

Dagligvarebutik Hedensted

Lokalplan 1112

Forslag

Indholdsfortegnelse

Status og proces	1
Offentliggørelse	2
Offentlig høring	3
Retsvirkninger	4
Redegørelse	5
Formålet med lokalplanen	6
Lokalplanens baggrund	7
Lokalplanens indhold	8
Konsekvenser for nærområdet	11
Redegørelse for kommuneplan 2013-2025	12
Støjbelastede arealer	13
Forhold til anden planlægning	14
Servitutter	15
Teknisk forsyning	16
Naturbeskyttelse	17
Miljøforhold	18
Udbygningsaftale	19
Tilladelser fra myndigheder	20
Bestemmelser	21
§ 1 Formål	22
§ 2 Område- og zonestatus	23
§ 3 Områdets anvendelse	24
§ 4 Udstykninger	25
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold	26
§ 6 Tekniske anlæg	27
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	28
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	29
§ 9 Ubebyggede arealer	31
§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	32
§ 11 Aflysning af lokalplan og servitutter	33
Miljøscreening	34
Klagevejledning miljøscreening	35
Kortbilag 1	36

Kortbilag 2	37
Kortbilag 3	38
Vedtagelse	39

Status og proces

Lokalplanen for etablering af en Lidl butik ved Kirkegade/Dalbyvej i Hedensted er blevet principdrøftet og igangsat af Byrådet den 26-10-2016. Planen giver mulighed for etablering af en butik med et areal på op til ca. 2.200 m².

Kontaktperson

Hans Pagaard

By og Landskab

hans.pagaard@hedensted.dk

Tlf. 7975 5692

Offentliggørelse

Inden byrådet vedtager en lokalplan endeligt, skal forslaget til lokalplanen sendes i 8 ugers offentlig høring, således at borgerne kan sætte sig ind i forslaget og få mulighed for at komme med bemærkninger og ændrings- forslag.

Når byrådet har vurderet de indkomne bemærkninger og ændringsforslag, kan lokalplanen vedtages endeligt. Herefter har den bindende virkning for grundejere og brugere i området.

Et forslag kan ikke vedtages endeligt, hvis en myndighed efter Lov om planlægning § 29 har modsat sig dette skriftligt over for byrådet. Forslaget kan først vedtages, når der er opnået enighed mellem parterne om de nødvendige ændringer.



Offentlig høring

Forslag til lokalplan 1112 er i offentlig høring i perioden 30. marts 2017 til den 26. maj 2017.

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

Hedensted Byråd vil efter høringsperiodens afslutning tage stilling til lokalplanen og de indsendte bemærkninger. Svar på indkomne bemærkninger vil blive sendt efter byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen.

Yderligere spørgsmål

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

Hedensted Kommune - By og Landskab

Niels Espes Vej 8

8722 Hedensted

byoglandskab@hedensted.dk

Retsvirkninger

Lokalplanforslagets retsvirkninger

Ifølge Lov om planlægning § 17, må ejendomme der er omfattet af lokalplanforslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan eller umuliggøre realiseringen af lokalplanen, indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af byrådet.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for at indsende bemærkninger og ændringsforslag er udløbet, kan byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder frem til planens endelige vedtagelse, dog højst i et år.

Lokalplanens retsvirkninger

Ifølge Lov om planlægning § 18 gælder lokalplanens bestemmelser fra den dag, byrådet har offentliggjort, at planen er endeligt vedtaget. Herefter må ejendomme i lokalplanområdet kun bebygges, udstykkes og i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planen.

Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan ifølge Lov om planlægning § 19, meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke strider mod principperne i planen. Væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygningsrelementet.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen fortrænges af denne, og andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlige betydning for virkeliggørelsen af planen, ifølge Lov om planlægning § 18.



Eksisterende forhold

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.

Området afgrænses mod nord af Dalbyvej og mod vest af Kirkegade. Mod øst og syd afgrænses området af eksisterende bebyggelse. Umiddelbart vest for lokalplanområdet ligger forskellige butikker og servicefunktioner, som er en del af Hedensted Bymidte.

Lokalplanområdet anvendes i dag til boligområde i form af åben-lav boliger og består af 8 parcelhuse, og de ubebyggede arealer i området fremstår i dag som havearealer til de enkelte boliger.

Trafikalt er der adgang til de enkelte boligparceller via separate overkørsler fra hhv. Dalbyvej og Kirkegade. Derudover er der langs en del af områdets sydlige grænse udlagt et vejareal i matrikel nr. 9e Hedensted By, Hedensted, som giver adgang til både matrikel nr. 1ek Hedensted By, Hedensted, samt til et parkeringsareal på matrikel nr. 1a Hedensted By, Hedensted. Matrikel nr. 1ek er en mindre matrikel, som i dag ikke indeholder bebyggelse. Den er alene medtaget i lokalplanaf-grænsningen for skabe en sammenhængende planlægning af området, og sikre at der fortsat er vejadgang til matriklen.



Formålet med lokalplanen

Det er lokalplanens formål at sikre, at området kan anvendes til centerformål med mulighed for at etablere bebyggelse til butikker, boliger, liberale erhverv, privat og offentlig service. Derudover er det en del af lokalplanens formål at sikre vejadgang til området fra Kirkegade og Dalbyvej.

Lokalplanen skal desuden muliggøre opførelse af en dagligvarebutik på op til 2.200 m².

Lokalplanens baggrund

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et konkret ønske om at etablere en ny dagligvarebutik i den centrale del af Hedensted.

Anvendelsen af området har hidtil i Kommuneplan 2013-2025 været fastlagt til boligformål, og en forudsætning for at muliggøre centerformål i lokalplanområdet, har været, at der sker en ændring af den eksisterende centerstruktur, således at planområdet inddrages i bymidten i Hedensted.

Af retningslinjerne i Kommuneplan 2013-2025 fremgår det, at det er kommunens mål at skabe le-vende handelscentre med et varieret udbud af butikker i kommunens bycentre, at alle har en nem, hurtig og kort vej til dagligvarebutikker, så afhængigheden af bil nedbringes, samt at der er mulighed for at etablere dagligvarebutikker i alle byer.

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 bruttoetageareal til butiksformål i bycentret.

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

Beskrivelse af lokalplanens indhold



Visualisering, der viser hvordan bebyggelsen kan komme til at tage sig ud set fra nord.

