

Servicestation ved motorvejen i Lindved

Lokalplan 1100

Forslaget skal høres af byrådet den 18.12.2019



HEDENSTED
KOMMUNE

Indholdsfortegnelse

Offentlig høring	1
Baggrund og indhold	2
Formålet med lokalplanen	6
Lokalplanens indhold	7
Bestemmelser	8
§ 1 Formål	9
§ 2 Område- og zonestatus	10
§ 3 Områdets anvendelse	11
§ 4 Udstykninger	12
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold	13
§ 6 Tekniske anlæg	14
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	15
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	16
§ 9 Ubebyggede arealer	17
§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	18
§ 11 Aflysning af lokalplan og servitutter	19
Redegørelse	20
Redegørelse for kommuneplan 2017-2029	21
Konsekvenser for nærområdet	22
Eksisterende lokalplan og servitutter	24
Teknisk forsyning	25
Naturbeskyttelse	26
Miljøforhold	27
Tilladelser fra myndigheder	28
Ekspropriation	30
Miljøscreening	32
Klagevejledning miljøscreening	33
Kortbilag 1	34
Kortbilag 2	35
Kortbilag 3	36
Kortbilag 4	37
Bilag 5	39
Vedtagelse	40
Retsvirkninger	41

Offentlig høring

Lokalplaner udarbejdes for at sikre udvikling i et lokalt område samt for at give borgerne indsigt og mulighed for indflydelse på kommunens planlægning. I en lokalplan fastsættes bindende bestemmelser for grundejere, lejere og brugere af et konkret område. Bestemmelserne uddyber, hvordan bl.a. arealer, nye bygninger, veje, mv. skal placeres og udfærdiges inden for et bestemt område.

Inden byrådet vedtager en lokalplan endeligt, skal forslaget til lokalplanen 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 lokalplanen vedtages endeligt. Herefter har den bindende virkning for grundejere og brugere i området.

Offentlig Høring

Forslag til lokalplan 1100 er i offentlig høring i perioden *dd. måned åååå* til *dd. måned åååå*.

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

Hedensted Byråd vil efter høringsperiodens afslutning tage stilling til lokalplanen og de indsendte bemærkninger. Efter Byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen vil de parter, der har indsendt bemærkninger til planen, få svar tilsendt.

Yderligere spørgsmål

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

Hedensted Kommune - Plan og Udvikling

Niels Espes Vej 8

8722 Hedensted

planogudvikling@hedensted.dk

Tlf: 7975 5606



Baggrund for Lokalplanen

Der har gennem længere tid været et ønske om at placere et servicecenter ved Lindved, hvor den Midtjyske Motorvej krydser Skanderborgvej. Servicecentret skal sikre optankningsmuligheder for trafikanter, der henholdsvis benytter motorvejsstrækningen Vejle-Herning og Skanderborgvej.

Der har i forhold til placeringen af servicecentret ved motorvejen Vejle-Herning/Skanderborgvej været undersøgt forskellige løsninger. Nærheden til arealer udlagt til vandindvindingsområder, Lindved kirke og en forudgående offentlig høring har haft afgørende betydning for den endelige lokalisering af servicecentret. Den endelige placering af servicecentret er nu fastlagt til et areal, der er beliggende nord-øst for den østlige rundkørsel ved motorvejtilkørsel Vejle-Herning nr. 3 Lindved og med vejadgang til tankanlægget fra Skanderborg.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet omfatter et areal på cirka 2 hektar, der i dag anvendes til jordbrugsmæssige formål. Arealet omfatter en mindre del af matr. nr. 2a Sindbjerglund, Sindbjerg. Arealet afgrænses mod vest/syd af tilkørselsrampen til den Midtjyske Motorvej Vejle-Herning, mod øst af Skanderborgvej samt mod nord af det åbne land.



Billede 1: Området afgrænses mod vest/syd af motorvejsanlægget Midtjyske Motorvej Vejle-Herning.



Billede 2: Områdets afgrænsning mod øst – Skanderborgvej.



Billede 3: Tilkørslen fra Skanderborgvej til rundkørslen ved motorvejsanlægget.



Billede 4: Lokalplanområdet set fra Skanderborgvej – mod vest.



Billede 5: Udsigt fra Skanderborgvej mod Lindved Kirke med lokalplanområdet beliggende i forgrunden.

Formålet med lokalplanen

Formålet med lokalplanen er at udlægge området til erhverv, med mulighed for etablering af et servicecenter ved Lindved, hvor den Midtjyske Motorvej krydser Skanderborgvej. Servicecentret skal åbne mulighed for etablering tankanlæg for såvel personbiler som lastbiler, vaskehal samt restaurant/kiosk. Adgang til servicecentret skal ske via overkørsel til Skanderborgvej.

Lokalplanens indhold

Anvendelse og bebyggelse

Lokalplanen udlægger lokalplanområdet til erhvervsformål, med mulighed for etablering af servicecenter indeholdende tankanlæg, vaskehal samt restaurant/kiosk. Bebyggelsesprocenten fastsættes til maksimalt 5, og der gives mulighed for at bygge i en højde på op til 6,5 meter målt fra fastlagte terrænkoter og i maksimalt 1 etage.

Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i landzone og skal forblive i landzone.

Trafik

Lokalplanområdet sikres vejadgang fra Skanderborgvej.

Sammenhæng med omgivelserne

Lokalplanområdet er beliggende i umiddelbart tilknytning til krydset mellem den Midtjyske Motorvej – Vejle-Herning - og Skanderborgvej. Ønsket om etablering af et servicecenter med optankningsmulighed skal ses i relation til de begrænsede optankningsmuligheder der er mellem Vejle og Herning, samt det forhold at Skanderborgvej dagligt benyttes af cirka 3.800 biler. Udover den nære beliggenhed til vejnettet grænser området op mod det åbne land.

Bestemmelser

I henhold til Lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 med senere ændringer, fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.



§ 1 Formål

Lokalplanens formål er at sikre:

- at arealudlæg til erhvervsformål med henblik på etablering af et servicecenter med tilhørende tekniske installationer og servicefaciliteter
- at servicecentret i forhold til bygningernes/anlæggets fremtræden, i form af materialer, farver og skiltning ikke virker skæmmende i området
- at fastlæggelse af krav til adgangsforhold og parkering.

§ 2 Område- og zonestatus

§ 2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter en del af matr.nr. 2a Sindbjerglund, Sindbjerg, samt alle matrikler, som udstykkes efter lokalplanens endelige vedtagelse.

§ 2.2

Lokalplanområdet er beliggende i landzone og skal forblive i landzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.

§ 2.3

I henhold til Lov om planlægning § 15, stk. 4 tillægges denne lokalplan bonusvirkning og erstatter landzonetilladelse efter Lov om planlægning § 35, stk. 1 for de forhold vedrørende arealanvendelse, udstykning, bebyggelsens omfang, bebyggelsens udseende, skiltning, ubebyggede arealer, vejadgang, parkering samt tekniske anlæg jf. lokalplanens §§ 3, 4, 5, 6, 7, 8 og 9.

§ 2.4

Det vil være muligt at søge landzonetilladelse, hvis det ønskes at etablere forhold lokalplanen ikke giver mulighed for, såfremt det ikke strider mod lokalplanens bestemmelser.

§ 3 Arealanvendelse

§ 3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til teknisk anlæg som servicecenter, med mulighed for indretning af overdækket tankanlæg, tekniske installationer, vaskehal, restauration, kiosk og andre faciliteter der understøtter servicecentrets funktioner.

§ 4 Udstykninger

§ 4.1

Der kan foretages udstykning af området inkl. sokkeludstyknig for de enkelte servicefaciliteter.

§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold

§ 5.1

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Skanderborgvej. Der må kun etableres én overkørsel til Skanderborgvej. Overkørslen etableres minimum 100 meter fra rundkørslen/helleanlæg til motorvejen.

§ 5.2

Langs Skanderborgvej og ved rampen til motorvejen - Vejle/Herning - er der tinglyst en vejbyggelinje som skal respekteres – se kortbilag 2.

§ 5.3

Alle køre-, adgangs- og gangarealer skal udføres med fast belægning og udføres så der i videst muligt omfang tages hensyn til ganghandicappede, det vil f.eks. være belægninger uden niveauspring.

§ 5.4

Alle køre-, adgangs- og gangarealer skal være velbelyste. Belysning må ikke virke generende for trafikken på de tilstødende veje eller omgivelser generelt og må maksimalt gives en højde på 4,5 meter.

§ 5.5

Der skal anlægges mindst 25 parkeringspladser til personbiler og mindst 10 parkeringspladser til lastbiler. Al parkering inden for lokalplanområdet skal være korttidsparkering. Der må ikke etableres døgnparkering.

§ 6 Tekniske anlæg

§ 6.1

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

§ 6.2

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

§ 6.3

Bebyggelse skal tilsluttes offentligt spildevandsnet.

§ 6.4

Overfladevand fra befæstede arealer i tilknytning til tankanlæg skal ledes til olie/benzinudskillere. Øvrig overfladevand skal nedsives på egen grund ved faskiner eller LAR-løsninger. Disse anlæg skal benyttes til nedsivning af hverdagsregn og fungere som vandvej for klimaregn.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

§ 7.1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 5%.

§ 7.2

Bebyggelsens højde må ikke overstige 6,5 meter målt i forhold til terrænkote 96,0 +/-0,5 meter (DVR90).

§ 7.3

Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage.

§ 7.4

Ny bebyggelse skal opføres inden for de på kortbilag 3 viste byggefelter. Det kan dog tillades at der uden for byggefelterne etableres regnvandsbassin samt opstilles pristavler, informations- og henvisningsskilte ved indkørslen. Der kan opstilles én skiltepylon med en højde på maksimalt 20 meter, placeringen fremgår af kortbilag 3.

