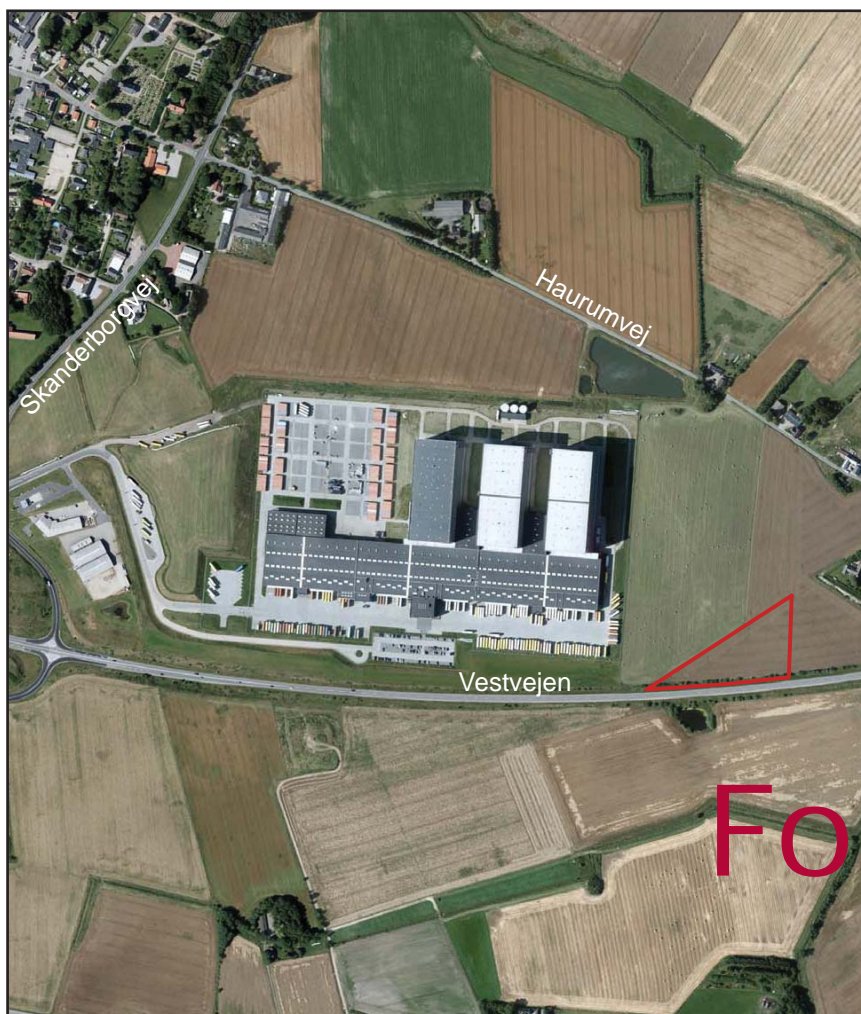


Lokalplan 1099

for et erhvervsområde ved Vestvejen i Uldum



Forslag



HEDENSTED
KOMMUNE



Indhold

Redegørelse	
Lokalplanens baggrund	3
Eksisterende forhold	3
Lokalplanens indhold.....	4
Forhold til Kommuneplanlægning	5
Anden planlægning	6
Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder	12
Miljøscreening.....	12
Lokalplanens bestemmelser	
§ 1 Lokalplanens formål	13
§ 2 Lokalplanens område og zonestatus.....	13
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse	13
§ 4 Udstykning.....	13
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold.....	14
§ 6 Tekniske anlæg.....	14
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	14
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	15
§ 9 Ubebyggede arealer	15
§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	15
Vedtagelsespåtegning	16
Kortbilag	
Kortbilag 1 – Matrikelkort	17
Kortbilag 3 – Arealanvendelse	19
Kortbilag 4 – Illustrationsplan.....	21
Lovstof	
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.

Copyright © Kort- og Matrikelstyrelsen og Copyright © Blom

Redegørelse

Lokalplanens baggrund

Lokalplanen er udarbejdet, fordi virksomheden JYSK A/S Central-lager i Uldum ønskes udvidet.

Det eksisterende lager samt størstedelen af den planlagte udvidelse af lageret forudsættes etableret inden for arealer, som er omfattet af lokalplan 95. Der er dog et mindre hjørne af den planlagte fremtidige bebyggelse mod sydøst, som ligger uden for arealet, der er omfattet af den gældende lokalplan 95, og derfor udarbejdes denne lokalplan.

Udover at planlægge for dette mindre hjørne af den kommende bebyggelse, skal lokalplanen give mulighed for, at der udenom den

udvidede bebyggelse kan anlægges et tilstrækkeligt manøvreareal.