Lokalplanen giver mulighed for at opføre ny bebyggelse til centerformål inden for området, konkret med ønske om at etablere en dagligvarebutik. Lokalplanen indeholder desuden bestemmelser omkring bebyggelsens omfang og placering, ubebyggede arealer mv.

Lokalplanområdet ligger i byzone og skal efter planens vedtagelse forblive i byzone.



Visualisering, der viser hvordan bebyggelsen kan komme til at tage sig ud set fra nordvest.

Bebyggelsen

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

Der må maksimalt opføres 2.200 m² bruttoetageareal til butiksformål inden for lokalplanområdet, og bruttoetagearealet for den enkelte butik, må ikke overstige 2.200 m² for dagligvarebutikker og 500 m² for udvalgsvarerbutikker.

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 meters højde.

Facaderne skal primært fremstå som pudset, vandskuret eller blankt murværk, med metalbeklædning eller i beton og skal opføres i grå, hvide, gule eller røde farver. Langs facaden mod Dalbyvej skal der etableres begrønning, eks. som træer, eller som klatreplanter på net eller espalier for visuelt at opdele facadeudtrykket. Den visuelle opdeling må desuden etableres som illustrationer, grafik eller lign. på facaden.

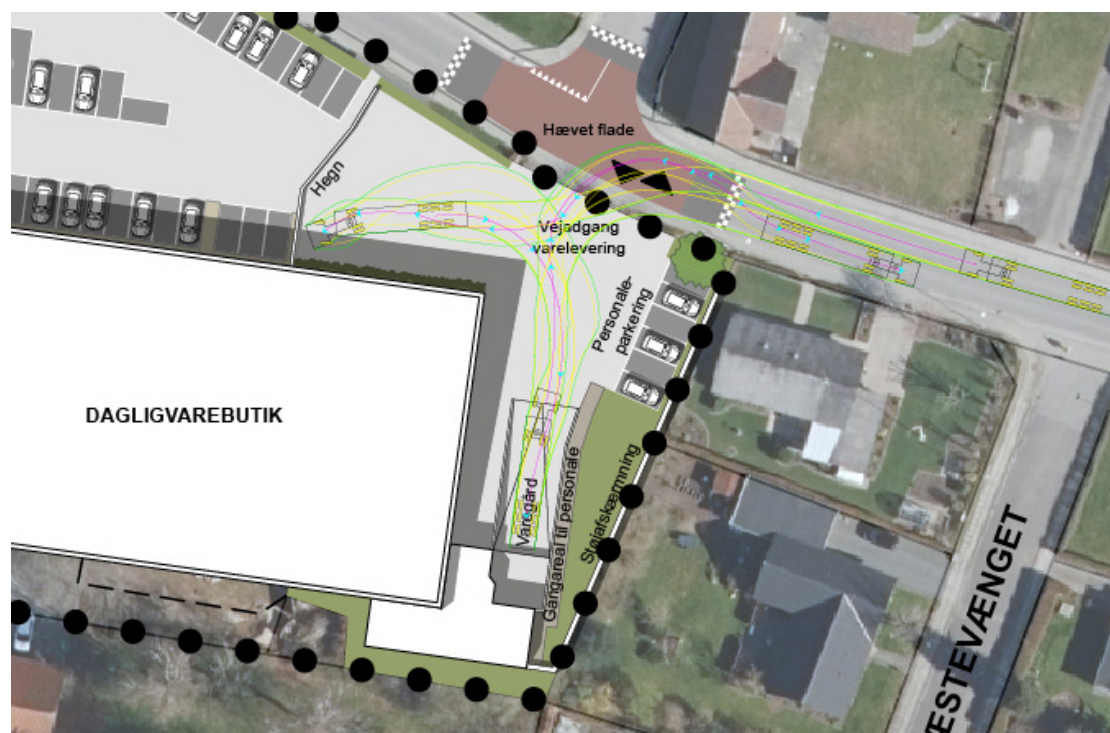
Mindre facadedele, glaspartier, vindfang, karnapper eller lignende må udføres i andre materialer såsom træ, stenkompisitmateriale og glas.

Bebyggelsens tage skal opføres som flade tage eller med ensidig taghældning med en hældning på op til 20 grader. Som tagbeklædning må kun anvendes tegl, betontagsten, tagpap eller metalbeklædning i sorte eller grå nuancer. Tage må desuden etableres som levende, grønne tage, tilplantet med sedum eller anden vegetation.

Herudover fastlægges der bestemmelser for, hvordan der må skiltes på bebyggelsen og inden for planområdet generelt.

Vejadgang og ubebyggede arealer

Lokalplanområdet får vejadgang fra Dalbyvej og Kirkegade via i alt tre overkørsler. Heraf giver den østligste overkørsel på Dalbyvej alene adgang til varelevering og et mindre antal personaleparkeringspladser, mens overkørslen fra Kirkegade samt den vestlige overkørsel giver adgang til kundeparkeringspladserne. For overkørslen til vareleveringen gælder særligt, at der alene må ske tilkørsel til vareleveringen fra øst, for at sikre, at der ikke sker bakning på Dalbyvej.



Illustration, der viser kørekurver ved varelevering.

Langs lokalplanområdets østlige skel og dele af det sydlige skel gives der mulighed

for etablering af hegn i skel i en højde på 2,4 meter, som må etableres som støjhegn. Der må skal desuden etableres hegn internt på arealet til adgang, parkering og varelevering til adskillelse af trafikken fra den østlige og vestlige overkørsel.

Der kan etableres træer langs Dalbyvej, dog under hensyntagen til oversigtslinjer og øvrige trafikale forhold.

Lokalplanens konsekvenser for nærområdet

Påvirkning af bymiljøet

Ifølge Lov om planlægning § 16, stk. 6, skal der i lokalplaner, der muliggør etablering af butikker, redegøres for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i om-rådet, friarealer og trafikale forhold.

Lokalplanområdet er beliggende i den centrale del af Hedensted og ligger i forbindelse med en blandet bebyggelse bestående af både boliger, detailhandel, erhverv og servicefunktioner. Trafikalt ligger området ud til Kirkegade og Dalbyvej, hvoraf særligt Dalbyvej er en central færdselsåre i Hedensted.

