



Indholdsfortegnelse

Kommuneplantillæg nr. 19	3
Baggrund	4
Retningslinjer	6
Kommuneplanrammer	8
5.B.58 - Boliger på Gesagervej	11
Miljøscreening	13
Klagevejledning til miljøscreening	15
Offentliggørelse	16
Retsvirkninger	17
Klagevejledning	18
Vedtagelse	19

Forslag til kommuneplantillæg nr. 19



Baggrund

Baggrund

Kommuneplantillæg nr. 19 udarbejdes for, at give mulighed for boliger i området mellem Hovedvejen, Gesagervej og Mørtelvej i Hedensted. Området er i dag beliggende i et erhvervsområde, hvor der bl.a. ligger en tidligere planteskole. Planlægningen sker på baggrund af et ønske om, at ændre planteskolen til et boligområde med tæt-lav og etagebebyggelse i maksimalt 2 etager, med en maksimal højde på 8,5 meter og en bebyggelsesprocent på 40. Området er i nuværende kommuneplan omfattet af ramme nr. 5.E.22 som udlægger arealet til erhverv, med en bebyggelsesprocent på 40, en maksimal højde på 10 meter samt maksimalt 2 etager.

I forbindelse med kommuneplantillæg nr. 19 udarbejdes lokalplan 1144, for en del af området, som sikrer områdets anvendelse til tæt-lav og etagebebyggelse. Lokalplanen vil samtidig sikre adgangsvej fra Gesagervej, grønne fælles arealer, parkering og regnvandshåndtering.



Afgræsning af kommuneplantillæg.

Forslaget er udarbejdet i overensstemmelse med planlovens § 23c. Der er gennemført forudgående indkaldelse af idéer og forslag i perioden 29. april til 13. maj 2020. Der er ikke indkommet bemærkninger eller forslag i forhøringsperioden.

Natura 2000-områder og beskyttede arter på habitatdirektivets bilag IV.

Natura 2000-områder er en samlende betegnelse for EU-fuglebeskyttelsesområderne og EU-habitatområderne. Natura 2000-områderne danner tilsammen et økologisk netværk af beskyttede naturområder gennem hele EU. Levevilkårene for arterne på habitatdirektivets bilag IV og på fuglebeskyttelsesdirektivets bilag I skal forbedres og deres levesteder skal beskyttes både i og uden for de internationale naturbeskyttelsesområder.

Kommunen må derfor ikke vedtage planer eller træffe afgørelser, der kan have en negativ påvirkning af udpegningsgrundlaget for eller integriteten af Natura 2000-områder eller levesteder, yngle- og rasteområder for dyre- og plantearter på EU's habitatdirektivs bilag IV. Alle planer og projekter skal derfor vurderes i forhold til, om de kan medføre en negativ påvirkning af Natura 2000-områder eller de beskyttede arter på bilag IV.

I dette konkrete tilfælde er der ca. 6,7 km til nærmeste Natura 2000-område, som er 78, 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.

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, hvorfor planlægningen ikke vurderes at kunne påvirke bilag IV-arter. Vurderingen tager udgangspunkt i arealernes nuværende tilstand og den eksisterende viden, som kommunen er i besiddelse af.

Retningslinjer

Retningslinje for detailhandelsstruktur

Hedensted Kommuneplan 2017 - 2029 udlægger matr.nr. 5i, 5k, 5y, 11i, 28b, 30a og 7000q Remmerslund By, Hedensted, til et område til særlig pladskrævende varegrupper jf. 2.1 detailhandelsstruktur.

Da planlægningen for området ændre anvendelse, skal detailhandelsstrukturen også ændres. Området har indtil videre været et erhvervsområde, med mulighed for etablering af særlig pladskrævende varegrupper. Med en arealanvendelse til boliger er det ikke længere muligt, at placere særlig pladskrævende varegrupper i området. Derfor ændres retningslinje udpegningen for detailhandelsstruktur, som vist på kortene nedenfor.



