Boliger på Bytorvet i Hedensted

Lokalplan 1124

HEDENSTED KOMMUNE

Indholdsfortegnelse

Offentlig høring 1

Baggrund og indhold 2

Formålet med lokalplanen 5

Lokalplanens indhold 6

Byggefelter & Byggelinjer 8

Bestemmelser 9

§ 1 Formål 10

§ 2 Afgrænsning og zonestatus 11

§ 3 Områdets anvendelse 12

§ 4 Veje, stier og parkeringsforhold 13

§ 5 Tekniske anlæg 14

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering 15

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden 17

§ 8 Ubebyggede arealer 18

§ 9 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse 19

§ 10 Aflysning af lokalplan og servitutter 20

Redegørelse 22

Redegørelse for kommuneplan 2017-2029 23

Retningslinje 1.1 - Byudvikling og byzone 24

Retningslinje 6.1 - Støj 25

Retningslinje 8.2 - Klimatilpasningsområder 27

Retningslinje 11.2 - Kulturhistoriske bevaringsværdier & kulturmiljø 28

Retningslinje 12.2 - Stier 30

Konsekvenser for nærområdet 31

Eksisterende lokalplan og servitutter 33

Teknisk forsyning 35

Naturbeskyttelse 36

Miljøforhold 37

Tilladelser fra myndigheder 38

Miljøscreening 39

Klagevejledning miljøscreening 40

Kortbilag 1 41

Kortbilag 2 42

Kortbilag 3 43

Bilag 4 44
Vedtagelse 45
Retsvirkninger 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 1124 er i offentlig høring i perioden *dd. måned åååå* til *dd. måned åååå.*

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

Hedensted 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 - By og Landskab

Niels Espes Vej 8

8722 Hedensted

byoglandskab@hedensted.dk

Tlf: 7975 5606

Baggrund for lokalplanen

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund et ønske, om at opføre en etageejendom i lokalplanområdet. Derudover understøtter lokalplanen Hedensted Kommunes ønske om at sikre bosætnings mulighederne og den positive udvikling af Hedensted by, som er en af kommunens 3 centerbyer. Forandringerne i handels- og bosætningsmønstrene stiller krav til, at centerbyerne gentænkes og planlægges således, at byernes attraktion, anvendelighed og identitet styrkes. Centerbyerne skal gennem deres arkitektur fremstå med den stærkest mulige identitet og tiltrækningskraft, der styrker borgernes relation til byen, og samtidig virker positivt over for nye borgere. Centerbyerne skal fortættes med en tættere og højere bebyggelse, så flere borgere kommer til at bo i centrum og bidrage til bylivet.

Denne lokalplan fokuserer på at skabe boliger i Hedensted centrum, så der sikres mest mulig liv og aktivitet i området. Med det nye lejlighedskompleks, som denne lokalplan skaber rammerne for, kan Hedensted by rumme borgere i alle livets faser.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet omfatter arealet på Bytorvet 6, Hedensted, der er placeret i centrum af Hedensted by. Tidligere har bygningerne på arealet været udnyttet til butik, som i dag er lukket.

Området sydvest for lokalplanområdet, Trykkerigrunden, er i forlængelse af Hedensted Masterplan i omdannelse og udnyttes til midlertidige byrum og midlertidige aktiviteter.

Øst for lokalplanområdet er Brdr. Michaelsens Plads. Rundt om pladsen er Hedensteds butiksmæssige centrum med gode shoppingmuligheder og forskellige dagligvareforretninger.

Sydvest for lokalplanområdet ligger Hedensted Station med gode togforbindelser til Aarhus, Vejle og Horsens m.fl., hvilket giver lokalplanområdet en attraktiv placering.

Med de forskellige byrum, indkøbsmuligheder og en placering tæt ved Hedensted Station ligger den nye byggelse optimalt i forhold til at få hele byoplevelsen og samtidig gode transportforbindelser.

Lokalplanområdet består af matrikel 7t Hedensted by, Hedensted, der dækker et areal på 1.685 m^2.

Eksisterende forhold

Nabobygning - Østerbrogade 4

Nabobygning - Bytorvet 2

Kig langs Bytorvet mod nord

Den lukkede butik i lokalplanområdet

Formålet med lokalplanen

Lokalplan 1124 har til formål at muliggøre opførelsen af en ny karrébebyggelse langs hjørnet ud mod Bytorvet i Hedensted centrum. Bebyggelsen skal rumme ca. 32 lejligheder - i et attraktivt nyt byggeri af høj kvalitet.

Planen skal sikre en tidssvarende byudvikling i Hedensted med boliger af høj kvalitet, der skaber attraktive beboelsesmuligheder for borgerne i Hedensted. Det skal opnås gennem en bebyggelse, der med sine materialer og udformning opnår et markant arkitektonisk udtryk, der tilpasser sig det eksisterende byggeri i området.

Visualisering af karrébebyggelsen i vejforløbet

Lokalplanens indhold

Lokalplanen udlægger lokalplanområdet til centerområde, med en specifik anvendelse til boliger i form af en karrébebyggelse med et tidssvarende visuelt udtryk. Karrébebyggelsen er placeret i forlængelse af den ældre, fortættede del af Hedensted by og understreger udtrykket i den eksisterende, omkringliggende bebyggelse.

Lokalplanen rummer karrébebyggelsen og et tilhørende gårdrum med parkeringspladser til bebyggelsens beboerne. Gårdrummet og parkeringspladserne indrettes således at overfladevand kan nedsives. Dette kan sikres med permeabel belægning, faskiner eller LAR løsninger. Herudover formgives terrænnet i gårdrummet så det sikres, at området kan håndtere større regnhændelser.

Lokalplanområdet er i byzone og forbliver i byzone.

Volumenstudier af bebyggelsen i sin kontekst

Bebyggelsen

Lokalplanens bebyggelse er en fortolkning af den klassiske karrébebyggelse, man ser i historiske bykerner. Med sin form og materialer fortsætter bygningen den tætte struktur og det visuelle udtryk, man ser i Hedensted centrum.

Karrébebyggelsen skal opføres i rødbrune teglsten, som de omkringliggende bygninger også er bygget af. På den måde opnås en tydelig, visuel sammenhæng med nærområdet.

Bygningen får en moderne fortolkning af det klassiske saddeltag, som nabobygningerne har. Taget er let vinklet, så saddeltaget fremstår med en let asymmetri. Selve taget er en integreret del af bygningen og er udført i rødbrune teglsten som resten af bygningen. På den måde opstår en moderne fortolkning af saddeltaget, der er med til at give spil til de omkringliggende, ældre bygninger.

Bygningens etageantal varierer fra 4 etager i hjørnet af karrébebyggelsen og til 3 etager ud mod enderne af bebyggelsen. På den måde indpasser bygningen sig i den omkringliggende

bebyggelse med lavere byggerier, der optrapper med tårne eller markante kviste - som det ses ved nabobygningerne mod vest og øst.

Karrébebyggelsen har gennem dens udformning og placering til formål at skabe en fortætning af bykernen i Hedensted og et mere markant arkitektonisk udtryk i byen. Med sin tæthed og relation til de omkringliggende bygninger er karrébebyggelsen med til at skabe nye rum og forbindelser i byen.

Illustration af facaden på den nye bebyggelse

Karrébebyggelsen gennemskæres af en portåbning, der giver gående og cyklister adgang til gårdrummet og binder det sammen med Hedensted bymidte. Fra karrébebyggelsen kan man nå forskellige stisystemer, der sammenkobler byen og giver adgang til rekreative arealer.

Adgang til p-pladserne i gårdrummet bag karrébebyggelsen skal ske gennem vejadgang vest for karréen - fra Bytorvet. For at sikre gode parkeringsforhold for kommende beboere skal der anlægges 1 parkeringsplads pr. bolig, enten i gårdrummet eller i umiddelbart nærhed til lokalplanområdet.

