

Erhvervsområde ved Kildeparken i Hedensted

Lokalplan 1165

Forslaget bliver politisk behandlet af Kommunalbestyrelsen den 25. maj 2022.



HEDENSTED
KOMMUNE

Indholdsfortegnelse

Offentlig høring	1
Baggrund og indhold	2
Formålet med lokalplanen	4
Lokalplanens indhold	5
Bestemmelser	10
§ 1 Formål	11
§ 2 Område- og zonestatus	12
§ 3 Områdets anvendelse	13
§ 4 Udstykninger	14
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold	15
§ 6 Tekniske anlæg	16
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	17
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	18
§ 9 Ubebyggede arealer	19
§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	21
§ 11 Aflysning af lokalplan og servitutter	22
Redegørelse	23
Redegørelse for Kommuneplan 2021-2033	24
Retningslinje 5.1 Erhverv	25
Retningslinje 6.2 Særligt værdifulde landbrugsområder	26
Retningslinje 7.1 Støjbelastet areal	27
Retningslinje 8.1 Grønt Danmarkskort	29
Retningslinje 8.3 Lavbundarealer	31
Retningslinje 9.1 Oversvømmelse	32
Retningslinje 9.2 Klimatilpasningsområder	34
Retningslinje 10. Drikkevand	36
Retningslinje 11.2 Skovrejsning	38
Retningslinje 11.4 Geologi	39
Retningslinje 13.2 Stier	40
Retningslinje 13.3 Parkering	41
Retningslinje 14.6 Større solcelleanlæg i det åbne land	42
Konsekvenser for nærområdet	43
Eksisterende lokalplan og servitutter	48
Teknisk forsyning	50
Naturbeskyttelse	51
Miljøforhold	54
Tilladelser fra andre myndigheder	

Ekspropriation	57
Miljøvurdering	60
Kortbilag 1	63
Kortbilag 2	64
Kortbilag 3	65
Bilag 4	66
Vedtagelse	67
Retsvirkninger	68
Klagevejledning lokalplan	69

Offentlig høring

Lokalplaner udarbejdes for at sikre udvikling i et lokalt område samt for at give borgerne indsigt og mulighed for indflydelse på kommunens planlægning. I en lokalplan fastsættes bindende bestemmelser for grundejere, lejere og brugere af et konkret område. Bestemmelserne uddyber, hvordan blandt andet arealer, nye bygninger, veje med videre skal placeres og udfærdiges inden for et bestemt område.

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

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

Offentlig Høring

Forslag til lokalplan 1165 er i offentlig høring i perioden **dd. måned åååå** til **dd. måned åååå**.

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

Hedensted Kommunalbestyrelse vil efter høringsperiodens afslutning tage stilling til lokalplanen og de indsendte bemærkninger. Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af lokalplanen vil de parter, der har indsendt bemærkninger til planen, få svar tilsendt.

Yderligere spørgsmål

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

Hedensted Kommune - Plan og Stab

Stationsparken 1

7160 Tørring

plan@hedensted.dk

Tlf: 7975 5606



Baggrund for Lokalplanen

Baggrund

Hedensted Kommune oplever med sin beliggenhed i det Østjyske Bybånd og ved motorvej E45 en efterspørgsel på velbeliggende erhvervsjord til transport tungt erhverv. Området ved Kildeparken kan med sin beliggenhed ved afkørsel 58 på motorvejen, og i nærområdet ved Hedensted Søerne tilbyde såvel god tilgængelighed som naturmæssige værdier.

Planlægningen har til formål at sikre udvidelsen af det eksisterende erhvervsområde ved Kildeparken i det sydvestlige Hedensted omkring Årupvej langs med motorvej E45. Hvor kommunen med den nye planlægning ønsker at imødekomme efterspørgslen på erhvervsjord til transport tunge virksomheder tæt på motorvejen.

Der skal derfor udarbejdes en lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg for området.

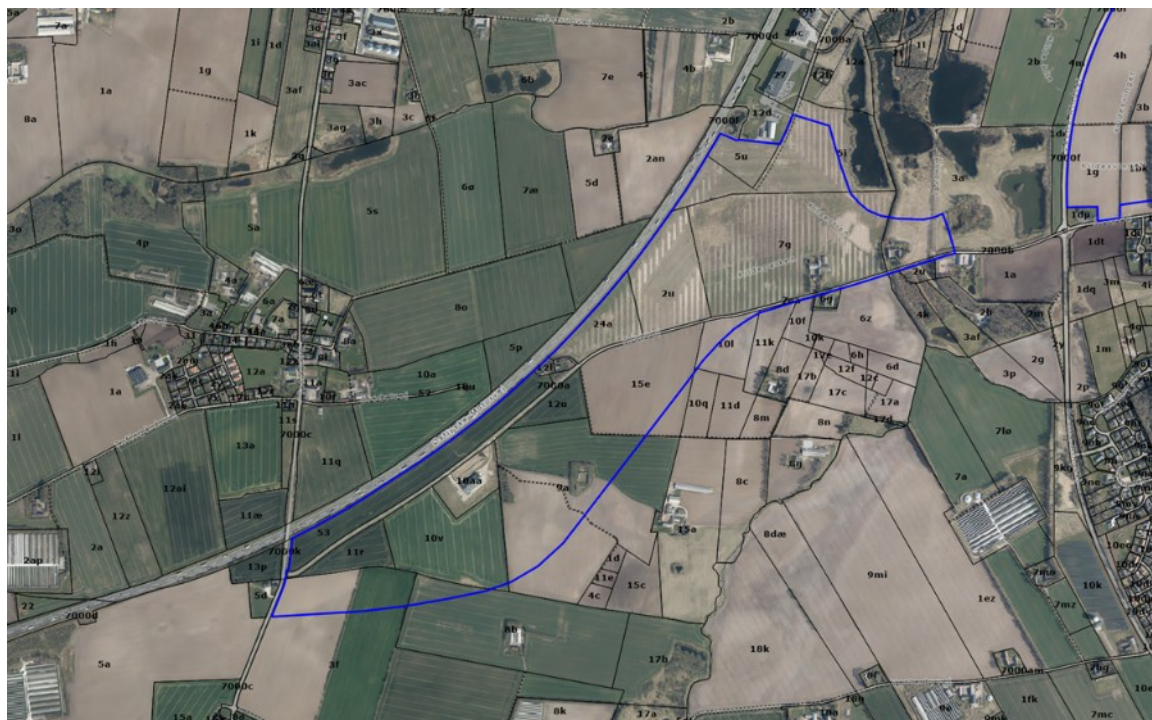


Billedet viser et foto fra lokalplanområdet. Billedet er taget fra Årupvej, set mod motorvej E45.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet er delvist beliggende i byzone, i et eksisterende erhvervsområde til let industri og håndværk, og delvist landzone. Planområdet omfatter et areal på cirka 90 hektar, og omfatter matriklerne 5u, 2u, 24a, 12l, 12y, 12u, 10aa, 53, 11r og delvist matriklerne 7g, 5i, 10l, 15e, 9a og 10v, Gammelsole By, Ø. Snede samt 3a Årup, Hedensted og 3f Soleskov By, Ø. Snede. En del af området er udlagt til erhvervsområde og rekreativt område, mens den restende del er landbrugsjord.

Området grænser op til motorvej E45 mod nord og vest, et eksisterende erhvervsområde mod nord, et rekreativt område mod øst og landbrugsjord mod syd og øst. Der ligger flere landejendomme i nærheden.



Billedet viser et luftfoto med lokalplanens afgrænsning, som ses med blå.

Formålet med lokalplanen

Formålet med lokalplanen er, at sikre en udvidelse af det eksisterende erhvervsområde ved Kildeparken i Hedensted, som ligger langs motorvej E45. Planlægningen skal sikre udvidelsesmuligheder for eksisterende erhverv inden for området, og yderligere erhvervsudlæg til transporttungt erhverv tæt på motorvejen med dertilhørende infrastruktur.

Hertil sikrer lokalplanen blandt andet at områdets anvendelse ikke forurener grundvandet, at der sikres grønne forbindelser, at området i videst muligt omfang fremstår med en sammenhæng i arkitektur, facader, skiltning og lignende, og at der udlægges bygge- og facadelinjer.

Lokalplanens indhold

Anvendelse og bebyggelse

Erhvervsområdet ved Kildeparken er det første man møder ved motorvej E45. Den arkitektoniske kvalitet sikres fortsat i udvidelsen af Kildeparken ved, at der i lokalplanen stilles krav om brug af materialer, farver og proportioner samt anvendelse af skilte og belysning. Dette underbygges yderligere gennem krav til udformning af fri- og parkeringsarealerne, og fastsættelse af byggelinjer.

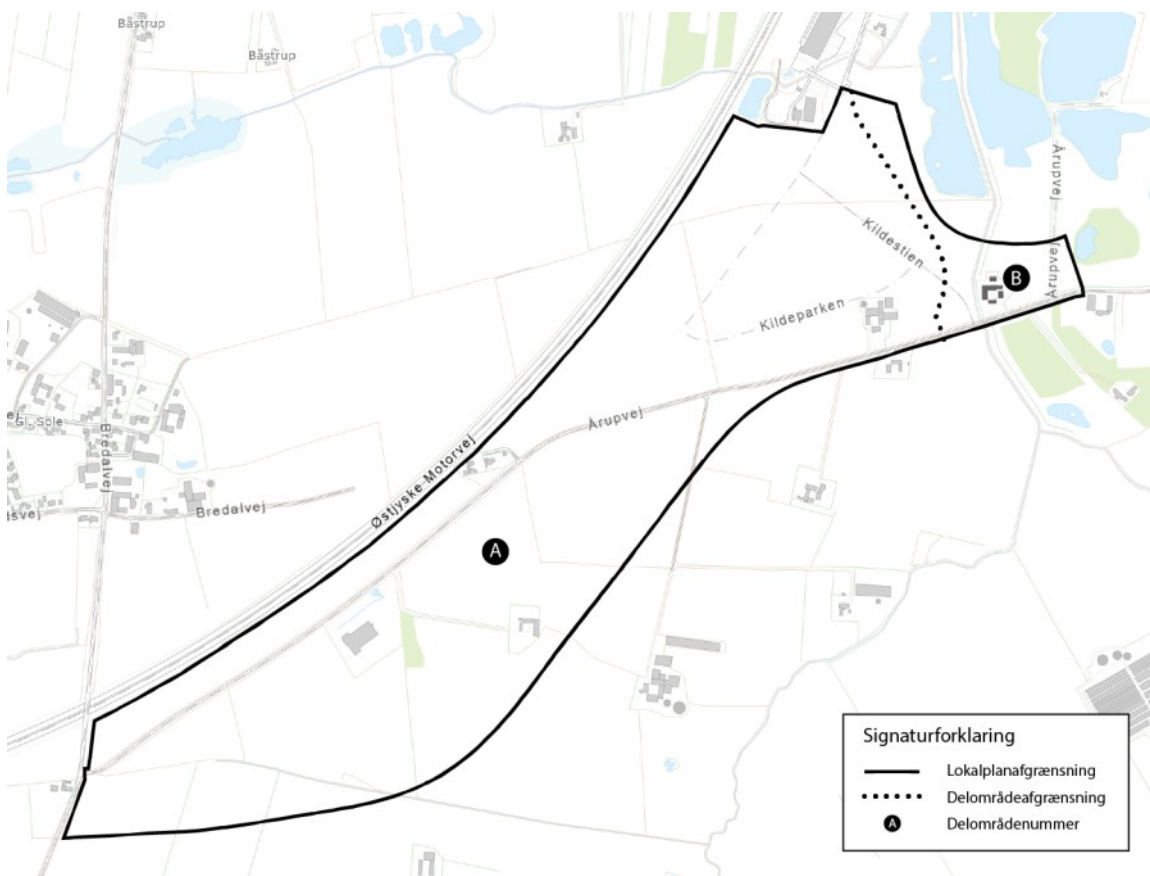
Hensigten er, at området skal fremstå åbent, grønt og med harmoniske dimensioner. Derfor sikres det, at der ved hjælp af vejbygge- og facadelinjer skabes sammenhæng og luft fra vejene til virksomhederne. Det bebyggede areal for hver ejendom må højst være 40% og det befæstede areal op til 60 % inklusiv det bebyggede areal. Hvilket til enhver tid sikre minimum 40 % grønne arealer.

Bebyggelsen skal placeres med respekt for det åbne landskab og med stor frihed til virksomheder og arkitekters individuelle løsninger inden for den overordnede landskabelige struktur.

Af hensyn til grundvandet, må der ikke være virksomheder inden for lokalplanområdet, som udgør en trussel mod grundvandet.

Delområder

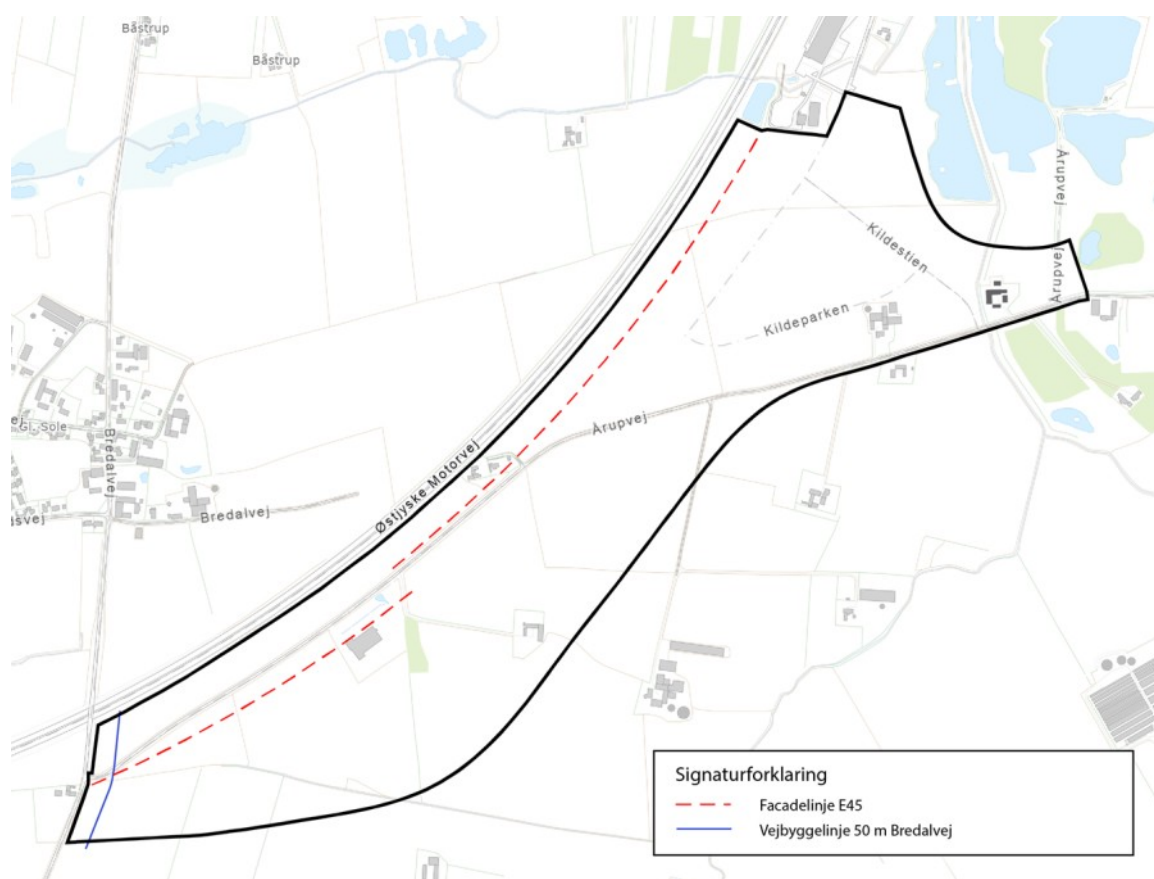
Lokalplanområdet inddeles i to delområder A og B. Delområde A må kun anvendes til transporttungt erhverv, herunder transport- og logistikvirksomheder, og dertilhørende infrastruktur, regnvandshåndtering, støjafskærmning og lignende. Eksisterende produktionsvirksomhed, som ses på kortbilag 2, må gerne udvide deres erhvervsaktiviteter inden for området. Delområde B må kun anvendes til rekreative formål, herunder regnvandshåndtering.



Oversigtskortet viser de to delområders afgrænsning.

Bygge- og facadelinjer

Lokalplanen skaber plads til den forestående udvidelse af motorvej E45 samt omlægning af broen og Bredalvej ved hjælp af facade- og byggelinjer. Linjerne har derudover til formål at skabe sammenhæng i erhvervsområdet set fra motorvej E45, hvor facadelinjerne tager afsæt i de eksisterende erhvervsbygninger inden for området samt terrænet. Lokalplanen sætter krav om, at der fastsættes en byggelinje på 30 meter målt fra den kommende Årupvejs vejmidte, når vejen er etableret. Byggelinjen på Årupvej har det formål at skabe luft gennem en grøn korridor, som ligeledes udgør en bufferzone mellem erhvervsområdet og naboer samt det åbne land. Området reguleres derfor overordnet ved facade- og byggelinjer. Facadelinjerne og byggelinjen på Bredalvej ses på kortet herunder. Se også kortbilag 2.



Oversigtskortet viser de udlagte facadelinjer til motorvej E45 og byggelinjen til Bredalvej.

Nærmiljøet

Lokalplanen indeholder bestemmelser om omfang, placering og udseende, der skal mindske den visuelle påvirkning og tilpasse byggeriet til de eksisterende forhold i området. Hertil udlægges der en byggelinje på den nye Årupvej på 30 meter, som skal skabe luft og plads i overgangen til det åbne land, men også udgøre en bufferzone til boligerne i det åbne land. Lokalplanen muliggør, at der kan bygges bygninger med en højde på op til 17 meter. Det betyder, at der kan være mulighed for at der kastes skygger fra erhvervsbygningerne, særligt inden solen går ned.

Planområdet består i dag primært af aktive landbrugsarealer med tilhørende boliger og funktionsbygninger. Området antages derfor ikke at genere eller blive udsat for kriminalitet i større omfang end andre tilsvarende områder. Planerne giver mulighed for at etablere virksomheder, der er beskæftiget med transporttungt erhverv, herunder transport- og logistikvirksomheder. Det kan derfor forventes, i takt med at området udbygges, at mængden af lastbilchauffører i området vil stige. Det vurderes at være ubetydelig for kriminaliteten i

området, da der ikke foreligger evidens for øget kriminalitet ved erhvervsområder med transporttunge virksomheder. Lokalplanen sætter krav om at virksomhederne må indhegne deres virksomhed, hvis det vurderes nødvendigt af sikkerhedsmæssige hensyn. Hertil sætte lokalplanen krav om, at der ikke må ske landtidsparkering af lastbiler uden for virksomhedernes arealer.

