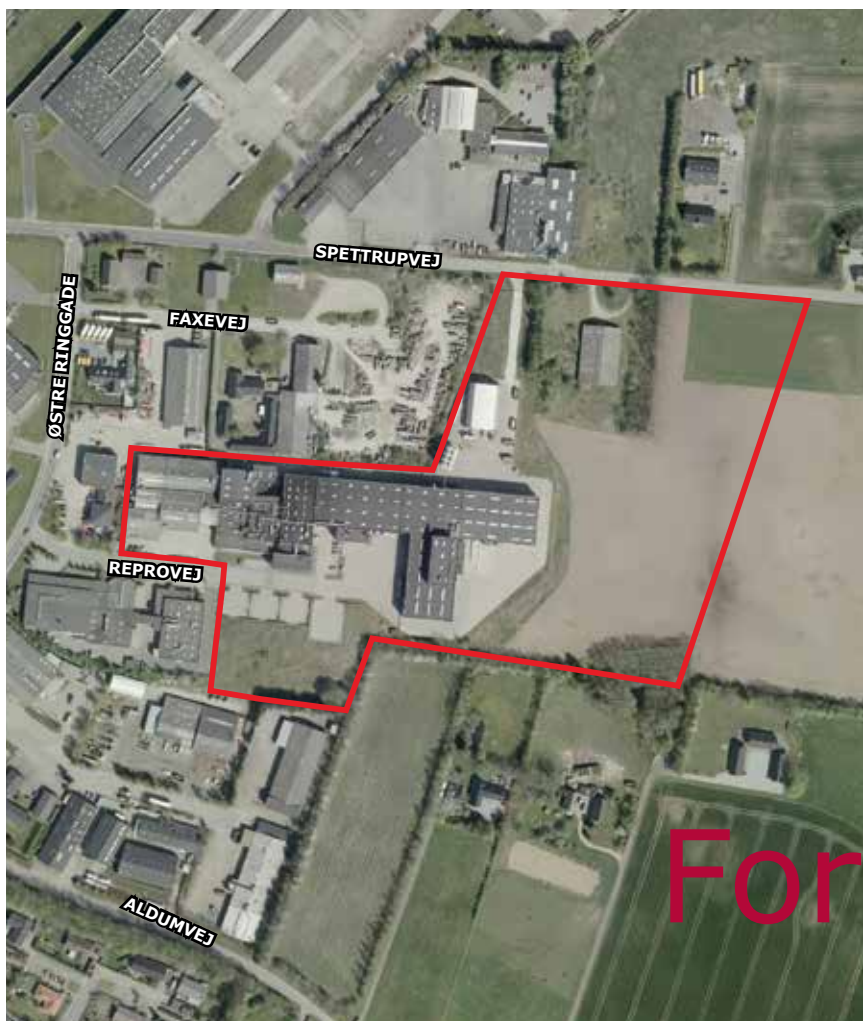


# Lokalplan 1093

for et erhvervsområde ved Reprovej  
i Hedensted



Forslag



HEDENSTED  
KOMMUNE

Maj 2015



# Indhold

<b>Redegørelse</b>	
Lokalplanens baggrund .....	3
Eksisterende forhold .....	3
Lokalplanens indhold.....	4
Forhold til Kommuneplanlægning .....	6
Anden planlægning .....	7
Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder .....	9
Miljøscreening .....	9
<b>Lokalplanens bestemmelser</b>	
§ 1 Lokalplanens formål .....	11
§ 2 Lokalplanens område og zonestatus.....	11
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse .....	11
§ 4 Udstykning.....	12
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold.....	12
§ 6 Tekniske anlæg.....	13
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering .....	14
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	14
§ 9 Ubebyggede arealer .....	15
§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse .....	16
§ 11 Afløsning af lokalplan .....	16
Vedtægelsespåtegning .....	16
<b>Kortbilag</b>	
Kortbilag 1 – Matrikelkort .....	19
Kortbilag 2 – Lokalplankort .....	21
<b>Lovstof</b>	
Vejledning .....	22
Lokalplanens retsvirkninger .....	22
Klagevejledning.....	23
Fremlæggelse og indsigelsesfrist .....	23

## Læsevejledning

Overordnet indeholder lokalplanen to afsnit i form af en redegørelse og lokalplanens bestemmelser.

Redegørelsen er den forklarende del, der med beskrivende ord og illustrationer forklarer, hvilken indflydelse lokalplanens bestemmelser har på lokalplanområdet, og hvordan lokalplanen forholder sig til den øvrige planlægning.

Lokalplanens bestemmelser er bindende på de ejendomme, der omfattes af lokalplanen.

*Lokalplanen er udarbejdet af Hedensted Kommune, By & Landskab i samarbejde med RUM A/S, Flegmade 9A, 7100 Vejle / Erik Møllers Gade 41, 8700 Horsens.*

Copyright © Kort- og Matrikelstyrelsen og Copyright Blom

# Redegørelse

## Lokalplanens baggrund

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et konkret ønske om udvidelse af en eksisterende reprovirksomhed i Hedensted. Virksomheden har planer om udvidelse af sin produktions- og lagerkapacitet og har tilkøbt et naboareal for at sikre plads til bebyggelse og anlæg til kapacitetsforøgelsen.

For at sikre virksomhedens udviklingsmuligheder fremadrettet har Hedensted Kommune besluttet, at der kan udarbejdes en ny lokalplan for området, som udvider virksomhedens arealer til og mulighed for at etablere ny bebyggelse og anlæg.

## Eksisterende forhold

Lokalplanens område er beliggende øst for Remmerslund i den nordøstlige del af Hedensted og omfatter et areal på 63.678 m<sup>2</sup>

i alt, hvori indgår ejendommene matr.nr. 10ah, 10ao, 6cm samt en del af matr.nr. 10a, alle af Rimmerslund by, Hedensted.

Lokalplanområdet afgrænses mod nord af anden erhvervsbebyggelse samt af Spettrupvej, og mod syd af Reprovej. Lokalplanområdet støder mod vest op til anden erhvervsbebyggelse, mens det mod øst grænser op til det åbne land.

Lokalplanområdet rummer bebyggelse på i alt 13.191 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

Den eksisterende virksomhed ligger som en langstrakt øst-vestgående bebyggelse med en forholdsvis homogen karakter, der er sammensat af administrations-, produktions- og lagerfaciliteter med tilhørende befæstede arealer og parkering.

I den nordvestlige del af lokalplanområdet ligger en lagerhal, der også indgår i områdets fremtidige udviklingsmuligheder. Inden

for lokalplanområdet findes derudover en regnvandspumpestation, en telthal og et tankanlæg.

Virksomheden har sin hovedadgang via 2 overkørsler til Reprovej. Derudover har virksomheden vejadgang til området fra Spettrupvej.