Eksisterende forhold

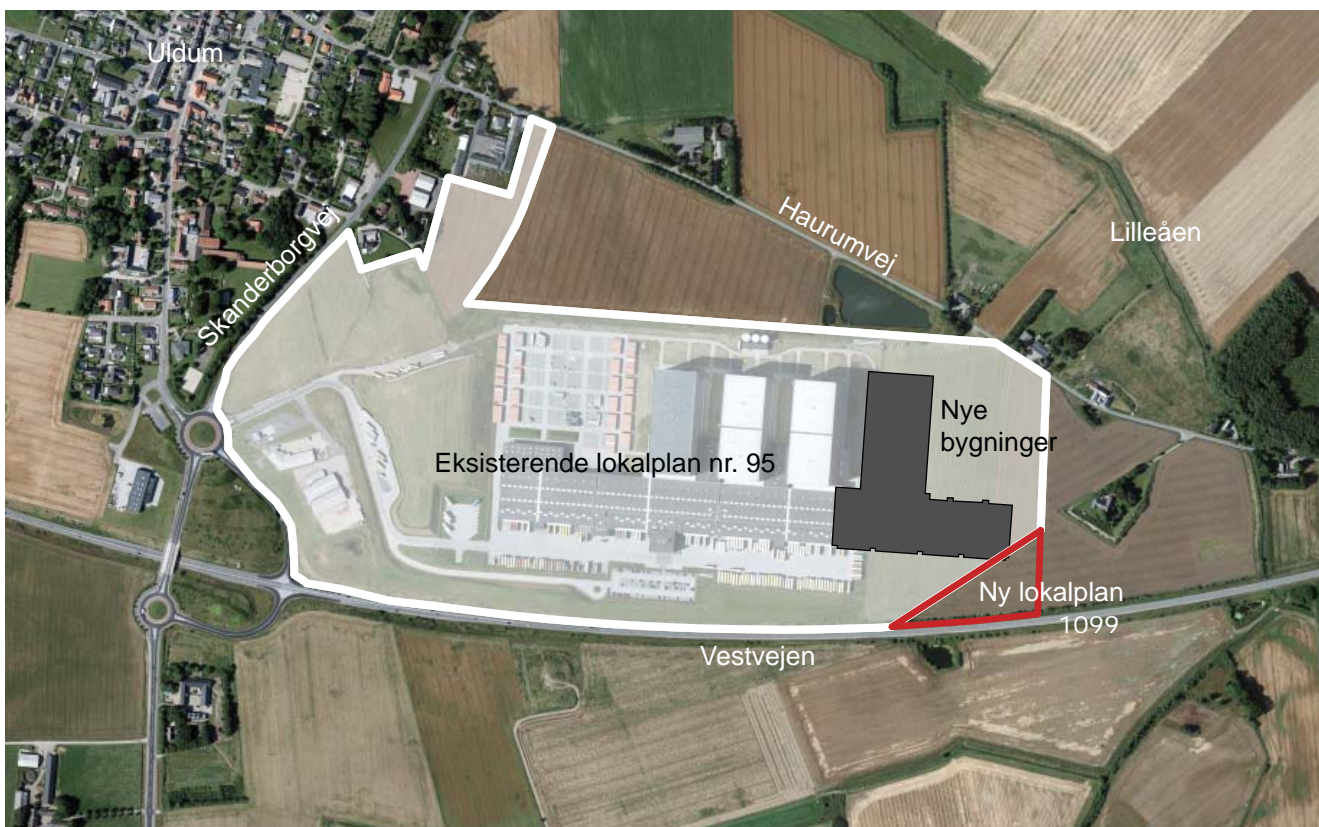
Lokalplanområdet er beliggende i udkanten af Uldum umiddelbart nord for Vestvejen. Lokalplanens område udgøres af en arealtrekant mellem ejendommen, som rummer den nuværende lagerbebyggelse, og Vestvejen.

Arealerne omkring lokalplanområdet er et forholdsvis fladt slettelandskab i stor og åben skala. Landskabet er ikke uforstyrret, da der på baggrund af den gældende lokalplan 95 er opført og yderligere kan opføres lagerbebyggelse i op til 45 m højde.

Lokalplanens område fremstår relativt fladt og hovedparten af arealet på ca. 10.500 m² er i almindelig landbrugsmæssig omdrift, ligesom de marker, der ligger øst for lokalplanområdet.

Nordøst for planområdet ligger Lilleåen, mod øst ligger mindre husmandssteder og mod syd på den anden side af Vestvejen ligger store åbne arealer i landbrugsdrift og nogle mindre søer, der er udpeget som naturtyper beskyttet i henhold til Naturbeskyttelseslovens §3.

I kommuneplanens rammer for lokalplanlægning er området syd for Vestvejen ligeledes udlagt til erhverv, men er endnu ikke udnyttet eller lokalplanlagt.



Kort med angivelse af eksisterende og fremtidig erhvervsbebyggelse og områderne omfattet af henholdsvis den gældende lokalplan 95 og lokalplan 1099

Lokalplanens indhold

Formålet

Formålet med lokalplanen er at åbne mulighed for udvidelse af en eksisterende virksomheds bebyggelse og driftmæssige kapacitet. Lokalplan 1099 skal desuden sikre en god funktionel sammenhæng med den allerede gældende lokalplan 95, da hovedparten af den ny bebyggelse, udvidelsen omfatter, også fremadrettet reguleres af lokalplan 95.

Derudover skal lokalplanen sikre tilstrækkelig klimatilpasning gennem håndtering af overfladevand i området, da en stor del af erhvervsområdet er bebygget eller befæstet areal.

Zonestatus

Området er beliggende i landzone, men overføres til byzone ved den offentlige bekendtgørelse af den endelige vedtagelse af lokalplan 1099.

Anvendelse og bebyggelse

Lokalplanens område må kun anvendes til lettere industri- og lagervirksomhed samt transport- og kontorvirksomhed.

Det eksisterende lager, som lokalplanen skal muliggøre en udvidelse af, udgøres af en langstrakt og lav øst-vestgående bygning med tre høje bygningsvoluminer, der fra nord kobler sig på den lavere del af bebyggelsen.

Den planlagte udvidelse af lagerbebyggelsen består af to bygningsdele A og B. Den ene del; A forudsættes placeret med retning øst-vest som en forlængelse af den eksisterende lavere del af det nuværende lager og er ca. 230 meter lang, 70 meter bred og 11 meter høj. Den anden del; B kobles til A mod nord og er ca. 130 meter lang, 70 meter bred og 44 meter høj.