Det er Hedensted Kommunes mål at udvikle byerne, så der skabes levende handelscentre med et varieret udbud af butikker i kommunens bycentre. Det er desuden et mål, at alle har en nem, hurtig og kort vej til dagligvarebutikker, så afhængigheden af bil nedbringes, samt at der er mulighed for at etablere dagligvarebutikker i alle byer. Med lokalplanen åbnes der mulighed for at etablere nye typer af butikker, der kan være med til at skabe en bedre butiksforsyning i den centrale del af Hedensted.

Trafik

Lokalplanområdet er hensigtsmæssigt placeret i forhold til det overordnede vejnet i området. Etableringen af en dagligvarebutik vil naturligt medføre mere trafik til området, men det forventes dog at kunderne til butikken primært er folk, der allerede bor i nærområdet eller kører forbi det til og fra arbejde.

Trafikalt vurderes den skitserede vejbetjening af det nye centerområde fra Kirkegade og Dalbyvej at kunne afvikles uden væsentlige konsekvenser for nærområdet.

Internt i området etableres de nødvendige parkeringspladser til butikken. Det vurderes, at vejbetjening og parkering ikke vil give anledning til væsentlige påvirkninger af det omgivende bymiljø.

Støj

Lokalplanområdet er beliggende inden for et areal, der er registreret som støjbelastet.

Det vurderes, at den øgede trafik til området ikke i væsentlig grad vil påvirke trafikstøjbelastningen i området.

I lokalplanen er der desuden medtaget bestemmelser, der skal sikre, at naboområderne omkring centerområdet ikke belastes med støj over de af Miljøstyrelsen fastlagte grænseværdier.

Friarealer og beplantning

Der findes ikke eksisterende, offentligt tilgængelige rekreative opholdsarealer eller bevaringsværdig beplantning inden for lokalplanområdet, som vil blive påvirket ved en gennemførelse af lokalplanen. Det vurderes i øvrigt, at etablering af et centerområde ikke vil påvirke byens øvrige friarealer.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser der skal sikre, at der i videst muligt omfang kan etableres træer langs Dalbyvej, samt at der etableres en beplantning langs bebyggelsens facade.

Redegørelse for kommuneplan 2013-2025

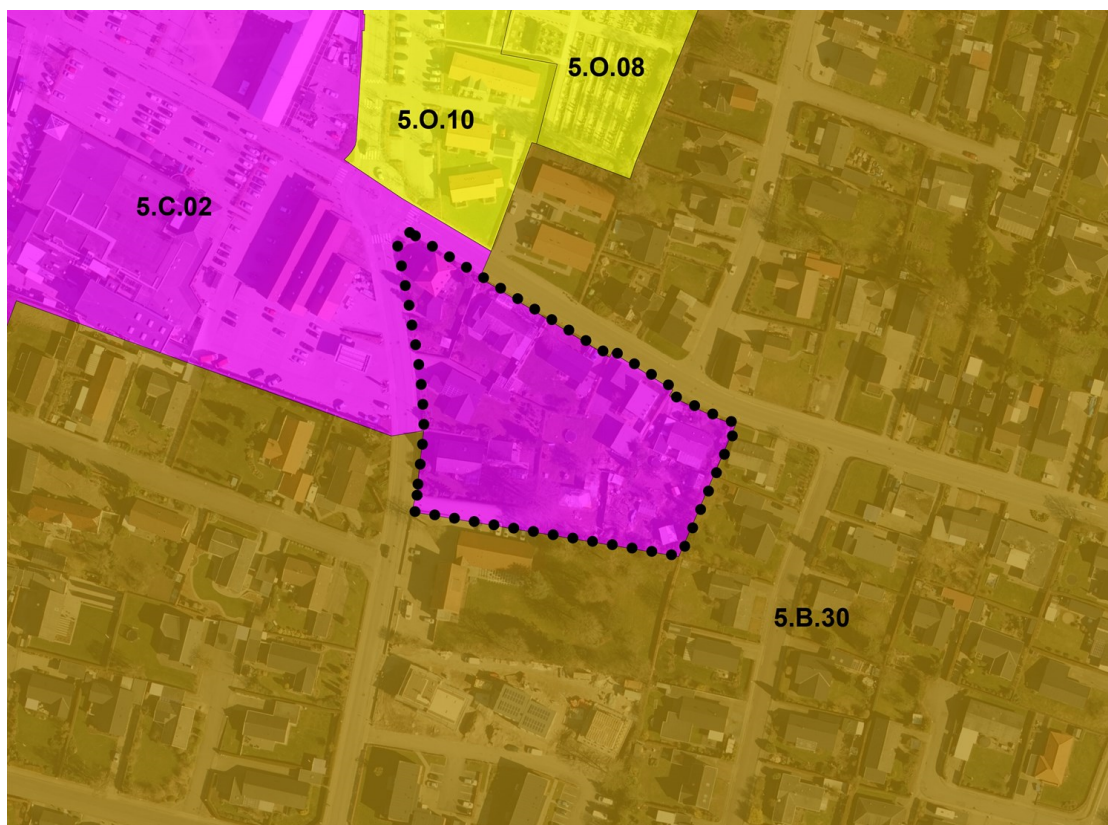
Ifølge Lov om planlægning § 16 skal en lokalplan indeholde en redegørelse for, hvordan lokalplanen forholder sig til kommuneplanen. Dermed sikres det, at de mange forskellige interesser i den fysiske planlægning overvejes og afspejles i plandokumenterne på det helt lokale niveau.

I henhold til Lov om planlægning kan kommunen selv udarbejde, godkende og administrere lokalplaner, når de er i overensstemmelse med kommuneplanen.

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.



Oversigtskort, der viser de fremtidige kommuneplanrammer udlagt med kommuneplantillæg nr. 27. Lokalplanområdet er vist med priksignatur.

Retningslinje for støjbelastede arealer

Lokalplanområdet er omfattet af Den fælles planlægningszone for støj, der er udlagt i retningslinjerne for Hedensted Kommuneplan 2013-2025.

Den fælles planlægningszone for støj er beregnet som den samlede støjpåvirkning fra en række støjklender som trafik, erhverv og støjende fritidsaktiviteter. I denne zone kræver en ændring af anvendelsen til støjfølsomme formål som f.eks. boliger, en skærpet opmærksomhed på støjforholdene. Hele planlægningszonen er ikke nødvendigvis støjbelastet over de vejledende grænseværdier, men afstanden til anlæg, der kan være støjende, gør det nødvendigt med en detaljeret dokumentation for støjforholdene.