Det eksisterende støjniveau i området er i høj grad præget af trafikken på motorvej E45. Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres transporttungt erhverv, som vil medføre erhvervsstøj. Erhvervsbygningerne inden for lokalplanområdet vurderes, at have en støjafskærmende effekt på vejstøjen afledt af motorvej E45, som er den dominerende støjkilde i området. Planlægningen fastsætter ikke støjgrænser for erhvervsaktiviteterne på forhånd, men lokalplanen giver mulighed for, at der kan laves individuelle støjdæmpende foranstaltninger, hvis det vurderes nødvendig af hensyn til de nærliggende boliger. Hertil giver lokalplanen mulighed for, at der inden for byggelinjen til den nye Årupvej kan etableres støjafværgeforanstaltninger.

Zonestatus

Lokalplanområdet er i dag delvist beliggende i byzone, i et eksisterende erhvervsområde, og delvist i landzone, hvor en del af området er udlagt til rekreativt område og det resterende er landbrugsjord.

Ved lokalplanens vedtagelse overføres delområde A til byzone og delområde B til landzone i overensstemmelse med områdernes anvendelse.

Trafik

Der er gode trafikforbindelser fra lokalplanområdet til motorvej E45, Bredalvej og Hovedvej 170. Infrastrukturen i planområdet bliver ligeledes koblet op på en ny omfartsvej syd om Hedensted samt et nyt stisystem, der skal koble erhvervsområdet ved Kildeparken sammen med Hedensted -og Løsning by.

Der er tre adgangsveje til og fra lokalplanområdet for hårde trafikanter; mod nord via Kildeparken, mod øst via Årupvej og mod syd via Bredalvej, se kortbilag 2.

Inden for lokalplanområdet omlægges og udbygges den eksisterende Årupvej, således der etableres en ny vej til afvikling af trafikken inden for planområdet. Hertil etableres der langs med vejen faciliteter for de bløde trafikanter, som bindes op på byen med henblik på at øge tilgængeligheden og trafiksikkerheden. Lokalplanområdet fastlægger at virksomhederne skal have vejtilslutning til den nye Årupvej, hvor en mindre del af planområdet kan have vejtilslutning til Kildeparken i nord, se kortbilag 2.

Sammenhæng med omgivelserne

Lokalplanområdet hænger sammen med det eksisterende erhvervsområde Kildeparken, hvor der sikres sammenhæng i infrastrukturen. Den østlige del af planområdet er udlagt til rekreative formål, som er en del af området omkring Hedensted Søerne. Hedensted Søerne er et stort naturområde, der ligger midt i erhvervsområdet. Hedensted Søerne er offentligt tilgængelige og har mange rekreative aktiviteter. Området omkring Kildeparken er forbundet til Hedensted Søerne via stiforbindelser. Lokalplanen sikrer naturinteresserne og de grønne forbindelser ved at fastlægge, at området øst for det nye vejforbindelse Årupvej/Kildeparken kun kan anvendes til rekreative formål. Det rekreative område afgrænses derved fra erhvervsområde af forsyningsvejen Årupvej/Kildeparken.



Billedet viser naturområdet Hedensted Søerne, som ligger midt i erhvervsområdet Kildeparken.

Overfladevand

Der er inden for lokalplanområdet særlige drikkevandsinteresser, indvindingsoplande (IOL) og nitratfølsomme indvindingsområder (NFI), derudover løber overfladevandet via Gesager Å ud i Natura-2000 området Bygholm Ådal. Gesager Å er registreret beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3.

Tag- og overfladevand, der vurderes at være rent og ikke kan forurene grundvandet, må nedsives, hvis det er muligt. I det tilfælde, at der ikke kan nedsives på egen grund, kan der være mulighed for at håndtere tag- og overfladevand via udledning til Gesager Å. For ikke at overbelaste Gesager Å skal overfladevandet forsinkes til naturlig afstrømning før udledning. Lokalplanen sætter krav om, at der ikke må nedsives tag- og overfladevand, der vurderes at kunne indeholde forurenende stoffer, inden for lokalplanområdet. For at beskytte blandt andet Natura-2000 området skal overfladevandet renses tilstrækkeligt inden, det udledes til Gesager Å, for eksempel ved hjælp af rensmekanismer som regnbede med filter muld, vådbassiner med videre, så det sikres, at der ikke udledes blandt andet miljøfremmende stoffer til Gesager Å.

Lokalplanen muliggør, at der kan etableres den nødvendige regnvandshåndtering, hvor vandet som hovedregel skal håndteres synligt på overfladen, undtagelsesvis via nedsivning, hvis vandet vurderes helt rent. Overfladevand fra vejen håndteres af Hedensted Kommune, og tag- og overfladevand fra befæstede arealer skal håndteres af den enkelte grundejer, jævnfør spildevandsplanen.

Boringsnære beskyttelsesområder (BNBO)

Den nordligste del af lokalplanområdet er beliggende inden for BNBO til Hedensted Vandværk. Lokalplanen sætter krav om at arealet omfattet af BNBO skal friholdes for ny bebyggelse og regnvandshåndtering.



Oversigtskortet viser afgrænsningen for de boringsnære beskyttelsesområder i den nordlige del af lokalplanområdet.

Bestemmelser

I henhold til Lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer, fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.



§ 1 Formål

Lokalplanens formål er at sikre

- at området udlægges til erhvervsformål,
- at områdets anvendelse ikke forurener grundvandsressourcerne,
- at infrastrukturen udbygges inden for området,
- grønne forbindelser omkring naturbeskyttelsesinteresserne, Hedensted Søerne, vandløb, grøfter og regnvandsbassiner,
- at området i videst muligt omfang disponeres og bebygges således, at der skabes en sammenhæng i arkitektur, facader og skiltning med videre,
- at der udlægges byggelinjer og facadelinjer, der skal sikre friholdelse af arealer til udvidelse af motorvej E45 og omlægning af Bredalvej og Årupvej.

§ 2 Område- og zonestatus

§ 2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matriklerne 5u, 2u, 24a, 12l, 12y, 12u, 10aa, 53, 11r og delvist matriklerne 7g, 5i, 10l, 15e, 9a og 10v, Gammelsole By, Ø. Snede samt 3a Årup, Hedensted og 3f Soleskov By, Ø. Snede, samt alle matrikler, som udstykkes efter lokalplanens endelige vedtagelse.

§ 2.2

Lokalplanområdet inddeles i delområderne A og B, som angivet på kortbilag 2.

§ 2.3

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og landzone. Ved lokalplanens endelige vedtagelse overføres delområde A i sin helhed til byzone, mens delområde B i sin helhed overføres til landzone.

§ 3 Arealanvendelse

§ 3.1

Delområde A må kun anvendes til transporttunge erhverv, herunder transport- og logistikvirksomheder, og dertilhørende infrastruktur, regnvandshåndtering, støjafskærmning og lignende. Eksisterende produktionsvirksomhed, som ses på kortbilag 2, må gerne udvide deres erhvervsaktiviteter inden for området.

Delområde B må kun anvendes til rekreative formål, herunder regnvandshåndtering.

§ 3.2

Der må inden for lokalplanområdet kun etableres virksomheder og aktiviteter, som vurderes ikke at udgøre en trussel mod grundvandet.

Der må ikke etableres detailhandelsbutikker i området.

§ 4 Udstykninger

§ 4.1

Grunde med facade mod motorvej E45 skal udstykkes, så matriklen har en mindste bredde på 50 meter ud til motorvej E45.

§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold

§ 5.1

Vejtilslutning fra virksomheder i lokalplanområdet skal ske til Årupvej, som skal forsyne lokalplanområdet i sin helhed. Enkelte virksomheder i den nordlige del af planområdet må have vejtilslutning til Kildeparken.

§ 5.2

Eksisterende infrastruktur skal omlægges og udbygges, hvor fordelingsvejen kobler sig på Kildeparken i nord og Bredalvej i sydøst.

§ 5.3

Der må kun etableres én indkørsel/overkørsel til hver ejendom.

Virksomheder med en facadebredde over 100 meter kan efter ansøgning gives tilladelse til etablering af to indkørsler, hvis trafiksikkerhedsforholdene på stedet gør det muligt.

§ 5.4

Der skal i tilknytning til fordelingsvejen etableres en kombineret cykel- og gangsti, der kobler sig op på tilstødende stiforbindelser.

§ 5.5

I tilknytning til den enkelte virksomhed skal der på egen grund reserveres tilstrækkeligt areal til anlæg af det antal parkeringspladser, virksomheden kan få behov for. Parkeringspladserne skal etableres inden for de udlagte bygge- og facadelinjer.

§ 5.6

Læsseramper og parkeringsarealer må ikke placeres mellem bygningens facadelinje og motorvej E45.

§ 5.7

Parkering skal så vidt muligt placeres foran bebyggelsen mod fordelingsvejene Årupvej/Kildeparken i et afgrænset område eller i en p-kælder.

Hvor parkeringspladser ville kunne ses fra motorvejen, skal der etableres afskærmning i form af murværk eller beplantning, således at parkerede biler eller lastbiler ses mindst muligt fra motorvejen.

Murværk skal i materialevalget harmonere med den øvrige bebyggelse.

§ 5.8

Parkeringspladser til langtidsparkering af lastbiler må kun etableres inden for virksomhedernes areal.

§ 5.9

Udendørsarealer til parkering, kørsel, af- og pålæsning, håndtering af råvarer, færdigvarer og lignende skal udføres med tæt belægning.

§ 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 samt 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

Bebyggelsen skal tilsluttes for proces- og husspildevand til Hedensted Spildevands kloaknet samt alment vandværk.

§ 6.4

Udebelysningen i lokalplanområdet skal være afdæmpet og må ikke være til gene for omgivelserne, herunder trafikken på motorvej E45.

§ 6.5

Der skal anvendes samme lampetype som gadebelysning langs vejene i hele lokalplanens område. Lampetypen skal være samme lampetype som den anvendte i etape 1 omfattet af lokalplan 179.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

§ 7.1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40% for det enkelte jordstykke.

§ 7.2

Det samlede bebyggede og befæstede areal må ikke overstige 60 % af den enkelte ejendom.

§ 7.3

Bebyggelse må maksimalt opføres i 3 etager

§ 7.4

Bebyggelsens højde må ikke overstige 17 meter. Enkelte bygningsdele, såsom skorstene og ventilationsanlæg, der er nødvendigt for virksomhedens drift, må være højere.

§ 7.5

Bebyggelsens placering reguleres overordnet ved facade- og byggelinjer som vist på kortbilag 2 og efter følgende principper:

Facadelinje:

Motorvejen E45: Afstanden fra motorvejens vejmidte til facadelinjen skal være 80 meter i den nordlige del af lokalplanområdet, og 140 meter i den sydlige del af planområdet.

Byggelinje:

Årupvej og Kildeparken: Afstanden fra vejmidten til byggelinjen skal være 30 meter.

Bredalvej: Afstanden fra vejmidten til byggelinjen skal være 50 meter.

§ 7.6

Bebyggelse i første række til motorvej E45, skal placeres på de på kortbilag 2 udlagte facadelinjer.

§ 7.7

Der må ikke etableres bebyggelse eller anlæg inden for Vejdirektoratets gældende vejbyggelinje med tilhørende højde- og passagetillæg for motorvej E45.

§ 7.8

Bebyggelse og anlæg langs Kildeparken, Årupvej og Bredal skal opføres inden for de i §§ 7.5 og 7.7 nævnte bestemmelser, og på kortbilag 2 viste byggelinjer.

§ 7.9

Der må ikke placeres bygninger inden for BNBO.

§ 7.10

Terrænreguleringer skal holdes inden for +/- 2 meter fra terræn i omgivende vej- og naboskel.

Der må foretages den nødvendige terrænregulering i forbindelse med anlæg til støjvolde og regnvandshåndtering.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

§ 8.1

Alle bygningerne skal udformes, så de i videst muligt omfang fremtræder harmoniske i deres sammensætning af materialer, konstruktioner og detaljer, herunder skiltning og belysning.

§ 8.2

Bebyggelse i første række til motorvej E45 må ikke have hovedindgang ud mod motorvejen. Hovedindgangen skal så vidt muligt orienteres mod fordelingsvejene Årupvej/Kildeparken.

Facaden på bebyggelsen må ikke fremstå med en tydelig bagside ud mod motorvej E45, Kildeparken eller Årupvej.

§ 8.3

Udvendige bygnings sider skal være tegl, pudset eller vandskuret murværk eller indfarvede betonelementer. Andre materialer som glas, aluminium eller lignende kan anvendes delvist som facademateriale.

§ 8.4

Alle bygninger på den enkelte ejendom skal fremtræde med ensartet tagudformning, fladt tag eller ensidig taghældning med maksimalt 15 % taghældning.

§ 8.5

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

§ 8.6

Synlige dele af ventilationsanlæg med videre skal fremtræde som dele af facaden og overholde kravene hertil.

§ 8.7 Skilte

Facadeskilte skal udføres som enkeltstående bogstaver eller logo på bygningsfacaden, og de skal ved størrelse, skrifttype og farve tilpasses bygningens arkitektur, størrelse og karakter.

§ 8.8

Skiltningen må ikke rage ud over bygningsfacaden, hverken til siden eller over tag.

§ 8.9

Skilte må ikke have en reflekterende overflade, og de skal udføres så der ikke forekommer gennemlyste skilteflader. Kun skrift og logo må være gennemlyste, dog uden at blænde.

Lys i skilte skal være stationært. Skilte må ikke være bevægelige. Belysning af skilte må ikke være blændede og belyse arealer uden for lokalplanområdet.

§ 8.10

På ejendomme grænsende op til motorvej E45 må der ikke anvendes spots eller projektører til oplysning af skiltning.

§ 9 Ubebyggede arealer

§ 9.1

Inden for lokalplanområdet må de ubebyggede arealer ikke anvendes til oplag, herunder henstilling af campingvogne, både og ikke indregistrerede køretøjer.

§ 9.2

Arealer mellem vej og bygge- og facadelinjer må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse, carporte, skure, oplag, udstilling, skilte, flag, reklamering eller lignende og skal fremtræde præsentabelt og velplejet.

Med undtagelse af skilte nævnt i § 9.10.

§ 9.3

Delområde B skal friholdes for tekniske anlæg, undtaget herfra er anlæg til regnvandshåndtering. Der kan tillades mindre tekniske anlæg, der er nødvendig for områdets rekreative anvendelse.

Der må ikke forekomme nogen form for, oplag, udstilling, reklamering, flag, skilte eller lignende. Undtaget herfra er dog skiltning vedrørende stier og naturforhold.

§ 9.4 Beplantning

De ubebyggede arealer skal fremtræde som sammenhængende arealer med ensartet karakter og udformning, idet matrikelskel ikke må fremtræde synlige, herunder ved hegning, beplantning og lignende.

Der må gerne etableres hegn længere inde på grunden, såfremt det vurderes nødvendigt af sikkerhedsmæssige årsager.

§ 9.5

Grønne arealer i delområde A og delområde B skal henligge som græsareal med beplantning og træer.

§ 9.6

Ubebyggede arealer på ejendommene skal fremstå i græs og kan beplantes med løvfældende træer og/eller buske i mindre grupper.

§ 9.7

Arealet mod motorvej E45 mellem motorvejens vejskel og facadelinjen skal beplantes med græs. Der skal plantes træer, der skaber et samlet og ensartet udtryk, og som er robuste i forhold til placeringen mod motorvejen.

§ 9.8

Arealet mod Kildeparken, Årupvej og Bredalvej mellem vejskel og byggelinje, udlægges som græsareal med grøfter til regnvandshåndtering, træer og nødvendige støjafskærmende foranstaltninger.

§ 9.10 Skilte og flag

Der må ikke placeres nogen form for udstilling, reklamering eller lignende i form af skilte, flag, bannere og lignende på arealerne mellem bygge- og facadelinjer og vej.

§ 9.10

Der kan opsættes 1 fritstående skilt per ejendom i form af søjleskilte med en højde på mellem 4 - 8 meter og med en maksimal dybde på 0,5 meter og en bredde på 1 - 2 meter. Søjleskilte mod motorvej E45 skal placeres 60 meter fra motorvejens vejmidte med tilhørende højde- og passagetillæg. Søjleskilte mod Årupvej/Kildeparken skal placeres i byggelinjen, 30 meter fra vejmidten.

§ 9.11

Der kan opsættes 1 henvisningsskilt per ejendom med en højde på maksimalt 1 meter og en bredde på maksimalt 1 meter. I tilfælde hvor der er flere virksomheder på ejendommen, skal der være en samordning af navne på søjleskiltet og henvisningsskiltet.

Henvisningsskiltet kan placeres ved indkørslen fra den interne fordelingsvej Årupvej eller Kildeparken til den enkelte parcel.

§ 9.12

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

Kun skrift og logo må være gennemlyste, dog uden at blænde. Lys i skilte skal være stationært. Skilte må ikke være bevægelige. Belysning må ikke være blændede og belyse arealer uden for lokalplanområdet.

§ 9.13

Der må maksimalt opsættes en flaggruppe på 3 flag, som er samlet i en gruppe på den enkelte ejendom. Flaggruppen skal placeres mod de interne fordelingsveje Årupvej og Kildeparken.

Mod øvrige veje må der ikke placeres flag.

§ 9.14

På ejendomme grænsende op til motorvej E45 må der ikke anvendes projektører.

§ 9.15 Overfladevand

Tag- og overfladevand, der vurderes at være rent og ikke kan forurene grundvandet må nedsives, hvis det er muligt. Der må ikke nedsives tag- og overfladevand, der vurderes at kunne indeholde forurenende stoffer, inden for lokalplanområdet.

I det tilfælde, at der ikke kan nedsives på egen grund, kan der være mulighed for at håndtere tag- og overfladevand via udledning til Gesager Å, hvor overfladevandet forsinkes til naturlig afstrømning.

Overfladevand skal renses tilstrækkeligt inden det udledes til Gesager Å, så det sikres, at der ikke udledes blandt andet miljøfremmende stoffer til Gesager Å.

§ 9.16

Regnvandsbassiner, søer, grøfter og lignende må ikke indhegnes, og skal være synlige.

§ 9.17

Der må ikke etableres regnvandshåndtering inden for BNBO.

§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

§ 10.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet Hedensted Spildevands kloaknet, 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

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etablerede de nødvendige anlæg til håndtering af regnvand.

§ 11 Aflysning af lokalplan og servitutter

§ 11.1

Følgende servitutter ophæves med vedtagelsen af Lokalplan 1165:

08.07.1991 - 16192-55 Grusgravs-kontrakt til entreprenørerne Leon og Søren Jensen I/S til 31/12/1997

26.11.1852 - 946343-55 Dok om færdselsret med videre

21.02.1873 - 946344-55 Dok om færdselsret med videre

12.06.1885 - 946345-55 Dok om vandforsyning med videre, færdselsret med videre

18.06.1847 - 946340-55 Dok om tørv med videre

06.07.1906 - 946374-55 Dok om færdselsret med videre

15.04.1842 - 946372-55 Lejekontrakt på et tørvestaf med videre

§ 11.2

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

Ejere og bygherrer må selv sikre sig et overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Vær opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

§ 11.3

Med vedtagelsen af denne lokalplan ophæves Lokalplan 1034 i sin helhed og lokalplan 179 for det område, der berøres af lokalplanen.

