

Notatark

Sagsnr. 01.02.05-P16-3-17

Sagsbehandler
Christina Duedal Nielsen

5.11.2018

Info om delvis aflysning af lokalplan

Delvis ophævelse af lokalplan 1034 for erhvervsområdet Kildeparken, 2. og 3.

Hedensted Byråd har d. 31. oktober 2018 vedtaget lokalplan 1115 - 1 for Hedensted Tracks og Erhverv i Hedensted Vest. Med den endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen ophæves lokalplan 1034 for erhvervsområdet Kildeparken, 2. og 3 inden for det område, der er omfattet, af lokalplan 1115 - 1, dvs. matr. nr. 1g, 1bk, 2x, 2l, 3h, 3b, 4h, 5a Årup, Hedensted.

Lokalplan 1115 - 1 træder i kraft den 13. november 2018 og er indberettet til planda-ta.dk med PlanID: 9439514.



Lokalplan 1034

for erhvervsområdet Kildeparken 2. og 3. etape



HEDENSTED
KOMMUNE

November 2008



Redegørelse

Lokalplanens baggrund	3
Eksisterende forhold	4
Lokalplanens indhold	5
Forhold til Regionplanlægning	8
Forhold til Kommuneplanlægning.....	9
Anden planlægning.....	9
Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder	10
Miljøscreening.....	10

Lokalplanens bestemmelser

§ 1 Lokalplanens formål	13
§ 2 Lokalplanens område og zonestatus	13
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse	14
§ 4 Udstykning	15
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold	15
§ 6 Tekniske anlæg.....	17
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering.....	17
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	18
§ 9 Ubebyggede arealer	20
§ 10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	23
§ 11 Grundejerforening eller lignende	23
§ 12 Påtaleret.....	24
Vedtagelsespåtegning	24

Kortbilag

Kortbilag 1a – Matrikelkort.....	25
Kortbilag 1b – Matrikelkort.....	27
Kortbilag 2 – Lokalplankort	29
Kortbilag 2a – Lokalplankort	31
Kortbilag 2b – Lokalplankort	33
Kortbilag 3 – Beplantningsplan	35

Lovstof

Vejledning.....	36
Lokalplanens retsvirkninger	36
Klagevejledning	37

Bilag

Bilag 1: Positivliste for virksomhedstyper.....	39
Bilag 2: Positivliste for byggematerialer.....	40
Bilag 3: Kildeparkaftalen	41

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 og tinglyses på de ejendomme, der omfattes af lokalplanen.

Lokalplanen er udarbejdet af Hedensted Kommune, Plan og Natur i samarbejde med NIRAS Konsulenterne A/S © Kort- og Matrikelstyrelsen og COWI

Lokalplanens baggrund

Hedensted oplever med sin beliggenhed i det Østjyske bybånd og ved motorvej E45 stor efterspørgsel efter velbeliggende og attraktive erhvervsgrunde.

Området Kildeparken kan med sin beliggenhed ved afkørsel 58 på motorvejen og indhold af et stort sammenhængende søområde tilbyde såvel god tilgængelighed som naturmæssige værdier.

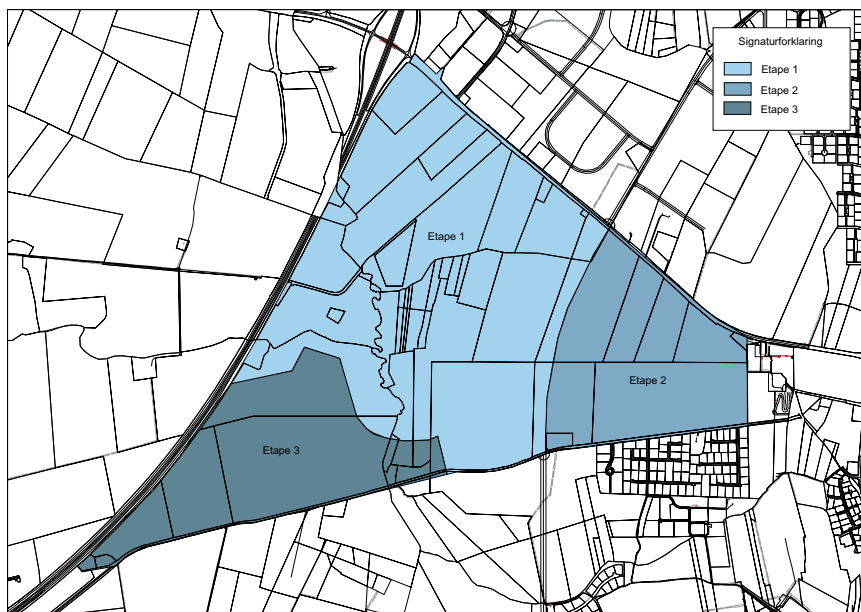
Strukturplan for Kildeparken

Forud for lokalplanens udarbejdelse er der i 2005 udarbejdet et kommuneplantillæg med strukturplan for hele Kildeparkområdet. Den overordnede etapeinddeling og vejstruktur samt principper for udstykninger i området fremgår af etapekortet og strukturskitsen på denne side. Principperne fra strukturplanen i kommuneplantillægget er grundlaget for områdets planlægning.

Lokalplan 179

Forud for nærværende lokalplan 1034 blev lokalplan 179 udarbejdet og vedtaget i 2005.

Lokalplan 179 omfatter 1. etape og ca. 105 ha af det i alt ca. 180



Kildeparkens 3 etaper - lokalplan 1034 omfatter etape 2 og 3

ha store erhvervsområde afgrænset af Motorvej E45, Gesagervej og Årupvej.

1. etape rummer store sø- og naturområder, der er opstået omkring det tidligere grusgravområde i midten af området. Søerne er opstået ved bortgravning af grus under grundvandsspejlet. Det betyder at søerne ligger på jomfruelig mineraljord, som ikke er gødningspåvirkede. Søerne er

derfor meget rene og klarvandede og har af den grund alle forudsætninger for et varieret plante- og dyreliv.

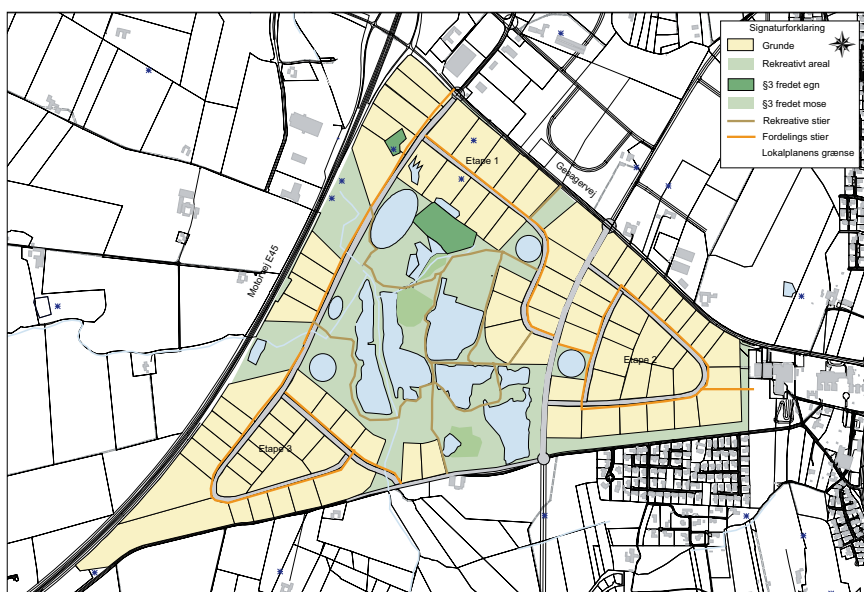
Kildeparkaftalen

Størstedelen af erhvervsområdet Kildeparken ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser. Idet Hedensted by får sin drikkevandsforsyning herfra, skal lokalplaner i området sikre en beskyttelse af grundvandet, så Hedensted også for fremtiden er sikret rent drikkevand.

I forbindelse med tilvejebringelse af kommuneplantillægget og strukturplanen for området, blev 'Kildeparkaftalen' indgået mellem Hedensted Kommune og Vejle Amt. Kildeparkaftalen udstikker retningslinierne for en forsvarlig anvendelse af det sårbare drikkevandsområde til erhvervsformål. Aftalen ligger som bilag 3.

Lokalplan 1034

Nærværende lokalplan 1034 for 2. og 3. etape omfatter de resterende ca. 75 ha, der hovedsageligt skal anvendes til erhvervsformål, og som efter samme princip som 1. etape bygger på hensyntagen til grundvandet og nærheden til landskabet og naturen.



Disponering af det Kildeparkområdet og strukturplanens principper



Etape 2 set mod vest



Årupvejs forløb mod sydvest væk fra lokalplanområdet til højre



Etape 3 set mod nord med etape 1 som baggrund

Eksisterende forhold

Lokalplan 1034 omfatter de to områder etape 2 og 3 af Kildeparken på i alt ca. 75 ha.

Området betegnet *etape 2* udgør ca. 35 ha og afgrænses af Gesagervej mod nordøst, Vestre Ringvej mod vest, Årupvej mod syd og støder mod øst op til fritidsområdet ved Hedensted Centret. Ved det sydvestlige hjørne ligger et vandværk omfattet af en selvstændig lokalplan nr. 164.

Området betegnet *etape 3* udgør ca. 40 ha og afgrænses af Motorvej E45 mod nordvest, Årupvej mod syd og grænser mod nord op til naturområderne omfattet af lokalplan 179 for etape 1.

Ingen af de to etaper 2 og 3 rummer større sammenhængende naturinteresser, og anvendes før lokalplanens udarbejdelse hovedsageligt landbrugsmæssigt. Igennem området *etape 3* løber vandløbet Gesager Å med tilknyttede lavbundsområder, som således danner en grøn kile fra Årupvej ind til etape 1.

I begge områder ligger mindre landbrugsejendomme, der forudsættes fjernet, når ejendommene overgår til anden anvendelse.

Kildeparken etape 3 samt en del af etape 2 ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser. Som omtalt tidligere er området omfattet af Kildeparkaftalen. Hele Hedensted by og en stor del af Vejle får rent drikkevand herfra. Derfor ønsker Hedensted Kommune at sikre, at grundvandet og dermed drikkevandsforsyningen beskyttes mod forurening.

I dag anvendes området landbrugsmæssigt, og det medfører en vis risiko for grundvandsforurening med pesticider og nitrat. Tanken med Kildeparken er at anvende området til et formål, der udgør en mindre trussel mod grundvandet end den anvendelse området har i dag.

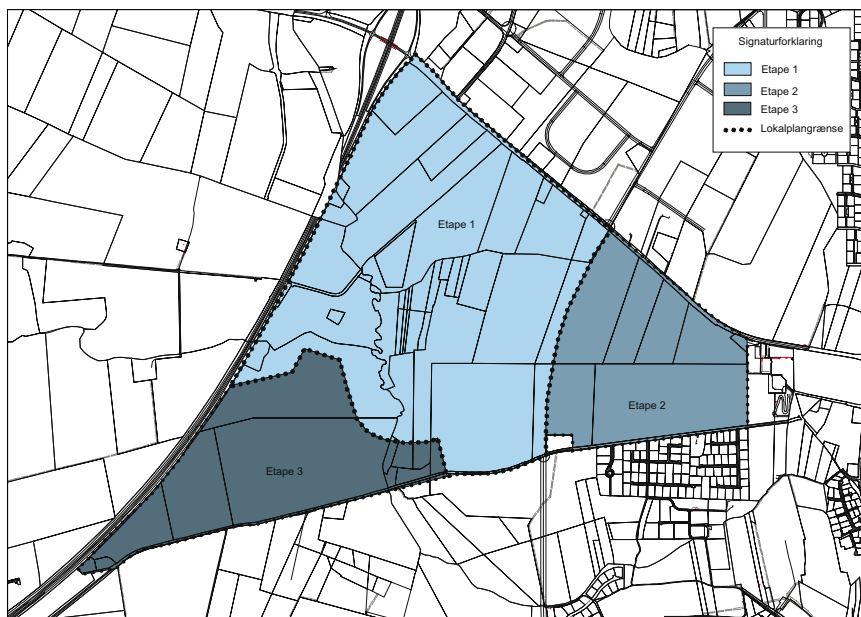
Lokalplanens indhold

Planens formål

Hedensted Kommune modtog i foråret 2007 en ansøgning fra en privat lodsejer om udnyttelse af en ejendom inden for lokalplanområdet til ny bebyggelse. Kommunen ønskede at realisere strukturplanens intentioner for det samlede erhvervsområde og nedlagde derfor et § 14 forbud mod den ønskede bebyggelse. Det er hensigten, at nærværende lokalplan vedtages som forslag inden et år efter nedlæggelsen af § 14 forbudet.

Lokalplanen er udarbejdet med det overordnede formål at give mulighed for at anvende lokalplanområdet til erhvervsområde til let erhverv. Der er efterhånden mangel på erhvervsjord i kommunen og navnlig erhvervsjord med en god beliggenhed og let tilgængelighed til det overordnede vejnet, herunder motorvejen.

Som tilfældet var med lokalplan 179 for etape 1 fortsættes intentionerne med Kildeparken etape 2 og 3 som et moderne og tidsvarende erhvervsområde, der skal udvikles med respekt for de eksisterende naturforhold, drikkevandsinteresser og ønsket



Etape 1 i lokalplan 179 samt etape 2 og 3 i lokalplan 1034

om at skabe identitet og fællesskaber. Et formål med planen er således at understøtte princippet om grundvandssikring, som indgår i den detaljerede udformning af friarealer, tekniske anlæg og bebyggelser i området.

Planen sikrer et unikt erhvervsområde Kildeparken, hvor Hedensted Kommune målrettet kan tilbyde byggegrunde af høj kvalitet til fremtidens virksomhedstyper.

Det er yderligere et formål at skabe et smukt erhvervsområde, hvor kvalitet og arkitektur er i højsædet. At Kildeparken udlægges som et nyt erhvervsområde giver mulighed for fra starten at sætte de fysiske rammer for en unik og smuk erhvervsområde med en ensartet kvalitet i hele området.

Det er hensigten, at de virksomheder, der etablerer sig i Kildeparken, skal bidrage med bygninger af høj arkitektonisk kvalitet, hvor adgangsforhold, parkeringspladser, opholdsarealer, beplantning, kvalitetsbelægning og belysning af bygningerne er velovervejet.

Lokalplanen har også til formål at sikre en overførsel af lokalplanområdet til byzone. Undtaget er enkelte grønne områder, der fastholdes i landzone.

