

Kommuneplantillæg

Kommuneplantillæg nr. 15



Idé

Tillægget er under afklaring

Indholdsfortegnelse

Baggrund	3
Retningslinjer	4
Kommuneplanrammer	5
Miljøscreening	8
Klagevejledning til miljøscreening	9
Offentliggørelse	10
Retsvirkninger	11
Vedtagelse	12
5.C.07 - Etageboliger ved Bredgade i Hedensted	13
5.C.02 - Centerområde i Hedensted	15

Baggrund

Baggrund

Kommuneplantillæg nr. 15 ledsager lokalplan 1184 for Etageboliger ved Bredgade i Hedensted. Der udlægges en ny centerramme 5.C.07, som erstatter eksisterende centerramme 5.C.02 for det område, som udgør matrikel nummer 7u Hedensted By, Hedensted. Bestemmelserne ændrer den maksimale højde samt maksimale etageantal på ny bebyggelse fra henholdsvis 10 meter og 3 etager til 14 meter og 4 etager.

Forslaget er udarbejdet i overensstemmelse med planlovens § 23c. Der er gennemført forudgående indkaldelse af ideer og forslag i perioden 14. oktober til den 28. oktober 2022. Der er indkommet fem bemærkninger i forhøringsperioden, som omhandler byggeriets højde, skyggepåvirkning, indbliksgener, begrænsning af naboernes udsyn, byggeriets udseende, parkeringsforhold, grønne områder samt vibrationer fra jernbanen. Bemærkningerne har indgået i udarbejdelsen af planlægningen.

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

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

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

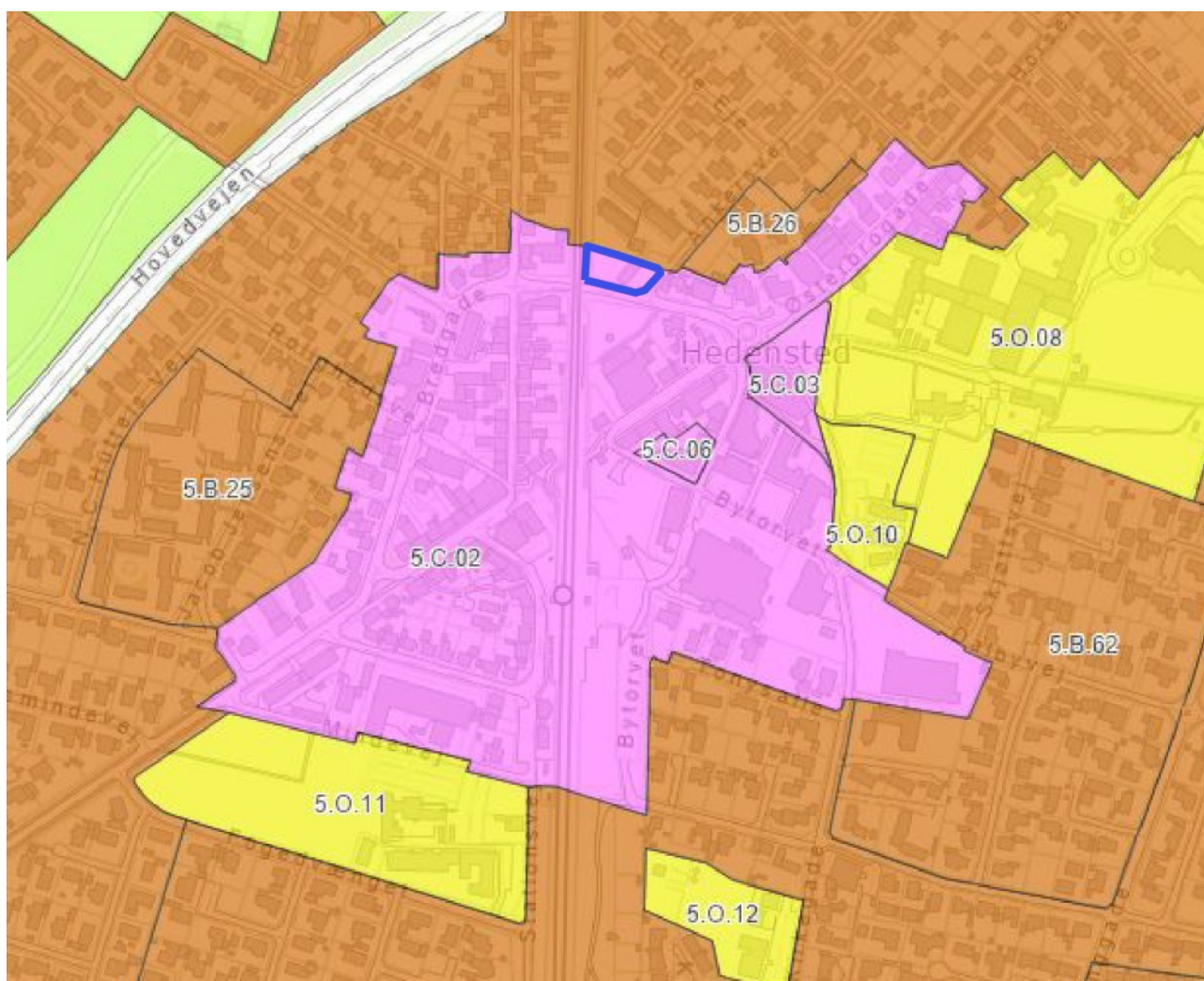
I dette konkrete tilfælde er der cirka 5 kilometer til nærmeste Natura 2000-område, som er område nr. 78 "Skove langs nordsiden af Vejle Fjord", som rummer Habitatområde nr. H67 og Fuglebeskyttelsesområde nr. F45. Hedensted Kommune vurderer, at planlægningen på grund af afstanden og den anvendelse, der planlægges for ikke kan medføre en negativ påvirkning af Natura 2000-områder.