Redegørelse

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.

Redegørelse for Kommuneplan 2021-2033

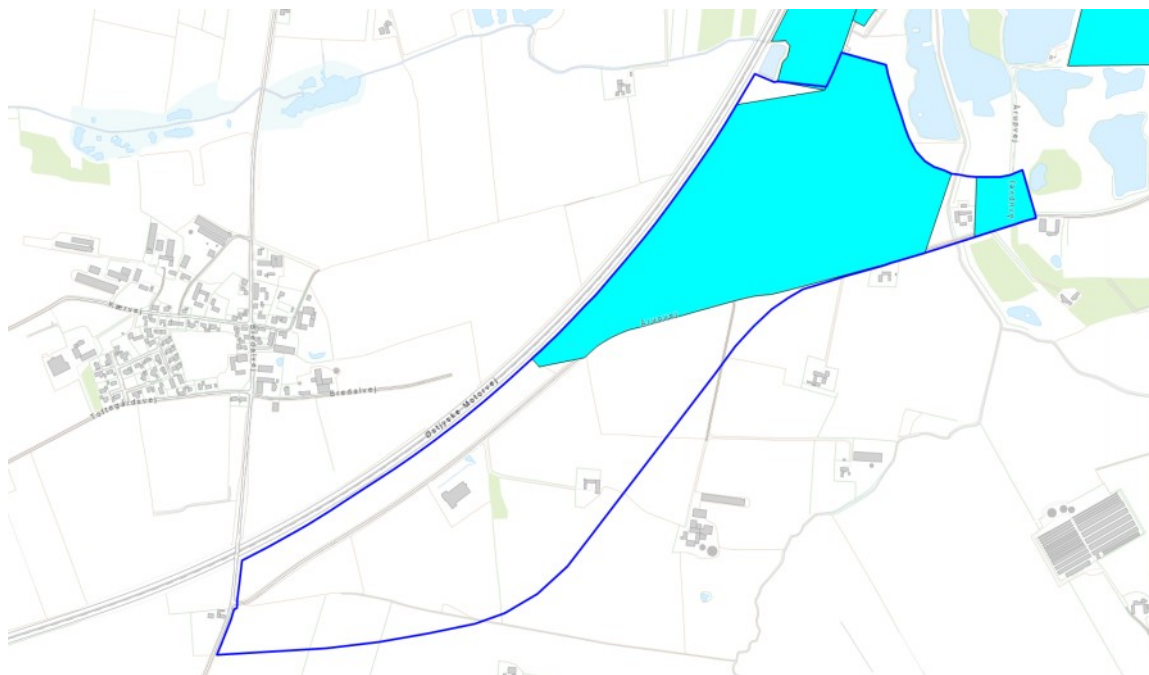
Ifølge Lov om planlægning § 16 skal en lokalplan indeholde en redegørelse for, hvordan lokalplanen forholder sig til kommuneplanen. Dermed sikres det, at de mange forskellige interesser i den fysiske planlægning overvejes og afspejles i plandokumenterne på det helt lokale niveau.

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 2021–2033 beliggende i rammeområde 5.E.18 og 5.E.19 og udlagt til erhvervsområde, herunder let industri og håndsværk samt delvist inden for ramme 5.R.13 og udlagt til nærrerekreativt område og en lille del inden for ramme 5.E.31. Den resterende del af ikke kommuneplanlagt.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanrammen, da lokalplanområdet i sin helhed ikke er kommuneplanlagt, hertil udlægger lokalplanen arealet til erhvervsområde, herunder transport- og logistikvirksomhed samt industri. Hertil udvides den rekreative anvendelse, for at værne om naturbeskyttelsesinteresserne omkring Hedensted Søerne. På den baggrund udarbejdes der et kommuneplantillæg i forbindelse med lokalplanen.

Retningslinje 5.1 Erhverv



Oversigtskortet viser udpegningen for områder til erhverv. Lokalplanafgrænsningen er markeret med blå.

Ved at fastlægge anvendelsen af planlagte arealer og placeringen af konkrete virksomheder skal det sikres, at der udlægges passende arealer til erhverv og industri, og at virksomheder ikke begrænses af forureningsfølsom anvendelse af naboområder.

For retningslinjen gælder følgende:

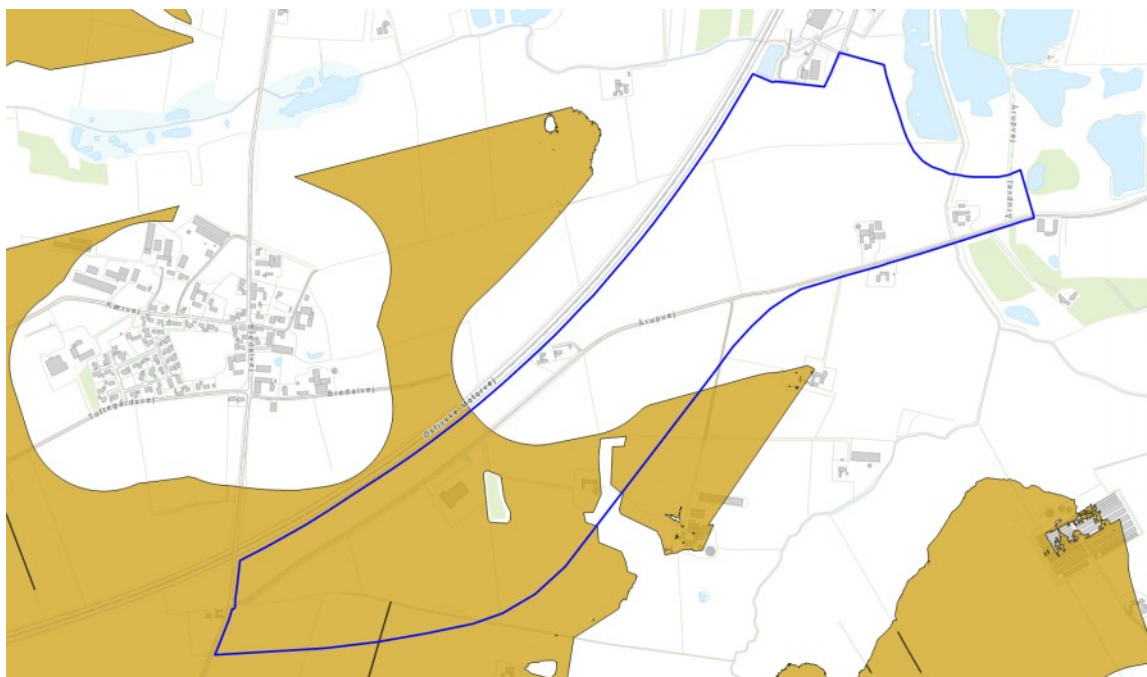
5.1.2 Erhvervsområder, der udlægges umiddelbart op ad motorveje, skal reserveres primært til transporttunge virksomheder.

5.1.3 Eksisterende virksomheder kan udvides/ændres, hvis det kan ske uden negative konsekvenser for omgivelserne.

5.1.4 Virksomheder, anlæg og indretninger, der kan forventes at belaste de nære omgivelser på trods af forureningsbegrænsende foranstaltninger, skal placeres i særlige erhvervsområder. Erhvervsarealer langs det overordnede vejnet må ikke forringe trafiksikkerheden. Omgivelserne omkring vejene skal fremstå som harmoniske helheder i forhold til vejen, de øvrige byområder og i forhold til det åbne land.

Lokalplanen udlægger arealet til erhvervsområde til transport tungt erhverv, herunder logistik- og transportvirksomheder. Lokalplanen vurderes derfor at være i overensstemmelse med retningslinjen.

Retningslinje 6.2 Særligt værdifulde landbrugsområder



Oversigtskortet viser udpegningen for særligt værdifulde landbrugsområder. Lokalplanafrænsningen er markeret med blå.

De særligt værdifulde landbrugsområder udgør ikke områder af bedre dyrkningsmæssig kvalitet eller værdi end andre jordbrugsarealer i kommunen. Udpegningen af særligt værdifulde landbrugsområder afgrænser områder, hvor det overvejende er landbrugets udviklingsmuligheder, der skal fremmes. Her forventes der ikke væsentlige konflikter mellem jordbrugets udviklingsbehov og andre arealanvendelsesinteresser, og heller ikke væsentlige interessekonflikter i forhold til omgivelserne.

Andre arealinteresser, eksempelvis natur, kulturmiljø og drikkevandsinteresser, forventes varetaget ved landbrugets tilrettelæggelse af arealanvendelse og drift.

For retningslinjen gælder følgende:

6.2.1 Områder med jordbrugsmæssig anvendelse skal hovedsageligt anvendes til jordbrugserhverv (land- og skovbrug).

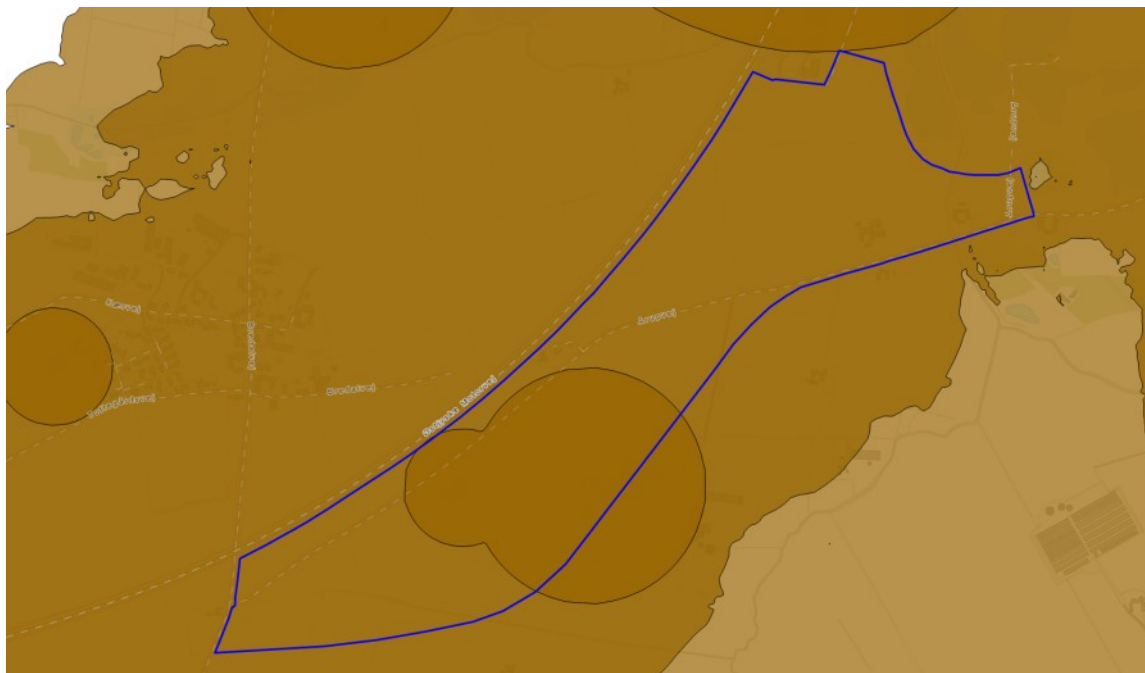
6.2.2 Varetagelsen af andre samfundsmæssige interesser kan medføre, at hensynet til jordbruget må nedprioriteres.

6.2.3 I områder udpeget som særligt værdifulde landbrugsområder skal landbrugets erhvervs muligheder prioriteres højt i forhold til andre interesser. Hvor udpegningen overlapper med andre arealanvendelser skal udvikling i området tilpasses de enkelte interesser.

Det vurderes at behovet for erhvervsarealer til tung trafik, i tilknytning til motorvej E45, opvejer hensynet til jordbruget. Det er en national interesse at arealer langs landets motorveje forbeholdes til transport tung erhverv, hertil har kommunen flere infrastruktur projekter på vej i relation til lokalplanområdet. Derudover ligger der inden for udpegningen eksisterende erhverv, som i dag ligger i landzone. Der er et forestående behov for at dette erhverv overføres til byzone, henblik på at sikre erhvervs udviklingsmuligheder.

Lokalplanen vurderes på den baggrund at være i overensstemmelse med retningslinjen.

Retningslinje 7.1 Støjbelastet areal



Oversigtskortet viser udpegningen for støjbelastet arealer. Lokalplanafgrænsningen er markeret med blå.

I planlægningen skal det sikres, at konflikter mellem støjbelastede arealer og arealer til støjfølsom anvendelse forebygges, ved på den ene side at sikre virksomheder gode udviklingsmuligheder og sikre god infrastruktur med mere, og på den anden side at beskytte borgere mod støj fra støjende virksomheder, anlæg, aktiviteter og veje.

Lokalplanområdet er påvirket af vejstøj, støj fra erhverv samt akkumuleret støj.

For retningslinjen gælder følgende:

7.1.1 Støj skal så vidt muligt undgås eller dæmpes ved kilden. Hvor det ikke er muligt, skal de støjende anlæg, virksomheder eller aktiviteter placeres og drives, så de ikke generer omgivelserne.

7.1.3 Der skal ved etablering af støjende anlæg og aktiviteter udlægges en konsekvenszone.

Ved planlægning for erhverv skal der foretages en vurdering, således at støjende anlæg, virksomheder og aktiviteter placeres der, hvor de ikke generer omgivelserne. Desuden skal det sikres, at der ikke udlægges støjfølsomme boligområder, rekreative områder eller lignende i nærheden af de støjende aktiviteter, sådan at for eksempel virksomheders muligheder begrænses.

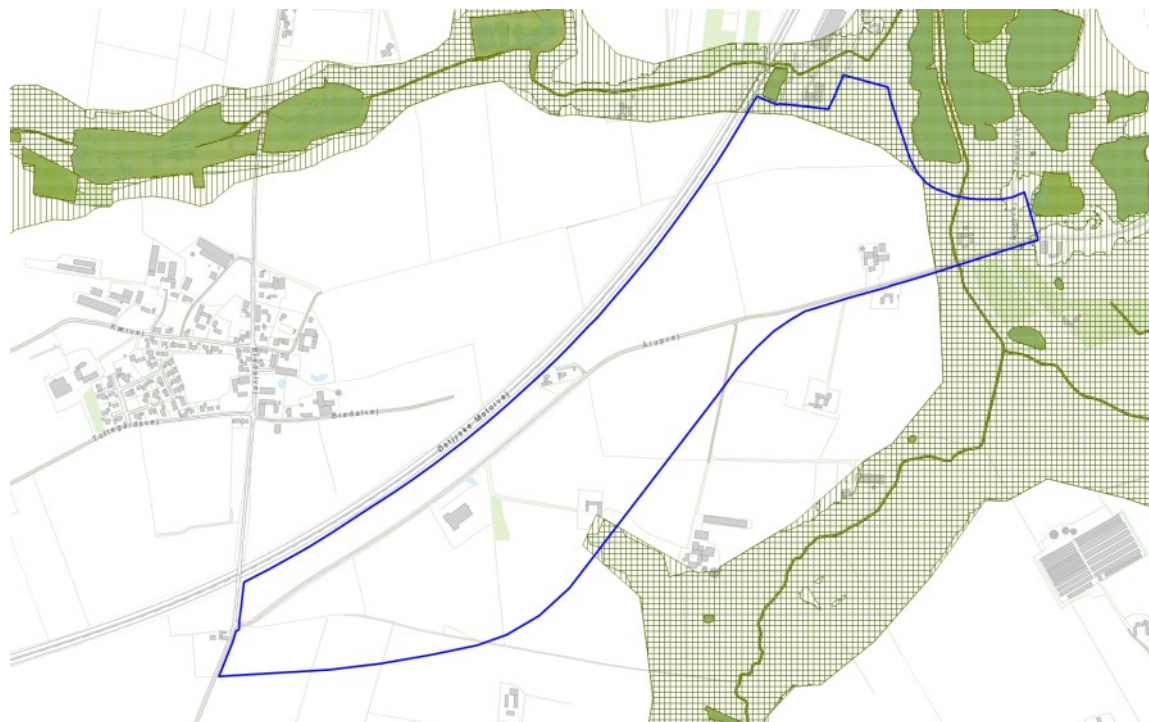
For virksomheder i erhvervsområder, udlagt i kommuneplanen, vil støjhensynet indgå i vurderingen i forbindelse med lokalplanlægningen, hvor der tages højde for støjniveauet i forhold til omgivelserne.

Den primære støj vurderes, at komme fra motorvej E45, hvor bygningerne inden for lokalplanområdet vurderes at have en afbødende effekt på støjpåvirkningen af de bagvedliggende arealer. Lokalplanområdet udlægger ikke arealer til støjfølsom anvendelse, der ellers ville blive påvirket væsentligt af anvendelsen til transport tungt erhverv. Dertil giver lokalplanen mulighed for, at det kan etableres støjafværgende tiltag. Med baggrund i

afstandskravene og de nærmeste boligers placering, sammenholdt med mulighed for at etablere støjafværgeforanstaltninger, vurderes den samlede støjpåvirkning nær boliger ikke at være væsentlig.

Lokalplanen vurderes derfor at være i overensstemmelse med retningslinjen.

Retningslinje 8.1 Grønt Danmarkskort



Oversigtskortet viser udpegningen for Grønt Danmarkskort. Lokalplanafgrænsningen er markeret med blå.

Grønt Danmarkskort er opbygget af fire udpegninger for eksisterende og potentielle naturområder og økologiske forbindelser: Særlige naturbeskyttelsesområder, Potentielle naturområder, Økologiske forbindelser og Potentielle økologiske forbindelser. Disse udpegninger udgør herved ét samlet naturnetværk – Grønt Danmarkskort. Retningslinjerne prioriterer overordnet naturindsatsen i kommunen og varetager naturbeskyttelsesinteresserne og de rekreative interesser i forhold til byudvikling, byggeri og anlæg.

Lokalplanområdet er omfattet af udpegninger for potentielle naturbeskyttelsesinteresser og potentielle økologiske forbindelser.

For retningslinjen gælder følgende:

8.1.1 Inden for rammerne af Det Grønne Danmarkskort skal naturværdierne og arternes spredningsveje bevares og udvikles ved at skabe større og bedre sammenhængende naturområder også hen over kommunegrænserne.

8.1.2 Inden for rammerne af Det Grønne Danmarkskort skal der sikres mulighed for et mangfoldigt og varieret dyre- og planteliv (biodiversiteten).

8.1.6 For byudviklingsområder eller områder der indgår i byer og sommerhusområder, der indeholder Potentielle naturområder og Potentielle økologiske forbindelser, skal lokalplaner sikre, at området til potentiel natur og potentielle økologiske forbindelser helt eller delvist friholdes for bebyggelse, at der skabes sammenhængende natur og rekreative anvendelsesmuligheder, for eksempel stier samt at der sikres mulighed for et mangfoldigt og varieret dyre- og planteliv.

8.1.9 Områder udpeget til Potentielle naturområder eller Potentielle økologiske forbindelser skal så vidt muligt friholdes for byggeri og anlæg, som kan forringe mulighederne for, at naturværdierne og arternes spredningsveje bevares og udbygges.

