



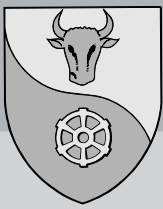
## LOKALPLAN 197

BLANDET ERHVERVSOMRÅDE NORD FOR GESAGERVEJ I HEDENSTED

Matr. nr. 2ea, 2l Sebberup By, Løsning.  
4a, 1b, 2c, 3c, 1k, 1n, 1o og 3r Årup, Hedensted.

**Anmelder:**  
Hedensted Byråd  
Tlf. 79 74 11 11





*Lokalplanens formål*

*Lokalplanen og kommuneplanen.*

*Lokalplanens dele*

*Redegørelsen*

*Bestemmelserne*

*Planloven*

*Formålet med lokalplaner*

*Retsvirkninger*

## VEJLEDNING

En lokalplan fastlægger detaljerede og bindende bestemmelser om den fremtidige anvendelse af det areal og de bygninger, som lokalplanen omfatter. Bestemmelserne kan dreje sig om bebyggelsens art, anvendelse, omfang og udformning, friarealernes anvendelse, fælles anlæg, beplantning, vej- og stiforhold o.s.v. Planen skal være i overensstemmelse med regionplanen og kommuneplanen. Hvis dette ikke er tilfældet skal der laves et tillæg til kommuneplanen.

Helt overordnet indeholder lokalplanen en **redegørelse** og **lokalplanbestemmelserne** med vejledende forklaringer.

**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. Illustrationer samt tekst skrevet i kursiv har til formål at forklare og illustrere lokalplanbestemmelserne.

**Planloven** pålægger Byrådet, at udarbejde en lokalplan:

- når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse.
- inden større udstykninger, bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivninger kan gennemføres.
- når der skal overføre areal fra landzone til byzone.

Herudover har byrådet ret til på et hvert tidspunkt at beslutte at udarbejde en lokalplan, hvis man f.eks. ønsker en offentlig diskussion om et projekt.

Formålet med lokalplanpligten er at opnå større sammenhæng i planlægningen og inddrage borgerne heri. Et lokalplanforslag skal offentliggøres i mindst 8 uger. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Herefter vurderer Byrådet eventuelle indsigelser og ændringsforslag og vedtager planen endeligt.

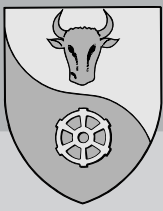
Så længe lokalplanen foreligger som et forslag, gælder der midlertidige retsvirkninger for de ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget.

**Lokalplanens retsvirkninger** er nærmere omtalt i lokalplanen.



## INDHOLDSFORTEGNELSE

Vejledning	2
Indholdsfortegnelse	3
Lovgrundlag	4
Miljøvurdering	5
Klagevejledning	6
<b>REDEGØRELSE</b>	<b>7 - 25</b>
Lokalplan 197	7
En kortfattet beskrivelse	7
Lokalplanens formål	7
Lokalplanens retsvirkninger	10
Lokalplanen og den øvrige planlægning	11
Tilladelse fra anden myndighed	18
<b>GENERELLE RAMMER*</b>	<b>21</b>
<i>(*uddrag fra Kommuneplanen for Hedensted Kommune 2001-2013)</i>	
<b>LOKALPLANENS BESTEMMELSER</b>	<b>27 - 34</b>
§ 1 Lokalplanens formål	27
§ 2 Lokalplanens område og zonestatus	27
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse	28
§ 4 Udstykning	29
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold	29
§ 6 Tekniske anlæg	30
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	30
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	32
§ 9 Ubebyggede arealer	32
§ 10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	33
§ 11 Grundejerforening eller lignende	33
§ 12 Bevaring af bebyggelse	33
§ 13 Ophævelse af lokalplan og Byplanvedtægt	33
§ 14 Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder	34
§ 15 Servitutter	34
§ 16 Påtaleret	34
§ 17 Vedtagelsespåtegning	34
Tinglysning	34
Offentlig bekendtgørelse	34
Fremlæggelse og indsigelsesfrist	35
<b>KORTBILAG</b>	<b>37 - 41</b>
Kortbilag 1 - Matrikelkort	37
Kortbilag 2 - Arealanvendelse 1	39
Kortbilag 3 - Arealanvendelse 2	41
Kommuneplantillæg nr. 23	43



*Hvad er en lokalplan?*

*Lokalplanen skal følge anden planlægning*

*Dispensation*

*Ekspropriation*

*Borgerinddragelse*

*Offentlig debat*

*Klagemuligheder*

## LOVGRUNDLAG

Lokalplanen er den detaljerede plan for et bestemt område i en kommune. Den fastlægger, hvordan et område skal anvendes, hvor meget der skal bygges og hvor bebyggelse, veje, friarealer m.m. skal placeres. Lokalplanen er bindende for den enkelte grundejer. Den kan kun ændres ved en ny lokalplan, medmindre ejendommen skal føres tilbage fra byzone til landzone.

Byrådet kan til enhver tid lave forslag til lokalplaner, og skal gøre det, inden der gennemføres større byggerier, anlægsarbejder og nedrivninger. Lokalplanen må ikke stride mod regionplanlægningen og kommuneplanen. Er der modstrid, skal region- og kommuneplan ændres, hvis lokalplanen ønskes gennemført.

Byrådet kan dispensere fra bestemmelserne i en lokalplan, hvis dispensationen ikke strider mod principperne i planen. Anvendelses- og formålsbestemmelserne i lokalplanen er eksempler på principperne i planen. Dispensation kan som hovedregel kun gives, når naboer og andre berørte er blevet orienteret.

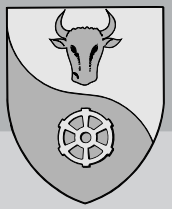
I visse tilfælde kan Byrådet ekspropriere privat, fast ejendom, dvs. inddrage den mod erstatning. Ejeren af en privat ejendom kan i visse tilfælde forlange, at kommunen overtager ejendommen, hvis den skal bruges til offentligt formål eller ikke må rives ned.

Borgerinddragelse er en vigtig del af planlægningen på alle niveauer. Borgerne skal have adgang til at se og kommentere forslag til planer, derfor fremlægges lokalplanforslaget til offentlig debat i mindst 8 uger.

Efter planloven kan enhver, der har en retlig interesse i sagens udfald, klage over Byrådets afgørelse. Klagefristen er fire uger fra det tidspunkt, hvor afgørelsen er meddelt den pågældende eller er blevet offentliggjort.

Er der tale om lokalplaner, eller om en dispensation fra en lokalplan, kan der kun klages over retlige spørgsmål. Dvs. at man fx. kan klage over spørgsmål vedrørende fortolkning af planloven.

Derimod kan man ikke klage over indholdet af en lokalplan, fx. kan man normalt ikke klage over, at et område bliver udlagt til industriformål i stedet for grønt område. Klagen skal sendes til Naturklagenævnet.



## MILJØVURDERING AF PLANEN

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbekendtgørelse Nr. 316 af 5. maj 2004) skal der foretages miljøvurdering af planer og programmer, hvis gennemførelse kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Loven indeholder bestemmelser, der gennemfører Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2001/42/EF af 27. juni 2001 om vurdering af bestemte planers og programmets indvirkning på miljøet, (EF-Tidende 2001 nr. L 197, side 30).

Hedensted Kommune skal i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer, foretaget en vurdering om der skal udarbejdes en miljøvurdering af nærværende lokalplan 197 for et blandet erhvervsområde nord for Gesagervej i Hedensted.

### Miljøvurderings - afgørelse:

Hedensted kommune har vurderet at der ikke skal foretages en miljøvurdering af lokalplan 197 for et blandet erhvervsområde nord for Gesagervej i Hedensted.

Afgørelsen er truffet på grundlag af,:

**at** lokalplanen ikke giver mulighed for anlægsprojekter, som er omfattet af lovens bilag 3 og 4.

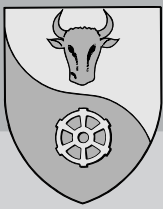
**at** lokalplanen ses ikke at kunne påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde.

**at** det vurderes, at planen ikke kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Afgørelsen har været i høring ved berørte myndigheder der ikke har nogen kommentarer til vurderingen.

I overensstemmelse med Lov om miljøvurdering af planer og programmer § 16, har Hedensted Byråd fastsat en frist på 8 uger for fremsættelse af indsigelser mod kommunens afgørelse.

Afgørelser vedrørende denne lokalplan truffet i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer påklages efter samme regler som klager over afgørelser efter Planloven.



## KLAGE OVER AFGØRELSER EFTER PLANLOVEN

### Offentliggørelse af planer.

I henhold til planlovens § 58, stk. 1, nr. 3, 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 planen.

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

### Afgørelser i plansager og underretning ved dispensation, der ikke offentliggøres.

I henhold til planlovens § 58, stk. 1, nr. 3, kan kun *retlige* spørgsmål påklages. Det vil sige, at De f.eks. kan klage, hvis De ikke mener, at kommunalbestyrelsen har haft hjemmel til at træffe afgørelsen. De kan derimod ikke klage over, at kommunalbestyrelsen efter Deres opfattelse burde have truffet en anden afgørelse.

Klagen indgives til *Naturklagenævnet*. Klagen skal være modtaget af Naturklagenævnet inden 4 uger fra modtagelsen af afgørelsen.

Hvis De vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsens modtagelse.

### 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](http://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](mailto:nkn@nkn.dk).

*Hvad kan der klages over*

*Klagen skal indgives til Naturklagenævnet*

*Tidsfrist*

*Tidsfrist for indbringelse for domstolene*

*Hvad kan der klages over*

*Klagen skal indgives til Naturklagenævnet*

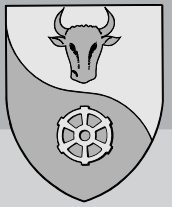
*Tidsfrist*

*Tidsfrist for indbringelse for domstolene*

*Klagegebyr*

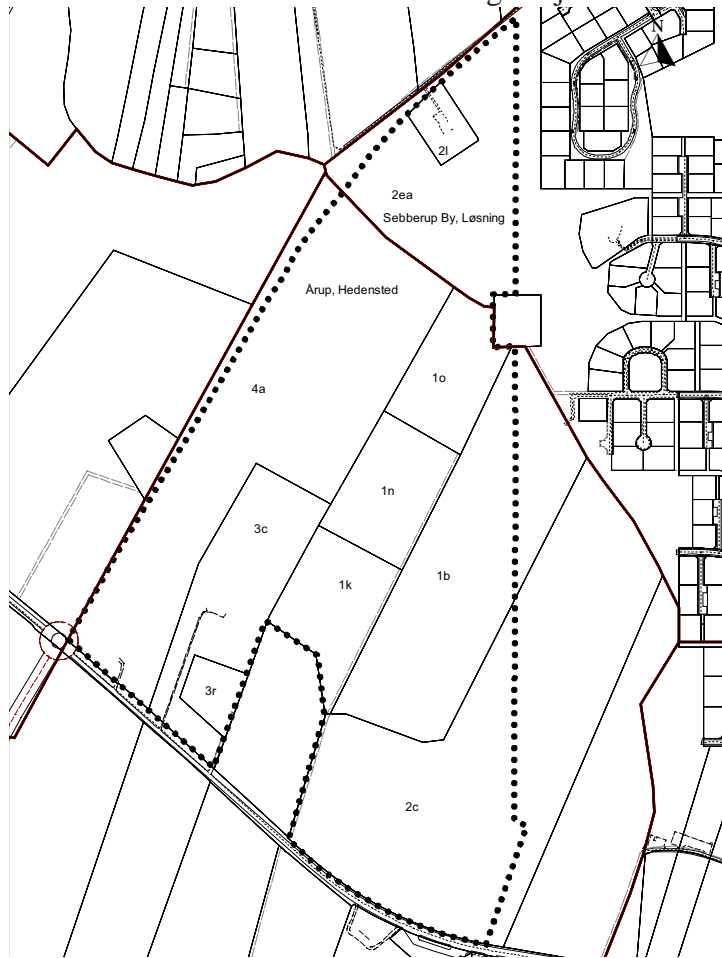
*Gebyr*

*Naturklagenævnets adresse*



## LOKALPLAN 197

Blandet erhvervsområde nord for Gesagervej i Hedensted.