Byggefelter & Byggelinjer

Indenfor lokalplanområdet er der 3 byggefelter, som vist på nedenstående tegning.

Byggefelterne sikre bygningshøjderne indenfor de forskellige bygnings volumer, så byggefeltet med 4 etager bliver trukket længst væk fra eksisterende bebyggelse. Indenfor byggefelt 1 og 3 må bebyggelse maksimum være 11 meter i 3 etager. Indenfor byggefelt 2, må bebyggelse maksimum være 15 meter i 4 etager.

Der må etableres svalegange og mindre bygninger til cykelparkering, affaldshåndtering m.m. udenfor byggefelterne.

Indenfor lokalplanområdet er der markeret en byggelinje langs Bytorvet, se nedenfor. Byggelinjen skal sikre at bebyggelsen placeres som en karré bebyggelse langs bytorvet og derved skaber et markant og afsluttet hjørne i byen.

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 mulighed for opførelsen af en ny karrébebyggelse langs hjørnet ud mod Bytorvet i Hedensted centrum.
- at bebyggelsen i lokalplanområdet får en høj arkitektonisk kvalitet og en visuel sammenhæng med eksisterende bebyggelse i nærområdet.
- at sikre en stiforbindelse fra Hedensted centrum igennem lokalplanområdet.

§ 2 Afgrænsning og zonestatus

§ 2.1 Afgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter en del af matr. nr. 7t, Hedensted by, Hedensted, samt alle matrikler, som udstykkes herfra, efter lokalplanens endelige vedtagelse.

§ 2.2 Zonestatus

Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver i byzone efter lokalplanens endelige vedtagelse.

§ 3 Arealanvendelse

§ 3.1 Anvendelse

Lokalplanområdet må kun anvendes til boliger med tilhørende parkeringsarealer, samt rekreative arealer.

§ 3.2 Byggefelter

Indenfor lokalplanområdet fastsættes 3 byggefelter, som vist på kort bilag nr. 2.

§ 4 Veje, stier og parkeringsforhold

§ 4.1 Veje

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Bytorvet i princippet som vist på kortbilag 2.

§ 4.2 Belægning

Alt belægning indenfor lokalplanområdet skal være permeabelt, så det er muligt for overfladevand i nedsive igennem belægningen.

Såfremt nedsivning kan sikres på anden vis inden for lokalplanens område, eksempelvis via faskiner, kan der etableres fast belægning i stedet.

§ 4.3 Parkering

Der skal etableres 1 parkeringsplads pr. bolig. Parkeringspladserne skal etableres indenfor lokalplanområdet.

Dog er det muligt at 8 parkeringspladser kan etableres udenfor lokalplanområdet, på en placering anvist af Hedensted Kommune.

§ 4.4 Portåbning

Der skal etableres en portåbning i bygningen, der sikrer adgang til gårdrummet for gående og cyklister fra Bytorvet. Portåbningens placering er vist på kortbilag nr. 2.

Portåbningen skal minimum være 4 meter bred mod Bytorvet og minimum 2 meter bred mod gårdrummet.

§ 5 Tekniske anlæg

§ 5.1 Solceller, solfangere o.lign.

Der må ikke placeres solceller, solfangere og lignende anlæg indenfor lokalplanområdet.

§ 5.2 Forsyningsledninger

Alle forsyningsledninger skal fremføres som jordkabler. Der må ikke føres ledninger på bygningsfacader.

§ 5.3 Eksisterende ledningsanlæg

Eksisterende ledningsanlæg skal respekteres eller omlægges efter ledningsejernes anvisninger.

§ 5.4 Varmeforsyning

Bebyggelsen skal tilsluttes kollektiv varmeforsyning.

§ 5.5 Spildevand

Bebyggelsen skal tilsluttes offentligt spildevandsnet.

§ 5.6 Overfladevand

Der må kun tilledes overfladevand fra 30% af grundens areal til spildevandsnettet. Øvrig overfladevand skal nedsives på egen grund ved faskiner eller LAR løsninger.

§ 5.7 Antenner og paraboler

Der må ikke opsættes antenner og paraboler på bebyggelsen.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

§ 6.1 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten indenfor lokalplanområdet må ikke overstige 185 %.
Bebyggelsesprocenten beregnes af området under ét.

§ 6.2 Bebyggelsens placering

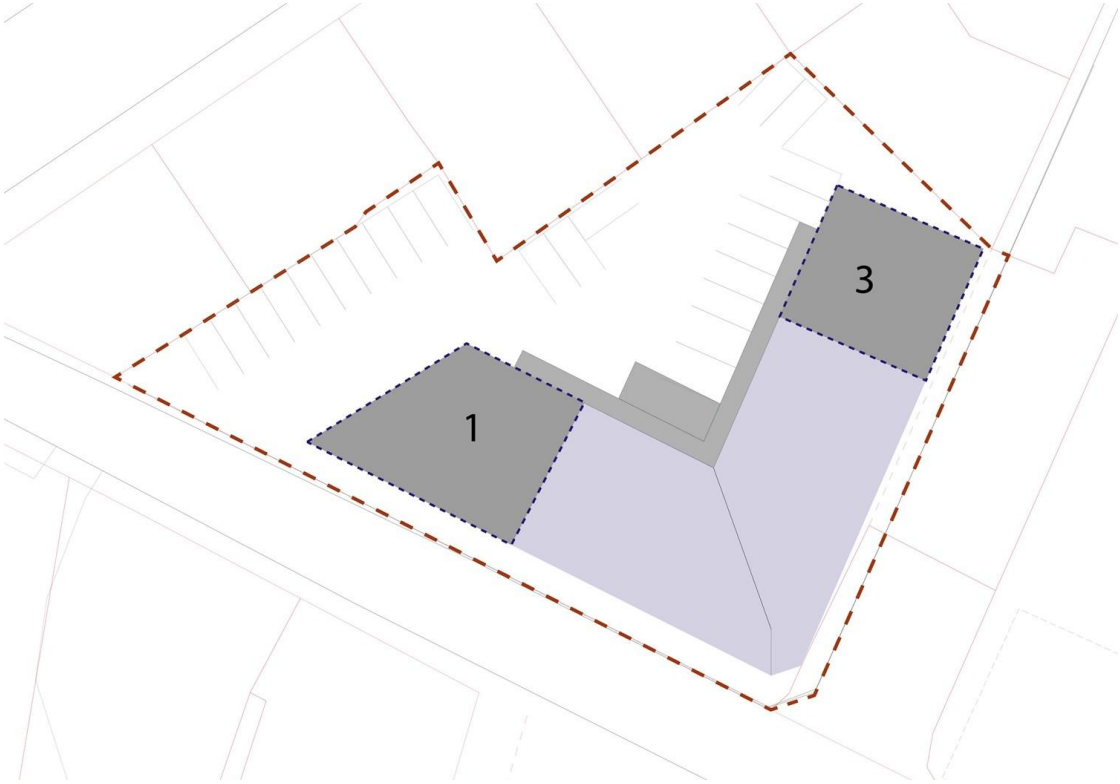
Al bebyggelse skal placeres indenfor byggefelt 1, 2 eller 3.

Underfor byggefelterne kan der kun etableres mindre bygninger under 20 m^2 som affaldsskjul og cykelskure. Herudover må der etableres svalegange til forsyning af bygningen.

Regnvand fra disse enheder skal håndteres i henhold til § 5.6.

