

# Mindre ændring af lokalplan 183 - Centerområde ved Kirkegade og Bytorvet i Hedensted

Lokalplanen er under afklaring



**HEDENSTED**  
KOMMUNE

# Indholdsfortegnelse

Offentlig høring .....	1
Baggrund og indhold .....	2
Formålet med lokalplanen .....	3
Lokalplanens indhold .....	4
Bestemmelser .....	5
§ 1 Formål .....	6
§ 2 Område- og zonestatus .....	7
§ 3 Områdets anvendelse .....	8
§ 4 Udstykninger .....	9
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold .....	10
§ 6 Tekniske anlæg .....	11
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering .....	12
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden .....	13
§ 9 Ubebyggede arealer .....	14
§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse .....	15
§ 11 Aflysning af lokalplan og servitutter .....	16
Redegørelse .....	17
Redegørelse for Kommuneplan 2021-2033 .....	18
Retningslinje 3.1 Detailhandelsstruktur og 3.2 Opgørelse af butikker og rammer for..... udviklingen .....	20
Retningslinje 7.1 Støj .....	21
Retningslinje 13.3 Parkering .....	23
Midtbyplan .....	24
Lokalplanens konsekvenser for nærområdet .....	25
Eksisterende lokalplan og servitutter .....	26
Teknisk forsyning .....	27
Naturbeskyttelse .....	28
Miljøforhold .....	29
Tilladelser fra andre myndigheder .....	30
Miljøscreening .....	31
Klagevejledning miljøscreening .....	32
Kortbilag 1 .....	33
Kortbilag 2 .....	35
Vedtagelse .....	37
Retsvirkninger .....	38
Status og proces .....	39

## 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 blandt andet arealer, nye bygninger, veje, med videre skal placeres og udfærdiges inden for et bestemt område.

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

Når Kommunalbestyrelsen har vurderet de indkomne bemærkninger og ændringsforslag, kan planforslaget vedtages endeligt. Herefter har det bindende virkning for grundejere og brugere i området.

### Offentlig Høring

Forslaget til er i offentlig høring i perioden **dd. måned åååå** til **dd. måned åååå**.

I henhold til Lov om planlægning § 24, stk. 5 og 6, sættes høringsperioden for lokalplantillægget til 2 uger. Det er vurderet, at lokalplantillægget er af mindre betydning, da lokalplantillægget kun sikrer mindre ændringer i anvendelsesbestemmelser i en allerede gældende lokalplan.

Høringsperioden er vurderet i henhold til Lov om planlægning § 24, stk. 7, at være en passende frist og tillader rimelig tid til at informere offentligheden og til, at offentligheden kan forberede sig på og opnå reel deltagelse i processen.

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

Hedensted Kommunalbestyrelse vil efter høringsperiodens afslutning tage stilling til lokalplanen og de indsendte bemærkninger. Efter Kommunalbestyrelsens 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 Stab

Stationsparken 1

7160 Tørring

[plan@hedensted.dk](mailto:plan@hedensted.dk)

Tlf: 7975 5606



## Baggrund for Lokalplanen

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske om, at der i planområdets eksisterende bygning kan etableres et bredere udvalg af virksomheder på de forskellige etager. Hensigten med ændringen er at understøtte byens bymiljø og erhvervsliv.

Lokalplan nr. 183 blev vedtaget i 2006. Lokalplanområdet er fuldt udnyttet til etagebebyggelse og parkering. Lokalplan 183 giver blandt andet mulighed for, at den eksisterende bygning kan anvendes til restaurant, butikker, kontorer, klinikker, service, undervisning og boliger. Fordelingen af de nuværende anvendelser på de enkelte etager har vist sig at være begrænsende for den faktiske udnyttelse af bygningen. Derfor opdateres eksisterende anvendelsesbestemmelser, så de er i overensstemmelse med den anvendelse, der kan forventes af en centralt beliggende bygning, der har til formål at understøtte byens bymiljø og erhvervsliv.