Planens principper

Planen tager udgangspunkt i et plangrundlag, der kæder grundvandshensyn, fauna- og naturinteresser sammen. Hedensted kommune vil gennem planen sikre og forbedre betydende vandløb og faunapassager, sikre Hedensted bys drikkevand og ikke mindst gå ind i at skabe et godt



God tilgængelighed ved afkørsel 58



Inspirationsfoto af erhvervsområde

image for de virksomheder, der etablerer sig i Kildeparken.

De eksisterende vandløb og vådområder skal danne et sammenhængende naturområde sammen med sølandskabet i etape 1, som ligger centralt i Kildeparken. Økologiske forbindelseslinier sammenbinder naturen med de øvrige grønne forløb fra områderne omkring Kildeparken.

Den overordnede landskabelige idé tager udgangspunkt i at kæde naturen i området sammen med erhvervsområdernes friarealer, så erhvervsbygningerne kommer til at ligge i en "naturpark".

Lokalplanen opdeles i delområderne I og II, hvor delområde I udlægges til erhvervsbebyggelse og delområde II friholdes til grønne områder med åløb, regnvandsbassiner, stier o.lign.

Attraktive erhvervsområder
Naturen og karakteren af virksomheder danner et unikt udgangspunkt for erhvervsområdet, der vil få en helt speciel identitet

med en god eksponering udadtil og de store rekreative værdier indad.

I Kildeparken kan der kun etableres virksomheder, der ikke kan true grundvandet, hvilket vil sige

følgende virksomhedstyper: Vidinstunge virksomheder, kultur- og uddannelses- og forskningsinstitutioner, som f.eks. IT-huse, IT-værksteder, IT-højskoler, callcentre med mobiltjenester, videokommunikation, trådløs teknologi mm, E-handelshus, multimediehus, arkiver, naturcenter, offentlige kontorer, rådgivende firmaer, hoteller/konferencecentre, m.m. Der kunne evt. være fælles telefonpasning, sekretær, mødelokaler og kantine for mindre virksomheder og institutioner. Et fælles vilkår for de virksomheder, der etablerer sig i området, er at de ikke må opbevare/anvende kemikalier.

Planen muliggør området udstykket i grundarealer af varierende størrelse, og hvor kun miljøvenlige virksomheder som defineret kan etablere sig.

For at understrege det åbne og integrerede erhvervs- og naturområde fastlægger lokalplanen, at erhvervsområdet skal fremstå som et åbent område uden hegnning mellem ejendommene. Kun mellem ejendommene mod mo-



Inspirationsfoto af erhvervsområde

torvejen stilles der krav om hegning i naboskel.

Lokalplanen stiller også krav til udformning af veje, stier og parkeringsarealer, herunder beplantning og belægning.

Bebyggelsen

Erhvervsområdet Kildeparken ved E45 er det første, man møder, når man kører på motorvejen mod nord til Hedensted.

Den arkitektoniske kvalitet i Kildeparken sikres ved at lokalplanen stiller krav om brug af materialer, farver og proportioner samt anvendelse af skilte og belysning. Dette underbygges yderligere gennem krav til udformning af fri- og parkeringsarealerne, og fastsættelse af byggelinier, vejprofiler og markant beplantning.

Området skal fremstå åbent, grønt og med harmoniske dimensioner. Derfor sikres det, at tætheden ikke bliver for høj, det vil sige, at det bebyggede areal for hver ejendom højst bliver 25 % og det befæstede areal op til 50 % inkl. det bebyggede areal. Bebyggelsen skal placeres med respekt for det åbne landskab og med stor frihed til virksomheder og arkitekters individuelle løsninger inden for den overordnede landskabelige struktur.

Rekreative områder og beplantning

Den enestående natur, der ligger midt i området i etape 1 af Kildeparken er tilgængelig for offentligheden. Stiforbindelser binder natur- og søområdet sammen med etape 2 og 3. Sø- og naturområdet sikres endvidere via grønne bånd sammenbundet med andre naturområder ved Hedensted og Løsning. Det sker ved at udlægge ubebyggede kiler i erhvervsområdet, hvor der kan opstå grønne zoner, der kan fungere som spredningskorridorer for planter og dyr.

Kildeparkens lave bebyggelsesgrad, de uindhegnede virksomhe-



Beplantning - inspirationsfoto

der med et grønt præg understreger beliggenheden umiddelbart op til den nærliggende natur.

For at skabe både landskabelig og naturmæssig variation er der områder, som tilplantes, og områder som bevist holdes åbne og fri for trævækst. Beplantningerne skal bl.a. medvirke til at skabe forbindelse mellem de enkelte

naturområder. Tilplantning vil ske med løvtræer og -buske, som er hjemmehørende i Danmark.

Veje og stier

Lokalplanen sikrer vejadgang til erhvervsområdets etape 2 sker fra Vestre Ringvej ad to tilslutninger. Vejen i etape 2 får navnet Kildesvinget. Vejadgang til områdets etape 3 sker ad Kildestien



Søområdet i etape 1 der forbindes med etape 2 og 3

fra henholdsvis Årupvej, der udvides fra Vestre Ringvej frem til vejadgangen og fra Kildeparken i etape 1, hvorfra der er forbindelse til Gesagervej.

I den vestlige ende af etape 1 og 3 langs Motorvej E45 løber en fordelingssti. Stien forlænges igennem etape 3 og forbindes til Årupvej, således at der skabes stiforbindelse mod Gammelsole og Bredal.

Der sikres ligeledes stipassage fra etape 1 igennem etape 2 til Hedensted by.

Forhold til Regionplanlægning

Området, hvori Kildeparken ligger, er i Regionplanen omfattet af bestemmelser, der knytter sig til områder med særlige drikkevandsinteresser. Dette udelukker som hovedregel området anvendelse til for eksempel byudvikling.

Fra starten af samarbejdet mellem Hedensted Kommune og Vejle Amt ved udarbejdelsen af lokalplan 179 for etape 1 har der været opstillet den præmis, at inddragelsen af området til erhvervsudvikling skal ses som et pilotprojekt, hvor en række ganske særlige betingelser for området anvendelse og erhvervs-mæssige udbygning opstilles.

Betingelser, som langt hen ad vejen fortsat skal udvikles som led i projektet, idet et sådant projekt ikke har været afprøvet i Danmark før.

Samtidig har det været en fælles præmis, at området i hele sin udformning skal have et meget synligt præg af særligt erhvervsområde, hvor såvel udformning

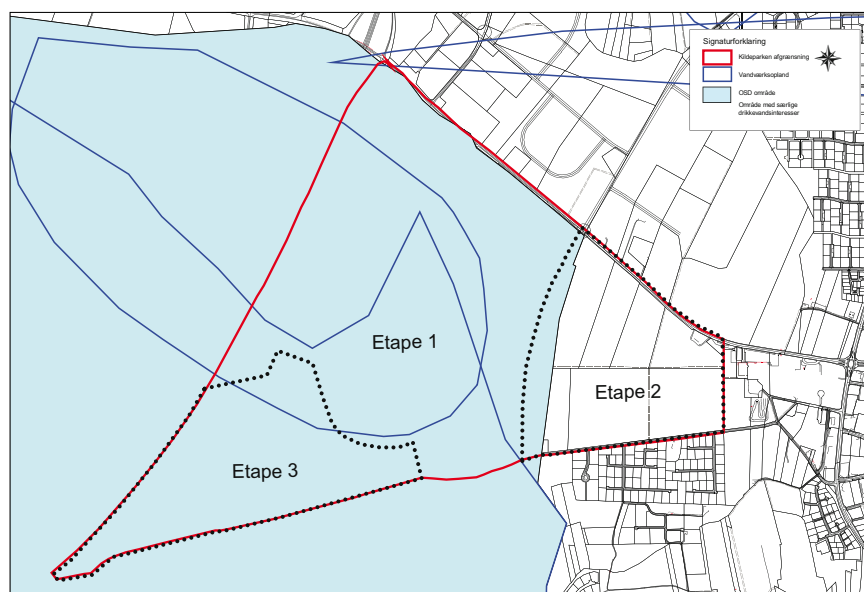
af hovedstruktur, arkitektur og miljøindhold klart signalerer for omverdenen, at der her er tale om et ganske særligt planlægningsområde.

Samarbejdet om planlægningen for området medførte "Kildeparkaftalen", som ligger til grund for sikringen af grundvandsbeskyttelsen i detailplanlægning for området.

Området er derfor udlagt til byudvikling i Regionplan 2005. For begge parter har der derfor været enighed om, at "Kildeparken" vil være et markant udstillingsvindue for „best practice“ på bæredygtig arkitektur og miljøplanlægning - et område, der ville egne sig som „brand“.

Såvel lokalplan 179 for etape 1 som nærværende lokalplan 1034 for etape 2 og 3 er udarbejdet efter dette princip.

Kildeparkaftalen indeholder vilkår, der ikke kan sikres med lokalplan, men som sikres gennem tinglysning, information ved grundsalg, tilsyn mm. For yderligere information henvises til Kildeparkaftalen, der ligger som bilag 3 til lokalplanen.



OSD-området samt vandværksoplande i hele Kildeparken. Etape 2 og 3 indgår i nærværende lokalplan 1034

Forhold til Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af tillæg nr. 10 til Hedensted Kommuneplan 2001-2013.

Tillæg 10 til Hedensted kommuneplan indeholder en 3 delte udbygningsrækkefølge, således at udbygning af en etape først må udbygges, når den forrige er fuldt udbygget. Udbygningen af lokalplanområdet skal ske i overensstemmelse hermed. Således at etape 2 udbygges før etape 3 påbegyndes.

Hedensted Kommune er indstillet på at nedlægge forbud i henhold til planlovens §12 stk. mod udstyknings og bebyggelse, der er i strid med ovenstående rækkefølgebestemmelser.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Lokalplanens etaper 2 og 3 omfatter følgende rammeområder:

Etape 2:
1.E.38, 1.E.39, 1.E.40, 1.R.33,
1.R.34

Etape 3:

1.E.41, 1.R.32, 3.E.06, 3.E.07,
3.R.04

Arealerne i etape 2 og 3, der er omfattet af nærværende lokalplan 1034 er beliggende i landzone. Erhvervsområderne overføres med lokalplanen til byzone, mens de rekreative områder forbliver i landzone.

Anden planlægning

Servitutter

Der er ikke fundet servitutter, der er i uforenelighed med lokalplanen.

Ejere og byherrer har dog selv ansvaret for at sikre sig overblik for servitutter af betydning for bygge- og anlægsarbejder.

Klimaplanlægning

Der sker i øjeblikket en klimaplanlægning i Hedensted Kommune. I denne forbindelse arbejdes der med forskellige modeller for stigningen i mængden af overfladevand og betydningen heraf. Disse modeller viser, at der i lokalplanens etape 3 er sandsynlighed for at dele af området bliver vandlidende, hvis der ikke foretages afværge foranstaltninger

Spildevand

Lokalplanområdet er ikke indeholdt i Spildevandsplanen for Hedensted Kommune. Der udarbejdes derfor et tillæg til spildevandsplanen.

Ny bebyggelse skal separatkloakeres. Kildeparkaftalen indeholder krav til kloaksystemernes tæthed.

Der etableres regnvandsbassiner indenfor lokalplanens område. Regnvandsbassinerne skal udføres med en tæt membran. Regnvandsbassinerne skal så vidt muligt tilpasses terræn og udformes med et så naturligt præg som muligt. Bassinerne må ikke hegnes.

Tagvand skal i videst muligt omfang nedsives indenfor lokalplanens område.

Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes med drikkevand fra Hedensted Vandværk.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af varmeplanen for Hedensted Kommune og er forsynet med naturgas.

Ny bebyggelse skal forsynes med naturgas.

Renovation og genbrug

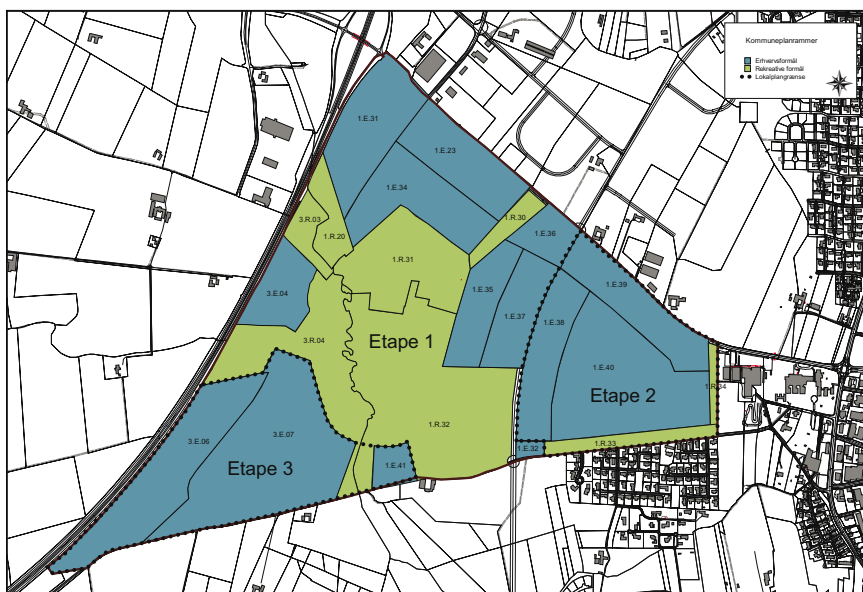
Lokalplanområdet er omfattet af Affaldsplan 2005-2016 for Hedensted Kommunes.

Affald håndteres iht. affaldsplanen og gældende affaldsregulativer efter virksomheds- og affaldstype.