Terrænet på den udnyttede del af virksomhedens ejendom er gradvist blevet nivelleret for at sikre samme gulvkote i produktions- og lagerbygningerne.

Den østlige del af grunden, som endnu er ubebygget, henligger som opdyrket mark undtagen et mindre område med træbevoksning. Langs en mindre del af lokalplanområdets afgrænsning er der etableret en hegnsbeplantning, som delvist afskærmer et større ubebygget areal, hvoraf en del anvendes til parkering.

I det sydvestlige hjørne af lokalplanens område findes en overpløjet gravhøj, som er omfattet af museumslovens § 26.



Luftfoto, som viser den eksisterende virksomhedes bebyggelse og anlæg i 2014



*Virksomhedens eksisterende bebyggelse fremstår overvejende med grafisk rene og enkle former og en farveholdning fra gråtoneskalaen*

## Lokalplanens indhold

### Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er at åbne mulighed for udvidelse af en eksisterende virksomheds produktionskapacitet og bebyggelse. Desuden har lokalplan til formål at sikre en tilstrækkelig klimatilpasning, således at virksomheden rustes til at håndtere en øgende mængde overfladevand på egen grund. Samtidig skal det sikres, at lokal afledning af regnvandet ikke medfører forurening.

### Zonestatus

Hovedparten af lokalplanområdet ligger i byzone og med lokalplanens vedtagelse overføres den resterende del også til byzone.

### Anvendelse og bebyggelse

Lokalplanens område udlægges til lettere industri- og håndværksvirksomhed. Der åbnes ikke mulighed for at etablere boliger, hvilket skal hindre, at der opstår miljø- og interessekonflikter, som kan hæmme de erhvervs-mæssige muligheder i det samlede industriområde, virksomhedens ejendom udgør en del af.

Der fastlægges en bebyggelsesprocent på maksimalt 50 for lo-

kalplanens område som helhed, hvilket giver mulighed for at opføre yderligere ca. 18.650 m<sup>2</sup> i området. Der udlægges byggefelter indenfor hvilke ny bebyggelse skal opføres.

Lokalplanen skal fastlægge placering og omfang af fremtidig bebyggelse. Desuden skal det gennem bestemmelser for bebyggelsens formsprog og materialevalg sikres, at eksisterende og kommende bebyggelse fremtræder ensartet. Derudover skal det gennem bestemmelser for udformning af de ubebyggede arealer og skiltning sikres, at områ-

det samlet set opleves roligt og harmonisk.

Området kan kun udstykkes yderligere, hvis såvel en bebyggelsesprocent på 50 som de fastlagte parkeringskrav til bebyggelsen kan overholdes for hver enkelt ejendom, der udstykkes.

Ny bebyggelse kan opføres i op til 2 etager. Generelt må intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade gives en højde, der overstiger 12 m målt fra færdigt terræn. Dog åbnes der mulighed for, at enkelte bygningsdele som f.eks. afkast kan opføres i større højde, når dette er nødvendigt for virksomheders drift eller produktion eller hensigtsmæssigt for at håndtere påvirkning af omgivelserne med emmissioner.

### Vej- og parkeringsforhold

Virksomheden har 2 overkørsler til både Reprovej og Spettrupvej, hvilket fastholdes i lokalplanen. De overkørsler til Spettrupvej, som har hørt til en nu nedrevet bolig, forskydes mod øst for at sikre en god intern trafikafvikling i den udvidede virksomhed.

Af trafikikkerhedsmæssige årsager reguleres ind- og udkørsel til Spettrupvej således, at den østligste overkørsel kun kan an-



*Virksomheden har i sin farvesætning af bebyggelsen udvalgt en ensartet signaturfarve til mindre bygningsdele og firmalogo mv.*



*Eksisterende bebyggelse og anlæg i lokalplanens område set fra Reprovej mod nordøst*

vendes til udkørsel, og at den vestligste kun kan anvendes til indkørsel, når den østligste overkørsel er etableret.

Da Spettrupvej er forholdsvis smal, sikrer lokalplanen desuden, at den overkørsel hertil, som forskydes mod øst, tilsluttes med en 90° vinkel for minimum samme vejlængde som længden af de største køretøjer, der servicerer virksomheden. Desuden udlægges en 5 m vejbyggelinje langs Spettrupvej, som skal respekteres ved anlæg og byggeri, således at der er gode oversigtsforhold, og at en eventuel senere udvidelse af vejbredden på Spettrupvej ikke hindres.

Det fastlægges, at der skal etableres 1 ny parkeringsplads pr. påbegyndt 200 m<sup>2</sup> bruttoetageareal, hvilket står i forhold til, at store dele af bebyggelsen er lager og virksomhedens ansatte arbejder i 3-holdsskift.

### **Ubebyggede arealer**

Lokalplanen hindrer ikke terrænregulering i et omfang, som kan sikre en niveaufri intern transport i virksomhedens område. Der udlægges areal til et beplantet skræntanlæg mod det åbne land langs lokalplanområdet øst- og sydgrænse, hvor sådanne terrænspring kan optages, og hvor beplantning af skræningen skal bidrage til sikre en visuelt god overgang til det åbne land.

Lokalplanen skal sikre etablering af faciliteter til lokal afledning af regnvand inden for lokalplanens område. Håndtering af regnvand kan bl.a. ske i det areal, som langs området øst- og sydgrænse udlægges til et bevokset skræntanlæg. Ligeledes udlægges areal til fortsættelse af den eksisterende hegns- og træbeplantning langs en del af lokalplanområdet afgrænsning mod syd, øst og vest.



*Eksempel på eksisterende skiltning og arkitektonisk fremtræden*



*Eksisterende bebyggelse og anlæg i lokalplanens område set fra virksomhedens egne arealer mod vest og Reprovej*



Illustration af en mulig fremtidig bebyggelse, anlæg og indretning ifølge lokalplanens bestemmelser

## Forholdet til kommuneplanen

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammer for lokalplanlægning og beliggende i rammeområde 5.E.23 "Erhvervsområde nord i Hedensted".

Rammeområde 5.E.23 er udlagt til lettere industri.

Ifølge rammebestemmelserne for området må bygelse opføres i op til 2 etager og i maks. 12 m højde og bebyggelsesprocenten er fastsat til maksimalt 50.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer for lokalplanlægning.



Område omfattet af lokalplan 116 er angivet med transparent blå farve  
 Område omfattet af lokalplan 1093 er afgrænset med rød streg  
 Område, som overføres til byzone er angivet med transparent rød farve

## Anden planlægning

### Aflysning af lokalplan

En del af lokalplanens område er omfattet af lokalplan 116 vedr. et areal ved Reprovej og Spettrupvej i Hedensted, som er vedtaget af Hedensted Byråd den 10. januar 2000.