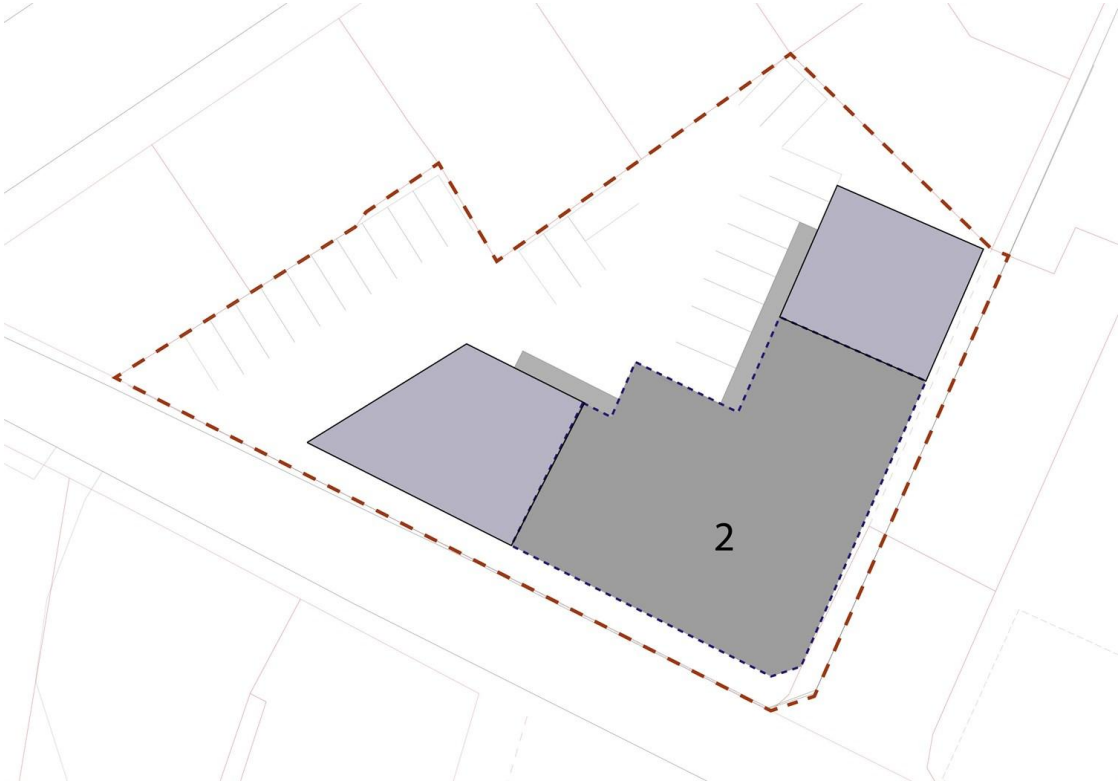
§ 6.3 Byggefelt 1 og 3

Indenfor byggefelt 1 og 3, som vist på kort bilag nr. 2, må bebyggelse maksimum opføres i 3 etager, med en maksimum højde på 11 meter.



§ 6.4 Byggefelt 2

Indenfor byggefelt 2, som vist på kort bilag nr. 2, må bebyggelse maksimum opføres i 4 etager, med en maksimum højde på 14 meter.



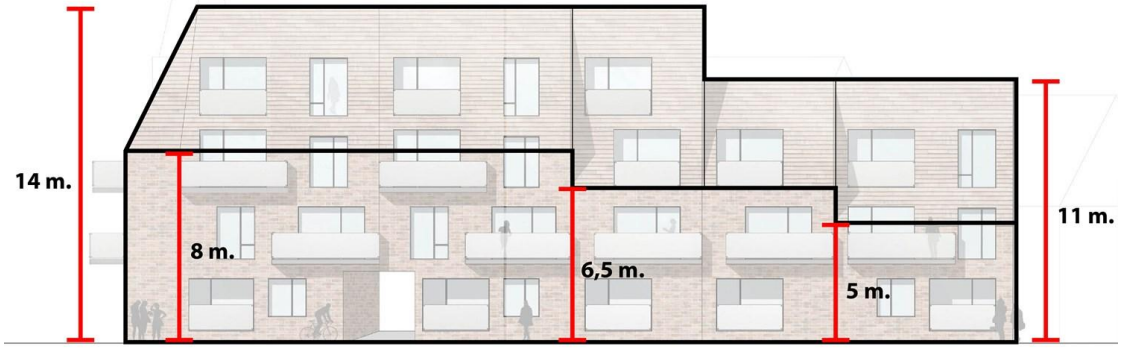
§ 6.5 Byggelinje

Bebyggelse indenfor byggefelt 1, 2 og 3 skal placeres med en facade i den på kortbilag nr. 2 anførte byggelinje.

§ 6.6 Facadehøjde og taghøjde

Facadehøjden og tagets højde på bebyggelsen indenfor delområde 1, 2 og 3 skal følge principperne på facadetegning, se bilag nr. 4, for at sikre variation og dynamik i bygningens visuelle udtryk.

Bilag nr. 4 - FACADE PRINCIP



§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

§ 7.1 Facadematerialer

Bygningsfacader udføres som blank mur i rødbrune teglsten og må ikke pudses, vandskures eller males.

Mindre bygninger under 20 m^2 kan udføres i andre materialer.

§ 7.2 Vinduer

Vinduer i bygningen skal være i træ eller aluminimum.

§ 7.3 Tag

Tage indenfor byggefelt 1,2 og 3 skal holdes i rødbrune farver.

§ 7.4 Svalegange og trappetårn

Svalegange og trappetårnet skal fremstå i matteret metal, sort- eller gråmalet metal eller glas.

§ 7.5 Glansværdi

Ingen bygningsdele, beklædninger eller tagmaterialer må udføres med en glansværdi over 30.

§ 8 Ubebyggede arealer

§ 8.1 Oplag, henstilling og langtidsparkering

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

§ 8.2 Overfladevand

Alt belægning indenfor lokalplanområdet skal være permeabelt, så det er muligt for overfladevand i nedsive igennem belægningen.

Såfremt nedsivning kan sikres på anden vis inden for lokalplanens område, eksempelvis via faskiner, kan der etableres fast belægning i stedet.

§ 8.3 Terrænregulering

Terrænnet i gårdrummet skal formgives, så der skabes en fordybning centreret i området, der kan håndtere større regn hændelser.

§ 9 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

§ 9.1 Varmeforsyning, spildevandsnet og vandværk

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

§ 9.2 Vej- og parkeringsforhold

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bestemmelserne i § 4 om vej- og parkeringsforhold er opfyldt.

§ 9.3 Håndtering af regnvand

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bestemmelserne i § 5.6 om overfladevand er opfyldt.