Med moderniseringen af Planloven er der åbnet mulighed for at udarbejde "lokalplaner af mindre betydning". I Erhvervsstyrelsens vejledning hertil står der: ***"Det fremgår det af lovens forarbejder, herunder erhvervsministerens besvarelse af spørgsmål 58 g, at de nye regler betyder, at det forenkledede lokalplaninstrument kan anvendes i tilfælde, hvor der kun er brug for at ændre eller supplere en eller et par bestemmelser i en eksisterende lokalplan. Af mindre betydning kan f.eks. anvendes i tilfælde, hvor kommunen vil foretage mindre ændringer i bestemmelser om bebyggelsens udformning eller omfang. Af mindre betydning kan f.eks. også anvendes for at fjerne bestemmelser i lokalplaner, som ikke håndhæves, og som kommunen bruger tid på at dispensere fra. En ny lokalplan, der fjerner uaktuelle bestemmelser medfører, at kommunen efterfølgende skal bruge mindre tid på dispensationssager. En lokalplan af mindre betydning kan også bruges for at supplere anvendelsesbestemmelserne i en eksisterende lokalplan, så det f.eks. bliver muligt at opsætte tele- eller mobilkommunikationsmaster. Endvidere vil en lokalplan af mindre betydning kunne udarbejdes i tilfælde, hvor der f.eks. alene er tale om at ændre en anvendelsesbestemmelse for en bygning fra offentlig administration til private kontorformål, når dette ikke medfører væsentlige ændringer på omgivelserne. Om en ændring af en eksisterende lokalplan kan anses for at være en mindre ændring, beror på en konkret vurdering fra kommunens side af ændringen i forhold til den gældende lokalplan og påvirkningen på omgivelserne."***

Lokalplanen har til formål at lave en mindre ændring af Lokalplan 183, således at mulighederne for at anvende den eksisterende bygning tilpasses til den faktiske efterspørgsel.

### Eksisterende forhold

Lokalplan 183 omfatter matrikel 7bu, Hedensted By, Hedensted samt del af 90a og del af vejlitra 7000k, Hedensted By, Hedensted.

Lokalplanen er delt i to delområder - A og B. Delområde A rummer et fuldt udnyttet byggefelt. Delområde B rummer parkering, veje og stier.

Lokalplanområdet er centralt beliggende i Hedensted by, med under 100 meter til Hedensted Kirke og cirka 250 meter til Hedensted Station.



## Formålet med lokalplanen

Formålet med lokalplanen er at opdatere anvendelsesbestemmelserne i lokalplan 183, så der fremadrettet kan ske en bredere anvendelse af det eksisterende byggeri inden for lokalplanområdet.

Anvendelsesbestemmelserne er i dag formuleret på en måde, som har vist sig begrænsende for visse typer af anvendelse, eksempelvis liberale erhverv, som i øvrigt må betragtes som værende normale for et byggeri i bymidten.

Lokalplanen supplerer udelukkende anvendelsesbestemmelserne. De øvrige bestemmelser i Lokalplan 183 vil fortsat være gældende.

I forhold til den hidtidige anvendelse betyder ændringen konkret, at der åbnes mulighed for at indrette eksempelvis kontor eller klinik i stueetagen, hvor der før var krav om, at der skulle være butik, restaurant eller cafe.

Derudover udspecificeres det, at anvendelser som uddannelsesinstitutioner, kulturelle institutioner og bymidtefunktioner kan placeres her i overensstemmelse med den type anvendelse, der normalt findes i et centerområde.

Derimod fastholdes det, at der ikke må etableres boliger i stueetagen, at 1. sal kan være boliger og visse typer erhverv, samt at 2. sal kun må udnyttes til boliger.



*Lokalplanområdets eksisterende bebyggelse, set fra nord i rundkørslen ved Haralds Plads og Østerbrogade. Her ses de tre etager i det eksisterende byggeri, hvor nederste etage med sine store vinduer er indrettet til forskellige typer af butikker, kontor-, service- og erhvervsformål. Google Streetview 2023.*

## Lokalplanens indhold

Lokalplanen har alene til formål at sikre, at anvendelsen af den eksisterende bebyggelse i området udvides og bringes i overensstemmelse med de nugældende definitioner af anvendelseskategorier.

Således vil der med lokalplantillægget fremadrettet gives mulighed for at anvende bebyggelsen til udvalgswarebutikker, café, restaurant og lignende funktioner, der kan være i en bymidte. Derudover kan der være kontor- og serviceerhverv, publikumsorienterede serviceerhverv, uddannelsesinstitutioner og kulturelle institutioner samt boliger.

Dog skelnes der mellem bebyggelsens tre etager, således:

- Stueetagen må anvendes til udvalgswarebutikker, café, restaurant og lignende funktioner, der kan være i en bymidte. Derudover kan der være kontor- og serviceerhverv, publikumsorienterede serviceerhverv, uddannelsesinstitutioner og kulturelle institutioner.
- 1. sal må alene anvendes til boliger, kontor- og serviceerhverv, publikumsorienterede serviceerhverv, uddannelsesinstitutioner og kulturelle institutioner.
- 2. sal må alene anvendes til boliger.

Derudover foretages der ikke ændringer i forhold til eksisterende Lokalplan 183.

## Bestemmelser

I henhold til Lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer, fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.