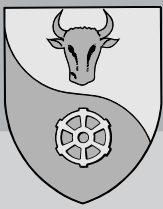


## LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanområdet afgrænses mod syd af Gesagervej mod vest og nord af Vestre Ringvej mod øst af et rekreativt område der ligger som afskærmning mod boligområdet ved Stjernevejen.

Vestre Ringvej fungerer som en ringvejsforbindelse mellem Hedensted og Løsning vest om byerne fra Tranebovej i nord til rundkørslen på landevejen mod Vejle mod syd. Gesagervej fungerer som indfaldsvej til Hedensted og Løsning fra motorvej E45. Lokalplanens område vil få vejadgang fra Vestre Ringvej.

Størstedelen af området dyrkes idag som landbrug. Det samlede lokalplanområde udgør ca. 38 ha, hvoraf de ca. 5 ha udlægges til rekreativt område langs bækken, der løber igennem området mod nord. 6 ha af området udlægges til blandet bolig og erhverv, ca. 22,5 ha



udlægges til almindeligt erhvervsområde og ca. 4,2 ha udlægges til særligt pladskrævende erhverv. Et mindre område ud til Gesagervej udlægges ligeledes til rekreative formål som faunapassage. Lokalplanområdet er ikke tidligere omfattet af lokalplaner.

Lokalplanen inddrager altså ca. 38 ha ny erhvervsjord. Kommuneplanen fastsætter arealbehovet for ny erhvervsjord til 11,2 ha pr. år. Det nye erhvervsareal udgør altså ca. 3,3 års behov for areal til erhverv.

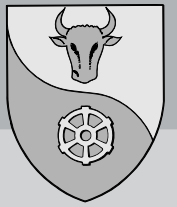
Lokalplanen skal give mulighed for en udvidelse af det eksisterende erhvervsområde langs Gesagervej og Vestre Ringvej.

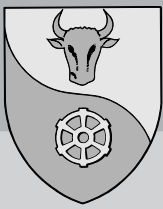
Lokalplanen fastlægger en række nye vejforbindelser i området. Een vej skal forløbe parallelt med Gesagervej fra Vestre Ringvej og fra denne vej fastlægges et vejforløb mod nord parallelt det rekreative område langs Stjernevejskvarteret. Derudover etableres interne fordelingsveje i området.

Hedensted Kommune har et ønske om, at indfaldsvejene til Hedensted og Løsning så som Gesagervej og Vestre ringvej skal fremstå som attraktive facadearealer uden direkte indkørsel. Langs indfaldsvejene skal der udlægges grønne arealer med græs og enkelte beplantninger i form af solitære træer og buske. Ønsker virksomhederne at sikre deres områder med trådhegn skal dette placeres bag skærmene beplantning og hegnet skal placeres bag byggelinierne mod vej.

Der fastlægges ikke en præcis udstykningsplan for området, men derimod fastlægges at princip hvor grundene kan udstykkes i varierende bredder og dybder efter ønske. Overordnet set skal udstykningerne blot underordne sig de udlagte veje.

Lokalplanen skal sikre at erhvervsområdet fremstår rydeligt og præsentabelt. Der laves forbud mod udendørs oplag.





## Forandringer skal følge planen

*Eksisterende lovlig anvendelse*

*Dispensation*

*Afvigelse fra planen*

## LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendommene der er omfattet af planen i følge Planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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

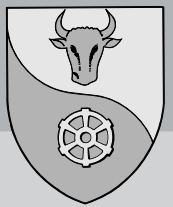
Byrådet kan give dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Skønnes en ansøgning om dispensation at berøre naboer, skal der foretages en naboorientering, før dispensationen kan gives.

Ifølge § 47 i planloven kan byrådet ekspropriere private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

Hvis en ejendom, som er udlagt til offentlige formål, ikke kan bruges på en økonomisk rimelig måde, kan ejeren under visse forudsætninger kræve, at kommunen overtager den. Ifølge planlovens § 48 er der dog bestemte forudsætninger, som skal opfyldes, før dette krav kan gøres gældende.



## LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

Lokalplanlægningen sker indenfor de rammer, som fremgår af regionplanen. F.eks. er regionale stier indtegnet på kortbilag. endvidere vil bestemmelserne i spildevandsplanen og vandforsyningsplanen blive lagt til grund.

Varmeforsyningsplanens bestemmelser indarbejdes i rammebestemmelserne, ligesom affaldsplanen er udvidet til at omfatte hele kommunen.

Ved nybyggeri i det åbne land og ved inddragelse af nye områder i byzone søges arkæologiske interesser tilgodeset. Vejle Museum orienteres som ansvarlig for undersøgelse af fortidsminder.

### Regionplan

I Regionplanen er det af lokalplanen omfattede område udlagt som byområde.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Regionplanen.

### Kommuneplan

Lokalplanen omfatter rammeområderne 2.E.04, 1.E.14 og 1.E.24 der i kommuneplanen er udlagt til erhvervsområde samt rammeområde 1.R.08 der i kommuneplanen er udlagt til rekreativt område samt 1.O.04 der i kommuneplanen er udlagt til offentlige formål.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen.

For at bringe lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanen er kommuneplantillæg nr. 23 udarbejdet, hvor det for lokalplanen gældende område overføres til erhvervsområde og rekreativt område. Grænserne for rammeområderne tilrettes.

Rammeområderne benævnes herefter 2.E.04, 1.E.14, 1.E.24, 1.E.43, 1.E.44, 1.R.08, 1.R.35 og 2.E.20 i Kommuneplanen 2001 for Hedensted Kommune.

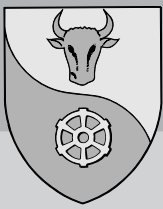
### Varmeforsyningsplan

### Arkæologiske fund

### Regionplan 2001

*Regionplan 2001 - 2013 for Vejle Amt*

### Kommuneplanen 2001

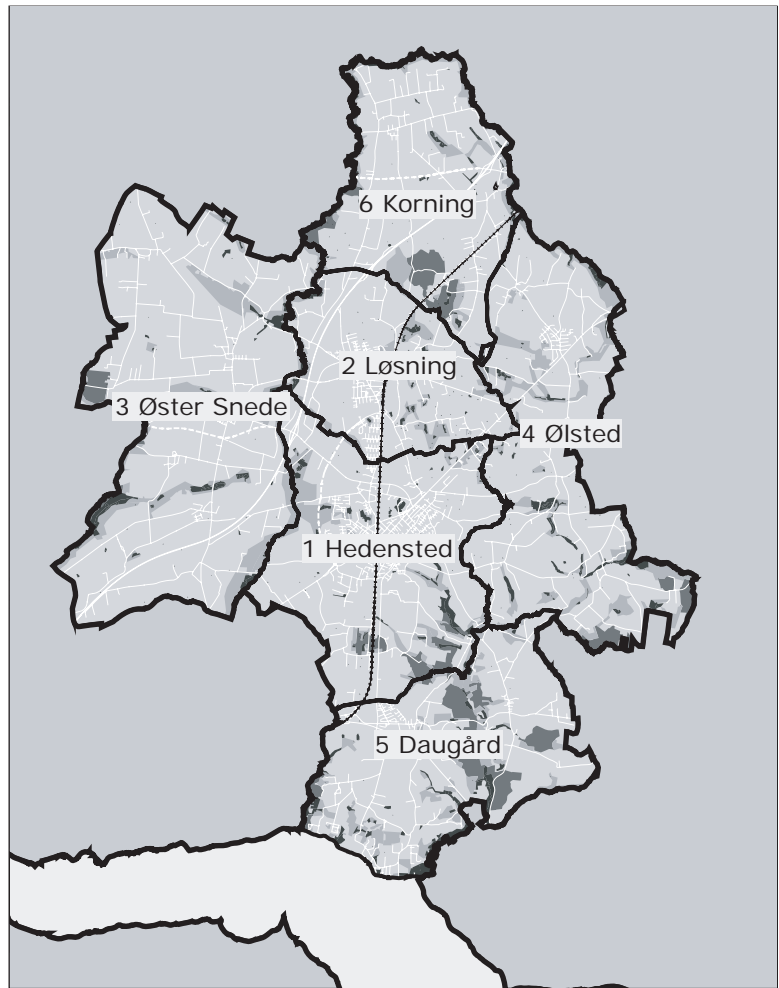


## Områdeinddeling

I forbindelse med fastsættelse af rammebestemmelser inddeles kommunen i 6 områder, som vist på dette kort.

## Kommuneplanrammer

Rammebestemmelserne fastsætter for de enkelte dele af kommunen, hvad der skal tages hensyn til ved udarbejdelse af mere detaljerede lokalplaner.



*Kommunen inddeles i 6 områder*

Kommunen inddeles i 6 områder og navngives efter den største by i hvert område som følger:

- 1 - Hedensted
- 2 - Løsning
- 3 - Øster Snede
- 4 - Ølsted
- 5 - Daugård
- 6 - Korning

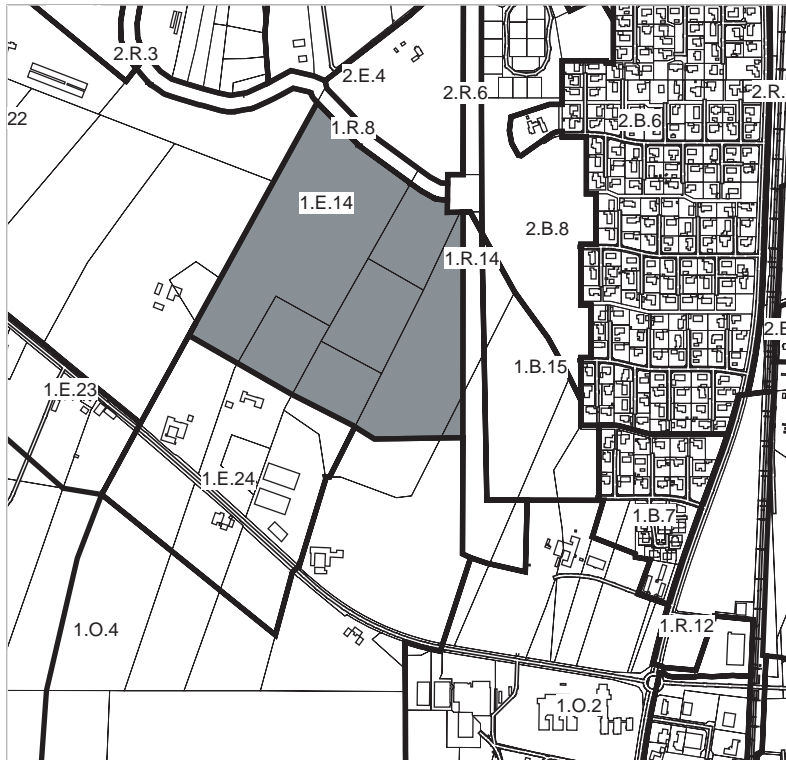
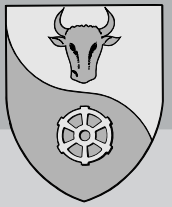
Områderne er yderligere opdelt i enkeltområder - rammer.

En ramme vil typisk indeholde bebyggelse og /eller arealer, som har eller ønskes at få ensartede træk. Disse rammer er opdelt i følgende kategorier efter deres vigtigste anvendelse:

- B** - Boligområde
- C** - Centerområde
- E** - Erhvervsområde
- O** - Offentligt område
- R** - Rekreativt område
- L** - Landsby (kompetenceområde)

*Eksempel:*

*Område 2.B.2 er et område i Løsning til boligformål, som har nummer 2.*



Rammekort: 1.x.xx  
Kommuneplan for Hedensted 2001-2013

 Områdeafgrænsning for 1.x.xx

## Kommuneplan 2001-2013

### Ramme 1.E14

Erhvervsområde nord for Gesagervej

### Anvendelse

Erhverv - industri med tilhørende bolig  
Områdetype 3 - se de generelle rammer.  
Ved udarbejdelse af lokalplan skal angives hvilke  
erhvervs kategorier, der gives mulighed for i  
området

i henhold til Bilag A, Erhvervs kategorier.

### Byggemuligheder

max. bebyggelsesprocent:	25
max. etageantal:	1½
max. bygningshøjde:	8,5 m

Ved udarbejdelse af lokalplan skal der  
angives det maksimale bygningsrumfang.

### Miljø/Teknisk forsyning

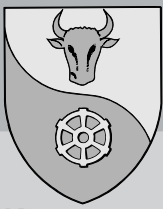
Ny bebyggelse skal forsynes med naturgas.  
Ved udarbejdelse af lokalplaner skal planen  
indholde bestemmelser til imødegåelse af  
grundvandsforurening  
- se de generelle rammer.