8.1.10 Hvis nye anlæg, herunder tekniske anlæg, veje med videre, nødvendigvis skal placeres inden for Økologiske forbindelser eller Potentielle økologiske forbindelser, skal det vurderes om, der er behov for at stille krav om etablering af faunapassager eller andre tiltag, for at sikre overlevelse og udbredelse af særligt beskyttede arter og naturtyper samt sikre hensynet til en mere sammenhængende natur.

Kommuneplantillægget udvider den rekreative ramme 5.R.13, således rammen omfatter størstedelen af de potentielle naturområder, hertil fastsætter lokalplanen at områderne ikke må bebygges, bortset fra mindre bebyggelse, der er nødvendig for området anvendelse som rekreativt område.

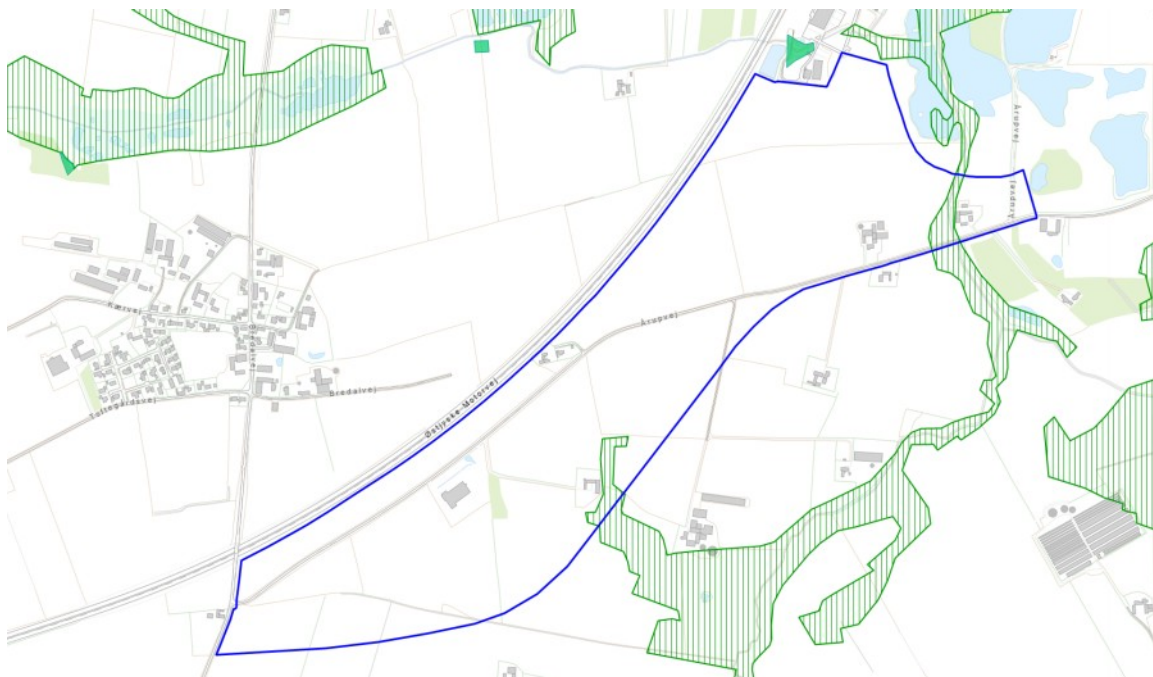
Sole Bæk danner en økologisk forbindelse under motorvej E45 og under Kildeparken, som skal forlænges ned til Årupvej, delvist indenfor Grønt Danmarkskort, hvor der er udpeget Potentielle Økologiske forbindelser og Potentielle Naturbeskyttelsesinteresser omkring vandløbet. Cirka 4000 m² af udpegningen inddrages til erhvervsområde og vej. Det er primært vandløbet, der forårsager den potentielle økologiske forbindelse under motorvej E45 og den eksisterende vej, men der er ikke en faunapassage over hverken motorvej eller Kildeparken. Det område som inddrages er dyrket mark og har naturområdet ved Hedensted Søerne øst for, men afskæres af motorvej mod vest.

Den nuværende økologiske forbindelseslinje og dennes funktionalitet opretholdes med en cirka 50 meter bred buffer ved vandløbet. Det vurderes ikke at være gavnligt med en faunapassage på land ved Kildeparken, når der ikke er en faunapassage ved motorvej E45. Der er inden for lokalplanområdet en mindre del, som er udpeget på baggrund af lavbundsudpegningen med potentiale for genopretning af vådområde. Der er ikke et ønsket om at genoprette vådområdet, da det vurderes ikke at være eget.

På den baggrund vurderes det, at udlægning af erhvervsområde og vej inden for den sydlige del af udpegningen, ikke vil være i strid med retningslinjerne for udpegningen Grønt Danmarkskort.

Lokalplanen vurderes derfor at være i overensstemmelse med retningslinjen.

Retningslinje 8.3 Lavbundarealer



Oversigtskortet viser udpegningen for lavbundarealer og genoprettelige lavbundarealer. Lokalplanafgrænsningen er markeret med blå.

Lavbundarealer danner overgang mellem vandområderne og de tørre landområder, og de kan derfor være vigtige levesteder for karakteristiske planter og dyr.

Genoprettes lavbundarealerne til vådområder, kan de tilbageholde kvælstof til gavn for kystvandene og reducere tilfælde, hvor okker ledes til vandløb og søer. Endvidere kan vådområderne tilbageholde overfladevand og hindre akutte oversvømmelser i tilfælde af kraftige nedbørshændelser samt nedsætte udledningen af drivhusgasser til atmosfæren.

Lokalplanområdet er omfattet af et lavbundareal, der kan genoprettes.

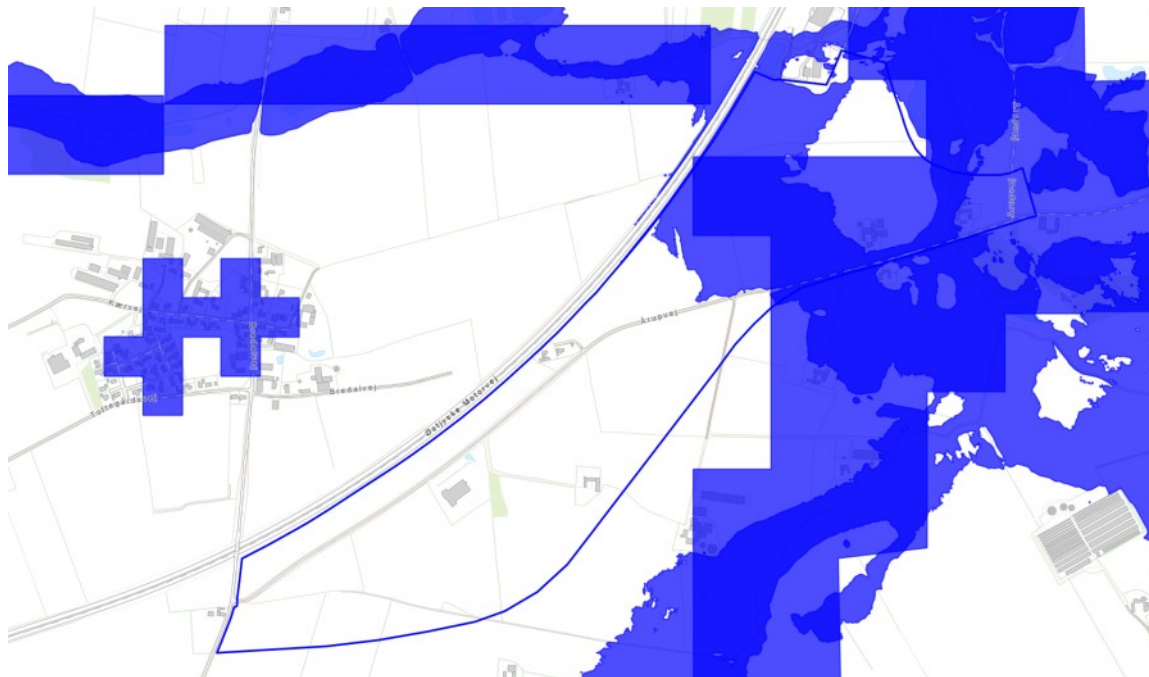
For retningslinjen gælder følgende:

8.3.1 Lavbundarealer skal så vidt muligt friholdes for byggeri og anlæg, som kan forhindre, at det naturlige vandstands niveau kan genskabes, eller som kan forringe muligheden for at styrke det vilde dyre- og planteliv.

8.3.3 Nye anlæg, herunder tekniske anlæg, veje med videre, der nødvendigvis skal placeres på lavbundarealer, skal udformes, så muligheden for naturgenopretning på lavbundarealet i øvrigt ikke går tabt. Anlægget skal udformes, så det kan tåle en forøget vandstand.

Lokalplanen sætter krav om at nye anlæg, der ikke kan placeres andre steder end på lavbundarealet, skal udformes, så muligheden for genopretning af lavbundarealet ikke går tabt, hertil skal det kunne tåle forøget vandstand. Lokalplanen vurderes derfor at være i overensstemmelse med retningslinjen.

Retningslinje 9.1 Oversvømmelse



Oversigtskortet viser udpegningen for Oversvømmelse. Lokalplanafgrænsningen er markeret med blå.

Der forventes forøgede regnmængder, især om vinteren, som vil medføre en forhøjet grundvandsstand i de øvre jordlag, hvilket kan bevirke opstuvning af vand på overfladen og problemer med at lede vandet væk. Derudover resulterer det i en øget udledning af overfladevand til vandløbene, hvor den øget vandmængde kan forårsage oversvømmelse i de lavtliggende områder omkring vandløbene. De seneste år har sommervejret budt på ekstremnedbør og store mængder regn, hvilket sætter kloaksystemerne og vandløbene under pres. Det er af den årsag vigtig at overfladevandet håndteres således, at det har en afværgende effekt. I byerne er kloakkernes kapacitet udfordret af de øget regnmængder, da de mange steder har svært ved at følge med. Det får regnvandsledningerne til at løbe over, og færre tilfælde overløb af fælleskloakken, hvorfra en oversvømmelse kan være sundhedsskadeligt. Lokalplanlægningen skal derfor minimere risikoen for, at der opstår en markant sundhedsrisiko fra spildevandssystemet.

Der er med den baggrund udarbejdet en kortlægning, der viser de områder, der kan blive udsat for oversvømmelse og erosion. Udpegningen medfører, at der inden for de udpegede områder, skal vurderes om der er behov for afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse eller erosion, når der lokalplanlægges for byudvikling, tekniske anlæg, ændret anvendelse med videre.

For retningslinjen gælder følgende:

9.1.1 Ved lokalplanlægning for byudvikling, tekniske anlæg, ændret anvendelse med videre inden for et udpegede område, skal det vurderes om der er behov for afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse og erosion, og hvor der på baggrund af foreliggende viden og data laves en vurdering af hvilke afværgeforanstaltninger, der er mest hensigtsmæssige i det konkrete område.

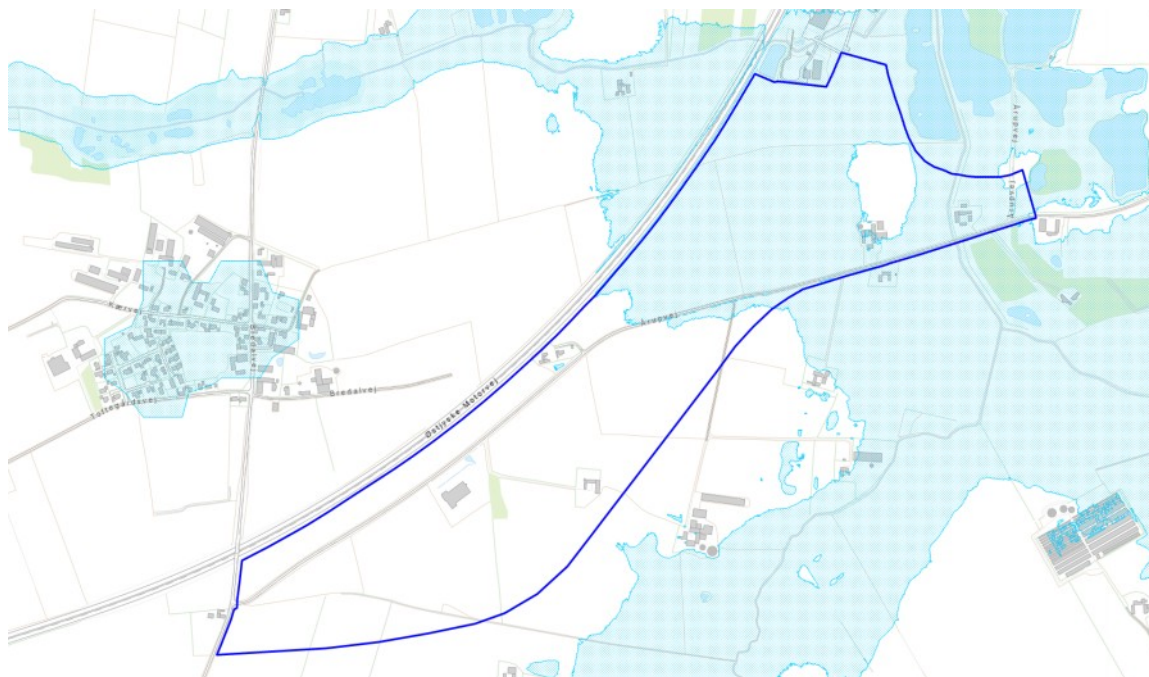
9.1.3 Det skal vurderes, om afværgeforanstaltninger inden for lokalplanområdet kan forårsage utilsigtet oversvømmelse i andre områder, herunder andre kommuner.

9.1.4 Før der lokalplanlægges i de udpegede områder, anbefales det at undersøge konkret, om området er påvirket eller risikerer at blive påvirket af forhøjet sekundært grundvandsstand eller erosion.

9.1.5 Ved lokalplanlægning i et udpegede område, hvor der er risiko for oversvømmelse fra kloakken, og hvor der er sket ændringer i det pågældende kloakopland siden 2012, bør der laves en detailberegning i tæt samarbejde med spildevandselskabet.

Der er i forbindelse med lokalplanen udarbejdet en vandhåndteringsplan i forbindelse med projekteringen af den nye Årupvej, der ikke behov for afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse inden for lokalplanområdet. Lokalplanen vurderes derfor at være i overensstemmelse med retningslinjen.

Retningslinje 9.2 Klimatilpasningsområder



Oversigtskortet viser udpegningen for klimatilpasningsområder. Lokalplanafgrænsningen er markeret med blå.

Klimatilpasningsområder er arealer, som risikerer at blive udsat for periodevise oversvømmelser som følge af klimaforandringerne frem til år 2100. Kortet viser to mulige oversvømmelsesscenerier; oversvømmelse fra søer, åer og havet og oversvømmelse af kloaknettet kortlagt af Hedensted Spildevand A/S.

For retningslinjen gælder følgende:

9.2.1 Ved byudvikling og omdannelse af de eksisterende byer inden for klimatilpasningsområderne skal der redegøres for hvordan de langsigtede klimaændringer med ændre nedbørs- og vandstandsforhold imødegås.

9.2.2 Arealer i eksisterende byområder, der i fremtiden bliver påvirket af øget vandstand - grundvand, overfladevand og havvand, skal ved omdannelse udformes, så eksisterende kulturværdi og bymæssig værdi, særligt helårsbeboelse og erhvervsbyggeri, så vidt muligt sikres på en måde, så der tilføres nye bymæssige kvaliteter.

9.2.3 Hensigtsmæssig håndtering af overfladevand skal fremtidssikre byudviklingsområder og landzonebebyggelser mod ødelæggelser og værditab på en måde, som ikke væsentligt påvirker lavbunds- og vådområders biologiske værdi, og muligheden for at genoprette lavbundsarealer til vådområder. Naturområder i byudviklingsområder skal bevares med et mangfoldigt og varieret dyre- og planteliv.

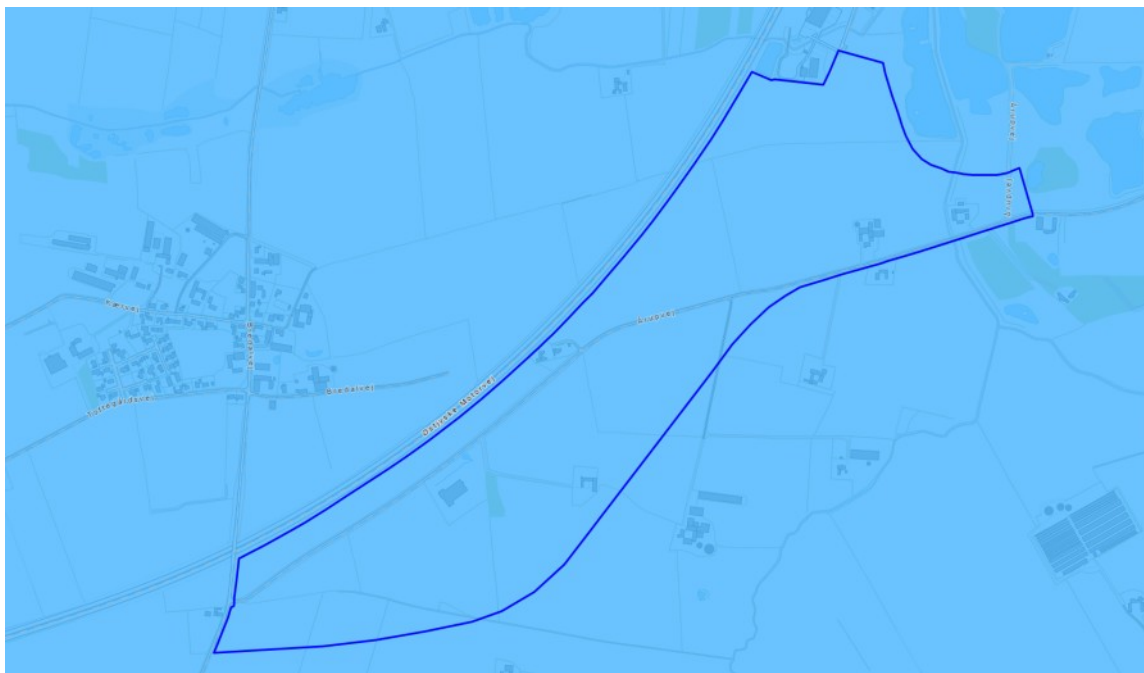
9.2.4 Tekniske anlæg kan normalt ikke tillades lokaliseret i klimatilpasningsområder. Hvor et anlæg nødvendigvis skal placeres i klimatilpasningsområder, skal anlægget udformes, så det ikke hindrer eller begrænser området funktion til håndtering af store vandmængder. Anlægget skal i så fald indrettes, så det kan tåle periodevise oversvømmelser.

9.2.5 Ved byggeri og anlæg, der lokaliseres i oplandet til klimatilpasningsområder, skal afledning af overfladevand nedsives så tæt ved kilden som muligt.