§ 10 Aflysning af lokalplan og servitutter

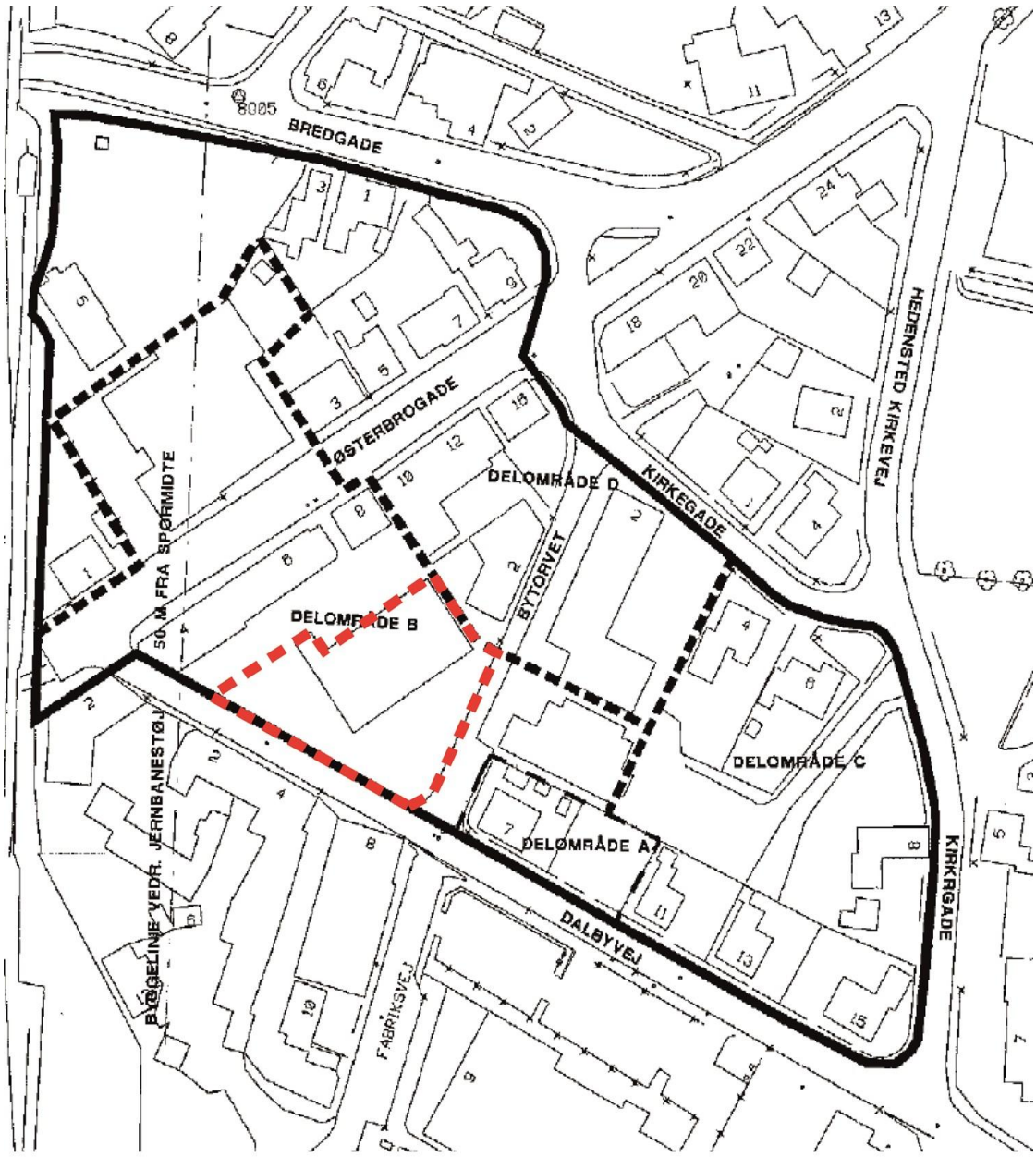
§ 10.1

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.

§ 10.2

Med vedtagelsen af Lokalplan 1124 ophæves den del af Lokalplan 90, der dækker denne lokalplans område.



Signaturforklaring:

Eksisterende lokalplan

Ny 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.

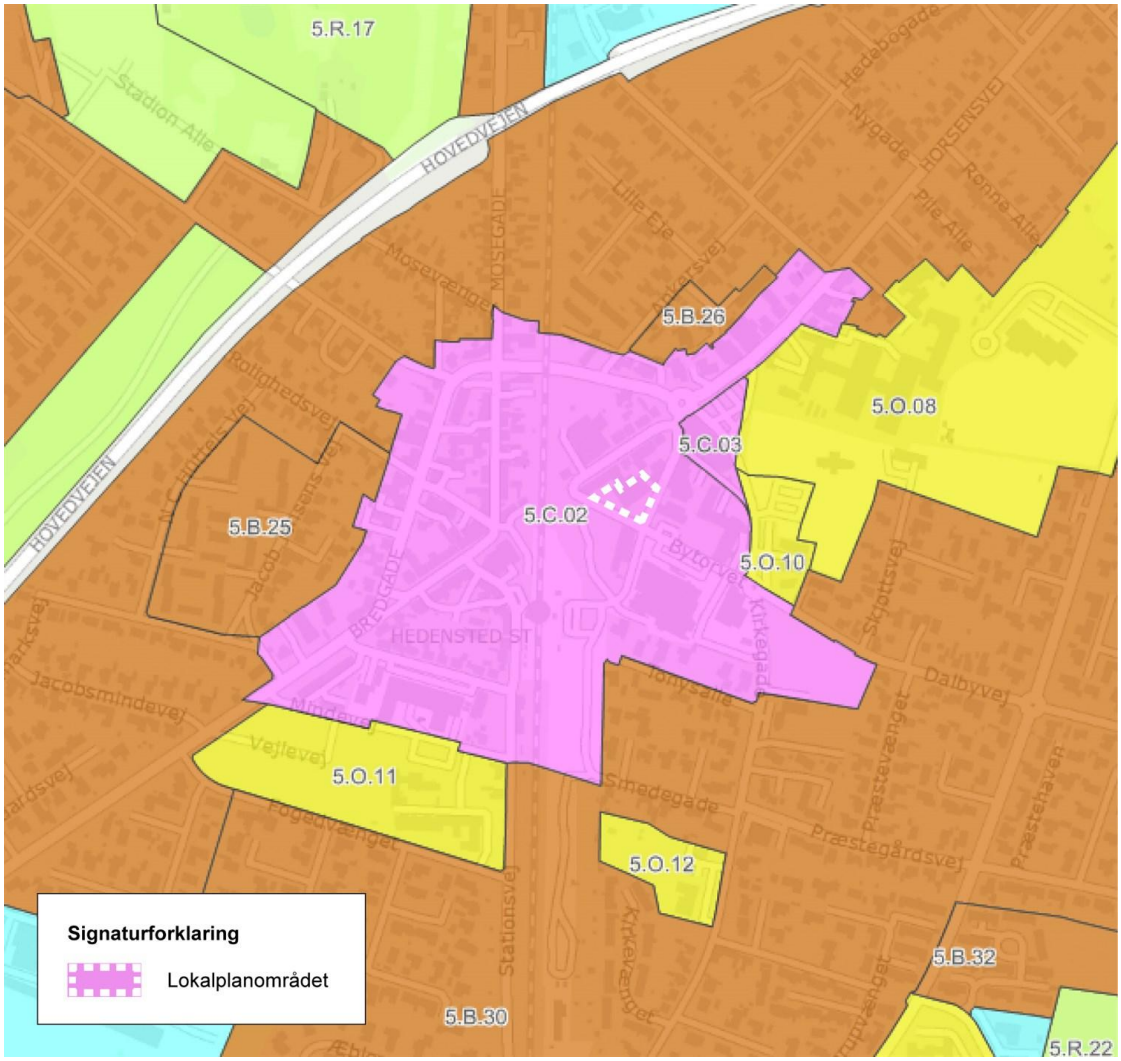
Blandt andet indeholder Lov om planlægning særlige krav til lokalplaner i kystnære eller støjbelastede områder, hvor der skal redegøres for konsekvenserne af lokalplanens gennemførelse og eventuelle foranstaltninger, der kan afværge uhensigtsmæssig miljøpåvirkning.

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

Lokalplanområdet er i Hedensted Kommuneplan 2017-2029 beliggende indenfor ramme 5.C.02, der udlægger arealet til centerområde – bycenter. Rammen fastsætter den maksimale bebyggelsesprocent til 80%, det maksimale etageantal til 3 og den maksimale bygningshøjde til 10 meter.



Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplan ramme nr. 5.C.02. På den baggrund udarbejdes kommuneplantillæg nr. 7 i forbindelse med lokalplanen. Kommuneplantillæg nr. 7 fastsætter en bygningshøjde for området på 15 meter og en maksimal bebyggelsesprocent på 185 % for om området under et.

Se kommuneplantillæg nr. 7 her.

