarmering), enkelte p-båse, som f.eks. handicapparkering, kan af hensyn til tilgængelighed anlægges med asfalt eller betonsten.

Der skal anlægges et passende antal handicap p-pladser nærmest indgangene til bebyggerne i området.

§ 5.6 Stier

Hovedstier skal anlægges med en bredde på mindst 3 meter. Sekundære stier skal anlægges med en bredde på mindst 2 meter. Dedikerede cykelspor og –baner er undtaget herfor.

I delområde D skal stier anlægges som grusstier. Dog må der anvendes fast belægning, hvis stiens anvendelse nødvendiggør det (f.eks. stier til rulleskøjter).

Den på kortbilag 2 viste cykelsti i delområde A skal opretholdes som gennemgående cykelsti med fast belægning.

§ 5.7 Ankomstareal

Inden for det på kortbilag 2 principielt viste areal skal der, i forbindelse med indkørslen til området, etableres et fælles ankomstareal.

Ankomstarealet skal ved udformning og disponering have karakter af shared space, der muliggør sikker færdsel for både bløde og hårde trafikanter. Ankomstarealets udstrækning skal sikre kontakt til cykelbanernes fællesarealer i delområde D (the Hub), ankomstområdet ved hotellet og erhvervsbebyggelsen i delområde F.

§ 6 Tekniske anlæg

§ 6.1 Solenergianlæg

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 Ledninger

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 Varmeforsyning

Bebyggelsen skal i relevant omfang tilsluttes kollektiv varmforsyning.

§ 6.4 Spildevand

Bebyggelsen skal i relevant omfang tilsluttes offentligt spildevandsnet.

§ 6.5 Belysning

I delområde A, B, F og G må lyspunkthøjderne for fritstående parkarmaturer og vægmonteret belysning ikke overstige 5 meter.

I delområde A og C må kunstgræsbanerne og cykelbanerne oplyses i nødvendigt omfang og belysningen skal begrænses til selve baneanlæggene. Lysmaster må ikke have en højde, der overstiger 18 meter målt fra terræn. Ved etablering af lysmaster på terrænregulerede anlæg skal højden på det terrænregulerede anlæg over omgivende terræn modregnes den maksimale lysmsthøjde.

I delområde D må lyspunkthøjder for fritstående lamper må ikke overstige 1 meter. Ved etablering af belysning på bebyggelse må lyspunkthøjden ikke overstige facadehøjden ved skæring til tag.

§ 6.6 Overfladevand

Tekniske anlæg til håndtering af overfladevand skal i videst muligt omfang etableres som åbne anlæg og udformes som naturlige elementer i området med lave brinker, der overflødigger indhegning.

Overfladeanlæg til regnvandshåndtering må således ikke indhegnes.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

§ 7.1 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige følgende:

Delområde A: 80 % for den enkelte ejendom.

Delområde B: 50 % for den enkelte ejendom.

Delområde C: 5 % for delområdet under et.

Delområde D: 1 % for delområdet under et.

Delområde F: 160 % for den enkelte ejendom.

I delområde C og D gælder det særligt, at den enkelte bygning ikke må være større end 50 m².

I delområde C må de enkelte bygninger forbindes / sammenbygges i forbindelse med etablering af klubfaciliteter uden, at de skal regnes som en stor bygning. Tribuner er ligeledes undtaget fra den maksimale bygningsstørrelse.

§ 7.2 Bygningshøjder

Bebyggelsens højde må ikke overstige følgende:

Delområde A (byggefelt 6): 15 meter målt fra eksisterende terræn.

Delområde B (byggefelt 7): 12 meter målt fra eksisterende terræn.

Delområde C: 4,5 meter målt fra modelleret terræn, tribuner og startanlæg på BMX banen er undtaget herfor.

Delområde D: 4,5 meter målt fra eksisterende terræn.

Delområde F: 13-25 meter målt fra eksisterende terræn fordelt således:

Byggefelt 1 - max 13 meter

Byggefelt 2 - max 17 meter

Byggefelt 3 - max 21 meter

Byggefelt 4 - max 25 meter

Bebyggelsen i delområde F skal optrappes fra op til 13 meter i vest til op til 25 meter i øst, som vist principielt på kortbilag 2.