Ved placering af skiltepylonen er der taget hensyn til, at den ikke tager indsigten fra Skanderborgvej mod Lindved Kirke. Til illustration heraf henvises til kortbilag 4.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

§ 8.1

Bebyggelse til vaskehal, restauration og kiosk kan udføres i tegl og fremtræde som blank mur, vandskurerede eller pudsede facader. Mindre partier kan udføres som lette facader af træ, glas, aluminium, zink, kompositmaterialer eller lignende.

Tagbeklædningen skal udføres med enten teglsten, tagpap, zink eller skifer. Tage må ikke dækkes med blanke eller reflekterende materialer med en glansværdi over 14. Solceller og solfanger er undtaget, se § 6.1.

§ 8.2

Facadeskiltning skal fremtræde enkel, informativ og skal i omfang, udformning og farve tilpasses bygningens størrelse. Overfladen på skiltene må ikke være blank eller spejlende.

§ 8.3

Tagkonstruktioner og søjler på overdækket tankanlæg mv. kan udføres i metal. Tagkanten på overdækningen må anvendes til reklamering og belysning.

§ 8.4

Teknikhuse og andre tekniske installationer må udføres med facader i træ, eternit eller metalplader.

§ 8.5

Der må opstilles én skiltepylon med en højde på maksimalt 20 meter og med en bredde på maksimalt 5 meter. Skiltebredden skal i proportion tilpasses skiltehøjden.

§ 8.6

Der må opstilles pristavler, informations- og henvisningsskilte ved indkørslen fra Skanderborgvej i en højde på maks. 6 meter regnet fra kote 98,0 meter (DVR90). Skilte må ikke uden tilladelse opstilles inden for vejbyggelinjen.

§ 8.7

Bevægelige skilte, bannere og lignende må ikke anvendes. Oplysning af skilte og pylon kan kun ske ved inddirekte belysning.

§ 8.8

Der må opstilles parkarmatur til belysning af parkeringsareal og servicestation. Belysningen på parkeringsarealet skal udføres med ensartet parkarmatur.

§ 9 Ubebyggede arealer

§ 9.1

Området må terrænreguleres således at der opnås et plan terræn indenfor byggefeltet.

§ 9.2

Belægning på såvel påfyldningsplads for tankbiler, som salgspladser for kunderne, udføres som tæt belægning i beton.

§ 9.3

Inden for lokalplanområdet må de ubebyggede arealer ikke anvendes til oplag og henstilling af campingvogne, både og ikke indregistrerede køretøjer, som ikke har naturlig tilknytning til anvendelsen.

§ 9.4

I lokalplanområdet må der ikke være langtidsparkering.

§ 9.5

På ubebyggede arealer indenfor lokalplanområdet kan der etableres regnvandsbassin eller lignende med henblik på nedsivning eller rensning af overfladevand.

§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

§ 10.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet alment vandværk og det offentlige spildevandsnet.

§ 10.2

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bestemmelserne i § 5 om vej, sti og parkeringsforhold er opfyldt.

§ 11 Aflysning af lokalplan og servitutter

§ 11.1

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

Ejere og bygherrer må selv sikre sig et overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge og anlægsarbejder. Vær opmærksom på, at ikke alle rør, kabler og ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningselskaber høres, inden jordarbejdet påbegyndes.

Der henvises til bilag 5 (servitutundersøgelse) i forhold til tinglyste servitutter på ejendommen omfattet af lokalplanområdet.

Redegørelse

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

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

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

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

Redegørelse for kommuneplan 2017-2029

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

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

Lokalplanområdet er i Hedensted Kommuneplan 2017-2029 beliggende i det åbne land og ikke omfattet kommuneplanens rammebestemmelser. Lokalplanen er derfor ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, idet lokalplanen udlægger arealet til erhvervsformål. På den baggrund udarbejdes der i forbindelse med lokalplanen et kommuneplantillæg nr. 4, som udlægger et nyt rammeområde til erhvervsformål – 7.E.14.

Rammeområde 7.E.14, servicecenter ved motorvejen i Lindved er udlagt til erhvervsområde. Herved åbnes mulighed for anvendelse af lokalplanområdet til servicecenter, med mulighed for etablering af tankanlæg, vaskehal samt restaurant/kiosk. Området er beliggende i landzone, hvilket også er den fremtidige zonestatus. Der tillades en bebyggelsesprocent på maks. 5, med et maks. etageantal på 1 og maks. bygningshøjde på 6,5 meter.

Lokalplanområdet er har samme udstrækning som kommuneplanrammen.



Billede 6 - Nyt rammeområde 7.E.14. Rammeområdet er i overensstemmelse med lokalplanområdet.

Lokalplanens konsekvenser for nærområdet

Trafik

Der etableres en overkørsel fra servicecentret til Skanderborgvej. Overkørslen til Skanderborg etableres minimum 100 meter fra rundkørslen/helleanlæg til motorvejen. Det forventes ikke at trafikafviklingen vil på Skanderborgvej påvirkes i negativ retning heraf.

Støj

Servicecentret er placeret i tilknytning til eksisterende vejanlæg – Midtjysk Motorvej og Skanderborgvej og nærmeste beboelsesejendom er beliggende ca. 300 meter øst for lokalplanområdet. Som følge heraf vurderes det at der ikke vil være negative støjgener på omgivelserne.

