Erhvervsområde ved JYSK i Uldum

Lokalplan 1138

Forslaget blev vedtaget af byrådet den 18.12.2019

HEDENSTED KOMMUNE

Indholdsfortegnelse

Offentlig høring 1

Baggrund og indhold 2

Formålet med lokalplanen 3

Lokalplanens indhold 4

Bestemmelser 6

§ 1 Formål 7

§ 2 Område- og zonestatus 8

§ 3 Områdets anvendelse 9

§ 4 Udstykninger 10

§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold 11

§ 6 Tekniske anlæg 12

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering 13

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden 14

§ 9 Ubebyggede arealer 15

§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse 16

§ 11 Aflysning af lokalplan og servitutter 17

Redegørelse 18

Redegørelse for kommuneplan 2017-2029 19

Retningslinje 4.2 Produktionserhverv 21

Retningslinje 7.1 Grønt Danmarkskort 22

Retningslinje 8.1 Potentielt vandlidende områder 23

Retningslinje 8.2 Klimatilpasningsområder 24

Retningslinje 10.4 Geologi 25

Retningslinje 11.2 Kulturhistoriske bevaringsværdier 26

Konsekvenser for nærområdet 27

Eksisterende lokalplan og servitutter 28

Teknisk forsyning 31

Naturbeskyttelse 33

Miljøforhold 34

Tilladelser fra myndigheder 35

Ekspropriation 36

Miljøscreening 38

Klagevejledning miljøscreening 40

Kortbilag 1 - Matrikelkort 41

Kortbilag 2 - Lokalplankort 42
Kortbilag 3 - Illustrationsplan 43
Vedtagelse 44
Retsvirkninger 45
Klagevejledning lokalplan 46

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 bl.a. arealer, nye bygninger, veje, mv. skal placeres og udfærdiges inden for et bestemt område.

Inden byrådet 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 byrådet 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 1138 er i offentlig høring i perioden d. 20. december 2019 til d. 14. februar 2020.

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 Byråd vil efter høringsperiodens afslutning tage stilling til lokalplanen og de indsendte bemærkninger. Efter Byrådets 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 Udvikling

Niels Espes Vej 8

8722 Hedensted

planogudvikling@hedensted.dk

Tlf: 7975 5606

Baggrund for Lokalplanen

Baggrunden for denne lokalplan er et ønske om, at udvide det eksisterende lagerområde omfattende JYSK A/S Centrallager i Uldum.

Lokalplanen giver mulighed for at inddrage arealet nord for det eksisterende lagerområde op mod Haurumvej, og anvende det til erhvervsformål, herunder lager og oplag. Lokalplanens muligheder er i overensstemmelse med rammerne i den nuværende Kommuneplan 2017-2029.

Lokalplanen giver desuden mulighed for etablering af en vold mellem det nye lagerområde og nabobebyggelsen mod vest. Dette skal medvirke til at mindske eventuelle gener fra erhvervsområdet mod de nærliggende boliger.

Herudover udlægger lokalplanen et grønt areal, som skal kunne anvendes til regnvandsbassin.

En mindre del af det aktuelle lokalplanområde, er i dag omfattet af Lokalplan nr. 95, som regulerer det eksisterende lagerområde for JYSK. Den del af Lokalplan nr. 95, som er omfattet af denne lokalplan, vil blive aflyst.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet grænser op til den sydøstlige del af byen Uldum med en blanding af boliger og erhverv, og er mod nord afgrænset af Haurumvej. Syd for området ligger JYSK A/S Centrallager, som er omfattet af Lokalplan nr. 95, og som udlægger området til erhvervsformål. Øst og nord for Haurumvej ligger landbrugsejendomme og landbrugsarealer.

Lokalplanområdet anvendes i dag til landbrugsdrift i form af marker. Arealet er relativt fladt, men stiger dog i mindre grad i det sydvestlige hjørne fra kote 57 til ca. kote 59. Et terrænspring i form af en skråning langs lokalplanområdets sydlige grænse adskiller det aktuelle lokalplanområde fra det eksisterende lagerområde mod syd, som ligger terrænmæssigt højere. Mod nord falder terrænet mod Lilleåen, og umiddelbart øst for området ligger et regnvandsbassin.

Det eksisterende lagerområde, der er omfattet af Lokalplan nr. 95, består primært af lager- og kontorbygninger, arealer til uoverdækket oplag, parkering og manøvrearealer til lastbiler mv.

Denne lokalplan skal desuden sikre en god funktionel sammenhæng med de allerede gældende lokalplaner nr. 95 og nr. 1099, da det eksisterende lagerområde også fremadrettet reguleres af disse.

Formålet med lokalplanen

Formålet med lokalplanen er, at udlægge området til erhvervsformål, herunder til lagerfunktioner, med henblik på at muliggøre en udvidelse af de eksisterende lager- og oplagsfaciliteter i området.
Derudover skal lokalplanen muliggøre etablering af en afskærmende jordvold mod vest, sikre udlæg af areal til regnvandsbassin, samt sikre, at arealer i landzone inden for lokalplanområdet overføres til byzone.

Lokalplanens indhold

Anvendelse

Lokalplanen udlægger området til erhvervsformål i form af lettere industri- og lagervirksomhed samt transport- og kontorvirksomhed. Inden for området må der etableres bebyggelse og anlæg til bl.a. lager, samt etableres uoverdækket oplag af varer, produkter mv.

Disponering og bebyggelse

Lokalplanen udlægger arealer til oplag, bebyggelse, jordvold, vej, oplag samt til grønt areal, herunder areal til regnvandshåndtering.

Inden for lokalplanområdet må der maksimalt etableres 45.330 m² bebyggelse, som skal placeres inden for byggefelterne A og B. Byggeretten er fordelt på de enkelte byggefelter og svarer til en bebyggelsesprocent på hhv. 40 for den vestlige del af området og 50 for den østlige del jf. kommuneplanens rammer. Inden for området må der desuden etableres uoverdækket oplag i lighed med de øvrige arealer udlagt til oplag, herunder jordoplag. Uoverdækket oplag medregnes ikke som bebyggelse.

Bebyggelse må etableres med bygningshøjder på maks. 8,5 meter inden for byggefelt A og 10 meter inden for byggefelt B. Oplag må generelt etableres med en højde på op til 12 meter. Som undtagelse for bestemmelserne om højde på oplag gælder, at højden på oplag vest for det udlagte vejareal ikke må overstige 8,5 meter. Jordoplag må maksimalt etableres i en højde på op til 6 meter.

For at sikre en samlet helhed i nærområdet, indeholder lokalplanen bestemmelser for hvilke farver og materialer, som kan anvendes til bebyggelse inden for lokalplanområdet. Bebyggelsen skal opføres i grå, sorte eller hvide nuancer, så der skabes sammenhæng med de omkringliggende bygninger. Herudover gælder, at bebyggelsen inden for byggefelterne så vidt muligt skal placeres i samme retning som eksisterende bebyggelse inden for arealet omfattet af Lokalplan nr. 95. Dette sikrer en visuel sammenhæng mellem ny bebyggelse og eksisterende bebyggelse i nærområdet.

Inden for arealet udlagt til vold kan der etableres en jordvold med en bredde på 15 meter i op til 4 meters højde. Ovenpå jordvolden kan der etableres beplantning i form af græs, træer og buske.