Ved den offentlige bekendtgørelse af byrådets endelige vedtagelse af lokalplan 1093, aflyses lokalplan 116 indenfor det område, som er omfattet af lokalplan 1093.

Illustrationen på side 6 viser de områder, som er omfattet af henholdsvis lokalplan 1093 og 116.

### Zoneforhold

Hovedparten af lokalplanens område ligger i byzone.

Ved den offentlige bekendtgørelse af byrådets endelige vedtagelse af lokalplan 1093 overføres den resterende del af lokalplanens område fra landzone til byzone. Arealet, som skal overføres til byzone fremgår af illustrationen på side 6.

### Servitutter

Lokalplan 116 er tinglyst på en del af ejendommene omfattet af lokalplan 1093. For disse ejendomme skal lokalplan 116 slettes af tingbogen i forbindelse med den offentlig bekendtgørelse af byrådets endelige vedtagelse af lokalplan 1093.

Desuden er der på matr. nr. 10 ao den 17. marts 1986 tinglyst en forkøbs-/tilbagekøbsret for Hedensted Kommune, hvis parcellen ikke udnyttes til bebyggelse inden for et fastsat åremål. Servituten er ikke uforenelig med en realisering af lokalplanen, og lodsejer/bygherre kan lade servituten aflyse, da den ikke længere er relevant. Hedensted Kommune er påtaleberettiget.

Derudover er der ikke tinglyst servitutter på ejendommene, som vurderes at være uforenelige med lokalplanens bestemmelser.

Det er lodsejeres og bygherrers ansvar at sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Lodsejer/bygherre er således selv forpligtet til at indhente digitale data eller andre oplysninger om ledningers og byggelinjers nøjagtige placering samt deklaraationsbestemmelsernes nøjagtige ordlyd som forudsætning for projektering af bygge- og anlægsarbejder. Der kan stilles krav om, at bygherrer leverer disse data til brug for byggesagsbehandling, dersom bygningsmyndigheden kræver det.

### Støjforhold

Hedensted Kommune er myndighed for støj og som udgangspunkt reguleres virksomhedens støjpåvirkning af omgivelserne gennem dens miljøgodkendelse.

På tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse er det generelt et

krav, at kommunens virksomheder skal overholde grænseværdierne i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 om "Ekstern støj fra virksomheder".

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier er angivet som det A-vægtede ækvivalente korrigerede støjniveau. Det ækvivalente støjniveau er støjens middelværdi over et længere tidsrum (om dagen 8 timer, om aftenen 1 time og om natten ½ time). Grænseværdierne skal således overholdes som et gennemsnit over et tidsrum, som varierer alt efter, hvornår på døgnet, støjen forekommer. Lokalplanen udlægger området til lettere industri, hvilket defineres som "kategori 2" i det her på siden viste skema med "Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj". Uanset hvilke grænseværdier, der er angivet for "kategori 2", skal grænseværdierne for mere støjfølsomme anvendelser dog overholdes i skel mod ejendomme med disse anvendelser.

Der er nogen afstand til nærmeste byområder med mere støjføl-

Områdetype	Mandag - fredag kl. 07 - 18 og lørdag kl. 07 - 14	Mandag - fredag kl. 18 - 22, lørdag kl. 14 - 22, søn- og helligdag kl. 07 - 22.	Alle dage kl. 22 - 07
1. Erhvervs- og industriområder	70 dB	70 dB	70 dB
2. Erhvervs- og industriområder med forbud mod generende virksomheder	60 dB	60 dB	60 dB
3. Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområder (bykerne)	55 dB	45 dB	40 dB
4. Etageboligområder	50 dB	45 dB	40 dB
5. Boligområder for åben og lav boligbebyggelse	45 dB	40 dB	35 dB
6. Sommerhusområder og offentligt tilgængelige rekreative områder	40 dB	35 dB	35 dB

*Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj.*

somme anvendelser end lokalplanområdet, som er omgivet af andre ejendomme, der også anvendes til industri.

I forhold til blandede bolig- og erhvervsområder eller boligområder, som har lavere grænseværdier, ligger lokalplanområdets udvidelsesmulighederne længere borte end end lokalplanområdets eksisterende bebyggelse. Lokalplanens udvidelsesmuligheder vurderes derfor ikke at give anledning til en væsentlig ændring i støjpåvirkning af områder med mere støjfølsom anvendelse.

### Grundvand

Lokalplanens område er lokaliseret i et område, som i statens vandplaner er udpeget med almindelige drikkevandsinteresser. Virksomheders emissioner og eventuelt nødvendige krav til sikkerhedsforanstaltninger for

at undgå eventuel forurening håndteres generelt gennem virksomhedernes miljøgodkendelse. Lokalplanen indeholder desuden bestemmelser, som skal bidrage til at sikre, at forurening på grund af uheld kan undgås.

På denne baggrund vurderes det, at planlægningen ikke medfører en væsentlig ændret eller forøget påvirkning af grundvandsressourcerne.

### Jordforurening

Der er ikke inden for lokalplanens område registreret jordforurening på vidensniveau 1 eller 2 i henhold til Lov om jordforurening. Arealer i byzone klassificeres imidlertid som udgangspunkt generelt som områder, hvor jorden antages at være lettere forurenede.

Eventuel flytning af jord skal an-

meldes til Hedensted Kommune. Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet konstateres tegn på jordforurening, skal kommunens miljøafdeling underrettes hurtigst muligt.

### Spildevand

På tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse er lokalplanområdet ikke i sin helhed omfattet af spildevandsplanen, hvorfor der sideløbende med lokalplanlægningen er udarbejdet et tillæg nr. 27 til Hedensted Kommunes spildevandsplan.

Den eksisterende bebyggelse i lokalplanens område er separat-kloakeret. Ifølge tillæg nr. 27 til spildevandsplanen bliver den nye del af virksomhedens bebyggelse og anlæg spildevandskloakeret.

