

Notatark

Sagsnr. 01.02.05-P16-10-16

Sagsbehandler
Hans Pagaard

30.5.2017

Indstillingsnotat

Overskrift

Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 1112 med tilhørende kommuneplantillæg nr. 27 for Lidl dagligvarebutik i Hedensted.

Beslutningstema

Byrådet skal beslutte, om lokalplan nr. 1112 med tilhørende kommuneplantillæg nr. 27 samt udbygningsaftale skal vedtages endeligt. Byrådet skal samtidig tage stilling til de indkomne bemærkninger og ændringsforslag.

Økonomi

Der er indgået en udbygningsaftale med Lidl om at kommunen og Lidl hver betaler 50 % af udgiften til en trafikdæmpende foranstaltning på Dalbyvej. Kommunens andel af udgiften, ca. 100.000 kr., finansieres af driftskonto til vejdrift.

Historik

Byrådet godkendte den 10. oktober 2016, at der kunne igangsættes den nødvendige planlægning for at der kan opføres en ny dagligvarebutik i lokalplanområdet. Forslag til lokalplan, kommuneplantillæg og udbygningsaftale blev vedtaget af byrådet den 29. marts 2017.

Sagsfremstilling

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter matr. nr. 1ei, 1ek, 8cd, 8dy, 9d, 9em, 9ke, 9kf, 43b alle Hedensted By, Hedensted. Lokalplanområdet ligger på hjørnet af Dalbyvej og Kirkegade i den centrale del af Hedensted By og har et samlet areal på ca. 7.400 m².

Lokalplanområdet anvendes i dag til boligområde i form af åben-lav boliger og rummer 8 parcelhuse.

Det er lokalplanens formål at muliggøre opførelse af en dagligvarebutik med et bruttoetaageareal på op til 2.200 m². Derudover er det en del af lokalplanens formål at sikre vejadgang til området fra Kirkegade og Dalbyvej.

Kommuneplan 2013 – 2025

Inden for den eksisterende bymidteafgrænsning er der i dag ikke mulighed for at etablere en butik af den størrelse og type, som der er ønske om og der er derfor igangsat en planlægning, som skal udvide bymidteafgrænsningen, så denne udvikling muliggøres.

For at sikre grundlag for planlægningen er der udarbejdet et detailhandelsnotat, hvori muligheden for at udvide bymidteafgrænsningen ved hjælp af den statistiske metode er vurderet. Der er alene tale om en fysisk udvidelse af bymidten, da der er restrummelighed i det udlagte bruttoetaageareal til butiksførmål i bycentret.

På baggrund af notatet kan det konkluderes, at bymidteafgrænsningen for Hedensted By-midte kan udvides således, at der kan planlægges for detailhandel i planområdet.

Lokalplanområdet er ifølge Hedensted Kommuneplan 2013-2025 beliggende i rammeområde 5.B.30 "Midtbyen Sydøst" og er udlagt til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30, og bygningshøjden er fastlagt til maks. 2 etager og 8,5 meter.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2013-2025, for så vidt angår anvendelse samt bebyggelsesprocent.

For at bringe planlægningen i overensstemmelse med kommuneplanen ledsages nærværende lokalplan af kommuneplantillæg nr. 27, der overfører planområdet fra rammeområde 5.B.30 "Midtbyen Sydøst" til rammeområde 5.C.02 "Centerområde i Hedensted". Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplantillægget.

Lokalplanen fastlægger bebyggelsens omfang til en bebyggelsesprocent på maksimalt 40 for den enkelte ejendom. Bebyggelsens højde må ikke overskride 2 etager og 8,5 meter. Dog må bebyggelse nærmere end 2 meter fra lokalplangrænsen mod syd maksimalt opføres i 1 etage og 6,5 meters højde.

Butikken placeres langs det sydlige og østlige skel, og foran butikken, ud mod Dalbyvej og Kirkegade, etableres et fælles areal til kundeparkering mv.

Udbygningsaftale om etablering af hævet kørebaneflade på Dalbyvej

Der skal af trafiksikkerhedsmæssige hensyn etableres trafikdæmpende foranstaltning på Dalbyvej ved Skøttsvejs udmunding og indkørslen til vareindlevering. Den etableres som en hævet flade med rød asfalt.

Ifølge Planlovens § 21b kan en grundejer tage initiativ til at indgå en frivillig aftale med kommunen om at bidrage til udbygningen af infrastrukturanlæg i de tilfælde, hvor grundejeren finder det hensigtsmæssigt i forhold til udnyttelsen af dennes ejendom. Dette gælder f.eks. etablering af vejanlæg til at fremme trafiksikkerheden, således som det er tilfældet i dette lokalplanforslag.

Hedensted Kommune har på denne baggrund modtaget en opfordring fra grundejer til at indgå en frivillig udbygningsaftale. Efter forhandling er Hedensted Kommune og grundejer blevet enige om et udkast til aftale. Ved aftalen forpligter grundejeren sig til at etablere den hævdede kørebaneflade. Grundejeren og kommunen betaler hver 50 % af udgiften til den hævdede flade. Kommunens andel af udgiften er på ca. 100.000 kr., som finansieres af driftskontoen til vejdrift.

Oplysning om, at der foreligger et udkast til udbygningsaftale, har været offentliggjort og udsendt i høring samtidig med lokalplanforslaget og forslaget til kommuneplantillæg.

Planforslagene har været i høring i perioden fra den 30. marts til den 26. maj 2017.

Der er i høringsperioden indkommet 5 bemærkninger til planforslagene (Haderslev Stift har indsendt 2 høringssvar – et fra selvs Stiftet og et fra Den Kongelige Bygningsinspektør)

Bemærkningerne er samlet i bilag 4

Der er udarbejdet et notat over de enkelte bemærkninger og indsigelser – bilag 3.

Som det fremgår af notatet drejer bemærkningerne og indsigelserne sig primært om,

- Forslag om flytning af overkørslen på Kirkegade med henblik på at sikre bløde trafikanter, som har ærinde på Kirkecentret og med henblik på at mindske støjgener og gener fra billygter på ejendommen Tonys Alle 2.
- Ønske om reduktion af den maksimalt tilladte bygningshøjde mod syd.
- Ønske om murstens byggeri.

Med henvisning til administrationens bemærkninger i bilag 3, notat om bemærkninger og indsigelser, anbefaler administrationen, at der ikke foretages ændringer i planerne, udover mindre redaktionelle tilretninger.

Kommunikation

Kommuneplantillæg nr. 27 har været i for-offentlig høring med indkaldelse af ideer og forslag i perioden fra den 8. november til den 22. november 2016.

Planerne offentliggøres i henhold til planlovens §§ 30 og 31.

Borgerdeltagelsen har bestået i de høringssvar, der er indkommet i høringsfasen.

Lovgrundlag

- Lokalplan: Lov om planlægning, LBK nr. 1529 af 23. november 2015, § 13 stk. 2 og §§ 30 og 31.
- Kommuneplantillæg: Lov om planlægning, LBK nr. 1529 af 23. november 2015, §§ 23 og 30
- Udbygningsaftale: Lov om planlægning, LBK nr. 1529 af 23. november 2015, § 21b

Indstilling

Administrationen indstiller,

Indstillingens indhold

- at lokalplan nr. 1112 vedtages endeligt uden ændringer,
- at kommuneplantillæg nr. 27 vedtages endeligt uden ændringer,
- at udbygningsaftalen vedtages endeligt