Visuel påvirkning

I forhold en visuel påvirkning af servicecentret på omgivelserne har der været en tæt dialog med Sindbjerg Kirke og Haderslev Stiftsøvrighed.

Den visuelle påvirkning af projektet i relation til kirken har udelukkende omhandlet de gener som en manglende indsigt fra Skanderborgvej vil Sindbjerg Kirke kan resultere i. Som konsekvens heraf er der med udgangspunkt i en fastlagt sigtelinje fra Skanderborgvej til Sindbjerg kirken, udarbejdet en række visualiseringer til synliggørelse af den visuelle påvirkning. Der henvises i denne forbindelse til kortbilag 4 indeholdende et par visualiseringer i forhold til den fastlagte sigtelinje.

Med baggrund i visualiseringen er der mellem Sindbjerg Kirke, Hedensted Kommune, projektudvikler og rådgivere opnået enighed om at servicecentret kun i begrænset omfang påvirker kirkens omgivelser visuelt.



Billede 7 - Sindbjerg Kirke, der er beliggende ca. 500 meter syd-vest for lokalplanområdet.



Billede 8 - Sindbjerg Kirke - set fra vest

Eksisterende lokalplan og servitutter

Lokalplanområdet er ikke omfattet af eksisterende lokalplaner.

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyste. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om elkabler, telefon- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommune kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Der er foretaget en servitutundersøgelse i forhold til udarbejdelse af nærværende lokalplan, som vedhæftes dette lokalplanforslag som et selvstændigt dokument (se bilag 5).

Teknisk forsyning

Varmeforsyning

Individuel varmforsyning

Vandforsyning

Lokalplanområdet vandforsynes fra Lindved Vandværk

Spildevand

Lokalplanområdet har hidtil ligget uden for spildevandsplanens opland. Der vil blive udarbejdet tillæg til gældende spildevandsplan for Hedensted Kommune, der udlægger lokalplanområdet som et nyt kloakopland, der planlægges spildevandskloakeret.

Overfladevand

Der skal ske udskillelse af benzin/olie ved tankanlæg med fast belægning, hvorefter spildevandet kan bortledes via det offentlige spildevandssystem. Øvrige overfladevand nedsives på egen grund, evt. ved arealudlæg til forsinkelsesbassin nord for servicecentret.

Renovation

Affald skal håndteres i henhold til gældende bekendtgørelse om affald samt Hedensted Kommunes regulativ for erhvervsaffald.

Naturbeskyttelse

Natura 2000

Der er ca. 4,5 km til nærmeste Natura 2000-område, som er Uldum Kær. Hedensted Kommune vurderer, at planlægningen på grund af afstanden og den anvendelse, der planlægges for, ikke kan medføre en negativ påvirkning af Natura 2000-område.

Bilag IV arter

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

Miljøforhold

Grundvand

Servicecentret er placeret uden for "Område med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande til almene vandværker. Der er derfor ikke nogen drikkevandsinteresser i området.

Støj, lugt, støv eller anden luftforurening

Der planlægges ikke for støjfølsom anvendelse. Støj fra vaskehallen vil være reguleret i autoværkstedsbekendtgørelsen.

Servicecentret med tilhørende vaskehal, cafeteria giver ikke anledning til emissioner.

I anlægsfasen kan der forekomme støj- og støvgener.

Jord

Området er ikke kortlagt som V1- eller V2-forurenet.

Af Jordforeningslovens § 71 fremgår: "Såfremt der under bygge- eller jordarbejde på et areal, der ikke er kortlagt, konstateres en forurening af jorden, skal arbejdet standses. Tilsvarende gælder på et kortlagt areal, såfremt den konstaterede forurening ikke er beskrevet i kortlægningen. Forpligtelsen påhviler ejendommens ejer og den, der udfører eller lader udføre det pågældende arbejde."

Tilladelser fra myndigheder

Landbrugsloven

Der er landbrugspligt på matr.nr. 2a Sindbjerglund, Sindbjerg, jf. lokalplanbestemmelsernes §2. Landbrugspligten forudsættes ophævet indenfor lokalplanområdet efter landbrugslovens § 6 stk. 1, efter den endelige vedtagelse af lokalplanen. Landbrugspligten ophæves i forbindelse med den matrikulære udstykning af lokalplanområdet.

Museumsloven

Hvis der under anlægsarbejde findes spor af fortidsminder skal arbejdet standes i det omfang det berører fortidsmindet, og fundet skal straks meldes til VejleMuseerne, jf. Museumsloven.

Jordfaste fortidsminder (bo- og gravpladser, kulturlag og lignende) og geologiske genstande og genstande af fossil karakter (botaniske eller zoologiske, som knogler af dyr eller lignende) er omfattet af Museumslovens kapitel 8 om sikring af kultur- og naturarven. Hedensted Kommune skal anmelde bygge- og anlægstilladelser til VejleMuseerne. Samtidig skal bygherren oplyses om Museumslovens §§ 25-27 om forhåndsvurdering, eventuel forundersøgelse m.v. og afholdelse af udgifter hertil. Bygherre skal være opmærksom på arkæologiske og fossile fund. Hvis der under anlægsarbejde træffes fortidsminder, andre kulturhistoriske anlæg eller findes usædvanlige naturhistoriske genstande, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet, og VejleMuseerne skal underrettes.