Hovedparten af den nye bebyggelse placeres indenfor området omfattet af den gældende lokalplan 95, således at kun et mindre hjørne af udvidelsens lave del A på ca. 300 m² vil ligge i området, der er omfattet af lokalplan 1099.

På side 6-11 er vist fotos fra forskellige standpunkter i omgivelserne og til sammenligning visualiseringer af det samlede byggeprojekt på baggrund af samme fotostandpunkter.

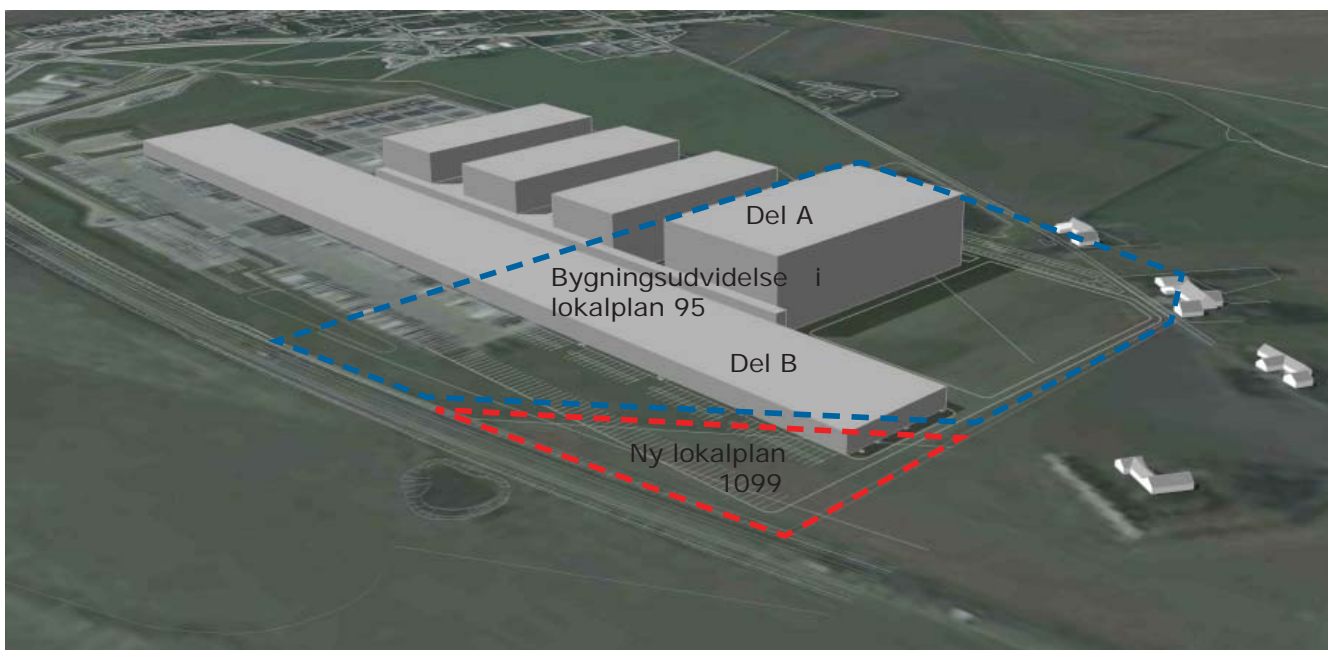
Lokalplanen fastlægger en bebyggelsesprocent på maksimalt 50 og en bygningshøjde på maksimalt 20 m, men muliggør i øvrigt en bred variation af bebyggelsesformer ligesom den gældende lokalplan 95, som skal regulere hovedparten af den planlagte udvidelse af virksomheden.

Vej- og parkeringsforhold

I den nye del af virksomhedens øst-vestgående lave bebyggelse planlægges etableret ca. 50 porthuse mod syd, hvoraf ca. 8 porthuse ligger inden for området, der er omfattet af lokalplan 1099. Syd for porthusene forudsættes anlagt manøvreareal og parkeringspladser for lastbiler.

Der skal etableres ca. 60 nye parkeringspladser i forbindelse med lagerudvidelsen, hvoraf ca. 24 skal etableres inden for det område, der er omfattet af lokalplan 1099.

Vejadgang til porthusene sker fra vest og forudsættes etableret som en forlængelse af den eksisterende vejstruktur i området. Tilkørselsforholdene til lagervirksomheden ændres ikke og



Illustration, der viser de planlagte bygningsvoluminer i forhold til områderne omfattet af henholdsvis den gældende lokalplan 95 og lokalplan 1099.

er placerede og særligt anlagte med henblik på uden genevirkninger at håndtere hyppig trafik med store og tunge køretøjer, som via rundkørsel og herfra en særskilt adgangsvej til industriområdet forbinder virksomheden med Vestvejen, der er en motortrafikvej.

Udvidelsen af virksomhedens lagerkapacitet forventes at medføre en stigning i antallet af kørsler til og fra virksomheden på ca. 30 % af de nuværende kørsler. På grund af de eksisterende og hensigtsmæssige tilkørselsforhold vurderes det ikke, at en 30 % forøgelse af kørslerne til og fra området kan medføre en væsentligt ændret negativ påvirkning på fremkommelighed eller trafiksikkerhed på vejnettet omkring området.

På kortbilag 3, Illustrationsplan er som et eksempel på en mulig bebyggelse ifølge lokalplanens bestemmelser vist de planlagte bebyggelser og anlæg, som ligger indenfor området omfattet af lokalplan 1099.

