

# Sneppevej byomdannelse af erhverv til bolig

Lokalplan 1105

Kladde



# Indholdsfortegnelse

Offentliggørelse .....	1
Offentlig høring .....	2
Retsvirkninger .....	3
Redegørelse .....	4
Formålet med lokalplanen .....	6
Lokalplanens indhold .....	7
Konsekvenser for nærområdet .....	8
Redegørelse for kommuneplan 2013-2025 .....	9
Byomdannelsesområde .....	11
Forhold til anden planlægning .....	15
Eksisterende lokalplan og servitutter .....	16
Teknisk forsyning .....	18
Naturbeskyttelse .....	19
Miljøforhold .....	20
Tilladelser fra myndigheder .....	21
Bestemmelser .....	22
§ 1 Formål .....	23
§ 2 Område- og zonestatus .....	24
§ 3 Områdets anvendelse .....	25
§ 4 Udstykninger .....	26
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold .....	27
§ 6 Tekniske anlæg .....	28
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering .....	29
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden .....	30
§ 9 Ubebyggede arealer .....	31
§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse .....	32
§ 11 Grundejerforening .....	33
§ 12 Aflysning af lokalplan og servitutter .....	34
Miljøscreening .....	35
Klagevejledning miljøscreening .....	36
Kortbilag 1 .....	37
Kortbilag 2 .....	38
Kortbilag 3 .....	39



## Offentliggørelse

Inden byrådet vedtager en lokalplan endeligt, skal forslaget til lokalplanen sendes i 8 ugers offentlig høring, således at borgerne kan sætte sig ind i forslaget og få mulighed for at komme med bemærkninger og ændringsforslag.

Når byrådet har vurderet de indkomne bemærkninger og ændringsforslag, kan lokalplanen vedtages endeligt. Herefter har den bindende virkning for grundejere og brugere i området.

Et forslag kan ikke vedtages endeligt, hvis en myndighed efter Lov om planlægning § 29 har modsat sig dette skriftligt over for byrådet. Forslaget kan først vedtages, når der er opnået enighed mellem parterne om de nødvendige ændringer.



## Offentlig høring

Forslag til lokalplan XXX er i offentlig høring i perioden XX.XXXX.XXX til XX.XXXX.XXXX.

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

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

### Yderligere spørgsmål

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

Hedensted Kommune - By og Landskab

Niels Espes Vej 8

8722 Hedensted

byoglandskab@hedensted.dk

## Retsvirkninger

### Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

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

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

### Lokalplanens retsvirkninger

Ifølge Lov om planlægning § 18 gælder lokalplanens bestemmelser fra den dag, byrådet har offentliggjort, at planen er endeligt vedtaget. Herefter må ejendomme i lokalplanområdet kun bebygges, udstykes 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.

Byrådet kan ifølge Lov om planlægning § 19, meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke strider mod principperne i planen. 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, ifølge Lov om planlægning § 18.



## Eksisterende forhold

### Baggrund for Lokalplanen

Der er et ønske fra ejerne i området, at etablere boliger i området ved Snekpevej som i dag er et erhvervsområde. Derudover har dagligvarebutikken givet udtryk for, at de godt vil have mulighed for at kunne udvide på Snekpevej. Området omdannes derfor fra et erhvervsområde til et boligområde, samt udvider det eksisterende bycenter.

### Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger i den nordlige del af Løsning afgrænset af vejene Nordre Alle mod nord, Vandmøllevej mod vest, Snekpevej mod øst og boligblokke mod syd. Området består i dag af erhvervsbygninger, boliger og dagligvarebutik og er på ca. 4,9 ha. Vestergade, som er hovedgaden i Løsning, ligger syd for området og forbinder lokalplanområdet med skolen. Der er ca. 3,4 km til Hedensted Centeret og ca. 4,5 km til Hedensted bymidte. Ca. 500 meter nordøst for lokalplanområdet ligger et rekreativt naturområde, Skærven.



Lokalplanområdets placering i Løsning.

Lokalplanområdet består af matr. nr. 2af, 2ag, 2ah, 2ao, 2ap, 2as, 2at, 2au, 2av, 2b, 2bc, 2be, 2bg, 2cm, 2cr, 2cs, 2ct, 2cu, 2cv, 2cx, 2cy, 2ds, 2p, 3f, 4ak samt del af 2cl og 7000e Løsning By, Løsning.



Lokalplanområdets matrikler.

Langs Vandmøllevej ligger der primært parcelhuse, mens der langs Snejpevej fortrinsvist ligger erhverv. Der er ingen tilkørsler til matriklerne fra Nordre Alle.



## Formålet med lokalplanen

Formålet med lokalplanen er at udlægge området til boligområde i form af åben- og tæt-lave boliger. Lokalplanen har desuden til formål at udvide centerområdet, således at dagligvarebutikken kan udvides på baggrund af en byggeretsgivende lokalplan.

## Beskrivelse af lokalplanens indhold

Lokalplanen har til formål at give mulighed for en byomdannelse fra erhvervsområde til boligområde og en udvidelse af centerområdet.

### Delområder

Lokalplanområdet opdeles i to delområder.

- Delområde I er byggeretsgivende, og fastlægger bestemmelser for bebyggelse inden for delområdet,
- Delområde II fastlægger rammebestemmelser, der skal overholdes i fremtidige lokalplaner.