### Zoneforhold

Området er beliggende i landzone.  
Områder i landzone skal ved udarbejdelse af  
lokalplan overføres til byzone.

### Lokalplan/byplanvedtægt

Der er ingen byplanvedtægter eller lokalplaner  
for området.



## Kommuneplan 2001-2013

### Ramme 1.E.24

Erhvervsområde ved Gesagervej

#### Anvendelse

erhverv - lettere industri, lager- og værkstedsvirksomhed

butikker - særligt pladskrævende (bruttoetageareal max. 5.000 m<sup>2</sup>).

Områdetype 2 - se de generelle rammer.

Ved udarbejdelse af lokalplan skal angives hvilke erhvervskategorier, der gives mulighed for i området i henhold til Bilag A, Erhvervskategorier.

Det samlede maksimale bruttoetageareal for nye butiksarealer (både nybyggeri og omdannelse) er 5.000 m<sup>2</sup>.

#### Byggemuligheder

max. bebyggelsesprocent:	50
max. etageantal:	2½
max. bygningshøjde:	12 m

Ved udarbejdelse af lokalplan skal der angives det maksimale bygningsrumfang.

#### Miljø/Teknisk forsyning

Ny bebyggelse skal forsynes med naturgas. Det skal sikres, at adgang til området skal ske ad stikveje til Tranebovejs forlængelse når denne er etableret, og tilladte overkørsler til Gesagervej skal herefter nedlægges.

Der pålægges byggelinier på 10m fra eks. vejskel

langs Gesagervej, samt anføres bestemmelser om at byggeliniearealet skal tilsås med græs og tilplantes med enkelte fritstående træer og buske, med henblik på at opnå en mere attraktiv indkørsel fra motorvejen til Hedensted by. Ved udarbejdelse af lokalplaner skal planen indholde bestemmelser til imødegåelse af grundvandsforurening - se de generelle rammer.

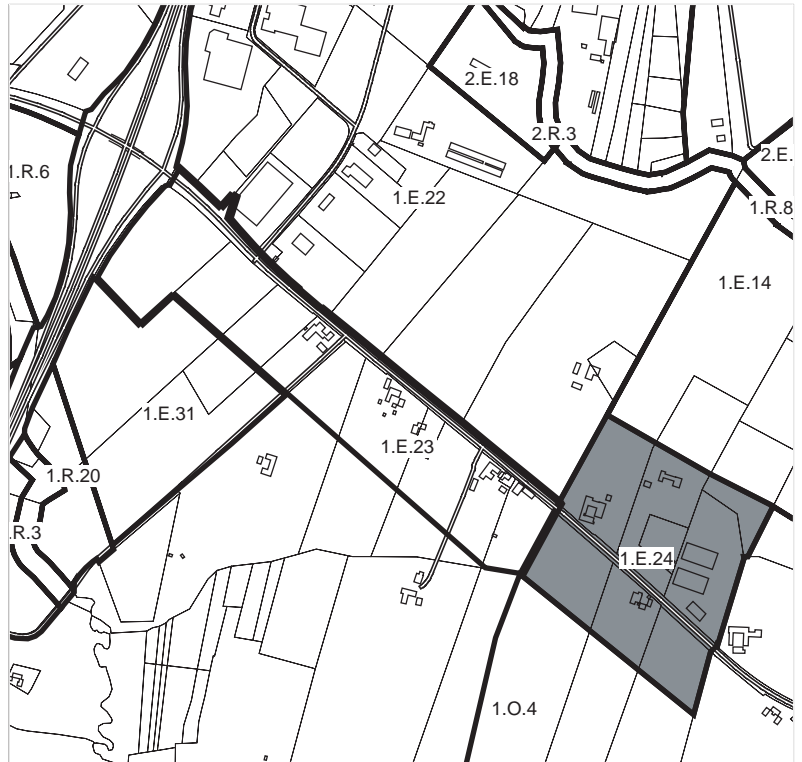
#### Zoneforhold

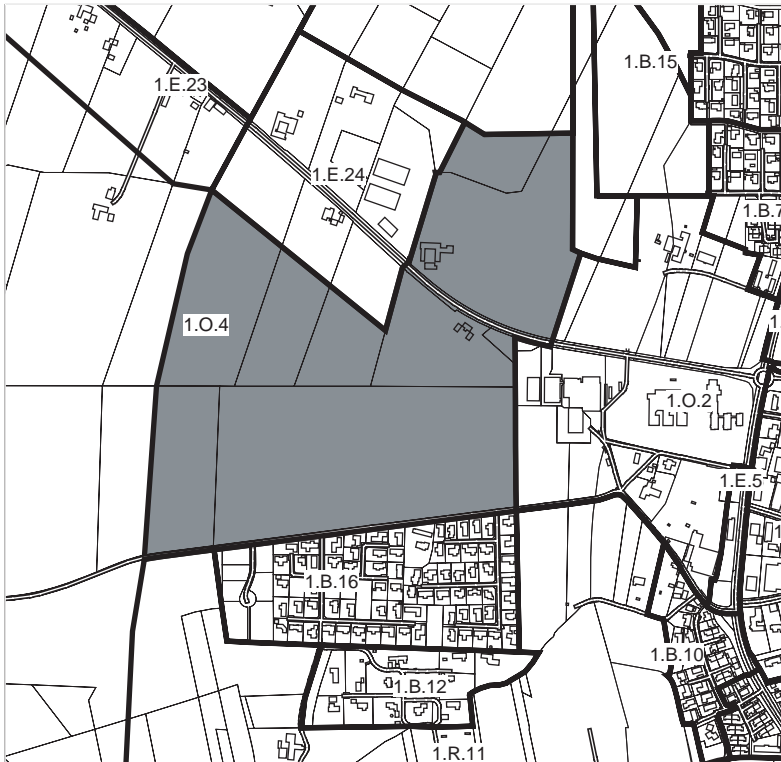
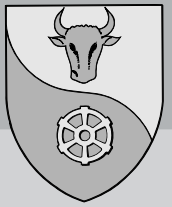
Området er beliggende i landzone/ byzone. Områder i landzone skal ved udarbejdelse af lokalplan overføres til byzone.

#### Lokalplan/byplanvedtægt

Inden for området er vedtaget:

Lokalplan nr. 123





## Kommuneplan 2001-2013

### Ramme 1.O.04

Offentligt område ved Gesagervej

### Anvendelse

offentlige formål - idrætsanlæg

### Byggemuligheder

max. bebyggelsesprocent:	25
max. etageantal:	2
max. bygningshøjde:	15 m

Ved udarbejdelse af lokalplan skal der angives det maksimale bygningsrumfang.

### Miljø/Teknisk forsyning

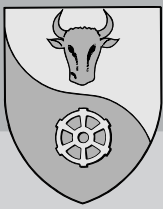
Ny bebyggelse skal forsynes med naturgas. Ved udarbejdelse af lokalplaner skal planen indholde bestemmelser til imødegåelse af grundvandsforurening - se de generelle rammer.

### Zoneforhold

Området er beliggende i landzone. Områder i landzone skal ved udarbejdelse af lokalplan overføres til byzone.

### Lokalplan/byplanvedtægt

Der er ingen byplanvedtægter eller lokalplaner for området.



## Kommuneplan 2001-2013

### Ramme 1.R.08

Rekreativt område i Hedensted

### Anvendelse

rekreative formål - grønt område

### Byggemuligheder

Området må ikke bebygges bortset fra mindre bygninger, der er nødvendige for områdets anvendelse som rekreativt område.

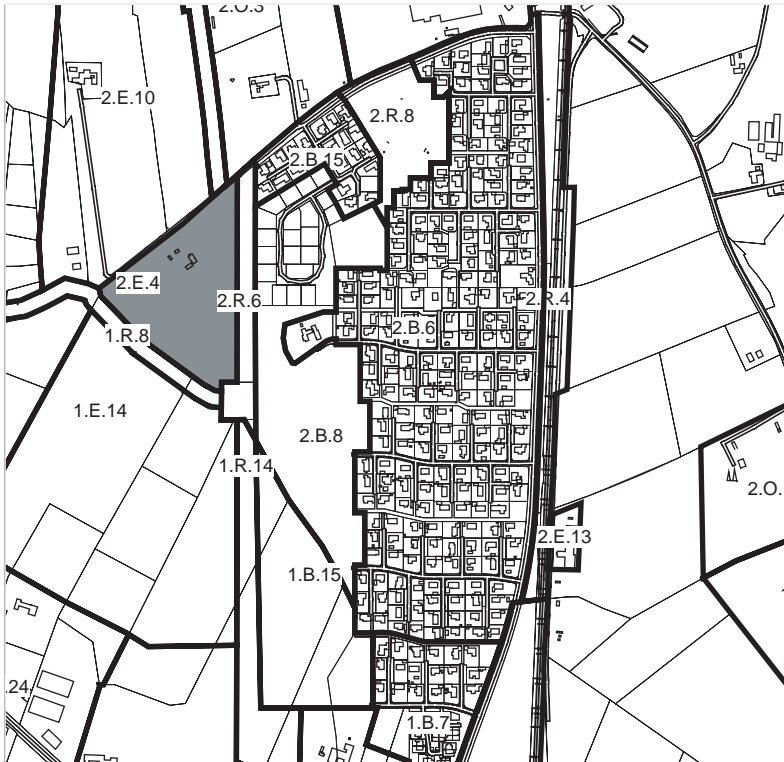
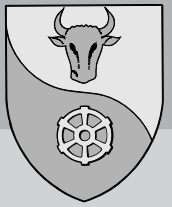
### Zoneforhold

Området er beliggende i landzone. Områder i landzone skal ved udarbejdelse af lokalplan overføres til byzone.

### Lokalplan/byplanvedtægt

Der er ingen byplanvedtægter eller lokalplaner for området.





## Kommuneplan 2001-2013

### Ramme 2.E.04

Erhvervsområde i Løsning

### Anvendelse

erhverv - industri med tilhørende bolig.  
Områdetype 2 - se de generelle rammer.  
Ved nærmeste eksisterende boliger  
områdetype 3.  
Ved udarbejdelse af lokalplan skal angives  
hvilke erhvervskategorier, der gives  
mulighed for i området i henhold til Bilag A,  
Erhvervskategorier.

### Byggemuligheder

max. bebyggelsesprocent:	25
max. etageantal:	1½
max. bygningshøjde:	8,5 m

Ved udarbejdelse af lokalplan skal der  
angives det maksimale bygningsrumfang.

### Miljø/Teknisk forsyning

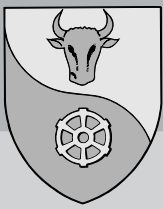
Ny bebyggelse skal forsynes med naturgas.  
Ved udarbejdelse af lokalplaner skal planen  
indholde bestemmelser til imødegåelse af  
grundvandsforurening - se de generelle  
rammer.

### Zoneforhold

Området er beliggende i landzone.  
Områder i landzone skal ved udarbejdelse  
af lokalplan overføres til byzone.

### Lokalplan/byplanvedtægt

Der er ingen byplanvedtægter eller  
lokalplaner for området.

**Kloakering**

Lokalplanområdet er indeholdt i Spildevandsplanen for Hedensted Kommune.

Ny bebyggelse skal separatkloakeres.

**Renovation og genbrug**

Lokalplanområdet er omfattet af Hedensted Kommunes affaldsplan og har dagrenovation.

**Varmeforsyning**

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

Ny bebyggelse skal forsynes med naturgas.

**Byzone**

Lokalplanområdet ligger i landzone og overføres med vedtagelse af nærværende lokalplan delvist til byzone.

**Jordforurening**

Der er ikke kendskab til, at der inden for lokalplanområdet er deponeret affald eller er sket forurening af jorden. Området er ikke kortlagt som jord forurennet.

**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 tinglyst. Derfor bør relevante forsynings-selskaber høres, forinden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsynings-selskaber, der dækker det pågældende område.

**Tilladelse fra anden myndighed****Arkæologiske fund**

*Fortidsminder*

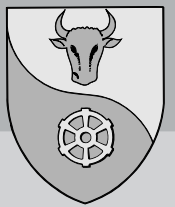
**Arkæologiske fund:**

Jordfaste fortidsminder (bo- og gravpladser, kulturlag og lignende) er omfattet af museumslovens kapitel 8 om sikring af kultur- og naturarven (lov nr. 473 af 7 juni 2001 §§ 23-29).