Forud for påbegyndelse af bygge- eller anlægsarbejder kan bygherren, i henhold til Museumslovens § 25, anmode VejleMuseerne om at tage stilling til hvorvidt arbejdet vil berøre væsentlige fortidsminder. Museet skal herpå, inden en tidsfrist på 4 uger, komme med en udtalelse om dette.

Udgiften til arkivarisk kontrol og en mindre arkæologisk forundersøgelse afholdes af museet, mens udgiften til en eventuel større forundersøgelse afholdes af bygherren eller den, for hvis regning jordarbejdet udføres, jf. Museumslovens § 26, stk. 1-2.

Der er i forbindelse med lokalplanens udarbejdelse indhentet en udtalelse fra VejleMuseerne:

"Forud for motorvejsbyggeriet er der lavet omfattende arkæologiske forundersøgelser og udgravninger her i nærområdet. Der var dog ikke fund helt op til lokalplanområdet hverken i den forlagte Skanderborgvej eller på motorvejsrampen. Nærmeste fund af fortidsminder er et område med ildsteder ca. 60 meter sydvest for lokalplanområdet. Efter landskabets form er det sandsynligt, at der også i lokalplanområdet kan være fortidsminder. En stor del af området er dog desværre forstyrret ved, at Skanderborgvej tidligere gik hen over arealet.

Som konklusion på ovenstående, må VejleMuseerne anbefale, at der forud for anlægsarbejder udføres en arkæologisk forundersøgelse af de arealer, som ikke har været berørt af Skanderborgvejs tidligere forløb."

Hedensted Kommune

Forhold der ikke er reguleret af lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeoven og bygningsreglementet. Byggeskovlovgivningens krav om byggebyggetilladelse samt krav til konstruktion og brandforhold gælder uanset lokalplanens bestemmelser.

Anlæg til håndtering af regnvand og overfladevand kræver tilladelse fra Hedensted Kommune.

Anlæggelse af veje, overkørsler og parkeringsarealer skal efter ske efter vejlovgivningens regler herom. Før veje, overkørsler og parkeringsarealer anlægges, skal Hedensted Kommune

godkende projektet.

Ekspropriation

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1 i Lov om planlægning ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Denne lokalplan vil kunne danne baggrund for ekspropriation, idet de et servicecenter i nær tilknytning til et trafikalt knudepunkt - Skanderborgvej/Midtjyske Motorvej (Vejle-Herning) - betragtes som nødvendigt i forhold til de almene samfundsmæssige interesser.

Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Heraf kan følgende særligt fremhæves:

- Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen.
- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.
- Ekspropriation i Lov om planlægning kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør er heller ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder imidlertid et skærpet nødvendighedskrav, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private.
- Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås med mindre indgribende midler, for eksempel ved en frivillig aftale med den berørte lodsejer. Ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end nødvendigt. Hvis lodsejeren eller nogen, ejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forestå virkeliggørelsen, kan der heller ikke eksproprieres. Det er desuden en betingelse, at der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer for.
- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel for realisering af ekspropriationsformålet, ligesom indgrebet og betydningen heraf for den ejer af ejendom, som vil skulle eksproprieres, skal stå i et rimeligt forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen. Kravet om rimelighed og forholdsmæssighed må således vurderes konkret med hensyn til indgrebets karakter og betydning for de involverede.

Proces:

Det er kommunalbestyrelsen, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan. Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal kommunalbestyrelsen følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102. Det indebærer bl.a.:

- At kommunen har ansvaret for at tilvejebringe grundlaget for ekspropriation inklusive arealfortegnelse og ekspropriationsplan,
- At kommunen skal offentliggøre et tidspunkt mv. for en såkaldt åstedsforretning og indvarsle ejere m.fl. hertil med mindst fire ugers varsel,
- At kommunen skal afholde åstedsforretning, hvor ejere m.fl. er indkaldt, og hvor grundlaget for ekspropriationen gennemgås,
- At kommunen under åstedsforretningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl., og at ejere m.fl. kan acceptere erstatningsforslag med forbehold for ekspropriationens fremme,
- At ejere m.fl. inden for en frist på fire uger efter åstedsforretningen kan komme med

bemærkninger til den planlagte ekspropriation,

- At kommunalbestyrelsen som hovedregel først efter udløbet af fristen på fire uger efter åstedsforretningen kan træffe beslutning om ekspropriation, og at kommunalbestyrelsen i forbindelse med ekspropriationsbeslutningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl.,
- At ejere m.fl. kan klage til Planklagenævnet over lovligheden af ekspropriationsbeslutningen, og
- At kommunen har pligt til at sørge for, at erstatningen fastsættes ved taksation, hvis der ikke kan opnås aftale om erstatning. Sagen skal indbringes til taksationsmyndigheden senest otte uger efter, at ekspropriationsbeslutningen er meddelt og – i tilfælde af klage over ekspropriationsbeslutningen – senest fire uger efter endelig afgørelse af klagesagen.

