

# Lokalplan 1021

for et erhvervsområde ved Barritskovvej 34 i Barrit.



Forslag



HEDENSTED  
KOMMUNE



# Indhold

## Redegørelse

Lokalplanens baggrund .....	3
Eksisterende forhold .....	3
Lokalplanens indhold.....	5
Forhold til Kommuneplanlægning .....	7
Anden planlægning .....	10
Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder .....	11
Miljøscreening .....	12

## Lokalplanens bestemmelser

§ 1 Lokalplanens formål .....	14
§ 2 Lokalplanens område og zonestatus.....	14
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse .....	14
§ 4 Udstykning.....	14
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold.....	15
§ 6 Tekniske anlæg.....	15
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering .....	15
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	16
§ 9 Ubebyggede arealer .....	17
Vedtagelsespåtegning .....	17

## Kortbilag

Kortbilag 1 – Matrikelkort med lokalplanafgrænsning .....	19
Kortbilag 2 – Byggefelter og anden arealanvendelse .....	21
Kortbilag 3 – Bevaringsværdi - struktur og bygninger .....	23

## Lovstof

Vejledning .....	24
Lokalplanens retsvirkninger .....	24
Klagevejledning.....	25
Fremlæggelse og indsigelsesfrist .....	26

## 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.

Copyright © Kort- og Matrikelstyrelsen og Copyright Blom

# Redegørelse

## Lokalplanens baggrund

Hedensted Kommune har besluttet at der skal udarbejdes en lokalplan for at sikre rammerne for den fremtidige udvikling af virksomheden med tilhørende datterselskaber beliggende Barritskovvej 34, 7150 Barrit på en mindre del af matr. nr. 1a Barritskov Hgd., Barrit.

Baggrunden for at planlægge for en udvidelse af virksomheden Aarstiderne A/S er et akut problem med pladsmangel i relation til produktion, lager og pakkeri.

Virksomheden startede i 1999 med at dyrke, pakke og levere frugt- og grøntkasser til kunderne.

Området har ikke tidligere været lokalplanlagt, men er blevet udbygget på baggrund af landzone-tilladelser.

## Eksisterende forhold

I dag handler virksomheden Aarstiderne ikke kun om frugt- og grøntkasser, men er udvidet til også at omhandle fisk- og kødkasser samt måltidskasser.

Varerne dyrkes i ind- og udland og leveres til pakkeriet på Barritskovvej, hvor det sorteres og pakkes i kasser til levering hos kunderne. En stor del af emballagen genbruges, for eksempel bliver trækasser hugget til flis og benyttes i flisfyret der leverer varme til virksomheden.

Hovedbestanddelen af virksomheden på Barritskovvej består af pakkeri og lager med tilhørende administration og udearealer. Derudover er der møde- og selskabslokaler. Mod nord og øst i lokalplanområdet er der væksthuse hvor der dyrkes grøntsager.

Øst for lokalplanområdet er der marker med testhaver til dyrkning af diverse grøntsager og



Billede 1: Den store bygning i træ benyttes som flislager



Billede 2: Eksisterende væksthuse. I forgrunden ses parkering P2.



Billede 3: Testhaver på markerne mod øst.



Billede 4: Fredskov der skærmer for virksomheden over mod Barrit



Billede 5: Avlsgården - den nuværende administrationsbygning.



Billede 6: Vinkelbygning med bindingsværk og port i gavl.

ligeledes benyttes nærheden til skov når der skal skaffes råvarer. Lokalplanområdet opleves ikke i sammenhæng med kysten, trods den kystnære beliggenhed. Dette skyldes den omkringliggende skov og anden beplantning samt landskabets udformning.

Matr. nr. 1a Barritskov Hgd., Barrit er på ialt ca. 280 hektar, med lokalplanområdet centralt placeret, hvilket bevirker at virksomheden er omgivet af natur i form af skov, vandløb, søer og marker. Endvidere er lokalplanområdet placeret i umiddelbar tilknytning til Barrit by. På trods af nærheden til Barrit opleves lokalplanområdet ikke i sammenhæng med byen. Dette skyldes blandt andet hovedbygningen til Barritskov- og landbrug, der med sit tilhørende parkanlæg markerer en klar opdeling mellem bymæssig bebyggelse og landbrugserhvervene.

#### Historien

Lokalplanområdet ligger i kulturmiljø nr. 121 Barritskov Hovedgård, der omfatter avlsgården til Barritskov.

Hovedgården Barritskov er kendt siden 1261, men de tidligere bygninger blev revet ned på grund af forfald og erstattedes i 1914-16. Hovedbygningen er ikke omfattet af lokalplanen. I lokalplanen indgår avlsgården til Barritskov, der er typisk for perioden 1880-94. Nordøst for avlsgården ligger en vinkelbygning, hvoraf den ene del står i bindingsværk med en portåbning i gavlen. Disse bygninger udgjorde den nordvestlige ramme om avlsgårdens bygninger. Mellem disse bygninger, ligger en stor pigstensbelagt gårdsplads, der indrammes mod syd af de egentlige avlsbygninger.

Barritskov er således et klassisk eksempel på en herregård fra perioden med stor kulturhistorisk værdi og arkitektonisk fortællekraft.

## Lokalplanens indhold

Lokalplanens bestemmelser skaber mulighed for fremtidig udvikling af virksomheden Aartiderne med tilhørende datterselskaber. Området vil udgøre ca. 5 hektar.

### Anvendelse

Lokalplanen udlægger området til erhvervsområde med tilhørende kontor og personalefaciliteter. Derudover giver lokalplanen mulighed for en gårdbutik, restaurant og dertilhørende selskabslokaler.

### Bebyggelse

Lokalplanen giver mulighed for at udvide den eksisterende bebyggelse med et maksimalt etageantal på 2 og en maksimal bygningshøjde på 10 meter.