## § 1 Formål

### §1.1

Formålet med lokalplanen er:

- At sikre opdaterede anvendelseskategorier med henblik på nemmere administration af plangrundlaget.

Der ændres ikke i formålsparagraffen for Lokalplan 183. Bestemmelserne i § 1 i Lokalplan 183 er fortsat gældende.



## § 2 Område- og zonestatus

### §2.1

Lokalplanen, der afgrænses som vist på kortbilag 1, omfatter følgende matrikelnummer 7bu og del af 90a samt del af litra 7000k, Hedensted By, Hedensted, samt alle matrikler, der efter den 1. oktober 2023 udstykkes inden for lokalplanområdet.

### Note til §2.1

Lokalplanområdet er cirka 6724 m<sup>2</sup>.

### §2.2

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

## § 3 Arealanvendelse

### §3.1

§ 3, stk. 2 i Lokalplan 183

"Anvendelsen af de enkelte etager fastlægges således:

- Stueetagen: udvalgswarebutikker, café, restaurant o.lign.
- 1. sal: boliger, kontor, klinik, service, undervisning
- 2. sal: boliger

Max butiksstørrelser for udvalgsvarer er 450 m<sup>2</sup>. Den samlede rummelighed for butikker inden for området er 1.600 m<sup>2</sup>."

ændres.

Den nye § 3, stk. 2 lyder:

"Anvendelsen af de enkelte etager fastlægges således:

- Stueetagen: Udvalgswarebutikker, café, restaurant og lignende funktioner, der kan være i en bymidte. Derudover kan der være kontor- og serviceerhverv, publikumsorienterede serviceerhverv, uddannelsesinstitutioner og kulturelle institutioner.
- 1. sal: Boliger, kontor- og serviceerhverv, publikumsorienterede serviceerhverv, uddannelsesinstitutioner og kulturelle institutioner.
- 2. sal: Boliger.

Maksimal butiksstørrelser for udvalgswarebutikker er 450 m<sup>2</sup>. Den samlede rummelighed til udvalgswarebutikker inden for området er 1.600 m<sup>2</sup>."

Øvrige bestemmelser i §3 i Lokalplan 183 er fortsat gældende.

### Note til §3.1

I forhold til den hidtige anvendelsesbestemmelse tilføjes mulighed for at indrette kontor- og serviceerhverv, uddannelsesinstitutioner samt kulturelle institutioner i stueetagen.

Ændringen er kun relevant for delområde A ifølge kortbilag 2.

## § 4 Udstykninger

Bestemmelserne i §4 Udstykning i Lokalplan 183 er fortsat gældende.

## § 5 Veje, stier og parkeringsforhold

Bestemmelserne i §5 Veje, stier og parkeringsforhold i Lokalplan 183 er fortsat gældende.

## § 6 Tekniske anlæg

Bestemmelserne i §6 Tekniske anlæg i Lokalplan 183 er fortsat gældende.



## § 7 Bebyggelsens omfang og placering

Bestemmelserne i §7 Bebyggelsens omfang og placering i Lokalplan 183 er fortsat gældende.

## § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

Bestemmelserne i §8 Bebyggelsens ydre fremtræden i Lokalplan 183 er fortsat gældende.

## § 9 Ubebyggede arealer

Bestemmelserne i §9 Ubebyggede arealer i Lokalplan 183 er fortsat gældende.

## § 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

Bestemmelserne i §10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse i Lokalplan 183 er fortsat gældende.

## § 11 Aflysning af lokalplan og servitutter

### § 11.1

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

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 eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

### § 11.2

Med vedtagelsen af denne lokalplan ændres Lokalplan 183 delvist for det område, der berøres af lokalplanen.