Retningslinje 1.1 - Byudvikling og byzone

Lokalplanområdet er omfattet af retningslinjerne for byudvikling og byzone 1.1.2 og 1.1.3 i Kommuneplan 2017-2029.

1.1.2 I de byer, hvor der er udarbejdet en udviklingsplan, skal planens anbefalinger tages i betragtning ved fremtidig planlægning og sagsbehandling.

1.1.3 Anlæg og arealer skal udformes, så eksisterende bymæssige og kulturmæssige værdier så vidt muligt sikres. Der skal arbejdes for, at der tilføres nye bymæssige kvaliteter.

Lokalplanen følger rammerne for Hedensted Masterplan fra 2016, der lægger op til at udnytte potentialet i Hedensteds forskellige bycentre og deres kvaliteter samt bearbejde byrummene, så de tilpasser sig byens skala og behov og derigennem skabe attraktive byrum.

Retningslinje 6.1 - Støj

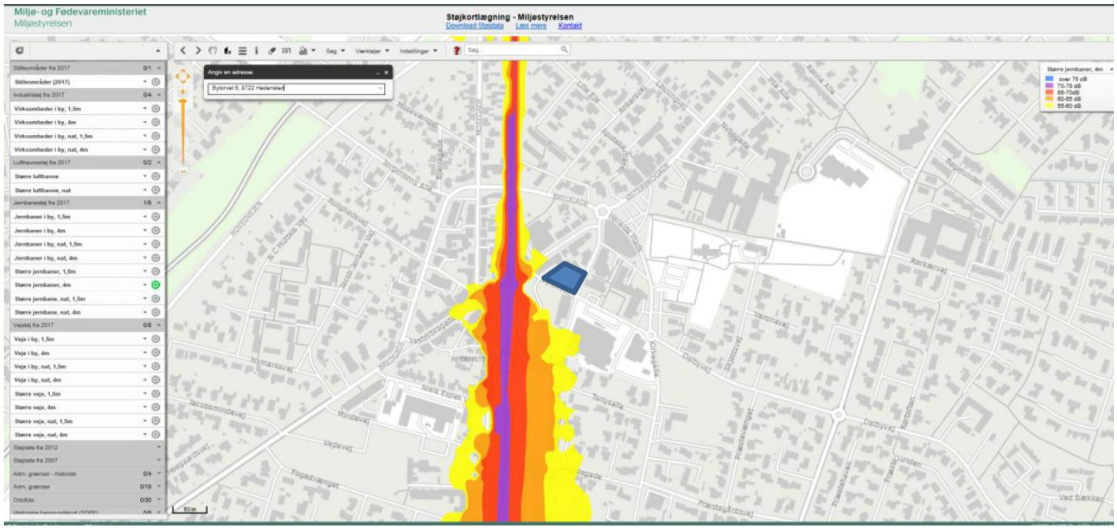
Lokalplanområdet er omfatttet af retningslinje nr. 6.1.2 og 6.1.3 for Støj, som fastsætter at støjbelastede områder ikke må planlægges til støjfølsom anvendelse, og at der i den fælles planlægningszone for støj ikke kan planlægges områder til støjfølsom anvendelse, før det er dokumenteret, at det samlede støjniveau er acceptabelt.

Lokalplan 1124 udlægger arealet til boliger, hvilket er en støjfølsom anvendelse.

Jernbanestøj

Ifølge Miljøstyrelsens konturkort over jernbanestøjen fra 2017 er togstøjniveauet lavere end 55 dB Lden, og da grænsen for togstøj er 64 dB Lden, vil kravet 4 meter over terræn være overholdt med en margen på ca. 10 dB.

I det planlagte byggeri er vinduerne i den øverste etage beliggende 10,5 meter over terræn. Med udgangspunkt i byggefeltets kote er jernbanen beliggende ca. 3 meter over terræn. Der er en afskærmning af jernbanen fra byggefeltet og mod nord.



På konturkortet ses tydeligt effekten af denne afskærmning, idet konturlinjerne 4 meter over terræn ikke strækker sig ret langt fra jernbanen nord for byggefeltet. Afskærmningens top er ca. 2,1 meter over skinnerne og ligger i en afstand på ca. 10 meter fra sporenes centrum. Sigtelinjen fra spormidte over skærmen er i 55 meters afstand (bygningens beliggenhed) 14,5 meter over terræn, og derfor er den skærmende effekt også være gældende i 10,5 meters højde for vinduerne på den øverste etage. Dertil kan lægges den skærmende effekt af bygningen selv, hvorfor det må forventes at niveauet 10,5 meter over terræn, svarende til øverste etage, vil være sammenligneligt med det i konturkortet viste, og dermed er kravet overholdt med stor margen.

Vejtrafikstøj

I henhold til Hedensteds kommunes kort over trafiktællinger fra 2016 på Bytorvet talt 380 biler i døgnet med en gennemsnitshastighed på 18,4 km/t. Afstanden fra vejmidten til den kommende facade estimeres til 5 meter.

Der beregnes et vejstøjniveau på 53 dB Lden på den mest belastede facade og 52 dB Lden på den mest belastede altan, selv med tillæg for buskørsel. Da Miljøstyrelsens grænseværdi er 58 dB Lden, er kravet overholdt med god margen. For etagerne højere oppe stiger afstanden og dermed afstandsdæmpningen.

Retningslinje 8.2 - Klimatilpasningsområder

Lokalplanområdet er omfattet af retningslinje 8.2.1 for klimatilpasningområder, som fastsætter at der ved byudvikling og omdannelse inden for klimatilpasningsområderne skal redegøres for, hvordan de langsigtede klimaændringer med ændrede nedbørs- og vandstandsforhold imødegås.

Klimatilpasningsområder er generelt arealer, som risikerer at blive udsat for periodevise oversvømmelser som følge af klimaforandringerne. Det kan enten være oversvømmelser fra søer, åer, havet eller oversvømmelse fra kloaknettet.

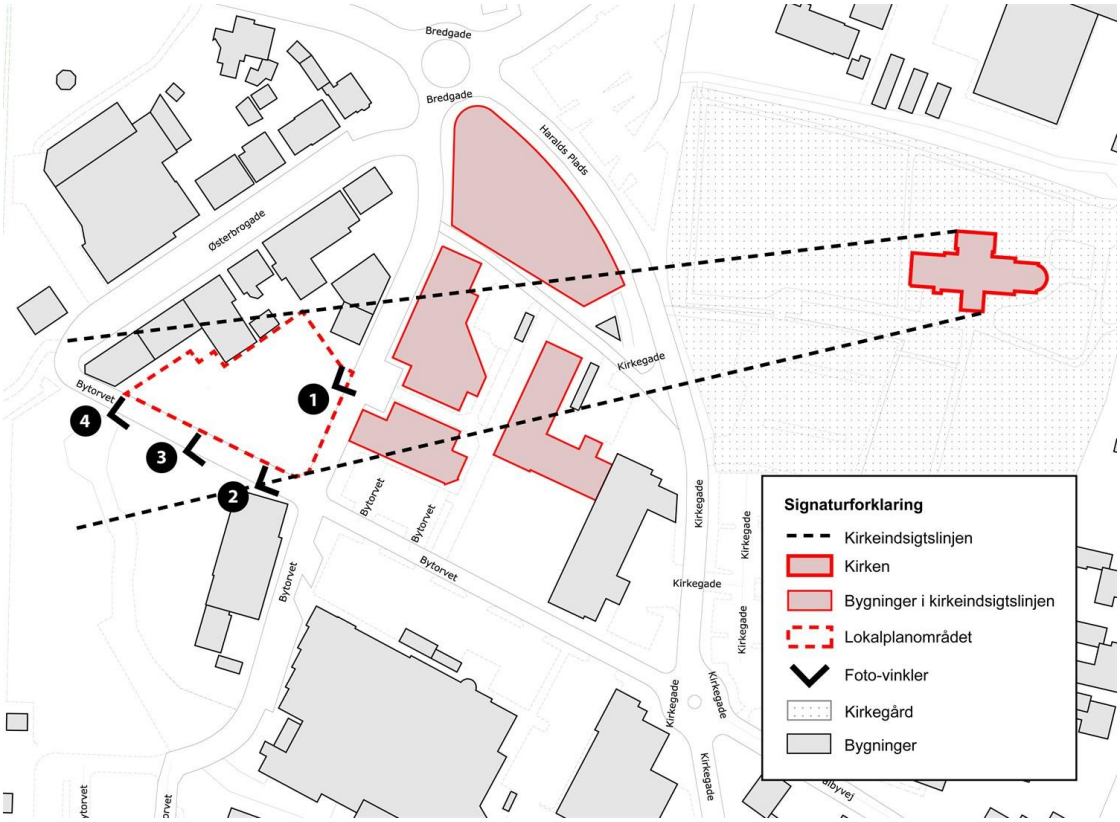
På nuværende tidspunkt er der en høj befæstningsgrad på grunden som hindre nedsivning af overfladevand.