### Zonestatus

Ved lokalplanens endelige vedtagelse bibeholdes lokalplanområdet i byzone.

### Anvendelse og bebyggelse

Lokalplanområdet skal anvendes til boligbebyggelse og centerformål med tilhørende veje og parkering.

Inden for delområde I fastlægges der bestemmelser for boligområdet med ca. 25 nye parceller til åben-lav eller tæt-lav bebyggelse. I boligområdet disponeres parcellerne omkring en boligvej, der ender med en vendemulighed for renovationskøretøjer.

Inden for delområde I er det muligt at bygge op til 2 etager med en bebyggelsesprocent på 30. Bebyggelsen i området må opføres med en maksimal højde på 8,5 m og grunde må ikke udstykkes med en størrelse mindre end 700 m<sup>2</sup> eller større end 1399 m<sup>2</sup>.

Der skal være luft mellem boligerne som ikke må opføres lige op af naboskel.

Bebyggelsens facader kan fremtræde som teglsten i blank mur, vandskurede eller pudsede facader eller med træbeklædning. Materialerne kan fremtræde i naturfarver, i hvidt, i farver inden for jordfarveskalaen eller disse farvers blanding med hvidt eller sort. Garager, udhuse og lign. skal udføres i træ eller af samme materiale som den primære bebyggelse. Laftehjørner er ikke tilladt.

### Veje og stier

Vejadgangen for lokalplanområdet bliver primært fra Sneppevej, hvor enkelte ejendomme betjenes fra Vandmøllevej. Der udlægges inden for delområde I nye boligveje uformet med vendeplads, som bl.a. skal sikre vendemulighed for renovationsvogne. Boligvejen udlægges med en befæstet kørebanebredde på minimum 5 meter. Vejen skal etableres med fast belægning.

Til hver bolig skal der på egen grund anlægges mindst 2 parkeringspladser for åben-lav bolig og mindst 1 parkeringsplads for tæt-lav bolig. For tæt-lav bebyggelse kan parkeringspladser evt. anlægges som fælles parkering. Carporte og garager tæller med som parkeringspladser.

## Lokalplanens konsekvenser for nærområdet

Da området allerede er byzone og der er eksisterende bebyggelse og parkering i området, vil lokalplanen ikke have den store indflydelse på nærområdet.

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanrammerne 5.B.08, 5.B.09, 5.C.01 og 5.E.09 og udlægger området til boligområde, bycenter og erhvervsområde.

Nye boligbygninger vil skabe øget trafik i lokalplanområdet både på Sneppevej og en udvidelse af dagligvarebutikken. En omdannelse af området fra erhverv til boliger vil også skabe mindre tung trafik i området og gøre det mere sikkert for bløde trafikanter at færdes i området.

## Redegørelse for kommuneplan 2013-2025

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

I henhold til Lov om planlægning kan kommunen selv udarbejde, godkende og administrere lokalplaner, når de er i overensstemmelse med kommuneplanen. Lokalplanområdet er ifølge Hedensted Kommuneplan 2013 – 2025 beliggende i rammeområderne 5.B.08, 5.B.09, 5.C.01 og 5.E.09 og udlagt til boligområde, bycenter og erhvervsområde.

Indenfor kommuneplanramme 5.B.08 må bebyggelsesprocenten højst være 30 procent. Bygningerne i kommuneplanrammen må opføres i 2 etager med en maksimal bygningshøjde på 8,5m.

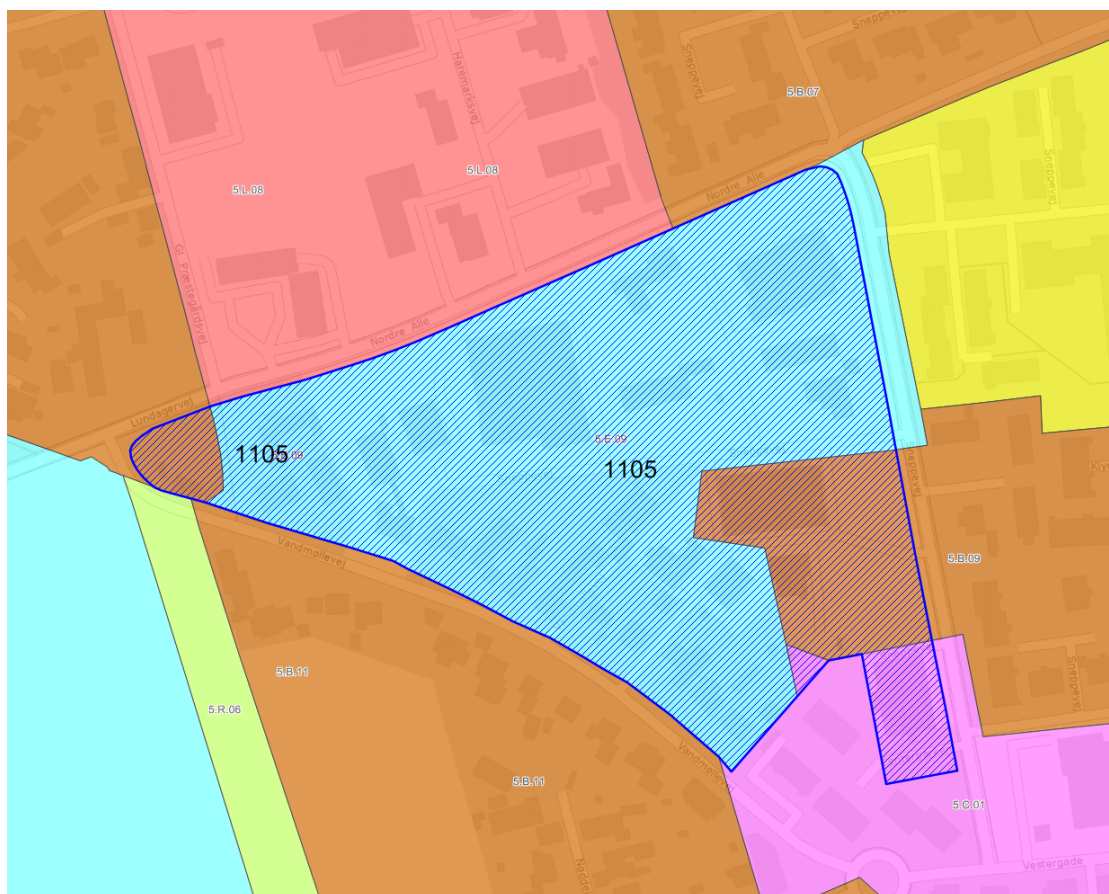
Bebyggelsesprocenten må højst være 60 procent ifølge kommuneplanrammen 5.B.09. Bygningerne i samme kommuneplanramme må opføres i 2 etager med en maksimal højde på 8,5 m.