Langs Haurumvej udlægges et grønt areal. Dette areal skal fremstå grønt, og må desuden anvendes til regnvandshåndtering, eks. i form af et regnvandsbassin. Størstedelen af det øvrige lokalplanområde forventes at blive befæstet, og det er derfor nødvendigt at sikre areal til at kunne håndtere en stor regnmængde inden for området. Der er desuden konstateret højtstående grundvand i området, og derfor forventes det, at størstedelen af det grønne areal vil blive etablere som et åbent regnvandsbassin, der har til formål at opsamle og forsinke regnvandet inden for lokalplanområdet inden udledning til Lilleåen.

Alle arealer inden for lokalplanområdet, bortset fra arealer udlagt til grønt areal og areal til vold må befæstes. For at øge biodiversiteten i området kan der med fordel etableres hjemmehørende arter på både jordvold og på øvrige beplantede arealer.

Inden for området skal det sikres, at forurenet overfladevand fra befæstede arealer ikke nedsives, da en del af lokalplanområdet ligger inden for særligt følsomt indvindingsområde (NFI).

Vej- og parkeringsforhold

Lokalplanområdet får adgang fra Lars Larsens Vej, hvorfra der udlægges areal til en ny intern vej i en bredde af 12 meter. Herudover gives der mulighed for, at der etableres en eller flere

overkørsler fra syd via det eksisterende lagerområde. På den måde sikres det, at hovedadgangsvejen til erhvervsområdet forbliver Lars Larsens Vej, som er forbundet til motortrafikvejen Vestvejen, hvor tilkørslen er anlagt med henblik på at håndtere hyppig trafik med tunge køretøjer.

Det forventes ikke, at der med udvidelsen af lagerområdet, er behov for at etablere flere parkeringspladser. Hvis der viser sig behov for yderligere parkeringsarealer, skal disse etableres inden for lokalplanområdet.

Udvidelsen af lagerområdet/kapaciteten forventes ikke at medføre en væsentlig ændring i trafikbelastningen til og fra lageret.

Zonestatus

Størstedelen af lokalplanområdet er beliggende i landzone. Den del af lokalplanområdet der i dag er omfattet af Lokalplan nr. 95 ligger i byzone.

Den del af lokalplanområdet der er beliggende i landzone overføres til byzone ved den offentlige bekendtgørelse af den endelige vedtagelse af Lokalplan 1138.

Bestemmelser

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

§ 1 Formål

Lokalplanens formål er at sikre

- at lokalplanens område udlægges til erhvervsformål
- mulighed for udvidelse af lagerområde i tilknytning til eksisterende lager
- mulighed for etablering af anlæg til regnvandshåndtering
- der fastlægges bestemmelser der afhjælper risko for forurening af grundvand
- at overføre arealer fra landzone til byzone

§ 2 Område- og zonestatus

§ 2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 1bu, Uldum By, Uldum, og en del af matr.nr. 12f, Uldum By, Uldum, samt alle matrikler, som udstykkes efter lokalplanens endelige vedtagelse.

§ 2.2

En del af lokalplanområdet er beliggende i landzone. Ved lokalplanens endelige vedtagelse overføres denne del af lokalplanområdet til byzone.

Den resterende del af lokalplanområdet er beliggende i byzone og forbliver i byzone efter lokalplanens endelige vedtagelse.

§ 3 Arealanvendelse

§ 3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til erhvervsformål.

§ 3.2

Der må i området kun etableres virksomheder, der giver anledning til mindre miljøpåvirkninger af omgivelserne som f.eks. i form af transport- og kontorvirksomheder samt lettere industri- og lagervirksomheder, herunder uoverdækket oplag, samt lignende virksomheder.

§ 3.3

Inden for lokalplanområdet må der desuden etableres anlæg til håndtering af regnvand.

§ 4 Udstykninger

§ 4.1

Der må kun foretages udstykning af matrikler i overensstemmelse med principperne på kortbilag 2.

§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold

§ 5.1

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Lars Larsens Vej, i princippet som vist på kortbilag 2.

Vejadgangen kan ske fra det udlagte vejareal jf. § 5.2, samt fra overkørsler via det eksisterende lagerareal omfattet af Lokalplan nr. 95.

§ 5.2

Der udlægges vejareal med en bredde på 12 meter, i princippet som vist på kortbilag 2.

§ 5.3

Der skal anlægges parkeringspladser svarende til mindst 1 parkeringsplads pr. påbegyndt 50 m² mandskabs-, kontor- og administrationsbygning.

§ 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 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 offentligt spildevandsnet.

§ 6.4

Belysning skal etableres med nedadrettede lyskilder, eller placeres, så de ikke medfører oplysning af private arealer uden for lokalplanområdet.

§ 6.5

Der kan etableres anlæg til udnyttelse af vedvarende energi til områdets egen forsyning, under forudsætning af, at disse anlæg ikke vil være synlige fra offentlig vej.

§ 6.6

Der skal etableres anlæg til håndtering af regn- og overfladevand inden for området. Anlæggene kan etableres som både over- og underjordiske anlæg.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

§ 7.1

Bruttoetagearealet inden for lokalplanområdet må ikke overstige 45.330 m² fordelt på hhv. 4.980 m² inden for byggefelt A og 40.350 m² inden for byggefelt B. Bruttoetagearealet svarer til en bebyggelsesprocent på 40 for den vestlige del og 50 for den østlige del i henhold til kommuneplanrammerne. Uoverdækket oplag medregnes ikke som bebyggelse.

§ 7.2

Ny bebyggelse skal opføres inden for de på kortbilag 2 viste byggefelter. Bebyggelse inden for byggefelterne skal så vidt muligt placeres med samme retning som den eksisterende bebyggelse inden for området omfattet af Lokalplan nr. 95, i princippet som vist på illustrationsplanen, kortbilag 3.

§ 7.3

Uden for byggefelterne må der etableres mindre bygninger og anlæg til teknik og lign.

§ 7.4

Der gælder ingen begrænsninger for bygningsafstande i forhold til interne skel.

§ 7.5

Bebyggelse inden for byggefelt A må have en højde på maks. 8,5 meter målt fra terræn.

Bebyggelse inden for byggefelt B må have en højde på maks. 10 meter målt fra terræn.

§ 7.6

Inden for byggefelterne, må der desuden etableres uoverdækket oplag, herunder jordoplag, i lighed med de øvrige arealer udlagt til oplag i overensstemmelse med § 9.2. Dog må jordoplag maksimalt etableres i op til 6 m.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

§ 8.1

Ny bebyggelse skal tilpasses arkitektonisk til den eksisterende bebyggelse, der er omfattet af Lokalplan nr. 95, for at opnå arkitektonisk sammenhæng mellem områderne.

§ 8.2

Facader skal udføres i beton, som pudsede fader, eller beklædt med facadeplader i metal.

Bygningernes ydervægge skal fremstå i grå, sorte og hvide nuancer.

Mindre bygninger på og anlæg maks. 50 m² må desuden opføres i andre materialer.

§ 8.3

Bebyggelse skal opføres med en taghældning på maks. 10 grader.

§ 8.4

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

§ 8.5

Der må kun skiltes for de aktiviteter, der foregår på den enkelte ejendom, og kun med logo og firmanavn.

Der må ikke skiltes med tilbud og produktreklamer.

Skilte på terræn må ikke etablere med det øverste punkt højere end 1,8 m målt fra terræn.

Der må ikke opstilles skilte, friluftsreklamer, flag, udstilling m.v. inden for det på kortbilag 2 viste område udlagt til grønt areal.

Lysreklamer, bevægelige skilte, flag, reklamepyloner og anden iøjefaldende skiltning kan kun tillades af byrådet efter særskilt ansøgning herom.