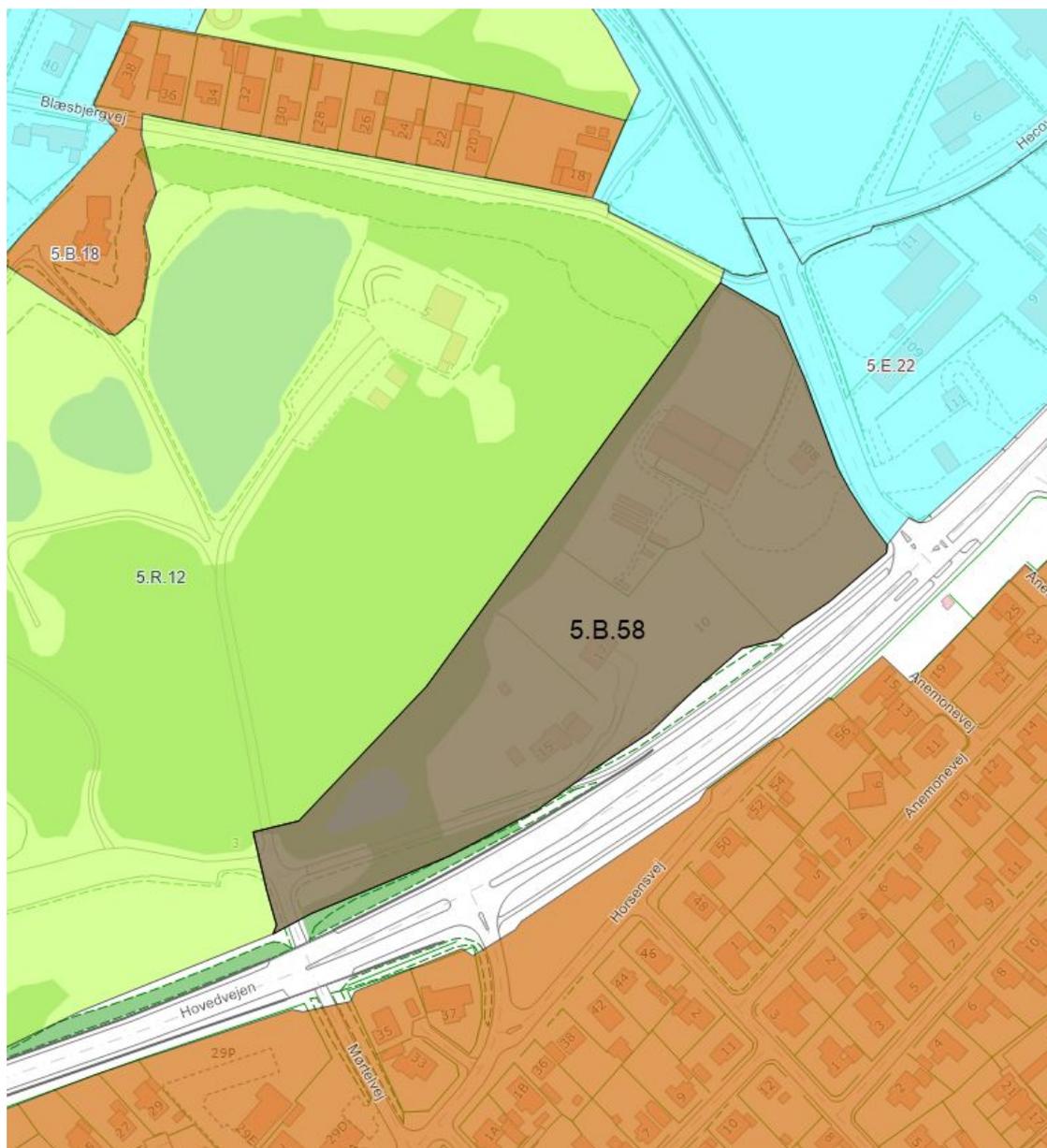
Nuværende afgrænsning for detailhandelsstruktur for området med mørkeblå markering for kommuneplantillægget.



Fremtidig afgrænsning af detailhandelsstruktur med mørkeblå markering for kommuneplantillægget.

Retningslinje udpegningen til detailhandelsstrukturen for Hedensted-nord har et areal på ca. 7,5 ha, dette reduceres ved den endelige vedtagelse af dette kommuneplantillæg til ca. 4,1 ha.