Hedensted Kommune har ikke registreret bilag IV-arter i området. På grund af arealets hidtidige anvendelse vurderes det ikke at være et velegnet levested for bilag IV-arter, hvorfor planlægningen ikke vurderes at kunne påvirke bilag IV-arter. Vurderingen tager udgangspunkt i arealernes nuværende tilstand og den eksisterende viden, som kommunen er i besiddelse af.

Retningslinjer

Kommuneplanrammen er omfattet af retningslinjerne for 1.1 Byzone, 7.1 Støj, 9.1 Oversvømmelse og Erosion, 9.2 Klimatilpasningsområde, 10. Drikkevand, 11.2 Skovrejsningsområder, 11.4 Geologi, 13.2 Stier og 13.3 Parkering. Planlægningen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Kommuneplanrammer



Eksisterende rammeområde, 5.C.02 - Centerområde i Hedensted. Det nye rammeområde er angivet med blå streg.

	Eksisterende ramme 5.C.02	Ny ramme 5.C.07
Anvendelse		
Generel anvendelse	Centerområde	Centerområde

Specifik anvendelse	<p>Bymidte, butikker</p> <p>Bymidten (centerformål) er udlagt ud fra detailhandelsstrukturen. Den er karakteriseret ved at kunne indeholde en bred vifte af anvendelser eksempelvis butikker, boliger, caféer, restauranter, biografer, spillesteder, hoteller, stationer og busterminaler, lægekonsultationer, banker, forretningsservice, kulturtilbud, bibliotek, skole, sundhedsvæsen, offentlig administration mv. inden for ret korte, indbyrdes afstande. Butikkerne i bymidten er en blanding af dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker, og det er ofte i bymidten, at specialiserede butikker inden for dagligvarer og udvalgsvarer placerer sig. I bymidten i de mindre byer er der typisk en eller flere butikker, der både sælger daglig- og udvalgsvarer.</p>	<p>Bymidte, butikker</p> <p>Bymidten (centerformål) er udlagt ud fra detailhandelsstrukturen. Den er karakteriseret ved at kunne indeholde en bred vifte af anvendelser eksempelvis butikker, boliger, caféer, restauranter, biografer, spillesteder, hoteller, stationer og busterminaler, lægekonsultationer, banker, forretningsservice, kulturtilbud, bibliotek, skole, sundhedsvæsen, offentlig administration mv. inden for ret korte, indbyrdes afstande. Butikkerne i bymidten er en blanding af dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker, og det er ofte i bymidten, at specialiserede butikker inden for dagligvarer og udvalgsvarer placerer sig. I bymidten i de mindre byer er der typisk en eller flere butikker, der både sælger daglig- og udvalgsvarer.</p>
Generelle anvendelsesbestemmelser	<p>Der kan etableres dagligvarer butikker på op til 5000 m² og udvalgswarebutikker på 2000 m². Det samlede maksimale bruttoetageareal for nye butiksarealer (dagligvarer og udvalgsvarer) i Hedensted (både nybyggeri og omdannelse) er 7200 m².</p>	<p>Der kan etableres dagligvarer butikker på op til 5000 m² og udvalgswarebutikker på 2000 m². Det samlede maksimale bruttoetageareal for nye butiksarealer (dagligvarer og udvalgsvarer) i Hedensted (både nybyggeri og omdannelse) er 7200 m².</p>
Zonestatus		
Nuværende zonestatus	Byzone	Byzone
Bebyggelsesomfang		
Maksimal bebyggelsesprocent	80 af den enkelte grund	80 af den enkelte grund
Maksimalt antal etager	3	4
Maksimal højde	10	14
Udstykning		