Da lokalplanens område skal anvendes til detailhandel, vurderes støjpåvirkning fra omgivelserne ikke at give anledning til miljøkonflikter, som skal omfattes af planlægningen.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Ifølge Lov om planlægning § 16 skal en lokalplan indeholde en redegørelse for, hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning for området. Dermed sikres det, at de mange forskellige interesser i den fysiske planlægning overvejes og afspejles i plandokumenterne på det helt lokale niveau.

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

Redegørelsen skal også klarlægge, om lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end byrådet.

I det følgende redegøres for anden planlægning og lovgivning, der er gældende i lokalplanområdet, samt hvordan der tages hensyn til det i lokalplanen.

Servitutter

Med lokalplanen aflyses 2 servitutter:

For matrikel nr. matr.nr. 9d, 9ke og 9ff alle Hedensted By, Hedensted aflyses:

09.10.1970-944562-55 - Dok om bebyggelse, benyttelse, fjernvarme mv , vandværk mv.

Servitутten fastlægger, at ejendomme er forbeholdt til villabebyggelse i 1 etage med udnyttet tagetage. Tilslutningspligt til Hedensted Vandværk og Hedensted Fjernvarmeværk. Indeholder bestemmelser vedr. anvendelse, parkering, oversigtsarealer mv. Påtaleberettiget er Hedensted Kommune.

For matr. nr. 8cd Hedensted By, Hedensted aflyses:

25.11.1970-944005-55 - Dok om oversigt mv.

Servitутten er en oversigtsservitut, som fastlægger at på hjørnearealer må der ikke være genstande, bebyggelse eller beplantning med en højde på mere end 80 cm. Påtaleberettiget er Hedensted Kommune.

Oversigtsservitутten aflyses, da den er tinglyst før den nuværende rundkørsel er etableret, og de tinglyste oversigtsarealer er derfor ikke længere aktuelle.

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor skal relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx. dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger.

Teknisk forsyning

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er i dag forsynet med fjernvarme. Der er ikke tilslutningspligt inden for området.

Vandforsyning

Lokalplanområdet vandforsynes fra fra Hedensted Vandværk.

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Hedensted Kommunes spildevandsplan.

Matr. nr. 1ei, 1ek, 8cd, 8dy, 9d og 43b alle Hedensted By, Hedensted er udlagt som separatkloakeret, mens matr. nr. 9em, 9ke, 9kf alle Hedensted By, Hedensted er fælleskloakeret.

Ved en fremtidig sammatrikulering vil hele lokalplanområdet skulle separatkloakeres.

Spildevand ledes til Hedensted Renseanlæg, og efter rensning til Rohden Å. Regnvand ledes via regnvandsbassin til Torup Bæk.

Overfladevand

Lokalplanområdet skal kunne håndtere større regnhændelser. Det anbefales at håndtering af overfladevand ved sådanne regnhændelser tænkes ind i den samlede håndtering af regnvandet, evt. ved etablering af regnbede og beplantning inden for parkeringsarealerne, hvor regnvand ved sådanne hændelser kan opstuve og herved forsinkes lokalt.

Der må bortledes regnvand fra den enkelte matrikel inden for lokalplanområdet via ejendommens interne regnvandsanlæg svarende til en befæstelsesgrad på 30. Regnvand fra arealer, der overskrider en befæstelsesgrad på 30 skal håndteres og nedsives på egen grund.

Affald

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

Naturbeskyttelse

Natura 2000

Der ca. 5,4 km til nærmeste Natura 2000-område, som er 'Skove langs nordsiden af Vejle Fjord'.

Hedensted Kommune vurderer, at planlægningen på grund af afstanden og den anvendelse, der planlægges for, ikke kan medføre en negativ påvirkning af Natura 2000-områder.

Bilag IV arter

Hedensted Kommune har ikke registreret bilag IV arter i området. På grund af arealets hidtidige anvendelse, vurderes det ikke at være et velegnet levested for bilag IV arter. Derfor vurderes det, at planlægningen ikke kan påvirke bilag IV-arter.

Miljøforhold

Trafik og tilgængelighed

En ændret anvendelse af området fra boligformål til centerformål, konkret i form af en dagligvarebutik, vil i begrænset omfang medføre øget mængde trafik i form af primært personbiler, cyklister og gående til og fra området.

En stor del af trafikken til og fra området vurderes, at være trafik som i forvejen vil færdes på de omgivende veje Dalbyvej og Kirkegade, og der vurderes derfor ikke at være væsentlige kapacitetsproblemer på det eksisterende vejnet.

Lokalplanområdet har direkte vejadgang til Dalbyvej og Kirkegade via i alt 3 overkørsler. Trafikken til hhv. kunder og varelevering er adskilt for at øge sikkerheden i område. Kundetrafikken er fordelt på to separate overkørsler med tilstrækkelige oversigtsforhold.

Det vurderes, at områdets veje og stier kan afvikle trafikken uden væsentlige problemer.

Støj

Aktiviteter i lokalplanområdet må ikke påføre omgivelserne et støjniveau, der overstiger de grænseværdier, der er angivet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 om "Ekstern støj fra virksomheder". Grænseværdierne angives i forhold til selve lokalplanområdet og i forhold til naboområder, afhængigt af disse områders nuværende og planlagte anvendelse.

Det støjmæssige bidrag i relation til områdets anvendelse til centerformål vil udelukkende stamme fra kundetrafik og varetilkørsel samt tømning af affaldscontainere, idet ventilations- og køleanlæg etableres således, at de ikke bidrager væsentligt til den samlede eksterne støj.

I lokalplanen er der desuden medtaget bestemmelser, der skal sikre, at naboområderne omkring centerområdet ikke belastes med støj over de af Miljøstyrelsen fastlagte grænseværdier.

Jord

Dette byzoneareal er ikke omfattet af områdeklassificering ifølge jordforureningslovens § 50a. Der er ikke registreret eller kendskab til forurening inden for lokalplanområdet.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres tegn på jordforurening, skal arbejdet standses og Hedensted Kommune underrettes. Herefter vurderes det, om der skal fastsættes vilkår inden arbejdet kan genoptages. Der henvises til Miljøbeskyttelseslovens § 21 og Jordforureningslovens § 71.

Udbygningsaftale

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 til at indgå en frivillig udbygningsaftale. Efter forhandling er Hedensted Kommune og grundejer blevet enige om et udkast til aftale om udbygning af infrastrukturanlæg.