Højhuset i delområde F, som kan placeres i det på kortbilag 2 viste byggefelt 5 må opføres med en bygningshøjde op til 50 meter.

§ 7.3 Etageantal

Bebyggelsens etageantal må ikke overstige følgende:

Delområde A (byggefelt 6): 4 etager.

Delområde B (byggefelt 7): 2 etager.

Delområde C: 1 etage, tribuner og startanlæg på BMX banen er undtaget herfor.

Delområde D: 1 etage.

Delområde F: 3-6 etager, der optrappes fra vest mod øst som angivet fordelt således:

Byggefelt 1 - max 3 etager

Byggefelt 2 - max 4 etager

Byggefelt 3 - max 5 etager

Byggefelt 4 - max 6 etager

Højhuset i det på kortbilag 2 viste byggefelt 5 dog 11 etager.

§ 7.4 Bebyggelsens placering

Placering af bebyggelse skal overholde følgende:

Delområde A, B og F: Al bebyggelse skal placeres inden for de på kortbilag 2 viste byggefelter 1-7. Inden for det i delområde F særligt markerede byggefelt 5 må det opføres et højhus.

I delområde F må bebyggelsen i de enkelte byggefelter 1 - 4 forbindes med en forbindelsesgang på tværs af de grønne kiler.

Delområde C og D: Bebyggelse må placeres frit, dog mindst 2,5 meter fra skel mod nabo og under hensyntagen til de på kortbilag 2 viste byggelinjer.

Permanente og midlertidige anlæg i tilknytning til BMX banen skal indrettes og orienteres med fokus på reducere af støjpåvirkning i forhold til omkringliggende boligområder fra højtalere og tribuner.

Delområde E og G: Her må der ikke placeres bebyggelse.

For delområderne A, B og F gælder det dog, at småbygninger under 25 m² må placeres uden for byggefelterne, dog mindst 2,5 meter fra skel.

§ 7.5 Vejbyggelinjer

Langs med Gesagervej og Vestre Ringvej er der planlagt en vejbyggelinje på 17 meter fra vejmidte, som vist på kortbilag B. Inden for vejbyggelinjen må der ikke etableres permanente anlæg.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

§ 8.1 Materialer

Generelt gælder det, at facader skal fremstå i beton, grå tegl, træ, glas, cortenstål græs eller begrønnede partier eller i kombinationer af disse materialer.

Tage skal fremstå i materialerne tegl med sort eller grå nuancer, tagpap med sort eller grå nuancer eller som grønne tage.

For delområde A gælder det særligt, at bebyggelsens gule teglfacader må opretholdes ved om- og tilbygninger.

For delområde F gælder det særligt, at facaderne skal fremstå med facader i beton eller grå tegl i kombination med et eller flere af følgende materialer: træ, glas, corten (korrosionstrægt stål) eller begrønnede partier.

§ 8.2 Småbygninger

Småbygninger i delområde D skal fremstå med facader og tage i træ, glas, cortenstål græs eller begrønnede partier eller i kombinationer af disse materialer. Tage må desuden udføres med tagpap.

§ 8.3 Reflekterende materialer

Tage må ikke dækkes med blanke eller reflekterende materialer med en glansværdi over 14. Solceller og solfanger er undtaget, se § 6.1.

Ad §

Eksempelvis kan glasoverdækninger følge tagets hældning og visuelt være en integreret del af taget, inddækninger kan være udført i samme farver eller materialer som taget, og ventilationsanlæg og lign. kan placeres således, at de ses mindst muligt, og har samme farve og hældning som taget. Solceller - se § 6.3.

§ 8.4 Tagflader

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

§ 8.5 Udformning

Bebyggelsen i delområde F skal udføres med en variation af både facadernes udtryk (vinduer og materialer) og bygningskroppenes udformning, som skal opnås med forskydninger og knæk i bebyggelsen, varieret længde og højde samt forskydninger i facadelinjerne.

Særligt for højhuset i delområde F skal facaden og bygnings base udformes med forskydninger og elementer (f.eks. beplantning og skærme), som kan være med til at bryde vinden og modvirke turbulens omkring bygningen.

§ 8.6 Skærm

Der må opsættes en sammenhængende og skulpturelt udformet skærm langs med Hedenstedcentrets og højhusets facade i delområde A og F.