9.2.6 Klimasikring af byggeri og tekniske anlæg skal fortrinsvis ske ved fælles anlæg og efter en samlet planlægning.

Der er i forbindelse med lokalplanen udarbejdet en vandhåndteringsplan i forbindelse med projekteringen af den nye Årupvej. Det vurderes på den baggrund, at der ikke behov for afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse inden for lokalplanområdet. Lokalplanen vurderes derfor at være i overensstemmelse med retningslinjen.

Retningslinje 10. Drikkevand



Oversigtskortet viser udpegningen for drikkevandsinteresser. Lokalplanafgrænsningen er markeret med blå.

Lokalplanen ligger inden for et området med drikkevandsinteresser.

Der er grundvand nok i kommunen til at dække kommunens behov for drikkevand, men ressourcerne er ulige fordelt. På Juelsminde-halvøen er der det vand, der er behov for, men overskuddet er meget begrænset. Omkring Hedensted er der rigtig meget grundvand, men der er et tilsvarende stort forbrug til forsyning af både Hedensted, Løsning og Vejle. Vest for Hedensted er der relativt store, uudnyttede grundvandsforekomster.

For retningslinjen gælder følgende:

10.1 Områder med særlig drikkevandsinteresse (OSD) og indvindingsoplande for almene vandforsyninger skal i kommuneplanlægning friholdes for virksomhedstyper eller anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening. Forbuddet gælder ikke arealer, som allerede er udlagt i kommuneplanen for disse virksomhedstyper og anlæg. Forbuddet kan dog fraviges, såfremt der i en grundvandsredegørelse er redegjort for, at faren for forurening af grundvandet kan forebygges, samt at der er en særlig planmæssig begrundelse for placeringen, og at alternative placeringer er undersøgt, men ikke fundet mulig.

10.2 Områder med boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) skal friholdes for udlæg til en arealanvendelse, der medfører en øget fare for forurening af grundvandet. Områderne skal ligeledes friholdes for ny byudvikling.

10.3 Der kan normalt ikke gives tilladelse til nye indvindinger af grundvand indenfor OSD til andre formål end drikkevand.

Lokalplanområdet ligger inden for særlige drikkevandinteresser (OSD), indvindingsopland (IOL) samt en lille del ligger inden for boringsnære beskyttelsesområde (BNBO). Lokalplanen sætter derfor krav til, at der ikke må være særligt forurenede virksomheder inden for området, hertil må der ikke ske nedsivning af overfaldevand. Den lille del af planområdet, som er omfattet af BNBO er udlagt til et rekreativt område. Der må gerne ske nedsivning af overfladevand i OSD og IOL, hvis vandet vurderes at være rent.

Lokalplanens anvendelse vurderes derfor, at være i overensstemmelse med retningslinjen.

Retningslinje 11.2 Skovrejsning



Oversigtskortet viser udpegningen for Skovrejsning Uønsket. Lokalplanafgrænsningen er markeret med blå.

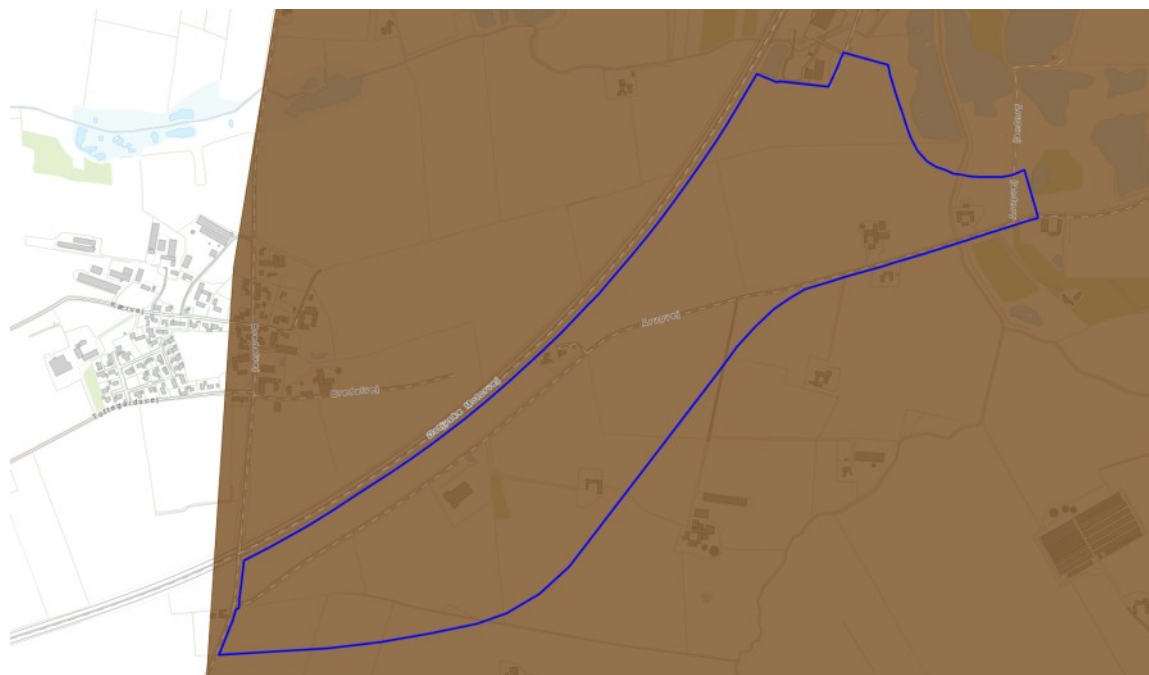
For retningslinjen gælder følgende:

11.2.2 I områder hvor skov er uønsket, må der ikke ske skovtilplantning.

Lokalplanområdet er delvist omfattet af skovrejsning uønsket og neutralt område, hvilket vurderes at være i overensstemmelse med lokalplanens anvendelse. I forbindelse med Kommuneplantillæg nummer 4 tilpasses udpegningen, så den stemmer overens med dens anvendelse og status som byzone.

Lokalplanen vurderes derfor at være i overensstemmelse med retningslinjen.

Retningslinje 11.4 Geologi



Oversigtskortet viser udpegningen for geologiske interesseområder. Lokalplanafgrænsningen er markeret med blå.

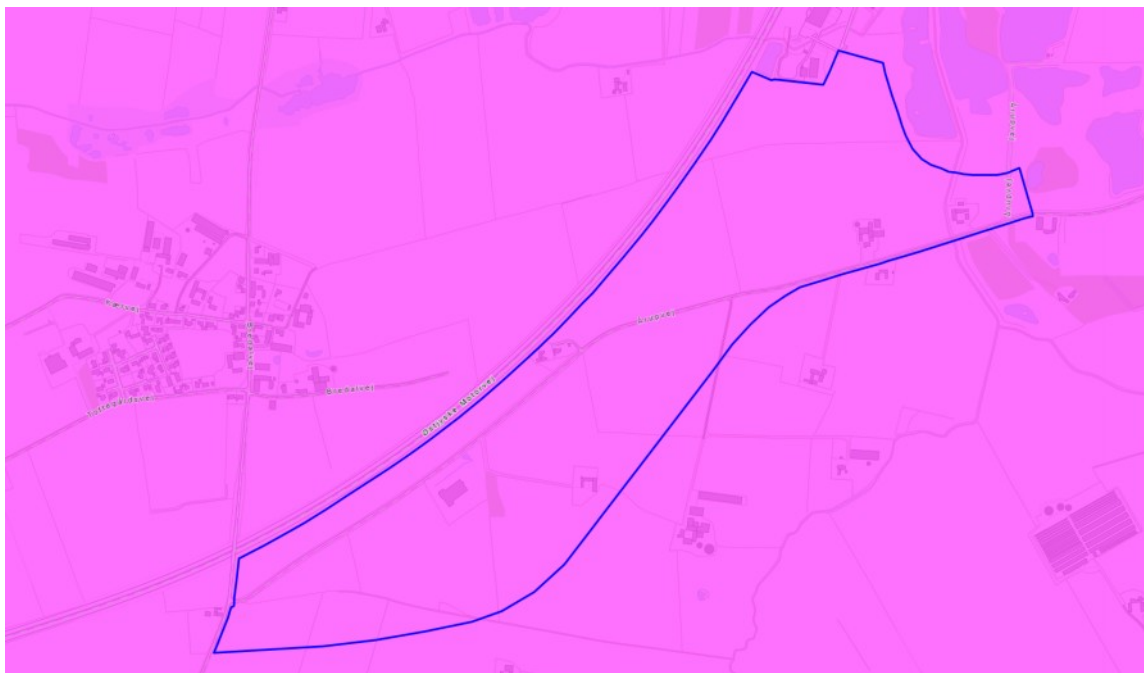
Det fremgår af redegørelsen til retningslinjen at geologiske bevaringsværdier kan defineres som landskaber, herunder kystlandskaber, og natur- eller menneskeskabte profiler, hvis geologiske opbygning og fremtræden dokumenterer væsentlige træk af landets geologiske dannelse og de geologiske processer, der fortsat omformer landskabet. Bevaringsværdierne kan for eksempel være landskaber skabt af istidens gletsjere. Det kan også være blotlagte profiler gennem nogle af de mange sedimenter, der sammen med grundfjeldet opbygger Danmarks undergrund.

For retningslinjen gælder følgende:

11.4.1 Værdifulde geologiske landskabstræk, deres indbyrdes overgange og sammenhænge, skal sikres.

Lokalplanområdet ligger inden for interesseområde nr. 89 'Løsning Hedeslette', som er udpeget af Staten. Det er defineret ved at være en smeltevandslette ved den Østjyske Israndslinje. Området ligger i periferien af det Nationale Geologiske Interesseområde og i forlængelse af et eksisterende erhvervsområde, hvor lokalplanområdet følgende motorvej E45. Hertil er området i dag delvist lokalplanlagt. Det vurderes derfor, at lokalplanområdet ikke forringer geologien væsentlig. Lokalplanen vurderes, at være i overensstemmelse med retningslinjen.

Retningslinje 13.2 Stier



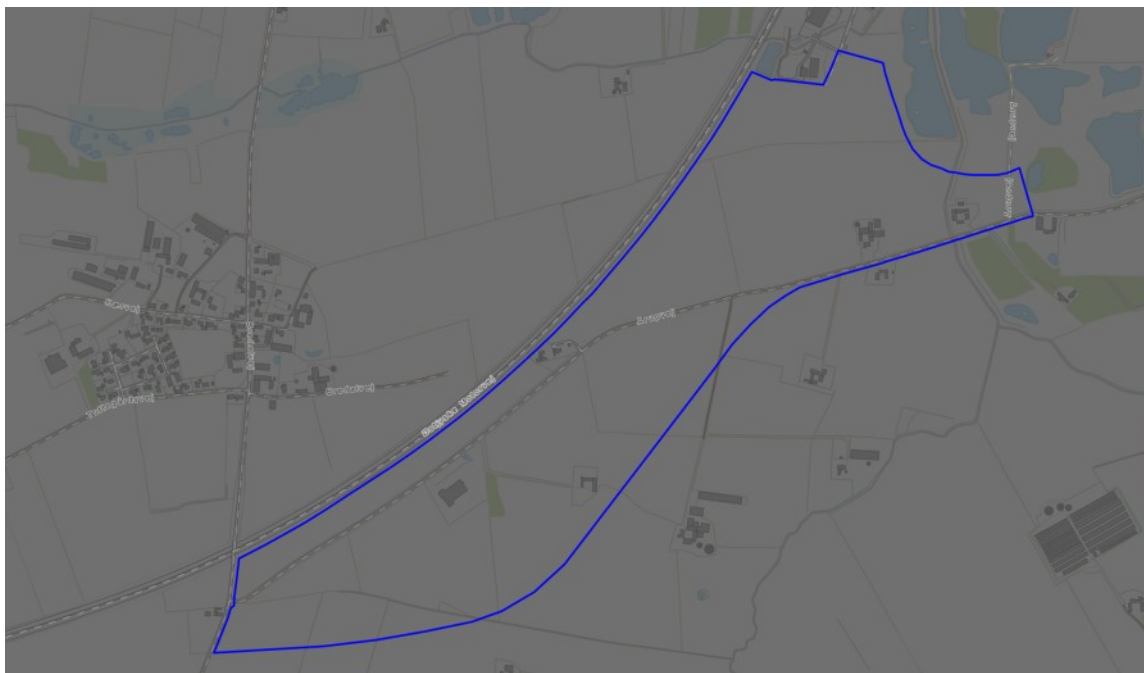
Oversigtskortet viser udpegningen for stier. Lokalplanafgrænsningen er markeret med blå.

For retningslinjen gælder følgende:

13.2.1 I alle lokalplaner skal behovet for stiforbindelser afklares og redegøres for forholdet til det omkringliggende stinet med særligt fokus på at skabe sammenhænge.

Lokalplanen udlægger området erhverv, herunder transport- og logistikvirksomheder samt transport tung industri, som delvist ligger indenfor et eksisterende erhvervsområde. Der etableres en cykelsti langs med Årupvej i forbindelse med omlægning. Der vurderes ikke at være behov for, at etablere yderligere stier inden for området, utilsigtet færdsel vurderes risikabelt. Lokalplanen vurderes derfor at være i overensstemmelse med retningslinjen.

Retningslinje 13.3 Parkering



Oversigtskortet viser udpegningen for parkering. Lokalplanafgrænsningen er markeret med blå.

For retningslinjen gælder følgende:

13.3.1 Retningslinjer for hvilke krav til parkering, der vil kunne forventes at kommunalbestyrelsen vil fastsætte krav om ved nybyggeri, tilbygning og ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse, kan findes på kommunens hjemmeside.

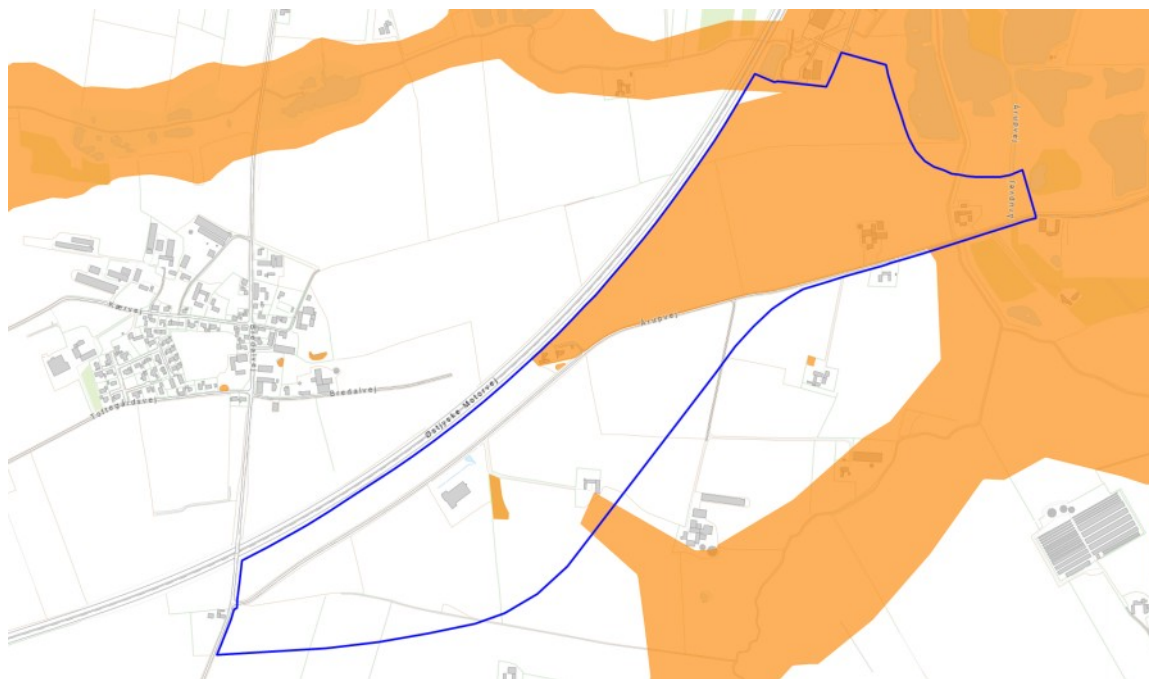
13.3.2 Ud over parkeringspladser til biler kan der stilles krav om etablering af parkering til cykler, knallerter, motorcykler og lignende.

13.3.3 Kravet vurderes og fastlægges endeligt i forbindelse med udstedelse af byggetilladelse, med mindre en lokalplan, byplanvedtægt eller en reguleringsplan efter tidligere gældende bygge love fastsætter andre bestemmelser om parkering.

13.3.4 Ved blandet byggeri fastsættes parkeringskravet som summen af kravene til de enkelte funktioner. Arealer beregnes efter bygningsreglementets beregningsregler for etageareal. Når der etableres parkeringspladser til for eksempel detailhandel, skal bakkende lastbiler og andre trafikanter holdes adskilte. Indretning af parkeringsarealer skal ske i henhold til gældende vejregler.

Lokalplanen sikre at der etableres den nødvendige parkering. Lokalplanen vurderes derfor at være i overensstemmelse med retningslinjen.

Retningslinje 14.6 Større solcelleanlæg i det åbne land



Oversigtskortet viser udpegningen for negative områder til solcelleanlæg i det åbne land. Lokalplanafgrænsningen er markeret med blå.

For retningslinjen gælder følgende:

14.6.1 Solcelleanlæg kan ikke placeres inden for de negativt udpegede områder som vist på retningslinjekortet. Inden for de neutrale områder vil en placering afhænge af en konkret vurdering af det konkrete projekt.

14.6.2 Nye solcelleanlæg skal som hovedregel placeres med en minimum afstand til boliger på 200 meter.

Lokalplanen muliggøre ikke større solcelleanlæg. Lokalplanen vurderes derfor at være i overensstemmelse med retningslinjen. I forbindelse med Kommuneplantillæg nummer 4 tilpasses udpegningen, så den stemmer overens med dens status som byzone.

Lokalplanens konsekvenser for nærområdet

Visuelt og landskab

Området i og omkring planområdet vurderes at have en medium sårbarhed i forhold til ny bebyggelse, vejanlæg og belysning. Landskabet består primært af landbrugsarealer, men er allerede påvirket af Østjyske Motorvej E45 og andre erhvervsbygninger. Visualiseringerne viser at erhvervsområdet i nærområdet fremstår som teknisk præget. Med lokalplanens realisering vil planområdet blive bebygget med vejanlæg, befæstede arealer og erhvervsbygninger, der vil kunne ses fra mange fotostandpunkter i nærområdet. Lokalplanen indeholder bestemmelser om omfang, placering og udseende, der skal mindske den visuelle påvirkning og tilpasse byggeriet til de eksisterende forhold i området. Dog betyder byggeriets størrelse, både i forhold til bygningshøjde og -areal, at den samlede påvirkning på de visuelle og landskabelige forhold i miljøvurderingen vurderes, at være væsentlig. Herunder ser du et uddrag af visualiseringerne fra miljørapporten.