I kommuneplanramme 5.C.01 må bebyggelsesprocenten højst være 60 procent og bygningerne må opføres i 3 etager med en maksimal højde på 10 m. Der er mulighed for at etablere dagligvarebutikker på op til 3000 m<sup>2</sup> og udvalgswarebutikker på op til 1500 m<sup>2</sup>.

Bebyggelsesprocenten i kommuneplanramme 5.E.09 må højst være 40 procent. Bygningerne må opføres i 2 etager med en maksimal højde på 12 m i sammen kommuneplanramme.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanenrammen, da lokalplanen udlægger arealet til bolig- og centerområde. På den baggrund udarbejdes der et kommuneplantillæg i forbindelse med lokalplanen. Kommuneplantillægget kan ses [her](#).

Endvidere betragets området som et byomdannelsesområdet, hvilket beskrives i kommuneplantillægget som retningslinje til kommuneplan 2013-2025 og i afsnittet om byomdannelse.



Kommuneplanrammer 2013-2025

## Byomdannelsesområde

Byomdannelsesområder er defineret som et område, der har været brugt til erhverv-, havneformål eller lignende aktiviteter, og hvor den oprindelige anvendelse er helt eller delvist ophørt. Området kan indeholde en mindre boligandel, men må ikke være domineret af boligbebyggelse, planområdet kan derfor betragtes som et byomdannelsesområde.

I forbindelse med planlægningsarbejderne vedrørende omdannelse af Snekpevej er støjforholdene med hensyn til virksomhedsstøj kortlagt.

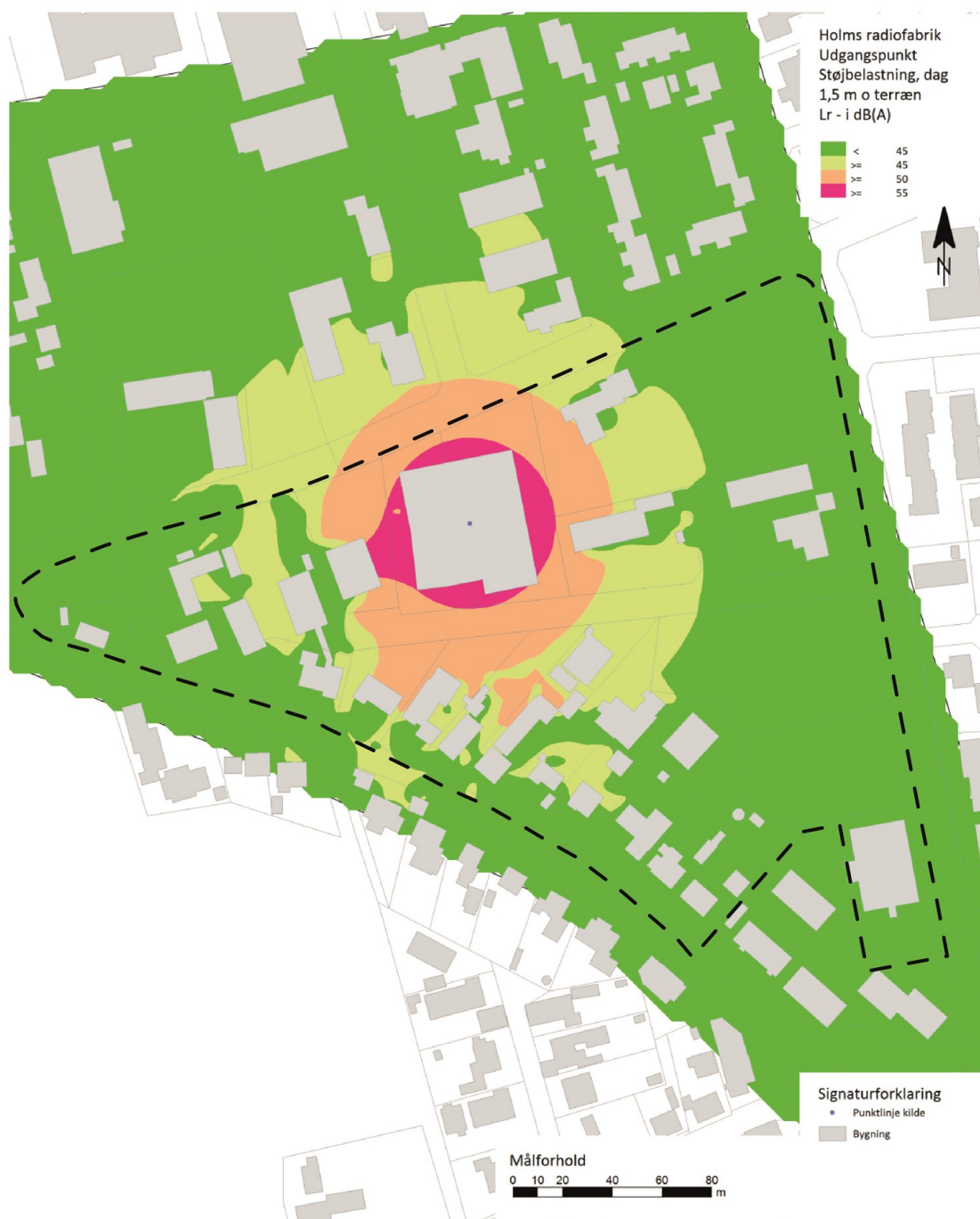
I dette område er der tale om et erhvervsområde der er delvist ophørt. Inden for byomdannelsesområdet er der fire virksomheder;