For at værne om de kulturhistoriske værdier i området indgår der bevaringsbestemmelser i lokalplanen for den gamle avlsgård. Denne bygning er registreret ved hjælp af SAVE-analysemetoden (Survey of Architectural Values in the Environment) og indgår i planen med en bevaringsværdi på 4. Det stærke miljø omkring avlsgården sikres ved at tage udgangspunkt i strukturen i den eksisterende bebyggelse og videreføre den i de nødvendige udvidelser. I lokalplanen udlægges derfor byggefelter ovenpå eksisterende bebyggelse, for at sikre det meget værdifulde gårdmiljø.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for bebyggelsens udformning og ydre fremtræden for at sikre ensartethed mellem nyt og eksisterende byggeri. Byggefelterne placeres primært ved eksisterende bebyggelse og mod øst, således at det sikres, at der ikke sker en væsentlig negativ påvirkning af det omkringliggende landskab.

Da en mindre del af lokalplanområdet er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og nitratfølsomt ind-

vindingsopland (NFI), er det et af formålene med lokalplanen at sikre, at fremtidig anvendelse og bebyggelse sker under hensyntagen til grundvandsinteresserne. Der må i lokalplanområdet ikke etableres grundvandstruende virksomheder. Der redegøres i et særskilt afsnit for udlæg i OSD og NFI senere i lokalplanen.

### Vejadgang, stier og parkering

Ved offentligt tilgængeligt byggeri og erhvervsbyggeri til service og administration skal der sikres gode adgangsforhold for handicappede i henhold til byggeloven.

Der udlægges et nyt areal til parkering, således at lokalplanens bestemmelser om parkering sik-

rer, at der til enhver tid er areal til at håndtere dels det daglige parkeringsbehov, dels det lejlighedsvis parkeringsbehov ved selskaber og lignende.

Lokalplanen udlægger interne fordelingsveje, som giver mulighed for at betjene både varebiler, intern varefordeling samt trafik fra ansatte og gæster.

Der fastlægges en arealreservation til manøvrearealer for at sikre, at lastbiler kan vende i lokalplanområdet og derved ikke skabe farlige situationer på Barritskovvej.

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Barritskovvej ad Sigurd Stenhøj Vej eller fra Barritskovvej ad Vejlevej. Vejadgang skal forsat ske



Billede 7: Den nye parkeringsplads P2 nord for eksisterende bebyggelse



Billede 8: Eksisterende parkeringsplads P1 mod sydvest

fra de eksisterende vejadgange fra Barritskovvej og bestemmelser for adgangsvejenes bredde vil sikre, at lastbiltrafikken kan afvikles på en sikker måde.

Stisystemer skaber sammenhæng i lokalplanområdet og hjælper til at gående og kørende trafik så vidt muligt ikke færdes samme steder.

Skiltning og belysning i lokalplanområdet skal ske i overensstemmelse med gældende vejregler og så vidt muligt tilpasses omgivelserne. Derfor indgår der bestemmelser vedrørende skiltning og belysning i lokalplanen.



*Billede 9: Eksempel på sti der forbinder parkeringsplads med gårdmiljø*



*Billede 10: Lagerbygning langs Barritskovvej*

## Forhold til Kommuneplanlægning

Området er ikke tidligere kommuneplanlagt og derfor udarbejdes Kommuneplantillæg nr. 7, der udlægger et nyt rammeområde 3.E.12, sideløbende med lokalplanen.

### Grundvandsredegørelse

En mindre del af lokalplanområdet og rammeområde 3.E.12 er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og Nitratfølsomt Indvindingsopland (NFI). I henhold til den statslige udmelding om de kommende vandplaners retningslinjer 40 og 41 i forhold til byudvikling og anden ændret arealanvendelse i OSD og NFI, skal det godtgøres, at der ikke findes alternative placeringer, og at den ændrede anvendelse ikke indebærer risiko for forurening af grundvandet.

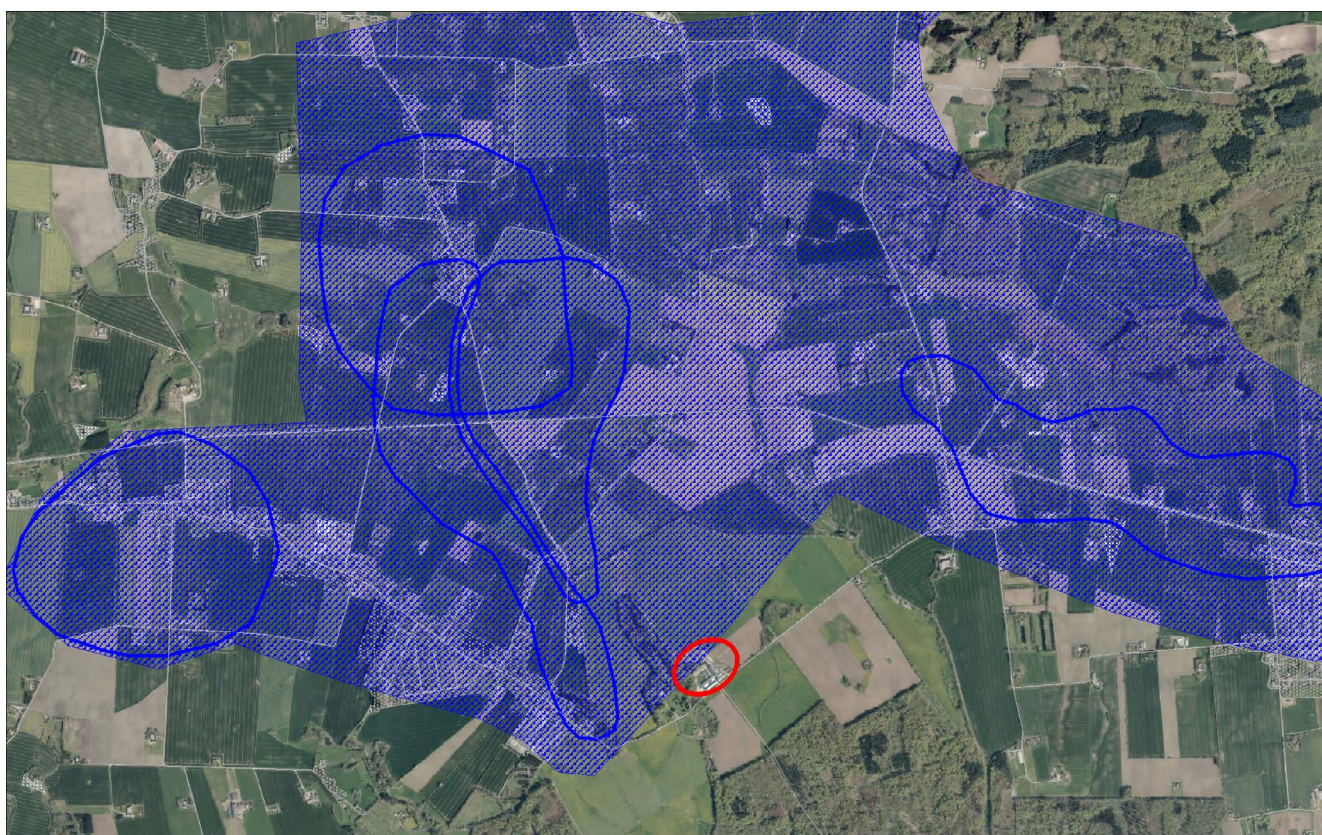
I det tilhørende Kommuneplantillæg nr. 7 redegøres der for virksomhedens tilhørsforhold til stedet, forsyningssituationen samt i hvilken grad og hvordan grundvandet er beskyttet i området.