Kommuneplanrammer



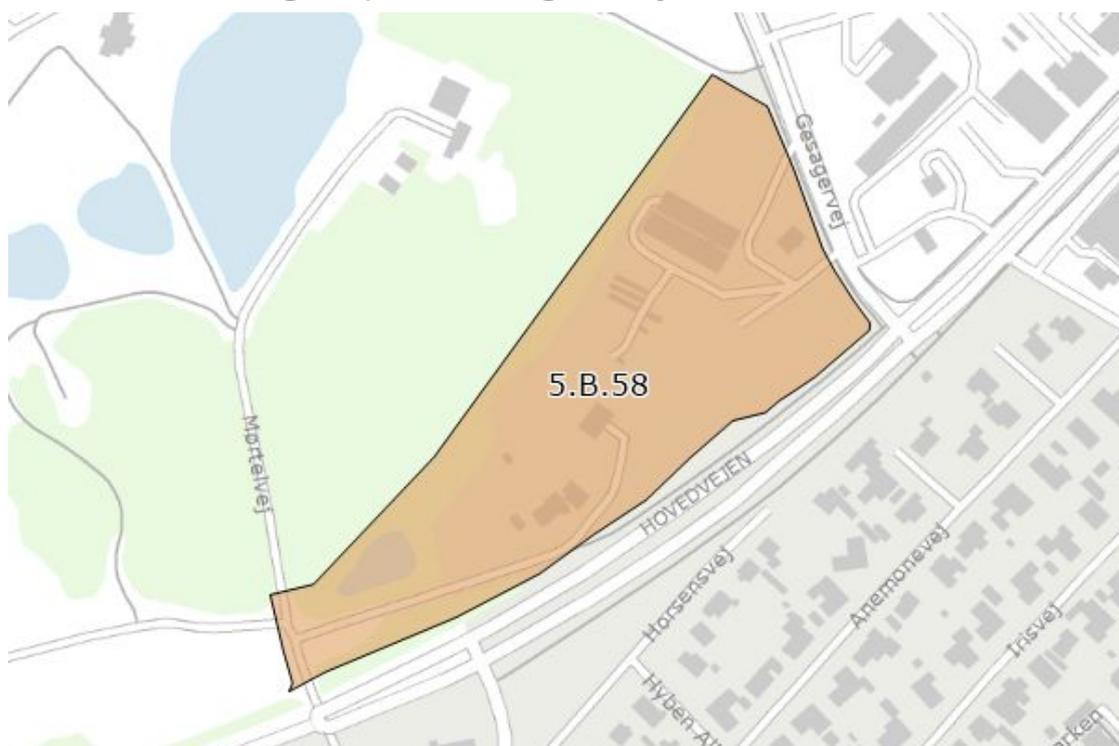
Fremtidig ramme og afgrænsning

	Eksisterende ramme 5.E.22	Ny ramme 5.B.58
Anvendelse		
Generel anvendelse	Erhvervsområde	Boligområde

Specifik anvendelse	Let industri og håndværk	Tæt-Lav og etage boliger
Zonestatus		
Nuværende zonestatus	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone
Bebyggelse		
Maksimal bebyggelsesprocent	40% af det enkelte jordstykke	40% af området som helhed
Maksimalt antal etager	2	2
Maksimal højde	10 m	8,5 m
Generelle anvendelsesbestemmelser	Der kan etableres butikker til pladskrævende varegrupper på op til 5000 m ² . Det samlede maksimale bruttoetageareal for nye butiksarealer til pladskrævende varegrupper i Hedensted nord (både nybyggeri og omdannelse) er 6300 m ² .	

<p>Lokalplanlægning</p>	<p>Det skal vurderes, om der er behov for afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse eller erosion, når der lokalplanlægges for byudvikling, særlig tekniske anlæg eller ændret anvendelse mv. inden for rammen.</p> <p>Kilde: Kloak (regnvand) og kloak (spildevand)</p>	<p>Det skal vurderes, om der er behov for afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse eller erosion, når der lokalplanlægges for byudvikling, særlig tekniske anlæg eller ændret anvendelse mv. inden for rammen.</p> <p>Kilde: Kloak (regnvand) og kloak (spildevand)</p>
-------------------------	--	--

5.B.58 - Boliger på Gesagervej



Status

Kladde

Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Det skal vurderes, om der er behov for afværgenforanstaltninger til sikring mod

oversvømmelse eller erosion, når der lokalplanlægges for byudvikling, særlig tekniske anlæg eller ændret anvendelse mv. inden for rammen.