- Løsning VVS og EL
- Løsning Trælasthandel
- Holms Radiofabrik
- Løsning Service Udlejning

Løsning VVS og EL, Snekpevej 5-9 udfører i dag installationer hos private og større anlægsarbejder for industrien. Ejeren af virksomheden har været med til at sætte planlægningen i gang for området og vil derfor efter vedtagelsen af lokalplanen omdanne ejendommen til boliger.

Løsning Trælasthandel beliggende på Snekpevej 25 står tom og vil med vedtagelsen af lokalplanen blive omdannet til boliger.

Holms Radiofabrik, Snekpevej 21, er miljøgodkendt den 25. april 1991 til overfladebehandling af metaller og/eller plastmaterialer ved hjælp af en elektrolytisk eller kemisk proces. I forbindelse med støjundersøgelsen kan det ses, at virksomheden overskrider de støjgrænser, der er for følsom anvendelse. Det anbefales derfor, at virksomheden lukkes som det første. Der kan dog ifølge lokalplanforslagets bebyggelsesplan opføres boliger på nogle af de andre arealer, mens virksomheden lukkes.



*Holms Radiofabrik indenfor lokalplanområdet.*

Den sidste virksomhed, Løsning Service Udlejning beliggende på Vandmøllevej 26+28 og Snekpevej 17, har i dialogfasen givet udtryk for, at de med tiden vil mindske deres aktiviteter. Ifølge lokalplanforslagets bebyggelsesplan vil deres ejendomme også overgå til boliger. Det vurderes, at støjniveauet fra virksomheden nedbringes i forbindelse med at aktiviteterne mindskes alternativt, at der etableres en teknisk løsning, og at virksomheden dermed på sigt kan overholde miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj.

Udenfor byomdannelsesområdet ligger der yderligere virksomheder som kan give støj i området. En støjundersøgelse har vist, at virksomhederne nord for byomdannelsesområdet ikke give støjproblemer for fremtidige boliger, hvor imod dagligvarebutikken i lokalplanområdet kan give støj problemer. Dette vil blive undersøgt nærmere i en fremtidig lokalplan for dagligvarebutikken.

Ifølge planloven forudsættes det, at støjbelastningen fra virksomheder i forhold til støjfølsom bebyggelse er bragt til ophør i løbet af en periode, der ikke væsentligt overstiger 8 år efter at den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort.

Nedenfor er virksomhedernes støjbelastning til omgivelserne, både i og udenfor lokalplanområdet, angivet. Det ses endvidere, at virksomhederne udenfor lokalplanområdet ikke giver anledning til overskridelse af de vejledende grænseværdier for støj i lokalplanområdet.



*Virksomheder både i og udenfor lokalplanområdet.*

Det vurderes, at det, for de nævnte virksomheders vedkommende, er muligt at tilvejebringe et støjniveau, som er i overensstemmelse med miljøstyrelsens vejledende grænseværdier, uden at virksomhedens drift derved væsentligt forringes.

Hedensted Kommune vil, i forbindelse med miljøtilsyn, påvirke virksomhederne til at reducere deres støjpåvirkning til omgivelserne, enten i form af en teknisk løsning eller en driftsændring, således at det sikres, at miljøstyrelsens vejledende grænseværdier



for støj på sigt overholdes i lokalplanområdet.

### Trafikstøj

Trafikstøjniveauet i området fra de omkringliggende veje er beregnet. Støjniveauet er beregnet for stueetagen og 1. sals indretninger til boliger. Resultatet viser at støjudbredelsen er ukritisk.

## Lokalplanens forhold til anden planlægning

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 byrådet.