Forhold til Kommuneplanlægning

Kommuneplanens rammer for lokalplanlægning

Lokalplanområdet er beliggende i landzone og er ikke omfattet af kommuneplanens rammer for lokalplanlægning.

Sideløbende med udarbejdelsen af lokalplan 1099 er der derfor udarbejdet et tillæg nr. 16 til Hedensted Kommuneplan 2013-2015, som inddrager lokalplanens område i rammeområde 6.E.04. Rammeområde 6.E.04 er udlagt til lettere industri, og rammebestemmelserne for det samlede rammeområde bibeholdes uændrede. Ifølge rammebestemmelserne for område 6.E.04 må der planlægges for bebyggelse i op til 3 etager og 45 meters højde og for en bebyggelsesprocent på maksimalt 50.

Kommuneplanens retningslinjer for kulturarv

Kalhaves og området omkring landsbyen nordøst for planområdet er udpeget som værdifuldt

kulturmiljø i retningslinjerne i Hedensted Kommuneplan 2013-2025. Kulturmiljøet omkring landsbyen Kalhave afgrænses naturligt mod sydvest af vandløbet Lilleå, som passerer planområdet i mindst 200 m afstand.

Omkring Uldum Kirke er udpeget et kirkeindsigtsområde, men i forhold til indsigtsområdet ligger den allerede lokalplanlagte virksomheds bebyggelser og anlæg nærmere, end området, der omfattet af lokalplan 1099.

På grund af den omfattende bygningsmasse, som allerede er eller kan etablere indenfor rammerne af den gældende lokalplan 95, vurderes lokalplanen ikke at muliggøre anlæg, som medfører nogen væsentlig ændret påvirkning af kulturarvsinteresser i omgivelserne.

Kommuneplanens retningslinjer for støj

En del af lokalplanområdet ligger indenfor den særlige planlægningszone for støj, der i retningslinjerne i Hedensted Kommu-



Kort, der viser rammeområde 6.E.04, som området som området afgrænset med rød streg ønskes overført til.

neplan 2013-2025 er udlagt omkring Vestvejen, som passerer umiddelbart syd for planområdet.

Da lokalplanens område skal anvendes til lagerbebyggelse og manøvrering, vurderes støjpåvirkningen fra Vestvejen ikke give anledning til miljøkonflikter, som skal håndteres i planlægningen.

Zoneforhold

Ved den offentlige bekendtgørelse af byrådets endelige vedtagelse af lokalplan 1099, overføres lokalplanens område fra landzone til byzone.

Anden planlægning

Servitutter

Udover en vejbyggelinje tinglyst 35 m fra vejmidten langs Vestvejen er der ikke på tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse viden om servitutter, som kan betyde begrænsninger i forhold til realiseringen af lokalplanen.

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 deklarationsbestemmelsernes nøjagtige ordlyd som forudsætning for projektering af byg-

ge- og anlægsarbejder. Der kan stilles krav om, at bygherrer leverer disse data til brug for byggesagsbehandling, dersom bygningsmyndigheden kræver det.

Jordforurening

Der er ikke inden for lokalplanens område registreret jordforurening på vidensniveau 1 eller 2 i henhold til Lov om jordforurening.

Den samlede udvidelse af virksomhedens bebyggelse forudsætter anlæg af et jorddepot indenfor området omfattet af den gældende lokalplan 95.

En evt. flytning af jord fra en ejendom til en anden skal anmeldes til Hedensted Kommune.

Fotostandpunkt for visualisering 1



Fotostandpunkt for visualisering 2





Oversigtsplan med fotostandpunkter for visualiseringer på side 6-11.



Visualisering 1
set fra Haurumvej



Visualisering 2
set fra Haurumvej

*Fotostandpunkt for
visualisering 3*



*Fotostandpunkt for
visualisering 4*



*Fotostandpunkt for
visualisering 5*





*Visualisering 3
set fra Uldum Hedevej*



*Visualisering 4
set fra Uldum Hedevej*



*Visualisering 5
set fra Kalbækvej*

Fotostandpunkt for visualisering 6



Fotostandpunkt for visualisering 7



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

Spildevand

Lokalplanens område er ikke omfattet af kommunens Spildevandsplan, men vil blive inddraget heri med tillæg nr. 32 til spildevandsplanen.

Området umiddelbart vest for lokalplanområdet er separat-kloakeret. Lokalplanens område forudsættes koblet op på dette system.

Overfladevand

Indenfor området, der er omfattet af lokalplan 1099, muliggøres etablering af et regnvandsbassin på den sydligste del af arealet, men lokalplanområdet kobles op

på det eksisterende system til afledning af overfladevand etableret i området, der er omfattet af den gældende lokalplan 95

Grundvand

Lokalplanens område er beliggende inden for område udpeget med særlige drikkevandsinteresser (OSD) i statens vandplaner. Ifølge den statslige udmelding til vandplanerne skal der til kommuneplantillæg for nye arealudlæg til byudvikling i OSD udarbejdes en særlig grundvandsfaglig redegørelse, der opfylder kravene i statens udmelding.

Konklusionen på den grundvandsfaglige redegørelse er, at den planlagte aktivitet ikke vil udgøre en forureningstrussel for grundvandsressourcen, og at der er væsentlige funktionelle begrundelser for, at der ikke kan findes en alternativ placering af

virksomhedens udvidelse udenfor OSD.

Grundvandsredegørelsen i sin helhed er indarbejdet i det tillæg nr. 16 til Hedensted Kommuneplan 2013-2025, som udlægger nyt erhvervsareal i OSD, hvilket er en forudsætning for, at området kan lokalplanlægges.