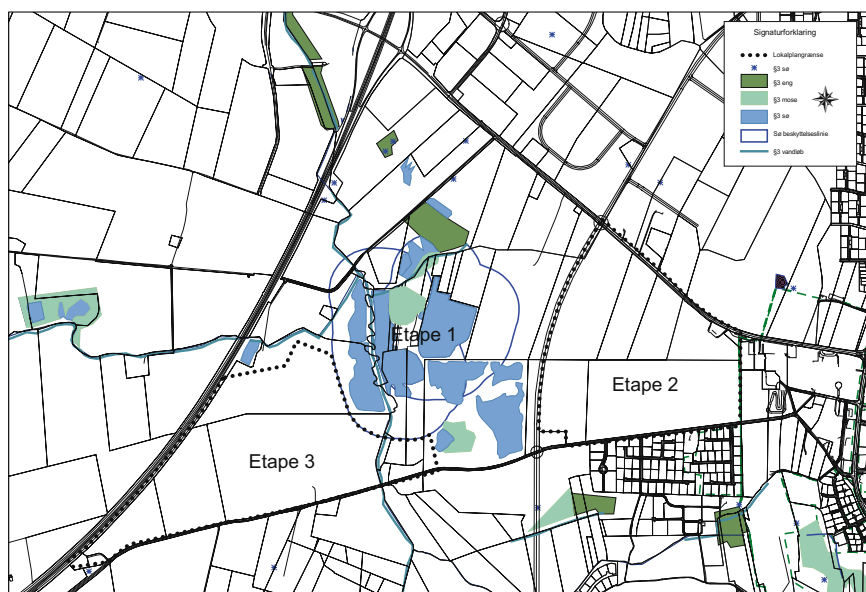
Beskyttet natur

Gesager Å, der løber igennem etape 3 er beskyttet iht. Naturbeskyttelseslovens § 3. Naturområderne i Kildeparken fremgår af kortet øverst næste side. Der må ikke foretages ændringer i vandløbets tilstand.

Lokalplanen udlægger et grønt rekreativt område langs Gesager



Kommuneplanens rammeområder for Kildeparken



§ 3 vandløbet Gesager Å løber igennem lokalplanområdet

Å af hensyn til åen og som en grøn forbindelse langs Gesager Å fra det åbne land mod syd til naturområdet midt i Kildeparken i etape 1 omfattet af lokalplan 179.

Fortidsminder

Der er registreret en overpløjet gravhøj og gjort enkeltfund indenfor lokalplanens område.

Lokaliteterne ses på et kortet næst næste side. På de dele af

arealet, hvor der skal foretages jordarbejde foreslår Horsens Museum, at der skal foretages en arkæologisk forundersøgelse for at afklare, om der findes fortidsminder, der kræver en arkæologisk undersøgelse i henhold Museumslovens § 27.

Ved fund af fortidsminder skal der i henhold til Museumslovens §27, stk. 2 ske standsning af arbejdet, og Horsens Museum skal underrettes om fundet.



Fund og fortidsminder i området registreret hos Kulturarvsstyrelsen

Støjforhold

Virksomhederne, der etablerer sig i området, vil skulle overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj ift. funktionerne i tilgrænsende områder.

Det ækvivalente støjniveau må i områderne ikke overstige grænseværdierne i skemaet øverst på næste side.

Jordforurening

Der er ikke kortlagt jordforurening på vidensniveau 1 eller 2 niveau, ligesom området ikke er områdeklassificeret.

Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Jordbrugskommissionen

Det er en forudsætning for lokalplanens gennemførelse, at Jordbrugskommissionen for Region Midtjylland Øst ophæver landbrugspligten for ejendommene matr. nr. 2u, 5i, 7g, 24a, Gammel Sole By, Ø. Snede, 1bk, 1g, 1u, 2e, 2f, 3a, 3ae, 3b, 3h, 4b, 4h, 4n Årup, Hedensted og 5d, Gesager, Hedensted i det område, der er nævnt i lokalplanens § 2.

Miljøscreening

Der er foretaget screening af lokalplanen i henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer (lovbekendtgørelse nr. 316 af 5. maj 2004). I screeningen er det vurderet, hvorvidt planerne har væsentlig indvirkning på miljøet på en række områder (kulturarv, arkitektonisk arv, arkæologisk arv, materielle goder m.m.).

Screeningen viser, at miljøpåvirkningen fra lokalplan ikke er væsentlig. Derfor udarbejdes der ikke en miljøvurdering i henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer.

Tidsrum Områdetype	Man-Fredag kl. 7.00-18.00 Lørdag kl. 7.00-14.00	Man-Fredag kl. 18.00-22.00 Lørdag kl. 14.00-22.00 Søn- og helligdage kl. 7.00-22.00	Lørdag kl. 22.00-7.00
1. Erhvervs- og Industriområde.	70	70	70
2. Erhvervs- og industriområde med forbud mod generende virksomhed.	60	60	60
3. Område for blandet bolig og erhvervsbebyggelse centerområder, m.m.	55	45	40
4. Etageboligområde.	50	45	40
5. Boligområder for åben og lav boligbebyggelse.	45	40	35
6. Sommerhusområder og offentligt tilgængelige rekreative områder.	40	35	35

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj

Lokalplanens bestemmelser

Hedensted Kommune Lokalplan nr. 1034 for erhvervsområdet Kildeparken 2. og 3. etape

I henhold til lov om planlægning (jf. lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007 med senere ændringer) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at sikre:

- at området udlægges til erhvervsformål,
- at områdets anvendelse ikke forurener grundvandsressourcer,
- at sikre at området etableres efter principperne i strukturplanen for Kildeparken, og at der sikres sammenhæng med etape 1 omfattet af lokalplan 179.
- at sikre en sammehæng med omgivende naturområder og at sikre et stort naturindhold i området ved udlæg af grønne forbindelser omkring vandløb, regnvandsbasiner og friarealer,
- at sikre at veje, stier, parkeringspladser, opholdsarealer og grønne områder etableres og fremtræder i høj kvalitet og med ens belægning, belysning, træer og beplantning,
- at sikre området disponeres og bebygges således, at der opnås et smukt helhedsindtryk i arkitektur, facader og skiltning m.v. så området fremtræder præsentabelt fra bl.a. Motorvej E45 de øvrige overordnede veje,
- at overføre lokalplanens delområde I til byzone.

§ 2 Lokalplanens område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 a,b og omfatter følgende matrikler:
- 2u, del af 5i, del af 7g, 12l, 12y, 24a, Gammel Sole By, Øster Snede
- 1bk, 1g, del af 1u, del af 2e, 2f, 2l, 2x, 3a, del af 3ae, 3b, 3h, del af 4b, 4h, 4n, del af 5a, Årup, Hedensted
- 5d, Gesager, Hedensted
Samt alle parceller, der efter 20. februar 2008 udstykkes i området.
- 2.2 Lokalplanområdet inddeles i delområderne I og II som angivet på kortbilag 1 a,b og 2 a,b.
- 2.3 Lokalplanområdet ligger i landzone. Ved lokalplanens endelige vedtagelse overføres delområde I til byzone, mens delområde II forbliver i landzone.

- 2.4 Etablering af stier og regnvandsbassiner med tilhørende anlæg i delområde II efter bestemmelserne i lokalplanen kræver ikke tilladelse efter planlovens 35, stk. 1.

§ 3 Lokalplanområdets anvendelse

Delområde I

- 3.1 Delområde I må kun anvendes til erhvervsformål med virksomhedstyper nævnt på bilag 1, og som ikke kan true grundvandet, må etableres i området.

Erhvervstyper, der ikke er nævnt på listen i bilag 1, kan ansøge om at blive optaget på positivlisten, med henblik på at opnå tilladelse fra Hedensted Kommune til at etablere sig i området, såfremt det kan godtgøres, at virksomhedstypen ikke udgør en trussel mod grundvandet.

Virksomheder, der opbevarer og anvender kemiske stoffer, herunder olie- og benzinprodukter, må ikke etablere sig i området, ligesom der ikke må etableres olie- og benzintanke eller andre beholdere på virksomheder indenfor lokalplanens område.

Der må ikke etableres detailhandelsbutikker i området.

- 3.2 Der kan i delområde I etableres regnvandsbassiner med adgangsveje som vist på kortbilag 2.
- 3.3 Der må indenfor området kun udøves virksomhed, som ikke medfører miljømæssige gener i form af støj, røg, lugt eller rystelser m.m.
- 3.4 Der må ikke etableres virksomheder der har behov for udendørs oplag af nogen art indenfor lokalplanens område.
- 3.5 Traditionelle vaskepladser for f.eks. motorkøretøjer må ikke etableres indenfor lokalplanens område.

Delområde II

- 3.6 Delområde II må kun anvendes til grønne områder med regnvandsbassiner som vist på kortbilag 2.
- 3.7 Der kan i delområde II etableres stier efter bestemmelserne i § 5 samt adgangsveje til regnvandsbassinerne.
- 3.8 Delområde II må ikke bebygges bortset fra mindre bygninger eller tekniske anlæg, der er nødvendige for områdernes anvendelse som rekreative områder og regnvandsbassinernes drift.
- 3.8 Der må ikke etableres nogen form for skiltning og reklamering i delområde II. Undtaget herfra er dog skiltning vedrørende stier og naturforhold.

§ 4 Udstykning

- 4.1 Grunde med facade mod E45 og Vestre Ringvej skal udstykkes med en mindste facadebredde på 50 m.

§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold

Veje

- 5.1 Lokalplanområdet har vejadgang fra Vestre Ringvej og Årupvej samt fra Kildeparken, der giver vejadgang fra Gesagervej igennem etape 1.
- 5.2 Der udlægges nye interne fordelingsveje Kildeparken, Kildestien og Kildesvinget i 12 meters bredde med en beliggenhed som vist på kortbilag 2.
- 5.3 Ingen ejendomme må have vejadgang fra Gesagervej, Vestre Ringvej eller Årupvej. Undtaget herfra er dog ejendomme beliggende ved Årupvej markeret med pile for en principiel vejadgang på kortbilag 2.
- 5.4 Der må kun etableres én indkørsel/overkørsel til hver ejendom.
- Til ejendomme med en facadebredde over 100 m kan der dog efter ansøgning meddeles tilladelse til etablering af 2 indkørsler/overkørsler, hvis trafiksikkerhedsforholdene på stedet gør det muligt.

Stier

- 5.5 Stier anlægges som grusstier i 2 meters som angivet på kortbilag 2.
- 5.6 På strækningen a-b-c og e-f anlægges stien som et integreret element i det rekreative område. Stien e-f tilsluttes sti i lokalplan 179 på modsatte side af Vestre Ringvej ved punkt f.
- 5.7 På strækningen b-d og h-i anlægges stien i et 5 m bredt stiudlæg.
- 5.8 På strækningen g-h anlægges stien med stimidten 9 m fra kørebane kant centreret i allébeplantningen, der etableres iht. § 9. Stien tilsluttes sti i lokalplanområde ved punkt g.
- 5.9 Stierne på strækningen g-h etableres som privat fællestier. Stierne anlægges, ren- og vedligeholdes af den enkelte grundejer. Øvrige stier skal ren- og vedligeholdes af grundejerforeningen.

Parkering og interne trafikarealer

- 5.10 I tilknytning til den enkelte virksomhed skal der på egen grund mellem bygge- og facadelinier reserveres tilstrækkeligt areal til anlæg af det antal parkeringspladser, virksomheden kan få behov for.

Der etableres et antal parkeringspladser afhængigt af anvendelsen på bilag 1:

Hotel/restaurant:	1 pr. værelse og 1 pr. 50 m ² restaurant
Kontorer:	1 pr. 50 m ²
Service:	1 pr. 50 m ²
Kulturelle formål	1 pr. 25 m ²
Fritidsformål	1 pr. 50 m ²
Undervisnings- og konferencevirksomheder:	1 pr. 5. norm. pladser v. vuggestue/børnehave
	1 pr. 100 m ² folkeskole
	1 pr. 50 m ² ungdoms-, voksen- og videregående uddannelse.

Parkering kan etableres som p-kælder. Ramperne hertil skal anlægges indenfor bygge- og facadelinier.

- 5.11 Interne vejanlæg, læsseramper og parkeringsarealer må ikke placeres mellem bygningens facadelinie og henholdsvis motorveje E45, Gesagervej og Vestre Ringvej.

Parkering skal så vidt muligt placeres foran bebyggelsen mod de interne fordelingsveje Kildeparken, Kildestien og Kildesvinget i en indre gård eller i en p-kælder.

- 5.12 Hvor parkeringspladser ville kunne ses fra motorvejen, skal der etableres afskærmning i form af murværk eller beplantning således at parkerede biler mv. ses mindst muligt fra motorvejen.

Mure og beplantning til afskærmning skal harmonere med den øvrige bebyggelse i materialevalg og udformning. Parkeringsarealers placering og omfang skal godkendes af kommunen.

- 5.13 Udendørs arealer til parkering, kørsel, af- og pålæsning, håndtering af råvarer, færdigvarer, mv. skal udføres som tæt belægning, som beskrevet under nedenstående §§ 5.14 - 5.16.

Endvidere skal alle arealer omkranses af kantsten og afvandes til regnvands- eller fælleskloaksystem. For at forebygge nedslivning ved uheld e.l., skal der være et tilstrækkeligt fald på belægningen mod kloak.

- 5.14 Asfaltbelægninger etableres med 6 cm GAB og slidlag som 2 cm AB.

- 5.15 Hvor der er tung trafik med stor belastning og friktion fra lastvogne e.l., eller hvor der er et stort slid på belægningen, skal belægningen udføres som en forstærket belægning af hensyn til belægningens holdbarhed.

- 5.16 Den forstærkede belægning skal udføres med låsesten (f.eks. SF-sten) med tætte fuger (fugesand e.l.), og der skal etableres en impermeable kemikalieresistent membran under låsestenene. Membranen skal etableres efter leverandørens anvisninger.

Hvis bærelaget mellem belægningen og membranen skal afvandes, skal vandet ledes til regnvandskloak, evt. via inspektionsbrønd.

Belægningen kan også udføres som asfalt-belægning med et specielt forstærket og/eller kemikalieresistent slidlag.

§ 6 Tekniske anlæg

- 6.1 El-ledninger, herunder ledninger til vejbelysning, skal fremføres nedgravet som jordkabler. Alle områdets forsyningsledninger skal nedgraves.
- 6.2 Udebelysningen i lokalplanområdet skal være lav parkbelysning - nedadrettet og afdæmpet. Udebelysning skal godkendes af byrådet. Undtaget herfra er belysning i forbindelse med offentlige veje og stier.
- 6.3 Der skal anvendes samme lampetype som gadebelysning langs vejene i hele lokalplanens område. Lampetypen skal være samme lampetype som den anvendte i etape 1 omfattet af lokalplan 179 og skal godkendes af Byrådet.
- 6.4 Området skal separatkloakeres.
- 6.5 Der skal indenfor delområde II sikres plads til regnvandsbassiner som vist på kortbilag 2.

Regnvandsbassinerne skal udføres med en tæt membran.

Regnvandsbassinerne skal så vidt muligt tilpasses terrænen og udformes så de får et så naturligt præg som muligt.