Hvis der ved anlægsarbejde findes fortidsminder, skal arbejdet straks standses, og der skal rettes henvendelse til Vejle Museum. Idet omfang fortidsmindet berøres af anlægsarbejde, kan Kulturarvsstyrelsen kræve arbejdet standset, indtil en arkæologisk undersøgelse er gennemført. Forudgående prøvegravning kan forebygge standsning af anlægsarbejde.

**Landbrugspligt:**

Lokalplanens område er i landzone og underlagt landbrugspligt. Inden for lokalplanens område må der



derfor ikke foretages ændringer af eksisterende forhold, før Ministeriet for Fødevarer, landbrug og fiskeri har godkendt, at landbrugspligten ophæves på arealet.\*

*\*Ophævelse af landbrugspligten sker i forbindelse med Kort- og Matrikelstyrelsens godkendelse af udstykningen. Ministeriet for Fødevarer, landbrug og fiskeri kan i forbindelse med ophævelse af landbrugspligten stille betingelser i medfør af landbrugsloven vedrørende jordens drift og/eller afhændelse af ejendommens øvrige jorder til sammenlægning med anden landbrugsejendom.*

Vejadgang til lokalplanens område skal ske fra Vestre Ringvej.

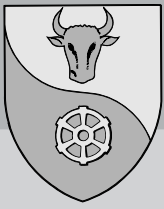
Indenfor lokalplanens område findes 2 §3 beskyttede vandhuller. vandhullerne skal i princippet bevares, men såfremt der er behov for at etablere nødvendige tekniske anlæg hvor vandhullerne ligger, skal der etableres erstatnings vandhuller andensteds indenfor lokalplanens område. Vandhullerne er vist på kortbilag 3.

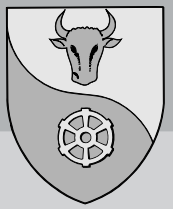
Der findes ligeledes et 450 meter langt dige indenfor lokalplanens område. Diget er beskyttet efter museumlovens § 29a. Diget må ikke fjernes og udstykning og bebyggelsesplanen skal tilpasses digets placering. Der er dog mulighed for en enkelt gennemskæring af diget til den interne fordelingsvej som vist på kortbilag 3.

## Landbrugspligt

*Landbrugspligt*

## Vejadgang





## GENERELLE RAMMER\*

(\*uddrag fra Kommuneplanen for Hedensted Kommune 2001-2013)

De generelle rammer er et uddrag fra den gældende Kommuneplans generelle rammer.

Kommuneplanen angiver de overordnede rammer for lokalplanlægningen i hele kommunen. De generelle rammer er således kun gældende for de områder i kommunen hvor de følgende nævnte forhold, så som områder med risiko for støjproblemer, områder med særlige drikkevandsinteresser og områder med fredninger etc. gør sig gældende.

I lokalplanens bestemmelser fastsættes de mere detaljerede bestemmelser for anvendelsen af et område. Disse bestemmelser er kun gældende for det område lokalplanen dækker. Hvis der er forhold nævnt i de generelle rammer som gør sig gældende for denne lokalplans område, vil de være beskrevet i denne lokalplans bestemmelser.

Denne lokalplans bestemmelser ses længere omme i nærværende lokalplan.

## STØJFØLSOM ANVENDELSE

Hvor der er risiko for støjproblemer, primært ved erhvervsområder, langs jernbaner og overordnede veje, vil der i nye lokalplanområder blive optaget bestemmelser herom i lokalplanen, jfr. regionplanens retningslinier (7.4.1-7.4.5).

### Overordnede veje

Langs overordnede veje skal det så vidt muligt sikres at det beregnede ækvivalente støjniveau ikke overstiger 55 dB(A) i hele det støjfølsomme område ved udlæg af områder til støjfølsom anvendelse i nye lokalplaner. Ved huludfyldning i sammenhængende bymæssig bebyggelse og mindre byfornyelse, hvor ovenstående ikke kan opfyldes i hele området, kan det accepteres, at støjgrænseværdien på 55 dB(A) kun opfyldes på boligernes primære opholdsarealer og på mindst een af hver boligs facader.

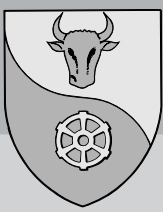
*De generelle rammer er et uddrag fra den gældende Kommuneplans generelle rammer .*

*Kommuneplanen angiver de overordnede rammer for lokalplanlægningen i kommunen.*

*I lokalplanens bestemmelser fastsættes de mere detaljerede bestemmelser for anvendelsen af et område.*

*Støjfølsom anvendelse*

*Jernbaner*

*Erhvervsområder og støj***OMRÅDER UDLAGT TIL ERHVERV**

Ved lokalplanlægning af nye erhvervsområder anvendes Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 „Ekstern støj fra virksomheder“. Det angives i lokalplanen, hvilke område-typer, der indgår i lokalplanen.

I områdetype 1 må der ikke placeres boliger.

*Områdetype 1*

Tidsrum	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	Alle dage KL. 22.00-7.00
<b>Områdetyper</b>			
<b>1. Erhvervs- og Industriområde.</b>	70	70	70
<b>2. Erhvervs- og industriområde med forbud mod generende virksomhed.</b>	60	60	60
<b>3. Område for blandet bolig og erhvervsbebyggelse centerområder, m.m.</b>	55	45	40
<b>4. Etageboligområde.</b>	50	45	40
<b>5. Boligområder for åben og lav boligbebyggelse.</b>	45	40	35
<b>6. Sommerhusområder og offentligt tilgængelige rekreative områder.</b>	40	35	35

**Skema med angivelse af det maksimale støjniveau**

I områdetype 2 kan der i konkrete tilfælde gives tilladelse til at indrette en bolig, hvis det kan dokumenteres, at virksomhedens forsvarlige drift kræver, at der uden for normal arbejdstid er en person i virksomhedens umiddelbare nærhed (portnerbolig). Ved nærmeste eksisterende bolig vil kravet til støjniveau blive skærpet til områdetype 3 niveau.

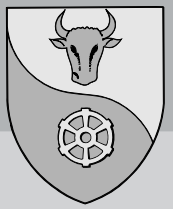
*Områdetype 2*

I områdetype 3, der fortrinsvis er udlagt til let industri, lager, håndværks- og værkstedsvirksomheder, vil der kunne etableres tilknyttede boliger til virksomhedsindehaverne.

*Områdetype 3*

I området ved DAKA i Løsning og i Hedensted Syd udlægges arealer til virksomheder med særlige beliggenhedskrav.

*Særlige beliggenhedskrav*



## Erhvervskategorier - bilag A

Der er udarbejdet et bilag A, der inddeler virksomheder i miljøklasser.

Lokalplaner for erhversområder skal angive inden for hvilke miljøklasser, der kan etableres virksomheder.

## ERHVERVSKATEGORIER

I kommuneplanen for Hedensted Kommune 2001-2013 er der udarbejdet et bilag A for erhvervskategorier, der inddeler virksomheder i miljøklasser.

### Vejledning om miljøklasser og beskyttelsesafstande.

Lokalplaner for erhversområder skal angive inden for hvilke miljøklasser, der kan etableres virksomheder. Det vil blive beskrevet i lokalplanens bestemmelser.

Virksomhederne er opdelt i 7 miljøklasser, hvor klasse 1 er den mindst miljøbelastende, og klasse 7 den mest miljøbelastende.

**Klasse 1** omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger.

**Klasse 2** omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger.

**Klasse 3** omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse.

**Klasse 4** omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregl bør placeres i industriområder.

**Klasse 5** omfatter virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i industriområder.

**Klasse 6** omfatter virksomheder og anlæg, som er meget belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i større industriområder, så den ønskede

*Erhvervskategorier og miljøklasser*

*Bilag A i Kommuneplanen for Hedensted Kommune  
2001-2013*

*Bilag A i Kommuneplanen for Hedensted Kommune  
2001 - 2013*

*Miljøklasser*

*Klasse 1*

*Klasse 2*

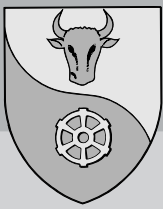
*Klasse 3*

*Klasse 4*

*Klasse 5*

*Klasse 6*

*Klasse 7*



afstand i forhold til forureningsfølsomme naboer kan opnåes.

**Klasse 7** omfatter virksomheder og anlæg, som er særligt belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregl skal placeres i området, indrettet til særligt miljøbelastende virksomhed.

Herudover findes der en række virksomheder og anlægstyper med specielle beliggenhedskrav, hvor afstanden til boligområder skal være større end 500 meter. Som eksempel kan nævnes særligt risikobetonet produktion, større skibsværfter, flyvepladser, skydebaner, motorsportbaner og lignende.

Der opereres med følgende minimumsafstandskrav:

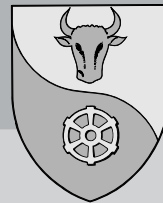
<b>Klasse 1</b>	0 meter (i forhold til boliger)
<b>Klasse 2</b>	20 meter (i forhold til boliger)
<b>Klasse 3</b>	50 meter (i forhold til boliger)
<b>Klasse 4</b>	100 meter (i forhold til boliger)
<b>Klasse 5</b>	150 meter (i forhold til boliger)
<b>Klasse 6</b>	300 meter (i forhold til boliger)
<b>Klasse 7</b>	500 meter (i forhold til boliger)

Der kan forekomme situationer, der berettiger virksomheder i en anden miljøklassificering, end angivet i bilag A i kommuneplanen for Hedensted Kommune 2001-2013. F.eks. hvis en virksomhed foretager forureningsbegrænsende foranstaltninger udover det, der er normalt i forhold til gængse forureningsbegrænsende produktionsmetoder. I så fald kan en lavere klassificering accepteres, d.v.s. en kortere nødvendig afstand i forhold til forureningsfølsomme formål som f.eks. boliger. Omvendt kan det være nødvendigt at klassificere en virksomhed højere end forudsat, hvis virksomheden forurener udover, hvad der er normalt for den pågældende virksomhedstype.

Der er altså tale om afstandskrav, der skal overholdes. Men hvis afstanden tillades kortere end den, der fremgår af Bilag A, må det ske ud fra en konkret vurdering af den enkelte virksomheds forureningsbelastning på både kort og langt sigt.

### **Bilag A i kommuneplanen for Hedensted Kommune 2001-2013**

*I kommuneplanens bilag A er forskellige eksempler på virksomhedstyper inddelt i miljøklasser og sat ind i et skema.*

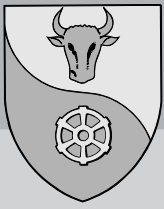


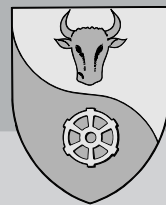
## FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING I ØVRIGT

Lokalplanlægningen sker i øvrigt inden for de rammer, som fremgår af regionplanen. F.eks. er regionale stier indtegnet på kortbilag. Endvidere vil bestemmelser i spildevandsplanen og vandforsyningsplanen blive lagt til grund.

Varmeforsyningsplanens bestemmelser indarbejdes i rammebestemmelserne, ligesom affaldsplanen er udvidet til at omfatte hele kommunen.

Ved nybyggeri i det åbne land og ved inddragelse af nye områder i byzone søges arkæologiske interesser tilgodeset. Vejle Museum orienteres som ansvarlig for undersøgelse af fortidsminder.





## LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

### § 1 LOKALPLANENS FORMÅL

§ 1

Lokalplanens formål er at sikre:

**at** lokalplanens delområde A1, A2 og A3 udlægges til erhvervsområde til erhverv såsom industri, lager- og værkstedsvirksomhed samt,

**at** lokalplanens delområde B udlægges til erhvervsformål samt butikker for særlige pladskrævende varegrupper, samt,

**at** lokalplanens delområde C1 og C2 udlægges til blandet bolig- og erhvervsområde samt,

**at** lokalplanens delområde D1 og D2 udlægges til Rekreativt område.samt,

**at** der sikres vej- og stiforbindelser i området samt,

**at** der sikres god tilpasning mellem lokalplanområdet og omgivelserne samt,

**at** lokalplanens område overføres fra landzone til byzone.

### § 2 LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS

§ 2

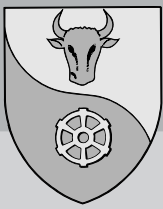
Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1, matrikulære forhold.