Vandforsyning

Vandforsyning sker fra Uldum Vandværk.

Varmeforsyning

Virksomheden er fjernvarmeforsynet.

Renovation og genbrug

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



Visualisering 6
set fra Bjerremosevej



Visualisering 7
set fra Haurumvej

Støjforhold

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

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

Lokalplanen udlægger området til lettere industri, hvilket defineres som "kategori 2" i det på efterfølgende side 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.

Lokalplanens udvidelsesmuligheder vurderes ikke at give anledning til omgivelsernes oplevelse af ændringer i støjpåvirkningen fra erhvervsområdet som helhed, da udvidelsesmuligheden og manøvrearealerne hertil ligger mellem områdets nuværende og kommende bebyggelse og Vestvejen.

Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Vejdirektoratet

Der er tinglyst en byggelinje 35 m fra Vestvejens vejmidte i princippet som angivet på lokalplanens kortbilag 2. På arealer, der ligger mellem en vej og en vejbyggelinje inklusive eventuelle højde- og passagetillæg, må der ifølge lov om offentlige veje, §40 stk. 2, ikke uden vejmyndighedens tilladelse opføres ny bebyggelse eller etableres andre anlæg og indretninger af blivende art, herunder parkeringsarealer.

NaturErhvervstyrelsen

Det er en forudsætning for lokalplanens realisering, at NaturErhvervstyrelsen ophæver landbrugspligten for den del af ejendommene matr. nr. 1bm Uldum By, Uldum, som indgår i 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 kapitel 8 om sikring af kultur- og naturarven.

Bygherrer skal være opmærksomme på arkæologiske og fossile fund. Der er registreret nogle bopladser i området, så hvis der under anlægsarbejde opdages fortidsminder, andre kulturhistoriske anlæg eller findes usædvanlige naturhistoriske genstande, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsminder, og Horsens Museum skal underrettes.

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.

Horsens Museum har foretaget en arkivalisk kontrol af området, omfattet af lokalplan 1099. I forbindelse med anlægsarbejde indenfor området, omfattet af gældende lokalplan 95, blev dette lokalplanområde arkæologisk forundersøgt og væsentlige fortidsminder undersøgt. Her blev undersøgt betydelige bebyggelsesspor fra perioden ældre bronzealder til germanertid, et tidsrum på omtrent to tusind år. Horsens Museum anbefaler derfor, at der forud for anlægsarbejdet inden for området, omfattet af lokalplan 1099, foretages arkæologiske forundersøgelser efter museumslovens paragraf 25-27 for at afklare, om der skulle befinde sig skjulte fortidsminder på stedet.

Miljøscreening

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. Planforslag skal miljøvurderes, såfremt indvirkningen på miljøet vurderes at være væsentlig.

Screening for miljøvurdering

Hedensted Kommune har foretaget en screening af forslag til lokalplan 1099, tillæg nr. 16 til Hedensted Kommuneplan 2013-2015 og tillæg nr. 32 til spildevandsplanen og har på baggrund heraf gennemført en forhøring af andre berørte myndigheder i perioden fra den 12. til den 27. oktober 2015. Der er ikke indkommet bemærkninger til forhøringen, som har givet anledning til at ændre kommunens vurdering af, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering.

Planlægningen skal i beskedent omfang bidrage til muliggøre en samlet volumen- og kapacitetsmæssig udvidelse på ca. 30 % af en virksomhed, hvis eksisterende store bygningskomplekser kan opleves på lang afstand fra mange steder i det omgivende landskab. Da hovedparten af udvidelsen vil kunne ske indenfor rammerne af den gældende lokalplan 95, uanset om lokalplan 1099 vedtages eller ikke, vurderes det at planforslagene ikke vil medføre en væsentlig ændret miljøpåvirkning eller bidrage væsentligt til en kumulativ effekt. Det vurderes således, at den samlede miljøpåvirkning af planlægningen ikke er særlig væsentlig, hvorfor der ikke er krav om udarbejdelse af en miljøvurdering.

Afgørelsen om ikke at gennemføre en miljøvurdering 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.

Lokalplanens bestemmelser

Hedensted Kommune. Lokalplan 1099 for et erhvervsområde ved Vestvejen

I henhold til lov om planlægning (Jf. lovbek. nr. 1529 af 23. november 2015 med senere ændringer) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er,

- at udlægge området til lettere industri-, produktions-, lagervirksomhed samt transport- og kontorvirksomhed,
- at sikre funktionel sammenhæng med bestemmelserne fastlagt i lokalplan 95, og
- at sikre tilstrækkelig klimatilpasning gennem bestemmelser for håndtering af overfladevand i området.

§ 2 Lokalplanens område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter en del af matr. nr. 1bm Uldum By, Uldum, samt alle parceller, der efter den 1. december 2015 udstykkes fra denne del af den nævnte ejendom.
- 2.2 Med Byrådets offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres det på kortbilag nr. 1 viste og i § 2.1 nævnte område til byzone.

§ 3 Lokalplanområdets anvendelse

- 3.1 Området må kun anvendes til erhvervsformål såsom lettere industri-, produktions-, og lagervirksomhed samt transport- og kontorvirksomhed med tilhørende oplags-, parkerings og manøvrearealer.
- 3.2 Indenfor lokalplanens område kan der etableres anlæg til lokal håndtering og afledning af regnvand.
- 3.2 Der må ikke etableres detailhandelsfunktioner i området ud over mindre butikker til salg af egne produkter i tilknytning til en virksomheds egne produktionslokaler.