Udfra boreprøver på grunden er det konkluderet at jorden består af henholdsvis sand og fyld i 5 meters dybde. Herudover er grundvandsspejlet placeret ca. 3 meter under terræn. Derfor vurderes det at der er gode nedsivningsmuligheder på grunden. Herudover sættes der krav i lokalplanen om at parkeringsaralerne udformes som et lavning, hvori overfladevand kan tilbageholdes og nedsives ved ekstrem regn.

Retningslinje 11.2 - Kulturhistoriske bevaringsværdier & kulturmiljø

Lokalplanområdet er omfattet af retningslinjerne 11.2.2 og 11.1.1 for Kirkens nærmiljø og kulturmiljøet, der fastsætter hvordan nybyggeri i kirkernes nærmiljø skal tilpasses samspillet med kirken og de kirkelige anlæg, så kirkernes ofte markante synlighed i omgivelserne bevares, og at nybyggeri inden for et kulturmiljø kun kan ske under hensyntagen til, at enkelteelementer eller sammenhænge mellem de kulturhistoriske elementer ikke herved forringes eller går tabt. Samt at der kun kan opføres bebyggelse, hvis det kan ske uden, at hensynet til kirkernes landskabelige beliggenhed eller samspil med bymæssigt miljø herved tilsidesættes.

Bebyggelsen, som denne lokalplan skaber rammerne for, er placeret i Hedensted Kirkes nærmiljø. Kirkens placering og funktion som bykirke resulterer i, at den nærmeste bebyggelse er placeret tæt på kirken. Mellem lokalplanområdet og kirken er høje, kompakte bygninger placerede. Deres udformning og placering er med til at skabe en højde og tæthed omkring kirken mod vest, som gør, at lokalplanens bebyggelse ikke vil fremstå fremtrædende eller skærmende i forhold til kirken.



1 Indsigt til kirken fra Bytorvet 6

2 Indsigt til kirken fra Sognegaarden

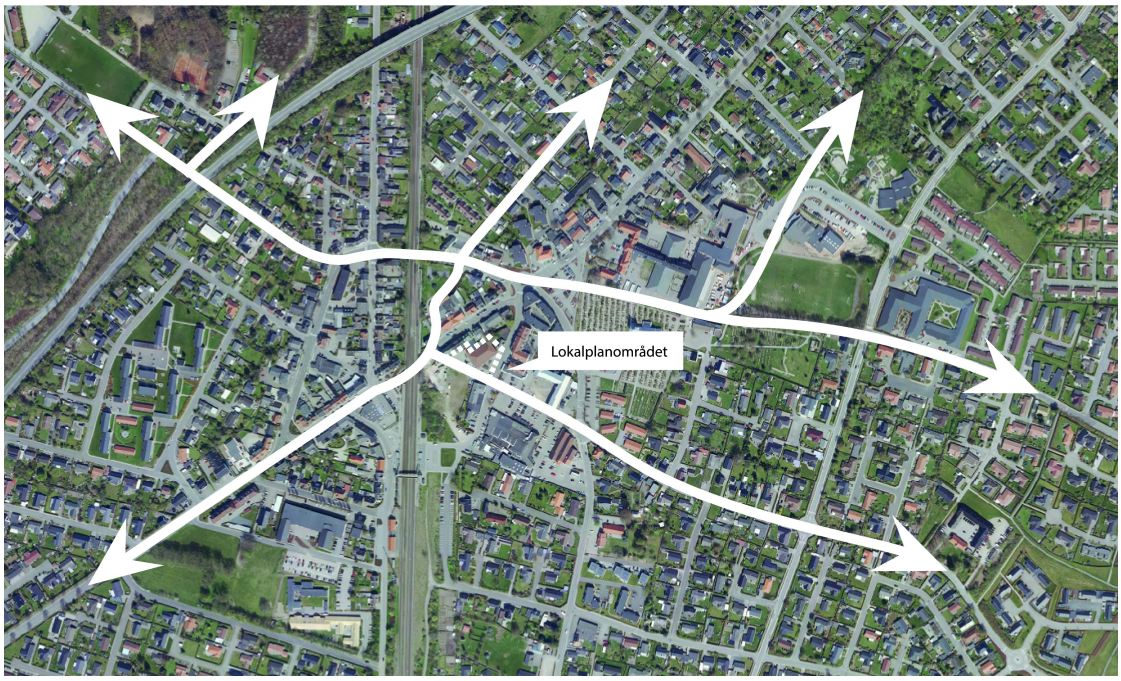
3 Indsigt til kirken fra Trykkerigrunden

4 Indsigt til kirken fra den vestlige del af Trykkerigrunden

Retningslinje 12.2 - Stier

Retningslinjerne for stier 12.2.1 og 12.2.2 beskriver, hvordan behovet for stiforbindelser skal afklares i alle lokalplaner, samt at der skal redegøres for forholdet til det omkringliggende stinet med særligt fokus på at skabe sammenhænge.

Bebyggelsen i lokalplanen kobler sig på det eksisterende stinet i området, så der opnås adgang gennem stinettet til rekreative arealer og varierede bymæssige funktioner.



Stiforbindelser gennem Hedensted by

Lokalplanens konsekvenser for nærområdet

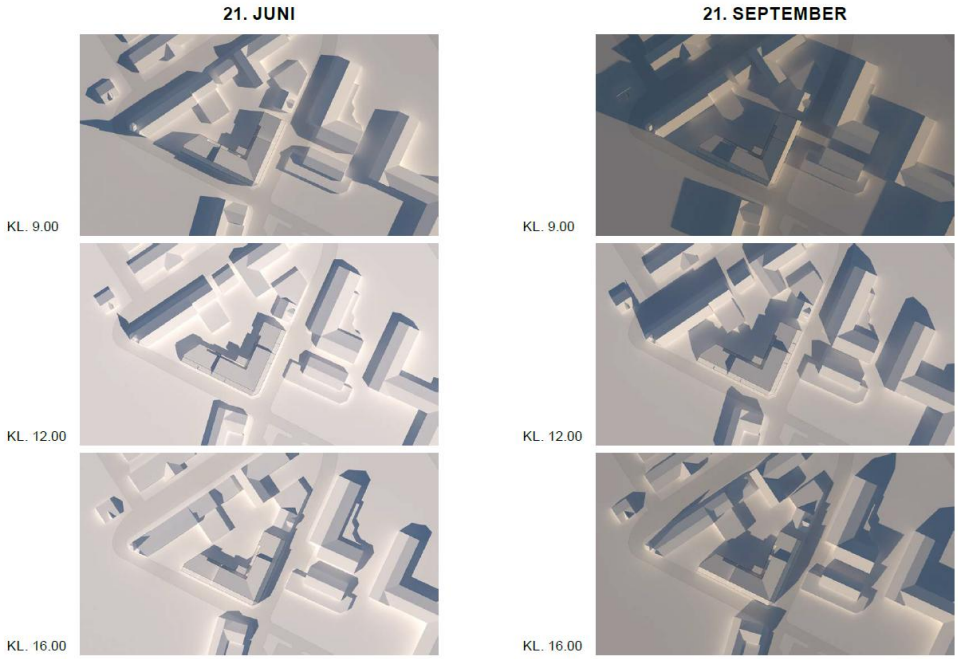
Lokalplanen forventes ikke at medføre en væsentlig ændring i den overordnede trafikafvikling i området. Den forhenværende butik på grunden havde en kundestrøm, der ikke forventes overgået af den nye karrébebyggelse.