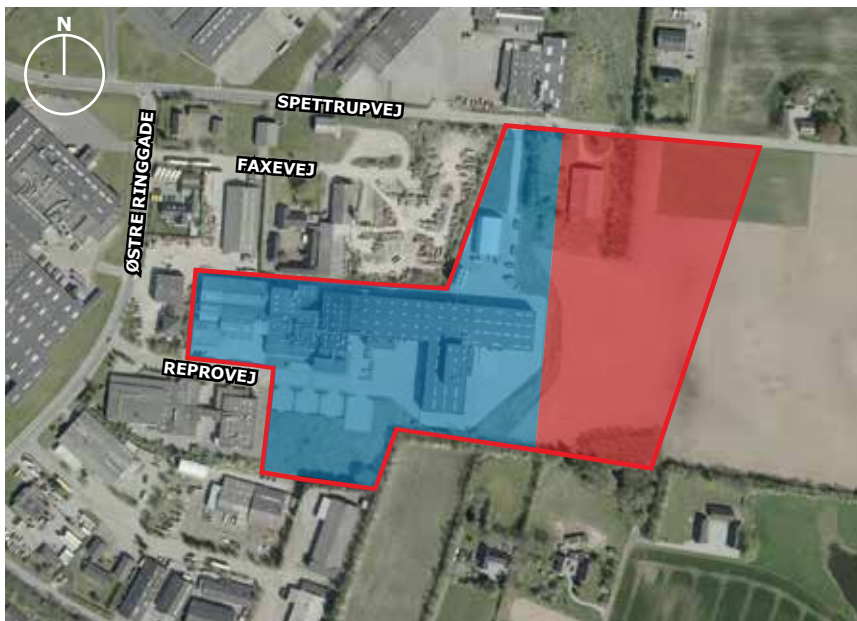
Spildevand ledes til Hedensted Renseanlæg, hvor det kan håndteres inden for anlæggets kapacitet. Den forøgede udledning af spildevand kan rummes inden for renseanlæggets nuværende udledningstilladelse.

### Overfladevand

Håndtering af overfladevand forudsætter private løsninger til lokal afledning af regnvand.

Kravet om lokal afledning af regnvand giver anledning til bestemmelser i lokalplanen om overdækning over og fast bund under opbevaring/håndtering af de kemikalier, virksomheden bruger, hvilket ikke er en ændring i forhold til, hvordan virksomheden håndterer sine kemikalier på tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse.

Det eksisterende udligningsbassin for regnvand i området tilhører Hedensted Spildevand A/S og udgør en del selskabets ledningsnet. Der kan derfor ikke foretages yderligere afledning hertil



Afledningsforhold på tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse

Med transperant blå farve er angivet den andel af lokalplanområdet, hvor der er forudsat lokal afledning af regnvand fra 60 % af bebyggelse og ikke permeabel befæstelse.

Med transperant rød farve er angivet den andel af lokalplanområdet, som spildevandskloakeres med forudsat lokal afledning af regnvand fra 100 % af bebyggelse og ikke permeabel befæstelse.



uden særskilt aftale med spildevandsselskabet.

På tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse er spildevandsselskabets ledningsnet dimensioneret til at aflede regnvand fra 40 % af bebyggelse og befæstelse i den del af lokalplanområdet, som er taget i brug. Regnvandshåndtering fra de øvrige 60 % heraf og fra 100 % af nye bebyggede og befæstede arealer skal foretages ved lokal afledning af regnvand i form af nedsivning/fordampning indenfor virksomhedernes egne arealer.

Det forventes, at nedsivning af regnvand inden for lokalplanens område kan fungere med de rette anlæg eller tekniske løsninger til lokal afledning af regnvand, fordi Hedensted -området overvejende består af arealer med sandjord. Lokalplanen fastlægger ikke præcis, hvordan disse anlæg skal udformes eller placeres, da der skal være mulighed for, at anvende tidssvarende løsninger efterhånden som virksomheden udbygges og at tilpasse regnvandshåndteringen til virksomhedens andre anlæg.

Der vil blive stillet krav om konkrete løsninger til regnvandshåndteringen i forbindelse med byggeansøgning.

Der kan desuden stilles krav til bygherren om dokumentation for, at disse løsninger vil kunne håndtere en mængde overfladevand, som står i forhold til omfanget af den ansøgte ny bebyggelse og befæstelse.

#### **Vandforsyning**

Lokalplanområdet forsynes med vand fra Hedensted Vandværk.

#### **Varmeforsyning**

Lokalplanområdets virksomhed er forsynet med naturgas, hvilket kan suppleres med overskuds-

varme fra såvel egen produktion som nært beliggende produktionsanlæg.

Lokalplanen muliggør desuden anvendelse af anlæg til indvinding af solenergi.

#### **Renovation og genbrug**

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

#### **Arkæologiske interesser**

I det sydvestlige hjørne af lokalplanens område findes en overpløjet gravhøj, som er omfattet af museumslovens § 26. Dette indebærer, at der skal foretages en arkæologisk undersøgelse af højen, såfremt den berøres af jordarbejde.

### **Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder**

#### **Landbrugsloven**

Det er en forudsætning for lokalplanens realisering, at NaturErhvervstyrelsen ophæver landbrugspligten for den af matr. nr. 10a, Rimmerslund By, Hedensted, som indgår i området, der er omfattet af lokalplan 1093.

#### **Museumsloven**

Bygherrer skal være opmærksomme på arkæologiske og fossile fund. Hvis der under anlægsarbejde træffes på fortidsminder, andre kulturhistoriske anlæg eller findes usædvanlige naturhistoriske genstande, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fundet, og Horsens Museum skal underrettes.

Arkæologiske og fossile fund, jordfaste fortidsminder (bo- og gravpladser, kulturlag og lignende) og geologiske genstande samt genstande af fossil karakter

(botaniske eller zoologiske, som knogler af dyr og lignende) er omfattet af museumslovens kapitel 8 om sikring af kultur- og naturarven.

Horsens Museum har foretaget en arkivalsk kontrol af det af lokalplanen berørte område. Der kendes ikke på forhånd til fortidsminder på arealet.

En stor del af arealet er allerede bebygget, og her vil der formentlig ikke være risiko for skjulte, jordfaste fortidsminder. På den østlige del af arealet, hvor området ligger i dyrket mark, kan der være risiko for fortidsminder.

Nærområdet er karakteriseret ved mange gravhøje og et helt særligt fortidsmindelandskab fra især yngre stenalder. Horsens Museum anbefaler derfor, at der forud for anlægsarbejder inden for dette område foretages arkæologiske forundersøgelser efter museumslovens paragraf 25-27 for at afklare, om der skulle befinde sig skjulte fortidsminder på stedet.

Hedensted Kommune skal anmelde bygge- og anlægstilladelser til Horsens museum. Samtidig skal bygherren oplyses om museumslovens §§ 25-27 om forhåndsvurdering, eventuel forundersøgelse m.v. og afholdelse af udgifter hertil.

### **Miljøscreening**

Det vurderes, at den samlede miljøpåvirkning inklusive de kumulative effekter af forslag til lokalplan 1093 og tillæg nr. 27 til spildevandsplanen er uvæsentlig, hvorfor der ikke er krav om udarbejdelse af en miljøvurdering i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer, lovbekendtgørelse nr. 939 af 3. juli 2013.