§ 8.7 Terræn og facader

For erhvervsbebyggelsen i delområde F skal mindst 10 % af den samlede facadelængde pr. bygning (undtaget dog højhuset og dets base) indgå i terrænbearbejdningen mellem bebyggelsen og Gesagervej.

§ 8.8 Skilte

Langs med Gesagervej må der i hhv. delområde A, F og G etableres op til 2 fritstående skilte i form af søjleskilte med en højde på 4 – 6 meter og en bredde på 1-2 meter.

Skilte og flagstænger langs med Gesagervej må kun placeres i den på kortbilag 2 viste vejbyggelinje.

Der må desuden opsættes mindre henvisningsskilte med en højde på op til 1 meter og en bredde på op til 1 meter i forbindelse med indkørsler og andre knudepunkter i lokalplanområdet.

Skilte og reklamer må ikke opsættes på trådhegn omkring kunstgræsbanen i delområde C.

For delområde C gælder det, at der må opsættes midlertidige reklameskilte i forbindelse med arrangementer.

Skilte må ikke have en reflekterende overflade, og skal udføres, så de ikke forekommer som gennemlyste skilteflader.

Kun skrift og logo må være gennemlyste, men må ikke give anledning til blændingsgener.

Belysning af skilte skal være stationær og blændfri, og skilte må ikke være bevægelige.

§ 8.9 Flagstænger

Langs med Gesagervej må der i hhv. delområde A, F og G etableres op til 2 grupper af flagstænger á op til 4 flagstænger.

I delområde C må der opsættes flagstænger i forbindelse med BMX banen.

§ 9 Ubebyggede arealer

§ 9.1 Generelt

Generelt gælder det, at ubebyggede og ubenyttede arealer skal henligge som græsarealer med spredt beplantning i delområde A, B, F og G.

§ 9.2 Henstilling af køretøjer mv.

Inden for lokalplanområdet må de ubebyggede arealer ikke anvendes til oplag og henstilling af campingvogne, både og ikke indregistrerede køretøjer (cykler dog undtaget).

I lokalplanområdet må der ikke ske langtidsparkering af lastbiler.

Ovenstående undtages ved kortvarig henstilling i forbindelse med arrangementer.

§ 9.3 Oplag

Oplag må kun ske oplag inden for dertil indrettede områder, der skal afskærmes mod omgivelserne af beplantning.

§ 9.4 Hegn

Der må etableres hegn i det omfang, at aktiviteterne i området nødvendiggør indhegning af sikkerhedsmæssige eller funktionsmæssige årsager. Dog må der ikke etableres hegn i delområde F.

Hegn må etableres som trådhegn eller træhegn med en højde på op til 1,8 meter.

Trådhegn skal kamufleres af beplantning.

For kunstgræsbanen i delområde C gælder det særligt, at Der skal opsættes trådhegn på ca. 2 meters højde omkring hele banen. Bagved banemål skal trådhegnet dog have en højde på ca. 4 meter i en længde på mindst 30 meter bag ved hvert mål, når der spilles på tværs i 8 mands baner. Ved 11 mands banen (mållinjerne) sættes ca. 4 meter højt hegn i ca. 40 meter længde.

§ 9.5 Terrænreguleringer

Terrænreguleringer må ikke overstige følgende:

Delområde A og B: +/- 1 meter.

Delområde D, E, F og G: +/- 4,5 meter.

Delområde C: +/- 10 meter.

Terrænreguleringer måles fra eksisterende ureguleret terræn.

Generelt gælder det, at etablering af anlæg til håndtering af overfladevand og søer i øvrigt er undtaget for ovenstående.

I delområde C må terrænet modelleres med udgangspunkt i cykelbanernes funktion. Skråningsanlæggene på ydersiderne af banerne skal dog i videst muligt aktiveres ved at inddrage dem til beplantning, aktiviteter og ophold.

Terrænet skal modelleres som en principielt sammenhængende struktur, som skal tage udspring fra BMX banen i delområde C og bugte sig ud i området, som beskrevet principielt i redegørelsen. Således skal særligt terrænet mellem erhvervsbebyggelsen i delområde F og

Gesagervej udformes med bløde "bakker" med referencer til Cykelbanerne i delområde C.