## 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 u hensigtsmæssig miljøpåvirkning.

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

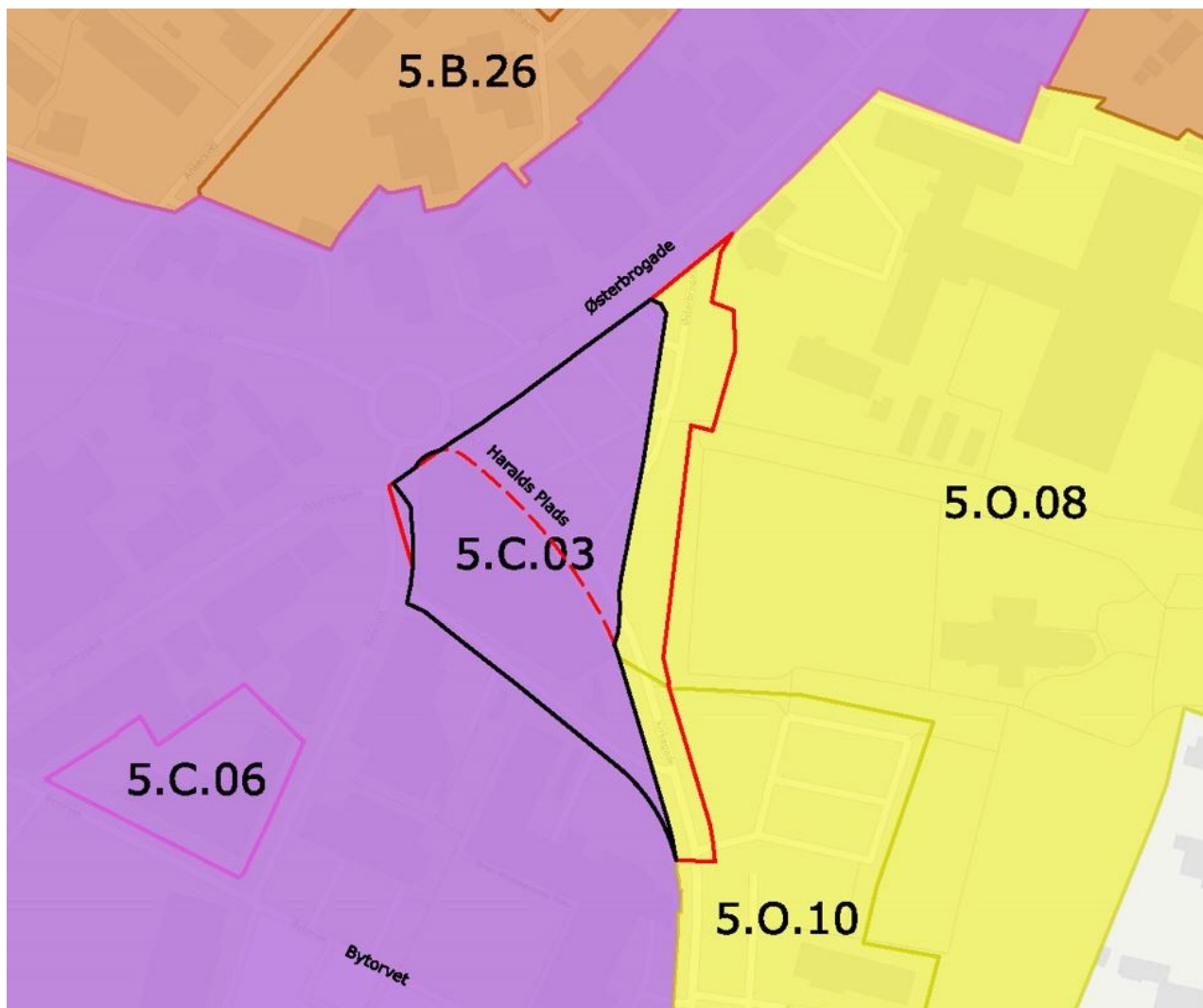
I det følgende redegøres for anden planlægning og lovgivning, der er gældende i lokalplanområdet, samt hvordan der tages hensyn til det i lokalplanen.

## Redegørelse for Kommuneplan 2021-2033

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.

Planområdet er ifølge Hedensted Kommuneplan 2021-2033 omfattet af rammeområde 5.C.03 og mindre del 5.C.02. En mindre del af vejanlægget er omfattet af 5.O.08 og 5.O.10. Ændringerne der laves for anvendelsen af lokalplanens delområde A er beliggende inden for ramme 5.C.03.



**Billedet viser de gældende kommuneplanrammer, med aktuel kommuneplanramme 5.C.03 markeret med sort streg. Med rød vises afgrænsning for Lokalplan 183, og med rød stipleet vises delområde A, som er beliggende inden for rammeområde 5.C.03.**

Lokalplanen er overensstemmelse med kommuneplanrammens anvendelsesbestemmelser, da lokalplanen udlægger arealet til en række anvendelser, der alle hører inden for centerformål, herunder bymidte og butikker.

Kommuneplanrammens bestemmelser beskriver mulighed for dagligvare- og udvalgswarebutikker. Lokalplanen fastholder nuværende mulighed for at indrette udvalgswarebutikker. Dermed vurderes lokalplanen at være i overensstemmelse hermed. Se også afsnit vedrørende retningslinje 3.1 og 3.2.

Kommuneplanrammens bestemmelser indeholder krav til parkering. Idet lokalplanen ikke tilføjer anvendelser med et øget parkeringskrav, vurderes lokalplanen at være i overensstemmelse hermed. Se også afsnit vedrørende retningslinje 13.3 Parkering.