§ 9 Ubebyggede arealer

§ 9.1

Hele lokalplanområdet, ud over arealet udlagt til grønt og til vold, må befæstes. Inden for arealet til grønt, må der dog etableres arealer til serviceveje til regnvandsanlæg.

§ 9.2

Inden for de på kortbilag 2 viste arealer udlagt til oplag, må der etableres uoverdækket oplag, herunder jordoplag, i op til 12 meters højde, dog maks. 8,5 meter inden for arealet umiddelbart syd for byggefelt A.

Inden for de udlagte byggefelter, må der jf. § 7.5, ligeledes etableres uoverdækket oplag, herunder jordoplag, i op til 12 meters højde, dog maks. 8,5 meter inden for byggefelt A.

Jordoplag må maksimalt etableres i en højde på op til 6 meter.

§ 9.3

Inden for lokalplanområdet udlægges der areal til vold i en bredde på ca. 15 meter, i princippet som vist på kortbilag 2. Inden for arealet må der etableres en jordvoldmed en højde på op til 4 meter, som skal etableres med beplantning, så den fremstår grøn. Beplantningens højde må overstige den angivne maksimale højde på 4 meter.

§ 9.4

Langs Haurumvej udlægges et grønt areal, som skal etableres som et grønt område eksempelvis med græs, buske og træer. Herudover må der inden for arealet etableres anlæg til håndtering af regn- og overfladevand eks. i form af regnvandsbassin(er).

§ 9.5

Der må ikke ske direkte nedsivning af forurenet regn- og overfladevand, f.eks. i faskiner, fra køreveje, oplagsarealer, adgangsarealer/stier og parkeringsarealer samt vand fra tage beklædt med tagpap. Disse arealer skal udformes på en sådan måde, at forurenet overfladevand forsinkes og ledes til ledningsnet, alternativt renses inden nedsivning. Overfladevandet kan desuden nedsives diffust over et grønt areal.

§ 9.6

Inden for lokalplanområdet må der opsættes hegn i skel mod naboejendomme. Ligeledes må der inden for lokalplanområdet opsættes hegn internt på arealet, eksempelvis mod det udlagte grønne areal. Hegn i skel må etableres med en højde på op til 4 meter, og må udføres som støjhegn.

§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

§ 10.1

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

§ 10.2

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før den i § 5.1 nævnte vejadgang fra Lars Larsens Vej er etableret.

§ 10.3

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før den i § 9.3 nævnte jordvold inkl. beplantning er etableret.

§ 10.4

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før den er tilsluttet et anlæg til håndtering af regnvand og godkendt af Hedensted Kommune.

§ 11 Aflysning af lokalplan og servitutter

§ 11.1

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.

§ 11.2

Med vedtagelsen af denne lokalplan ophæves Lokalplan nr. 95 for den del, der berøres af nærværende lokalplan.

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 uhensigtsmæssig 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 2017-2029

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

I henhold til Lov om planlægning kan kommunen selv udarbejde, godkende og administrere lokalplaner, når de er i overensstemmelse med kommuneplanen.

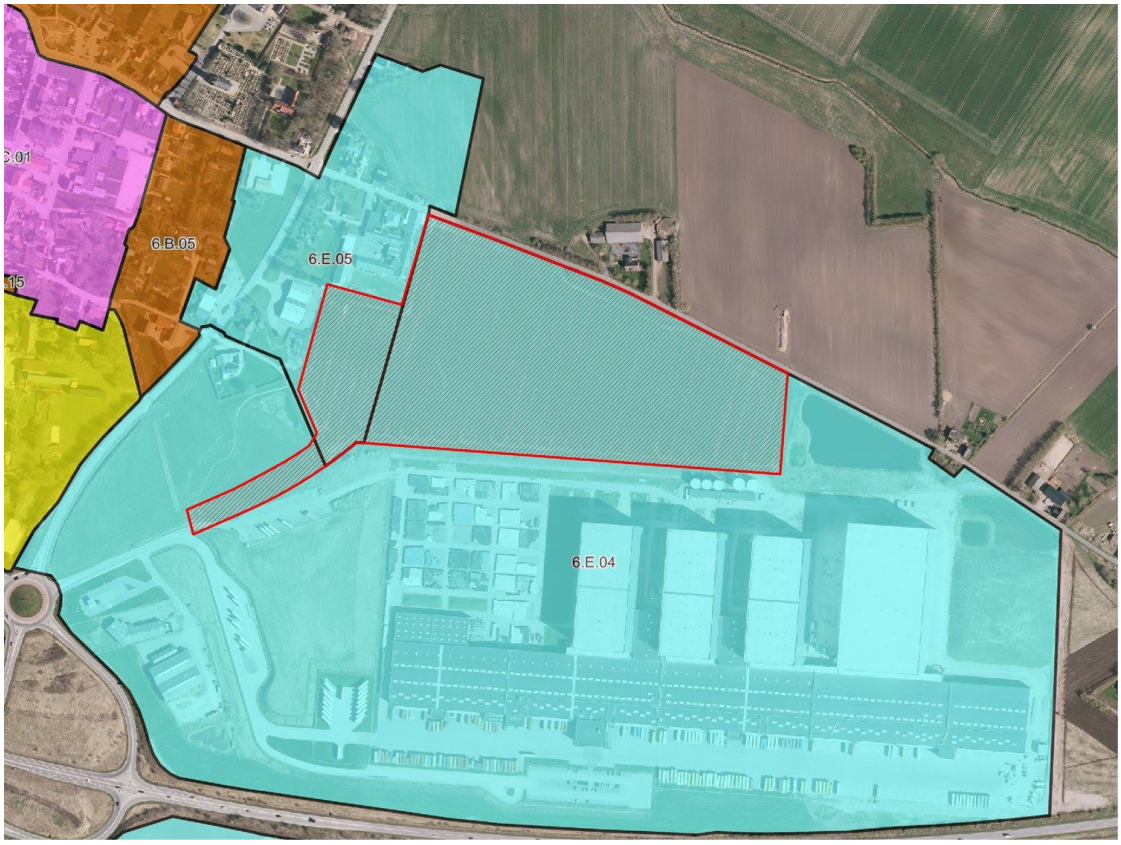
Lokalplanområdet er ifølge Hedensted Kommuneplan 2017–2029 beliggende i rammeområde ”6.E.04 – Erhvervsområde ved Jysk” samt ”6.E.05 – Haurumvej”, som begge udlægger arealet til erhvervsformål med let industri og håndværk.

Der gælder følgende:

6.E.04 – Erhvervsområde ved Jysk
Maks. bebyggelsesprocent: 50 for det enkelte jordstykke
Maks. antal etager: 3
Maks. højde: 45 m.

6.E.05 – Haurumvej
Maks. bebyggelsesprocent: 40 for det enkelte jordstykke
Maks. antal etager: 2
Maks. højde: 8,5 m

Lokalplanen er overensstemmelse med kommuneplanrammen, da lokalplanen udlægger arealet til erhvervsformål i form af let industri og håndværk.



Kommuneplanrammerne 6.E.04 og 6.E.05 ses med en blå farve på kortet. Afgrænsningen for

Lokalplan 1138 ses markeret med rød linje og skravering.

Retningslinje 4.2 Produktionserhverv

Lokalplanområdet er omfattet af retningslinje 4.2 Produktionserhverv, som fastsætter at lokalplanområdet ligger inden for konsekvenszonen omkring erhvervsområdet udlagt til produktionserhverv, beliggende umiddelbart syd for lokalplanområdet.