Konklusionen på grundvandsredegørelsen er, at udvidelsen af bebyggelsen på det pågældende areal ikke kan give anledning til en væsentlig ændret påvirkning af grundvandsressourcen. I nærværende lokalplan er der ikke tale om en markant ændret anvendelse, da virksomheden er lovligt etableret på den pågældende lokation. Lokalplanen muliggør ikke ændringer, som kan medføre en ændret eller forøget påvirkning af eller risiko for grundvandsressourcen. Der er mulighed for at et evt. magasin kan håndteres i en efterfølgende landzonesagsbehandling, udenfor lokalplanområdet og udenfor OSD.

### Retningslinjer for bebyggelse i landzone, inden for kystnærhedszonen og i værdifuldt landskab

Kommuneplantillæg nr. 7 udlægger et areal i landzone til bebyggelse og anlæg, der ikke umiddelbart er tilknyttet landzoneerhverv. Kommuneplanens retningslinjer angiver, at landzonen så vidt muligt skal friholdes for bebyggelse og anlæg, som ikke er nødvendige for driften af landbrug, fiskeri og skovbrug.

Virksomheden er placeret i et område, der i Kommuneplan 2013 er udpeget som særligt værdifuldt landskab og større uforstyrrede landskaber. Ifølge kommuneplanens retningslinjer, så skal de værdifulde landskaber som hovedregel friholdes for byggeri, anlæg, støj og menneskeskabt lys. Hvor byggeri eller anlæg tillades, skal samspillet med landskabet prioriteres højt



Billede 11: Område med Særlige Drikkevandsinteresser vises her med blå, hvor lokalplanområdet er rødt.



Billede 12: Visualisering af lokalplanområdet fra kysten



Billede 13: Visualisering af lokalplanområdet fra Barritskovvej øst for erhvervsområdet



Billede 14: Visualisering af lokalplanområdet fra Vejervej nord for erhvervsområdet



og byggeriet skal besidde en høj arkitektonisk kvalitet.

Endvidere er lokalplanområdet i sin helhed beliggende i kystnærhedszonen, hvilket betyder at lokalplanområdet er omfattet af planlovens bestemmelser om beskyttelse af kystområder. Indenfor kystnærhedszonen forudsætter planlægning for anlæg i landzone, at der er en planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering samt at der redegøres for den visuelle påvirkning af kystlandskabet. Der skal derudover angives begrundelser for bygningshøjder over 8,5 m og der skal redegøres for eventuelle andre forhold, der er væsentlige for varetagelsen af natur- og friluftsmæssige interesser.

### **Funktionel begrundelse for placering i landzone, kystnærhedszonen og værdifuldt landskab**

Nærværende lokalplan udarbejdes på baggrund af et akut behov for udvidelse i bygningsmassen grundet pladmangel til pakkeri og lager i eksisterende virksomhed. Virksomheden har været placeret i området i 15 år og beskæftiger sig, ud over førnævnte pakkeri og lager, blandt andet med dyrkning af grøntsager i væksthuse inden for lokalplanområdet, testhaver på de tilhørende marker samt naturens grønt fra skovbunden uden for lokalplanområdet. Virksomheden har et omfang og en tilknytning til stedet, der betyder at det er uhensigtsmæssigt at flytte virksomheden eller dele af denne til byzone.

### **Visuel påvirkning af kystlandskabet og det værdifulde landskab**

Lokalplanområdet ligger ca. 1,6 km fra kysten af Horsens Fjord. Terrænet stiger jævnt fra kysten mod fastlandet, som vist på billede 12. Mellem lokalplanområdet og kysten er der et større fredet skovområde - Barritskov.



*Billede 15: Kort med markering af hvorfra billederne 12, 13 og 14 er taget med gule pile og rød markering af lokalplanområdet.*

Lokalplanområdet grænser mod nordvest op til fredskov matr. nr. 1n Barritskov Hgd., Barritskov. Et vandløb, to søer og parken ved Barritskov Gods er omgivet af beplantning og udgør lokalplanens grænse mod vest. Øst for lokalplanområdet er der en mark, som benyttes af virksomheden til dyrkning. Denne mark afgrænses af en beskyttet mose, der ligeledes er omgivet af høj beplantning. På sydsiden af lokalplanområdet på begge sider af Barritskovvej er vejen kantet af en allé af æbletræer, som udgør et væsentligt landskabeligt træk.

Også fra andre retninger vil realisering af lokalplanen ikke medføre negativ påvirkning af kystlandskabet, da der er tale om et område med eksisterende bebyggelse og beplantning.

Lokalplanen tillader ikke større bygningshøjder end dem, der al-

lerede findes i området. Den nye erhvervsbebyggelse vil derfor opleves sammenhængende med de eksisterende bygninger og i nogen grad blive afskærmet bag eksisterende bygninger samt eksisterende beplantningsbælter.

Eventuel belysning af udearealer vil blive koncentreret på virksomhedens arealer således, at det lys, der sendes opad, bliver minimeret mest muligt.

Derudover sikrer lokalplanen, at der i erhvervsområdet ikke må anvendes stærkt reflekterende bygningsmaterialer. I landsbyområdet sikrer lokalplanen, at der til udvendige bygningsdele ikke må anvendes stærke signalfarver og stærk reflekterende tagmateriale.