Øvrige rammebestemmelser vedr. bebyggelsesregulering, opholdsarealer og risiko for oversvømmelse er ikke aktuelle, idet lokalplanen ikke indeholder bebyggelsesregulerende bestemmelser.

### Retningslinjer

Området er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen: 3.1 Detailhandelsstruktur, 3.2 Opgørelse af butikker og rammer for udviklingen, 7.1 Støj, 9.1 Oversvømmelse og erosion, 9.2 Klimatilpasningsområder, 10 Drikkevand, 11.2 Skovrejsning, 11.4 Geologi, 12.2 Kulturhistoriske bevaringsværdier, 13.2 Stier, 13.3 Parkering samt 14.6 Større solcelleanlæg i det åbne land.

Idet lokalplanen udelukkende omfatter ændringer i anvendelsesbestemmelser inden for et fuldt udbygget område i det centrale Hedensted, og altså ikke muliggør nyt byggeri eller anlæg eller i øvrigt ændrer på områdets fysiske indretning, vurderes retningslinjerne vedrørende oversvømmelse og erosion, klimatilpasningsområder, skovrejsning, geologi, kulturhistoriske bevaringsværdier, stier samt større solcelleanlæg i det åbne land ikke at være relevante at belyse yderligere.

Idet området ikke er sårbart, vurderes retningslinjer vedrørende drikkevand ikke at være relevante at belyse yderligere.

Øvrige retningslinjer redegøres for selvstændigt på efterfølgende sider.

Samlet set vurderes lokalplanen at være i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer og rammer.

## Retningslinje 3.1 Detailhandelsstruktur og 3.2 Opgørelse af butikker og rammer for udviklingen

Detailhandelsstrukturen er fastlagt i planloven og består af bymidter, lokalcentre og enkeltstående butikker til lokalområdets daglige forsyning, aflastningsområder samt områder til pladskrævende varer.

Der skelnes mellem dagligvare- og udvalgsvarebutikker samt butikker, der forhandler særligt pladskrævende varer eller varer, der frembyder en særlig sikkerhedsrisiko.

Lokalplanområdet er udpeget som detailhandelsområde, der muliggør placering af dagligvarebutikker samt udvalgsvarebutikker.



**Billedet viser afgrænsning af detailhandelsområdet for Hedensted Midtby, og lokalplanafgrænsningen vist med rød.**

Lokalplanen fastholder den nuværende mulighed for at placere udvalgsvarebutikker i stueetagen. Øvrige typer af butikker er fortsat ikke tilladt. Der ændres ikke på den tilladte maksimale størrelse på udvalgsvarebutikker, eller på den samlede rummelighed til butiksformål.

Lokalplanen vurderes således at være i overensstemmelse med retningslinjen.

## Retningslinje 7.1 Støj

Støj er uønsket lyd, der medfører gener for det enkelte menneske og kan dermed udgøre en sundhedsrisiko.

I planlægningen skal det sikres, at konflikter mellem støjbelastede arealer og arealer til støjfølsom anvendelse forebygges, ved på den ene side at sikre virksomheder gode udviklingsmuligheder og sikre god infrastruktur med mere, og på den anden side at beskytte borgere mod støj fra støjende virksomheder, anlæg, aktiviteter og veje.

Lokalplanområdet er beliggende inden for et område, der i retningslinjen er udpeget som støjbelastet areal samt støj fra vej. Ny planlægning skal derfor tage højde herfor.



**Billedet viser forskellige støjzoner, som der skal tages højde for ved ny planlægning. Lokalplanområdet er vist med rød afgrænsning. Der er sammenfald med retningslinjer vedrørende støj fra veje og støj fra fælles planlægningszone.**

Når der planlægges for ændringer i anvendelsen af et lokalplanområde, kan dette medføre ændringer i støjniveauet fra de aktiviteter, der foregår i lokalplanområdet, hvilket kan påvirke omgivelserne - for eksempel hvis der tillades erhvervstyper med en højere miljøklasse end tidligere.

Alternativt kan ændringen medføre, at området anvendes til funktioner, der er mere støjfølsomme end hidtil - for eksempel hvis der gives mulighed for boliger, hvor der ikke før har været boliger.

Der sker udelukkende en supplerende af anvendelsen med denne lokalplan, og ændringen i anvendelsen er i overensstemmelse med den eksisterende anvendelse i området. De typer af anvendelse, lokalplanen muliggør - boliger, kontor- og serviceerhverv, butikker, uddannelsesinstitutioner med videre - er alle normalt forekommende i områder til centerformål, og kan sameksistere uden nævneværdige miljøkonflikter.



Lokalplanen muliggør ikke nyt byggeri, som kræver en vurdering af, hvorvidt placeringen er hensigtsmæssig i forhold til eksisterende støjkilder, herunder vejtrafikstøj.