Opførelsen af karrébebyggelsen i lokalplanområdet vil være en erstatning af den eksisterende bygning og dermed aktivere den ubrugte grund i centrum af Hedensted. Dermed vil det være en positiv forandring ift. den nuværende situation.

Den ydre fremtoning af bebyggelsen vil have visuel forbindelse til den eksisterende, omkringliggende bebyggelse. Med sin højde og kompakthed passer bebyggelsen til den tætte, historiske by i Hedensted og er med til at definere og føje karakter til byens centrum.

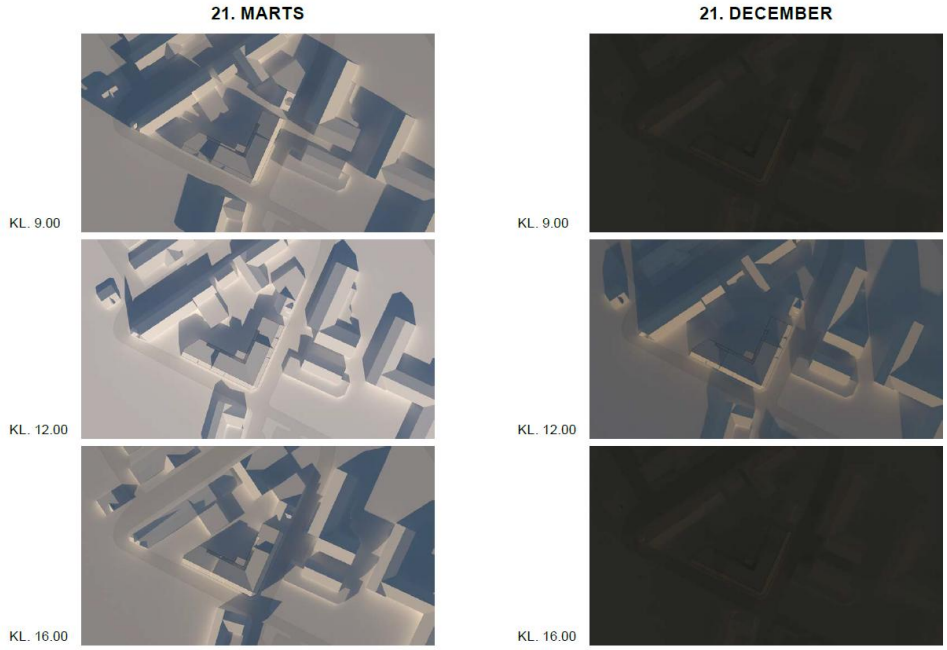
Karrébebyggelsen er dog højere og større end den nuværende bebyggelse i lokalplanområdet og vil være et markant element i sine omgivelser. Højden på bygningen vil også medføre en vis skyggedannelse i gårdrummet bag karrébebyggelsen. Denne skyggedanelse vurderes ikke at være til gene for beboerne i området.

SOLDIAGRAMMER



Soldiagrammer for juni og september

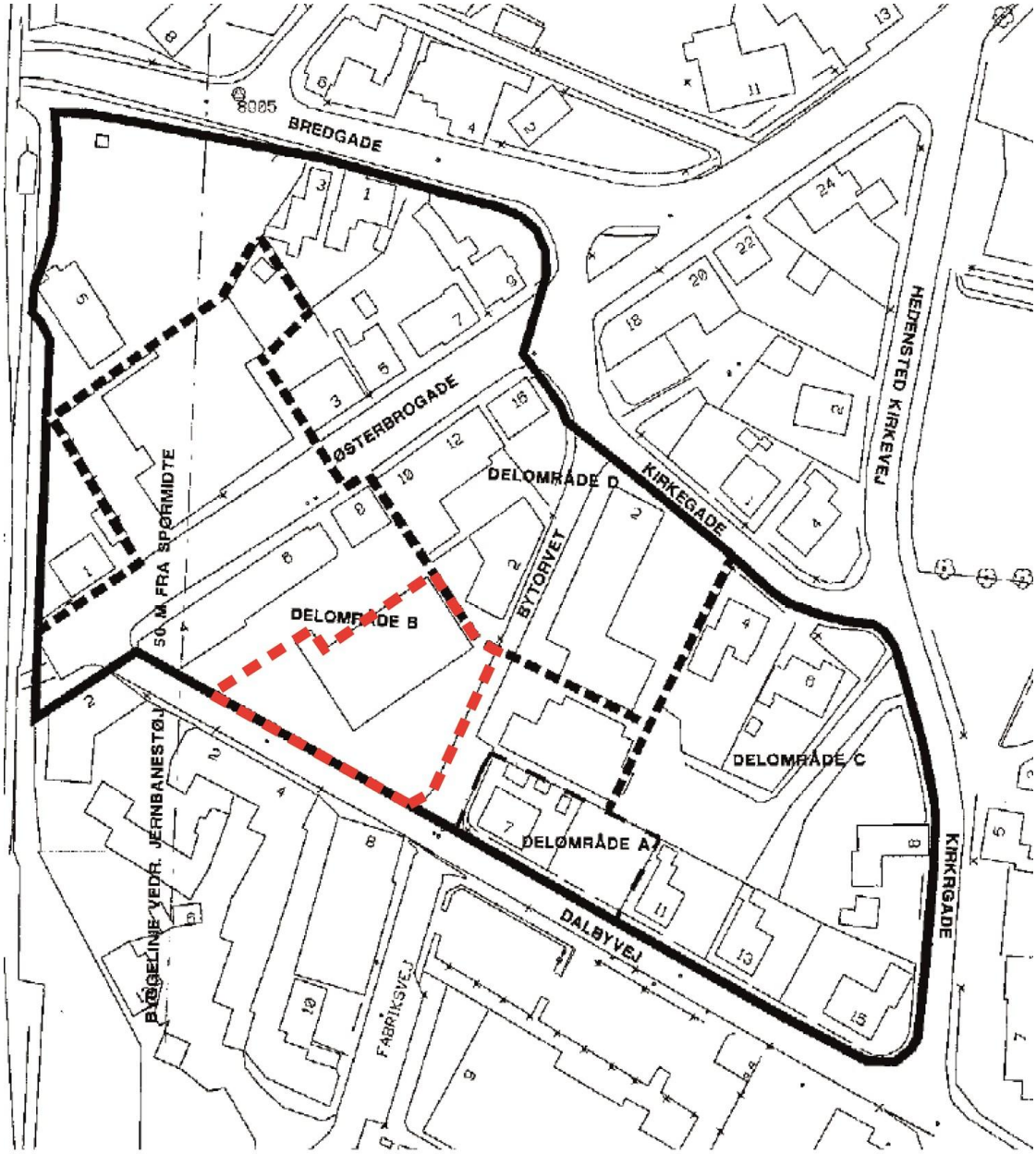
SOLDIAGRAMMER



Soldiagrammer for marts og december

Eksisterende lokalplan og servitutter

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan 90. Lokalplan 90 delvis ophæves i forbindelse med endelig vedtagelse af lokalplan 1124.