Angående varetagelsen af natur- og friluftsmæssige interesser vurderes realisering af lokalpla-

nen ikke at have nævneværdig betydning, da der alene er tale om en udvidelse af et eksisterende erhvervsområde som ved færden langs kysten vil være skjult bag tæt beplantning.

På baggrund af ovenstående vurderes det, at realisering af lokalplanen ikke vil give anledning til negativ påvirkning af det værdifulde og kystnære landskab.

### **Kulturmiljø**

Hele lokalplanområdet er udpeget som kulturmiljø i kommuneplanen.

Nybyggeri, udvidelse eller ændring af eksisterende bygninger, tekniske anlæg og større terrænrændringer inden for et udpeget kulturmiljø kan kun ske under hensyntagen til, at enkeltelementer eller sammenhænge mellem de kulturhistoriske elementer ikke herved forringes eller går tabt.

I forbindelse med udarbejdelsen af nærværende lokalplan er der sammen med Glud Museum foretaget en gennemgang af kulturmiljøet og bevaringsværdierne i området. Bevaringshensyn er indarbejdet i planen.

### **Natura 2000 områder og bilag IV-arter**

Kommunen må ikke vedtage planer, der kan skade yngle- og rasteområde for dyrearter eller ødelægge plantearter på EU's habitatdirektivs IV (Bek. nr. 408 af 01/05-2007).

Alle planer og projekter skal derfor vurderes i forhold til, om de kan skade Natura 2000 områder eller strengt beskyttede arter på bilag IV.

Planforslagenes afgrænsning er 210 meter fra Natura 2000-område N78 "Skove langs nordsiden af Vejle Fjord". Natura 2000-området beskytter først og fremmest forskellige skovnaturtyper langs Vejle Fjord. Inden for 500 meter fra lokalplanens afgrænsning

forekommer tre skovområder der er udpeget som Natura 2000-skov. Disse tre er skovparter med Natura 2000-skovnaturtyper "Bøg på muld". De ligger hhv. 420 meter, 470 meter og 480 meter fra det ønskede lokalplanområde. Det vurderes, at ingen af de nævnte skove vil kunne blive påvirket negativt af de påtænkte planforslag. To arter, som er udpegningsgrundlag for Natura 2000-området forekommer eller kan forekomme i området omkring Barritskov. Isflugl forekommer lejlighedsvis langs vandløbene og kan yngle i området. Og skovene ved Barritskov har en kvalitet, så hvepsevåge kan yngle i skovene. Der er dog ikke kendskab til nyere yngleforsøg. Det vurderes, at realisering af planerne ikke vil forringe disse to udpegningsarters ynglegrundlag.

Der forekommer en række arter i området, som figurerer på Habitatdirektivets bilag IV og som derfor skal beskyttes på deres yngle- og levesteder. Relevante bilag IV-arter i området omkring Barrit er: Arter af flagermus, odder, stor vandsalamander, spidsnudet frø og markfirben. Ingen af de kendte arter fra området vurderes at opholde sig i eller ved planforslagenes afgrænsning.

Ingen af de nævnte bilag IV-arter vurderes at blive påvirket af lokalplanen, da det nye byggeri ikke betyder et fysisk indgreb i naturbeskyttede områder eller betyder fjernelse af gamle træer eller eksisterende bygninger. Der er tale om udvidelse af en eksisterende virksomhed og det nye byggeri vurderes ikke at medføre en væsentlig ændret påvirkning af biologisk mangfoldighed eller nærområdets vilde dyre- og planteliv.

For alle arealudlæg gælder det, at naturtilstanden af områderne med tiden kan ændre sig. Levesteder for arterne kan derfor opstå eller forsvinde, hvis arealerne

ligger hen uden at blive udnyttet. Vurderingen bygger derfor på arealernes nuværende tilstand og den eksisterende viden, som kommunen er i besiddelse af.

## **Anden planlægning**

### **Planloven**

Lokalplanområdet er beliggende i landzone. Anvendelse og bygges efter bestemmelserne i lokalplanen kræver ikke landzonetilladelse efter planlovens §35, stk. 1, da bestemmelserne i lokalplanen træder i stedet for forudsætningerne for landzonetilladelse.

### **Servitutter**

Der er ikke fundet servitutter, der er uforenelige med lokalplanen. Følgende har dog betydning for lokalplanens udformning:

Langs Barritskovvej er tinglyst en fredning, der gælder for en 384 meter lang allé af vilde æbletræer. Lokalplanens afgrænsning mod syd følger alleen og overkørsler til lokalplanområdet er tilpasset placeringen af de fredede æbletræer.

Bygherrer skal være opmærksomme på, at der kan gælde andre servitutter indenfor lokalplanområdet.

### **Støjforhold**

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj skal overholdes i lokalplanområdet. Miljøstyrelsens støjgrænser fastsættes ud fra områdets anvendelse og den daglige støjbelastning forventes ikke at stige væsentligt ved lokalplanens realisering.

### **Grund- og overfladevand**

Der er en boring inden for lokalplanområdet, nordvest for administrationsbygningen (den gamle avlsgård), der benyttes til vand til kvæghold og havevanding.

En mindre del af lokalplanområdet er beliggende i et Område

med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og i et Nitratfølsomt Indvindingsopland (NFI). Der redegøres særskilt for udlæg af et mindre område i OSD og NFI i et det medfølgende kommuneplantillæg nr. 7.

Regnvand ledes i dag til Barritskov Bæk, Vejle Yderfjord. Med lokalplanlægningen sikres mulighed for placering af magasin til opsamlet tag- og overfladevand inden videre afledning. Den, jf. Vandplaner, forventede målsætning for vandløbet Barritskov Bæk om 'God økologisk tilstand' med en faunaklasse 5 er ikke registreret opfyldt. Tilstanden er, jf. Vandplaner, vurderet til 'Moderat økologisk tilstand'. Grundet recipientens tilstand og manglende målopfyldelse, kan der ikke forventes tilladelse til yderligere påvirkning af recipienten.

### **Spildevand**

Lokalplanområdet er ikke omfattet af spildevandsplanen for Hedensted Kommune.