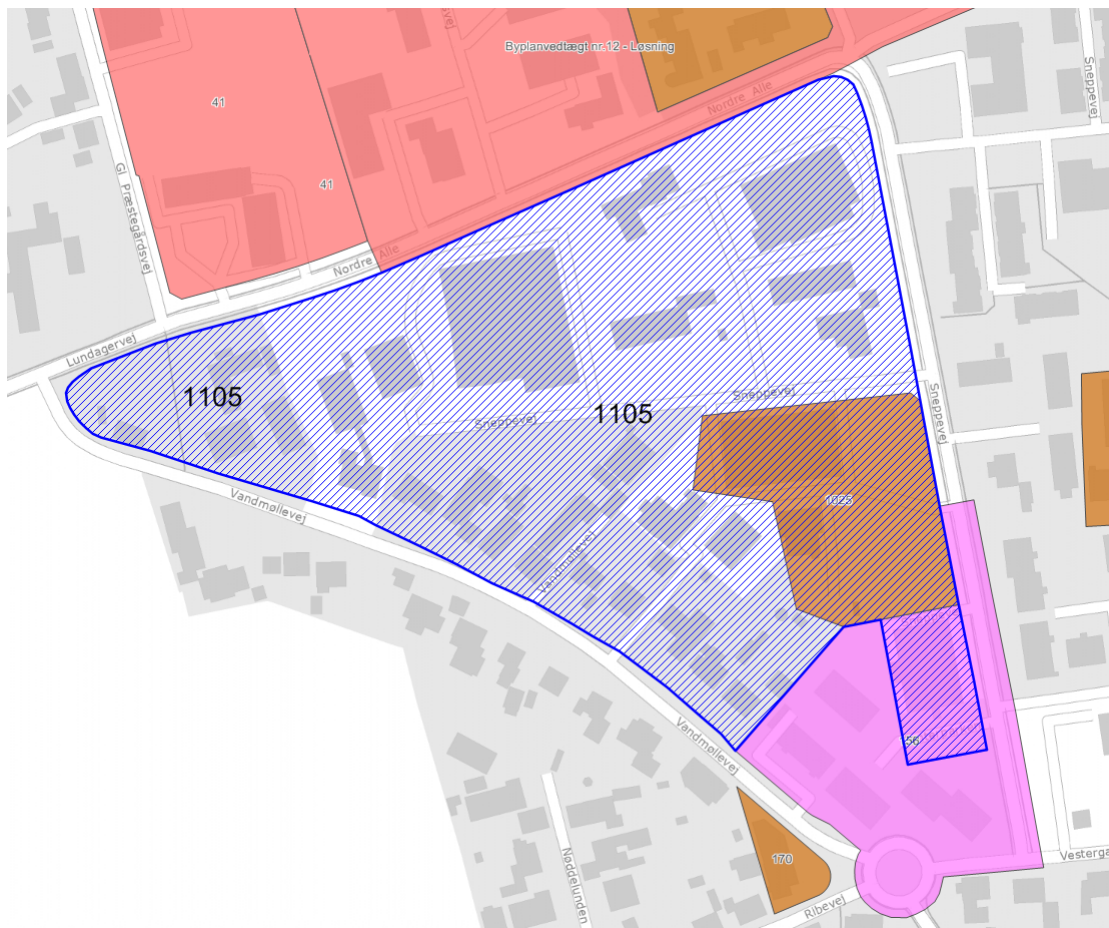
I det følgende redegøres for anden planlægning og lovgivning, der er gældende i lokalplanområdet, samt hvordan der tages hensyn til det i lokalplanen.

## Eksisterende lokalplan og servitutter

### Eksisterende lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af gældende lokalplan nr. 1025 "For 8 punkthuse ved Snejpevej i Løsning", vedtaget i februar 2008 og lokalplan nr. 156 "Centerområde i Løsning", vedtaget i april 2002.

Med den endelige vedtagelse og offentliggørelse af nærværende lokalplan ophæves lokalplan nr. 1025 helt og lokalplan nr. 156 og hæves for det område der er omfattet af lokalplan 1105.



### 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 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 servitutredøgørelse for de arealer, der vedrører lokalplanområdet. Der er tinglyst en række servitutter der bl.a. vedrører diverse ledninger og master. Ledningerne og masterne skal respekteres eller omlægges på bygherres regning.

Nedenfor er listet deklarerationer, der har betydning for planen:

Deklarationer om bebyggelse, benyttelse mv., tinglyst 02.08.1973

Dokumenterne vedrører ejendommen matr. nr. 2ap, 2av, 2bc, 2be, 2cm, 2cr, 2cs, 2ct, 2cv, 2cy, 2cx og 2ds Løsning By, Løsning. Dokumenterne omhandler

bebyggelsesregulerende bestemmelser. Deklarationerne er uforenelig med lokalplanen og aflyses.

Deklaration og beplantningsbælte, tinglyst 18.06.1975

Dokumentet vedrører ejendommen matr. nr. 2cm og 2cv Løsning By, Løsning. Dokumentet omhandler pligt til at vedligeholde og renholde et beplantningsbælte i 10 m bredde. Beplantningen skal have en højde på 2-3 m med undtagelse af områder der ved servitutbestemmelser er pålagt højde på maks. 0.8 m. Deklarationen aflyses i forbindelse med lokalplanen, hvor der laves nye bestemmelser om beplantning.