Planlægningen skal muliggøre en udvidelse af en eksisterende virksomhed, som ligger omgivet af andre erhvervsjendomme i et i kommuneplanen udlagt erhvervsområde. I forhold til 0-alternativet, hvilket vil sige de eksisterende forhold og den eksisterende drift af virksomheden, vurderes en eventuel ændring i påvirkningen af omgivelserne at være ubetydelig.

### **Screening for miljøvurdering**

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer, lovbekendtgørelse nr. 939 af 3. juli 2013, skal det for planer, som fastlægger rammer for fremtidig anlægstilladelse, klarlægges, hvorvidt der skal foretages en miljøvurdering af de pågældende planer. Planer skal miljøvurderes, såfremt indvirkningen på miljøet vurderes at være væsentlig.

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer skal der kun gennemføres en miljøvurdering af planer og programmer, hvis planerne må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Hedensted Kommune har foretaget en screening af planforslagene og har afgjort, at de ikke vil have en væsentlig indvirkning på miljøet. Afgørelsen skal i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer offentliggøres med begrundelse og klagevejledning, hvilket sker samtidig med, at planforslagene fremlægges i offentlig høring.

### **Forudgående 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 planforslagene. 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 10. til den 25. marts 2015 haft mulighed for at kommentere kommunens forventede afgørelse om ikke at gennemføre en miljøvurdering af planforslagene.

Horsens Museum har indsendt supplerende bemærkninger til miljøscreeningen, som er indarbejdet heri samt i lokalplanens redegørelse.

# Lokalplanens bestemmelser

## Hedensted Kommune Lokalplan nr. 1093 for et erhvervsområde ved Reprovej i Hedensted

I henhold til lov om planlægning (jf. lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 med senere ændringer) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

### § 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er

- at udlægge lokalplanens område til lettere industri- og håndværksvirksomhed,
- at muliggøre udvidelse af områdets erhvervsbebyggelse,
- at sikre fremtidig mulighed for en udvidelse af Spettrupvej gennem pålæg af en vejbyggelinje, og
- at sikre tilstrækkelig klimatilpasning gennem etablering af anlæg til lokal afledning og nedsivning af regnvand.

### § 2 Lokalplanens område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet omfatter matr.nr. 10ah, 10ao, 6cm og en del af matr.nr. 10a, alle af Rimmerslund By, Hedensted samt alle matrikler, der efter d. 1. maj 2015 udstykkes herfra, jf. lokalplanens kortbilag 1; Matrikelkort.
- 2.2 Hovedparten af lokalplanens område ligger i byzone og skal forblive i byzone.
- 2.3 Ved den offentlige bekendtgørelse af den endelige vedtagelse af lokalplan 1093, overføres den del af lokalplanens område, som er beliggende i landzone, til byzone.

### § 3 Lokalplanområdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet kan kun anvendes til erhverv såsom lettere industri- og håndværksvirksomhed og tilhørende administration.
- 3.2 Indenfor lokalplanens område skal der etableres anlæg til forsinkelser og lokal afledning af regnvand.
- 3.2 Der må ikke etableres boliger i området.

## § 4 Udstykning

- 4.1 Der kan kun ske matrikulær udstykning af selvstændige ejendomme inden for lokalplanområdet under forudsætning af, at der kan sikres
- mindst 5 m afstand fra bebyggelse til skel,
  - vejadgang til hver enkelt ejendom, og
  - at den maksimale bebyggelsesprocent samt parkeringskravene, der fastlagt i lokalplanens bestemmelser, kan overholdes inden for hver enkelt ejendom.

Denne bestemmelse hindrer dog ikke, at der kan ske arealsammenlægninger eller frastykkes mindre arealer til tekniske anlæg til brug for almen / fælles forsyningvirksomhed.

## § 5 Veje, stier og parkeringsforhold

### Veje

- 5.1 Langs Spettrupvej pålægges en vejbyggelinje 5 m fra vejskel som vist på kortbilag 2; Lokalplankort.

Mellem vejbyggelinjen og vejskellet må der ikke etableres bebyggelse og faste anlæg eller plantes træer.

### Vejadgang

- 5.2 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Reprovej og Spettrupvej - i princippet som angivet med sorte pile og bogstaverne A, B, C og D på kortbilag 2; Lokalplankort.

Overkørslerne til Reprovej markeret med sort pil og bogstaverne A og B på kortbilag 2 kan anvendes til at køre både ud af og ind i lokalplanens område.

Overkørsel C til Spettrupvej må kun anvendes til at køre ud af lokalplanens område, indtil overkørsel D er etableret. Når overkørsel D er etableret, må overkørsel C kun anvendes til at køre ind i lokalplanens område.

Overkørsel til Spettrupvej markeret med sort pil og bogstavet D på kortbilag 2 må kun anvendes til at køre ud af lokalplanens område.

Etablering af overkørsel D må kun ske under forudsætning af, at tidligere overkørsler markeret med røde pile på kortbilag 2 nedlægges.

Overkørsel D skal have en vinkelret tilslutning til Spettrupvej på en strækning, som mindst er lige så lang som de længste køretøjer, der skal færdes i lokalplanens område.

### Manøvre- og parkeringsarealer

- 5.3 Al manøvrering og parkering genereret af lokalplanområdets virksomheder skal foregå indenfor lokalplanens område.
- 5.4 Der udlægges manøvre- og parkeringsarealer i princippet som angivet med lys grå signatur på kortbilag 2, Lokalplankort.

- 5.5 Manøvrearealer, der anlægges til ensrettet trafik med motorkøretøjer skal anlægges med fast belægning i mindst 3 m bredde.

Manøvrearealer, der anlægges til dobbeltrettet trafik med motorkøretøjer skal anlægges med fast belægning i mindst 6,0 m bredde.

#### **Parkering**

- 5.6 Inden for manøvre- og parkeringsarealerne eller inden for byggefeltene angivet på kortbilag 2; Lokalplankort skal der etableres mindst 1 ny parkeringsplads pr. 200 m<sup>2</sup> påbegyndt bruttoetageareal inden for lokalplanens område.
- 5.7 Mindst de 2 første nye parkeringspladser inden for lokalplanens område skal etableres med en bredde på mindst 3 m og en længde på mindst 5 m, således at parkeringspladserne kan anvendes af en bevægelseshæmmet bilist.
- 5.8 Overkørsler, interne manøvrearealer og parkeringspladser skal anlægges i overensstemmelse med vejreglerne.
- 5.9 Færdsels- og parkeringsarealer kan etableres med permeabel belægning i det omfang anvendelsen og færdslen muliggør det - dog under hensyn til § 6.4.

Ad. 5.9: Gangarealer og parkeringsarealer til personbiler vil typisk kunne fungere med en permeabel belægning, hvilket kan bidrage til at reducere behovet for anlæg til lokal afledning af regnvand.