Samlet konklusion af 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.

Screeningen viser at der er taget hensyn til de forskellige interesser i området. Der er enkelte opmærksomhedspunkter der skal håndteres i planlægningen, i lokalplanen og spildevandstillægget.

Det skal undersøges om det er muligt at nedsive regnvand på grunden. Det kan derefter godt blive en udfordring at finde et vandløb der kan modtage regnvandet, idet der er langt til det nærmeste vandløb, men der arbejdes på at finde en løsning.

Det er ikke muligt at kunne sige noget præcist om påvirkningen på vandløbene, da det endnu er uvist, hvilken løsning man vælger, og dermed hvilket vandløb der vil blive recipient, og hvor stor mængde der kommer ud. Men som udgangspunkt vil det være muligt at tillade de enkelte vandløb modtager 0.8 l/s/reduceret hektar. Det skal i planlægningen sikres, at udledningen ikke påvirker vandløbene væsentligt.

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 af konkrete projekter (VVM) offentliggøres med begrundelse og klagevejledning, hvilket sker samtidig med, at planforslagene fremlægges i offentlig høring.

Det samlede miljøscreeningsskema findes [her](#).

Klagevejledning miljøscreening

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

Efter § 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 lokalplan kan således forelægges Planklagenævnet, jf. Lov om planlægnings § 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.

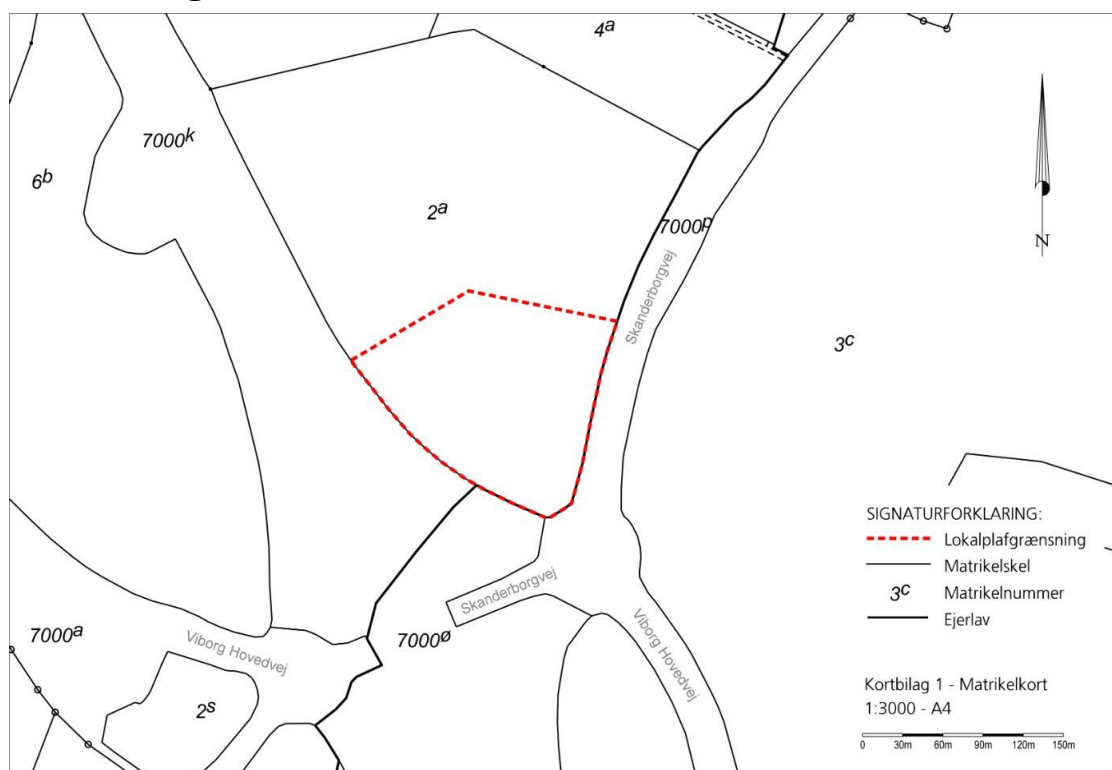
Klagefrist

Klagefristen er 4 uger fra annoncering af afgørelsen.

