

# Kommuneplantillæg nr. 1

til Kommuneplan 2017-2029

Et Outdoor- og erhvervsområde ved Gesagervej i Hedensted



**HEDENSTED**  
KOMMUNE



# Kommuneplantillæg nr. 1

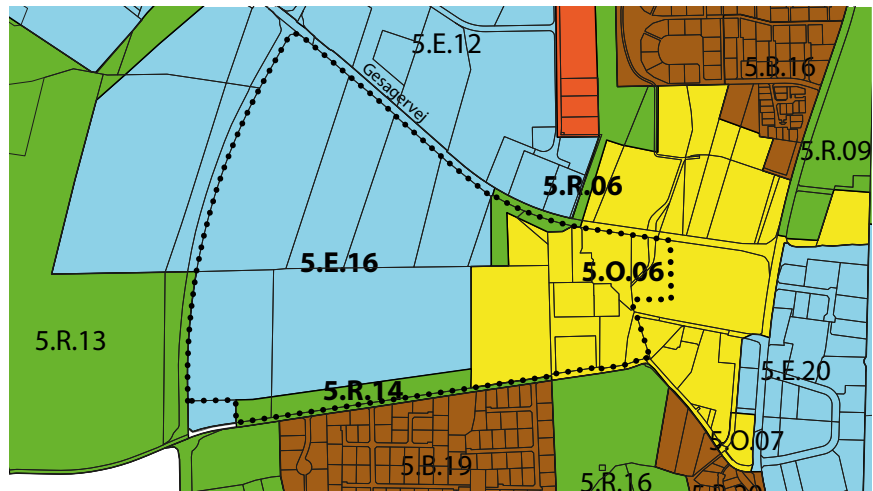
## Baggrund

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

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

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

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



Eksisterende rammeområder

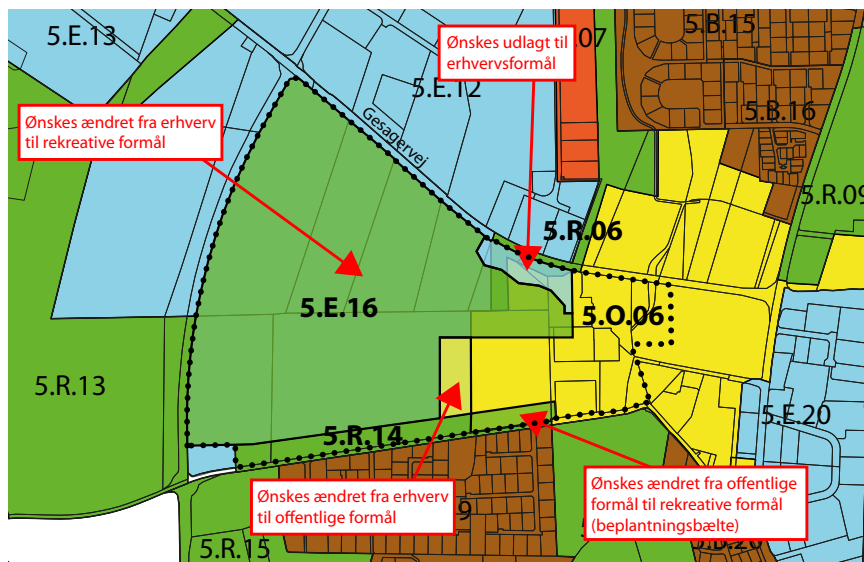
Lokalplan nr. 1115 er kun delvis i overensstemmelse med kommuneplanrammerne, da den forudsætter en ændring af rammeområderne i området. Således ønskes det eksisterende rammeområde 5.E.16 til erhvervsformål omdannet til rekreative formål for at muliggøre realiseringen af de rekreative aktiviteter i lokalplanens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

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

Som følge af en omdisponering og tilføjelse af nye aktiviteter i området ønskes der foretaget en justering af afgrænsningen af rammeområde 5.O.06. Herunder overføres bl.a. en del af rammeområde 5.O.06 til det rekreative område 5.R.14, således at beplantningsbæltet mod Årupvej omfattes i sin helhed af rammeområdet. Slutteligt justeres afgrænsningen mellem rammeområde 5.E.16 og 5.R.13, således at Vestre Ringvej omfattes af ramme 5.E.16. Dette gøres for at opretholde en sammenhæng til den resterende del af rammeområde 5.E.16 sydvest for lokal-

planområdet.