Terrænet skal generelt bearbejdes med blødt udformede skråningsanlæg med fokus på variation, mikroklima og diversitet. Undtaget herfor er udformningen af cykelbanerne.

§ 9.6 Beplantning

Beplantning skal ske med egnstypiske arter.

I delområde E skal der opretholdes og etableres et ubrudt beplantningsbælte. Dog må det brydes ved gennemføring af stier.

§ 9.7 Fælles opholdsarealer

Inden for delområde A, B og F skal der etableres opholdsarealer svarende til mindst 10% af bebyggelsens kontorarealer. Opholdsarealerne skal placeres i umiddelbar tilknytning til bebyggelsen og må ikke udgøres af områdets øvrige rekreative arealer, men kan dog godt udgøres af tagterrasser og altaner.

§ 9.8 Klima og LAR

Der må etableres anlæg til håndtering af overfladevand i hele lokalplanområdet.

Anlæg til håndtering af overfladevand skal udformes med lave brinker uden indhegning.

Tagvand må opsamles og anvendes til toiletskyl og vask.

§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

§ 10.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen i relevant omfang 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.

§ 11 Aflysning af lokalplan og servitutter

§ 11.1 Servitutter

Der ophæves følgende servitutter:

Deklaration om grundvandsbeskyttelse (Kildeparkaftalen), tinglyst den 31.03.2008 med akt.nr.: 55_AN_73 aflyses for matr. nr. 1bk, 1g, 2l, 2x, 3b, 3h, 4h samt 5a ved vedtagelse af nærværende lokalplan nr. 1115.

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

§ 11.2 Ophævelse af lokalplaner

Med vedtagelsen af denne lokalplan ophæves følgende lokalplaner:

Lokalplan nr. 1034 for erhvervsområdet Kildeparken, 2. og 3. etape, vedtaget af Hedensted Kommune i november 2008, for det område, der berøres af lokalplanen.

Lokalplan nr. 1086 for kunstgræsbane ved Hedenstedcentret, vedtaget af Hedensted Kommune i august 2014 i sin helhed.

Lokalplan nr. 128 for området omkring Valencia, vedtaget af Hedensted Kommune i juni 2000, for det område, der berøres af lokalplanen.

Samlet konklusion af miljøvurdering

Screening

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 andre 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 Outdoor- og erhvervsområde ved Hedenstedcentret / Gesagervej - Hedensted Vest.

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

Fritidsliv 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 venstresvingsbaner 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 indkørselerne.

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 over-gangslandskabets 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.

Planområdets 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 for-øgede 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, hvor påvirkningen vil være væsentlig. På dette areal bør der indarbejdes lægiverne 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 muligheder 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 lægiverne 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.

Den samlede miljørapport findes her.

Klagevejledning

Der kan klages over kommunens afgørelse om at udarbejde miljøvurdering.

Efter § 16 stk. 1 i bekendtgørelse om lov nr. 448 af 10. maj 2017 om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM), 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

Planklagenævnet

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 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.