Lokalplanen vurderes således at være i overensstemmelse med retningslinjen.

## Retningslinje 13.3 Parkering

Ved lokalplanlægning og byggesagsbehandling stilles krav til etablering af parkeringsarealer. Lokalplan 183 indeholder krav til parkering, som fortsat vil være gældende. Disse er:

- Boliger > 60 m<sup>2</sup>: 1 per bolig
- Boliger < 60 m<sup>2</sup>: 0,5 per bolig
- Kollegier og ældreboliger: 0,25 per bolig
- Butikker - udvalgsvarer: 1 per 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal
- Kontor: 1 per 75 m<sup>2</sup> bruttoetageareal
- Restauranter: 1 per 8 stole
- Andet byggeri: Efter kommunalbestyrelsens skøn

Lokalplanområdet er fuldt udbygget, og indeholder i dag det antal parkeringspladser, som det eksisterende byggeri medfører krav om.

Lokalplanens ændringen medfører øget mulighed for at etablere kontorer, som har et lavere parkeringskrav sammenlignet med udvalgsvarebutikker og restauranter. Dermed vurderes ændringen ikke at medføre et øget, samlet parkeringskrav inden for lokalplanområdet.

Lokalplanen muliggør ikke nyt byggeri, som i sig selv afkaster et ændret parkeringskrav.

Lokalplanen vurderes således at være i overensstemmelse med retningslinjen og kommuneplanrammens bestemmelser.

## Midtbyplan

Hedensted Kommune har i samarbejde med en række nøgleaktører udarbejdet en handlingsorienteret [midtbyplan for Hedensted Bymidte](#).

Målet med midtbyplanen er at binde byen bedre sammen og gøre midtbyen attraktiv for byens borgere, opland og besøgende.

Planområdet er beliggende i midtbyen, og forandringer her skal således gerne understøtte intentionen med midtbyplanen.

Nogle af målene i midtbyplanen er blandt andet at:

- Sikre fysisk sammenhængskraft,
- Skabe investeringssikkerhed,
- Fremme livet mellem husene hele dagen,
- Fremhæve og styrke de eksisterende kvaliteter i midtbyen.

Det vurderes, at ændringerne som følge af Lokalplan 1203 vil understøtte midtbyplanen, idet en bredere mulighed for at anvende det pågældende, eksisterende byggeri i midtbyen, vil kunne sikre en bedre og større udnyttelse af byggeriet. Dette vil medføre en større investeringssikkerhed i området og bidrage til mere byliv.

## Lokalplanens konsekvenser for nærområdet

Lokalplanområdet er i dag fuldt udbygget, og lokalplanen vil ikke give ændrede muligheder for byggeri eller anlæg i området.

Den samlede påvirkning af nærområdet vurderes at være meget begrænset, idet der udelukkende er tale om en ændret arealanvendelse for det eksisterende byggeri, som stort set er sammenfaldende med den nuværende anvendelse.

Hvor der hidtil har været krav om restaurant, butik eller tilsvarende i stueetagen, åbner lokalplanen op for at der også kan etableres kontorer, serviceerhverv, uddannelsesinstitutioner og kulturelle institutioner i stueetagen. Det kan medføre en ændring i brugermønstret for området, som dog vurderes at være en meget begrænset forandring for nærområdet.



*Lokalplanområdet set fra syd, hvor eksisterende bygning ses til venstre, og parkeringsareal til højre. Centralt i området løber Haralds Plads, der er en overordnet vej i Hedensted. Google Streetview 2023.*

## Eksisterende lokalplan og servitutter

Området er omfattet af eksisterende Lokalplan 183 for Centerområde ved Bytorvet/Kirkegade i Hedensted.

Eksisterende lokalplan 183 vil fortsat være gældende for området. Lokalplan 1203 supplerer og tilretter anvendelsesbestemmelsen i Lokalplan 183.

### Servitutter

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. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Der er foretaget servitutredegerelse for de arealer, der vedrører lokalplanområdet. Der er tinglyst en del servitutter på ejendommene, med disse vedrører arealer af ejendommene beliggende uden for lokalplanområdet.

Der aflyses ingen tilstandsservitutter i forbindelse med lokalplanen ifølge planlovens § 15, stk. 21.



## Teknisk forsyning

### Varmeforsyning

Lokalplanområdet er på nuværende tidspunkt forsynet med fjernvarme, og der er tilslutningspligt til et kollektivt varmforsyningsanlæg.

### Vandforsyning

Lokalplanområdet vandforsynes fra Hedensted Vandværk.