	Rammen regulerer ikke udstykning	Rammen regulerer ikke udstykning
Opholds- og friarealer		
	Ved bebyggelsesprocenter på under 60 skal opholdsarealerne min. udgøre 50% af etagearealet for beboelsesbygninger. Ved bebyggelsesprocenter på over 60 skal opholdsarealerne min. udgøre 25% af etagearealet for beboelsesbygninger.	Ved bebyggelsesprocenter på under 60 skal opholdsarealerne min. udgøre 50% af etagearealet for beboelsesbygninger. Ved bebyggelsesprocenter på over 60 skal opholdsarealerne min. udgøre 25% af etagearealet for beboelsesbygninger.
Infrastruktur		
	Antal af parkeringsarealer: Boliger Min. 1 p-plads pr. bolig Dagligvarebutikker, supermarkeder og lign. Min. 1 p-plads pr. 25 m ² etageareal Øvrige erhverv, som f.eks. udvalgsvarebutikker, restauranter og kontorer Min. 1 p-plads pr. 50 m ² etageareal.	Antal af parkeringsarealer: Boliger Min. 1 p-plads pr. bolig Dagligvarebutikker, supermarkeder og lign. Min. 1 p-plads pr. 25 m ² etageareal Øvrige erhverv, som f.eks. udvalgsvarebutikker, restauranter og kontorer Min. 1 p-plads pr. 50 m ² etageareal.
Lokalplanlægning		
	Det skal vurderes, om der er behov for afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse eller erosion, når der lokalplanlægges for byudvikling, særlig tekniske anlæg eller ændret anvendelse mv. inden for rammen. Kilde: Grundvand, kloak (regnvand) og kloak (spildevand)	Det skal vurderes, om der er behov for afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse eller erosion, når der lokalplanlægges for byudvikling, særlig tekniske anlæg eller ændret anvendelse mv. inden for rammen. Kilde: Grundvand, kloak (regnvand) og kloak (spildevand)

Miljøscreening

Hedensted Kommune har forbindelse med udarbejdelsen lokalplanen og kommuneplantillægget foretaget en miljøscreening af planforslagene.

Projektet ligger inden for tinglyst vejbyggelinje inklusiv højde/passagetillæg. Vejbyggelinjen kan indskrænkes til en linje på cirka 5 meter fra vejskel eksklusiv højde/passagetillæg. Højde/passagetillægget kan reduceres såfremt bygherre etablerer en løsning (spuns eller lignende) der reducerer højde/passagetillæggets formål. Bygherre skal, over for kommunen som vejmyndighed, dokumentere at en sådan løsning kan etableres og sikrer dens formål.

Området ligger inden for et støjbelastet areal for jernbane og vej i henhold til Kommuneplan21. Bygherre har aflagt rapport fra ekstern rådgiver for støj fra vej og jernbanen med afsæt i det konkrete projekt. Rapporten viser, at støj fra jernbane overholdes. Vejstøj overskrider grænseværdien. Herudover er der aflagt rapport om vibrationer fra jernbanen, som kan overholdes ved byggeri i stiv konstruktion med betondæk og kælder. Lokalplanen stiller krav om, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejstøj samt støj og vibrationer fra jernbanen er overholdt, og at støjafskærmning er etableret, hvis det findes nødvendigt.

Afledningsretten i området er 0,3. Det resterende tag- og overfladevand skal håndteres på egen grund i LAR-anlæg. Lokalplanen giver mulighed for at etablere LAR-anlæg. Området er placeret i en stor lavning "blue-spot" til et stort vandopland på 30 hektar, hvorfor der skal redegøres for, hvordan ejendommen sikres mod vandskade i ekstremregns-situationer. Ny bebyggelse må ikke give anledning til, at der ledes mere vand fra matriklen til omkringliggende matrikler. Der fastsættes med lokalplanens afværgeforanstaltning for håndtering af ekstremregn, jf. kommuneplanen. Som afværgende tiltag er der med lokalplanen fastsat et niveauplan for etagebebyggelsen, for at sikre kommende byggeri mod ekstremregnhændelser.