Deklaration om lokalplan 1025, tinglyst 23.06.2008

Dokumentet vedrører ejendommen matr. nr. 2cr og 2ds Løsning By, Løsning. Dokumentet er en tinglysning af lokalplan 1025 angående 2 punkthuse ved Snekkevej. Lokalplan 1025 erstattes af den nye lokalplan og aflyses.

Deklaration om varslings sirener, tinglyst 25.03.1997

Dokumentet vedrører ejendommen matr. nr. 2cv Løsning By, Løsning. Deklaration om ret til anbringelse af varslings sirener med tilhørende installation. Servitutten er en privat rådighedsservitut og Hedensted Kommune er i dialog med påtaleberettiget.

Deklaration om lokalplan 156, tinglyst 03.06.2002

Dokumentet vedrører ejendommen matr. nr. 2ds og 2p Løsning By, Løsning. Dokumentet er en tinglysning af lokalplan 156 angående centerområde med butikker, boliger, kontorer, restaurant og anden servicevirksomhed. Lokalplan 156 erstattes på de to matrikler af den nye lokalplan og skal derfor aflyses for disse matrikler.

Deklaration om bebyggelse, benyttelse mv, tinglyst 11.12.1925

Dokumentet vedrører ejendommen matr. nr. 2ac og 2p Løsning By, Løsning. Dokumentet omhandler, hvor langt ud mod vejen ejeren må bygge. Deklarationen er uforenelig med lokalplanen og aflyses for matr. nr. 2p Løsning By, Løsning.

Deklaration om byggefelter, parkeringspladser, vedligeholdelse, færdsel m.v., tinglyst 15.09.2003

Dokumentet vedrører ejendommen matr. nr. 2ac og 2p Løsning By, Løsning. Dokumentet fastlægger bestemmelser om byggefelter, parkeringspladser og færdsel. Deklarationen er uforenelig med lokalplanen og aflyses for matr. nr. 2p Løsning By, Løsning.

## Teknisk forsyning

### Varmeforsyning

Lokalplanområdet er i dag og skal fortsat være forsynet med fjernvarme.

### Vandforsyning

Lokalplanområdet vandforsynes fra Løsning vandværk.

### Spildevand

Området er i dag fælleskloakeret med Hedensted Spildevand A/S som ledningsejer. Spildevand og regnvand ledes i fællesledning til Hedensted Renseanlæg, der er beliggende på Ørumvej 48, 8722 Daugård. Efter rensning på renseanlægget ledes det rensede spildevand ud i Rhoden Å. Hvis der tilledes mere regn og spildevand til systemet end der kan rummes, vil fællesledningen udlede urensset spildevand til Gesager Å. Enkelte ejendomme er dog kun spildevandskloakeret, hvilket forventes rettet i spildevandsplanen ved førstkomende lejlighed.

En mertilledning af husspildevand ved etablering af boliger forventes at kunne håndteres inden for ledninger og renseanlægs kapacitet, og under overholdelse af anlæggets udledningstilladelse. Mængden af regnvand forventes reduceret ved etablering af boliger.

### Klimavand

Større regnhændelser skal håndteres inden for lokalplanområdet.

### Affald

Håndtering af affald skal ske i overensstemmelse med affaldsbekendtgørelsen og Hedensted Kommunes gældende regulativ for affald, som kan findes via kommunens hjemmeside.

## Naturbeskyttelse

### Natura 2000

Der ca. 9.000 meter til nærmeste Natura 2000-område, nr. 77, som er Uldum Kær, Tørring Kær og Ølholm Kær.

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

### Trafik og tilgængelighed

Adgangsvejene til delområde I er Sneppevej og Vandmøllevej, hvor delområde II vejbetjenes fra Sneppevej og Centerparken.

Det er ved boligerne muligt at parkere på egen grund.

### Støj

I kommuneplan 2013-2025 ligger hele lokalplanområdet inden for den fælles planlægningszone for støj. Retningslinjerne for den fælles planlægningszone for støj angiver, at der ikke kan planlægges for støjfølsom anvendelse før det er dokumenteret, at det samlede støjniveau er acceptabelt.

Den foretagne støjundersøgelse viser, at den almindelige trafik i området ikke skaber problemer i forhold til støjen til boligerne. Derimod giver virksomhederne i områderne problemer, som er uddybet i afsnittet byomdannelsesområde under redegørelse for kommuneplan 2013-2025.

### Jord

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse såsom boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer for eksempel jord, sand, grus eller varig fast belægning ifølge Jordforureningsloven § 72 b.

Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer, eller der udlægges varig fast belægning.

Dette byzoneareal er ikke omfattet af områdeklassificering jf. jordforureningslovens § 50a.

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."

## Tilladelser fra myndigheder

### Museumsloven

I lokalplanområdets sydvestlige del findes en registrering fra 1905 af en overpløjet gravhøj. Det er usikkert, nødagtigt hvor højen har ligget. Lokalplanområdets nordvestlige hjørne går ind i den historiske landsby, som kan rumme arkæologiske levn fra middelalder og renæssance.

Lokalplanområdets beliggenhed mellem den historiske Løsning landsby og sognekirken antyder sammen med landskabets oprindelige form, at det er oplagt for forhistorisk bebyggelse. Da lokalplanområdet er tæt bebygget og har store arealer med fast belægning, er det begrænset, hvor mange fortidsminder, der kan være bevaret.