Stk. 2. Lokalplanen omfatter matrikelnr.  
2ea, 21 **Sebberup By, Løsning.**  
4a, 1b, 2c, 3c, 1k, 1n, 1o og 3r **Årup, Hedensted.**

Stk. 3. Alle parceller, der efter 09.10.2006 udstykkes fra de nævnte ejendomme indenfor lokalplanens område, er ligeledes omfattet af lokalplanen.

stk. 4. Lokalplanen inddeles i delområderne A1, A2, A3, B, C1, C2, D1 og D2.

Stk. 5. Lokalplanens delområde A1, A2, A3, B, C1 og C2. ligger i landzone og overføres til byzone med byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af nærværende lokalplan (ca. 38.000 m<sup>2</sup>). Lokalplanens delområde D1 og D2 ligger i landzone og forbliver i landzone. Som vist på kortbilag nr. 1.



## § 3

**§ 3 LOKALPLANOMRÅDETS ANVENDELSE**

Stk. 1. Der kan placeres forsinkelsesbassiner til overfladevand indenfor lokalplanens område.

**Delområde A1, A2 og A3:**

Stk. 2. Området må kun anvendes til erhvervsområde så som lager-, industri og værkstedsvirksomhed med kontor- og udstillingsareal. Delområdet klassificeres som områdetype 2.

Stk. 3. Virksomheder klassificeret højere end miljøklasse 3 jf. Kommuneplanens bilag A må ikke etableres i lokalplanområdet. Den endelige klassificering af den enkelte virksomhed beror på Hedensted Kommunes skøn.

Stk. 4. Der må ikke etableres beboelse i lokalplanområdet.

Stk. 5. Inden for lokalplanens område kan der opføres transformerstationer og lignende tekniske anlæg der er nødvendige for områdets forsyning, når de placeres og udformes under hensyntagen til bebyggelsens og de ubebyggede arealers karakter.

**Delområde B:**

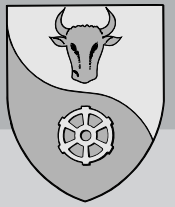
Stk. 6. Området må kun anvendes til erhvervsområde så som lettere industri, lager- og værkstedsvirksomhed, samt til butikker for særlig pladskrævende varegrupper. Delområdet klassificeres som områdetype 2.

Stk. 7. Butikker for særlig pladskrævende varegrupper må max. have et bruttoetageareal på 5000 m<sup>2</sup>.

Stk. 8. Virksomheder klassificeret højere end miljøklasse 3 jf. Kommuneplanens bilag A må ikke etableres i lokalplanområdet. Den endelige klassificering af den enkelte virksomhed beror på Hedensted Kommunes skøn.

**Delområde C1 og C2:**

Stk. 9. Området må kun anvendes til blandet bolig- og erhvervsområde. Delområdet klassificeres som områdetype 3.



Stk. 10. Virksomheder klassificeret højere end miljøklasse 2 jf. Kommuneplanens bilag A må ikke etableres i lokalplanområdet. Den endelige klassificering af den enkelte virksomhed beror på Hedensted Kommunes skøn.

**Delområde D1 og D2:**

Stk. 11. Området må kun anvendes til rekreativt område.

## § 4 UDSTYKNING

§ 4

Stk. 1. Ejendommene skal udstykkes i princippet som på illustrationsplanen på kortbilag 3.

**Delområde A1, A2, A3, B:**

Stk. 2. Området skal udstykkes til erhvervsområde.

**Delområde C1 og C2:**

Stk. 3. Området skal udstykkes til blandet bolig- og erhvervsområde.

**Delområde D1 og D2:**

Stk. 4. Området skal udstykkes til rekreativt område.

§ 5

## § 5 VEJE, STIER OG PARKERINGSFORHOLD

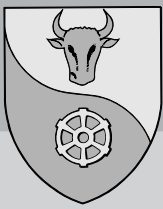
Stk. 1. Der udlægges areal til følgende nye veje og stier i princippet som vist på kortbilag nr. 2 og 3.

Stk. 2. Vejen A - B, C-d, E-F, G-H, I-J og K-L udlægges i princippet som vist på kortbilag 2 og 3. Stamvejen udlægges i 11 m bredde og anlægges med 7 m kørebane.

Stk. 3. Stier udlægges i princippet som vist på kortbilag 2 og 3. Stierne a-b og c-d udlægges i en bredde af 4 m og befæstes i 2 m bredde med 1 m rabat i hver side.

Stk. 4. På hver ejendom skal der etableres parkeringsmulighed for min. 1 personbil pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Garage/carport medregnes som en parkeringsplads.

Stk. 5. Parkeringsarealerne skal ligge bag byggelinjerne vist på kortbilag nr. 3.



## § 6

Stk. 6. Affaldsbeholdere i forbindelse med bebyggelse må ikke være synlige fra gaden, men skal afskærmes med beplantning, hegn eller vægge, tilpasset den omkringliggende bebyggelse.

**§ 6 TEKNISKE ANLÆG**

Stk. 1. El-ledninger, herunder ledninger til vejbelysning, skal fremføres nedgravet som jordkabler.

Stk. 2. Området skal separatkloakeres.

Stk. 3. Der skal etableres fælles opsamling og afledning af regnvand i lokalplanområdet. Regnvand skal ledes til forsinkelsesbassiner og herfra videre til vandløb.

Stk. 4. Der skal indenfor lokalplanens område sikres plads til mindst et forsinkelsesbassin med plads til, at optage overfladevand fra lokalplanområdet.

## § 7

**§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**

Stk. 1. Langs stamvejene A-B, C-D og E-F fastlægges en byggelinie på 10 m fra vejskel. Bebyggelse skal opføres bag disse byggelinjer, der er vist på kortbilag 3.

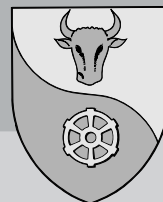
Stk. 2. Mod øvrige vejskel langs fordelingsveje fastlægges en byggelinie på 5 m fra vejskel. Bebyggelse skal opføres bag denne byggelinie, der er vist på kortbilag 3.

Stk. 3. Der udlægges et grønt bælte på 10 m fra vejskel langs Gesagervej og Vestre Ringvej som vist på kortbilag 3. På dette areal må der ikke etableres nogen form for bebyggelse ligesom skiltning og opsætning af flagstænger ikke må finde sted.

**Delområde A1, A2 og A3:**

Stk. 4. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 33.

Stk. 5. Den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 15 m. Bygningshøjden måles fra eksisterende terræn, eller et af Hedensted Kommune fastlagt niveauplan, til bygningens højeste punkt. På enkelte bygningsdele (skorstene, siloer, køletårne m.m.) kan en bygningshøjde på mere end 15 m tillades efter ansøgning.



Stk. 6. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager. I delområde A3 må bebyggelsen opføres i 3 etager.

Stk. 7. Bygningsrumfanget må ikke overstige 3 m<sup>3</sup> pr. m<sup>2</sup> grundareal for den enkelte ejendom.

#### **Delområde B:**

Stk. 8. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50.

Stk. 9. Den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 15 m. Bygningshøjden måles fra eksisterende terræn, eller et af Hedensted Kommune fastlagt niveauplan, til bygningens højeste punkt. På enkelte bygningsdele (skorstene, siloer, køletårne m.m.) kan en bygningshøjde på mere end 15 m tillades efter ansøgning.

Stk. 10. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 3 etager.

Stk. 11. Bygningsrumfanget må ikke overstige 3 m<sup>3</sup> pr. m<sup>2</sup> grundareal for den enkelte ejendom.

#### **Delområde C1 og C2:**

Stk. 12. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.

Stk. 13. Den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 8,5 m. Bygningshøjden måles fra eksisterende terræn, eller et af Hedensted Kommune fastlagt niveauplan, til bygningens højeste punkt, dog ikke skorstene og lignende..

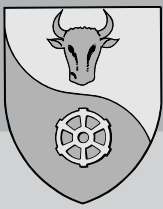
Stk. 14. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager.

Stk. 15. Bygningsrumfanget må ikke overstige 3 m<sup>3</sup> pr. m<sup>2</sup> grundareal for den enkelte ejendom.

#### **Delområde D1 og D2:**

Stk. 16. Området må ikke bebygges, bortset fra mindre bygninger der er nødvendige for områdets anvendelse som rekreativt område.

Stk. 17. Terrænreguleringer på de enkelte grunde skal holdes inden for +/- 0,5 m. Afgravning eller påfyldning af terræn må ikke finde sted nærmere naboskel end 0,5 m og



herfra med et anlæg på max. 1:1,5. Bygninger og udearealer skal tilpasses terrænet (fx med forhøjelse af soklen) og ikke omvendt. Hvis terrænreguleringer undtagelsesvis bliver nødvendige skal de godkendes af byrådet i hvert enkelt tilfælde.

Stk. 18. Bebyggelse skal placeres i en afstand af minimum 2,5 m fra naboskel.

## § 8

### **§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN**

Stk. 1. Materialer og farver på ydervægge og tage kan vælges frit. Der må dog ikke anvendes materialer og farver som efter byrådets skøn virker skæmmende, for eksempel blanke og reflekterende materialer samt meget stærke signalfarver på store flader mm.

Stk. 2. Skiltning og reklamering skal foretages primært på hovedbygningen og tilpasses den enkelte bygnings arkitektur.

## § 9

### **§ 9 UBEBYGGEDE AREALER**

Stk. 1. Der kan opsættes et henvisningsskilt ved indkørslen til den enkelte ejendom.

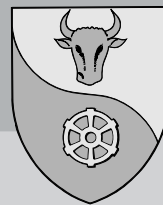
Stk. 2. På arealerne mellem byggelinjerne og vejskel må der ikke indrettes parkeringspladser og foretages skiltning.

Stk. 3. Arealet mellem byggelinjerne langs stamveje og fordelingsveje skal holdes som græsbeklædte arealer eventuelt med mindre grupper af lave buske og opstammede træer.

Stk. 4. Udendørs oplag af materialer må ikke finde sted.

Stk. 5. Inden for Delområde D1 og D2 må der ikke ske tilplantning og arealet skal henligge med den for arealet naturlige fauna.

Stk. 6. De ubebyggede arealer i delområde A1, A2, A3, B, C1 og C2 skal plejes og vedligeholdes, således at de til en hver tid fremstår velvedligeholdte.



Stk. 7. Hegning med trådhegn eller lignende for at sikre en ejendom skal foretages bag alle byggelinier og skærmes med levende beplantning.

Stk. 8. Indenfor lokalplanens område findes 2 §3 beskyttede vandhuller, vist på kortbilag 3. Vandhullerne må principielt ikke fjernes, men såfremt det bliver nødvendigt af hensyn til nødvendige tekniske anlæg, skal der anlægges nye erstatningsvandhuller indenfor lokalplanens område.

Stk. 9. Indenfor lokalplanens område findes et 450 meter langt dige der er beskyttet efter museumlovens §29a. Diget må ikke fjernes og ydstykningsplanen samt bebyggelsesplanen skal tilpasses digets beliggenhed som vist på kortbilag 3. Der er dog mulighed for en enkelt gennembrydning af diget til den interne fordelingsvej som vist på kortbilag 3.

## **§ 10 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE**

§ 10

Stk.1 . Ny bebyggelse må ikke uden byrådets særlige tilladelse tages i brug før der er etableret de i § 5 stk. 1-6 nævnte veje og stier.

Stk.2. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før tilslutning til naturgas forsyningen har fundet sted.

Stk.3. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før det i § 6 stk. 10 nævnte forsinkelsesbassin etableret.

## **§ 11 GRUNDEJERFORENING ELLER LIGNENDE**

§ 11

*Ingen bestemmelser*

## **§ 12 BEVARING AF BEBYGGELSE**

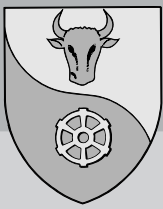
§ 12

*Ingen bestemmelser*

## **§ 13 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN OG BYPLANVEDTÆGT**

§ 13

*Ingen bestemmelser*



## § 14 TILLADELSER OG DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Stk. 1. Det er en forudsætning for lokalplanens gennemførelse, at Jordbrugskommissionen for Vejle Amt ophæver landbrugspligten for ejendommene matr. nr. 2ea, 21 **Sebberup By, Løsning** samt 4a, 1b, 2c, 3c, 1k, 1n, 1o og 3r **Årup, Hedensted.**, i det område, der ernævnt i § 2.