Bassinerne må ikke hegnes.
- 6.6 Tagvand skal i så vidt muligt omfang nedsives indenfor lokalplanens område.
- 6.7 Ved nybyggeri har grundejerne pligt til at tilslutte deres ejendom offentlige forsyningsledninger, for så vidt angår varme-, vand- og elforsyning samt kloakering, på Hedensted Kommunes til enhver tid gældende betingelser.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsens placering

- 7.1 Bebyggelsens placering reguleres overordnet ved facade- og byggelinier som vist på kortbilag 2 og efter følgende principper:

Facadelinie:
 - Motorvejen E45: 90 m facadelinie målt fra vejmidte.
 - Gesagervej, Vestre Ringvej: 20 m facadelinie målt fra vejskel.
Byggelinie:
 - Øvrige interne fordelingsveje; Kildeparken, Kildestien og Kildesvinget: 20 m byggelinie målt fra vejskel.

- 7.2 Bebyggelsen skal placeres med hovedfacaden i facadelinien mod motorvej E45, Gesagervej og Vestre Ringvej som vist på kortbilag 2.
- 7.3 Bebyggelsen langs øvrige interne fordelingsveje Kildeparken, Kildestien og Kildesvinget skal opføres inden for de de i § 7.3 nævnte og på kortbilag 2 viste byggelinier.
- 7.4 Terrænreguleringer over +/- 50 cm må ikke udføres uden tilladelse fra Hedensted Kommune.

Bebyggelsens omfang

- 7.5 Det bebyggede areal må ikke overstige 25 % af den enkelte ejendom.
- 7.6 Det samlede bebyggede og befæstede areal må ikke overstige 50 % af den enkelte ejendom.
- 7.7 Bebyggelsesprocenten må maks. være 75 for den enkelte ejendom.

Bebyggelsens højder

- 7.8 Den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 12 m. Bygningshøjden måles fra et af Hedensted Kommune fastlagt niveauplan, til bygningens højeste punkt, dog ikke skorstene og lignende.
- 7.9 Bebyggelse må ikke opføres med mere end 3 etager.
- 7.10 Bebyggelsens højde og afstande til naboskel skal beregnes efter følgende formel: $\text{højde} = 3 \text{ m} + 0,65 \times \text{afstand til naboskel}$.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Alle bygningerne skal udformes så de fremtræder harmoniske og æstetiske ved et valg af materialer, konstruktioner og detaljer, herunder skiltning og belysning.
- 8.2 Facader, vinduer, døre mm. skal holdes inden for farverne hvid, sort samt blandinger heraf.

Bebyggelsens facader

- 8.3 I bygningernes facade mod motorvej E45, Gesagervej og Vestre Ringvej skal minimum 10% af facaden bestå af vinduesareal.
- 8.4 Bebyggelsen må ikke have hovedindgang ud mod motorvej E45, Gesagervej og Vestre Ringvej. Hovedindgangen til de enkelte bebyggelser i byggefeltet skal orienteres mod de interne fordelingsveje Kildeparken, Kildestien og Kildesvinget.
- 8.6 Ydervægge skal være tegl, pudset eller vandskuret murværk. Indfarvede betonelementer kan dog også anvendes. Andre materialer som glas, aluminium eller lignende kan anvendes helt

eller delvist som facademateriale, når der er en arkitektonisk begrundelse, og det kan indpasses i områdets helhed.

- 8.7 Alle bygninger på den enkelte ejendom skal fremtræde med ensartet tagudformning, fladt tag eller ensidig taghældning med max. 15% taghældning. Tagflader skal være beklædt med tagpap, tegl, naturskiffer eller zink. Alle tage skal fremstå i sorte eller grå nuancer.
- 8.8 Synlige dele af ventilationsanlæg, solfangere m.v. skal fremtræde som dele af facaden og overholde kravene hertil.
- 8.9 Udvendige antenner kan tillades placeret på taget såfremt de ikke er umiddelbar synlig fra naboejendomme og fra offentlige og private veje og fællesarealer.

Der må ikke opsættes nogen form for udvendige antenner uden Hedensted Kommunes godkendelse.

Facadeskiltning

- 8.10 Skiltning på den enkelte ejendom skal etableres efter en samlet skilteplan, som skal godkendes af Hedensted Kommune.
- 8.11 Der må opsættes 1 facadeskilt mod Motorvej E45, Gesagervej eller Vestre Ringvej samt 1 facadeskilt mod de øvrige interne fordelingsveje Kildeparken, Kildestien og Kildesvinget pr ejendom.
- 8.12 Facadeskilte skal udføres som enkeltstående bogstaver eller logo med maks. 2 m i højden på bygningsfacaden, og de skal ved størrelse, skrifttype og farve tilpasses bygningens arkitektur, størrelse og karakter.
- 8.13 Skiltningen må ikke rage ud over bygningsfacaden, hverken til siden eller over tag.
- 8.14 Skilte må ikke have en reflekterende overflade, og de skal udføres så der ikke forekommer gennemlyste skilteflader.

Kun skrift og logo må være gennemlyste, dog uden at blænde. Lys i skilte skal være stationært. Skilte må ikke være bevægelige. Blændende spots må ikke anvendes.
- 8.15 På ejendomme grænsende op til Motorvej E45 må der i intet tilfælde anvendes spots eller projektører.
- 8.16 Skiltning skal godkendes i hvert enkelt tilfælde.

§ 9 Ubebyggede arealer

Generelt

- 9.1 Arealer i delområde I mellem vej og bygge- og facadelinier må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse, carporte, skure, oplag, udstilling, skilte, flag, reklamer eller lignende og skal fremtræde præsentabelt og velplejet.

- Der må dog placeres skiltning og flag som angivet i §§ 9.18 - 9.25.
- 9.2 Der må i delområde II ikke placeres nogen form for bebyggelse bortset fra mindre tekniske installationer, der er nødvendige for områdets anvendelse som rekreativt område.
- 9.3 Delområde II må ikke anvendes til nogen form for, oplag, udstilling, reklamering, flag, skilte eller lignende. Undtaget herfra er dog skiltning vedrørende stier og naturforhold.
- 9.4 De ubebyggede arealer skal fremtræde som sammenhængende arealer med ensartet karakter og udformning, idet matrikelskel ikke må fremtræde synlige, herunder ved hegning, beplantning og lignende udover de hække, der anlægges iht. § 9.17.
- 9.5 De ubebyggede arealer skal ved beplantning, belægning, belysning og skilte samt flag fremstå ordentlige og velplejede samt være holdt ryddelige og rengjorte for affald m.v.
- 9.6 Grønne arealer skal henligge som græsareal med etablering af beplantning og træer, jf. §§ 9.9 - 9.17 som angivet på kortbilag 2 og 3.
- 9.7 Der må ikke etableres nogen form for udendørs oplag indenfor lokalplanområdet.
- 9.8 Der må ikke henstilles last- og varebiler over 3.500 kg, lystbåde, campingvogne, trailere og lignende i lokalplanområdet.

Beplantningsprincipper

- 9.9 De grønne bæltter skal holdes som et sammenhængende grønt strøg med naboejendommene med græs, lav purbeplantning og træer.
- 9.10 Beplantning, terrænregulering og befæstelse o.lign. af ejendommens ubebyggede arealer inden for lokalplanområdet skal indrettes og anlægges på grundlag af en godkendt samlet plan.
- 9.11 Ubebyggede arealer på ejendommene skal fremstå i græs og kan beplantes med løvfældende træer i mindre grupper, bøge eller egepur.
- 9.12 Arealet mod motorvej E45 mellem vejskel og facadelinie udlægges til beplantningsbælte og græsareal. Der plantes poppler i grupper med 3.
- Træerne skal plantes i en afstand på 16 m fra facadelinien og med en indbyrdes afstand på 8 m mellem rækkerne og mellem træerne i rækkerne.
- 9.13 Arealet mod Gesagervej mellem vejskel og facadelinie udlægges til beplantningsbælte og græsareal. Der plantes kastanietræer i 2 rækker med en indbyrdes afstand på 5 m som vist på kortbilag 2 og 3.
1. række nærmest Gesagervej plantes i en afstand på 8 m fra vejskel og med en indbyrdes afstand på 20 m mellem træerne i rækkerne.

Bagved liggende 2. række plantes i en afstand på 13 m fra vej-
skel forskudt 10 m ift. 1. række og med en indbyrdes afstand på
20 m mellem træerne i rækkerne.

- 9.14 Arealet mod Vestre Ringvej mellem vejskel og facadelinie ud-
lægges til beplantningsbælte og græsareal. Der plantes søjleeg i
2 rækker med en indbyrdes afstand på 5 m som vist på kortbilag
2 og 3.

1. række nærmest Vestre Ringvej plantes i en afstand på 8 m fra
vejskel og med en indbyrdes afstand på 20 m mellem træerne i
rækkerne.

Bagved liggende 2. række plantes i en afstand på 13 m fra vej-
skel forskudt 10 m ift. 1. række og med en indbyrdes afstand på
20 m mellem træerne i rækkerne.

- 9.15 Arealet mod øvrige interne fordelingsveje Kildeparken, Kilde-
stien og Kildesvinget mellem vejskel og byggelinie udlægges til
beplantningsbælte og græsareal. Der plantes lindetræer i 2 ræk-
ker med en indbyrdes afstand på 8 m som vist på kortbilag 2 og
3.

1. række nærmest vejen plantes i en afstand på 5 m fra vejskel
og med en indbyrdes afstand 10 m mellem træerne i rækker-
ne.

Bagved liggende 2. række plantes i en afstand på 13 m fra vej-
skel med en indbyrdes afstand på 10 m mellem træerne i ræk-
kerne.

- 9.16 Beplantningen efter §§ 9.12 - 9.15 langs vejene etableres af
kommunen.

Når tilplantning er foretaget overgives beplantningsbælterne til
de enkelte grundejere, der er forpligtet til at renholde og pleje
arealerne efter de retningslinier, der er udarbejdet af Hedensted
kommune.

- 9.17 Mellem de enkelte parceller skal der mellem facade- og byggeli-
nier etableres hæk af bøgepur i skel mellem naboer som vist på
kortbilag 3.

Hækkene skal klippes til en højde 1,5 m og plantes med en
bredde på 3 m.

Der må ikke etableres hække med andre placeringer end oven-
nævnte.

Fritstående skilte og flagning

- 9.18 Der må som udgangspunkt ikke placeres nogen form for udstil-
ling, reklamering eller lignende i form af skilte, flag, bannere og
lignende på arealerne mellem bygge- og facadeliner og vej.

Der kan dog etableres skiltning og flagning i afgrænsede områ-
der og efter bestemmelserne herunder.

- 9.19 Skiltning på den enkelte ejendom skal etableres efter en samlet
skilteplan, som skal godkendes af Hedensted Kommune.

- 9.20 Der kan opsættes 1 fritstående skilt pr. ejendom i form af søjleskilte med en højde på mellem 4 - 8 m og med en max. dybde på 0,5 m og en bredde på 1 - 2 m.

Søjleskilte mod Motorvej E45 skal placeres i skiltelinien 50 m fra vejmidte som vist på kortbilag 2.

Søjleskilte mod Gesagervej og Vestre Ringvej skal placeres i facadelinien 20 m fra vejskel som vist på kortbilag 2.

Søjleskilte mod øvrige interne veje Kildeparken, Kildestien og Kildesvinget skal placeres i skiltelinien 5 m fra vejskel som vist på kortbilag 2.

- 9.21 Der kan opsættes 1 henvisningsskilt pr. ejendom med en højde på maks. 1 m og en bredde på maks. 1 m. Hvor der er flere virksomheder på ejendommen, skal der være en samordning af navne på søjleskiltet og henvisningsskiltet.

Henvisningsskiltet kan placeres ved indkørslen fra den interne fordelingsvej Kildeparken, Kildestien eller Kildesvinget til den enkelte parcel.

- 9.22 Skilte må ikke have en reflekterende overflade, og de skal udføres, så der ikke forekommer gennemlyste skilteflader.

Kun skrift og logo må være gennemlyste, dog uden at blænde. Lys i skilte skal være stationært.

Skilte må ikke være bevægelige. Blændende spots må ikke anvendes.

- 9.23 Der må maks. opsættes en flaggruppe på 3 flag samlet i en gruppe på den enkelte ejendom.

Flaggruppen skal placeres i flagzonen mod de interne fordelingsveje Kildeparken, Kildestien og Kildesvinget som vist på kortbilag 2. Mod øvrige veje må der ikke placeres flag.

Flagzonen er 5 m bred og er placeret bag byggelinien mod de interne fordelingsveje Kildeparken, Kildestien og Kildesvinget.

- 9.24 På ejendomme grænsende op til Motorvej E45 må der ikke anvendes spots eller projektører.

- 9.25 Alle former for skiltning og skiltning skal godkendes af Hedensted Kommune.

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagningen af ny bebyggelse

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke uden byrådets tilladelse tages i brug før der er etableret de i §§ 5.2 og 5.5 nævnte veje og stier samt de i § 5.10 nævnte p-pladser.

- 10.2 Ny bebyggelse må ikke uden byrådets særlige tilladelse tages i brug før der er etableret de i §§ 9.12 - 9.17 nævnte beplantningsbælter og grønne forarealer.

- 10.3 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før tilslutning til naturgas forsyningen har fundet sted.
- 10.4 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før de i § 6.5 nævnte forsinkelingsbassiner er etableret.

§ 11 Grundejerforening eller lignende

- 11.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanens område.
- 11.2 Grundejerforeningen skal oprettes, når 25% af de udstykkede grunde i lokalplanområdet er solgt, og når Byrådet stiller krav om oprettelse. Grundejerne skal indkalde og vedtage vedtægter for foreningen.
- 11.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i § 5.2 nævnte interne fordelingsveje Kildeparken, Kildestien og Kildesvinget samt de i § 5.5 nævnte stier i det omfang, disse ikke optages som offentlige veje og arealer.
- 11.4 Grundejerforeningen skal sørge for drift og vedligeholdelse af de i §§ 9.12-9.15 nævnte beplantningsbælter i det omfang, disse ikke optages som offentlige arealer, eller i det omfang Byrådet pålægger grundejerforeningen vedligeholdelsespligten.
- 11.5 Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på de i § 11.3 nævnte veje og stier.
- 11.6 Grundejerforeningen skal efter krav fra Byrådet optage medlemmer fra tilgrænsende områder eller sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.
- 11.7 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Byrådet.
- 11.8 Grundejerforeningen skal stedse holde Teknisk Afdeling underrettet om sin adresse.
- 11.9 Grundejerforeningens vedtægter må ikke være i strid med lokalplanens bestemmelser.
- 11.10 Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som efter lovgivningen henlægges til foreningen.
- 11.11 Grundejerforeningen er berettiget ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver, samt til at opkræve fornøden sikkerhed herfor.