VejleMuseerne anbefaler at man forud for anlægsarbejder, som omfatter større dele af de hidtil urørte arealer, henvender sig til museet for en arkæologisk vurdering af det konkrete projekt. Gøres der ved anlægsarbejder i lokalplanområdet fund af fortidsminder, skal den del af arbejdet, som berører fundet, indstilles, og VejleMuseerne tilkaldes, jf. museumslovens §27.

### Lov om offentlige veje

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

### Bygningsreglementet

Alt bebyggelse og ændret anvendelse kræver byggetilladelse. En ansøgning om byggetilladelse skal sendes til Hedensted Kommune.

### Nedsivning af regnvand

Der skal søges tilladelse via kommunens hjemmeside.



## Bestemmelser

I henhold til Lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 med senere ændringer, fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.



## § 1 Formål

Lokalplanens formål er at sikre

- at området omdannes til boligformål
- at skabe mulighed for opførelse af åben-lav og tæt-lav boliger til helårsbeboelse inden for delområde I
- at delområde II udvides til centerformål.

## § 2 Område- og zonestatus

### § 2.1 Afgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter af matr. nr. 2af, 2ag, 2ah, 2ao, 2ap, 2as, 2at, 2au, 2av, 2b, 2bc, 2be, 2bg, 2cm, 2cr, 2cs, 2ct, 2cu, 2cv, 2cx, 2cy, 2ds, 2p, 3f, 4ak samt del af 2cl og 7000e Løsning By, Løsning, samt alle matrikler, som udstykkes efter lokalplanens endelige vedtagelse.

### § 2.2

Lokalplanens område opdeles i delområde I og II, som angivet på kortbilag 2; Lokalplankort.

### § 2.3

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

## § 3 Arealanvendelse

### § 3.1

Delområde I må kun anvendes til boligområde samt vej- og teknisk anlæg, herunder overfladisk håndtering af regnvand og grønne fællesarealer.

Bestemmelserne i lokalplanen er byggeretsgivende for delområde I.

### § 3.2

Delområde II må kun anvendes til centerområde med dagligvarebutik, parkeringspladser og tilhørende veje.

Opførelse af byggeri inden for delområde II kan kun ske ved udarbejdelsen og vedtagelsen af én byggeretsgivende lokalplan.

### § 3.3

Arealanvendelsen af lokalplanområdet skal følge principperne på kortbilag 2.

### § 3.4

Der må i delområde I ikke opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves erhverv som værksteds-, fabrikations- og oplags- eller vognmandsvirksomhed.

## § 4 Udstykninger

### § 4.1

Der må kun foretages udstykning og sammenlægning af matrikler i overensstemmelse med principperne på kortbilag 2.

### § 4.2

I delområde I må ingen grunde udstykkes mindre end 700m<sup>2</sup> og større end 1399 m<sup>2</sup>.

## § 5 Veje, stier og parkeringsforhold

### § 5.1

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Sneppevej, Vandmøllevej og Centerparken som vist på kortbilag 3.

### § 5.2

Veje skal i princippet anlægges og udformes som vist på kortbilag 3 og efter gældende vejregler.

### § 5.3

I delområde I afsluttes de lukkede veje med en vendeplads, der dimensioneres i overensstemmelse med vejreglerne for at skabe vendemulighed for renovationsvogn, lastvogne o.lign.

### § 5.4

Der må kun etableres én overkørsel på maksimum 5,5 meter til hver bolig.

### § 5.5

I delområde I skal der anlægges mindst 2 parkeringspladser til hver bolig.

## § 6 Tekniske anlæg

### § 6.1

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

### § 6.2

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

Eksisterende ledningsanlæg skal respekteres eller omlægges efter ledningsejernes anvisninger.

### § 6.3

Bebyggelsen skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.

### § 6.4

Bebyggelsen skal tilsluttes offentligt spildevandsnet.

### § 6.5

Bebyggelsen skal forsynes med vand fra alment vandværk.

## § 7 Bebyggelsens omfang og placering

### § 7.1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30% for den enkelte ejendom i delområde I.

### § 7.2

Bebyggelsens højde, i delområde I, må ikke overstige 8,5 meter målt fra eksisterende terræn.

### § 7.3

I delområde I må bebyggelsen maksimalt opføres i 2 etager.

### § 7.4

Ny bebyggelse i delområde I skal placeres minimum 2,5 m. fra skel.



## § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

Delområde I

### § 8.1

Facader kan fremtræde i tegl eller som vandskurede eller pusede facader eller med træbeklædning. Udvalgte mindre partier på op til 30 % af facadearealet kan være i træ, glas, aluminium, zink eller lignende.

### § 8.2

Bygningsdele i træ må ikke opføres med laftehjørner.

### § 8.3

Tage skal udføres som saddeltag uden valm eller med ensidig taghældning, herunder fladt tag.

### § 8.4

Tage må udføres i grå eller sorte nuancer med en beklædning af tegl, beton, tagpap eller skifer.

### § 8.5

Tage må ikke dækkes med blanke eller reflekterende materialer med en glansværdi over 14. Solceller og solfanger er undtaget, se § 6.1.

### § 8.6

Småbygninger, herunder garager, carporte og udhuse mindre end 30 m<sup>2</sup> må udføres med andre facade- og tagmaterialer.