Fotostandpunkt 6 fra motorvej E45 mod syd.



Figur 7-12. Eksisterende forhold set fra fotostandpunkt 6.



Figur 7-13. Fremtidige forhold set fra fotostandpunkt 6.

Billederne viser lokalplanområdet set fra motorvej E45 før og efter. Rettigheder Rambøll.

Fotostandpunkt 4 fra Årupvej mod vest og mod planområdet og motorvejen.



Figur 7-8. Eksisterende forhold set fra fotostandpunkt 4.



Figur 7-9. Fremtidige forhold set fra fotostandpunkt 4.

Billederne viser lokalplanområdet set fra Årupvej før og efter. Rettigheder Rambøll.

Skygge

For nuværende kastes der ikke lange skygger ind over lokalplanområdet grundet det flade terræn og kun få bygninger. De skygger der kan forekomme kommer primært fra beplantning i tilknytning til boliger. Der er derfor generelt god mulighed for lys i dagtimerne uden slagskygger fra bebyggelse.

Lokalplanområdet ligger langs E45 Østjysk Motorvej i nordgående retning, hvilket betyder at fremtidige virksomheder vil være placeret længere mod vest end andet bebyggelse, herunder boligbebyggelse. Dertil gives der i lokalplan 1165 mulighed for at opføre bebyggelse i op til 17 meter i højden. Det betyder, at der kan være mulighed for at der kastes skygger fra erhvervsbygninger inden solen går ned.

Lokalplan 1165 definerer ikke placeringen af det kommende erhvervsbyggeri nærmere end hvad den gældende lovgivning foreskriver, hvorfor det ikke kan afvises at nyt erhvervsbyggeri opføres i indenfor 50 meter til en beboelsejendom. En sådan afstand sammenholdt med den muliggjorte højde for byggeri på 17 meter, vurderes at kunne kaste væsentlige skygger af sig.

Sårbarheden for skyggepåvirkninger vurderes at være høj. Det skyldes, at fremtidig erhvervsbebyggelse kan placeres i en relativ kort afstand til eksisterende beboelsejendomme, hvor skygger ikke kan undgås. Den geografiske udbredelse af skyggepåvirkningen vil begrænse sig til bygningernes umiddelbare nærhed, grundet den maksimale bygningshøjde på 17 meter.

Det vurderes i miljøvurderingen, at skyggers påvirkning på menneskers sundhed, som følge af planlægningen, vurderes at være væsentlig, selvom skygger kun vil forekomme i afgrænsede perioder.

Tryghed

Planområdet består i dag primært af aktive landbrugsarealer med tilhørende boliger og funktionsbygninger. Området antages derfor ikke at genere eller blive udsat for kriminalitet i større omfang end andre tilsvarende områder.

Planerne giver mulighed for at etablere virksomheder, der er beskæftiget med transporttunge erhverv, herunder transport- og logistikvirksomheder. Det kan derfor forventes, i takt med at området udbygges, at mængden af lastbilchauffører i området vil stige.

Intensiteten af planernes påvirkninger af tryghed, vurderes at være ubetydelig. Det skyldes, at der ikke foreligger evidens for at erhvervsområder med lager- og logistik virksomheder og dertilhørende varetransporterende lastbiler øger kriminaliteten i nærområdet, og det vurderes derfor ikke at skulle være tilfældet for Kildeparken Erhvervsområde. Derudover muliggør plangrundlaget, at virksomhederne kan indhegne dele af deres områder for blandt andet at undgå tyveri ved parkerede lastbiler. Den geografiske udbredelse vurderes at være begrænset til nærområdet omkring virksomhederne, hvor lastbilerne kan være parkeret.

Det vurderes i miljøvurderingen, at den samlede påvirkning er ubetydelig, da der ikke foreligger evidens for øget kriminalitet ved erhvervsområder med transporttunge virksomheder, samt at Vejpakken vedtaget i EU foreskriver, at hvil ikke må foretages i lastbilen.

Trafik

Der er i forbindelse med planlægningen lavet en vurdering af planområdets indvirkning på trafikafviklingen ved TSA58, motorvejstilslutningen ved Gesagervej.

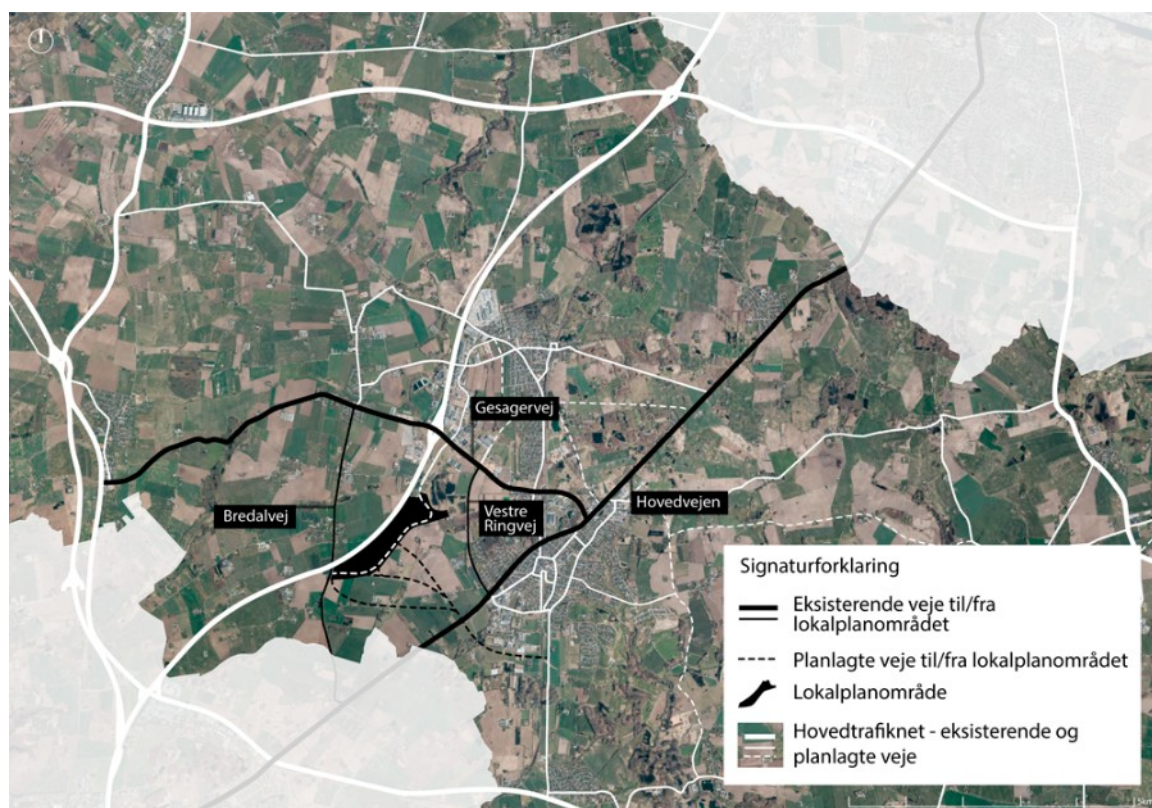
Det nye erhvervsområde omfatter transporttunge erhverv, herunder transport- og logistikvirksomheder. Der samlet set vurderes at genere en trafik på 3000 ture i ÅDT, når erhvervsområdet er fuldt udbygget. Der er udarbejdet trafikmodelberegninger for to scenarier; et basisscenarie med afsæt i 2019 og et scenarie for 2030, hvor lokalplanområdet er fuldt udbygget svarende til 3000 ture i ÅDT.

Beregningerne viser, at det vestlige kryds ved TSA58 i dag har problemer med at afvikle trafikken tilfredsstillende. Frakørslen fra motorvejen har i spidskvarteret en belastningsgrad på 1,38, hvorved der er risiko for tilbagestuvning på motorvejen. I det østlige kryds afvikler trafikken tilfredsstillende. I 2030 forventes TSA58 at være ombygget til signalregulerede kryds

i henhold til Vejdirektoratets tidligere udarbejdede skitseprojekt. Her tilføjer det nye erhvervsområde cirka 950 biler i ÅDT til TSA58. I det vestlige kryds afvikles trafikken tilfredsstillende. I det østlige kryds er der kapacitetsmæssige udfordringer både med og uden etablering af det nye erhvervsområde, dog afvikler trafikken marginalt bedre uden trafikken fra det nye erhvervsområde.

Det vurderes, at der fra lokalplanområdet er gode kommunale vejforbindelser til både Horsens og Vejle, hvilket underbygges af anlægsplanerne i Hedensted Kommunes Vej- og Trafikplan 2020-2030.

Det nye erhvervsområde vil have vejadgang fra Kildeparken (nord), Årupvej (øst) og Bredalvej (syd). Fra vejadgangen mod nord er der mulighed for at køre på Gesagervej, som både fanger motorvej E45, Hovedvej 170 mod øst og det kommunale vejnet til Lindved og derfra den Midtjyske Motorvej. Fra erhvervsområdets østlige vejadgang kan man køre på Vestre Ringvej, som går vest om Hedensted, hvorfra man mod nord kan køre på Gesagervej og mod syd kan køre på Hovedvej 170, hvorfra man kan komme til Vejle eller Horsens Kommuner. Mod syd via adgangsvejen Bredalvej kan man komme til Bredal i Vejle Kommune eller mod nordøst til Øster Snede, hvorfra man kan komme på motorvej E45 eller køre mod Lindved. Dertil er der i Hedensted Kommunes Vej- og Trafikplan 2020-2030 planer om et nyt vejprojekt, der strækker sig fra Bredalvej/Årupvej til Hovedvej 170, syd for Hedensted, og videre øst på med tilkobling til erhvervsområdet syd for Hedensted. Se trafikale sammenhænge på kortet herunder.



Kortet viser lokalplanområdets kobling til det eksisterende og planlagte vejnet.

Overfladevand

Der bliver i forbindelse med lokalplanen udarbejdet vandhåndteringsprojekter, som ikke er en del af lokalplanområdet. Disse projekter skal sikre, at der ikke sker en overbelastning af Gesager Å, og derved sikre at der ikke sker utilsigtet oversvømmelse i planområdets vandopland.

Eksisterende lokalplan og servitutter

Eksisterende lokalplan

Lokalplanområdet er omfattet af to lokalplaner, som helt eller delvist ophæves med vedtagelsen af lokalplan 1165.

- Lokalplan 1034 for erhvervsområdet Kildeparken 2. og 3. etape, som ophæves i sin helhed.
- Lokalplan 179 for Erhvervsområdet Kildeparken 1. etape, som ophæves for den del, der er omfattet af lokalplan 1165.



Kort med eksisterende lokalplan 1034 og 179. Lokalplanområdet er vist med en blå afgrænsning.

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 forsyningselskaber 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 forsyningselskaber, der dækker det pågældende område.

Der aflyses følgende servitutter i forbindelse med lokalplanens vedtagelse.

Ejendommen matr.nr. 3-a Årup, Hedensted

Adresse: Årupvej 20, 8722 Hedensted

Ejerforhold: Hedensted Kommune

08.07.1991 - 16192-55 Grusgravs-kontrakt til entreprenørerne Leon og Søren Jensen I/S til 31/12/1997

Servituten er udløbet og vurderes ikke at forenelig med lokalplanen.

Derudover aflyses følgende servitutter, da de vurderes at være forældet. De fremgår dog ikke af akten, men kan findes på Rigsarkivet.

26.11.1852 - 946343-55 Dok om færdselsret med videre

21.02.1873 - 946344-55 Dok om færdselsret med videre

12.06.1885 - 946345-55 Dok om vandforsyning med videre, færdselsret med videre

18.06.1847 - 946340-55 Dok om tørv med videre

06.07.1906 - 946374-55 Dok om færdselsret med videre

15.04.1842 - 946372-55 Lejekontrakt på et tørvestaf med videre

Der er foretaget en servitutredigelse i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen, se bilag 4.

Kildeparkaftalen

En del af planområdet er omfattet af kildeparkaftalen, som i sin tid er lavet mellem Hedensted Kommune og daværende Vejle Amt. Formålet med Kildeparkaftalen er at beskytte grundvandet i forbindelse med at området inddrages til byudvikling. Kildeparkaftalen indeholder vilkår, der ikke kan sikres med en lokalplan, men som sikres gennem tinglysning, information ved grundsalg, tilsyn med mere.

Teknisk forsyning

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er på nuværende tidspunkt forsynet med fjernvarme.

Vandforsyning

Lokalplanområdet vandforsynes fra Hedensted vandværk.

Spildevand

Lokalplanområdet er delvist udlagt i kommunens gældende spildevandsplan som planlagt spildevandskloakeret, hvilket fastholdes. Der skal udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen for den resterende del af lokalplanområdet.

Husspildevand håndteres af Hedensted Spildevand og ledes til rensning på Hedensted rensesanlæg.

Overfladevand

Lokalplanområdet skal kunne håndtere større regnhændelser. Lokalplanen muliggøre derfor, at der kan etableres den nødvendige regnvandshåndtering. Overfladevand fra vejen håndteres af Hedensted Kommune, og tag- og overfladevand fra befæstede arealer skal håndteres af den enkelte grundejer, jævnfør spildevandsplanen.

Der må ikke nedsives tag- og overfladevand, der vurderes at kunne indeholde forurenende stoffer. Såfremt der ikke kan nedsives på egen grund, kan der være mulighed for at udlede tag- og overfladevand til Gesager Å, hvor det skal forsinkes til naturlig afstrømning inden udledning. Overfladevandet skal renses tilstrækkeligt inden, det udledes til Gesager Å, for eksempel ved hjælp af rensmekanismer som regnbede med filter muld, vådbassiner med videre, så det sikres, at der ikke udledes blandt andet miljøfremmende stoffer til Gesager Å.

Renovation

Hedensted Kommune har et regulativ for erhvervsaffald. [Her kan du se regulativet for erhvervsaffald.](#)

Naturbeskyttelse

Natura 2000

Nærmeste Natura 2000-område, nr. 78, Skove langs nordsiden af Vejle Fjord er beliggende cirka 5 kilometer syd for planområdet. På grund af afstand og den anvendelse, der planlægges for, vurderes realiseringen af udvidelsen af erhvervsområdet ikke at medføre en væsentlig negativ påvirkning af Natura 2000-områdets udpegningsgrundlag. I en afstand af cirka 10 kilometer nordøst for planområdet er Natura 2000-område, nr. 236, Bygholm Ådal beliggende. Området er forbundet til erhvervsområdet opstrøms via vandløbsnetværket Bygholm Å og Gesager Å. Et Natura 2000-område er per automatik et udsat og sårbart område, hvor strenge miljøbeskyttelseskrav skal overholdes. Natura 2000-området, Bygholm Ådal er også et område, hvor sårbarheden er høj, hvilket betyder, at der kun skal små ændringer i det omkringliggende miljø førend der kan forekomme en påvirkning.

Intensiteten af planens påvirkning på Natura 2000-området, vurderes at være lav, idet det kun er mængden og ikke kvaliteten af vand, der ændres i begrænset omfang. Den geografiske udbredelse af påvirkningen fra planlægningen er begrænset til at være lokal, idet vandet tilløber N236 Bygholm Ådal, der ligger cirka 10 kilometer fra planområdet.

Planlægningens samlede påvirkning af Natura 2000 området vurderes i miljøvurderingen til at være ubetydelig, da vandstanden i Natura 2000-området kun sjældent og i begrænset omfang vil stige og dermed ikke påvirke udpegningsgrundlaget for habitatområdet negativt. Desuden bliver miljøfremmede stoffer adskilt fra vandet inden for lokalplanområdet, hvilket ligeledes forhindrer negativ påvirkning af udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området.

Gesager Å løber over længere strækninger, hvor der blandt andet er aktivt landbrug, hvor miljøfremmede stoffer kan forekomme. Gesager Å er målt og vurderet til at have en ringe og moderat økologisk kvalitet, hvorfor sårbarheden for yderligere forurening eller intervention er høj. Intensiteten af planlægningens påvirkning på vandløb vurderes at være lav, da planlægningen foreskriver, at miljøfremmede stoffer ikke må forekomme i udledte vand og derfor skal renses inden udledning samt at den tilførte mængde vand begrænses til at være uændret. Den geografiske udbredelse vurderes til at være lokal og begrænset til Gesager Ås forløb.

Planlægningens samlede påvirkning på vandløb vurderes ikke at forekomme i kraft planernes bestemmelser vedrørende renseforanstaltninger samt udledningshastighed.

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.

Skovbyggelinje

Den nordlige del planområdet er omfattet af skovbyggelinjen, hvor der mellem skoven og skovbyggelinjen ikke må placeres bebyggelse, såsom bygninger, skure, campingvogne og master. Arealet omfattet af skovbyggelinjen skal indeholde bassin til regnvandshåndtering og en ny vej, hvilket ikke kræver dispensation fra skovbyggelinjen. En stor del af området er udlagt til rekreative formål. Planlægning i det område vurderes ikke at have en negativ påvirkning af de hensyn, som beskyttelseslinjen skal varetage.

Beskyttet natur

Der er registreret en lille mose og en sø inden for lokalplanområdet, og lokalplanområdet ligger tæt op ad en mose med sø i det rekreative område ved Hedenstedsøerne. Hertil er Gesager Å, der løber igennem den østlige del af lokalplanområdet beskyttet. Alle naturtyperne er omfattet af naturbeskyttelseslovens §3 og må ikke tilstandsændres. Lokalplanen udlægger

et grønt rekreativt område i den østlige del af lokalplanområdet, i henhold til naturbeskyttelsesinteresserne, udpegningsen for Grønt Danmarkskort og de rekreative interesser ved Hedensted Søerne.

Beskyttet sten- og jorddige

Der ligger et beskyttet sten- og jorddige i den sydlige del af planområde, se kortbilag 2. Diget kan genfindes på både 4 centimeter kort fra 1992 og de høje målbordsblade. Det fastslås af museerne at diget er korrekt registreret som beskyttet dige.