§ 12 Påtaleret

- 12.1 Hedensted Byråd er påtaleberettiget om overholdelse af lokalplanen.

Vedtagelsespåtegning

I henhold til Planlovens § 27 er foranstående Lokalplan 1034 vedtaget endeligt af Hedensted Byråd den 26.11.2008 og offentliggøres efter reglerne herom i planlovens § 24.

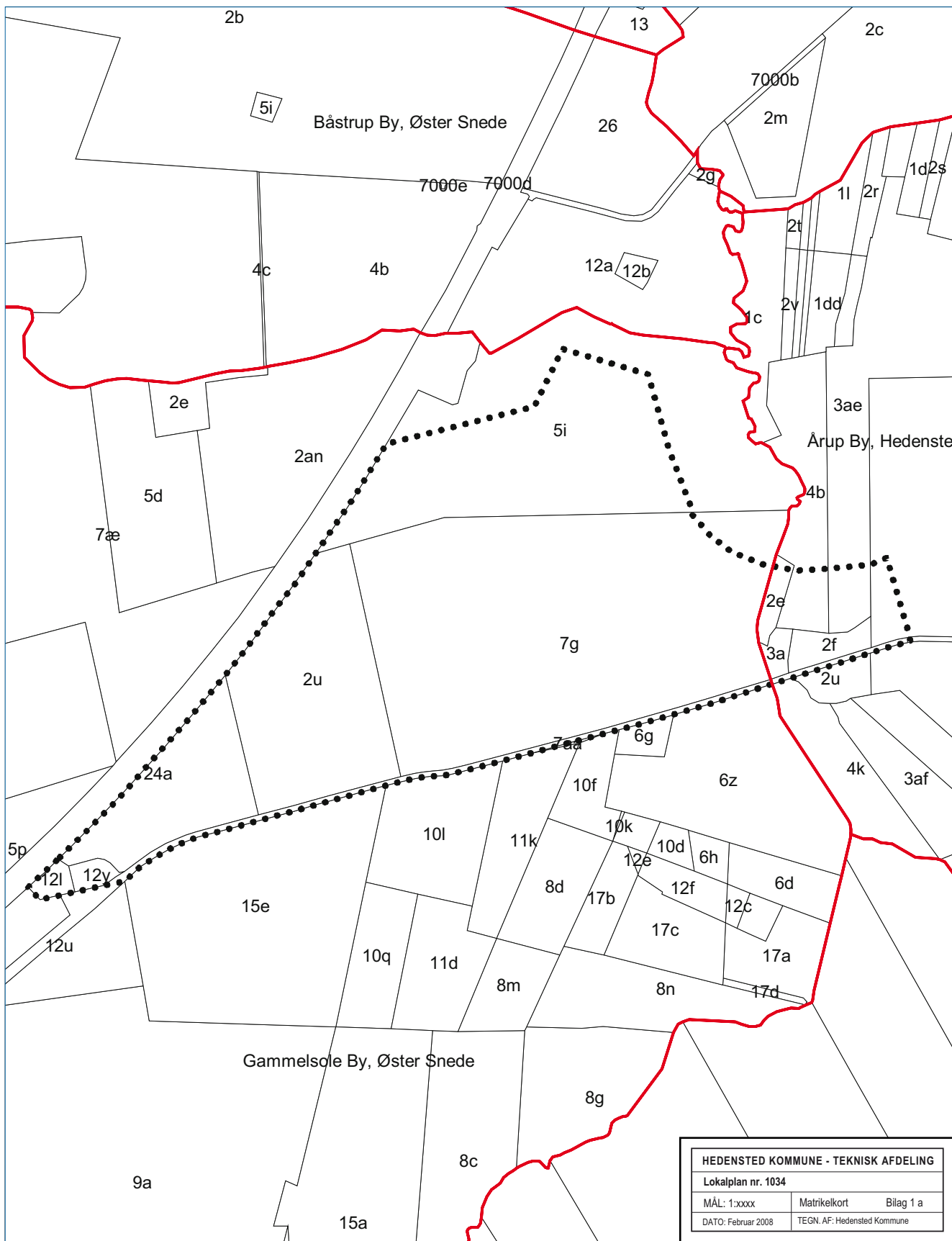
Lokalplanen forventes offentliggjort ved annoncering i Hedensted Avis / Tørring Folkeblad den 27.01.2009.

Jørn Juhl Nielsen
Borgmester

Jesper Thyrring Møller
Kommunaldirektør

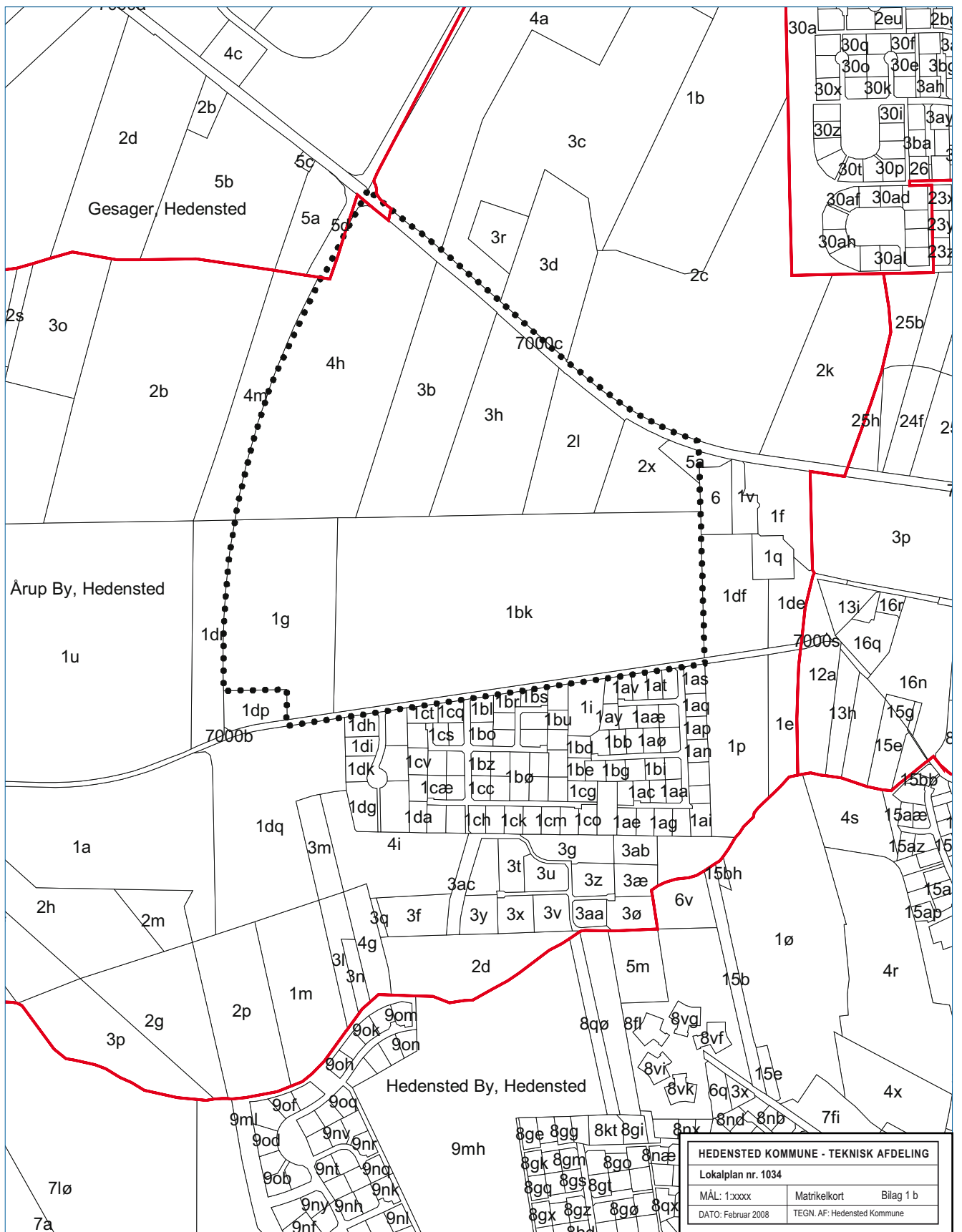
Forslag til Lokalplan 1034 har i henhold til planlovens § 24, stk. 3 været offentliggjort fra den 2. april 2008 til den 28. maj 2008.

Kortbilag 1a

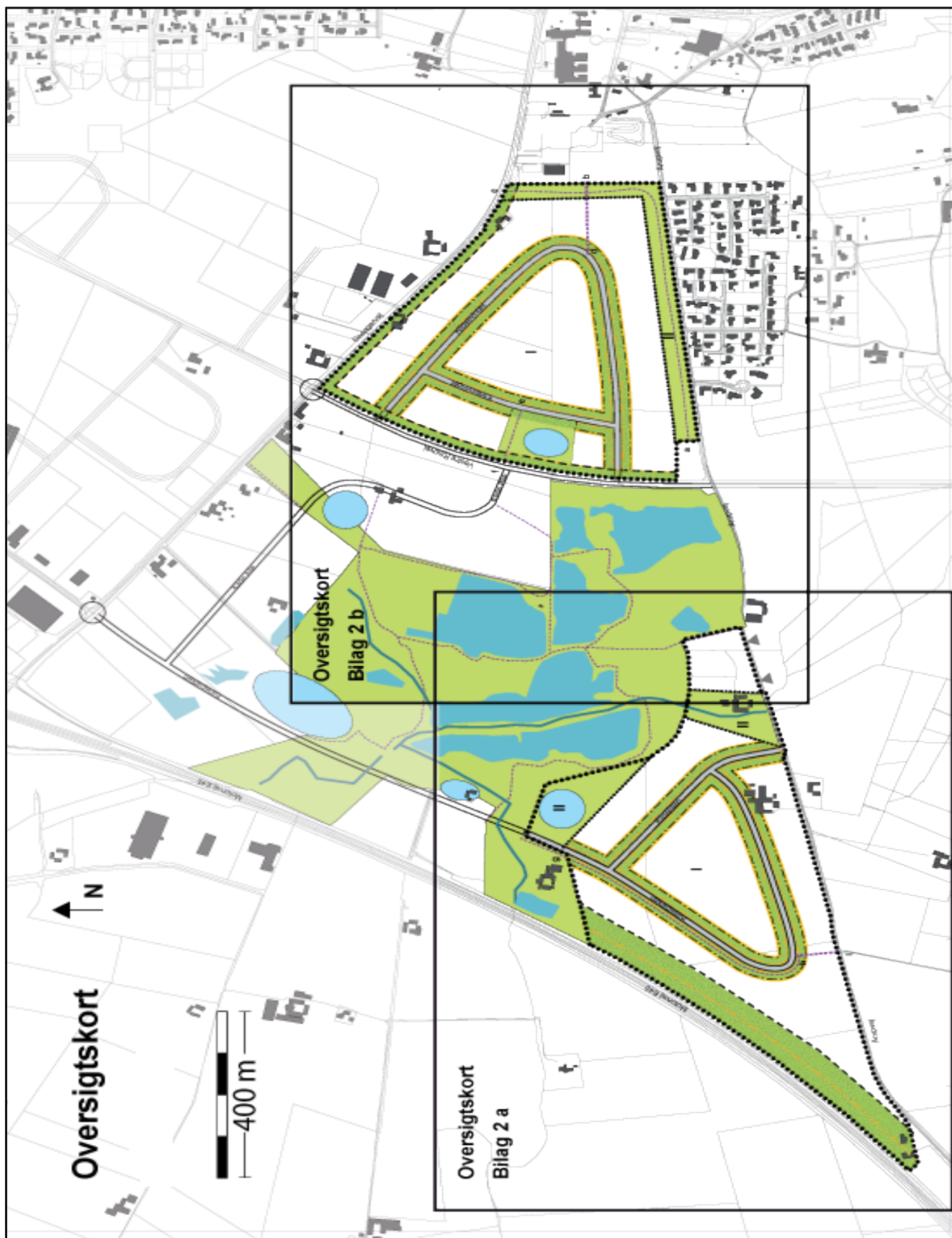


Kortet må ikke anvendes til dokumentation for skelforhold og andre rettigheder, eller til projektering. Matrikelgrænserne er ikke målfaste og kan være unøjagtige.