Kilde: Kloak (regnvand) og kloak (spildevand)

Miljøscreening

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

Derfor er der ikke krav om udarbejdelse af en miljøvurdering i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM), LBK nr. 1225 af 25/10/2018.

De væsentligste mulige miljøpåvirkninger i området kan på baggrund af screeningen afgrænses til støjpåvirkning fra Hovedvejen, jordforurening og påvirkning af erhvervsliv.

Der er foretaget en støjredegørelse, som viser, at støj fra Gesagervej og Hovedvejen ikke giver væsentlige problemer. I forbindelse med støjredegørelse for virksomhederne i området omkring lokalplanen, er det konklusionen at der skal etableres en 3 meter høj støjskærm langs Gesagervej og Hovedvejen. Dermed vil den støj fra Gesagervej og Hovedvejen også blive reduceret, hvilket fremgår af støjredegørelsen. Der vil i forbindelse med udnyttelsen af det resterende område i kommuneplanrammen skulle laves en ny støjredegørelse for støjgener fra Hovedvejen.

Området er i dag udlagt til erhverv i Kommuneplanen og den gældende lokalplan for området. På matr.nr. 5k og 11I Remmerslund By, Hedensted har der været Planteskole igennem mange år. En stor del af matr. 5k Remmerslund By, Hedensted er kortlagt på vidensniveau 2, idet der er konstateret forurening pga. gammel fyldplads. Den efterfølgende anvendelse til planteskole gør at der kan være risiko for forurening af pesticider. Regionen anbefaler at al forurening fjernes, idet erfaringer med boliger på fyldpladser giver store problemer efterfølgende. Alternativt skal der, da der ændres fra erhverv til boliger (følsom arealanvendelse), udarbejdes tilladelse efter Jord-forureningslovens § 8. Der vil blive stillet vilkår om undersøgelse af forureningen, vilkår til sikring af jordhåndtering i byggefasen, vilkår til areal-anvendelse i form af krav om befæstelse eller min 50 cm ren jord samt evt. vilkår om sikring af indeklima i boliger. Al jordflytning skal anmeldes. Eventuelle miljøpåvirkninger fra jordforurening vil der blevet taget hånd om ved den konkrete byggesag, da forureningen skal fjernes eller sikres på anden vis.

Arealændringen fra erhverv til boliger kan have påvirkning på de virksomheder der ligger på den anden side af Gesagervej. Man skal have for øje at de virksomheder som ligger nord for Gesagervej kan støje hvorved et nyt boligområde kan ændre forholdene for virksomhederne. En planlægningsændring fra erhverv til boliger skal forholde sig til de omgivelser som området ligger i. Her er der virksomheder som kan blive påvirket eller som påvirker boligområdet. En planlægningsændring må ikke forringe de eksisterende forhold. Derfor er der lavet en støjredegørelse som tager fat i virksomhedsstøjen. Den viser at der skal laves en 3 meter høj støjskærm hvor at boligerne tættest på støjskærmen kun må være i 1 etage for at de gældende støjgrænser kan overholdes, og virksomhedernes vilkår ikke forværres.

Hedensted Kommune har foretaget en screening af planforslagene og har afgjort, at de ikke vil have en væsentlig indvirkning på miljøet. Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering er truffet på baggrund af lovens § 8, stk. 2, idet der planlægges for et projekt, som ikke er omfattet af bekendtgørelsens bilag 1 eller 2.

Afgørelsen skal i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM) offentliggøres med begrundelse og klagevejledning, hvilket sker samtidig med, at planforslagene fremlægges i offentlig høring.

Miljøscreeningsskema

Miljøscreeningsskema findes [her](#).

Klagevejledning til miljøscreening

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

Efter § 48 stk. 1 i [bekendtgørelse om lov nr. 1225 af 25. oktober 2018 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter \(VVM\)](#), kan der klages efter de regler, som planen eller programmet udarbejdes efter.

Afgørelser om miljøvurdering i forbindelse med kommuneplantillæg 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

Planklagenævnet

Hvis du vil klage over kommunens afgørelse om ikke at udarbejde miljøvurdering, 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.