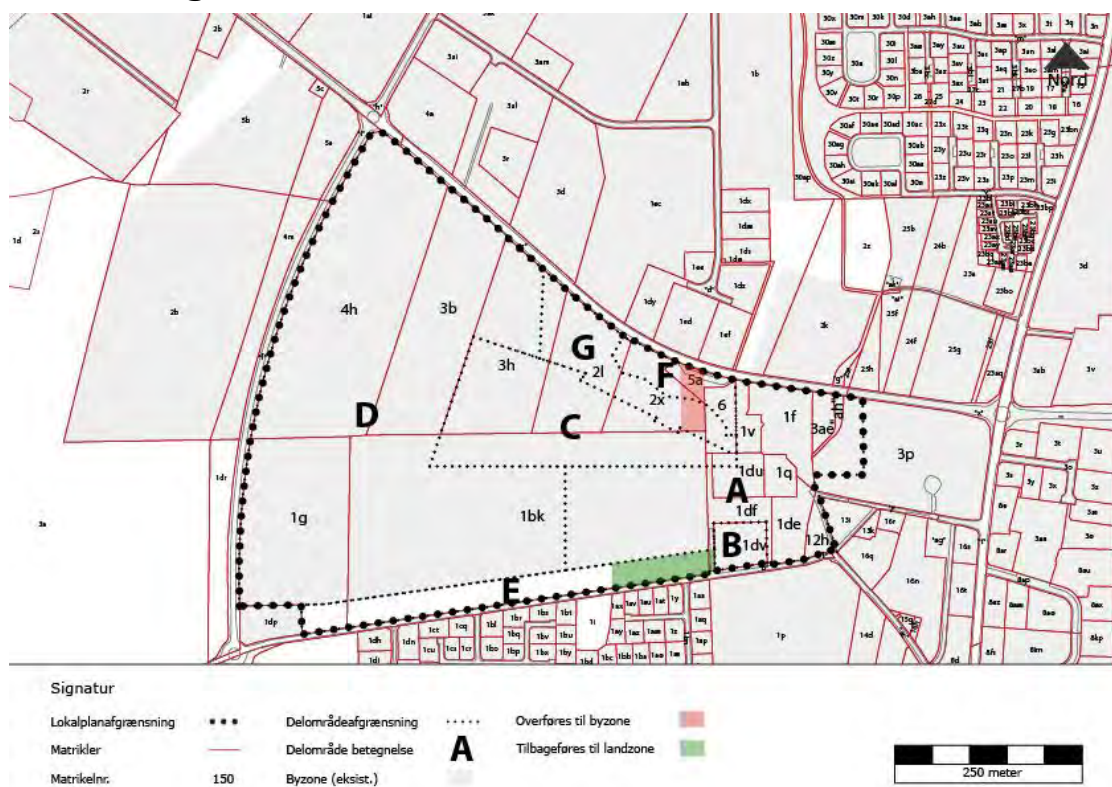
Klagefrist

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

Fritagelse for at bruge Klageportalen

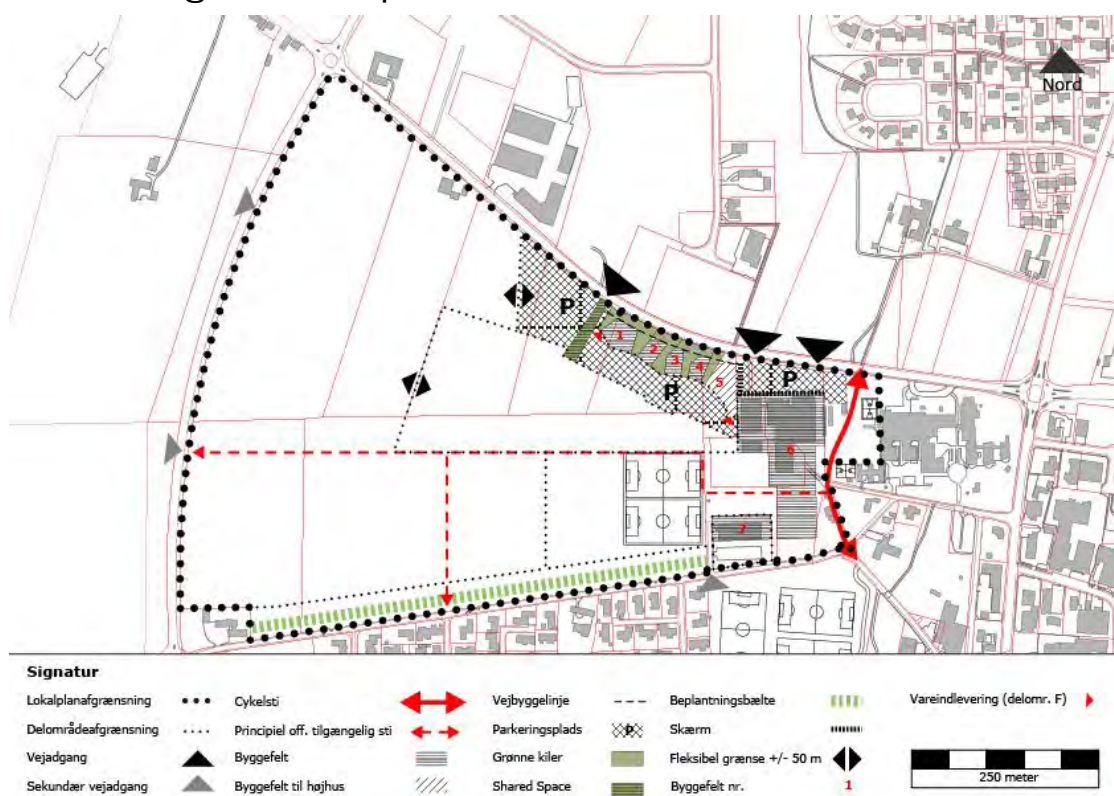
Fritagelse for at bruge Klageportalen skal sendes med en begrundet anmodning til kommunen, senest samtidig med klagen. Kommunen videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt anmodningen imødekommes.