Ad. 6.1: Der stilles krav om konkrete løsninger til regnvandshåndtering i forbindelse med byggeansøgning. Der kan desuden stilles krav om dokumentation for, at disse løsninger vil kunne håndtere en mængde overfladevand, som står i forhold til omfanget af den ansøgte ny bebyggelse og ikke permeable befæstelse.

## **§ 6 Tekniske anlæg**

- 6.1 Der skal indenfor lokalplanens område etableres anlæg til lokal afledning af regnvand, som kan aflede regnvand fra 60 % af bebyggede og befæstede arealer inden for den del lokalplanområdet, som virksomheden allerede har taget i brug, og fra 100 % af bebyggede og befæstede arealer inden for den resterende del af lokalplanområdet - i princippet i overensstemmelse med grænseangivelsen vist med særlig blå signatur på kortbilag 2.
- 6.2 Alle områdets forsyningsledninger skal fremføres under terræn.  
Dog kan lokal afledning af regnvand ske via åbne render, grøfter, skræntanlæg, lavbundsarealer, parkeringsarealer og lignende.
- 6.3 Ingen form for belysning i lokalplanens område må placeres eller udføres således, at den kan virke forstyrrende eller vildledende for trafikanter på de omgivende offentlige færdselsarealer.
- 6.4 Flydende råvarer og farligt affald skal opbevares således, at der ved lækage eller spild ikke er risiko for forurening af jord, grundvand eller afløbssystemer.  
Opbevaringspladsen skal være overdækket og i øvrigt indrettes, således at indholdet af den største beholder kan tilbageholdes.  
Belægningen på opbevaringspladsen skal være tæt.
- 6.5 Der kan etableres anlæg til udnyttelse af solenergi til områdets forsyning.

## § 7 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 for lokalplanens område som helhed.
- 7.2 Al ny bebyggelse skal etableres indenfor de byggefelter, som er angivet med orange signatur på kortbilag 2; Lokalplankort.
- 7.3 Ny bebyggelse må maksimalt opføres i 2 etager og 12 m højde målt fra færdigt terræn til bygningens øverste punkt.

Dog kan enkelte tekniske anlæg, installationer og mindre bygningsdele gives en større højde under forudsætning af, at dette er nødvendigt for virksomheders drift eller produktion eller det er hensigtsmæssigt for håndtering af eventuelle emissioner.

## § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Ny bebyggelse skal opføres i et stringent og enkelt modernistisk formsprog, som fremtræder arkitektonisk tilpasset den eksisterende bebyggelse i området.
- 8.2 Tage på ny bebyggelse skal fremtræde flade.
- 8.3 Facader skal fremtræde i en farve fra gråtoneskalaen, som er visuelt tilpasset den eksisterende bebyggelses farver eller være hvide eller sorte.

Dog kan der til hver virksomhed vælges en enkelt afvigende signalfarve til logo, skiltning og mindre, lettere bygningsdele, under forudsætning af, at denne afvigende farves anvendelse er gennemgående og ens for en virksomheds samlede bebyggelse.

- 8.4 Ingen bygningsdele, beklædninger eller tagmaterialer må udføres i reflekterende materialer med en glansværdi over 30.

Bestemmelsen er dog ikke til hinder for indbygning af glaspartier i facaderne eller ovenlysvinduer eller for placering af solpaneler på bebyggelsen.

- 8.5 Anlæg til udnyttelse af solenergi (solpaneler) må kun opsættes på sorte eller mørkegrå bygningsoverflader og må ikke være bevægelige.

Solpaneler, som kan opleves fra samme synsvinkel, skal være af samme type og størrelse.

Solpaneler skal fremtræde som enkle flade paneler i en sort eller mørkegrå nuance, som er veltilpasset til det tag eller den facade, anlæggene opsættes på.

Solpanelerne skal opsættes parallelt med og direkte på underlaget. Dog kan solpaneler på tagflader opsættes med en anden vinkel end tagfladens under forudsætning af, at en tilstrækkelig høj murkrone effektivt sikrer, at de pågældende anlæg er visuelt afskærmede mod omgivelserne.

- 8.6 Indenfor lokalplanens område må der kun skiltes vedrørende virksomheder, som er etableret indenfor lokalplanområdet.
- 8.7 Der kan maksimalt opstilles 1 skilt ved hver overkørsel fra lokalplanens område til offentlig vej.
- Skilte opstillet ved overkørsel til offentlig vej må ikke have en størrelse eller placering, som vejmyndigheden vurderer kan være til gene for gode oversigtsforhold ved overkørslen eller på den offentlige vej.
- 8.8 Udover skiltning ifølge § 8.7, skal skilte opsættes på eller i tæt tilknytning til bebyggelse.
- Skilte må ikke størrelsesmæssigt virke dominerende i forhold til området eller bebyggelsen.
- Skilte på terræn må ikke etableres med det øverste punkt højere end 1,80 m over terræn.
- Skilte på bebyggelse må ikke placeres med det øverste punkt højere end 12 m over færdigt terræn.
- 8.9 Udover erhvervsmæssig skiltning må der kun opsættes færdselstavler/informationsskilte til orientering om funktionerne og manøvreringen på områdets interne manøvrearealer.
- 8.10 Skilte må ikke være bevægelige, og bebyggelse og skilte må kun belyses med diskrete og velafskærmede lyskilder.
- 8.11 Der må ikke opstilles skiltepyloner eller yderligere flagstænger til brug for reklameflag i området.

## § 9 Ubebyggede arealer

Ad. 9.1 og 9.2: Lokalplanen hindrer ikke terrænregulering i det omfang, som er nødvendigt for at sikre en niveaufri intern transport i i området. Derimod skal det sikres, at terræn i lokalplanens område, som ligger nærmere skel end 1 m, er tilpasset terrænniveauet på den anden side af det pågældende skel.

### **Eksempler på robuste arter af træer og større buske:**

Rødel - *Alnus glutinosa*  
 Fuglekirsebær - *Prunus avium*  
 Røn - *Sorbus aucuparia*  
 Hyld - *Sambucus niger*  
 Femhannet pil - *Salix pentandra*  
 Gråpil - *Salix senerea*  
 Øret pil - *Salix aurita*  
 Tørst - *Rhamnus fragula*  
 Hæg - *Prunus padus*  
 Dunet gedeblad - *Lonicera xylosteum*

- 9.1 Terrænregulering, som overstiger  $-/+ 0,5$  m må ikke ske med udgangspunkt nærmere skel end 1,0 m.
- 9.2 Der udlægges areal langs lokalplanområdets østlige og sydlige afgrænsning til etablering af et bevokset skræntanlæg - i princippet som angivet på kortbilag 2; Lokalplankort.
- Skræntanlægget skal anlægges, så det optager de terrænforskelle mellem lokalplanens område og de omgivende arealer, som kan opstå ved terrænregulering i lokalplanens område.
- Skræntanlægget skal beplantes med en blanding af robuste arter af træer og større buske, som i udvokset stand er egnede til visuelt at sløre terrænspring og overgange mellem lokalplanens område og naboarealerne.
- Skræntanlægget kan desuden etableres således, at det kan indgå i anlæg til lokal afledning af regnvand i lokalplanens område.
- 9.3 Der udlægges areal i mindst 5 m bredde langs en del af lokalplanområdets syd- og østgrænse til udbygning af et eksisterende beplantningsbælte - i princippet som angivet på kortbilag 2.