Retningslinje 4.2.2 fastlægger desuden, at der inden for konsekvensområderne ikke kan etableres forureningsfølsom anvendelse medmindre miljølovgivningens gældende grænseværdier kan overholdes således at virksomhedernes drifts- og udviklingsmuligheder ikke forringes.

Lokalplan nr. 1138 udlægger området til erhvervsområde i tilknytning til et allerede eksisterende erhvervsområde, og indeholder ikke mulighed for etablering af forureningsfølsom anvendelse. Lokalplanen er derfor i overensstemmelse med retningslinjen.

Konsekvenszonen ses markeret med sort skravering.

Retningslinje 7.1 Grønt Danmarkskort

Et lille areal i den østlige del af lokalplanområdet er omfattet af retningslinje 7.1 Grønt Danmarkskort, som udlægger arealet som en del af en potentiel økologisk forbindelse.

Arealet, som ligger inden for området omfattet af Lokalplan nr. 1138, er meget lille, og er i kommuneplanen rammelagt til erhverv og derudover også er registreret som fremtidig byzone. Herudover anvendes arealet i dag til landbrugsformål, og er dermed ikke på nuværende tidspunkt et værdifuldt naturområde i sig selv, men vil skulle omlægges og omdannes til et egentligt naturområde for at opfylde retningslinjen.

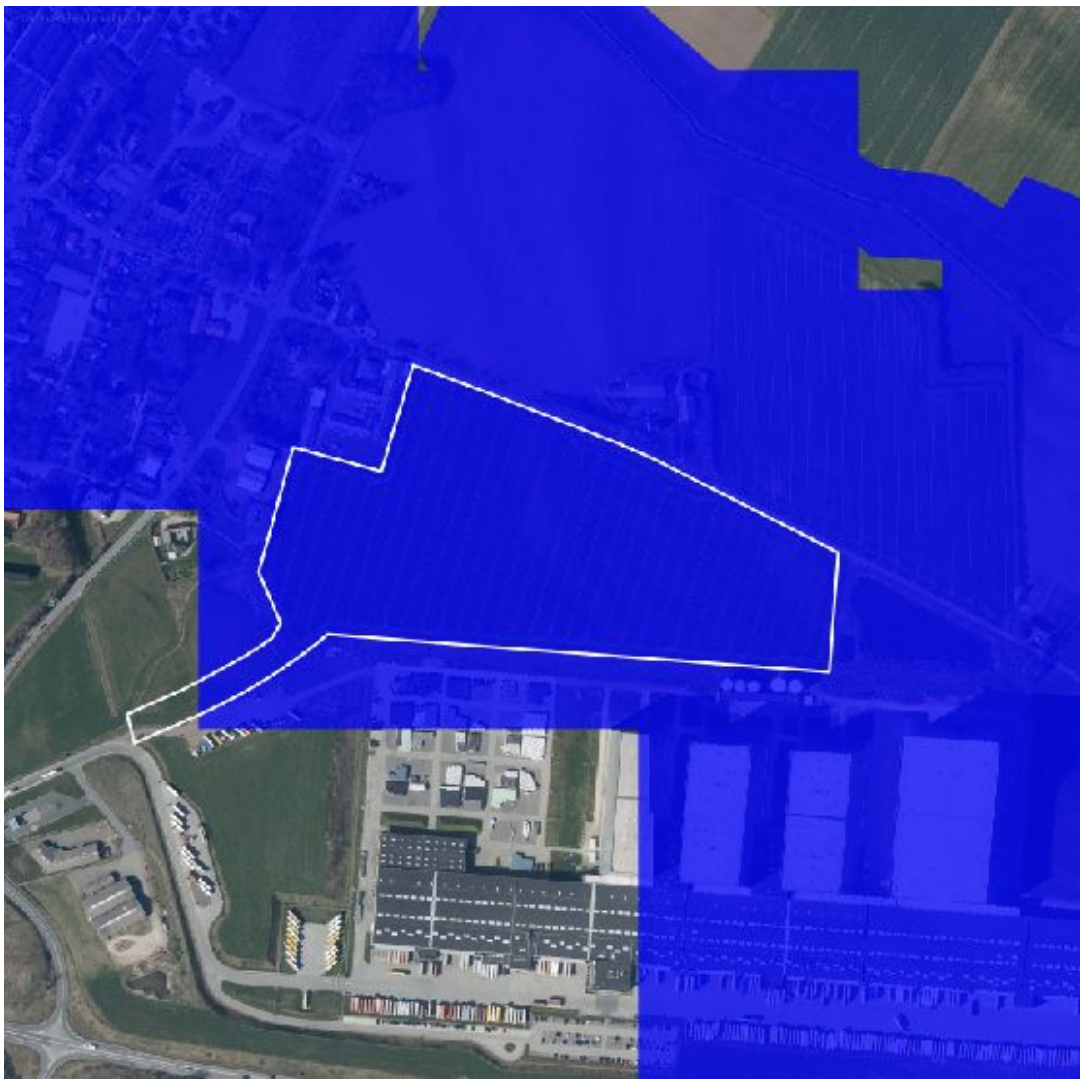
Med lokalplanen udlægges et markant grønt træk langs Haurumvej, som vurderes at blive et mere værdifuldt grønt areal eks. som spredningsvej for natur, end at lade det lille areal langs det eksisterende regnvandsbassin være grønt. På den baggrund vurderes lokalplanen ikke at være i uoverensstemmelse med retningslinjen.

Det udpegede område til potentiel økologisk forbindelse ses markeret med let grøn skravering.

Retningslinje 8.1 Potentielt vandlidende områder

Lokalplanområdet er omfattet af retningslinje 8.1 Potentielt vandlidende områder, hvor det anbefales, at der foretages en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde, forud for en ændret anvendelse.

Lokalplan nr. 1138 omfatter bestemmelser som sikrer at overfladevand håndteres hensigtsmæssigt inden for området, og lokalplanen er derfor i overensstemmelse med retningslinjen.



Det udepegede potentielt vandlidende område ses markeret med blå farve.

Retningslinje 8.2 Klimatilpasningsområder

Lokalplanområdet er omfattet af retningslinje 8.2 Klimatilpasningsområder, som er områder, der risikerer at blive udsat for periodevise oversvømmelser som følge af klimaforandringerne frem til år 2100.

Lokalplan nr. 1138 omfatter bestemmelser og beskrivelse af hvordan overfladevand håndteres hensigtsmæssigt inden for området, og lokalplanen er derfor i overensstemmelse med retningslinjen.

Det udpege klimatilpasningsområde ses markeret med let lyseblå skravering.

Retningslinje 10.4 Geologi

Lokalplanområdet er omfattet af retningslinje 10.4 Geologi, som omfatter områder med specifik geologisk bevaring.

Inden for områderne lægges der vægt på, at de særlige landskabstræk for den specifikke geologiske udpegning ikke sløres eller ødelægges af gravning, bebyggelse, tekniske anlæg, skovbeplantning eller kystsikring. Ved bygninger og anlæg i disse områder skal de sikres at de geologiske værdier bevares og synlighed og tilgængelighed ikke lider skade.

Da lokalplanområdet er omgivet af bebyggelse mod syd og vest vurderes det lokalplanens muligheder ikke vil påvirke områdets geologiske bevaringsværdi, og lokalplanen vurderes derfor at være i overensstemmelse med retningslinjen.

Retningslinjen dækker området i sin helhed, og ses markeret med brun farve.

Retningslinje 11.2 Kulturhistoriske bevaringsværdier

En lille del af lokalplanområdets vestligste areal er omfattet af kirkebyggelinjen omkring Uldum Kirke.