Spildevand ledes i dag til to samletanke der tømmes efter behov. Disse to samletanke er beliggende inden for lokalplanområdet og vil med den ønskede bygningsmæssige udvidelse forsat kunne rumme den mængde spildevand, som virksomheden producerer.

Området er ikke spildevandskloakeret og i fald at der ønskes udledning af spildevand til Hedensted Spildevands ledning vil det resultere i et tillæg til spildevandsplanen.

### **Vandforsyning**

Virksomheden forsynes via Barritskovby Vandværk.

### **Varmeforsyning**

Lokalplanområdet er ikke omfattet af de i varmeplanen for Hedensted Kommune udlagte områder til kollektiv forsyning og forsynes derfor individuelt.

I dag sker opvarmning ved hjælp

af flis og lokalplanen muliggør udvidelse af flisladen til den forventede øgning i mængden af flis til opvarmning af de fremtidige bygninger.

Området skal til enhver tid følge den gældende varmforsyningsplan for området.

### **Jordforurening**

Der er ikke kendskab til jordforurening inden for lokalplanområdet.

Hvis der i forbindelse med bygge- eller anlægsarbejder i lokalplanområdet konstateres tegn på jordforurening, så skal Hedensted Kommunes miljøafdeling kontaktes omgående.

### **Renovation og genbrug**

Affald håndteres efter de til enhver tid gældende affaldsregulativer efter virksomheds- og affaldstyper.

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

### **NaturErhvervstyrelsen**

Hele det areal, som med kommuneplantillæg nr. 7 og lokalplan 1021 udlægges til erhvervsområde er pålagt landbrugspligt.

Det er en forudsætning for lokalplanens gennemførelse, at NaturErhvervstyrelsen ophæver landbrugspligten for den del af ejendommen matr. nr. 1a Barritskov Hgd., Barrit, som er omfattet af lokalplanens område.

### **Museumsloven**

Arkæologiske og fossile fund, jordfaste fortidsminder (bo- og gravpladser, kulturlag og lignende) og geologiske genstande og genstande af fossil karakter (botaniske eller zoologiske, som knogler af dyr og lignende) er omfattet af museumslovens kapi-

tel 8 om sikring af kultur- og naturarven. 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.

Bygherre skal være opmærksom 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 fortidsminder, og Horsens Museum skal underrettes.

Horsens Museum har foretaget en arkivalsk kontrol af lokalplanens område. Museet udtaler: Umiddelbart vest for lokalplanområdet ligger et fredet fortidsminde, sb. nr. 170102-52, som er resterne af et middelalderligt voldsted. Det er formodentlig en forgænger til det nuværende Barritskov.

Undersøgelser af andre, lignende anlæg viser, at voldsteder fra denne periode oftest har bestået af langt flere anlæg end selve borgtårnet og det befæstede anlæg. To mindre arkæologiske undersøgelser har påvist rester af bygninger fra både renæssanceherregården og 1700-tals økonomibygninger. Området er derfor udpeget som kulturarvsareal.

På baggrund af nærheden til disse anlæg anbefaler Horsens Museum, at der forud for anlægsarbejder indenfor lokalplanområdet foretages en arkæologisk forundersøgelse.

### **Miljøscreening**

Der er foretaget screening af forslagene til lokalplan 1021 og kommuneplantillæg nr. 7 i henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer (lovbekendtgørelse nr. 939 af 3/7/2013). I screeningen er det

vurderet, hvorvidt planerne har væsentlig indvirkning på miljøet på en række områder (kulturarv, arkitektonisk arv, arkæologisk arv, materielle goder m.m.).

Kommunen har vurderet, at der er tale om et mindre område på lokalt niveau samt at planerne ikke har en væsentlig indvirkning på miljøet, og derfor skal den ikke miljøvurderes. Der er således ikke krav om udarbejdelse af en miljøvurdering i henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer.



# Lokalplanens bestemmelser

## Hedensted Kommune

### Lokalplan nr. 1021 for et erhvervsområde ved Barritskovvej i Barrit.

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 fastlægge områdets anvendelse til erhvervsformål.
- at anvendelse og bebyggelse af området sker under hensyntagen til drikkevandsinteresserne i området.
- at sikre, at områdets nuværende grønne karakter og indpasning i landskabet fastholdes.

#### § 2 Lokalplanens område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1. Området omfatter en del af matr. nr. 1a Barritskov Hgd., Barrit.
- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i landzone og skal forblive i landzone.
- 2.3 Lokalplanen erstatter de nødvendige tilladelser efter planlovens § 35, stk. 1 som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse (bonusvirkning af landzonetilladelser jf. planlovens § 15, stk. 4 og § 36, stk. 1, nr. 5).

#### § 3 Lokalplanområdets anvendelse

- 3.1 Området skal anvendes til erhverv med tilhørende væksthuse, lager, kontorer og personalefaciliteter. Lokalplanen giver derudover mulighed for en gårdbutik, selskabslokaler og en mindre restaurant.
- 3.2 Der må til enhver tid inden for lokalplanområdet ikke etableres grundvandstruende virksomheder.

#### § 4 Udstykning

- 4.1 Der kan ikke udstykkes yderligere ejendommen inden for lokalplanområdet.

## § 5 Veje, stier og parkeringsforhold

### Veje

- 5.1 Lokalplanområdet vejbetjenes ad Barritskovvej med vejadgange som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Vejbredden skal ved nyudlæg minimum være 10 meter, således at to lastbiler kan passere hinanden.
- 5.3 Der er udlagt en vendeplads til intern trafik med en radius på 15 meter, i princippet som vist på kortbilag 2.

### Stier

- 5.4 Der kan etableres stier efter behov

### Parkering

- 5.5 Al parkering skal håndteres inden for lokalplanens afgrænsning.
- 5.6 Der skal etableres det for driften nødvendige antal parkeringspladser indenfor lokalplanområdet, til brug for anlæggets administration, medarbejdere samt gæster på områderne P1 og P2 i princippet som vist på kortbilag 2.