### Spildevand

Lokalplanområdet er i kommunens gældende spildevandsplan udlagt som separatkloakeret, hvilket fastholdes.

### Overfladevand

Området er fuldt udbygget og stort set 100 % befæstet. Håndtering af overfladevand fortsættes som hidtil via eksisterende afledningssystem.

### Renovation

Hedensted Kommunes regulativer for husholdnings- og erhvervsaffald skal følges.

## Naturbeskyttelse

### Natura 2000

Der er over 4 kilometer til nærmeste Natura 2000-område, som er N78 Skove langs nordsiden af Vejle Fjord.

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

### Bilag IV arter

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

## Miljøforhold

### Støj

Det vurderes, at ændringerne i lokalplanen ikke vil give anledning til øget støjpåvirkning af omgivelserne.

På samme vis vurderes det, at ændringerne i lokalplanen ikke vil medføre en øget støjfølsomhed sammenlignet med den eksisterende anvendelse. Dette er både gældende for trafikstøj og virksomhedstøj.

### Lugt, støv eller anden luftforurening

I henhold til planlovens § 15 b skal lokalplanen redegøre for lugt, støv eller anden luftforurening.

Ændringerne i lokalplanen vurderes ikke at give anledning til øget lugt, støv eller luftforurening sammenlignet med eksisterende forhold.

### Jord

Dette byzoneareal er omfattet af områdeklassificering ifølge jordforureningslovens § 50 a.

Overskudsjord fra byggemodning og byggeri skal så vidt muligt placeres i lokalplanområdet og efter aftale med Hedensted Kommune.

Af jordforureningslovens § 71 fremgår det:

***”Såfremt der under bygge- eller jordarbejder 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 pågældende arbejde udføre.”***

Der er ikke konstateret jordforurening i området.

## Tilladelser fra andre myndigheder

Planlægningen omhandler udelukkende en anvendelsesændring. Planområdet er i dag er fuldt udbygget. Lokalplanen giver ikke øget byggemuligheder. Det vurderes derfor ikke at kræve tilladelse fra andre myndigheder.

## Samlet konklusion af miljøscreening

Det vurderes, at den samlede miljøpåvirkning inklusive de kumulative effekter af planforslaget 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. 4 af 03/01/2023 med senere ændringer.

Planområdet er beliggende centralt i Hedensted midtby, hvor det støder op til Kirkegade og Bytorvet. Planområdet er fuldt udbygget. Ændringen af anvendelsesbestemmelsen vurderes ikke at medføre større ændringer i trafikafviklingen og risiko for ulykker. Tillægget til lokalplanen vurderes at have en positiv påvirkning af erhvervslivet, da ændringen sikrer en bredere erhvervsmæssig anvendelse af det eksisterende byggeri. Det forventes derfor ikke at ændre boligmiljøet, da anvendelserne er naturligt hjemhørende inden for bymidten.

Den ændrede anvendelse vurderes ikke at medføre ændringer i støjpåvirkningen af omgivelserne eller at forøge risikoen for mennesker, der opholder sig i lokalplanområdet. Ligeledes vurderes det ikke, at give anledning til øget lugt-, støv- eller luft- eller lysforurening sammenlignet med de eksisterende forhold. Der vurderes ikke at være en påvirkning fra landbrug.

Ændringen medfører ikke yderligere bebyggelse eller befæstelse, det vurderes derfor ikke at påvirke håndteringen af overfladevand eller spildevand. Hvis det befæstede areal eller afstrømning ændres, så vil det kræve en individuel sagsbehandling.

Ændringen vurderes ikke at kunne påvirke §3 beskyttede naturtyper eller Natura 2000-områder negativt, på grund af bymæssig bebyggelse i nærområdet, afstanden til Natura 2000 og den anvendelse, der planlægges for. 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.

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

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

Det samlede miljøscreeningskema findes [her](#).

## Klagevejledning miljøscreening

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

Efter § 48, stk. 1, i Bekendtgørelse om lov nr. 1976 af 27. oktober 2021 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](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk).

Klagen sendes via Klageportalen til Hedensted Kommune.

På hjemmesiden Nævnenes Hus, [www.naevneneshus.dk](http://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.