Lokalplanen nr. 1138 omfatter bestemmelser som sikrer, at der ikke kan etableres bebyggelse, anlæg eller oplag med en højde på over 8,5 meter inden for arealet omfattet af kirkebyggelinjen og lokalplanen er derfor i overensstemmelse med retningslinjen.

Det af kirkebyggelinjen omfattede areal ses markeret med grøn farve.

Lokalplanens konsekvenser for nærområdet

Trafik

Aktiviteterne inden for lokalplanområdet forventes ikke at generere mere trafik end det eksisterende vejnet kan håndtere.

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Lars Larsens Vej, som er en intern vej til virksomheden, og med adgang direkte fra den eksisterende rundkørsel. Størstedelen af trafikken til det nye lagerområde forventes afviklet via det overordnede motor- og motortrafikvejsnet mod syd.

Det vurderes derfor, at lokalplanen ikke vil påvirke naboer eller trafikken i nærområdet væsentligt.

Lys og lyd

Som en del af lokalplanens bestemmelser udlægges der areal til en jordvold langs lokalplanområdets vestlige grænse. Denne vold har til formål at afskærme erhvervsområdet mod naboområderne, således at eventuelle lys- eller lydgener reduceres til et minimum.

Bebyggelsens omfang og udseende

Lokalplanen indeholder bestemmelser omkring bebyggelsens udseende som sikrer, at ny bebyggelse får et udseende og en placering som harmonerer med de eksisterende lagerbygninger i nærområdet. Herudover er den mulige byggehøjde i området reduceret til maks. 10 meter for bebyggelse og 12 meter for oplag i forhold til kommuneplanens rammer som muliggør bebyggelse i op til 45 meters højde. På den måde trappes bebyggelsens højde ned mod nord i forhold til de eksisterende lagerbygninger inden for naboområdet mod syd.

Eksisterende lokalplan og servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyste. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om elkabler, telefon- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber der dækker det pågældende område.

Lokalplan

En del af lokalplanområdet er omfattet af den eksisterende Lokalplan nr. 95 – Erhvervsområde øst for Uldum, vedtaget i november 2005.

Med den endelige vedtagelse og offentliggørelse af Lokalplan nr. 1138 ophæves Lokalplan nr. 95 for den del, der omfattes af Lokalplan nr. 1138.

Servitutter

Der er foretaget servitutredegørelse for de matrikkelnumre, der vedrører lokalplanområdet. Inden for lokalplanområdet er der tinglyst en række servitutter, hvoraf størstedelen ikke vedrører det aktuelle område. En enkelt servitut omkring vejret inden for området vurderes ikke længere at være relevant, og søges derfor aflyst af en landinspektør. Det drejer sig om følgende:

Tinglysningsdato: 07.05.1925-0-56

Servitutten omhandler vejret for ejere af matrikel nr. 1al Uldum By, Uldum og er tinglyst på matrikel nr. 1bu Uldum By, Uldum. I dag ligger matrikel nr. 1al Uldum By, Uldum syd for hovedvejen, og servitutten er ikke længere relevant for matrikel nr. 1bu Uldum By, Uldum. Den søges derfor aflyst af en landinspektør. Der aflyses ingen servitutter med lokalplanens vedtagelse.

Servitutter der vedrører lokalplanområdet listes her.

Vedrører matr.nr. 12f Uldum By, Uldum

17.06.1961-933142-56: Dok. om vejret mv.
Vedrører 12f. Færdselsret for ejere af matr.nr 12b. I dag ligger 12b syd for hovedvejen og servitutten ses ikke længere relevant for 12f.
Påtaleberettiget: Til enhver tid værende ejer af matr.nr. 12b Uldum By, Uldum
Servitutten respekteres.

05.02.1970-933144-56: Dok. om byggelinier mv.
Byggelinier langs Skanderborgvej. Vedrører 12f, men ikke den del lokalplanen kommer til at omfatte.
Påtaleberettiget: Hedensted kommune
Servitutten respekteres.

15.05.1971-933145-56: Dok. om adgangsbegrænsning mv.
Adgangsbegrænsning langs Skanderborgvej. Vedrører 12f, men ikke den del lokalplanen kommer til at omfatte.
Påtaleberettiget: Hedensted kommune
Servitutten respekteres.

07.01.1987-165-56: Ekspropriationsfortegnelse til naturgas,

Naturgasledning der løber langs Skanderborgvej. Vedrører 12f, men ikke den del lokalplanen kommer til at omfatte.
Påtaleberettiget: NATURGAS SYD I/S, i dag Ørsted
Servitutten respekteres.

04.09.2001-9344-56: Dok. om elkabler, transformerstation mv.
Elkabel ved Skanderborgvej. Vedrører 12f, men ikke den del lokalplanen kommer til at omfatte.
Påtaleberettiget: Elselskabet eller til hvem selskabet måtte overdrage sine rettigheder.
Servitutten respekteres.

07.05.2007-4769-56: Dekl. ang. omlægning af naturgasledning.
Naturgasledning med 10m bredt bælte omkring ledningen. Vedrører 12f.
Påtaleberettiget: NATURGAS SYD I/S, i dag Ørsted.
Servitutten respekteres.

10.10.2007-10689-56: Dok.om byggelinje.
Byggelinie langs Skanderborgvej. Vedrører 12f, men ikke den del lokalplanen kommer til at omfatte.
Påtaleberettiget: Vejdirektoratet
Servitutten respekteres.

08.02.2011-1002286125: Dok. om fjernvarmeledning.
Fjernvarmeledning på den sydlige og sydøstlige del af 12f. Vedrører 12f.
Påtaleberettiget: Uldum Varmeværk Amba.
Servitutten respekteres.

Vedrører matr.nr. 1bu Uldum By, Uldum

07.05.1925-0-56: Dok. om vejret mv.
Vedrører 1bu. Færdselsret for ejere af matr.nr 1al. I dag ligger 1al syd for hovedvejen og servitutten ses ikke længere relevant for 1bu. Bør aflyses på 1bu
Påtaleberettiget: Ejeren af 1al Uldum By, Uldum
Servitutten søges aflyst af en landinspektør.

03.12.1963-932602-56: Dok. om ret for VOH til anbringelse af master og transformerstation.
Vedrører 1bu. Tilladelse til VOH om anbringelse af et antal højspændingsmaster. Der ses ikke at være master på arealet.
Påtaleberettiget: Vestbirk Oplands Højspændingsanlæg, i dag det stedlige elselskab.
Servitutten respekteres.

27.05.1975-932603-56: Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv, pumpestation.
Vedrører 1bu. Afløbsledninger på den vestlige del af 1bu langs skellet mod matr.nr. 1av
Påtaleberettiget: Hedensted Spildevand A/S
Servitutten respekteres.

04.09.2001-9344-56: Dok om elkabler, transformerstation mv.
Vedrører 1bu. Transformatorstation i nordvestligste hjørne. Kabel forløber langs nordskellet lige syd for Haurumvej.
Påtaleberettiget: Elselskabet eller til hvem selskabet måtte overdrage sine rettigheder.
Servitutten respekteres.

28.04.2004-6015-56: Dok om trykledning mv.
Vedrører 1bu. Spildevandstrykledning langs nordskellet parallelt med sydsiden af Haurumvej.
Påtaleberettiget: Hedensted Spildevand A/S

Servitutten respekteres.

