

Notatark

Sagsnr. 01.02.05-P16-10-16

Sagsbehandler
Hans Pagaard

20.2.2017

Indstillingsnotat

Overskrift

Forslag til lokalplan nr. 1112 med tilhørende kommuneplantillæg nr. 27.

Beslutningstema

Byrådet skal tage stilling til, om forslag til lokalplan nr. 1112 med tilhørende kommuneplantillæg nr. 27 skal sendes i høring. Samtidigt skal byrådet tage stilling til vedtagelse af afgørelsen om at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslagene.

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.

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 bruttoetageareal 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

Af retningslinjerne i Kommuneplan 2013-2025 fremgår det, at det er kommunens mål at skabe levende handelscentre med et varieret udbud af butikker i kommunens bycentre. Det er endvidere et mål, at alle har en nem, hurtig og kort vej til dagligvarebutikker, så afhængigheden af bil nedbringes.

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.

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 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.

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.

Der er ved lokalplanens arealdisponering sikret mulighed for en eventuel fremtidig ombygning af krydset/rundkørslen ved Dalbyvej/Kirkegade/Bytorvet.

Langs lokalplanområdets østlige skel og dele af det sydlige skal der etableres et støjhegn hegn med en højde på 2,4 meter.

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 et 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, skal offentliggøres samtidig med at lokalplanforslaget og forslaget til kommuneplantillæg udsendes i 8 ugers offentlig høring.

Efter høringsfasen kan udbygningsaftalen vedtages samtidig med den endelige lokalplan og det endelige kommuneplantillæg.

Screening for miljøvurdering

Der er foretaget en screening efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer, hvor det er vurderet, at planlægningen ikke giver anledning til væsentlige miljøpåvirkninger.

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 støjdæmpende foranstaltning i forhold til boligerne umiddelbart øst for lokalplanområdet.

Derfor udarbejdes der ikke en miljøvurdering.

Kommunikation

Planforslagene og udbygningsaftalen offentliggøres i henhold til planlovens § 24-26 og sendes dermed i 8 ugers offentlig høring. Afgørelsen om, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering, offentliggøres samtidigt.

Lovgrundlag

- Forslag til lokalplan: Lov om planlægning, LBK nr. 1529 af 23. november 2015, § 13 stk. 2 og § 24
- Forslag til kommuneplantillæg: Lov om planlægning, LBK nr. 1529 af 23. november 2015, §§ 23c, 24
- Udbygningsaftale: Lov om planlægning, LBK nr. 1529 af 23. november 2015, § 21b
- Afgørelse om miljøvurdering: Lov om miljøvurdering af planer og programmer, LBK nr. 1533 af 10. december 2015, § 3, Stk. 2

Indstilling

Administrationen indstiller,

Indstillingens indhold

- At forslag til lokalplan 1112 fremlægges i 8 ugers offentlig høring
- At forslag til kommuneplantillæg nr. 27 fremlægges i 8 ugers offentlig høring
- At udkastet til udbygningsaftale fremlægges i 8 ugers offentlig høring
- At afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering af planforslagene offentliggøres.