## § 15 SERVITUTTER

*Ingen servitutter aflyses*

## § 16 PÅTALERET

Hedensted Byråd er påtaleberettiget om overholdelse af lokalplanen.

## § 17 VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanen er vedtaget af Hedensted Byråd den 28.03.2007 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

**Jørn Juhl Nielsen**  
Borgmester

**Jesper Thyrring Møller**  
Kommunaldirektør

## TINGLYSNING

Foranstående Lokalplan 197 for Hedensted Kommune begæres alene tinglyst på side 1 samt fra side 21 til side 35, i medfør af Planlovens § 31, stk. 2 på matr.nr.:

2ea, 21 **Sebberup By, Løsning.**  
4a, 1b, 2c, 3c, 1k, 1n, 1o og 3r **Årup, Hedensted.**  
Hedensted Byråd, den 28.03.2007

**Jørn Juhl Nielsen**  
Borgmester

**Jesper Thyrring Møller**  
Kommunaldirektør

## OFFENTLIG BEKENDTGØRELSE

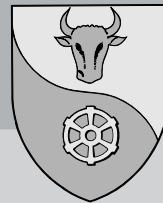
Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 23.05.2007 fra hvilken dato planens retsvirkninger indtræder.

§ 14

§ 15

§ 16

§ 17



**FORSLAGET HAR VÆRET FREMLAGT I  
PERIODEN:**

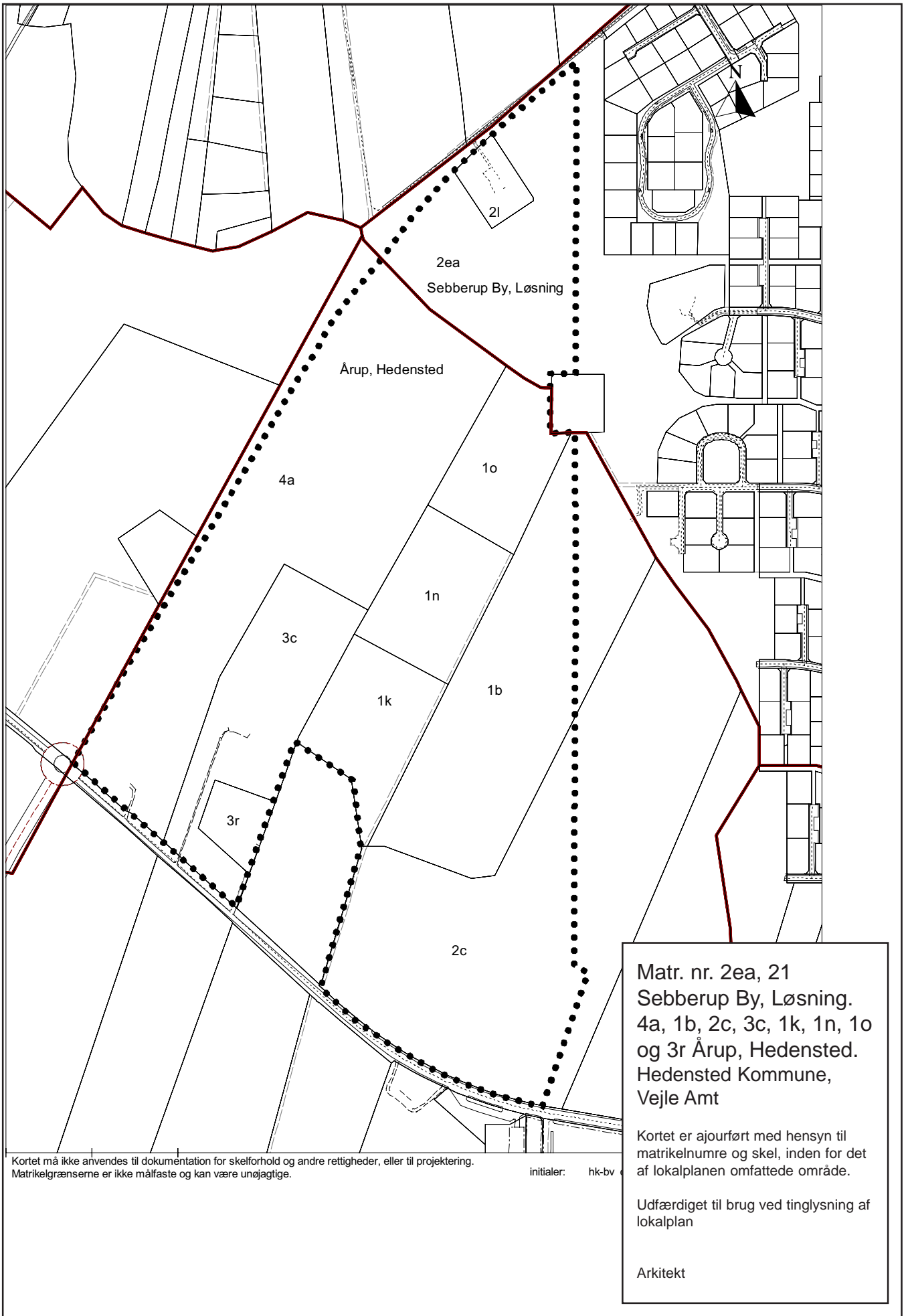
**ONSDAG DEN 22.11.2006 TIL  
TORSDAG DEN 25.01.2007**

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 23.05.2007 fra hvilken dato planens retsvirkninger indtræder.

**YDERLIGERE OPLYSNINGER:**

Hedensted Kommune, Teknisk afdeling.

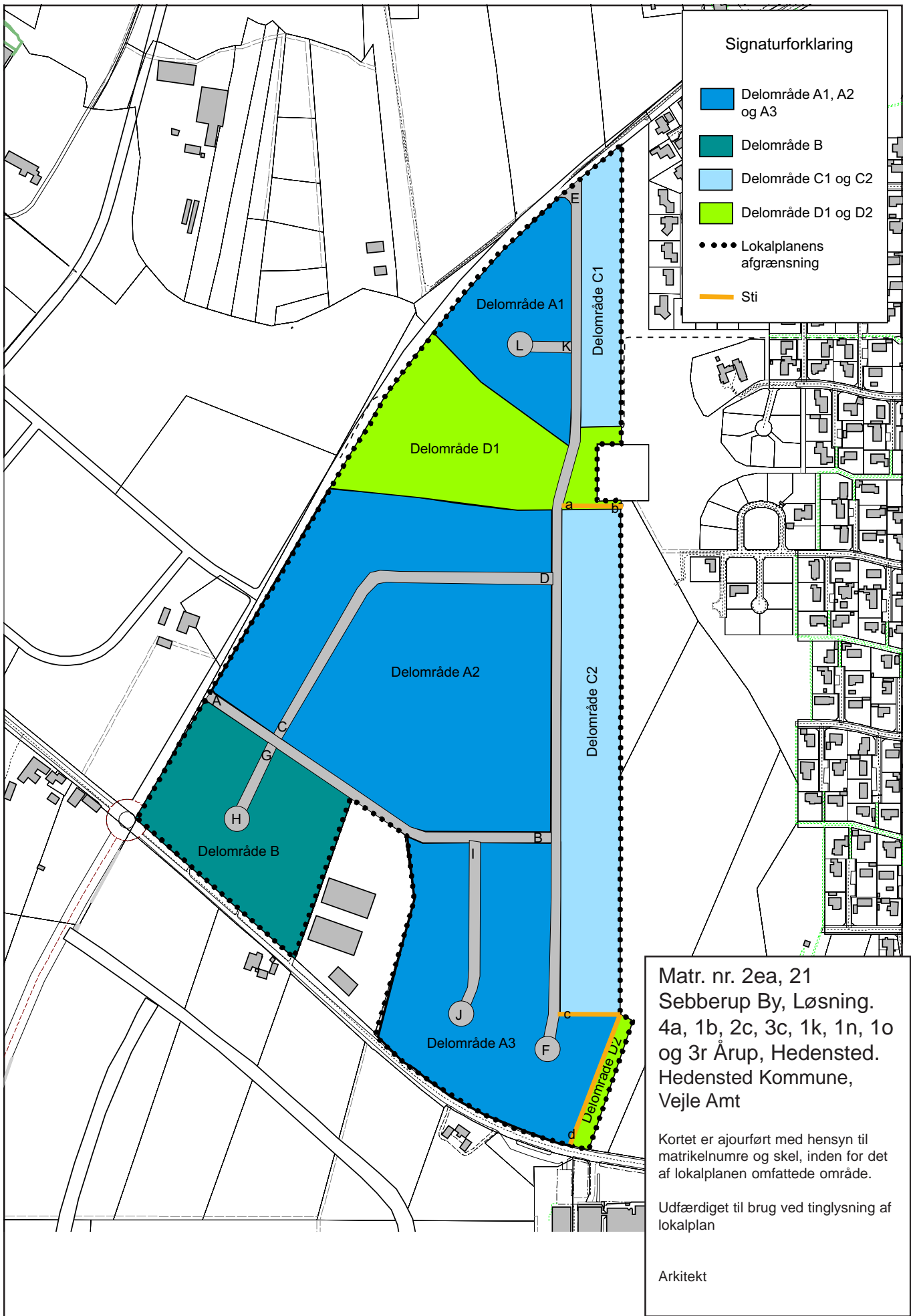




Matr. nr. 2ea, 21 Sebberup By, Løsning.  
 4a, 1b, 2c, 3c, 1k, 1n, 1o og 3r Årup, Hedensted.  
 Hedensted Kommune, Vejle Amt  
 Attesteres herved Hedensted d. 15.01.2007 Navn







Matr. nr. 2ea, 21 Sebberup By, Løsning.  
 4a, 1b, 2c, 3c, 1k, 1n, 1o og 3r Årup, Hedensted.  
 Hedensted Kommune, Vejle Amt

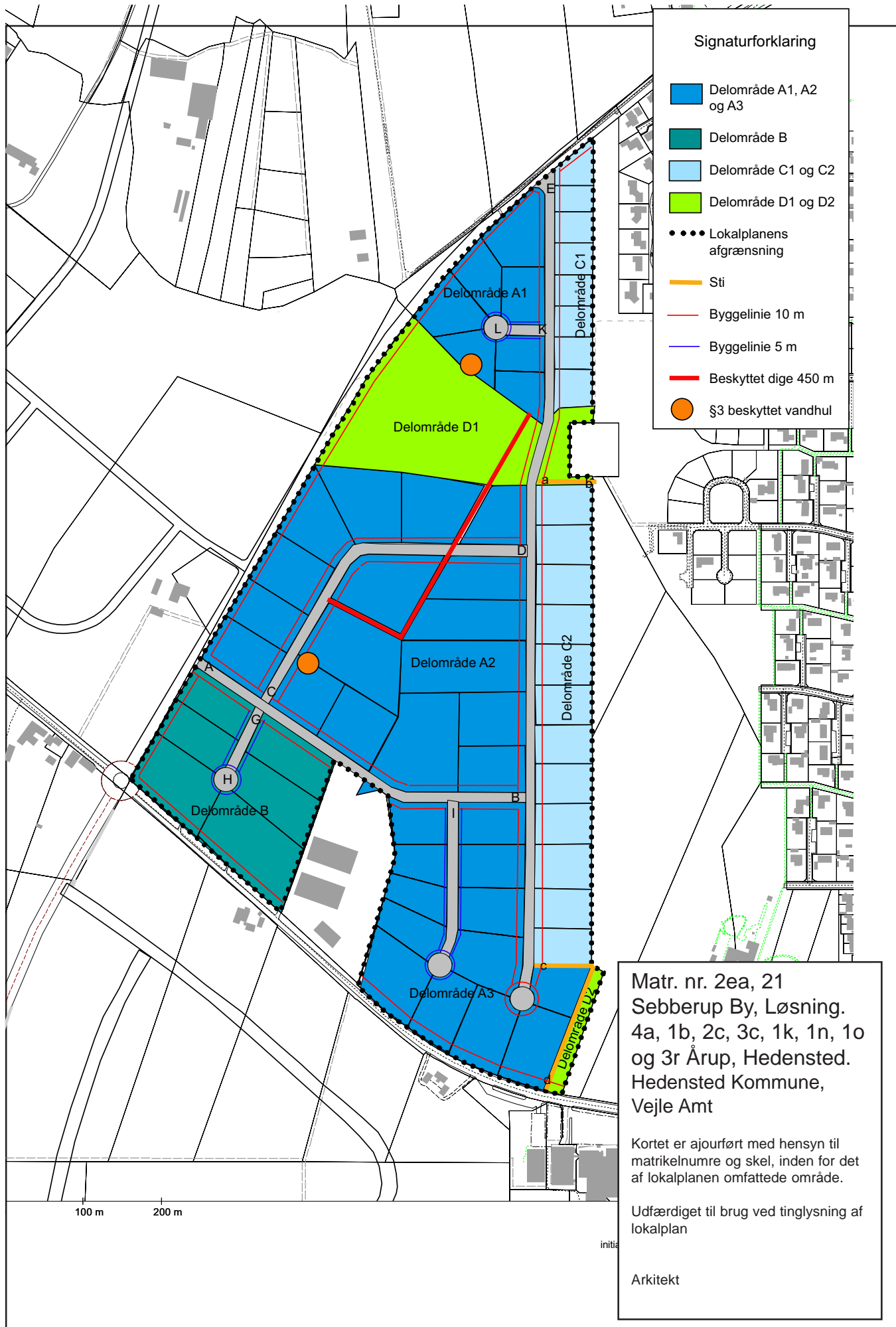
Attesteres herved Hedensted d. 15.01.2007 Navn