23.12.2005-21872-56: Lokalplan 95.
Vedrører 1bu. Vedrører den vestlige del af 1bu.
Det af lokalplan 95 omfattede område indenfor nærværende lokalplan aflyses med dens endelig vedtagelse.
Se §11.2

08.03.2010-1000551131: Servitut om vandledning.
Vedrører 1bu. Servitutbæltet strejfer det sydøstligste hjørne af 1bu.
Påtaleberettiget: JYSK A/S
Servitutten respekteres.

08.02.2011-1002286125: Servitut om fjernvarmeledning.
Vedrører 1bu. Ledningen forløber i den vestlige side af 1bu langs skellet mod 1bd.
Påtaleberettiget: Uldum Varmeværk Amba.
Servitutten respekteres.

Teknisk forsyning

Vandforsyning

Lokalplanområdet vandforsynes fra Uldum Vandværk.

Spildevand

Lokalplanområdet er i sin helhed omfattet af Spildevandsplanen for Hedensted Kommune.

Spildevandsplanen udlægger området til fremtidig separatkloakering i den vestlige del af området og til fremtidig spildevandskloakering for den østlige del af området. Den sydligste del, som er omfattet af Lokalplan nr. 95, er medtaget i Spildevandsplanen og er fastlagt til separatkloakering.

Ifølge Spildevandsplanen skal tag- og overfladevand som udgangspunkt håndteres via nedsivning på den enkelte ejendom eller tilslutning til privat rørledning eller dræn. Ved ny bebyggelse eller befæstelse skal tag- og overfladevand så vidt muligt nedsives. Der skal søges om tilladelse til nedsivning ved kommunen. Er nedsivning ikke muligt og ønsker man at etablere en ny tilledning af tag- og overfladevand til en rørledning eller dræn, skal der søges tilladelse.

Da lokalplanen er beliggende inden for et området registreret som nitratfølsomt indvindingsområde (NFI) samt indvindingsopland til alment vandværk, fastlægger lokalplanen, at forurenet overfladevand fra veje, parkeringspladser og øvrige kørearealer ikke må nedsive direkte, f.eks. i faskiner, i området.

Herudover giver lokalplanen mulighed for at etablere over- og underjordiske anlæg til håndtering af regn- og overfladevand. Overfladevandet kan desuden nedsives diffust over et grønt areal.

Overfladevand

Lokalplanområdet skal kunne håndtere større regnhændelser.

Håndtering af overfladevand ved sådanne regnhændelser, skal tænkes ind i den samlede håndtering af overfladevandet, evt. ved indretning af arealer, hvor overfladevand kan opstuves og herved forsinkes lokalt.

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

En del af lokalplanområdet er desuden udpeget som et nitratfølsomt indvindingsområde (NFI), hvor der ikke må ske nedsivning af forurenet overfladevand. Lokalplanen stiller derfor krav om, at dette overholdes, hvilket eksempelvis kan gøres ved hjælp af regnvandsbassiner med tæt bund og udledning til en ekstern recipient, diffus udledning via grønne arealer eller lignende.

Langs Haurumvej udlægger lokalplanen et grønt areal, som skal fremstå grønt, og desuden må anvendes til regnvandshåndtering, eks. i form af et regnvandsbassin. Størstedelen af det øvrige lokalplanområde forventes at blive befæstet, og det er derfor nødvendigt at sikre areal til at kunne håndtere en stor regnmængde inden for området. Der er desuden konstateret højtstående grundvand i området, og derfor forventes det, at størstedelen af det grønne areal vil blive etablere som et åbent regnvandsbassin, der har til formål at opsamle og forsinke regnvandet inden for lokalplanområdet inden udledning til Lilleåen.

Renovation

Håndtering af erhvervsaffald skal ske i overensstemmelse med det gældende regulativ for erhvervsaffald og med affaldsbekendtgørelsen.

Naturbeskyttelse

Natura 2000

Der ca. 1.700 meter til nærmeste Natura 2000-område, som er Habitatområde Uldum Kær, Tørring Kær og Ølholm Kær.

Inden for en afstand af 1.900 meter ligger yderligere et Natura 2000-område, som er et fuglebeskyttelsesområde – Uldum Kær, Tørring Kær og Ølholm Kær. Hedensted Kommune vurderer, at planlægningen på grund af afstanden og den anvendelse, der planlægges for, ikke kan medføre en negativ påvirkning af Natura 2000-områder.

Bilag IV arter

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

Miljøforhold

Støj

Aktiviteter i lokalplanområdet må ikke påføre omgivelserne et støjniveau, der overstiger de grænseværdier, der er angivet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 om "Ekstern støj fra virksomheder". Grænseværdierne angives i forhold til selve lokalplanområdet og i forhold til naboområder, afhængigt af disse områders nuværende og planlagte anvendelse.

Det væsentligste støjmæssige bidrag i relation til områdets anvendelse til erhvervsformål, vil stamme fra kørsel med, samt håndtering af, varer og lign. inden for området. Udvidelsen af lagerområdet/kapaciteten forventes ikke at medføre en væsentlig ændring i trafikbelastningen til og fra lageret, og der vil derfor ikke ske en væsentlig ændring i støjpåvirkningen fra trafikken uden for området.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er der blevet foretaget en støjberegning af virksomhedsstøjen fra de forventede aktiviteter inden for planområdet.

Der er foretaget beregning af ekstern støj i 5 punkter ved de nærmeste naboer til planområdet. Det konkluderes at de vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj vil kunne overholdes for alle 5 punkter på alle tidspunkter af døgnet, idet det i beregningen er forudsat:

1. Der kommer optil 80 lastbiler til og fra virksomheden fordelt ligeligt over et døgn.
2. Der i gennemsnit er fem aktive el-trucks på området.
3. Der opføres en 2 m høj støjskærm langs det vestlige skel ved indkørslen.

Den i punkt 3 nævnte støjskærm er i lokalplanen fastlagt til at være en jordvold, som må etableres i op til 4 meters højde. Højden på volden er i lokalplanen forøget i forhold til det støjmæssige krav, da volden også vil have en visuelt afskærmende effekt i forhold til naboområderne.

Lugt, støv eller anden luftforurening

I forbindelse med anlægsarbejdet kan der forekomme støvpåvirkning til omgivelserne, men i driftsfasen forventes der ikke at være støvgener.

Jord

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

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

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

Tilladelser fra myndigheder

Landbrugsloven

Der er landbrugspligt på ejendommene, der er omfattet af lokalplanen.

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

Museumsloven

Hvis der under anlægsarbejde findes spor af fortidsminder skal arbejdet standses i det omfang det berører fortidsmindet, og fundet straks meldes til VejleMuseerne, jf. Museumsloven.

Der er i forbindelse med lokalplanens udarbejdelse indhentet en udtalelse fra VejleMuseerne:

"I lokalplanområdet er der i den sydlige del oppe på bakken kendskab til en del fortidsminder som for en del er udgravet, og som fortsætter mod syd, sydøst og vest. Det er sandsynligt, at der kan påtræffes yderligere fortidsminder i området, hvorfor VejleMuseerne kraftigt anbefaler, at de tidligere undersøgelser suppleres med nye forundersøgelser i de områder, der ikke tidligere er arkæologisk forundersøgt."

Hedensted Kommune

For forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og bygningsreglementerne. Byggelovgivningens krav om byggetilladelse og anmeldelse samt krav til konstruktioner og brandforhold gælder uanset lokalplanen.

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 by. 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.