Ved aftalen forpligter den ovenfor nævnte grundejer sig til at etablere et hævet kørebaneareal på Dalbyvej ved Skøttsvejs udmunding og indkørslen til vareindlevering.

Det gennemgående fortov langs Dalbyvej ved vareindleveringen skal bevares.

Tilladelser fra myndigheder

Museumsloven

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

Vejle-Museerne har foretaget en arkæologisk forundersøgelse, som var negativ. Museet har derfor ikke nogen formodning om, at der er fortidsminder i området.

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

Politiet

Der er indhentet en forhåndsvurdering hos Sydøstjyllands Politi, som bemærker, at der ikke er noget til hinder for, at projektet kan gennemføres ud fra de principper, der er vist på lokalplanens indretningskort.

Der kan dog ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg inkl. afmærkning, overkørsler m.m., der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling (jf. Færdselslovens § 100).

Bestemmelser

I henhold til Lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 med senere ændringer, fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.



§ 1 Formål

Lokalplanens formål er at sikre

at anvendelsen af området fastlægges til centerformål i form af bycenter,

at vejadgang til området fra hhv. Dalbyvej og Kirkegade.

§ 2 Område- og zonestatus

§ 2.1 Afgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 1ei, 1ek, 8cd, 8dy, 9d, 9em, 9ke, 9kf, 43b alle Hedensted By, Hedensted, samt alle matrikler som udstykkes efter lokalplanens endelige vedtagelse.

§ 2.2 Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og forbliver i byzone efter lokalplanens endelige vedtagelse.

§ 3 Arealanvendelse

§ 3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til centerformål i form af bycenter.

Inden for lokalplanområdet må der etableres bebyggelse til eksempelvis butikker, liberale erhverv, privat og offentlig service, forretningsvirksomhed og håndværksvirksomhed.

§ 3.2

Det samlede bruttoetageareal til butikformål inden for lokalplanområdet må ikke overstige 2.200 m².

§ 3.3

Inden for lokalplanområdet må bruttoetagearealet til butikformål for den enkelte butik ikke overstige 2.200 m² for dagligvarebutikker og 500 m² for udvalgswarebutikker.

Hertil må tillægges et areal på op til 200 m² til personalefaciliteter til den enkelte butik, jf. Planlovens bestemmelser.

§ 4 Udstykninger

§ 4.1

Lokalplanen fastlægger ikke yderligere bestemmelser ud over hvad der i øvrigt er tilladt jf. anden lovgivning.

§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold

§ 5.1

Området vejbetjenes fra hhv. Dalbyvej og Kirkegade via 3 overkørsler, i princippet som vist på kortbilag 2.

Der skal sikres oversigtsforhold efter gældende vejregler.

§ 5.2

Den østligste overkørsel fra Dalbyvej må alene anvendes som adgang for varelevering og personaleparkering. Overkørslen fra Kirkegade samt den vestligste overkørsel fra Dalbyvej skal give adgang til øvrige funktioner inden for området, dog må der ikke etableres adgang til varelevering fra disse overkørsler.

I forbindelse med varelevering må der ikke ske bakning på offentlig vej.

§ 5.3

Parkeringsarealer skal etableres inden for det udlagte areal til adgang, parkering og varelevering, i princippet som angivet på kortbilag 2.

§ 5.4

Parkeringspladser skal etableres efter minimum følgende fordeling:

- 1 p-plads pr. hver påbegyndt 25 m² butiksareal,
- 1 p-plads pr. hver påbegyndt 50 m² etageareal i øvrigt.

Heraf skal der etableres min. 2 p-pladser til handicapbiler (3,5 x 5 m) samt 2 p-pladser til handicapbus (4,5 x 8 m).

Parkering for handicappede skal placeres hensigtsmæssigt i forhold til sikkerhed ved ind- og udstigning og under hensyn til sikkerheden, og desuden så tæt ved hovedindgangen som muligt.

§ 6 Tekniske anlæg

§ 6.1

Solceller, solfangere og lignende anlæg til udnyttelse af solenergi må kun etableres på tage eller facader. De skal enten indbygges i bygningen eller følge konstruktionen og de skal være antirefleksbehandlet.

§ 6.2

Alle forsyningsledninger skal fremføres som jordkabler. Ledninger til el, telefon, antenner og lignende må ikke føres på facader.

Eksisterende ledningsanlæg skal respekteres eller omlægges efter ledningsejernes anvisninger.

§ 6.3

Tekniske anlæg såsom eksempelvis kølekompressorer skal visuelt afskærmes.

§ 6.4

Bebyggelse skal forsynes med kollektiv varmforsyning.

§ 6.5

Bebyggelsen skal tilsluttes offentligt spildevandsnet.

§ 6.6

Bebyggelsen skal forsynes med vand fra alment vandværk

§ 6.7

Inden for området må der etableres over- og underjordiske anlæg til håndtering af regnvand.

§ 6.8

Udendørs belysning, herunder vej- og stibelysning, skal etableres og udformes, så der ikke forekommer blænding eller oplysning af boliger og naboarealer.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

§ 7.1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 % for den enkelte ejendom.

§ 7.2

Bebyggelsen må maksimalt opføres i 2 etager og maksimalt 8,5 meters højde. Dog må bebyggelse nærmere end 2 meter fra lokalplangrænsen mod syd maksimalt opføres i 1 etage og 6 meters højde.

§ 7.3

Ny bebyggelse skal placeres inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt.

Mindre bygninger, såsom eksempelvis overdækninger, cykelskure, affaldsskure, kundevognskjul, teknikbygninger, tekniske anlæg såsom kølekompressorer og lign. må opføres uden for byggefeltet, dog ikke inden for oversigtsarealer ved vejtilslutninger.

§ 7.4

Såfremt en del af byggefeltet ikke anvendes til bebyggelse, må det i stedet anvendes til adgangs, parkerings- og vareleveringsareal.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

Facader

§ 8.1

Facader skal fremstå som pudset, vandskuret eller blankt murværk, med metalbeklædning eller i beton og skal opføres i grå, hvide, gule eller røde farver.

Langs facaden mod Dalbyvej skal der etableres begrønning, eks. træer, eller som klatreplanter på net eller espalier for visuelt at opdele facadeudtrykket. Den visuelle opdeling må desuden etableres som illustrationer, grafik eller lign. på facaden.

Mindre facadedele, glaspartier, vindfang, karnapper eller lignende må udføres i andre materialer såsom træ, aluminium, stenkompisitmateriale og glas.