Eksisterende beplantning inden for arealudlægget skal bibeholdes og vedligeholdes, og resten af arealudlægget skal tilplantes således, at det udvokset vil fremstå som en harmonisk fortsættelse af den eksisterende beplantning.

- 9.4 Beplantning i lokalplanens område skal holdes 30 cm inden for eget skel.

## **§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse**

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før
- der er etableret parkeringspladser jf. lokalplanens §§ 5.6 - 5.7.
  - der er etableret de i forhold til bebyggelse og ikke permeabel befæstelse forudsatte og godkendte anlæg til lokal afledning af regnvand jf. § 6.1,
  - der er sket tilslutning af spildevandsafledning til offentlig kloak, og
  - der er etableret skræntanlæg og beplantning i overensstemmelse med lokalplanens § 9.

## **§ 11 Aflysning af lokalplan**

- 11.1 Ved den offentlige bekendtgørelse af byrådets endelige vedtagelse af lokalplan 1093, aflyses lokalplan 116 indenfor det område, som er omfattet af lokalplan 1093.

## **Vedtagelsespåtegning**

Forslag til lokalplan nr. 1093 er vedtaget af Hedensted Byråd den 27. maj 2015 og offentliggøres efter reglerne herom i planlovens § 24.

Kirsten Terkilsen  
Borgmester

Jesper Thyrring Møller  
Kommunaldirektør

---

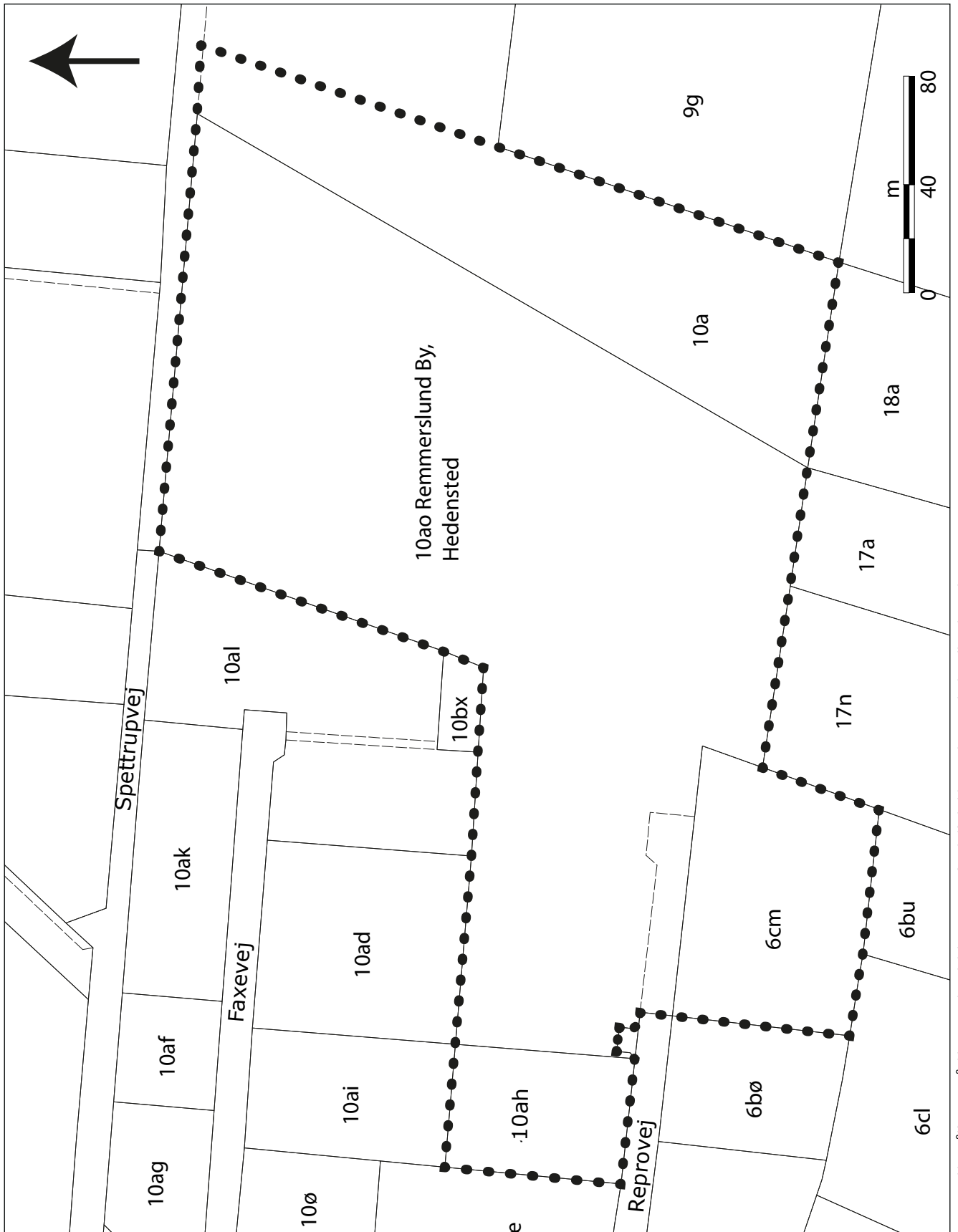
*Forslag til Lokalplan nr. 1093 fremlægges i offentlig høring i perioden fra den 3. juni til den 29. juli 2015.*





Kortbilag 1  
Matrikelkort

●●●●● Lokalplanområdets  
afgrænsning



Kortet er ikke målfast og må ikke anvendes til dokumentation for skelforhold og andre rettigheder, eller til projektering.

## Kortbilag 2 Lokalplankort

- Lokalplanområdets afgrænsning
- Vejbyggelinje 5 m fra vejskel
- Overkørsel og kørselsretninger
- Kørselsretning, som sløjfes ved etablering af overkørsel D
- Overkørsler, som sløjfes
- Byggefelt for ny bebyggelse
- Manøvre- og parkeringsareal
- Arealudlæg til skræntanlæg jf. § 9.2
- ▨ Arealudlæg til plantebælte jf. § 9.3
- ▨ Grænse mellem to principper for afledning af regnvand jf. § 6.1



Kortet er ikke målfast og må ikke anvendes til dokumentation for skelforhold og andre rettigheder, eller til projektering.