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 karak-ter 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 bl.a.:

- At kommunen har ansvaret for at tilvejebringe grundlaget for ekspropriation inklusive arealfortegnelse og ekspropriationsplan,
- At kommunen skal offentliggøre et tidspunkt mv. for en såkaldt åstedsforretning og indvarsle ejere m.fl. hertil med mindst fire ugers varsel,
- At kommunen skal afholde åstedsforretning, hvor ejere m.fl. er indkaldt, og hvor grundlaget for ekspropriationen gennemgås,
- At kommunen under åstedsforretningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl., og at ejere m.fl. kan acceptere erstatningsforslag med forbehold for ekspropriationens fremme,

- At ejere m.fl. 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 m.fl.,
- At ejere m.fl. 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.

Samlet konklusion af miljøscreening

Det vurderes, at den samlede miljøpåvirkning inklusive de kumulative effekter af planforslaget ikke er væsentlige.
Derfor er der ikke krav om udarbejdelse af en miljøvurdering i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM), LBK nr. 1225 af 25/10/2018.

Hedensted Kommune har foretaget en screening af planforslaget og har afgjort, at det ikke vil have en væsentlig indvirkning på miljøet. Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering er truffet på baggrund af lovens § 8, stk. 2, idet der planlægges for et projekt, som ikke er omfattet af bekendtgørelsens bilag 1 eller 2.

Lokalplanområdet ligger hovedsageligt i landzone med en mindre del allerede i byzone. Med lokalplanens vedtagelse overføres landzonearealet til byzone.

Miljøscreeningen har vist at lokalplanområdet plages af vand, med begrænsede muligheder for nedsivning og/eller udledning bl.a. pga. højt og sårbart grundvand samt tilstødende §3 sø. Planen udlægger derfor et større regnvandsbassin langs Haurumvej, hvis areal er dimensioneret til at håndtere lokalplanområdets overfladevand samt klimavand. Samtidigt indeholder planen bestemmelser om, at der ikke må nedsives forurenet overfladevand fra vej og oplagsarealer mv. Der må gerne anvendes tagpap, men vand fra tage beklædt med tagpap vurderes at være forurenet. Planen vurderes derfor at kunne håndtere områdets vandrelaterede problematikker.

For at afskærme lokalplanområdets naboer mod lys og støjgener udlægger planen et areal til etablering af jordvold. En støjrapport for området har bevist nødvendigheden af en minimum 2 meter høj støjskærm langs områdets sydvestlige afgrænsning. Dog muliggør planen en forøgning af jordvoldens højde op til 4 meter, for at den samtidigt værner naboejendommene mod lysgener. Samtidigt muliggør planen etablering af et støjhegn langs den nordvestlige afgrænsning, hvis det fremtidigt skulle blive nødvendigt for at overholde grænseværdierne. Såfremt jordvolden etableres med jord fra de matrikler den berører, er den ikke omfattet af listepunkter og bilag i henholdsvis miljøvurderingsloven og bekendtgørelse om godkendelse af listevirksomhed.

Lokalplanområdet ligger nord for den høje bebyggelse omfattet af lokalplan 95, og er udpeget som område med en specifik geologisk bevaringsværdi.
Planen muliggør dog kun bebyggelse med en maksimal højde på henholdsvis 8,5 meter (Byggefelt A) og 10 meter (Byggefelt B). Samtidig muliggøres oplag i en højde af henholdsvis 8,5 meter (Byggefelt A) og 12 meter (Byggefelt B). Jordoplag dog kun 6 meter. Grundet den tilstødende høje bebyggelse inden for lokalplan 95, vurderes den nærværende plan derfor ikke at skænde områdets landskabelige og geologiske særpræg yderligere. Desuden indeholder planen bestemmelser, som skal sikre arkitektonisk sammenhørighed med den eksisterende bebyggelse inden for lokalplan 95. Planens højdebestemmelser sikrer samtidigt at Uldum Kirkes beskyttelseslinje respekteres.

Der er ingen husdyrbrug i umiddelbar nærhed af lokalplanområdet. Syd for lokalplanområdet, er der allerede byzone. Der ligger ingen aktive husdyrbrug umiddelbart nord for området. Nærmeste husdyrbrug ligger ca. 1 km nord for det aktuelle område. Det vurderes derfor, at der ikke vil være nogen påvirkning fra husdyrbrug, og at husdyrbrug ikke vil blive påvirket af den ændrede zonestatus for området.

Lokalplanområdet skal vejforsynes via udbygning af den eksisterende Lars Larsens Vej. Den udbyggede Lars Larsens Vej vurderes at kunne håndtere den fremtidige mængde trafik.

Der ca. 1,2 km til nærmeste Natura 2000-område, som er Uldum Kær, Tørring Kær og Ølholm

Kær.
Hedensted Kommune vurderer, at planlægningen på grund af afstanden og den anvendelse, der planlægges for, ikke kan medføre en negativ påvirkning af Natura 2000-områder. Hedensted Kommune har ikke registreret bilag IV-arter i området. Der er udbredelsesområde for markfirben, sydflagermus, stor vandsalamander og spidssnudet frø samt odder. På grund af arealets hidtidige anvendelse vurderes det ikke at være et velegnet levested for disse bilag IV-arter. Derfor vurderes det, at planlægningen ikke kan påvirke bilag IV-arter. Som tiltag til at styrke biodiversiteten anbefales det at støjvoldene beplantes med vilde blomsterplanter og anlægges af næringsfattigt jord.

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 planforslaget fremlægges i offentlig høring.

Inden afgørelse om miljøvurdering træffes, skal kommunen høre andre berørte myndigheder om, hvorvidt de mener, at der er anledning til at gennemføre en miljøvurdering af planforslaget. 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 8. oktober til 22. oktober 2019 haft mulighed for at kommentere kommunens forventede afgørelse om ikke at gennemføre en miljøvurdering af planforslaget, og der er ikke indkommet bemærkninger, som giver anledning til at miljøvurdere planforslaget.

Det samlede miljøscreeningsskema findes her.

Klagevejledning miljøscreening

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

Efter § 48, stk. 1, i Bekendtgørelse om lov nr. 1225 af 25. oktober 2018 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) kan der klages efter de regler, som planen eller programmet udarbejdes efter.

Afgørelser om miljøvurdering i forbindelse med lokalplan kan således forelægges Planklagenævnet, jf. Lov om planlægnings § 58, stk. 1, som ændret ved Lov nr. 1658 af 20. december 2016 om Planklagenævnet.

Hvis du vil klage

Planklagenævnet

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

Klagen sendes via Klageportalen til Hedensted Kommune.