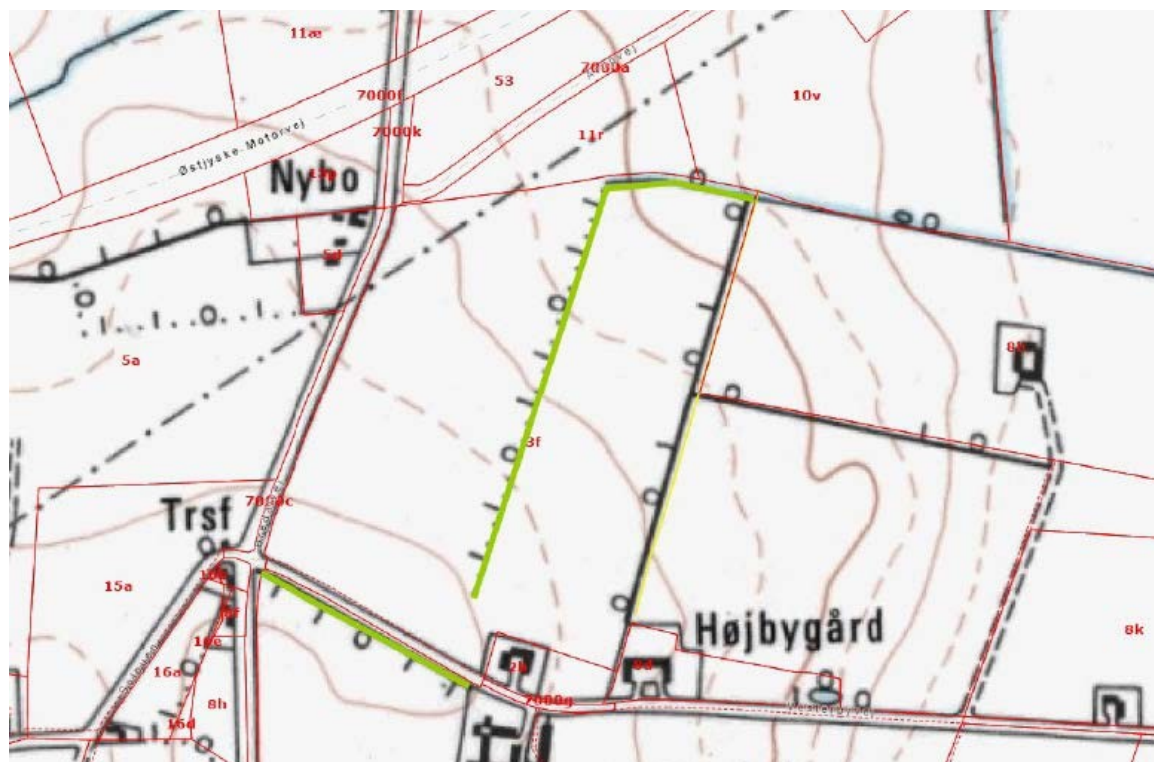


Billedet viser diget set fra syd.

Diget er bevokset med mere end 30 år gamle træer og buske, og ligger med dyrket mark på begge sider. Diget har med sin gamle vegetation og økologiske forbindelseslinje en natur -og landskabelig værdi. I forhold til den kulturhistoriske værdi, er der tale om et nyere dige i et udskiftningsskel fra udskiftningen af Soleskov By i slutningen af 1700-tallet. Der er tale om en blokudskiftning og diget har ligget i skellet mellem de oprindelige matrikler.

I forbindelse med simple gennembrud for nødvendige veje er det ikke normalt at kræve udlagt erstatningsdiger. I forbindelse med sløjfning af mere end det nødvendige, kan erstatningsdiger komme på tale, som skal etableres, hvor der tidligere har været et dige, som er sløjfet inden digebeskyttelsen trådte i kraft. Se forslag på kortet herunder.

I miljøvurderingen vurderes det, at det beskyttede sten- og jorddige overordnet set bevares inden for planområdet, idet der er tale om en del af diget, der sløjfes. Gennembruddet vil delvist sløre de kulturhistoriske dyrkningsmønstre, og diget vil blive opdelt i flere dele. Påvirkningens intensitet vurderes at være middel, da der kun fjernes en del af diget, som dog aldrig kan erstattes eller genskabes helt igen. Den samlede konsekvens ved gennembruddet af de beskyttede sten- og jorddiger vurderes på den baggrund at være moderat.



Oversigtskortet viser mulige placering af erstatningsdiger.

Miljøforhold

Grundvand

Der sættes særlige krav i lokalplanen om, at der ikke må være særligt forurenede virksomheder inden for lokalplanområdet. Planområdet ligger i område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og i indvindingsoplandet til Trefor Vand (IOL). Den nordlige del af området er beliggende i sårbare områder (NFI + SFI). På baggrund af grundvandsinteresserne vil der derfor blive stillet krav til håndtering af overfladevand. Området er også beliggende i IOL til Hedensted Vandværk.

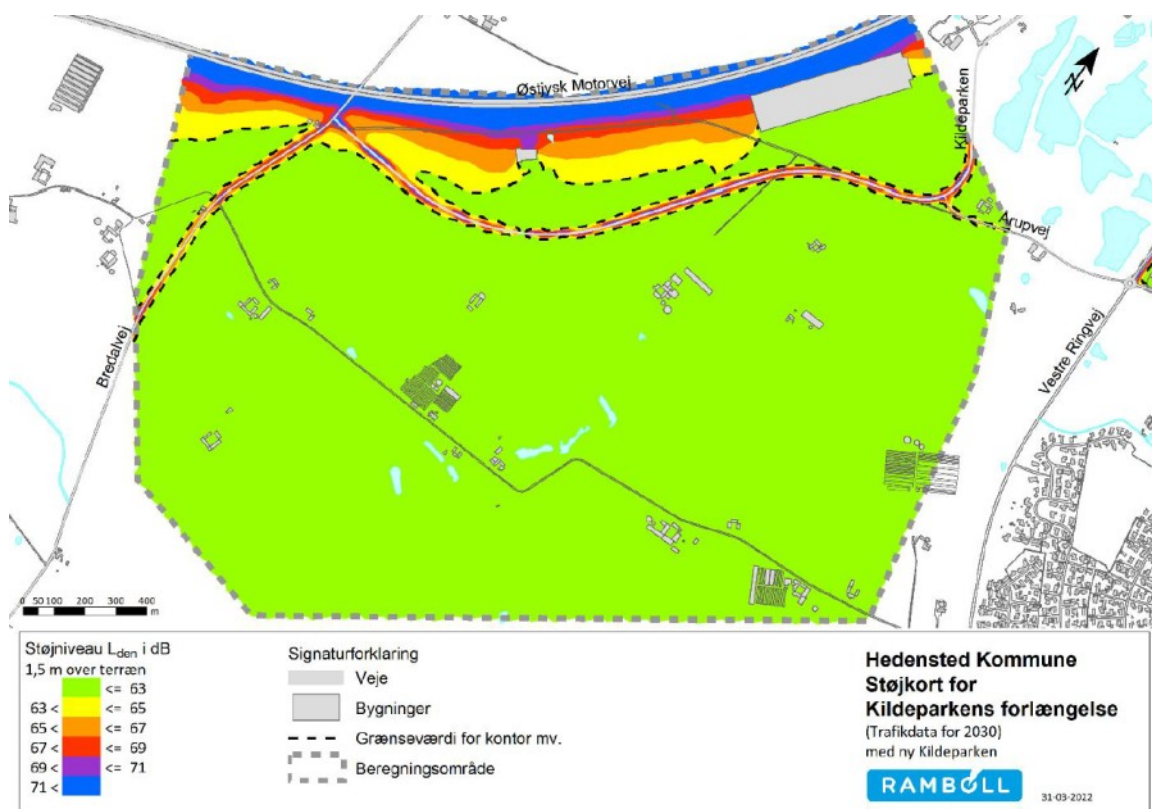
Boringsnære beskyttelsesområder

Den nordligste del af lokalplanområdet er beliggende inden for BNBO til Hedensted Vandværk. Der stilles derfor særlige krav i lokalplanen i forhold til beskyttelse af BNBO.

Støj fra vejtrafik

Der er i forbindelse med lokalplanen undersøgt påvirkningen af støj fra de nærliggende veje, både i forhold til eksisterende forhold år 2019 og fremtidige forhold år 2030.

Beregningsresultaterne viser at det er udvidelsen af motorvej E45 og den trafikstigning som forventes frem til år 2030, som giver den største stigning i trafikstøjen for området. Se kortet herunder.



Kortet viser den forventet støjpåvirkning fra trafikken i 2030.

Det fremgår af kortet, at støjniveauet fra motorvej E45 vil stige, da det forventes at trafiktallet for strækningen vil stige. Samtidig fremgår det, at den nye Årupvej også vil medføre øget støjniveau til planområdet og til områder i den umiddelbare nærhed af vejen. Dertil vil, som det også fremgår af figuren, en fremtidig bygningsmasse have en støjafskærmende effekt for bagvedliggende arealer. Anvendelsen af lokalplanområdet er transporttungt erhverv, herunder transport- og logistikvirksomheder. I kraft af planområdets anvendelseskarakter, kan det forventes at trafikken til og fra planområdet stiger og bliver tungere end den opleves i dag. Støjnotat viser at støjniveauet falder i takt med afstanden til

vejen øges. Samtidig fastlægger lokalplanen at arealet mellem vejskel og byggelinje mod Kildeparken, Årupvej og Bredalvej, udlægges til blandt andet at kunne indeholde støjafskærmende foranstaltninger.

Det vurderes i miljøvurderingen, at den samlede påvirkning fra vejstøj på menneskers sundhed ikke er væsentlig. Det skyldes, at der ikke i lokalplanområdet udlægges arealer til støjfølsom anvendelse, der ellers ville blive påvirket væsentligt af transporttungt erhverv og logistikvirksomheder. Dertil vurderes det, at lokalplanforslaget omfatter tilstrækkelige støjafværgende tiltag, så omkringliggende landejendomme ikke påvirkes væsentligt, men kun bliver påvirket i et begrænset omfang.

Støj fra erhverv

Sårbarheden for menneskers sundhed ved at tilføre yderligere støj til området, vurderes at være høj. Det skyldes, at området i forvejen er præget af massiv støj fra motorvej E45 og yderligere støj umiddelbart kan medføre øget sundhedsrisiko for befolkningen i nærområdet.

Virksomhederne er underlagt reglerne om virksomhedstøj, altså hvor meget de må støje i forhold til omgivelserne. Virksomhederne, der etablerer sig i området, vil skulle overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj i forhold til funktionerne i tilgrænsende områder.

I miljøvurderingen vurderes det, at den geografiske udbredelse af støj fra erhverv er lokal i kraft af betydningen af lokalplanområdets anvendelsesmuligheder. Det forventes at støj fra virksomhederne kan forekomme på alle tider af døgnet hele året, og at virksomhederne kan etableres i umiddelbar nærhed af beboelse. Set i lyset af, at der ikke fremgår afstandskrav fra virksomheder til beboelse eller krav om miljøklasser i lokalplanen, vurderes støj fra erhverv at kunne påvirke støjniveauet nær boliger væsentligt. Den samlede påvirkning fra støj fra erhverv på menneskers sundhed vurderes derfor at være væsentlig.

Påvirkning af luft, herunder lugt.

I en vifte rundt om planområdet ligger der fire minkfarme. Den minkfarm der er placeret nærmest lokalplanområdet er beliggende syd for lokalplanområdet. Minkfarmen har en miljøgodkendelse fra 2015 med et tilhørende tillæg fra 2017, der foreskriver, at det kan drives minkproduktion på ejendommen. Godkendelsen omfatter en årsproduktion på maksimalt 5.000 årstæver i mink, svarende til 172,4 dyreenheder. Geneafstanden til byzone er i miljøgodkendelsen beregnet til 513 meter, hvilket vil sige, at afstanden fra minkfarmen til byzone-områder ikke må være mindre end 513 meter, såfremt Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for lugt skal overholdes.

Med lokalplanforslaget og kommuneplantillægget overgår området fra landzone til byzone. Dermed vil afstanden fra minkproduktionen til byzonen være mindre end minimumsafstanden for geneafstanden. Lokalplanforslagets anvendelsesmuligheder inden for delområde A begrænses derfor i mindre områder af lugtgener fra minkproduktionen. Det betyder, at der i disse områder ikke kan etableres bebyggelse med tilknyttede opholdsarealer for ansatte.

Påvirkningen er todelt, idet ekspansionsmulighederne for minkfarmene påvirkes af den foreslåede byzoneafgrænsning. Ekspansionsmulighederne bliver begrænset, da minkfarmene for fremtiden ikke vil kunne opnå en miljøgodkendelse, der muliggør produktion af flere dyreenheder end tilladt i gældende miljøgodkendelse. Såfremt minkfarmene skulle beslutte at omstille produktionen til anden produktion med husdyrhold end mink, vil det ligeledes ikke være muligt at øge mængden af tilladte dyreenheder udover det aktuelle.

Jord

Der er ikke konstateret jordforurening på arealet. 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."

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

Overskudsjord fra byggemodning og byggeri skal så vidt muligt placeres i lokalplanområdet og efter aftale med Hedensted Kommune.

Udvidelse af motorvej E45

Det er besluttet, at den Østjyske Motorvej E45 skal udbygges fra 4 spor til 6 spor, hvilket betyder at noget af lokalplanområdet mod motorvejen vil fragå til vejudvidelsen. Hertil vil broen over motorvejen ved Bredalvej blive forlagt mod øst, i den forbindelse skal der bruges et arbejdsareal, som vil ligge inden for planområdet. Det eksisterende regnvandsbassin til afvanding af motorvejen skal udvides meget, det forventes at bassinet primært vil blive udvidet mod syd. Se kortudsnittet fra motorvejsudvidelsens VMM herunder.



Kortudsnit fra Vejdirektoratets VVM for udvidelsen af den Østjyske Motorvej E45, kortet viser hvilke arealer, der eksproprieres.

Der vil i forbindelse med udbygningen af motorvejen ske en matrikulær ændring af de matrikler, som eksproprieres i forbindelse med udvidelsen af motorvejen. Vejdirektoratet skal høres i forbindelse med ansøgt byggeri, hvis det ligger inden for de kommende ekspropriationsarealer.

Tilladelser fra andre myndigheder

Landbrugsloven

Der er landbrugspligt på følgende ejendomme; matrikel nummer 7g, 53, 12u, 15e, 10l, 9a, 10v, 11r, 3f og 8b, Gammelsole By, Ø. Snede i det område, der er nævnt i § 2.

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

Museumsloven

En stor del af planområdet er allerede undersøgt, idet museet i 2019 og 2021 har udført forundersøgelser på sammenlagt 38 hektar. Her blev fundet flere lokaliteter med bebyggelse fra oldtiden. Således er matriklerne 2u, 5i, 5u, 7g og 24a, Gammelsole By, Ø. Snede undersøgt og frigivet til anlægsarbejde, undtaget arealer i den bebyggelsesfri zone ind mod motorvej E45.

På de resterende arealer har museet kendskab til registrerede fortidsminder på matrikel 15e (sb.nr. 21) en overpløjet gravhøj. Hertil er der på matrikel 10aa fundet aktivitet fra førromersk jernalder, cirka 500 før Kristus – år 0 (sb.nr. 42). Denne er udgravet i forbindelse med byggeri. Desuden er der i forbindelse med anlæg af motorvejen fundet spor af bebyggelse fra ældre jernalder, perioden cirka 500 før Kristus til 200 efter Kristus i området (sb.nr. 19 og 29).

På denne baggrund anbefaler VejleMuseerne, at der på de resterende arealer udføres en arkæologisk forundersøgelse i god tid forud for anlægsarbejde, så det kan afklares om der er fortidsminder.

Vejloven

Langs østjyske motorvej E45 er der den 6. december 1995 tinglyst deklaration om vejbyggelinje. Vejbyggelinjens afstand er 50 meter fra motorvejens midte. Hertil kommer et højde- og passagetillæg. I forbindelse med udvidelsen af E45 forventes vejbyggelinjen at blive udvidet fra 50 meter til 60 meter.

Når der efter vejloven er fastsat en vejbyggelinje langs en statsvej, må der kun med Vejdirektoratets tilladelse bygges eller etableres anlæg af blivende art mellem vejbyggelinjen og vejen.

Ved byggeri og anlæg af blivende art forstås også tilbygninger, tagudhæng, genopførelse af nedrevne eller udbrændte bygninger, væsentlige ombygninger af bygværker, etablering af ledningsanlæg, anlæg af befæstede parkeringspladser eller jordvolde samt opstilling af større reklameindretninger, skiltepyloner og lignende anlæg af blivende art langs statsvejene.

Uden Vejdirektoratets tilladelse kan der dyrkes, plantes buske og træer, etableres sædvanlige haveanlæg samt udføres almindelig vedligeholdelse og rimelige moderniseringer af bygninger i vejbyggelinjearealet.

Ekspropriation

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1 i Lov om planlægning ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Denne lokalplan vil kunne danne baggrund for ekspropriation, idet de ubebyggede arealer ligger i forlængelse af den eksisterende erhvervsområder langs motorvej E45. En manglende udvikling af dette areal vil kunne forhindre en fremtidig udvikling af byen efter Planlovens principper "indefra og ud" og dermed en sammenhængende by. Derudover vil det understøtte behovet for erhvervsjord til transporttungt erhverv i tilknytning til motorvej E45, i overensstemmelse med de nationale interesser.

Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Heraf kan følgende særligt fremhæves:

- Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen.
- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.
- Ekspropriation i Lov om planlægning kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør er heller ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder imidlertid et skærpet nødvendighedskrav, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private.
- Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås med mindre indgribende midler, for eksempel ved en frivillig aftale med den berørte lodsejer. Ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end nødvendigt. Hvis lodsejeren eller nogen, ejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forestå virkeliggørelsen, kan der heller ikke eksproprieres. Det er desuden en betingelse, at der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer for.
- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel for realisering af ekspropriationsformålet, ligesom indgrebet og betydningen heraf for den ejer af ejendom, som vil skulle eksproprieres, skal stå i et rimeligt forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen. Kravet om rimelighed og forholdsmæssighed må således vurderes konkret med hensyn til indgrebets karakter og betydning for de involverede.

Proces:

Det er kommunalbestyrelsen, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan. Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal kommunalbestyrelsen følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102. Det indebærer blandt andet:

- At kommunen har ansvaret for at tilvejebringe grundlaget for ekspropriation inklusive arealfortegnelse og ekspropriationsplan,
- At kommunen skal offentliggøre et tidspunkt med videre for en såkaldt åstedsforretning og indvarsle ejere med flere, hertil med mindst fire ugers varsel,
- At kommunen skal afholde åstedsforretning, hvor ejere med flere er indkaldt, og hvor grundlaget for ekspropriationen gennemgås,
- At kommunen under åstedsforretningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere med flere, og at ejere med flere kan acceptere erstatningsforslag med forbehold for ekspropriationens fremme,
- At ejere med flere inden for en frist på fire uger efter åstedsforretningen kan komme med bemærkninger til den planlagte ekspropriation,
- At kommunalbestyrelsen som hovedregel først efter udløbet af fristen på fire uger efter åstedsforretningen kan træffe beslutning om ekspropriation, og at kommunalbestyrelsen i forbindelse med ekspropriationsbeslutningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere med flere.,
- At ejere med flere kan klage til Planklagenævnet over lovligheden af ekspropriationsbeslutningen, og
- At kommunen har pligt til at sørge for, at erstatningen fastsættes ved taksation, hvis der ikke kan opnås aftale om erstatning. Sagen skal indbringes til taksationsmyndigheden senest otte uger efter, at ekspropriationsbeslutningen er meddelt og – i tilfælde af klage over ekspropriationsbeslutningen – senest fire uger efter endelig afgørelse af klagesagen.

Ikke teknisk resume

Hedensted Kommune har igangsat arbejdet med lokalplan 1165 og kommuneplantillæg nr. 4. Kommunen har truffet afgørelse om, at der er pligt til at udarbejde en miljørapport for planforslagene.