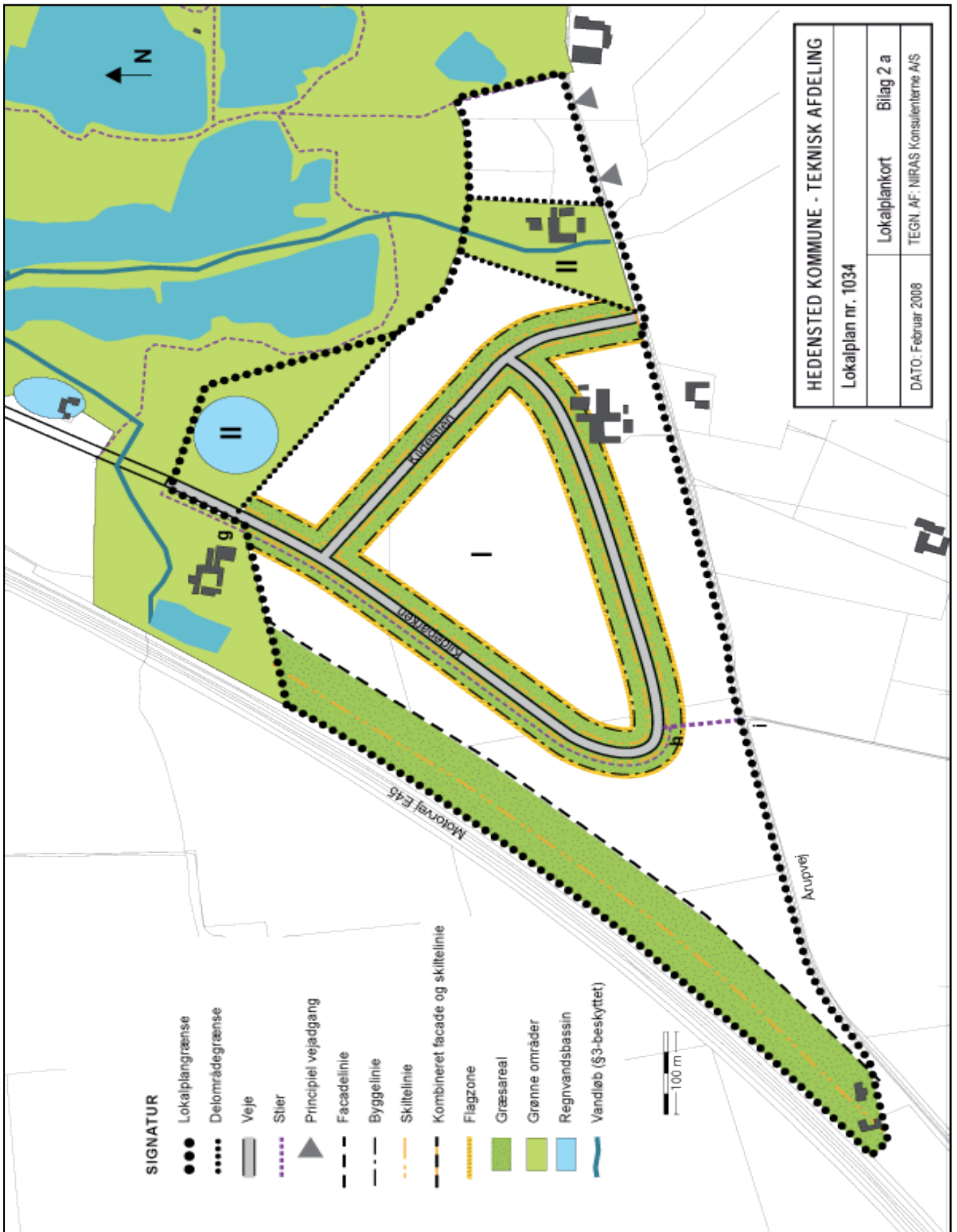
Kortbilag 1b



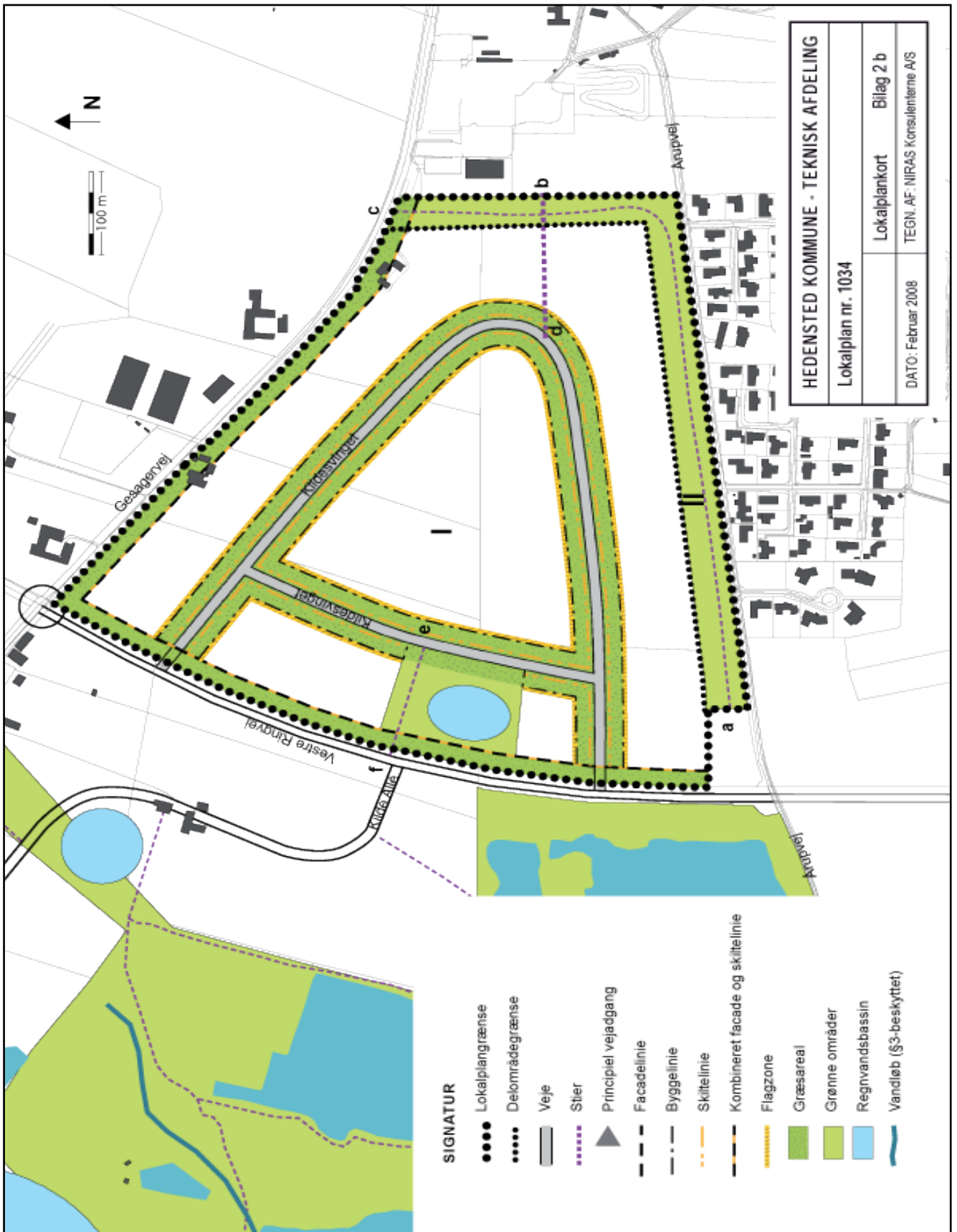
Kortbilag 2



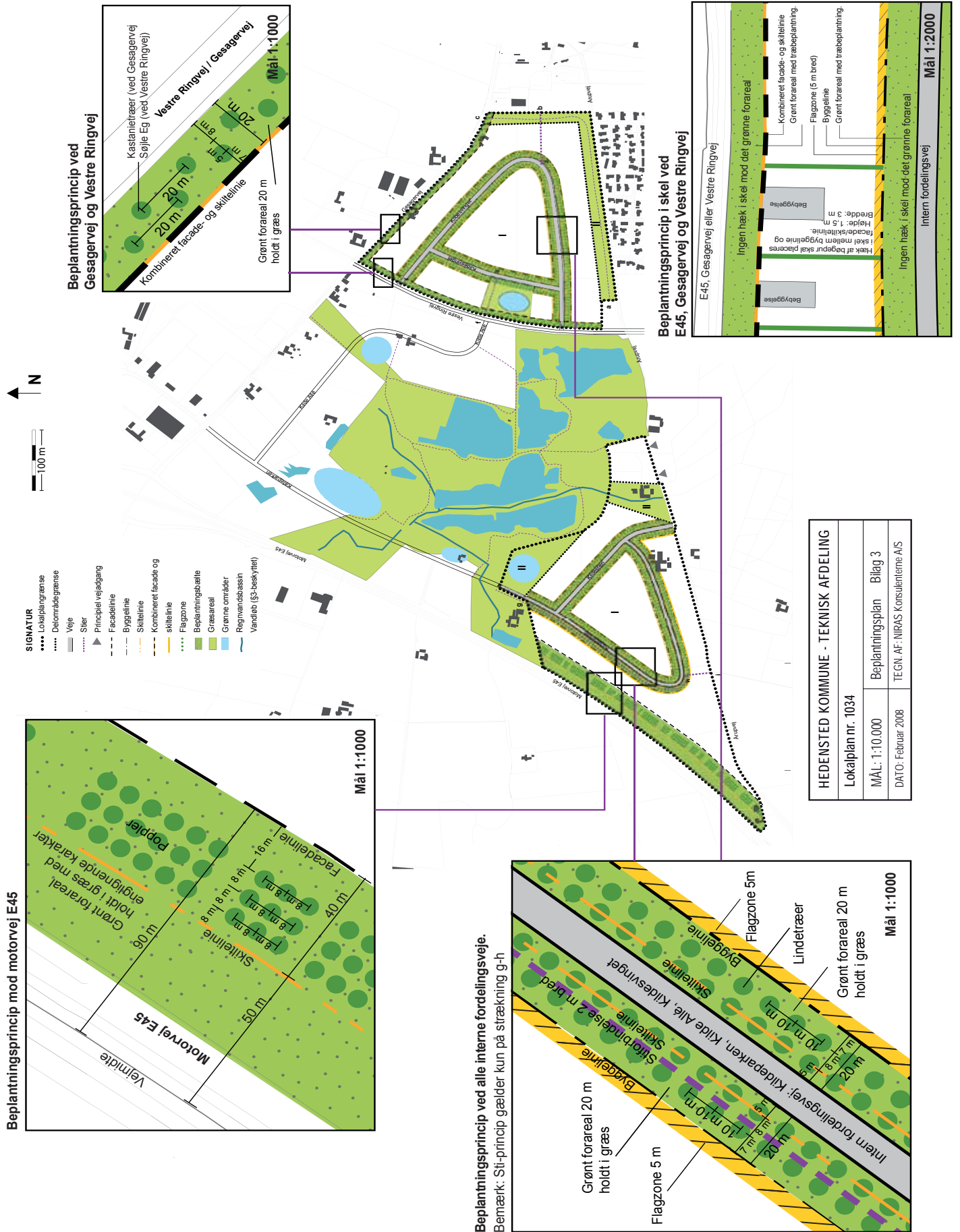
Kortbilag 2a



Kortbilag 2b



Kortbilag 3



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,
- 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 endelig 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, jfr. 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 jfr. §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.

Klagevejledning

Miljøvurdering af planen

Afgørelser vedrørende denne lokalplan truffet i henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer (lovbekendtgørelse Nr. 316 af 5. maj 2004) kan påklages efter samme regler som klager over afgørelser efter Planloven.

Planloven

I henhold til Planlovens § 58, stk. 1, nr. 4, kan kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at der kan klages over spørgsmål om planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planens hensigtsmæssighed.

Klagen indgives til Naturklagenævnet. Klagen skal være modtaget af Naturklagenævnet inden 4 uger fra datoen for offentliggørelse af den endelige vedtagne plan.

Hvis De vil indbringe spørgsmål om planens lovlighed for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra datoen for offentliggørelsen af den endelige vedtagne plan.

Klagegebyr

Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af Deres klage, at De indbetaler et gebyr på 500 kr. Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende Dem en opkrævning på gebyret. Naturklagenævnet vil ikke påbegynde behandlingen af klagen, før gebyret er modtaget. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Naturklagenævnets hjemmeside www.nkn.dk.

Gebyret tilbagebetales, hvis De får helt eller delvis medhold i Deres klage.

Klagen sendes til Naturklagenævnet, Frederiksborggade 15, 4., 1360 København K eller på email til nkn@nkn.dk.

Bilag 1: Positivliste for virksomhedstyper

Anvendelse	Eksempler på virksomhedstyper	Miljøklasse	Bemærkninger
Hotel/restaurant	Bar Diskotek Hotel Restauration o.l. Konferencecentre	1-3 1-3 1-3 1-3 1-3	Uden oplag af kemikalier
Kontorer	Administration Advokat, revisor o.l. Arkitekt, ingeniør o.l. Datarådgivning Edb/software Ejendomsmægler Forsikringsrådgivning Kreditforeninger IT-huse IT-værksteder IT-højskoler Call-center med mobiltjenester. Videokommunikation Trådløs teknologi m.m E-handelshus Multi-mediehus Arkiver, Offentlige kontorer Rådgivende firmaer	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	Uden oplag af kemikalier
Service	Bedemand o.l. Ejendomsmægler o.l. Pengeinstitut Post- og telegrafvæsen Rejse-, turist-, billetbureau Feriehusudlejning Faglige organisationer og foreninger Kiropraktorer/Zoneterapi Solcenter o.l.	1 1 1 1 1 1 1 1 1	Uden oplag af kemikalier
Kulturelle formål	Bibliotek Biograf Kirke/menighedshus Kulturformidling o.l. Medborgerhus Museum/udstilling/galleri Musiklokale Teater	1-3 1-3 1-3 1-3 1-3 1-3 1-3 1-3	Store bebyggelser skal være særskilt afgrænset i rammerne
Fritidsformål	Klub/forening Naturcenter Vandrerhjem Put and take søer	1-3 1-3 1-3	Store og/eller støjende fritidsaktiviteter kan ikke etableres i området
Undervisnings- og konferencevirksomheder	Forskning Gymnasium Højere uddannelse Kursus/konference Skole Højskole Børneinstitutioner	1-3 1-3 1-3 1-3 1-3 1-3	Store bebyggelser/anlæg skal være særskilt afgrænset i rammerne

Bilag 2: Positivliste for byggematerialer

Bygningsdel	Byggematerialer	Bemærkninger
Tagbelægning	Stenskiffer Tegl Metalplader Tagpap	
Fundament	Beton Natursten Tegl	
Ydervægge	Beton Kalksandsten Lerjordsblokke Tegl Træ (ikke imprægneret) Metalplader	
Indervægge	Træ (f.eks. lærketræ og douglas) Træfiberplader Lerjordsblokke Gipsplader Tegl	
Gulve	Træ Linoleum Sten Tegl og klinker	
Isolering	Mineraluld Papiruld Hørmåtter Fåreuld Halm Perlite (naturprodukt af vulkansk oprindelse)	

Bilag 3: Kildeparkaftalen

KILDEPARKAFTALEN

Aftale mellem Hedensted Kommune og Vejle Amt om Kildeparken.

Hedensted kommunes retningslinier for virksomheder i området med særlige drikkevandsinteresser i Kildeparken.

Baggrund og formål.

I forhold til Vejle Amts regionplan er Kildeparkens område beliggende indenfor et område med særlige drikkevandsinteresser. Store dele af området er desuden indvindingsopland til væsentlige kildepladser til større vandforsyninger, henholdsvis Hedensted Vandværk og TRE-FOR's kildeplads ved Bredal („Lysholt/Hedensted-kildepladsen“).

Regionplanens område med særlige drikkevandsinteresser ved Hedensted og Løsning er et af Vejle Amts aktuelt mest betydningsfulde drikkevandsområder, idet den samlede årlige vandindvinding p.t. er i størrelsesordenen 3 millioner m³.

TRE-FOR's kildeplads, Lysholt/Hedensted-kildepladsen, ligger uden for selve Kildeparkens område, men en del af det beregnede indvindingsopland til kildepladsen ligger inden for området. Kildepladsen, der ligger i det åbne land, i jordbrugsområde efter Regionplanen, er betegnet som bevaringsværdig i Vejle Amts Grundvandsplan, 2001, og der skal derfor gøres en særlig indsats for at beskytte kildepladsen og dens indvindingsopland mod forurening.