## Vejledning

### Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er en detaljeret plan for et afgrænset område i kommunen. Den fastlægger juridisk bindende bestemmelser om den fremtidige anvendelse af det areal og de bygninger, som lokalplanen omfatter.

Bestemmelserne kan for eksempel dreje sig om:

- områdets anvendelse,
- klimatilpasning,
- bebyggelsens art,
- vej- og stiforhold,
- bebyggelsens placering, omfang og materialer,
- bevaring af bygninger og landskabstræk,
- sikring af friarealer,
- friarealernes anvendelse,
- fælles anlæg samt
- beplantning.

Lokalplanens bestemmelser skal have hjemmel i Planloven. Lokalplanen må ikke stride mod den overordnede planlægning. Strider lokalplanen mod region- og kommuneplan, skal disse ændres, hvis lokalplanen ønskes gennemført.

Byrådet kan på ethvert tidspunkt lave et lokalplanforslag og skal gøre det:

- når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse,
- inden større udstykninger, bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivninger kan gennemføres samt
- når der skal overføres areal fra land- til byzone.

### Hvad er formålet med lokalplaner?

Formålet med lokalplanpligten er at opnå større sammenhæng i planlægningen og inddrage borgerne heri. Desuden er lokalplanerne Byrådets og borgernes garanti for, at den samlede kommuneplan bliver gennemført.

### Borgernes indflydelse

Borgerinddragelse er en vigtig del af planlægningen på alle niveauer. Derfor udarbejdes lokalplanen i første omgang som et forslag, der offentliggøres i mindst 8 uger med henblik på, at borgere skal have adgang til at se og kommentere forslaget. Herefter vurderer Byrådet eventuelle indsigelser og ændringsforslag og vedtager planen endeligt.

### Forholdet mellem Byggelovens og lokalplanens bestemmelser

I Byggeloven og særligt i bygningsreglementerne er der en lang række generelle krav og bestemmelser til og om byggeri. De skal være opfyldt, for at et byggeri er lovligt, og for at få byggetilladelse til byggeriet.

En stor del af disse bestemmelser kan i en lokalplan skærpes eller lempes.

Det vil sige, at de bebyggelsesregulerende bestemmelser, der udtrykkeligt er nævnt i lokalplanen, tilsidesætter Byggelovens bestemmelser.

Hvis ikke der er særlige bestemmelser i lokalplanen, der tilsidesætter byggelovens regler – så er det Byggelovens bestemmelser, der er gældende inden for lokalplanens område.

Det er denne koordinering mellem Byggelov og Planlov, der i lokalplanlagte områder f.eks. gør det muligt at bygge både højere og tættere, end det ellers er tilladt i Byggeloven.

## Lokalplanens retsvirkninger

### Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, må ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe

indholdet af den endelige plan.

Der gælder efter Planlovens §17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse, hvis der dermed skabes risiko for en forgribelse af den endelige plans indhold. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser 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 endelige retsvirkninger

Dette afsnit beskriver de retsvirkninger som opstår, når en lokalplan vedtages endeligt af Byrådet og offentliggøres.

Ifølge Planlovens §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 ikke krav om etablering af de anlæg mv., der er indeholdt i planen. Der er således ikke en pligt til at handle. Men hvis man agter at handle, det vil sige f.eks. opføre et nyt byggeri, ændre anvendelse eller udstykke sin ejendom eller lignende, så skal det ske efter retningslinierne og bestemmelserne i lokalplanen.

Byrådet kan ekspropriere fast ejendom eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen, jf. Planlovens §47.

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Til principperne hører normalt planens formåls- og anvendelsesbestemmelser. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Når en eventuel dispensation berører omkringboende interesser, skal disse underrettes om den påtænkte dispensation, og der skal gives mindst 14 dages frist til at fremkomme med eventuelle bemærkninger herom. Først efter udløbet af denne frist kan Byrådet jf. §19 i Planloven meddele dispensationen.

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. Planlovens §18.

Såfremt et forhold ikke særskilt er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i Byggeloven.

### **Miljøvurdering**

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer, lovbekendtgørelse nr. 939 af 3. juli 2013, skal det for planer, som fastlægger rammer for fremtidig anlægstilladelse, klarlægges, hvorvidt der skal foretages en miljøvurdering af de pågældende planer.

### **Screening for miljøvurdering**

Hedensted Kommune har foretaget en miljøscreening af forslag til lokalplan 1093 og spildevandstillæg nr. 27 og har afgjort, at planforslagene ikke vil have en væsentlig indvirkning på miljøet.

## **Klagevejledning**

### **Miljøvurdering og planer**

Kommunens afgørelse kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet.

Kommunens afgørelse om ikke at foretage en miljøvurdering skal i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer offentliggøres med en klagevejledning, hvilket sker samtidig med, at planforslagene fremlægges i offentlig høring.

### **Klagevejledning**

Borgere, virksomheder og organisationer, som ønsker at klage over kommunens afgørelse, skal anvende Natur- og Miljøklagenævnets digitale klageportal.

Klageportalen tilgås via [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Der er direkte link til disse steder via forsiden af klagenævnets hjemmeside [www.nmkn.dk](http://www.nmkn.dk).

Klagefristen er 4 uger fra den dato, hvor afgørelsen er offentliggjort på kommunens hjemmeside.

Vejledning om, hvordan borgere, virksomheder og organisationer skal logge på Klageportalen, findes på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk) samt på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside. På [www.nmkn.dk](http://www.nmkn.dk) findes information om, hvordan man klager via Klageportalen, bl.a. korte videovejledninger, "spørgsmål og svar" samt telefonnummer og email-adresse til supportfunktionen i Natur- og Miljøklagenævnet.

Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets behandling af en klage, at der indbetales et gebyr til Natur- og Miljøklagenævnet. Klagegebyret er fastsat til 500 kr. Gebyret betales via klageportalen. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside.

## **Fremlæggelse og indsigelsesfrist**

### **Offentliggørelse**

For at give borgerne i Hedensted Kommune mulighed for at sætte sig ind i lokalplanforslagets indhold skal lokalplanen være offentligt fremlagt i mindst 8 uger, jf. Planlovens § 24.

Lokalplanforslaget er fremlagt i offentlig høring i perioden:

Onsdag den 3. juni til  
onsdag den 29. juli 2015



## Hedensted Kommune

### **Fritid & Fællesskab**

Tjørnevej 6  
7171 Uldum

Tlf.: 79 75 50 00

Mail: [Fritidogfaelleskab@Hedensted.dk](mailto:Fritidogfaelleskab@Hedensted.dk)