Lokalplan 197 - Blandet erhvervsområde nord for Gesagervej i Hedensted  
 Kortbilag 2 - Arealanvendelse  
 Dato: 15.01.2007

Hedensted Kommune, Teknisk Afdeling







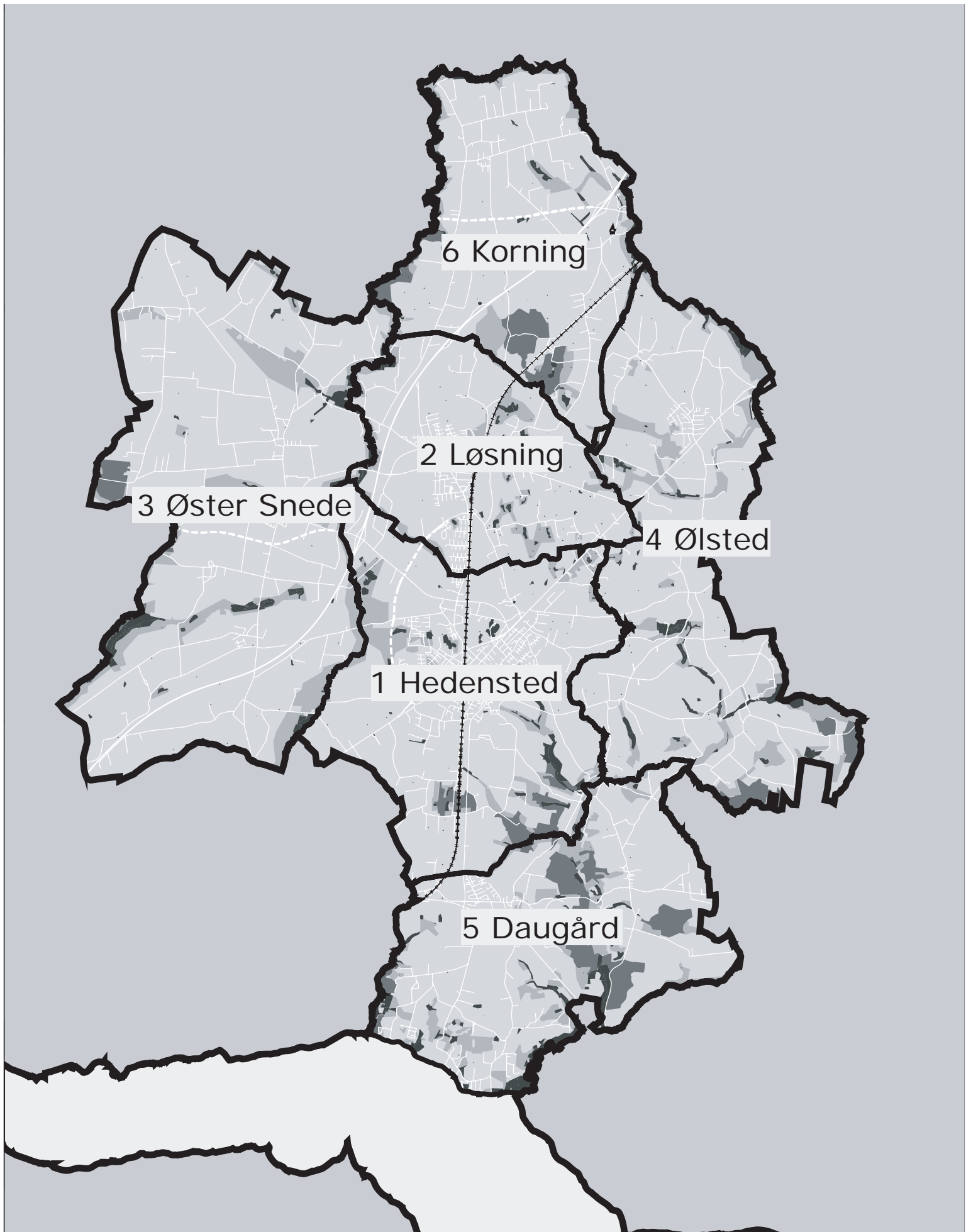
Matr. nr. 2ea, 21 Sebberup By, Løsning.  
 4a, 1b, 2c, 3c, 1k, 1n, 1o og 3r Årup, Hedensted.  
 Hedensted Kommune, Vejle Amt

Attesteres herved Hedensted d. 15.01.2007 Navn

Lokalplan 197 - Blandet erhvervsområde nord for Gesagervej i Hedensted  
 Kortbilag 3 - Arealanvendelse  
 Dato: 15.01.2007

Hedensted Kommune, Teknisk Afdeling





I forbindelse med fastsættelse af rammebestemmelser inddeles kommunen i 6 områder, som vist på dette kort.

Der er udarbejdet et kommunbeplantillæg nr 23 for at bringe lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplane.

Der er et ønske om at lokalplanens område udlægges til rekreativt område samt til erhvervsområde. I den forbindelse er rammernes grænser rettet til og de bebyggelsesregulerende bestemmelser er ændret.

Kommuneplantillæg nr. 23 er vedtaget af Hedensted Byråd den 28.03.2007 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

**Jørn Juhl Nielsen**  
Borgmester

**Jesper Thyrring Møller**  
Kommunaldirektør

# 1.E.24

## Kommuneplan 2001-2013

### Ramme 1.E.24

Erhvervsområde ved Gesagervej

#### Anvendelse

erhverv - lettere industri, lager- og værkstedsvirksomhed

butikker - særligt pladskrævende (bruttoetageareal max. 5.000 m<sup>2</sup>).

Områdetype 2 - se de generelle rammer.

Ved udarbejdelse af lokalplan skal angives hvilke erhvervskategorier, der gives mulighed for i området i henhold til Bilag A, Erhvervskategorier.

Det samlede maksimale bruttoetageareal for nye butiksarealer (både nybyggeri og omdannelse) er 5.000 m<sup>2</sup>.

#### Byggemuligheder

max. bebyggelsesprocent: 50  
max. etageantal: 3  
max. bygningshøjde: 15 m

Ved udarbejdelse af lokalplan skal der angives det maksimale bygningsrumfang.

#### Miljø/Teknisk forsyning

Ny bebyggelse skal forsynes med naturgas.

Det skal sikres, at adgang til området skal ske ad stikveje til Vestre Ringvej når denne er etableret, og tilladte overkørsler til Gesagervej skal herefter nedlægges.

Der pålægges byggelinier på 10m fra eks. vejskel

langs Gesagervej, samt anføres bestemmelser om at byggeliniearealet skal tilsås med græs og tilplantes med enkelte fritstående træer og buske, med henblik på at opnå en mere attraktiv indkørsel fra motorvejen til Hedensted by.

Ved udarbejdelse af lokalplaner skal planen indholde bestemmelser til imødegåelse af grundvandsforurening - se de generelle rammer.

#### Zoneforhold

Området er beliggende i landzone/ byzone. Områder i landzone skal ved udarbejdelse af lokalplan overføres til byzone.

#### Lokalplan/byplanvedtægt

Inden for området er vedtaget:

Lokalplanforslag 197





## Kommuneplan 2001-2013

### Ramme 1.E14

Erhvervsområde nord for Gesagervej

### Anvendelse

Erhverv - så som lager-, industri og værkstedsvirksomhed med kontor- og udstillingsareal.

Områdetype 2 - se de generelle rammer.

Ved udarbejdelse af lokalplan skal angives hvilke erhvervskategorier, der gives mulighed for i området i henhold til Bilag A, Erhvervskategorier.

### Byggemuligheder

max. bebyggelsesprocent:	33
max. etageantal:	2
max. bygningshøjde:	15 m

Ved udarbejdelse af lokalplan skal der angives det maksimale bygningsrumfang.

### Miljø/Teknisk forsyning

Ny bebyggelse skal forsynes med naturgas. Ved udarbejdelse af lokalplaner skal planen indholde bestemmelser til imødegåelse af grundvandsforurening - se de generelle rammer.

### Zoneforhold

Området er beliggende i landzone. Områder i landzone skal ved udarbejdelse af lokalplan overføres til byzone.

### Lokalplan/byplanvedtægt

Inden for området er vedtaget:  
Lokalplanforslag 197

# 1.E.43

## Kommuneplan 2001-2013

### Ramme 1.E.43

Erhvervsområde ved Gesagervej

### Anvendelse

erhverv - Området må kun anvendes til blandet bolig- og erhvervsområde. Delområdet klassificeres som områdetype 3.

### Byggemuligheder

max. bebyggelsesprocent: 25  
max. etageantal: 2  
max. bygningshøjde: 8,5 m  
Ved udarbejdelse af lokalplan skal der angives det maksimale bygningsrumfang.

### Miljø/Teknisk forsyning

Ny bebyggelse skal forsynes med naturgas. Ved udarbejdelse af lokalplaner skal planen indholde bestemmelser til imødegåelse af grundvandsforurening - se de generelle rammer.

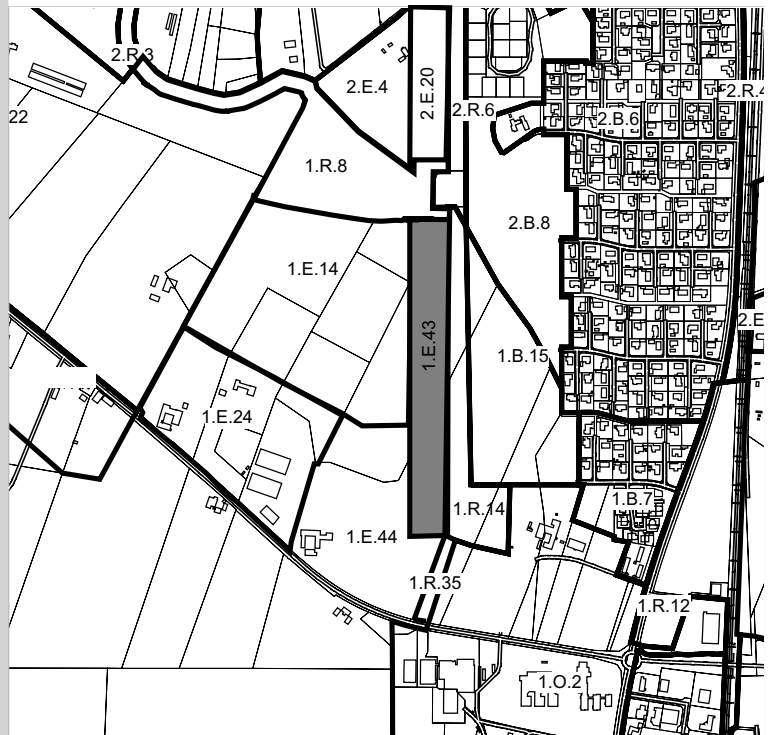
### Zoneforhold

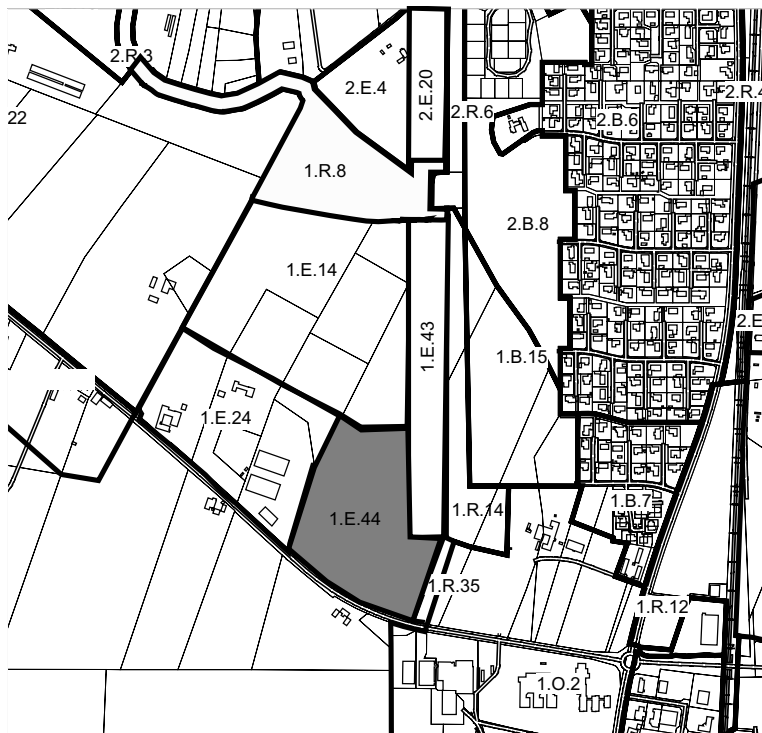
Området er beliggende i landzone/ byzone. Områder i landzone skal ved udarbejdelse af lokalplan overføres til byzone.