Når du klager, skal du med betalingskort betale et gebyr. Klagen bliver først sendt videre til behandling, når gebyret er betalt.

Klagefrist

Klagefristen er 4 uger fra afgørelsen om miljøvurdering offentlig bekendtgøres.

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.

Offentliggørelse

Inden byrådet vedtager et kommuneplantillæg endeligt, skal forslaget til kommuneplantillæg sendes i offentlig høring, således at borgerne kan sætte sig ind i forslaget og få mulighed for at komme med bemærkninger og ændringsforslag.

Når byrådet har vurderet de indkomne bemærkninger og ændringsforslag, kan kommuneplantillægget vedtages endeligt.

Et forslag kan ikke vedtages endeligt, hvis en myndighed efter Lov om planlægning § 28 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 Kommuneplantillæg 19 er i offentlig høring i perioden XX.XXXX.XXX til XX.XXXX.XXXX.

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

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

Yderligere spørgsmål

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

Hedensted Kommune - Plan og Udvikling

Niels Espes Vej 8

8722 Hedensted

planogudvikling@hedensted.dk



Retsvirkninger

Når byrådet har vedtaget kommuneplantillægget endeligt, og bekendtgjort det i henhold til Lov om planlægnings §§ 30-31, er det en del af kommuneplanen. Retsvirkningerne for et tillæg til kommuneplanen indtræder ved Byrådets endelige vedtagelse af planen. Det betyder, at kommunens lokalplankompetence og forpligtelse til at virke for kommuneplanens gennemførelse, træder i kraft samtidig med.

Kommuneplanen er ikke umiddelbart bindende for ejere og brugere af ejendomme. Der er ikke krav om forudgående tilladelse til aktiviteter, der er i strid med kommuneplanen, og der kan heller ikke stilles vilkår med hjemmel i kommuneplanen. Derfor kan der heller ikke dispenseres fra kommuneplanen.

Bestemmelser i planlovens §12, stk. 2 og 3, giver Byrådet mulighed for at udstede forbud mod udstyknings- og byggeønsker samt ønsker om at ændre anvendelse, hvis ønskerne er i strid med bestemmelser i kommuneplanen. Kommuneplanen skal dog først være endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort.

Bestemmelserne i §12, stk. 2 angår kun byzonearealer. Den giver Byrådet mulighed for at modsætte sig udstykning og bebyggelse, som ganske vist ikke er i strid med kommuneplanens rammebestemmelser, men hvis gennemførelse på det pågældende tidspunkt vil være i strid med rækkefølgeangivelserne i kommuneplanen.

Bestemmelsen i §12, stk. 3 angår både byzonearealer og sommerhusområder. Bestemmelsen gør det muligt for Byrådet at forhindre en ny bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, der er i strid med kommuneplanens rammedel. Bestemmelsen betyder, at Byrådet ikke behøver at nedlægge forbud efter planlovens §14 og tilvejebringe lokalplan for at få hjemmel til at modsætte sig den kommuneplanstridige bebyggelse eller anvendelse.



Klagevejledning

Borgere, virksomheder og organisationer kan påklage afgørelser truffet i henhold til planloven efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 4.

Det er kun retlige spørgsmål, der kan påklages. Det vil sige, at der kan klages over planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planens indhold.

Hvis du vil klage

Hvis du vil klage over en afgørelse, truffet af Hedensted Kommune, 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.naevneshus.dk er der en vejledning til, hvordan man klager.

Når du klager, skal du med betalingskort betale et gebyr. Klagen bliver først sendt videre til behandling, når gebyret er betalt.

Klagefrist

Klagefristen er 4 uger fra annoncering om planens endelige vedtagelse.

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.

Domstolsafgørelse

Hvis du vil have Planklagenævnets afgørelse behandlet af en domstol, skal dette ske inden 6 måneder efter, at deres afgørelse er meddelt.

Vedtagelse

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 19 er vedtaget af Hedensted Byråd den XX. XXXXX XXXX og offentliggøres efter reglerne herom i Lov om planlægning §§ 24 - 26.

På byrådets vegne

Kasper Glyngø

Borgmester

Steinar Eggen Kristensen

Kommunaldirektør