## § 6 Tekniske anlæg

- 6.1 Alle forsyningsledninger i lokalplanområdet skal fremføres under terræn.
- 6.2 Eventuelle solenergianlæg må ikke være synlige fra offentlig vej og må ikke medføre blændingsgener for omgivelserne.
- 6.3 Indenfor lokalplanområdet kan der etableres de nødvendige tekniske anlæg til områdets forsyning, f.eks. transformerstationer og lign., såfremt anlæggene så vidt muligt afskærmes eller integreres i bygningerne.
- 6.4 Udendørs belysning, herunder belysning af arbejdsarealer, må ikke være til gene for omgivelser og skal blive koncentreret på egne arealer således, at det lys, der sendes opad, bliver minimeret mest muligt.
- 6.5 Alt regnvand fra nye bygninger og større bygningsrenoveringer, der kan sidestilles med nybyggeri, skal nedsives på egen grund fx ved hjælp af tekniske tiltag som fx faskiner, LAR, grønne tage og/eller regnvandsbassin.

## § 7 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Bebyggelsesprocenten indenfor lokalplanområdet må ikke overstige 50 %.

- 7.2 Bygningshøjden må maksimalt være 2 etager og ikke overstige 10 meter i højden.
- 7.3 Nybyggeri skal placeres inden for de på kortbilag 2 markerede byggefeltter.
- 7.4 Inden for de orange markerede byggefeltter 2 og 3 på kortbilag 3, må bygningerne gerne nedrives. Nye bygninger skal placeres indefor for de orange byggefeltter med facaden ud mod gårdspladsen, således at strukturen omkring gårdmiljøet sikres.

## **§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden**

- 8.1 Nye bygninger skal tilpasses de eksisterende bygninger på ejendommen med hensyn til materialer og udformning.  
  
Der gives mulighed for brug af grønne tage - dog ikke på de på kortbilag 3 angivne orange markerede bygninger jf. § 9.3 og 9.4.
- 8.2 Inden for de orange markerede bygninger på kortbilag 3 må der kun opføres ny bebyggelse i røde teglsten, med sort tag og en taghældning på 45 grader.
- 8.3 Den på kortbilag 3 angivne bevaringsværdige bygning 1, må ikke nedrives uden Hedensted Kommunes tilladelse.
- 8.4 Facaderne på bygning 1, jf. kortbilag 3, må ikke ændres, således at de hverken pudses op eller males.
- 8.5 Taget på bygning 1, jf. kortbilag 3, skal bibeholdes i samme materiale og farve som på lokalplanens tilblivelse.
- 8.6 De på kortbilag 3 angivne bygning 2 og 3 er ikke udpegede som bevaringsværdige, men om- eller tilbygning af disse to bygninger skal så vidt muligt ske i overensstemmelse med det nuværende materiale, højde og udformning.

### **Skiltning**

- 8.7 Skiltning skal ske i form af facadeskiltning eller orienteringsskiltning og må ikke belyses.
- 8.8 Skilte må ikke opsættes på tag, eller således, at dele af skiltet rager op over facaderne.
- 8.9 Orienteringsskilte skal udformes med henblik på at orientere og må ikke være dominerende.



## **§ 9 Ubebyggede arealer**

- 10.1 Der må ikke opstilles flagstænger til reklameflag i området.
- 10.2 Udendørs oplag skal så vidt muligt undgås ud mod Barritskovvej.

## **Vedtagelsespåtegning**

Forslaget til Lokalplan nr. 1021 er vedtaget af Hedensted Byråd den 17.12.2014 og offentliggøres efter reglerne herom i planlovens § 24.

Kirsten Terkilsen  
Borgmester

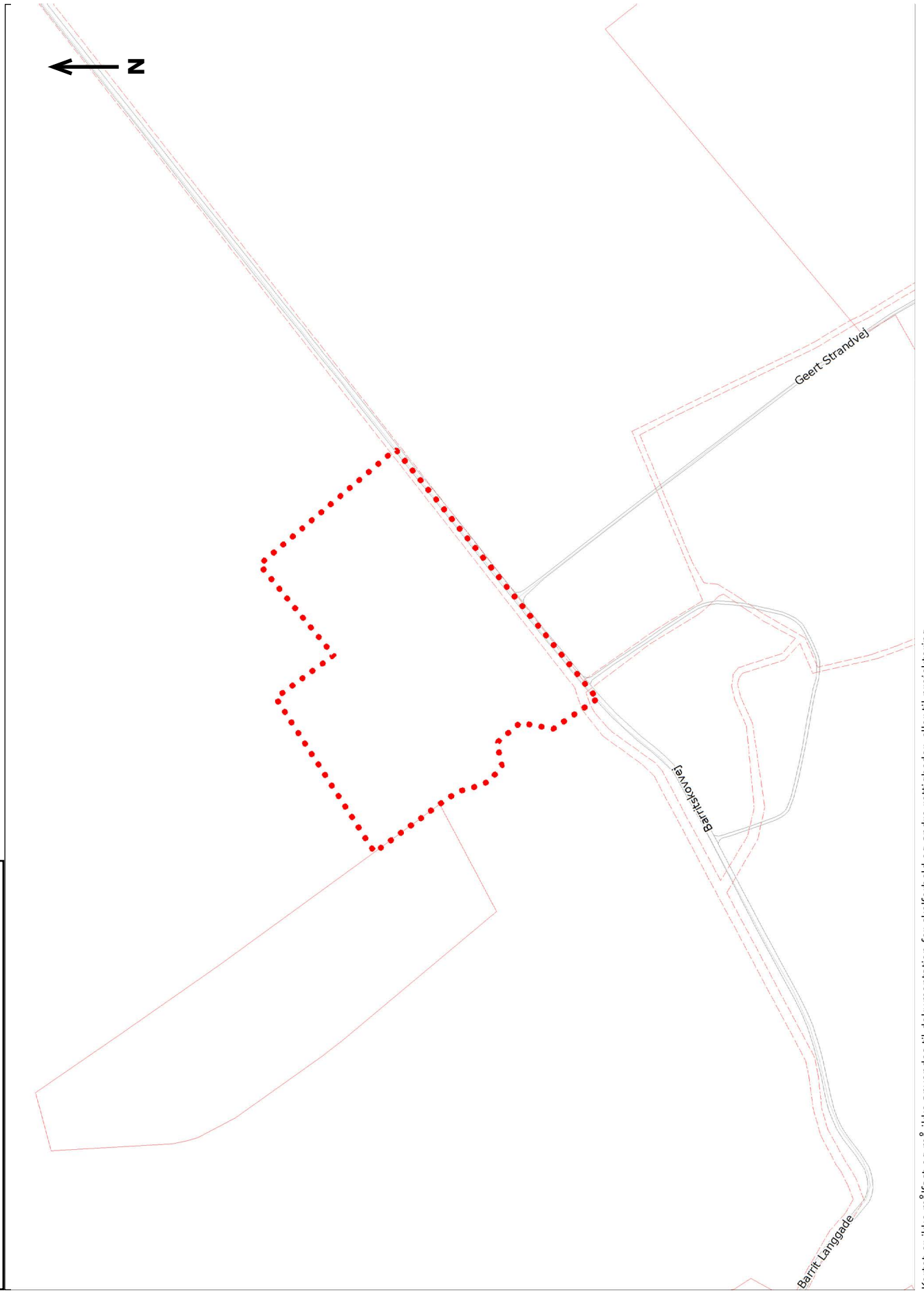
Jesper Thyrring Møller  
Kommunaldirektør