Bygherre har udarbejdet skyggediagrammer for henholdsvis et punkthus og en karrébebyggelse. Skyggepåvirkningen vil hovedsageligt påvirke den bagvedliggende boligbebyggelse mod nord, som udgøres af Ejerforeningen Solkrogen. Bebyggelsen kan placeres inden for et i lokalplanen fastsat byggefelt. Byggefeltets omfang og placering er fastlagt ud fra en afvejning af afstand til jernbane samt tinglyst vejbyggelinje mod Bredgade. Projektet vurderes at stemme overens med visionerne for fortætning af bymidten.

Hedensted Kommune har foretaget en screening af planlægningen og har afgjort, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering på baggrund af Lov om miljøvurdering af planer og programmer, § 8, stykke 2, idet der planlægges for et projekt, som ikke er omfattet af bekendtgørelsens bilag 1 eller 2. Afgørelsen skal i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM) offentliggøres med begrundelse og klagevejledning, hvilket sker samtidig med, at planforslagene fremlægges i offentlig høring.

Screeningen viste, at den samlede miljøpåvirkning inklusive de kumulative effekter af planforslagene ikke er væsentlige. På baggrund af screeningen er det vurderet, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM), lovbekendtgørelse nummer 4 af 3. januar 2023.

Miljøscreeningsskema

Miljøscreeningsskema findes [her](#).

Klagevejledning til miljøscreening

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

Efter § 48 stk. 1 Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM), lovbekendtgørelse nr. 4 af 3. januar 2023, kan der klages efter de regler, som planen eller programmet udarbejdes efter.

Hvis du vil klage
Planklagenævnet

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

Klagen sendes via Klageportalen til Hedensted Kommune.

På hjemmesiden Nævnenes Hus, www.naevneneshus.dk, er der en vejledning til, hvordan man klager.

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

Klagefrist

Klagefristen er 4 uger fra afgørelsen om miljøvurdering offentlig bekendtgøres.

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.

Offentliggørelse

Inden Kommunalbestyrelsen vedtager et kommuneplantillæg endeligt, skal forslaget til kommuneplantillæg 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 kommuneplantillægget vedtages endeligt.

Et forslag kan ikke vedtages endeligt, hvis en myndighed efter Lov om planlægning § 28 har modsat sig dette skriftligt over for byrådet. Forslaget kan først vedtages, når der er opnået enighed mellem parterne om de nødvendige ændringer.

Offentlig høring

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 15 er i offentlig høring i perioden **XX.XXXX.XXX** til **XX.XXXX.XXXX**.

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

Hedensted Kommunalbestyrelse vil efter høringsperiodens afslutning tage stilling til kommuneplantillægget og de indsendte bemærkninger. Svar på indkomne bemærkninger vil blive sendt efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af kommuneplantillægget.

Yderligere spørgsmål

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

Hedensted Kommune - Plan og Stab

Stationsparken 1

7160 Tørring

planogudvikling@hedensted.dk



Retsvirkninger

Når Kommunalbestyrelsen har vedtaget kommuneplantillægget endeligt, og bekendtgjort det i henhold til Lov om planlægnings §§ 30-31, er det en del af kommuneplanen. Retsvirkningerne for et tillæg til kommuneplanen indtræder ved Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af planen. Det betyder, at kommunens lokalplankompetence og forpligtelse til at virke for kommuneplanens gennemførelse, træder i kraft samtidig med.

Kommuneplanen er ikke umiddelbart bindende for ejere og brugere af ejendomme. Der er ikke krav om forudgående tilladelse til aktiviteter, der er i strid med kommuneplanen, og der kan heller ikke stilles vilkår med hjemmel i kommuneplanen. Derfor kan der heller ikke dispenseres fra kommuneplanen.

Bestemmelser i planlovens §12, stk. 2 og 3, giver Kommunalbestyrelsen mulighed for at udstede forbud mod udstyknings- og byggeønsker samt ønsker om at ændre anvendelse, hvis ønskerne er i strid med bestemmelser i kommuneplanen. Kommuneplanen skal dog først være endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort.