§ 4 Udstykning

- 4.1 Arealet omfattet af lokalplan 1099 kan sammenlægges med matrikel 12v, Uldum By, Uldum eller udmatrikuleres selvstændigt.

Derudover må der ikke ske yderligere matrikulær udstykning indenfor lokalplanens område.

§ 5 Veje og parkeringsforhold

Veje

Ad. 5.2: På tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse er Vestvejen en statsvej og vejmyndigheden er derfor Vejdirektoratet.

5.1 Vejadgang kan udelukkende ske fra området omfattet af lokalplan 95.

5.2 Langs med Vestvejen er der tinglyst en byggelinje 35 meter fra vejmidten + højde- og passagetillæg i princippet som angivet på lokalplanens kortbilag 2.

På arealer mellem vejen og vejbyggelinjen må der ikke uden vejmyndighedens særskilte tilladelse i hvert enkelt tilfælde opføres ny bebyggelse eller etableres andre anlæg og indretninger af blivende art, herunder parkeringsarealer.

5.2 Manøvrearealer skal anlægges med fast belægning.

Parkering

5.3 Der skal anlægges parkeringspladser svarende til mindst 1 parkeringsplads pr. påbegyndt 50 m² bruttoetageareal eksklusive lagerbygninger.

§ 6 Tekniske anlæg

Ad. 6.1: Der kan 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 befæstelse, som vand ikke kan trænge igennem.

6.1 Der kan indenfor lokalplanens område etableres anlæg til lokal håndtering og/eller afledning af regnvand, som er tilstrækkelige til at sikre, at udledningen fra området ikke overskrider vilkårene i virksomhedernes udledningstilladelser.

6.2 Alle områdetets forsyningsledninger skal fremføres under terræn.

Dog kan lokal regnvandshåndtering 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 Der kan etableres anlæg til udnyttelse af vedvarende energi til til området's egen forsyning, under forudsætning af, at disse anlæg ikke vil være synlige fra offentlig vej.

6.5 Spildevandsafledning fra lokalplanens område skal tilsluttes offentlig kloak.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50.

7.2 Bebyggelse må maks. opføres i op til 3 etager og i maks. 20 meters højde.

7.3 Bebyggelse jf. § 7.2 må kun opføres i skel mod området omfattet af lokalplan 95, under forudsætning af den sammenbygges med bebyggelse i området omfattet af lokalplan 95.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Ny bebyggelse skal opføres i et stringent og enkelt modernistisk formsprog, som fremtræder arkitektonisk tilpasset den eksisterende og fremtidige bebyggelse i området, der er omfattet af lokalplan 95.
- 8.2 Der må ikke anvendes bygningsmaterialer som kan reflektere sollys mod trafikken på de tilgrænsende overordnede veje.
- 8.3 Salgsreklamering må ikke ske mod motortrafikvejen.
- 8.4 Skiltning må størrelsesmæssigt ikke virke dominerende i forhold til området eller bebyggelsen i området.
- 8.5 Der må ikke reklameres for produkter hidhørende fra eller skiltes med virksomhed, som ikke ligger indenfor lokalplanens område.
- 8.6 Skilte på terræn må ikke etableres med det øverste punkt højere end 1,8 m over færdigt terræn.
- 8.7 Der må ikke opstilles skilte, friluftsklamer, flag, udstilling m.v. på arealer beliggende mellem vejbyggelinjer og veje.
- 8.8 Lysklamer, bevægelige skilte, flag, reklamepyloner og anden øjnefaldende skiltning kan kun tillades af byrådet efter særskilt ansøgning herom.

§ 9 Ubebyggede arealer

- 9.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 9.2 Der må ikke etableres udendørs containeroplag eller anden form for oplag indenfor lokalplanens område.

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før
 - der er etableret parkeringspladser jf. lokalplanens §§ 5.3
 - der er sket tilslutning til offentlig kloak.