Vejle Amt og Hedensted Vandværk har forestået en kortlægning af de geologiske strukturer i området vest for Hedensted By. Undersøgelserne har blandt andet omfattet hele Kildeparkens område. Disse undersøgelser har afdækket tilstedeværelsen af et dybtliggende kvartært magasin ca. 70 til 90 meter under terræn, som udgør en del af de sedimentære lag i en såkaldt begravet dal med øst-vest gående udbredelsesretning. På denne baggrund har Hedensted Vandværks etableret ny kildeplads med 3 borer og nyt vandværk indenfor Kildeparkens område i 2004.

Regionplanmæssige bindinger med hensyn til grundvandsinteresser

Overordnet er området omfattet af følgende relevante retningslinjer i Vejle Amts Regionplan 2005:

I områder med særlige drikkevandsinteresser (drikkevand- områder) må der ikke tillades placeret anlæg, erhverv, aktiviteter eller arealanvendelse, der kan true grundvandet. Arealanvendelse, der sikrer godt grundvand, skal fremmes.

Den overordnede principielle beskyttelse og prioritering af grundvandsbeskyttelsen er fastlagt i denne retningslinje, hvoraf følger en generel forpligtelse til gennem såvel planlægning som administration at modvirke etablering af grundvandstruende virksomheder og arealanvendelser i de vigtigste drikkevandsområder og tilmed virke for en stadig forbedring af beskyttelsen af grundvandet i områderne.

Det følger heraf, at udlæg af området til erhvervsformål kun kan lade sig gøre, hvis de anlæg og virksomheder, der etableres i området, reelt bidrager til en bedre beskyttelse af grundvandet.

I områder med særlige drikkevandsinteresser må der som hovedregel ikke ske udlæg af nye områder til byudvikling (boligområder, erhvervsområder m.v.). Undtaget herfra er udlæg til sådanne anvendelser, som med sikkerhed ikke kan true grundvandet (for eksempel grønne områder, skov og lignende).

Efter denne retningslinje er udlæg af nye arealer til byvækst som hovedregel ikke muligt i regionplanens drikkevandsområder.

Særlige aftaler om grundvandsbeskyttelse i Kildeparkområdet.

Som det fremgår af ovenstående er det som udgangspunkt udelukket at etablere erhvervsområder i drikkevandsområder. I dette område kan det imidlertid lade sig gøre, fordi der fastlægges en række særlige betingelser for områdets anvendelse, udbygning og drift, der skal sikre, at områdets drikkevand ikke forurenes.

Grundvandsbeskyttelsen skal sikres gennem bestemmelser i kommuneplan/lokalplan, spildevandsplan, varmeplan, indsatsplan, særlige deklarationer tinglyst på hver enkelt ejendom, hvor der fastlægges retningslinjer for følgende:

- Særlige forhold ved køb, salg, udvidelse og ændret anvendelse af eksisterende bygninger
- Hvilke typer af virksomheder og anlæg der kan etablere sig i området
- Krav til områdets indretning, vedligeholdelse og drift for at forebygge forurening af jord og grundvand
- Krav ved byggemodning
- Krav til byggematerialer
- Hyppighed og omfang for miljøtilsyn
- Information ved kommunalt salg af ejendomme

I det omfang, hvor nævnte retningslinier ikke kan indarbejdes i ovennævnte planer for området, forpligter Hedensted Kommune sig til at virke for, at der på ejendommene, der er nævnt under pkt. 2, tinglyses deklaration om de særlige grundvandsbetingede betingelser for ejendommens anvendelse, bebyggelse og drift, og at dette sker inden ejendommene tages i anvendelse i overensstemmelse med lokalplaner for området.

Såfremt deklarationen ikke kan tinglyses frivilligt, forpligter Kommunen sig til at sikre tinglysningen gennem den fornødne ekspropriation. Til byformål, hvor planlovgivningen hjemler mulighed herfor.

Det er parternes vurdering, at en sådan ekspropriation ikke nødvendigvis indebærer en arealovertagelse, idet en ekspropriation af private rettigheder over fast ejendom kan være tilstrækkelig.

1 Formålet med aftalen er:

At sikre at der ikke etableres grundvandsstruende virksomheder eller aktiviteter i området.

At gøre virksomheder opmærksom på, at særlige forhold gør sig gældende, når man ønsker at etablere sig i området.

At sikre et fælles administrationsgrundlag for Vejle Amt og Hedensted Kommune.

2 Aftalen omfatter følgende dele af Kildeparkens område:

Aftalen omfatter matrikel nr.:

12a, 12b, 26, 2g,
Båstrup By, Ø. Snede.

12l, 12y, 24a, 2u, 5i, 7g, 7aa
Gammelsole By, Ø. Snede.

2b, 2c, 2d, 2f, 2g, 2i, 2k, 2m, 5a, 5b, 5c,
Gesager, Hedensted.

13,
Ø. Snede By, Ø. Snede.

1bk, 1c, 1d, 1dd, 1g, 1l, 1u, 2b, 2e, 2f, 2l, 2o, 2r, 2s, 2t, 2v, 3a, 3ae, 3ag, 3ah, 3b, 3h, 3k, 3o, 4b, 4f, 4h, 4l, 5a **Årup, Hedensted.**

Som vist på bilag 1.

2.1 Alle parceller, der efter 22.06.2005 udstykkes fra de i pkt. 2.1 nævnte ejendomme indenfor Kildeparkens område, er ligeledes omfattet af aftalen.

2.2 En virksomhed regnes beliggende i området, hvis en del af matriklen ligger indenfor OSD-området. Kort over OSD-området ses på bilag 2.

3 Kommuneplantillæg nr. 10, og lokalplaner for etape 1 til 3:

3.1 Anvendelsen af området skal til enhver tid overholde de gældende bestemmelser fastsat i Kommuneplantillæg nr. 10 samt de efterfølgende lokalplaner for etape 1 til 3. Der kan ikke dispenseres fra bestemmelser, som har grundvandsbeskyttende hensyn.

4 Særlige forhold ved køb, salg, udvidelse og ændret anvendelse af eksisterende bygninger

- 4.1 Før salg af en ejendom i området skal den påtænkte virksomhed/aktivitet være godkendt af Hedensted Kommune. Etablering af ny virksomhed på en ejendom, udvidelse af eksisterende virksomhed eller ændret anvendelse af eksisterende bygninger og anlæg på en ejendom kræver tilladelser fra kommunens Tekniske Afdeling inden gennemførelsen (Lovgivning: Planloven, Byggeloven og Miljøbeskyttelsesloven).
- 4.2 Der skal foreligge et projekt før kommunens godkendelse. Inden etablering og udarbejdelse af et projekt kan virksomheden evt. inddrage kommunen i en dialog om at finde de bedst tilgængelige teknologiløsninger, i henhold til miljøbeskyttelseslovens lokaliseringsprincip og BAT-princip (Anvendelse af bedst tilgængelige renere teknologi).
- 4.3 Alle etableringer af bygninger og anlæg på ejendomme kræver byggetilladelse. Dette gælder bl.a. for bygninger, befæstede arealer og kloaksystemer. Ved ansøgning om byggetilladelse skal der fremsendes et projekt til Hedensted kommune.
- 4.4 Hedensted kommune påser bl.a., at virksomheden kan etablere sig i henhold til kommuneplantillæg nr. 10 samt de efterfølgende lokalplaner for etape 1 til 3, dvs. at der er tale om en virksomhedstype, der ikke er grundvandstruende.
- 4.5 I forbindelse med byggesags- og miljøsagsbehandling påses, at der ikke tillades anlæg og installationer, der kan være grundvandstruende.

5 Typer af virksomheder og anlæg der kan etablere sig i området

- 5.1 Helt overordnet kan produktions- og service virksomheder, der opbevarer og anvender kemiske stoffer, herunder olie- og benzinprodukter ikke etablere sig i området. Hedensted Kommune har udarbejdet en positivliste, der beskriver de virksomhedstyper, der kan etableres i området. Virksomhedstyper, der ikke er nævnt på listen, kan ansøge om at blive optaget på positivlisten, med henblik på at opnå tilladelse fra Hedensted Kommune til at etablere sig i området, såfremt det kan godtgøres, at virksomhedstypen ikke udgør en trussel mod grundvandet. Positivlisten er vedlagt som bilag 3.
- 5.2 For alle virksomheder der kan etableres gælder, at Hedensted Kommunes krav til særlige foranstaltninger til forebyggelse af jord og grundvands forurening skal overholdes. Ved etablering stilles der skærpede krav til bl.a. opbevaring og håndtering af råvarer, færdigvarer, affald og lignende, der efter kommunens vurdering kan udgøre en risiko for forurening af jord og grundvand. Generelt må der kun opbevares mindre mængder af disse stoffer og affald herfra.
- 5.3 Visse råvarer, færdigvarer og hjælpestoffer, der efter kommunens skøn kan udgøre en særlig risiko for forurening af jord og grundvand, må ikke anvendes eller opbevares på virksomheden. Det medfører, at virksomheder, der anvender sådanne stoffer, ikke kan etablere sig i Kildeparken.
- 5.4 Varmeplanen for området skal angive, at der skal etableres naturgas og ikke opvarmning ved f.eks. fjernvarme, jordvarmeanlæg eller olietanke.

5.5 Generelle forbud:

- 5.5.1 Der må ikke etableres olie- og benzintanke eller andre beholdere på virksomheder området.
- 5.5.2 Traditionel vaskepladser for f.eks. motorkøretøjer kan ikke etableres i området.

6 Krav til områdets indretning, vedligeholdelse og drift for at forebygge forurening af jord og grundvand

6.1 Befæstelse af udendørs arealer:

- 6.1.1 Udendørs arealer til parkering, kørsel, af- og pålæsning, håndtering af råvarer, færdigvarer, mv. skal udføres som tæt belægning, som beskrevet under nedenstående pkt. 6.1.2, 6.1.3 og pkt. 6.1.4. Endvidere skal alle arealer omkranses af kantsten og afvandes til regnvands- eller fælleskloaksystem. For at forebygge nedsivning ved uheld e.l., skal der være et tilstrækkeligt fald på belægningen mod kloak.
- 6.1.2 Asfalt med 6 cm GAB og slidlag som 2 cm AB.
- 6.1.3 Hvor der er tung trafik med højt friktionstryk fra lastvogne e.l., eller hvor der er et stort slid på belægningen, skal belægningen udføres som en forstærket belægning af hensyn til belægningens holdbarhed.

6.1.4 Den forstærkede belægning skal udføres med låsesten (f.eks. SF-sten) med tætte fuger (fugesand e.l.), og der skal etableres en impermeabel kemikalieresistent membran under låsestenene. Membranen skal etableres efter leverandørens anvisninger. I visse tilfælde kan denne belægning efter kommunens konkrete vurdering i stedet udføres som speciel asfalt-belægning med et specielt forstærket og/eller kemikalieresistent slidlag.

6.1.5 Hvis bærelaget mellem belægningen og membranen skal afvandes, skal vandet ledes til regnvandskloak, evt. via inspektionsbrønd.

6.2 Kloakering og spildevandstilladelse:

6.2.1 Større dimensioner af regnvandsledninger udføres som GAB-rør (glasfiberarmerede polyesterrør)

6.2.2 Mindre dimensioner af regnvandsledninger og spildevandsledninger skal udføres som kloakrør i klasse S (glat PVC, Ultra, Ultra 2PP, Terra, Pragma PP e.l.). Spildevandsledningernes samlinger skal udføres med oliebestandige gummiringe. Hvor der kan forekomme olie eller andre forurenende stoffer i spildevandssystemet, kan miljømyndigheden efter en konkret vurdering af *) spildevandets sammensætning og mængde stille krav om, at spildevandssystemet eller dele heraf skal udføres som kemikalieresistente PHE-rør med svejste samlinger. Kloaksystemer med svejste samlinger skal tæthedsprøves efter gældende DS-norm herfor (p.t. DS 455), med et skærpet krav til 100 % tæthed. Der må forventes krav om, at kommunen skal syne alle kloaksystemer, inden de tildækkes. *) *Vurderes bl.a. efter Miljøstyrelsens spildevandsvejledning. Der må ikke afledes spildevand til offentlig kloak, før miljømyndigheden har vurderet om der kræves en særskilt tilladelse hertil.*

6.2.3 Vedr. brandmæssige krav, kan der i visse tilfælde, hvor slukningsvand fra en evt. brand skønnes at kunne indeholde grundvandstruende stoffer, stilles krav om ekstra brandsikring i form af sprinkleranlæg eller lignende. Der kan også stilles krav om tætte befæstede arealer omkring bygninger for at forebygge nedsivning af slukkevand.

6.2.4 Regnvandsbassiner kan etableres, såfremt de udføres med en tæt membran, og det kan tillades, at tagvand nedsives.

6.3 Forbud mod brug af pesticider:

I området må der ikke anvendes pesticider, bekæmpelsesmidler e.l. til bekæmpelse af ukrudt, skadedyr el. på virksomhedens arealer eller på de øvrige arealer indenfor området.

6.4 Byggemodning:

6.4.1 Der gælder samme krav for befæstelse af udendørs arealer og kloakledninger ved byggemodning som beskrevet i de generelle krav i pkt. 6.1 og 6.2.

6.4.2 Regnvandsbassiner kan etableres, såfremt de udføres med en tæt membran, og det kan tillades, at tagvand nedsives.

6.4.3 Retningslinjer ved **midlertidig opstilling af olietanke**:

6.4.4 Generelt gælder, at der ikke må nedgraves tanke i området. Retningslinjer for overjordiske olietanke: Miljøcontainer med en dobbeltvægget konstruktion hvor en firkantet IBC-beholder er indbygget i en container. Miljøcontaineren skal være typegodkendt til transport af farlig affald og opbevaring af fyrings- og dieselolie. Miljøcontaineren er sikret mod udslip af olie ved at den yderste del af containeren er tæt og kan indeholde hele den firkantet IBC-beholders volumen. Miljøcontaineren er opbygget i kraftige stålprofiler og med en låseanordning som udgør beskyttelse mod tyveri.

Enkeltvæggede jordtanke som er typegodkendt skal opstilles i container med lukket bund og sidder, så der ikke kan løbe olie ud i tilfælde af spild eller lækage på tanken.

Hvis retningslinjer ikke overholdes vil der i henhold til MBL §42 stk. 2, kunne gives påbud om, at der gennemføres bestemte foranstaltninger for aktiviteter der skønnes at indebære en nærliggende risiko for væsentlig forurening.