§ 8.2

Mindre bygninger, såsom eksempelvis cykelskure, affaldsskure, kundevognskjul, teknikbygninger, afskærmning af tekniske anlæg og lign. må udføres i andre materialer og farver end hovedbebyggelsen.

Tage

§ 8.3

Tage skal opføres som flade tage eller med ensidig taghældning med en hældning på op til 20 grader.

§ 8.4

Som tagbeklædning må kun anvendes tegl, tagpap eller metalbeklædning i sorte eller grå nuancer. Tage må desuden etableres som levende, grønne tage, tilplantet med sedum eller anden vegetation.

§ 8.5

Tage skal fremstå som hele ubrudte tagflader. Eventuelle glasoverdækninger, ventilationsanlæg og lignende skal udformes eller inddækkes, så de indgår som en del af taget i en arkitektonisk helhed.

§ 8.6

Mindre bygninger, såsom eksempelvis cykelskure, affaldsskure, kundevognskjul, teknikbygninger og lign. må opføres med en anden taghældning og tagbeklædning end hovedbebyggelsen.

Skiltning

§ 8.7

Der må maksimalt opsættes 3 facadeskilte til den enkelte butik.

§ 8.8

Skiltning på bygninger må alene ske på bygningens lodrette facader, og ikke over skæring mellem tag og facade. Skiltningen skal begrænses til firmanavn og/eller logo, og skiltets udformning og størrelse skal tilpasses bygningens arkitektur.

§ 8.9

Facadeskiltning skal udføres som løse bogstaver, symboler og/eller firmalogo, og må ikke få karakter af facadebeklædning.

§ 8.10

Tekst og logo i skilte må være indvendig belyst, eller må etableres som

enkeltbogstaver med bagudrettet lys på facaden (coronabelysning).

Blinkende og animeret skiltning må ikke finde sted.

§ 8.11

Der må inden for lokalplanområdet placeres 1 skiltepylon, med en placering som vist i princippet på kortbilag 2.

§ 8.12

Pylonen må etableres med en højde på maks. 5 meter i højden og maks. 1,5 meter i bredden.

§ 8.13

Der må alene skiltes for virksomheder, der har adresse inden for lokalplanområdet.

§ 8.14

Der må inden for lokalplanområdet opsættes mindre henvisningsskilte i forbindelse med eksempelvis varelevering.

§ 8.15

Inden for lokalplanområdet må der etableres højst 3 flagstænger. Flagstænger skal placeres minimum 5 meter fra vejskel.

§ 9 Ubebyggede arealer

§ 9.1

Der udlægges areal til adgang, parkering og varelevering, i princippet som vist på kortbilag 2.

Oplag

§ 9.2

Oplagring af varer og affald må kun finde sted i bygninger eller på visuelt tæt hegnede arealer.

§ 9.3

I forbindelse med butikkers indgange må der etableres et uoverdækket areal til udstilling af varer.

Hegn

§ 9.4

Der skal etableres hegn med en højde på op til 2,4 m i naboskel langs lokalplanområdets sydlige og østlige grænse, i princippet som angivet på kortbilag 2.

Hegn må etableres som støjhegn og må etableres i vedligeholdelsesfrie materialer, som eks. kompositmaterialer. Støjhegn skal udføres, så der sikres et visuel ensartet udtryk mod omgivelserne.

§ 9.5

Der skal desuden etableres hegn internt på arealet til adgang, parkering og varelevering til adskillelse af trafikken mellem den østlige og vestlige overkørsel fra Dalbyvej.

Beplantning

§ 9.6

Ubebyggede og ubefæstede arealer, herunder arealer udlagt til grønt areal, i princippet som angivet på kortbilag 2, skal fremstå som arealer tilsået med græs.

§ 9.7

Mod Dalbyvej må der etableres træer, dog under hensyntagen til oversigtslinjer og øvrige trafikale forhold.

§ 9.8

I lokalplanområdet må der ikke ske langtidsparkering af lastbiler.

§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

§ 10.1

Bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet kollektiv forsyning med tilslutningspligt.

§ 10.2

Ny eller omdannet bebyggelse må ikke tages i brug, før bestemmelserne i § 5.4 om parkeringsforhold er opfyldt.

§ 10.3

Der er etableret den nødvendige støjafskærmning mod nabobebyggelser.

§ 10.4

De i udbygningsaftalen nævnte trafikanlæg er etableret og samtykke fra Politiet er indhentet.

§ 11 Aflysning af lokalplan og servitutter

§ 11.1

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med nærværende lokalplan, fortrænges ifølge Lov om planlægning § 18.

For matrikel nr. matr.nr. 9d, 9ke og 9ff alle Hedensted By, Hedensted aflyses:

09.10.1970-944562-55 - Dok om bebyggelse, benyttelse, fjernvarme mv , vandværk mv.

For matr. nr. 8cd Hedensted By, Hedensted aflyses:

25.11.1970-944005-55 - Dok om oversigt mv.

Samlet konklusion af miljøscreening

Hedensted Kommune har foretaget en screening af planforslagene.

Screeningen viser enkelte emner hvor der er mulighed for ikke-væsentlige miljøpåvirkninger.

Der vil således være mulighed for en mindre påvirkning af boligmiljøet og naboområderne, idet der vil kunne forventes mere aktivitet i området på grund af kundetilstrømning til den kommende dagligvarebutik.

Der tages dog højde for dette, idet lokalplanen fastsætter bestemmelser for byggeriets placering og udformning, ligesom der stilles krav om støjdæpende foranstaltning i forhold til boligerne umiddelbart øst for lokalplanområdet.

Det vurderes, at den samlede miljøpåvirkning inklusive de kumulative effekter af planforslagene ikke er væsentlig.

Hedensted Kommune har derfor afgjort, at der ikke er krav, om udarbejdelse af en miljøvurdering i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer, lovbekendtgørelse nr. 1533 af 10. december 2015.

Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering er truffet på baggrund af lovens § 3, stk. 2, idet der planlægges for et projekt, som ikke er omfattet af bekendtgørelsens bilag 3 eller 4.

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.

Det samlede miljøscreeningsskema findes [her](#).

Klagevejledning miljøscreening

Der kan klages over kommunens afgørelse om ikke at udarbejde miljøvurdering.

Efter § 16 stk. 1 i [bekendtgørelse om lov nr. 1533 af 10. december 2015 om miljøvurdering af planer og programmer](#) med senere ændringer, kan der klages efter de regler, som planen eller programmet udarbejdes efter.