Fritagelse for at bruge Klageportalen

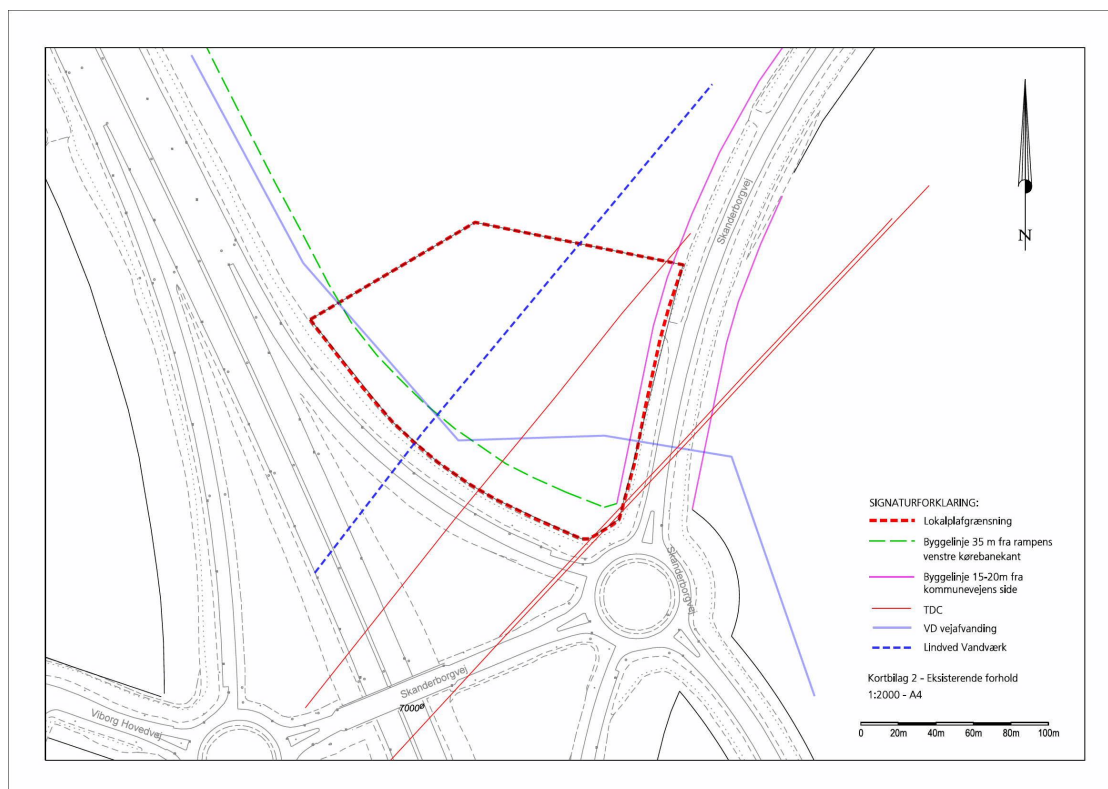
Fritagelse for at bruge Klageportalen skal sendes med en begrundet anmodning til kommunen senest samtidig med klagen. Kommunen videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt anmodningen imødekommes.

Kortbilag 1 - Matrikelkort



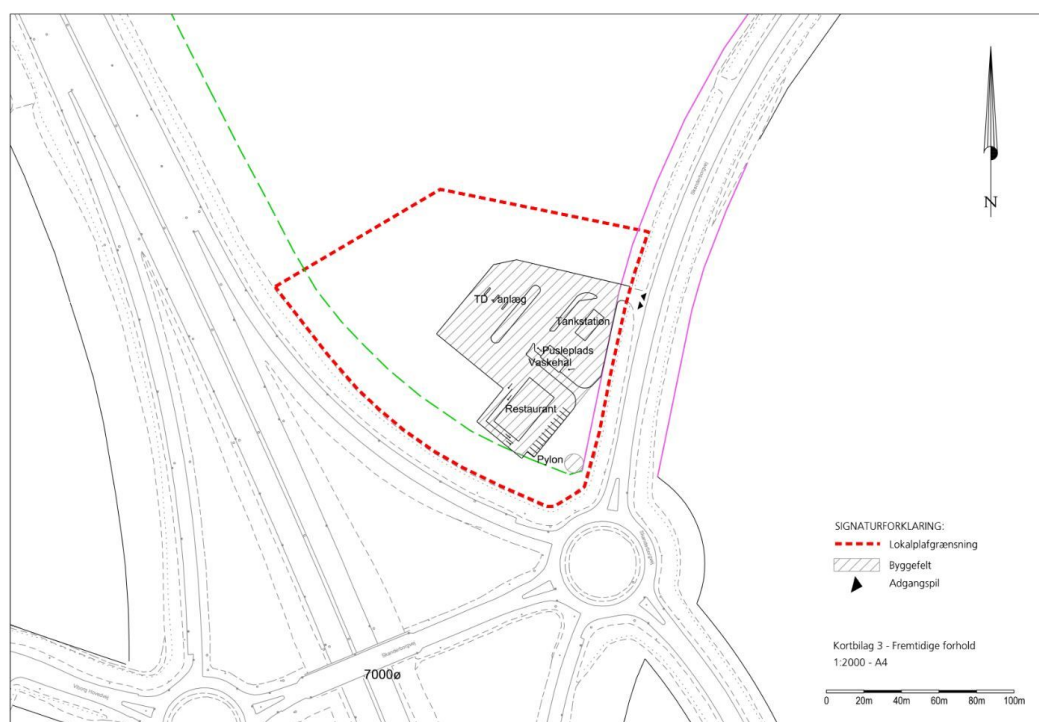
Kortbilag nr. 1 - Matrikelkort - Juridisk kort findes [her](#).