Planforslag

Hedensted Kommune har igangsat et omfattende planlægningsarbejde i forbindelse med udvidelsen af det eksisterende erhvervsområde ved Kildeparken i det sydvestlige Hedensted omkring Årupvej langs med motorvej E45.

Hedensted Kommune oplever med sin beliggenhed i det Østjyske Bybånd og ved motorvej E45 en efterspørgsel på velbeliggende erhvervsjord til transporttungt erhverv. Området ved Kildeparken kan med sin beliggenhed ved afkørsel 58 på motorvejen, og i nærområdet ved Hedensted Søerne tilbyde såvel god tilgængelighed som naturmæssige værdier.

For at kunne realisere projektet er der udarbejdet en ny lokalplan og et nyt kommuneplantillæg.

Planområdet inddeles i to delområder A og B. Delområde A må kun anvendes til transporttungt erhverv, herunder transport- og logistikvirksomheder, og dertilhørende infrastruktur, regnvandshåndtering og lignende. Delområde B må kun anvendes til rekreative formål, herunder regnvandshåndtering.

Hensigten er, at området skal fremstå åbent, grønt og med harmoniske dimensioner. Vejbygge- og facadelinjer sikrer, at der skabes sammenhæng og luft fra vejene til virksomhederne. Lokalplanen fastsætter i den forbindelse at det bebyggede areal for hver ejendom højst må være 40 % og det befæstede areal op til 60 % inklusiv det bebyggede areal. Dermed sikres der minimum 40 % grønne arealer.

Af hensyn til grundvandet, må der ikke være virksomheder inden for lokalplanområdet, som udgør en risiko mod grundvandet.

Lokalplanen omfatter desuden arealudlæg til omlægning og udbygning af den eksisterende Årupvej, så der etableres en ny vej til afvikling af trafikken inden for planområdet.

Miljøpåvirkninger

Landskab, herunder visuel påvirkning

Med vedtagelse af lokalplan 1165 vil det være muligt at opføre et antal større erhvervsbygninger og omlægge Årupvej i et område, der i dag primært er landbrugsjord, hvor der ligger enkelte gårde og markarealer. Planområdet ligger i forlængelse af det eksisterende erhvervsområde Kildeparken, tæt på motorvej E45, og der vil derfor være en vis sammenhæng med bebyggelsen her. Den nordlige del af planområdet er lokalplanlagt i forvejen med lokalplan 1034, der udlægger området til erhvervsformål. Der er derfor en eksisterende byggeret, som kan udnyttes. Dog giver lokalplan 1165 mulighed for en maksimal bygningshøjde på 17 meter, hvor lokalplan 1034 giver mulighed for en maksimal bygningshøjde på 12 meter.

Den mulige nye bebyggelse vil kunne ses fra mange steder i og omkring planområdet på grund af byggeriets størrelse, både højde og fodaftryk, og vil fremstå som visuelt dominerende. Lokalplanen indeholder bestemmelser om omfang, placering og udseende, der skal mindske den visuelle påvirkning og tilpasse byggeriet til de eksisterende forhold i området. Dog betyder byggeriets størrelse, at den samlede påvirkning på de visuelle og landskabelige forhold vurderes at være væsentlig.

Befolkningen og menneskers sundhed, herunder vejstøj, støj fra erhverv, skyggepåvirkning, tryghed og kriminalitet

Planområdet er i dag karakteriseret af aktive landbrugsarealer i et område, der ligger tæt op ad Østjysk Motorvej E45. Derudover er der en vej tværs igennem planområdet, der er præget af gængs trafik i landområder.

Planen foreskriver, at der kan etableres bygninger i en højde på 17 meter. Bygninger kan medvirke til at begrænse støjen fra motorvejen til bagvedliggende beboelsesejendomme. Dog vil vejstøj fra den omlagte Årupvej igennem planområdet blive øget i kraft med at det primært vil være lastbilkørsel til og fra planområdet, der kører på vejene. Den samlede vurdering af vejstøjs påvirkning på menneskers sundhed vurderes at være begrænset.

Der fastsættes ikke krav til overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra erhverv, samtidig fastsættes der ikke minimumsafstande fra erhvervsbyggeri til beboelsesejendomme. Det betyder at en transporttunge virksomhed kan etablere sig i umiddelbar nærhed af eksisterende beboelse. Derfor vurderes påvirkningen at være væsentlig, selvom lokalplanen også foreskriver, at der kan etableres støjafskærmende afværgeforanstaltninger.

Når det tillades, at der etableres bygninger i 17 meters højde, kan der opstå skygger, der potentielt kan påvirke menneskers sundhed. Disse bygninger kan placeres i umiddelbar nærhed til eksisterende beboelsesejendomme, hvorfor væsentlig skyggepåvirkninger kan forekomme.

Tryghed og kriminalitet vurderes ikke at blive påvirket af de ny planer for området. Planerne muliggør at transporttunge virksomheder kan etablere sig inden for området, hvorfor det kan forventes at forekomsten af lastbiler og chauffører vil stige. Der er dog ikke evidens for at der af den grund skulle opstå øget kriminalitet. Derudover forventes lastbilchauffører for fremtiden at afholde deres obligatoriske ugentlige hvil på 45 timer et sted, hvor de kan overnatte, som ikke er i deres lastbil, da ny lov foreskriver dette.

Luft, herunder lugt

I en bred vifte rund om lokalplanområdet er flere landbrugsejendomme med tilhørende husdyrhold af forskellig art, herunder mink, svin, høns mv.

Disse kan påvirke anvendelsesmulighederne indenfor lokalplanområdet i et mindre område, da geneafstanden fra enkelte minkfarme ikke kan overholdes. Det betyder at der ikke kan etableres udendørs opholdsarealer i disse områder, hvorfor lugtgener indenfor lokalplanområdet vurderes at være påvirket væsentligt.

Samtidig påvirkes de omkringliggende landbrugsejendommers ekspansionsmuligheder væsentligt, da fremtidige miljøgodkendelser vil være betinget af at lugtgeneafstanden til lokalplanområdet kan overholdes.

Natur, herunder Natura 2000 og vandløb

Cirka 10 kilometer fra planområdet ligger Natura 2000-området Bygholm Ådal, hvori særlige naturtyper er udpeget. Bygholm Ådal er forbundet til planområdet via Gesager Å, hvor regnvand fra planområdet udledes til. Fordi Gesager Å er forbundet til Bygholm Ådal, kan ændringer i mængden og kvaliteten af vand påvirke de særlige naturtyper, samt vandløbets økologiske tilstand.

Dog vurderes hverken Natura 2000-området eller vandløbet at blive påvirket væsentligt af planerne, da planerne foreskriver at vand fra lokalplanområdet skal renses og forsinkes inden det udledes til Gesager Å. Det skal foregå ved brug af renseforanstaltninger i regnvandsbassiner samt forsinkelse på udledningen svarende til den naturlige udledningshastighed.

Kulturarv, herunder fortidsminder og beskyttede sten- og jorddiger

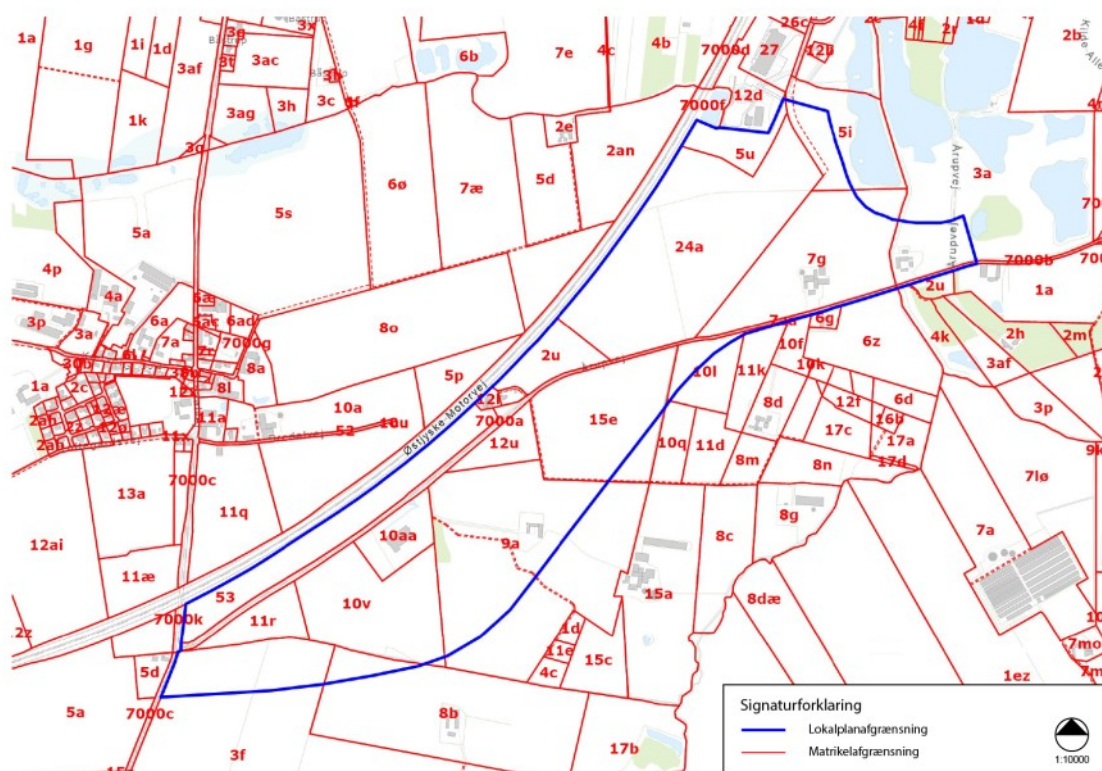
De kulturhistoriske interesser omfatter elementer og miljøer, der fortæller om den hidtidige samfundsudvikling i Danmark. Det danske landskab indeholder historiske spor, der fortæller om menneskets levevis og påvirkning på omgivelserne. Af den grund udgør de kulturhistoriske interesser en særlig fortælleleværdi, om den samfundsudvikling, der er foregået igennem årtusinder.

Inden for planområdet er der kendskab til enkelte fortidsminder, som dog ikke er registreret. En stor del af arealerne indenfor planområdet er blevet frigivet i forbindelse med den arkæologiske forundersøgelse, der blev foretaget af VejleMuseerne i 2019 og 2021, hvorfor anlægsarbejdet kan igangsættes her. Før anlægsarbejdet kan gå i gang i den sydlige del af planområdet, vil VejleMuseerne blive kontaktes med henblik på afklaring af de arkæologiske forhold enten før og under udførelsen af anlægsarbejdet, hvis der opdages nye fortidsminder. Hvis der alligevel opdages fortidsminder i forbindelse med anlægsarbejdet, skal arbejdet standses, så museet kan sikre, at fortidsmindet håndteres korrekt. På grund af de udførte forundersøgelser og kravet om, at arbejdet skal stoppes, hvis der opdages fortidsminder, og at VejleMuseerne skal kontaktes, før anlægsarbejde udføres på ikke undersøgte arealer, vurderes den samlede konsekvens at være begrænset.

I forbindelse med omlægning af Årupvej, vil der være behov for at gennembyde et beskyttet sten- og jorddige. I den forbindelse skal der søges dispensation hos Hedensted Kommune. Desuden kommer lokalplan 1165 med forslag til placering af eventuelle erstatningsdiger, i nærheden til lokalplanområdet. Konsekvensen ved gennembruddene af de beskyttede sten- og jorddiger vurderes at være moderat, da der vil være tale om en mindre del af det samlede dige og de kulturhistoriske dyrkningsmønstre kun delvist sløres.

Du kan se miljøvurderingen ved at klikke [her](#).

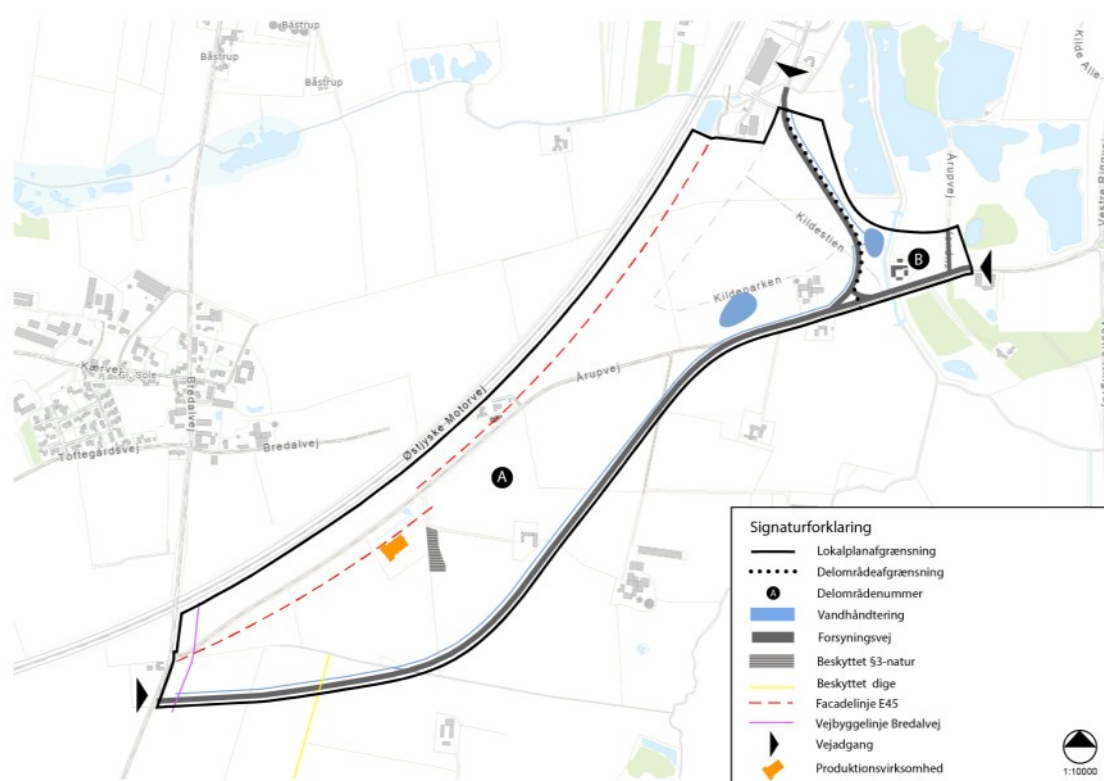
Kortbilag 1



Kortbilag 1 - Matrikelkort

Kortbilag 1 - Matrikelkort - Du kan se matrikelkortet ved at klikke [her](#).

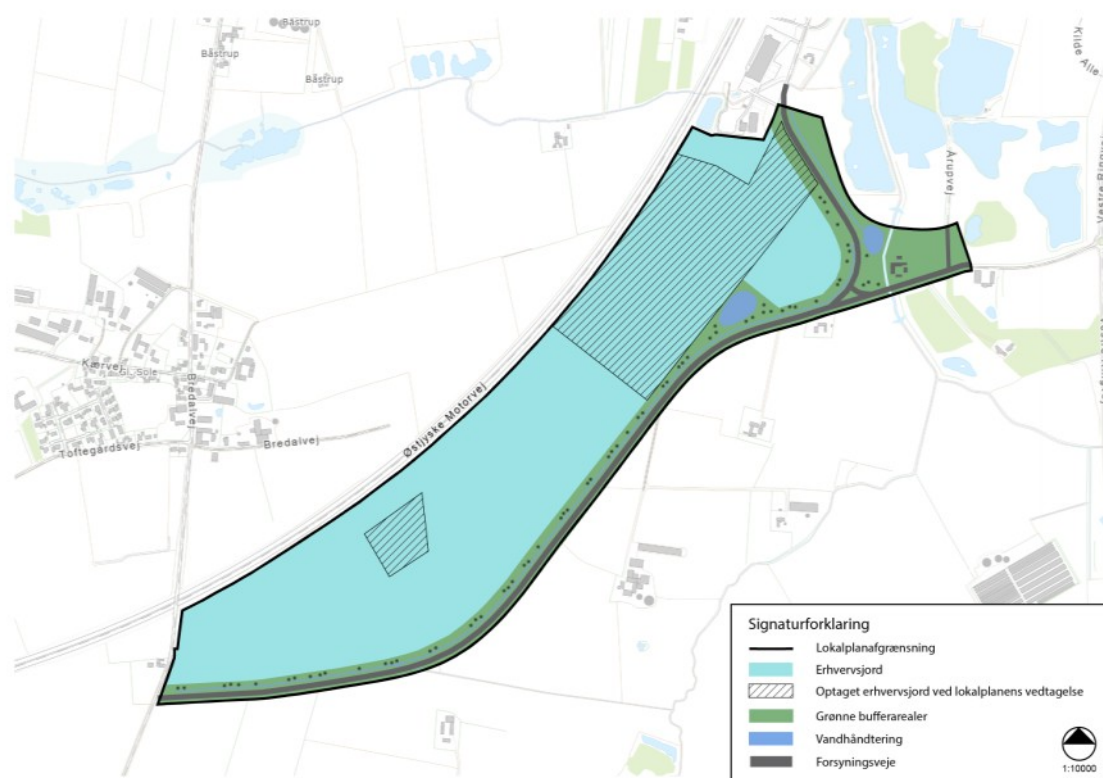
Kortbilag 2



Kortbilag 2 - Lokalplankort

Kortbilag 2 - Lokalplankort - Du kan se lokalplankortet ved at klikke [her](#).

Kortbilag 3



Kortbilag 3 - Dispositionsskitse

Kortbilag 3 - Dispositionsskitse - Du kan se dispositionsskitzen ved at klikke [her](#).

Bilag 4

Du kan finde servitutredøgørelsen ved at klikke [her](#).

Vedtagelse

Forslag til Lokalplan 1165 er vedtaget af Hedensted Kommunalbestyrelse den *dd. måned* *åååå* og offentliggøres efter reglerne herom i Lov om planlægning §§ 24-26.

På Kommunalbestyrelsens vegne

Ole Vind

Steinar Eggen Kristensen

Borgmester

Kommunaldirektør

Lokalplanen indberettes på www.plandata.dk

Retsvirkninger

Lokalplanforslagets retsvirkninger

Ifølge Lov om planlægnings § 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 Kommunalbestyrelsen 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 planlægnings § 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.

Kommunalbestyrelsen kan ifølge Lov om planlægnings § 19 meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke strider mod principperne i planen, som ofte er formåls- og anvendelsesbestemmelserne. 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, jævnfør Lov om planlægnings § 18.



Klagevejledning lokalplan

Borgere, virksomheder og organisationer kan påklage afgørelser truffet i henhold til Lov om planlægning efter Lov om planlægnings § 58, stk. 1, nr. 3.

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

Hvis du vil klage

Hvis du vil klage over en afgørelse truffet af Hedensted Kommune, skal du indgive klagen via Planklagenævnets Klageportal, som du finder et link til på www.borger.dk 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 offentliggørelse på www.Plandata.dk, og planen vil samtidig blive offentliggjort på kommunens Lokalplan Portal.

Fritagelse for at bruge Klageportalen

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

Domstolsafgørelse

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