---

*Forslaget til Lokalplan nr. 1021 er i henhold til planlovens §24, stk. 3 offentliggjort i perioden fra den 22.12.2014 til den 27.02.2015.*



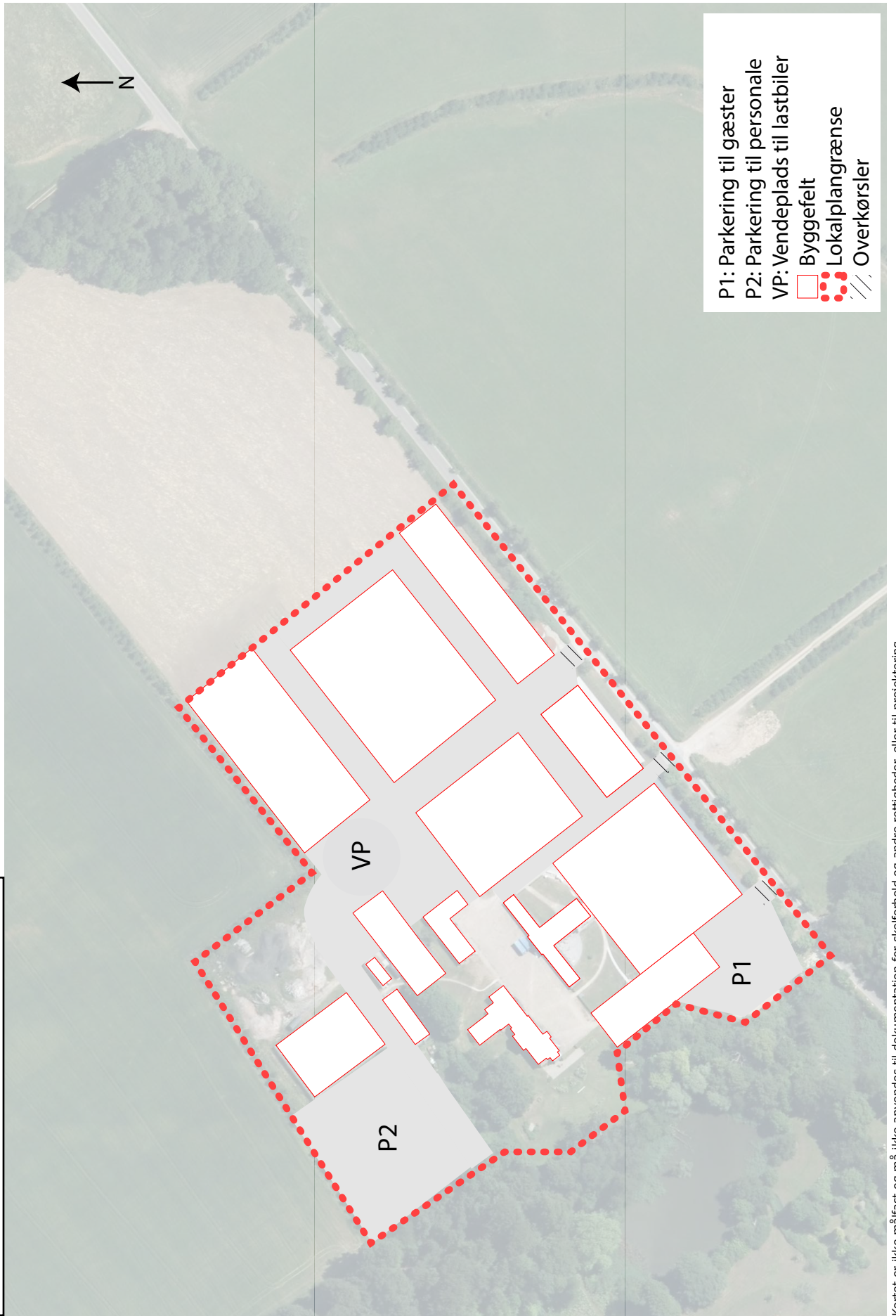
Kortbilag 1 - Matrikelkort med lokalplanafræsning