Kortbilag 2 - Eksisterende Forhold



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

Kortbilag 3 - Fremtidige Forhold

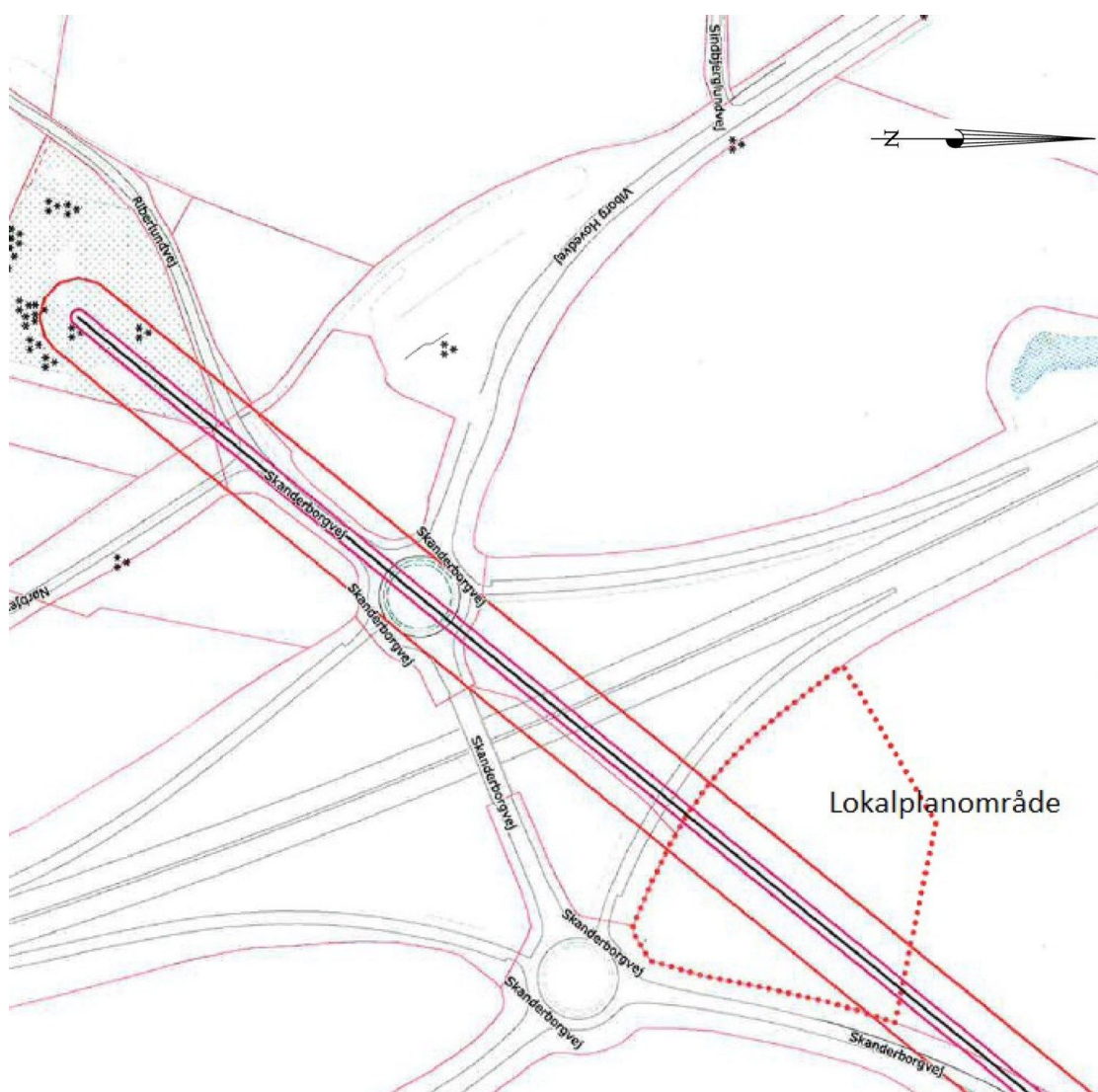


Kortbilag nr. 3 - Fremtidige forhold - Juridisk kort findes [her](#).

Kortbilag 4

Kortbilag 4

Visualisering af nyt servicecenter ved Skanderborgvej, set langs prædefineret sigtelinje mod Sindbjerg Kirke



Prædefineret sigtelinje - fra Skanderborgvej mod Sindbjerg Kirke



Nyt servicecenter set fra Skanderborgvej mod Sindbjerg Kirke



Nyt servicecenter set fra Sindbjerg Kirke mod Skanderborgvej

Bilag 5 - Servitutundersøgelse

Link til servitutundersøgelsen findes her:

[Servitutundersøgelse](#)

Vedtagelse

Forslag til Lokalplan 1100 er vedtaget af Hedensted Byråd den *dd. måned åååå* og offentliggøres efter reglerne herom i Lov om planlægning §§ 24-26.

På byrådets vegne

Kasper Glyngø

Jesper Thyrring Møller

Borgmester

Kommunaldirektør

Lokalplanen indberettes på www.plandata.dk

Retsvirkninger

Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

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

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