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



Ændringer jf. dette kommuneplantillæg

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

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



Nye rammer

## Miljøscreening

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

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

### Afgrænsning af miljørapporten

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

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

Afgrænsningen af miljørapportens indhold er udarbejdet på grundlag af planforslagene Lokalplan nr. 1115 og Kommuneplantillæg nr. 29.

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

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

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

### Forudgående høring

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

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

## **Ikke teknisk resumé**

Dette resumé opsummerer den samlede miljørapport til forslag til lokalplan nr. 1115 og kommuneplantillæg nr. 29 Hedenstedparken / Cykelmekka.

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

### *1.1. Afgrænsning af miljøvurderingen*

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

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

### 1.2. Miljøvurderingstemaer

#### *1.2.1 Overfladevand - oversvømmelsesrisiko*

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

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

#### *1.2.2 Trafikal påvirkning*

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

Der er beregnet kapacitet for de to adgange for at fastlægge udformningen af de to kryds. Kapacitetsberegningerne viser, at der ikke er behov for svingbaner pga. kapaciteten. I miljøvurderingen anbefales alligevel, at der etableres venstresvingbaner på Gesagervej ved begge indkørsler af hensyn til smidig afvikling og trafiksikkerhed, da en svingbane vil reducere risikoen for bagendekollisioner og svinguheld i krydsene ved indkørslerne.

#### *1.2.3 Støj*

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

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

#### *1.2.4 Landskab og visuelle forhold*

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

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

#### *1.2.5 Skygge og vind*

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

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

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

#### *1.2.6 Friluftsliv og rekreative forhold*

Realisering af planforslagene vil medføre væsentligt forbedrede muligheder for rekreativ benyttelse af planområdet. Dette gælder både, når der sammenlignes med eksisterende forhold, som for størstedelen er landbrugsdrift uden offentlig adgang, og når der sammenlignes med referencescenariet, som er erhvervsudvikling på stort set hele planområdet.

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

### 1.3. Afværgeforanstaltninger

#### *1.3.1 Trafik*

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

#### *1.3.2 Støj*

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

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

#### *1.3.3 Vind*

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

#### *1.3.4 Øvrige*

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

### 1.4. Overvågning

#### *1.4.1 Trafikale forhold*

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

#### *1.4.2 Øvrige*

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

### **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 habitatdirektivets bilag IV. Alle planer og projekter skal derfor vurderes i forhold til, om de kan medføre en negativ påvirkning af Natura 2000-områder eller de beskyttede arter på bilag IV.

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

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

## **Vedtagelsespåtegning**

Forslaget til Kommuneplantillægget nr. 28 er vedtaget af Hedensted Byråd den 26. april 2017 og offentliggøres efter reglerne herom i planlovens § 24.

Kirsten Terkilsen  
Borgmester

Jesper Thyrring Møller  
Kommunaldirektør

---

*Forslaget til Kommuneplantillægget nr. 28 er i henhold til planlovens §24, stk. 3 offentliggjort i perioden fra den 3. maj 2017 til den 28. juni 2017.*



# Ramme 1.B.27

## Boligområde ved Petersmindevej / Strandhusevej

### Anvendelse

Boligformål - tæt lav boligebe-  
byggelse

### Maksimal bebyggelsesprocent

40 %

### Maksimal etageantal

2 etager

### Maksimal bygningshøjde

8,5 meter

### Nuværende zoneforhold

Landzone

### Fremtidig zoneforhold

Byzone

### Bebyggelsens art, omfang og placering

.....

### Særlige anvendelsesbestemmelser

Ved lokalplanlægning skal set  
sikres, at overfladevand forsin-  
kes på egen grund.

### Natur og infrastruktur

.....

### Lokalplaner og byplanvedtægter

.....

# Klageregler

## **Miljøvurdering af planen**

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

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

## **Klagevejledning**

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

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

### *Hvis du vil klage*

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

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

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

### *Klagefrist*

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

### *Fritagelse for at bruge Klageportalen*

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

### *Domstolsafgørelse*

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





## Hedensted Kommune

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

Tlf.: 79 75 50 00

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