Afgørelser om miljøvurdering i forbindelse med lokalplan kan således forelægges Planklagenævnet jf. Planlovens § 58 stk. 1, som ændret ved [lov nr. 1658 af 20. december 2016 om Planklagenævnet](#).

Hvis du vil klage

Hvis du vil klage over Hedensted Kommunes afgørelse om ikke at udarbejde miljøvurderingen, skal du indgive klagen via Planklagenævnets Klageportal, som du finder et link til på www.borger.dk og www.virk.dk.

Klagen sendes via Klageportalen til Hedensted Kommune.

På hjemmesiden Nævnenes Hus, www.naevneneshus.dk er der en vejledning til, hvordan man klager.

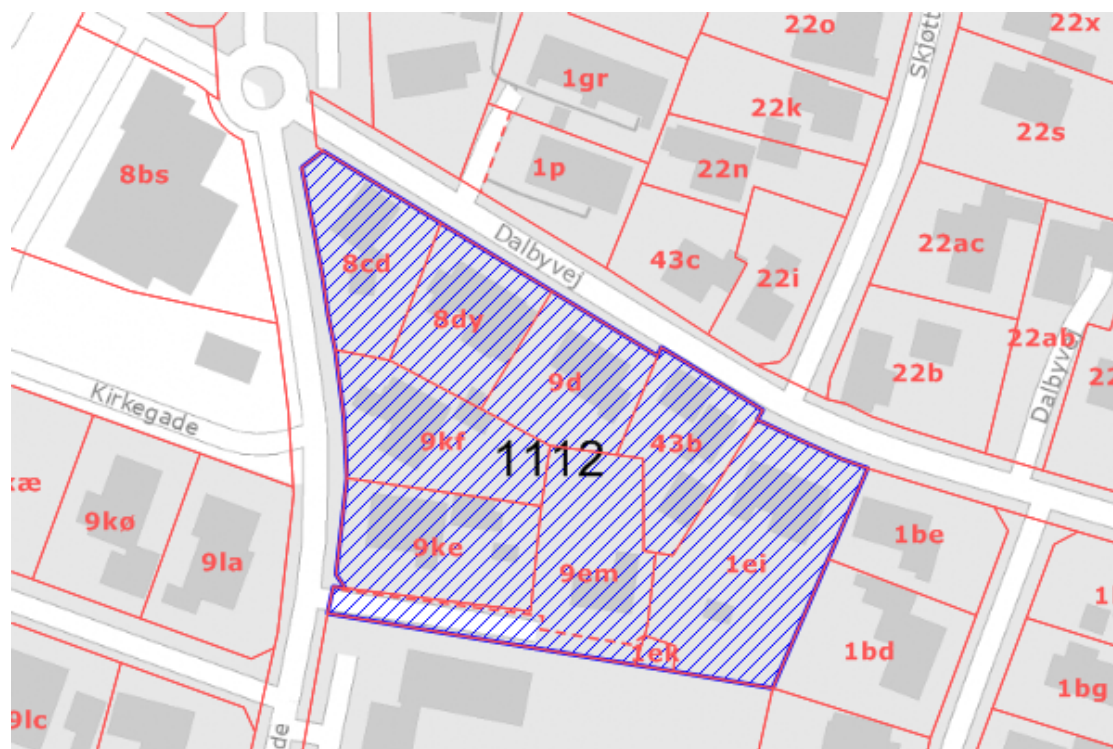
Klagefrist

Klagefristen er 4 uger fra annoncering på kommunens hjemmeside om vedtagelsen af planen.

Fritagelse for at bruge Klageportalen

Fritagelse for at bruge Klageportalen skal sendes med en begrundet anmodning til kommunen, senest samtidig med klagen. Kommunen videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt anmodningen imødekommes.