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

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

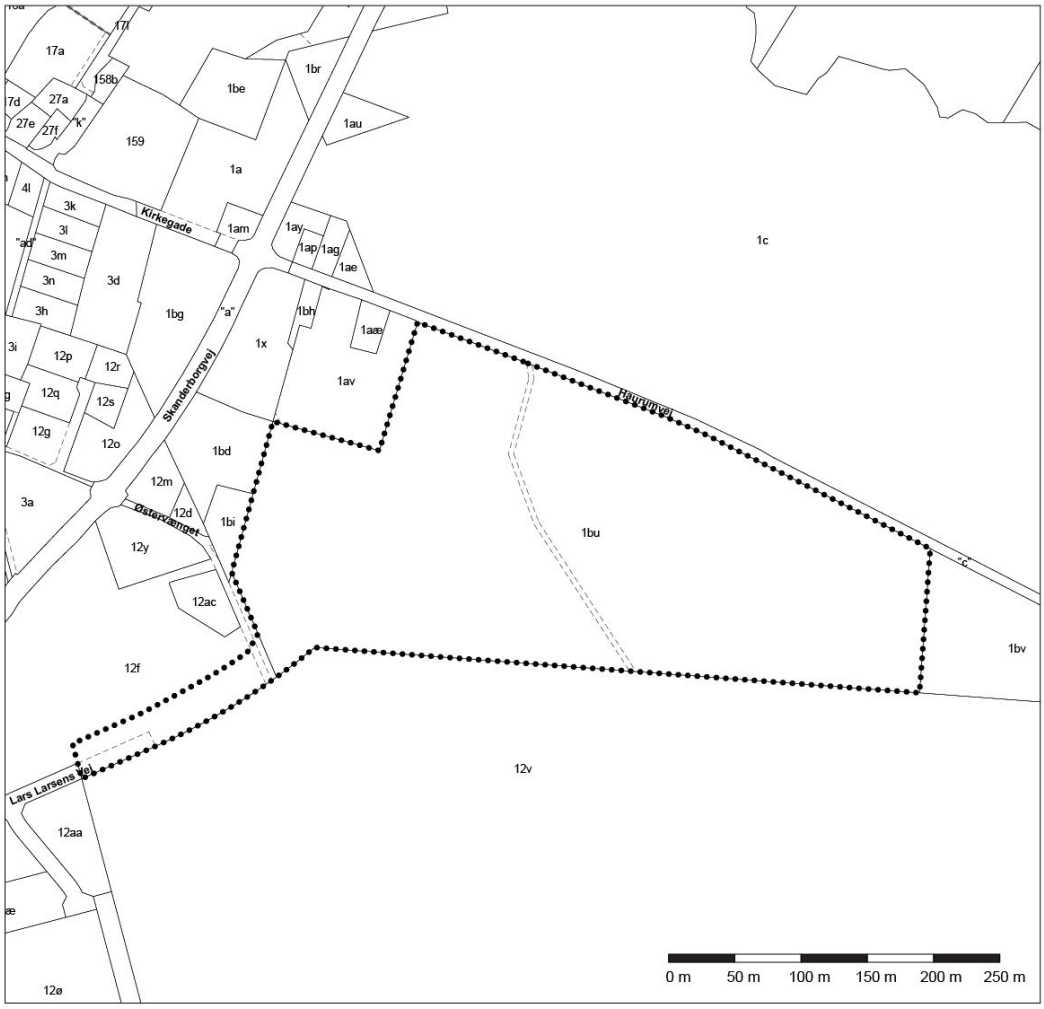
Klagefrist

Klagefristen er 4 uger fra annoncering af afgørelsen.

Fritagelse for at bruge Klageportalen

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

Kortbilag 1 - Matrikelkort



SIGNATURFORKLARING

Lokalplangrænse

Matrikelskel

Optaget vej

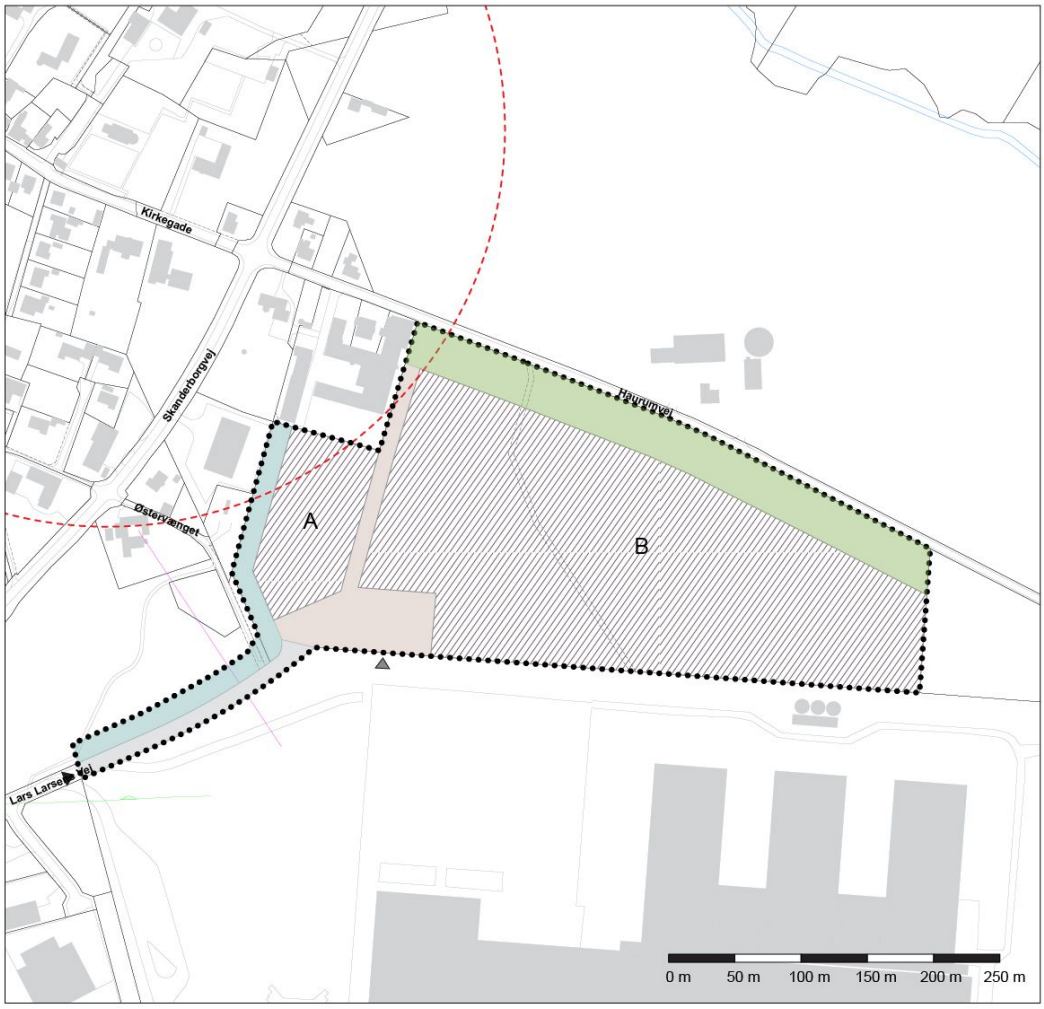
1bu Matrikel nr.

N

KORTBILAG 1
MATRIKELKORT
1:4.000

Kortbilag nr. 1 - Martrikelkort - Juridisk kort findes her.

Kortbilag 2 - Lokalplankort



SIGNATURFORKLARING

- Lokalplangrænse
- Byggefelt
- A B Byggefeltbetegnelse
- Kirkebyggelinje
- Oplagsareal
- Vejareal
- Grønt areal
- Areal til vold
- Vejadgang
- Overkørsel fra eksisterende lagerareal jf. Lokalplan nr. 95

N

KORTBILAG 2
LOKALPLANKORT
1:4.000

Kortbilag nr. 2 - Lokalplankort - Juridisk kort findes her.

Kortbilag 3 - Illustrationsplan

SIGNATURFORKLARING

Lokalplangrænse

N

KORTBILAG 3
ILLUSTRATIONSPLAN
1:4.000

Kortbilag nr. 3 - Illustrationsplan - Juridisk kort findes her.

Vedtagelse

Forslag til Lokalplan 1138 er vedtaget af Hedensted Byråd den 18. december 2019 og offentliggøres efter reglerne herom i Lov om planlægning §§ 24-26.

På byrådets vegne

Kasper Glyngø	Jesper Thyrring Møller
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 byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder frem til planens endelige vedtagelse, dog højst i et år.

Lokalplanens retsvirkninger

Ifølge Lov om 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.

Byrådet 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, jf. 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.