### Lokalplan/byplanvedtægt

Inden for området er vedtaget:

Lokalplanforslag 197





## Kommuneplan 2001-2013

### Ramme 1.E.44

Erhvervsområde ved Gesagervej

### Anvendelse

Erhverv - så som lager-, industri og værkstedsvirksomhed med kontor- og udstillingsareal.

Områdetype 2 - se de generelle rammer. Ved udarbejdelse af lokalplan skal angives hvilke erhvervskategorier, der gives mulighed for i området i henhold til Bilag A, Erhvervskategorier.

### Byggemuligheder

max. bebyggelsesprocent:	33
max. etageantal:	3
max. bygningshøjde:	15 m

Ved udarbejdelse af lokalplan skal der angives det maksimale bygningsrumfang.

### Miljø/Teknisk forsyning

Ny bebyggelse skal forsynes med naturgas. Det skal sikres, at adgang til området skal ske ad stikveje til Vestre Ringvej når denne er etableret, og tilladte overkørsler til Gesagervej skal herefter nedlægges. Der pålægges byggelinier på 10m fra eks. vejskel langs Gesagervej, samt anføres bestemmelser om at byggeliniearealet skal tilsås med græs og tilplantes med enkelte fritstående træer og buske, med henblik på at opnå en mere attraktiv indkørsel fra motorvejen til Hedensted by. Ved udarbejdelse af lokalplaner skal planen indholde bestemmelser til imødegåelse af grundvandsforurening - se de generelle rammer.

### Zoneforhold

Området er beliggende i landzone. Områder i landzone skal ved udarbejdelse af lokalplan overføres til byzone.

### Lokalplan/byplanvedtægt

Inden for området er vedtaget:  
Lokalplanforslag 197

# 1.R.8

## Kommuneplan 2001-2013

### Ramme 1.R.08

Rekreativt område i Hedensted

### Anvendelse

rekreative formål - grønt område

### Byggemuligheder

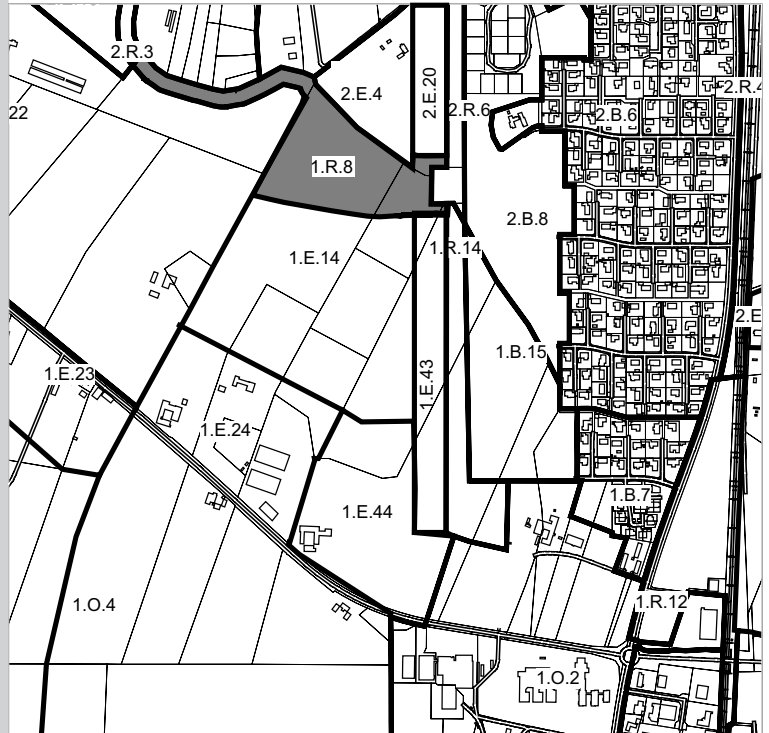
Området må ikke bebygges bortset fra mindre bygninger, der er nødvendige for områdets anvendelse som rekreativt område.

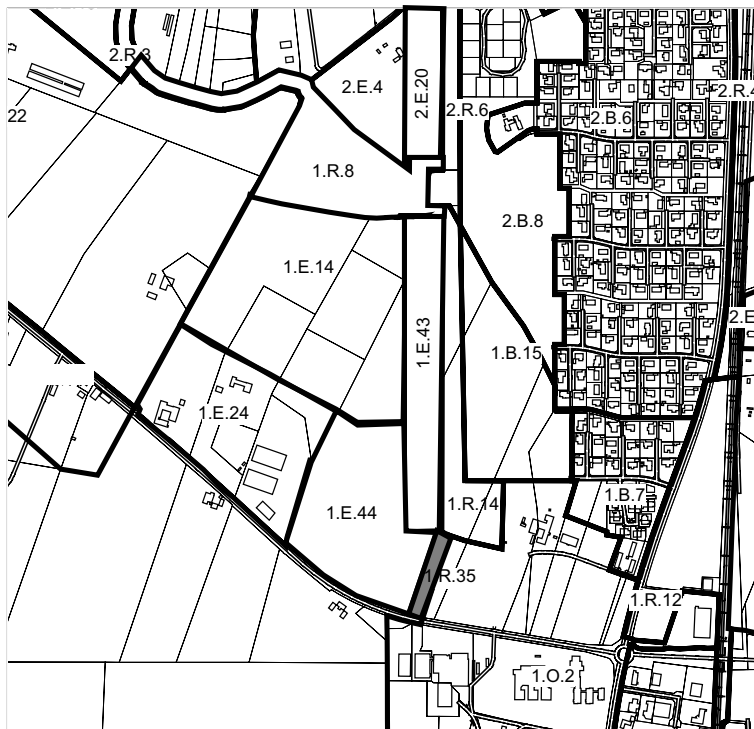
### Zoneforhold

Området er beliggende i landzone. Områder i landzone skal ved udarbejdelse af lokalplan overføres til byzone.

### Lokalplan/byplanvedtægt

Inden for området er vedtaget:  
Lokalplanforslag 197





## Kommuneplan 2001-2013

### Ramme 1.R.35

Rekreativt område i Hedensted

### Anvendelse

rekreative formål - grønt område

### Byggemuligheder

Området må ikke bebygges bortset fra mindre bygninger, der er nødvendige for områdets anvendelse som rekreativt område.

### Zoneforhold

Området er beliggende i landzone. Områder i landzone skal ved udarbejdelse af lokalplan overføres til byzone.

### Lokalplan/byplanvedtægt

Inden for området er vedtaget:  
Lokalplanforslag 197

## 2.E.4

### Kommuneplan 2001-2013

#### Ramme 2.E.04

Erhvervsområde i Løsning

#### Anvendelse

Erhverv - så som lager-, industri og værkstedsvirksomhed med kontor- og udstillingsareal.

Områdetype 2 - se de generelle rammer.  
Ved udarbejdelse af lokalplan skal angives hvilke erhvervskategorier, der gives mulighed for i området i henhold til Bilag A, Erhvervskategorier.

#### Byggemuligheder

max. bebyggelsesprocent:	33
max. etageantal:	2
max. bygningshøjde:	15 m

Ved udarbejdelse af lokalplan skal der angives det maksimale bygningsrumfang.

#### Miljø/Teknisk forsyning

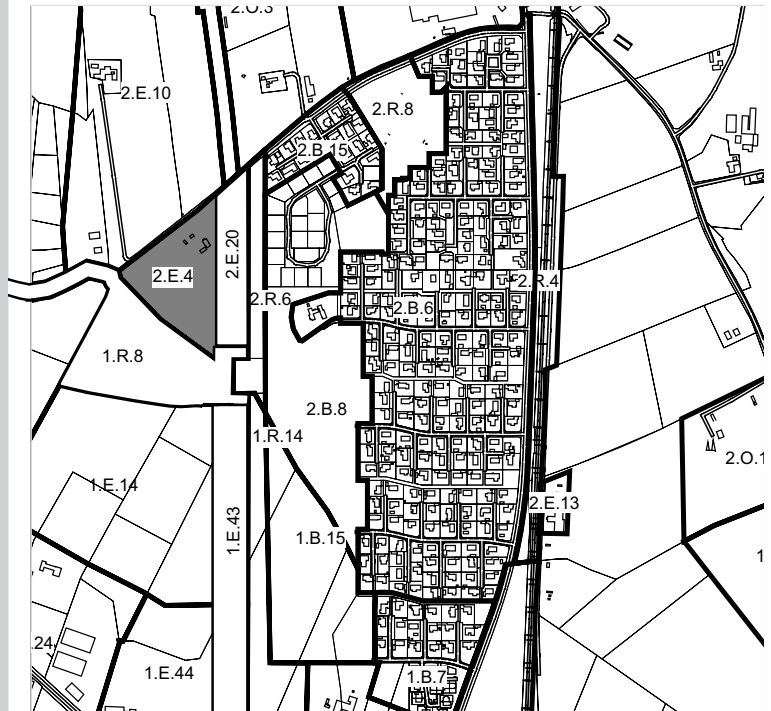
Ny bebyggelse skal forsynes med naturgas.  
Ved udarbejdelse af lokalplaner skal planen indholde bestemmelser til imødegåelse af grundvandsforurening  
- se de generelle rammer.

#### Zoneforhold

Området er beliggende i landzone.  
Områder i landzone skal ved udarbejdelse af lokalplan overføres til byzone.

#### Lokalplan/byplanvedtægt

Inden for området er vedtaget:  
Lokalplanforslag 197





## Kommuneplan 2001-2013

### Ramme 2.E.20

Erhvervsområde i Løsning

### Anvendelse

erhverv - Området må kun anvendes til blandet bolig- og erhvervsområde. Delområdet klassificeres som områdetype 3.

### Byggemuligheder

max. bebyggelsesprocent:	25
max. etageantal:	2
max. bygningshøjde:	8,5 m

Ved udarbejdelse af lokalplan skal der angives det maksimale bygningsrumfang.

### Miljø/Teknisk forsyning

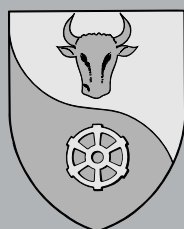
Ny bebyggelse skal forsynes med naturgas. Ved udarbejdelse af lokalplaner skal planen indholde bestemmelser til imødegåelse af grundvandsforurening - se de generelle rammer.

### Zoneforhold

Området er beliggende i landzone/ byzone. Områder i landzone skal ved udarbejdelse af lokalplan overføres til byzone.

### Lokalplan/byplanvedtægt

Inden for området er vedtaget:  
Lokalplanforslag 197



**RÅDHUSET  
NIELS ESPES VEJ 8  
8722 HEDENSTED  
TLF. 79 74 11 11**