Vedtagelsespåtegning

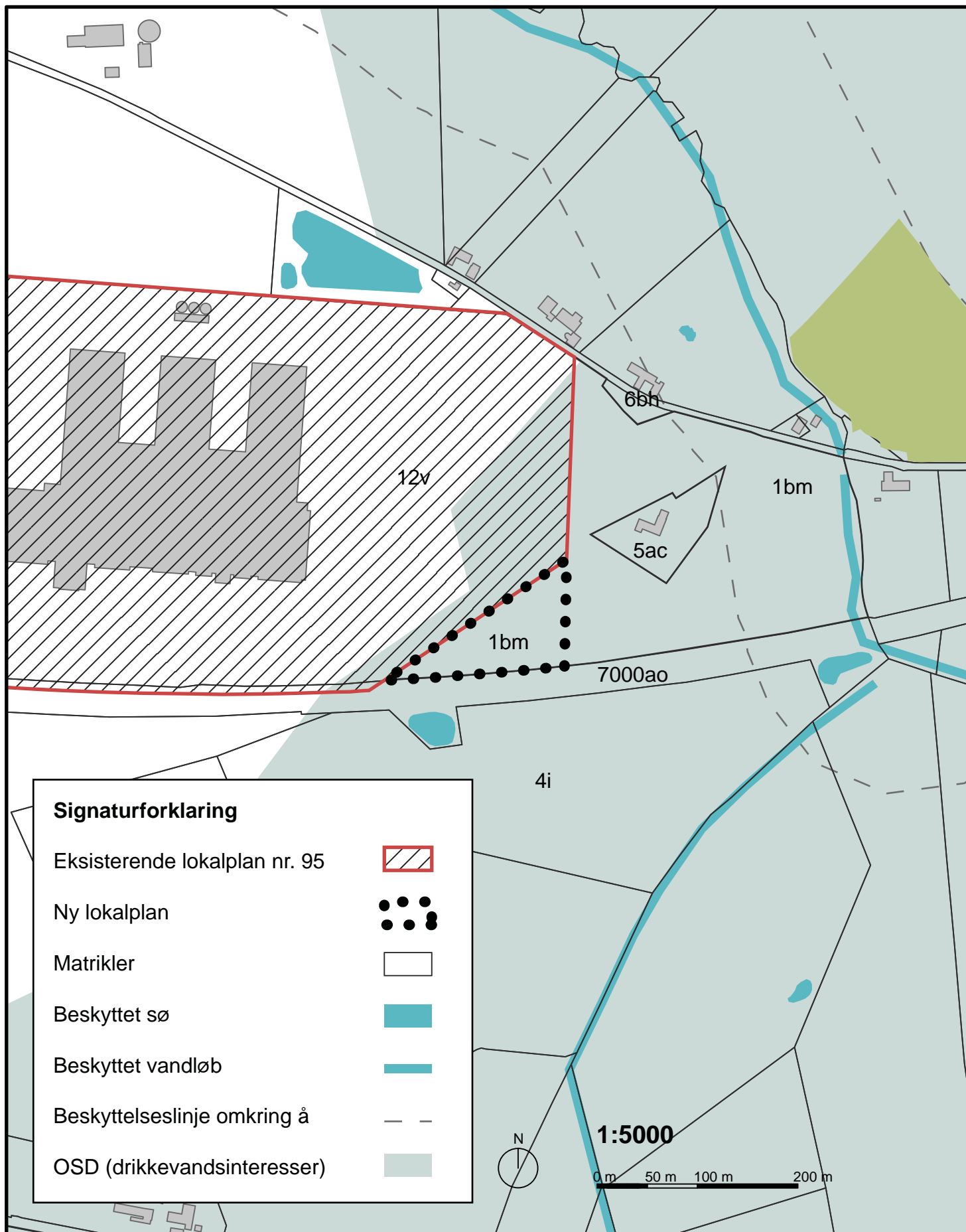
Forslag til Lokalplan 1099 er vedtaget af Hedensted Byråd den 16. december 2015 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

Kirsten Terkilsen
Borgmester

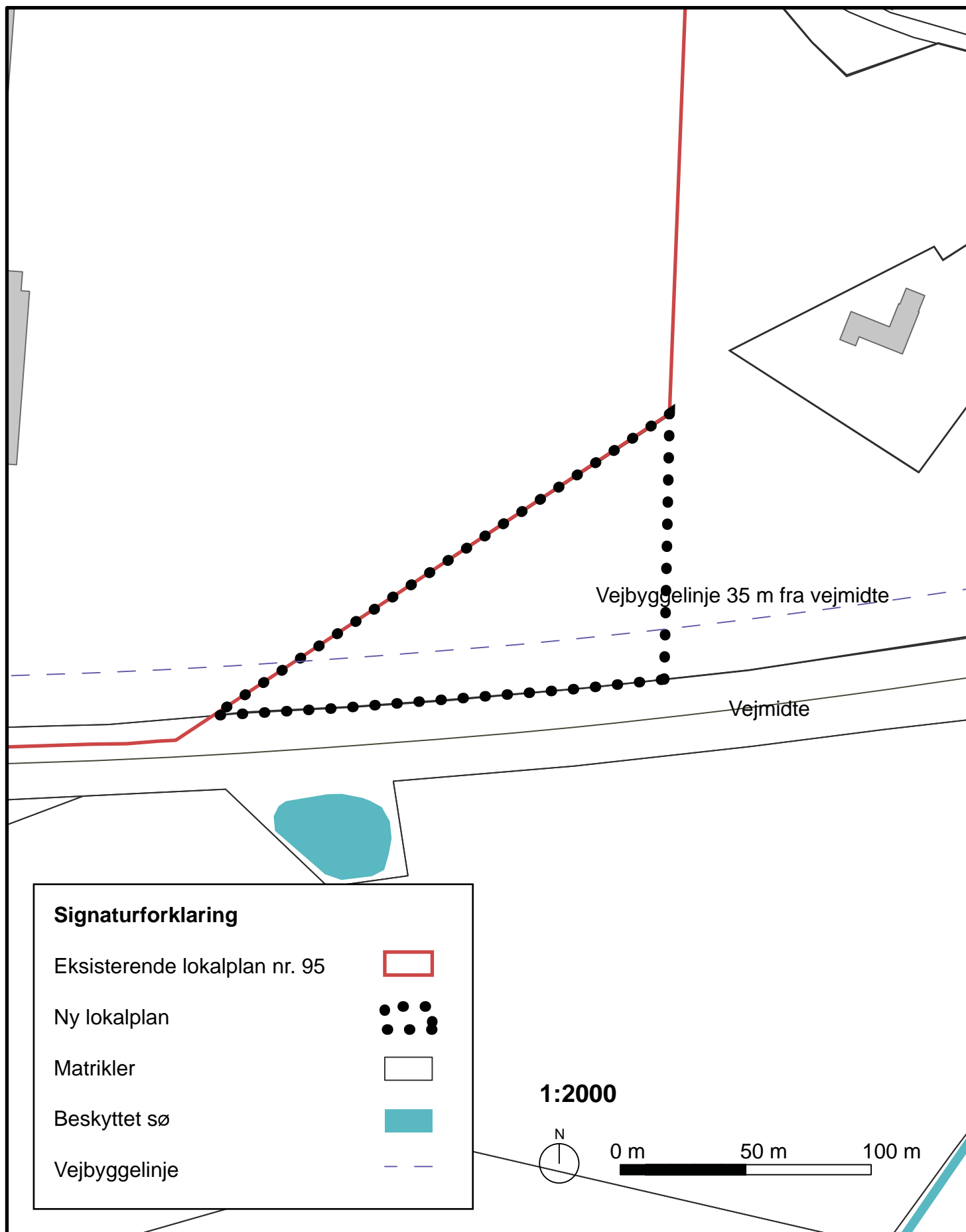
Jesper Thyrring Møller
Kommunaldirektør

Forslag til Lokalplan 1099 er i henhold til planlovens § 24-26 offentliggjort i perioden fra den 22. december 2015 til den 17. februar 2016.