Bestemmelserne i §12, stk. 2 angår kun byzonearealer. Den giver Kommunalbestyrelsen mulighed for at modsætte sig udstykning og bebyggelse, som ganske vist ikke er i strid med kommuneplanens rammebestemmelser, men hvis gennemførelse på det pågældende tidspunkt vil være i strid med rækkefølgeangivelserne i kommuneplanen.

Bestemmelsen i §12, stk. 3 angår både byzonearealer og sommerhusområder. Bestemmelsen gør det muligt for Kommunalbestyrelsen at forhindre en ny bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, der er i strid med kommuneplanens rammedel. Bestemmelsen betyder, at Kommunalbestyrelsen ikke behøver at nedlægge forbud efter planlovens §14 og tilvejebringe lokalplan for at få hjemmel til at modsætte sig den kommuneplanstridige bebyggelse eller anvendelse.



Vedtagelse

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 15 er vedtaget af Hedensted Kommunalbestyrelse den dd. mdr år og offentliggøres efter reglerne herom i Lov om planlægning §§ 24 - 26.

På Kommunalbestyrelsens vegne

Ole Vind

Marianne Berthelsen

Borgmester

Konstitueret Kommunaldirektør

Kommuneplantillæg nr. 15 er endeligt vedtaget af Hedensted Kommunalbestyrelse den dd. mdr år og offentliggøres efter reglerne herom i Lov om planlægning §§ 30 -31.

På Kommunalbestyrelsens vegne

Ole Vind

Marianne Berthelsen

Borgmester

Konstitueret Kommunaldirektør

Lokalplanen indberettes på www.plandata.dk

5.C.07 - Etageboliger ved Bredgade i Hedensted



Status

Ide

Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**

Bymidten (centerformål) er udlagt ud fra detailhandelsstrukturen. Den er karakteriseret ved at kunne indeholde en bred vifte af anvendelser eksempelvis butikker, boliger, caféer, restauranter, biografteater, spillesteder, hoteller, stationer og busterminaler, lægekonsultationer, banker, forretningsservice, kulturtilbud, bibliotek, skole, sundhedsvæsen, offentlig administration mv. inden for ret korte, indbyrdes afstande. Butikkerne i bymidten er en blanding af dagligvarebutikker og udvalgsvarebutikker, og det er ofte i bymidten, at specialiserede butikker inden for dagligvarer og udvalgsvarer placerer sig. I bymidten i de mindre byer er der typisk en eller flere butikker, der både sælger daglig- og udvalgsvarer.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Der kan etableres dagligvarer butikker på op til 5000 m² og udvalgsvarebutikker på 2000 m². Det samlede maksimale bruttoetageareal for nye butiksarealer (dagligvarer og udvalgsvarer) i Hedensted (både nybyggeri og omdannelse) er 7200 m².

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **80%** af den enkelte grund

Maksimalt antal etager er **4**

Maksimal højde er **14 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Ved bebyggelsesprocenter på under 60 skal opholdsarealerne min. udgøre 50% af etagearealet for beboelsesbygninger.

Ved bebyggelsesprocenter på over 60 skal opholdsarealerne min. udgøre 25% af etagearealet for beboelsesbygninger.

Infrastruktur

Antal af parkeringsarealer:

Boliger

Min. 1 p-plads pr. bolig

Dagligvarebutikker, supermarkeder og lign.