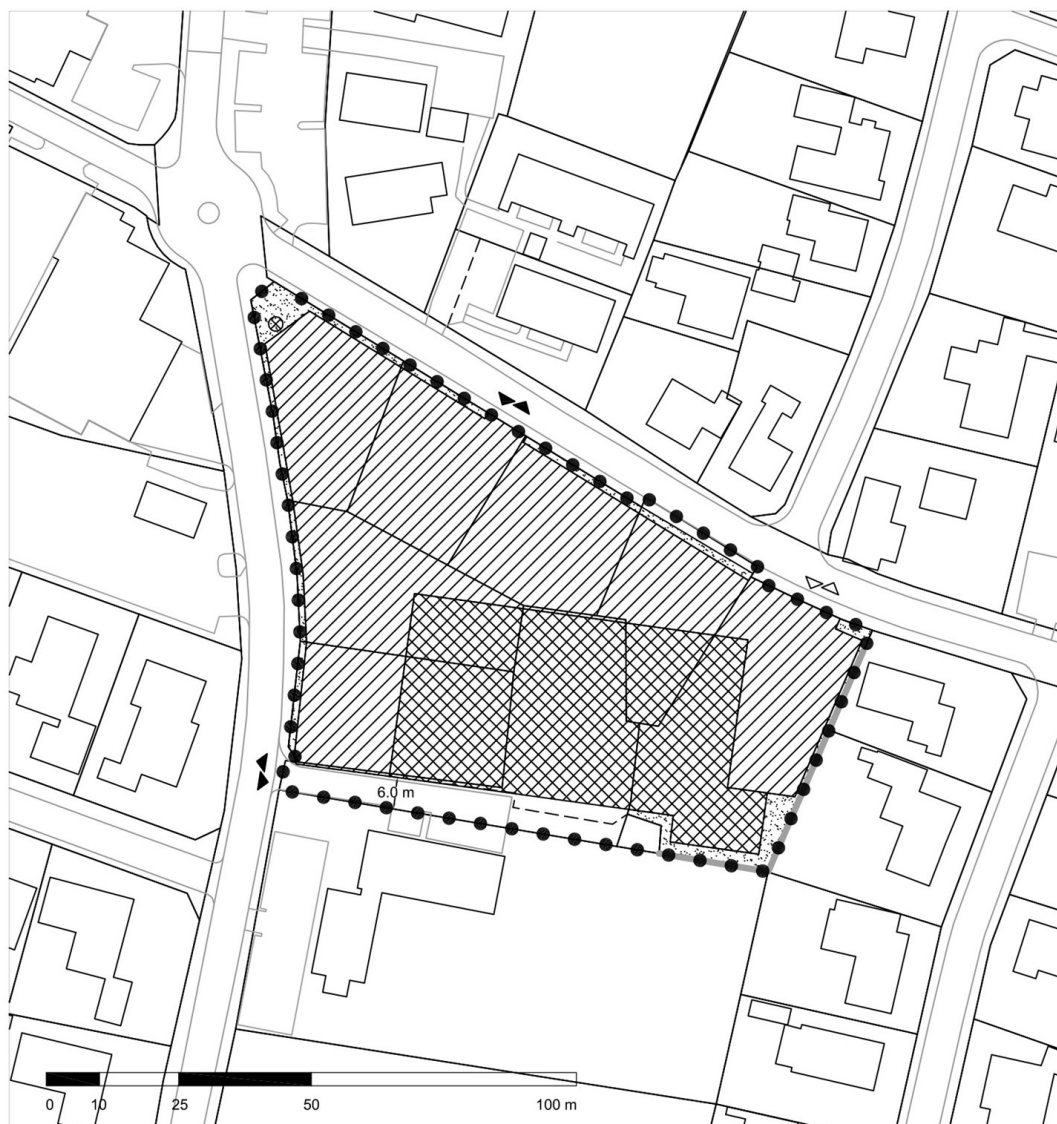
Kortbilag 1










Kortbilag nr. 1 - Matrikelkort - Juridisk kort findes [her](#).

Kortbilag 2

LOKALPLANKORT



SIGNATURFORKLARING

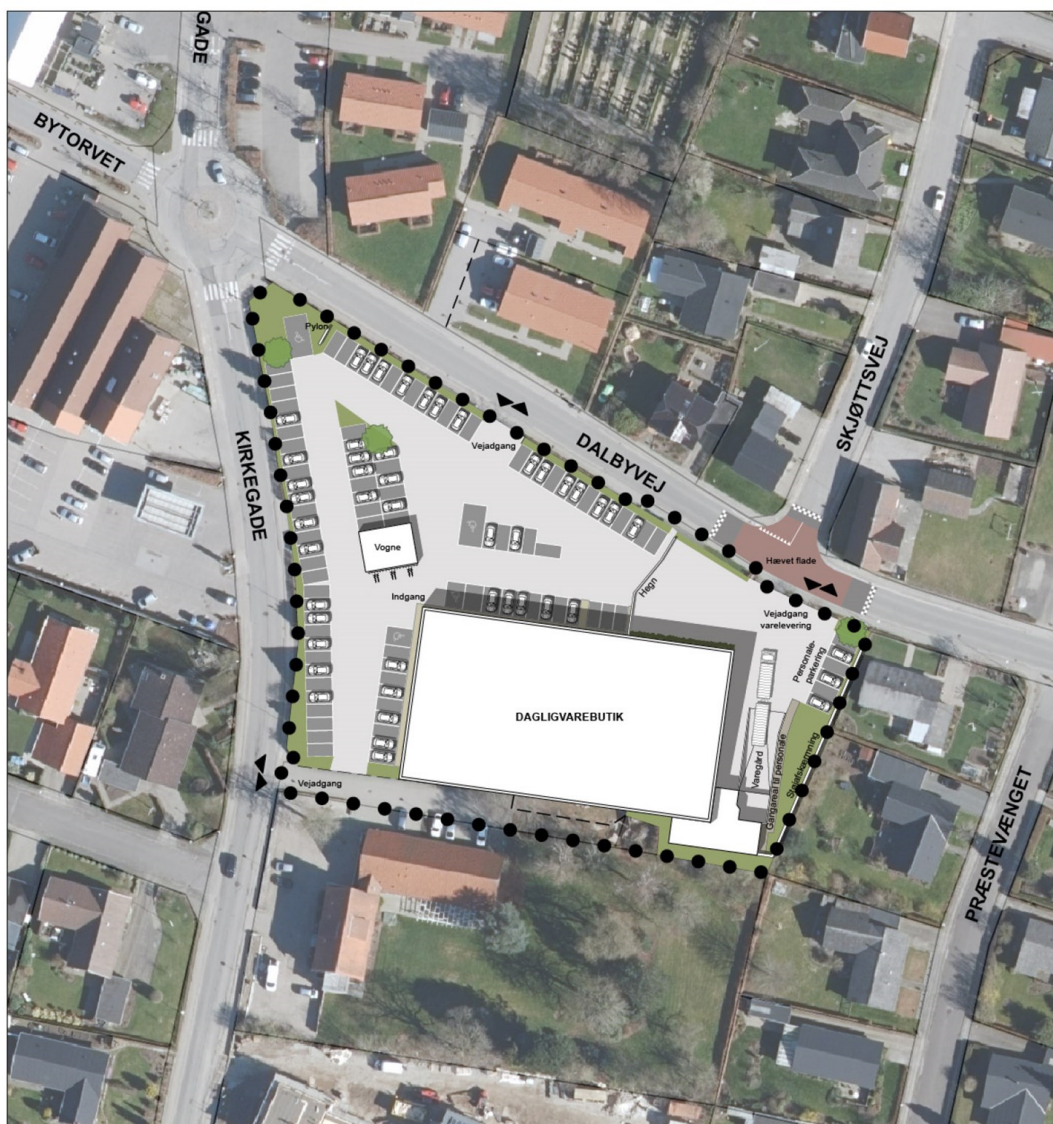
- | | |
|---|---|
| ● ● ● Lokalplangrænse |  Grønt område |
|  Byggefelt |  Principiel vejadgang |
|  Areal til adgang, parkering og varelevering |  Principiel vejadgang varelevering mv. |
|  Principiel placering af hegn |  Principiel placering af pylon |



Kortbilag nr. 2 - Lokalplankort - Juridisk kort findes [her](#).

Kortbilag 3

ILLUSTRATIONSPLAN



SIGNATURFORKLARING

● ● ● Lokalplangrænse



Kortbilag nr. 3 - Illustrationsplan - Juridisk kort findes [her](#).

Vedtagelse

Forslag til Lokalplan 1112 er vedtaget af Hedensted Byråd den 29. marts 2017 og offentliggøres efter reglerne herom i Lov om planlægning §§ 24 - 26.

På byrådets vegne

Kirsten Terkilsen

Jesper Thyrring Møller

Borgmester

Kommunaldirektør

Lokalplanen indberettes på www.plansystem.dk