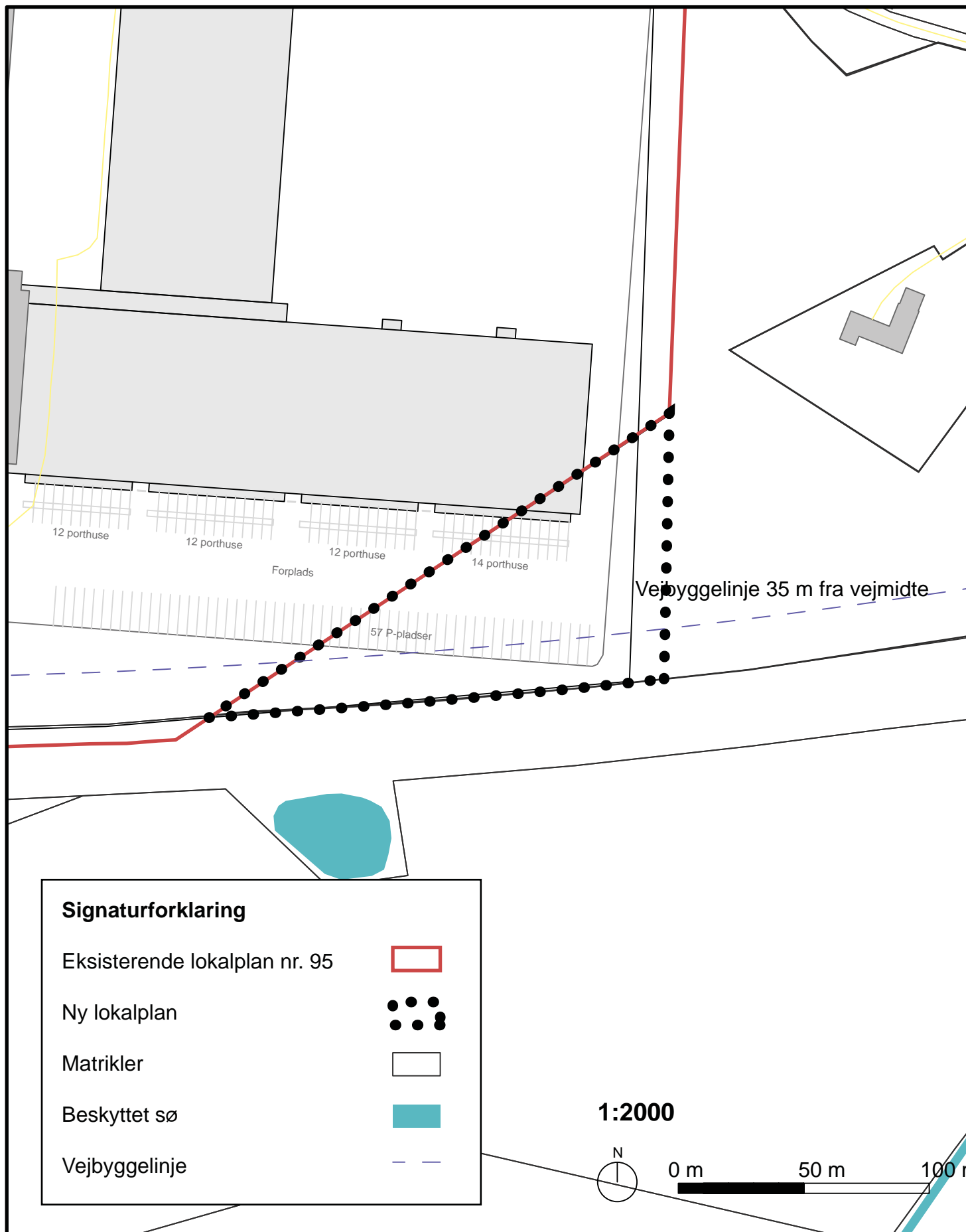
Kortilag 1 - Matrikelkort



Kortilag 2 - Lokalplankort



Kortilag 3 - Illustrationsplan



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 tillæg nr. 16 til Hedensted Kommuneplan 2013-2025, lokalplan 1099 og spildevandstillæg nr. 32 og har afgjort, at planforslagene ikke skal miljøvurderes.

Klagemulighed

Kommunens afgørelser 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 eller www.virk.dk. Der er direkte link til disse steder via forsiden af klagenævnets hjemmeside 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 og www.virk.dk samt på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside. På 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 lokalplanforslag være offentligt fremlagt i mindst 8 uger, jf. planlovens § 24-26.

Lokalplanforslag 1099 fremlægges i offentlig høring i perioden:

22-12-2015
til 17-02-2016



Hedensted Kommune

Fritid & Fællesskab

Tjørnevej 6
7171 Uldum

Tlf.: 79 75 50 00

Mail: fritidogfaellesskab@hedensted.dk