Min. 1 p-plads pr. 25 m² etageareal

Øvrige erhverv, som f.eks. udvalgswarebutikker, restauranter og kontorer

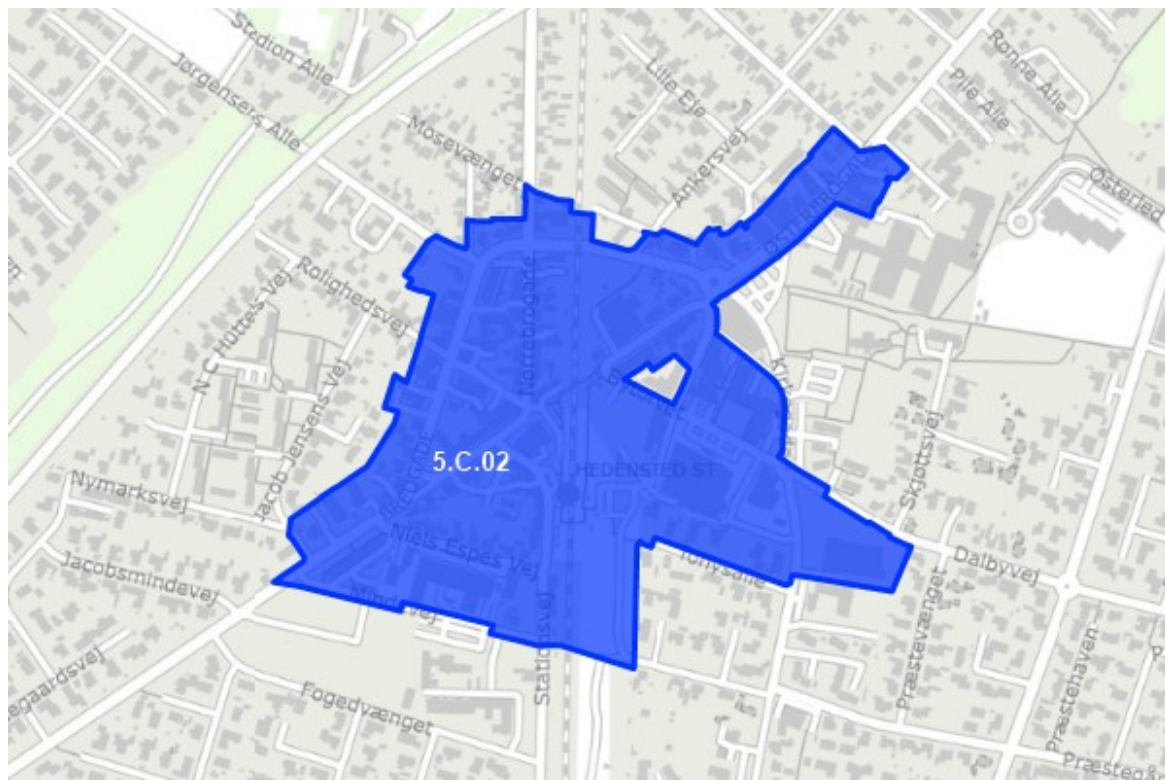
Min. 1 p-plads pr. 50 m² etageareal.

Lokalplanlægning

Det skal vurderes, om der er behov for afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse eller erosion, når der lokalplanlægges for byudvikling, særlig tekniske anlæg eller ændret anvendelse mv. inden for rammen.

Kilde: Grundvand, kloak (regnvand) og kloak (spildevand)

5.C.02 - Centerområde i Hedensted



Status

Ide

Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **bymidt, butikker**

Der kan etableres dagligvarer butikker på op til 5000 m² og udvalgsvarerbutikker på 2000 m². Det samlede maksimale bruttoetageareal for nye butiksarealer (dagligvarer og udvalgsvarer) i Hedensted (både nybyggeri og omdannelse) er 7200 m².

Generelle anvendelsesbestemmelser

Bymidten (centerformål) er udlagt ud fra detailhandelsstrukturen. Den er karakteriseret ved at kunne indeholde en bred vifte af anvendelser eksempelvis butikker, boliger, caféer, restauranter, biografteatre, spillesteder, hoteller, stationer og busterminaler, lægekonsultationer, banker, forretningsservice, kulturtilbud, bibliotek, skole, sundhedsvæsen, offentlig administration mv. inden for ret korte, indbyrdes afstande. Butikkerne i bymidten er en blanding af dagligvarebutikker og udvalgsvarerbutikker, og det er ofte i bymidten, at specialiserede butikker inden for dagligvarer og udvalgsvarer placerer sig. I bymidten i de mindre byer er der typisk en eller flere butikker, der både sælger daglig- og udvalgsvarer.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **80%** af den enkelte grund

Maksimalt antal etager er **3**

Maksimal højde er **10 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Ved bebyggelsesprocenter på under 60 skal opholdsarealerne min. udgøre 50% af etagearealet for beboelsesbygninger.

Ved bebyggelsesprocenter på over 60 skal opholdsarealerne min. udgøre 25% af etagearealet for beboelsesbygninger.

Infrastruktur

Antal af parkeringsarealer:

Boliger

Min. 1 p-plads pr. bolig

Dagligvarebutikker, supermarkeder og lign.

Min. 1 p-plads pr. 25 m² etageareal

Øvrige erhverv, som f.eks. udvalgsvarebutikker, restauranter og kontorer

Min. 1 p-plads pr. 50 m² etageareal.

Lokalplanlægning

Det skal vurderes, om der er behov for afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse eller erosion, når der lokalplanlægges for byudvikling, særlig tekniske anlæg eller ændret anvendelse mv. inden for rammen.

Kilde: Grundvand, kloak (regnvand) og kloak (spildevand)