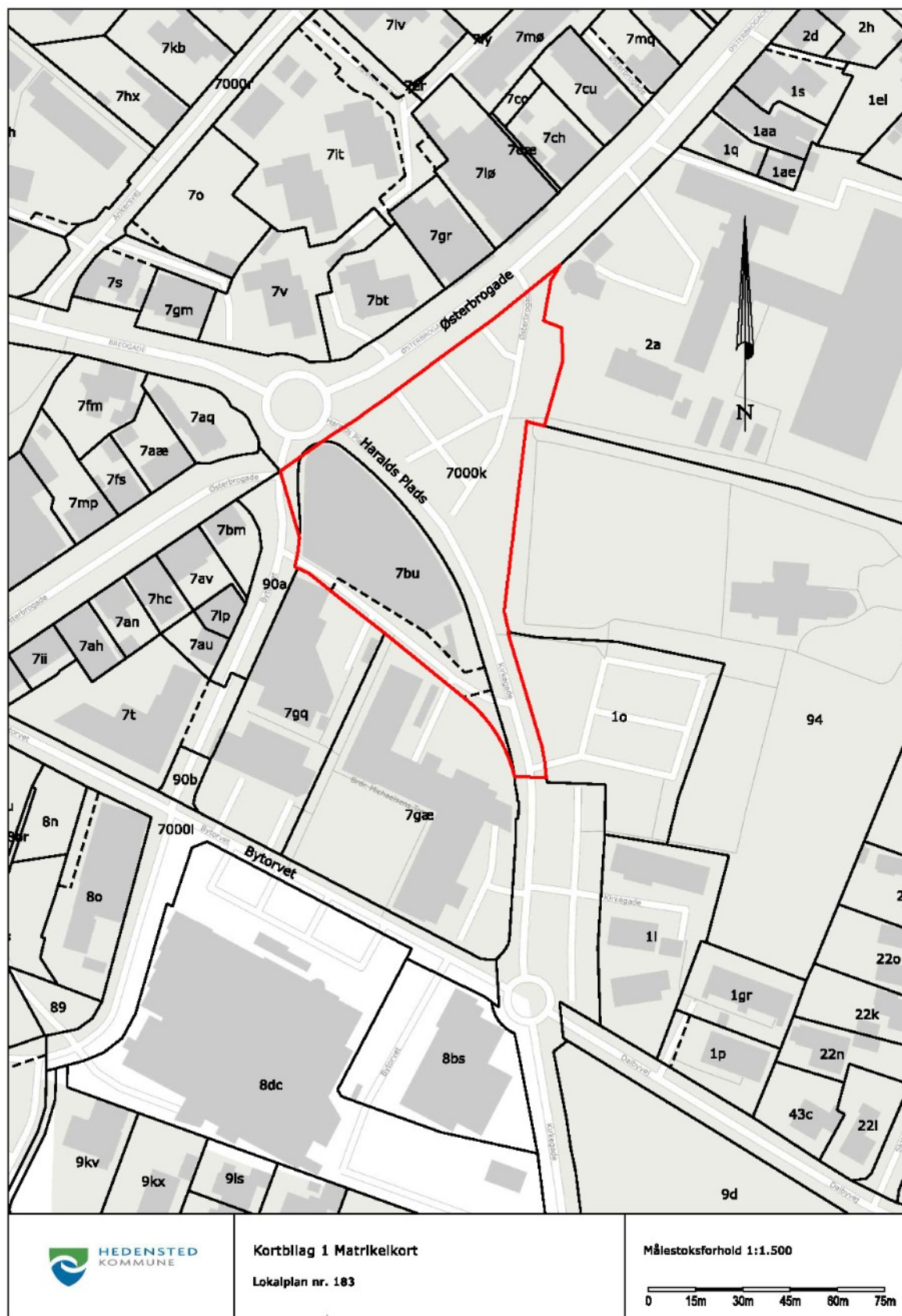
### Klagefrist

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



Kortbilag 1 - Matrikelkort

Kortbilag nr. 1 - Matrikelkort - [Link til kort.](#)



## Kortbilag 2



Kortbilag 2 - Lokalplankort

Kortbilag nr. 2 - Lokalplankort - [Link til kort.](#)

## Vedtagelse

Forslag til Lokalplan 1203 er vedtaget af Hedensted Kommunalbestyrelse den *dd. måned åååå* og offentliggøres efter reglerne herom i Lov om planlægning §§ 24-26.

På Kommunalbestyrelsens vegne

Ole Vind

Marianne Berthelsen

Borgmester

Kommunaldirektør

Lokalplanen indberettes på [www.plandata.dk](http://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 Kommunalbestyrelsen.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

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

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

### Lokalplanens retsvirkninger

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

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

Kommunalbestyrelsen kan ifølge Lov om planlægnings § 19 meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke strider mod principperne i planen, som ofte er formåls- og anvendelsesbestemmelserne. Væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

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

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



## Status og proces

Denne side viser et overblik over den aktuelle lokalplans status og proces i kronologisk rækkefølge.

Hvis du ønsker at udvikle et område, eller er interesseret i, at vide mere om hvad en lokalplan er, kan du læse mere her: [Link til Hedensted.dk planer og politikker](#)