Signaturforklaring:

Eksisterende lokalplan

Ny lokalplan

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.

Der er foretaget servitutredegørelse for lokalplanområdet. Nedenfor ses gældende servitutter.

22.07.1907-943746-55 Dok om fælles brandmur/gavl mv

Vedr. fælles brandmur mellem matr.nr. 7ah og 7t. Væggen består og må ikke ændres.

Servitutten respekteres.

16.03.1950-943748-55 Dok om færdselsret mv

Om færdselsret for matr.nr. 8m og 7ii. Servitut vedhæftet og vist på situationsplan. "ejere af ejendommen matr.nr. 8m og 7ii skal, have ret til færdsel af enhver. art, - gående såvel som kørende, over det på - vedhæftede rids indtegnede areal, nemlig den med gult skraverede trekant."

Servitutten respekteres.

13.05.1950-943749-55 Dok om byggehøjde mv

Dok. om byggehøjde. Bygninger på matr.nr. 8di (nu 7t) vist vest for linien på situationsplanen må ikke bygges højere end daværende bygning i 1950 på matr.nr. 7t. Højden på bygningen dengang er ukendt.

Det nye byggeri er placeret udenfor den viste linje. Servitutten respekteres.

20.08.1992-22467-55 Dok om vej mv

Fælles vej – del af vejen "Bytorvet". Mellem matr.nr. 90a og 90b som adgangsvej for tilstødende ejendomme.

Servitutten respekteres.

24.03.2014-1005244929 DEKLARATION OM KLOAKANLÆG MM.

Kloakledninger med servitutbælte. Servitutbælte langs skellet mod matr.nr. 8m og 7ii. Gengivet på situationsplan.

Servitutten respekteres.

Teknisk forsyning

Varmeforsyning

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmeforsyning. Hvis ny bebyggelse opføres som lavenergi bebyggelse, kan bebyggelsen fritages for tilslutning til kollektiv varmeforsyning.

Vandforsyning

Lokalplanområdet vandforsynes fra Hedensted Vandværk.

Spildevand

Lokalplanområdet er i kommunens gældende spildevandsplan udlagt som separatkloakeret, hvilket fastholdes. Dog er der ifølge en Landvæsenskommissions kendelse fra 1974 fastsat en afløbskofficient på 0,3 for arealet.

Overfladevand

Hedensted Spildevand kun har mulighed for at modtage 30% af overfladevandet fra lokalplanområdet i henhold til Landvæsenskommissions kendelse fra 1974. Det resterende overfladevand skal håndteres indenfor området, ved faskiner, nedsivning m.v.. Udfra boreprøver på grunden er det konkluderet, at jorden består af henholdsvis sand og fyld i 5 meters dybde. Herudover er grundvandsspejlet placeret ca. 3 meter under terræn. Derfor vurderes det at der er gode nedsivningsmuligheder på grunden.

Renovation

Håndtering af affald skal ske i overensstemmelse med affaldsbekendtgørelsen og Hedensted Kommunes gældende regulativ for affald. Regulativet kan findes via kommunens hjemmeside.

Naturbeskyttelse

Natura 2000

Der er 5 km til nærmeste Natura 2000-område, som er skove langs nordsiden af Vejle Fjord.

Inden for en afstand af 10,2 km ligger yderligere et Natura 2000-område, som er Øvre Grejs Ådal. 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

Lokalplanområdet ligger udenfor grænseværdierne i miljøstyrelsens støjkortlægning for jernbanestøj, og der er vurderet på trafikstøj i området, hvor det er konkluderet, at området ikke overskrider miljøstyrelsens grænseværdier i forhold til støjfølsom anvendelse i form af boliger.

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.

Matriklen har været kortlagt på V1, men er udgået af kortlægning, idet der ikke er konstateret jordforurening på arealet. Da det er en del af den gamle bykerne, er området omfattet af områdeklassificering, og der skal udtages prøver og analyser før flytning af jord fra området.

Dette byzoneareal er omfattet af områdeklassificering ifølge jordforureningslovens § 50 a.

Af jordforureningslovens § 71 fremgår det:

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

Tilladelser fra myndigheder

Museumsloven

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

Vejlemuseerne har ikke på forhånd kendskab til fund af fortidsminder på arealet, og arealet har yderligere gennem moderne tid har rummet flere bygninger.

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.

Samlet konklusion af miljøscreening

Det vurderes, at den samlede miljøpåvirkning inklusive de kumulative effekter af planforslagene 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. 448 af 10/05/2017.

Screeningen viser at et emne måske vil skabe en miljøpåvirkning i forhold til boligmiljøet for de omkringliggende boliger. Dog vurderes det ikke at påvirkningen vil være væsentlig, da byggeriet er trukket lidt væk fra de eksisterende boliger i forhold til 0-alternativet hvor den eksisterende butik er placeret helt op af. Lokalplanen sikre at byggeriet kun bliver i 4 etager længst væk fra eksisterende byggeri.

Herudover viser screeningen at planforslagene ikke vil skabe en væsentlig påvirkning på miljøet.

Hedensted Kommune har foretaget en screening af planforslagene og har afgjort, at de 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.

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.

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. 448 af 10. maj 2017 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

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

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

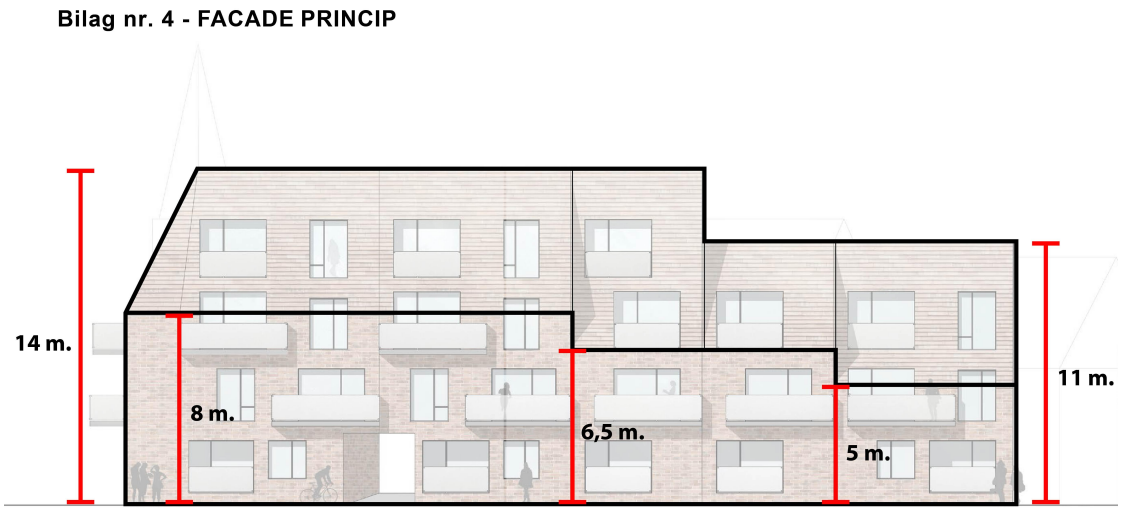
Kortbilag 2

Kortbilag 2 - Lokalplankort - Juridisk kort findes her.

Kortbilag 3

Kortbilag 3 - Illustrationsplan- Juridisk kort findes her.

Bilag 4



Bilag 4 - Facade princip

Vedtagelse

Forslag til Lokalplan 1124 er vedtaget af Hedensted Byråd den *dd. måned åååå* 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.