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



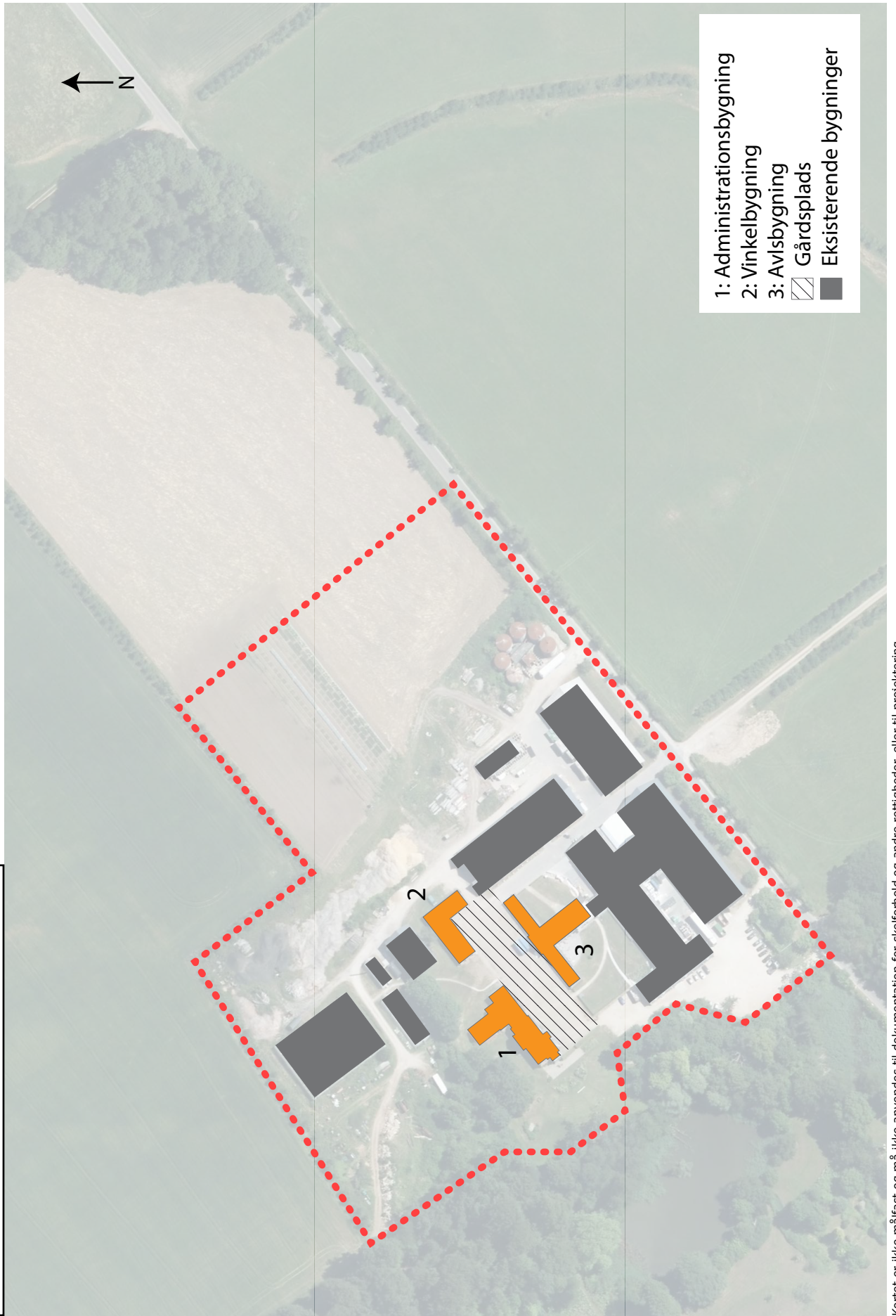
Kortbilag 2 - Byggefelter og anden arealanvendelse



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



Kortbilag 3 - Bevaringsværdi - struktur og bygninger



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,
- 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 udstyknings, 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 udstyknings, 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.

Ejeren kan forlange ejendommen ovetaget af kommunen mod erstatning, når det i en lokalplan er bestemt, at en bevaringsværdig bebyggelse ikke må nedrives uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen, og tilladelsen nægtes, jf. Planlovens § 49. Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.

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

## Klagevejledning

### Miljøvurdering af planen

Afgørelser vedrørende denne lokalplan truffet i henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer (lovbekendtgørelse nr. 939 af 3. juli 2013) kan påklages efter samme regler, som klager over afgørelser efter Planloven.

Der kan klages over kommunens afgørelse om, at kommunen ikke vil gennemføre en miljøvurdering af planen.

Hedensted Kommune skal modtage klagen inden 4 uger fra datoen for offentliggørelsen over afgørelsen om miljøvurdering.

### Lokalplan

I henhold til Planlovens § 58, stk. 1, nr. 4, kan kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at der kan klages over planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planens indhold.

Hedensted Kommune skal modtage klagen inden 4 uger fra datoen for offentliggørelse af den endeligt vedtagne plan.

### Klageregler

Klagen indgives til Hedensted Kommune, som sender den videre til Natur- og Miljøklagenævnet.

Klagen sendes helst via mail til [teknikogmiljo@hedensted.dk](mailto:teknikogmiljo@hedensted.dk)

Ellers pr. post til adressen:  
Hedensted Kommune  
Teknik & Miljø  
Tjørnevej 6  
7171 Uldum

Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets behandling af din klage, at du indbetaler et gebyr på 500 kr. Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende dig en opkrævning på gebyret. Nævnet vil ikke påbegynde behand-

lingen af klagen, før gebyret er modtaget. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside [www.nmkn.dk](http://www.nmkn.dk)

Gebyret tilbagebetales, hvis du får helt eller delvis medhold i din klage.

Hvis du vil indbringe spørgsmål om planens lovlighed for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra datoen for offentliggørelsen af den endeligt vedtagne plan.

## 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.

Lokalplanen er i høring i perioden:

Onsdag den XX.XX.20XX til  
Torsdag den XX.XX.20XX

Lokalplanforslaget kan ses i kommunens borgerservice og på kommunens hjemmeside:  
[www.hedensted.dk/tilladelser-og-planer](http://www.hedensted.dk/tilladelser-og-planer)

### Borgernes indflydelse

Du kan komme med indsigelser til lokalplanforslaget ved skriftlig henvendelse til Hedensted Kommune. Vi skal have dit brev senest torsdag den XX.XX.20XX

Send helst brevet via mail til [teknikogmiljo@hedensted.dk](mailto:teknikogmiljo@hedensted.dk)

Ellers pr. post til adressen:  
Hedensted Kommune  
Teknik & Miljø  
Tjørnevej 6  
7171 Uldum

Byrådet vil derefter tage stilling til lokalplanen og de indsendte bemærkninger.

Svar på indkomne indsigelser vil blive fremsendt efter Byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen.

### Yderligere oplysninger

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

Hedensted Kommune,  
Teknik & Miljø





Hedensted Kommune

**Teknik & Miljø**  
Tjørnevej 6  
7171 Uldum

Tlf.: 79 75 50 00  
Mail: [teknikogmiljo@hedensted.dk](mailto:teknikogmiljo@hedensted.dk)