Kortbilag 1 Matrikelkort



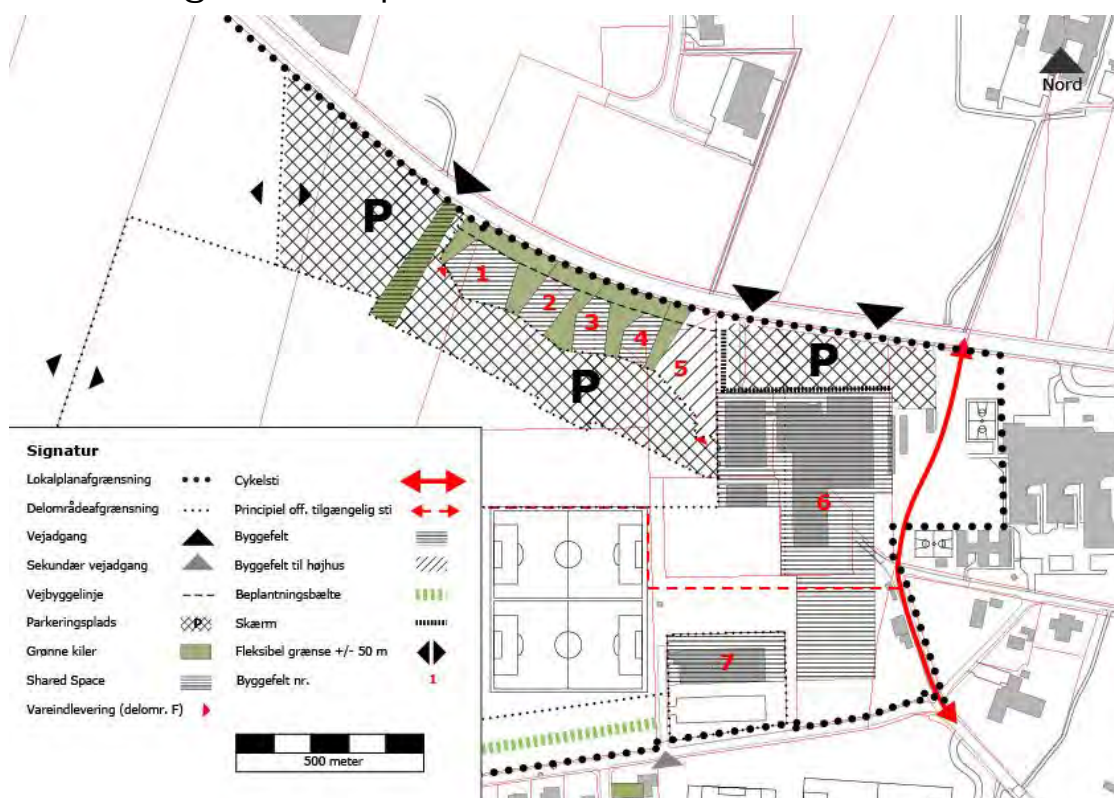
Kortbilag nr. 1 - Matrikelkort - Juridisk kort findes [her](#).

Kortbilag 2 Lokalplankort



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

Kortbilag 3 Lokalplankort - Udsnit



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

Kortbilag 4 Illustrationsplan



Kortbilag nr. 4 - Illustrationsplan - findes [her](#).

Vedtagelse

Forslag til Lokalplan 1115 er vedtaget af Hedensted Byråd den 27. juni 2018 og offentliggøres efter reglerne herom i Lov om planlægning §§ 24 - 26.

På byrådets vegne

Kasper Glyngø

Borgmester

Jesper Thyrring Møller

Kommunaldirektør