6.5 Krav til byggematerialer

6.5.1 Der må ikke anvendes bygningsmaterialer, der kan afgive grundvandstruende stoffer.

I Kildeparken skal anvendes så vidt muligt vedligeholdelsesfri materialer og der må ikke anvendes overfladebehandlinger der kan true grundvandet. Der er så vidt muligt forbud mod at anvende

bygningsmaterialer, der skal vedligeholdes med maling eller anden videregående overfladebehandling m.m. , der kan true grundvandet.

6.5.2 Materialer og overfladebehandlinger vurderes efter de seneste teknologiske oplysninger på det pågældende tidspunkt.

6.5.3 Hedensted Kommune har udarbejdet en positiv-liste, over de bygningsmaterialer som ikke er grundvandstruende. Bygningsmaterialer, der ikke er nævnt på listen, kan ansøges om at blive optaget på positiv-listen, i såfald skal det godtgøres, at materialet ikke udgør en trussel mod grundvandet. Positiv-listen er vedlagt som bilag 4.

7. Hyppighed og omfang for tilsyn

7.1.1 Der udføres tilsyn på alle virksomhederne i OSD-området for at sikre grundvandet mod forurening. Tilsynsfrekvenserne og hvad der føres tilsyn med fremgår af bilag 5.

8. Information ved kommunalt salg af ejendomme i OSD-området i Kildeparken:

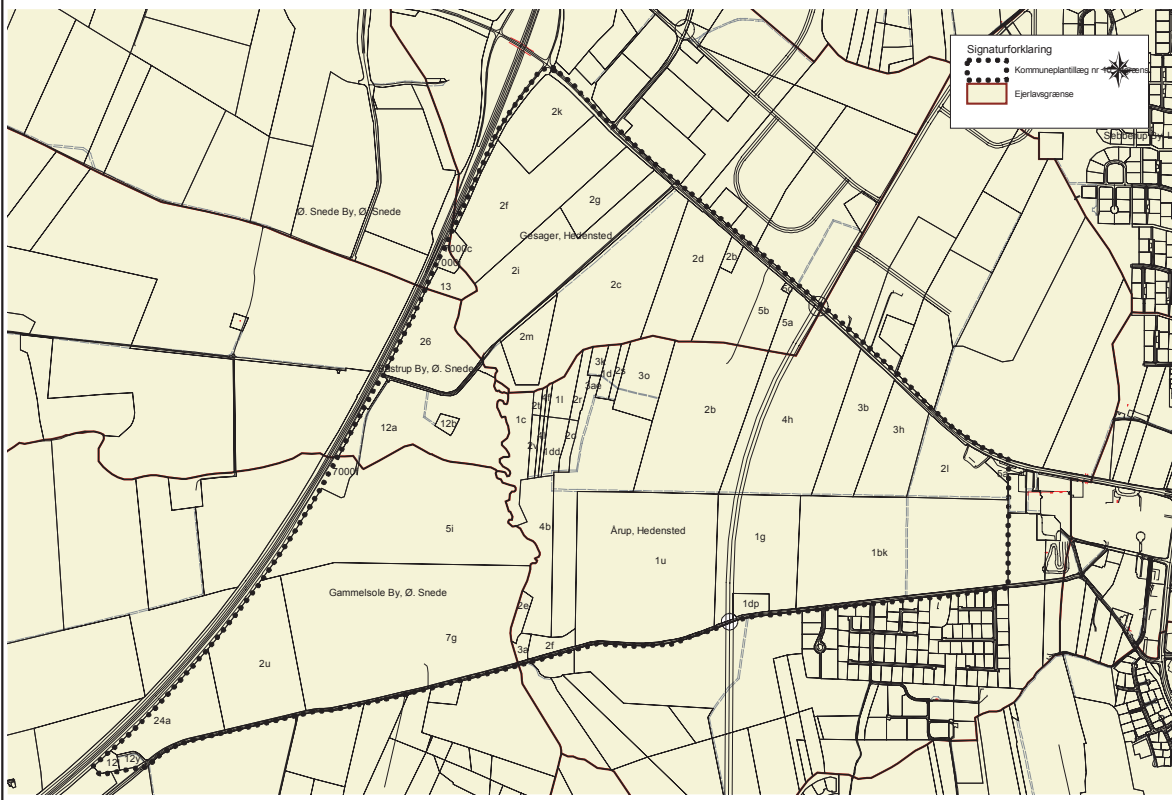
8.1 Når kommunen sælger ejendomme i OSD- området i Kildeparken, skal der informeres om retningslinierne i denne aftale.

Bilag:

- Bilag 1: Matrikelkort over området.
- Bilag 2: Kort over OSD-området i Kildeparken.
- Bilag 3: Positiv-liste over virksomheder der kan tillades indenfor området.
- Bilag 4: Positiv-liste over tilladte bygningsmaterialer.
- Bilag 5: Hyppighed og omfang for tilsyn.

Bilag 1

Matrikelkort over Kildeparken



Kildeparkens område omfatter følgende matrikler:

12a, 12b, 26, 2g,
Båstrup By, Ø. Snede.

12l, 12y, 24a, 2u, 5i, 7g, 7aa
Gammelsole By, Ø. Snede.

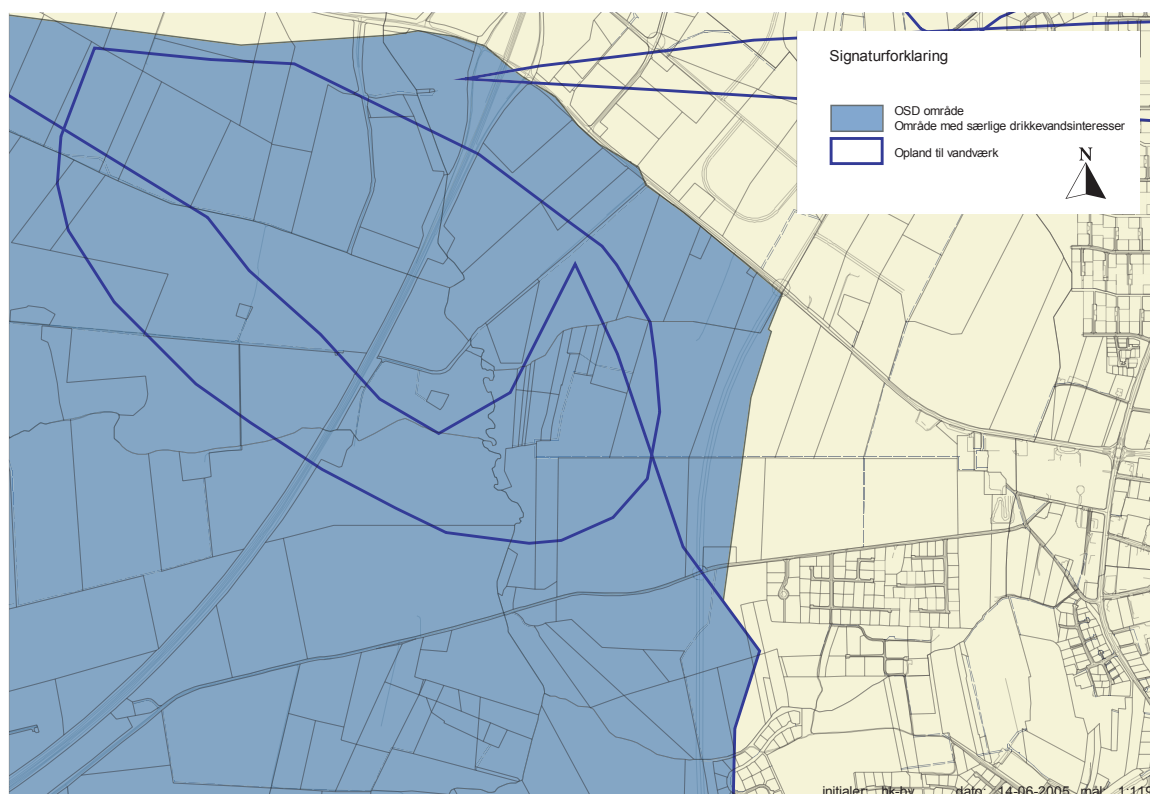
2b, 2c, 2d, 2f, 2g, 2i, 2k, 2m, 5a, 5b, 5c,
Gesager, Hedensted.

13,
Ø. Snede By, Ø. Snede.

1bk, 1c, 1d, 1dd, 1g, 1l, 1u, 2b, 2e, 2f, 2l, 2o, 2r, 2s, 2t, 2v, 3a, 3ae, 3ag, 3ah, 3b, 3h, 3k, 3o, 4b, 4f, 4h, 4l, 5a Årup, Hedensted.

Bilag 2

Kort over OSD området i Kildeparken



Bilag 3

Positivliste over typer af virksomheder der kan etableres indenfor OSD området i Kildeparken.

Virksomhedstyper, der ikke er nævnt på listen, kan ansøge om at blive optaget på positiv-listen, med henblik på at opnå tilladelse fra Hedensted Kommune til at etablere sig i området, såfremt det kan godtgøres, at virksomhedstypen ikke udgør en trussel mod grundvandet.

ANVENDELSE	EKSEMPLER PÅ VIRKSOMHEDSTYPER	MILJØKLASSE	BEMÆRKNINGER
Hotel/restaurant	Bar Diskotek Hotel Restauration o.l. Konferencecentre	1-3 1-3 1-3 1-3 1-3	Uden oplag af kemikalier
Kontorer	Administration Advokat, revisor o.l. Arkitekt, ingeniør Datarådgivning Edb/software Ejendomsmægler Forsikringsrådgivning Kreditforeninger IT-huse IT-værksteder IT-højskoler Call-center med mobiltjenester. Videokommunikation Trådløs teknologi m.m E-handelshus Multi-mediehus Arkiver Offentlige kontorer Rådgivende firmaer	1 1	Uden oplag af kemikalier
Service	Bedemand o.l. Ejendomsmægler o.l. Pengeinstitut Post- og telegrafvæsen Rejse-, turist-, billetbureau Feriehusudlejning Faglige organisationer og foreninger Kiropraktorer/Zoneterapi Solcenter o.l.	1 1 1 1 1 1 1 1 1	Uden oplag af kemikalier
Kulturelle formål	Bibliotek Biograf Kirke/menighedshus	1-3 1-3 1-3	Store bebyggelser skal være særskilt afgrænset i rammerne

ANVENDELSE	EKSEMPLER PÅ VIRKSOMHEDSTYPER	MILJØKLASSE	BEMÆRKNINGER
Kulturelle formål	Kulturformidling o.l. Medborgerhus Museum/udstilling/galleri Musiklokale Teater	1-3 1-3 1-3 1-3 1-3	Store bebyggelser/anlæg skal være særskilt afgrænset i rammerne
Fritidsformål	Klub/forening Naturcenter Vandrerhjem Put and take søer	1-3 1-3 1-3 1-3	Store og/eller støjende fritids-aktiviteter kan ikke etableres i området
Undervisnings- og konferencevirksomheder	Forskning Gymnasium Højere uddannelse Kursus/konference Skole Højskole Børneinstitutioner	1-3 1-3 1-3 1-3 1-3 1-3	Store bebyggelser/anlæg skal være særskilt afgrænset i rammerne
Rekreative formål	Grønne områder Naturcenter		Store anlæg skal være særskilt afgrænset i rammerne
Tekniske anlæg	Antenneanlæg (små) Beskyttelsesrum P-pladser Pumpestation o.l. (små) Transformere (små)	1-3 1-3	Det forudsættes, at anlæggene kan indpasses på en harmonisk måde.

Bilag 4

Positivliste over tilladte bygningsmaterialer

Materialer og overfladebehandlinger vurderes efter de seneste teknologiske oplysninger på det pågældende tidspunkt. Nye materialer og overfladebehandlinger kan således optages på listen såfremt det kan godtgøres, at de ikke udgør en trussel mod grundvandet.

BYGNINGSDEL	BYGGEMATERIALER	BEMÆRKNINGER
Tagbelægning	Træ (f.eks. lærketræ og douglas) Strå Stenskiffer Tegl, Græstøv Metalplader???	
Fundament	Beton Natursten Kalksandsten Træ (f.eks. lærketræ og douglas) Lerjordsblokke tegl	
Bærende vægge	Beton Kalksandsten Lerjordsblokke Tegl Træ (ikke imprægneret) Metalplader??	
Ikke bærende vægge	Træ (f.eks. lærketræ og douglas) Træfiberplader Lerjordsblokke Gipsplader tegl	
Gulve	Træ Lerjord Linoleum Sten Tegl og klinker	
isolering	Mineraluld???? Papiruld Hørmåtter Fåreuld Halm Perlite (naturprodukt af vulkansk oprindelse)	

Bilag 5

Hyppighed og omfang for tilsyn i Kildeparken.

Der føres tilsyn med samtlige ejendomme indenfor Kildeparkens område.

Der føres tilsyn med at der ikke anvendes sprøjtemidler, overfladebehandlinger og udføres andre grundvandstruende aktiviteter. Der føres endvidere tilsyn med overholdelsen af de på ejendommene pålagte servitutter. Der føres tilsyn med kommunal kloak i nødvendigt omfang.

Der lægges vægt på det grundvandsbaserede tilsyn, med fokus på at belægningerne på de befæstede arealer er tætte, om man kan se spild på belægningerne, hvordan passes de grønne arealer, benyttes eksternt gartnerfirma, fører virksomheden selv tilsyn med, at der ikke anvendes sprøjtemidler.

Tilsyn 2 gange årligt. Tilsyn foretages af Hedensted Kommune.



Hedensted Kommune

Teknisk Afdeling

Tjørnevej 6-10
7171 Uldum

Tlf.: 79 75 50 00

Mail: teknisk@hedensted.dk

Tjørnevej 6
7171 Uldum
T: 79755000

Anne Palmgren Juul
Dir: 79755696
Mob:
e-mail:
anne.palmgren.juul
@hedensted.dk
Sagsnr. 01.02.20-P19-11-14

10.2.2015

Delvis ophævelse af lokalplan 1034 for erhvervsområde Kildeparken 2. og 3. etape.

Hedensted Kommune har vedtaget lokalplan 1086 for kunstgræsbane ved Hedensted centret. Lokalplanen træder i kraft den 1. september 2014 og er indberettet til plansystem med PlanID: 2911658

Dette medfører en delvis ophævelse af lokalplan 1034 for erhvervsområde Kildeparken 2. og 3. etape.

Lokalplan 1034 ophæves for en del af matrikel nr. 1bk Årup, Hedensted ejerlav.