## § 9 Ubebyggede arealer

Delområde I

### § 9.1

De ubebyggede arealer må ikke anvendes til oplag og henstilling af campingvogne, både og ikke indregistrerede køretøjer. Der må endvidere ikke være nogen form for oplag af materialer.

### § 9.2

I lokalplanområdet må der ikke ske langtidsparkering af lastbiler.

### § 9.3

I lokalplanområdets delområde I må der ikke opstilles skilte eller reklamer, herunder firmaflag.

### § 9.4

Hegn mod naboer og veje skal etableres som levende hegn/hæk, træer eller buske.

Der må ikke etableres andet hegn eller mur nærmere end 2,5 m fra skel, med undtagelse af trådhegn. Trådhegn tættere på skel end 2,5 m, må kun etableres bag et levende hegn og må ikke overstige det levende hegns højde.

### § 9.5

Der skal ud mod Nordre Alle plantes et beplantningsbælte på minimum 5 meter, bestående af træer og buske.

### § 9.6

Terrænregulering af de enkelte grunde skal holdes indenfor +/- 0,5 m. Afgravning eller påfyldning af terræn må ikke finde sted nærmere naboskel end 0,5 m og herfra med et anlæg på maksimalt 1:1,5.

### § 9.7

Der skal indrettes anlæg til håndtering af regnvand.

## § 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

### § 10.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet kollektiv varmforsyning, offentligt spildevandsnet, samt alment vandværk.

### § 10.2

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

## § 11 Grundejerforening

### § 11.1

Der skal oprettes en grundejerforening indenfor lokalplanens delområde I, når 50 % af bebyggelsen står færdig. Medlemspligt af grundejerforeningen indtræder ved erhvervelsen af en ejendom beliggende med vejtilslutning eller udkørsel til Snejpevej i lokalplanområdet, eller for den oprindelige ejer ved påbegyndelse af udstykning og bebyggelse i overensstemmelse med lokalplanen.

### § 11.2

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af områdets fællesarealer og anlæg til håndtering af vand fra større regnhændelser. Grundejerforeningen skal efter overtagelse af fællesarealer tillige forestå etablering af eventuelle nyanlæg.

Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

### § 11.3

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Hedensted Kommune.

### § 11.4

Grundejerforeningen er pligtig til at eje og tage skøde på de i lokalplanen udlagte og anlagte veje, stier, fællesarealer og fællesanlæg.

## § 12 Aflysning af lokalplan og servitutter

### § 12.1

Der ophæves følgende servitutter:

02.08.1973-947908-55 Dok om bebyggelse, benyttelse mv.  
02.08.1973-947911-55 Dok om bebyggelse, benyttelse mv.  
02.08.1973-947913-55 Dok om bebyggelse, benyttelse mv.  
02.08.1973-947915-55 Dok om bebyggelse, benyttelse mv.  
02.08.1973-947951-55 Dok om bebyggelse, benyttelse mv.  
18.06.1975-16851-55 Dok om beplantningsbælte.  
02.08.1973-947953-55 Dok om bebyggelse, benyttelse mv.  
23.06.2008-21680-55 Lokalplan 1025  
02.08.1973-947956-55 Dok om bebyggelse, benyttelse mv.  
02.08.1973-947958-55 Dok om bebyggelse, benyttelse mv.  
02.08.1973-947960-55 Dok om bebyggelse, benyttelse mv.  
02.08.1973-947962-55 Dok om bebyggelse, benyttelse mv.  
02.08.1973-947967-55 Dok om bebyggelse, benyttelse mv.  
02.08.1973-947965-55 Dok om bebyggelse, benyttelse mv.  
02.08.1973-947969-55 Dok om bebyggelse, benyttelse mv.  
03.06.2002-28830-55 Lokalplan nr. 156  
11.12.1925-947905-55 Dok om bebyggelse, benyttelse mv.  
15.09.2003-50907-55 Dok om byggefelter, parkeringspladser, vedligeholdelse, færdsel m.v.

### § 12.2

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

### § 12.3

Med vedtagelsen af denne lokalplan ophæves lokalplan nr. 1025 helt og lokalplan nr. 156 ophæves for det område der berøres af lokalplanen.

## Samlet konklusion af miljøscreening

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

Derfor er der ikke krav, om udarbejdelse af en miljøvurdering i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer, lovbekendtgørelse nr. 1533 af 10/12/2015.

De væsentligste mulige miljøpåvirkninger i området kan på baggrund af screeningen afgrænses til støjpåvirkning fra virksomhederne i og udenfor afgrænsningen samt klimapåvirkningen, herunder regnvand på terræn ved skybrud som kan være blandet med spildevand.

Der er foretaget en støjundersøgelse, som viser, at virksomhederne udenfor områder ikke giver væsentlige problemer, men at virksomhederne indenfor lokalplanområdet gør. Dette kan løses ved etablering af støjafskærmninger i 2,5 meters højde omkring virksomhederne der kan give problemer. Da kommuneplantillægget udlægger området som et byomdannelsesområde vil virksomhederne, som kan give støjbelastningen, efter de 8 år fra lokalplanens vedtagelse skulle etablere de støjbegrænsede foranstaltninger, hvis de endnu ikke er afviklet.

Området er i dag fælleskloakeret, enkelte ejendomme er dog spildevandskloakeret. En mertilledning af husspildevand ved etablering af boliger forventes at kunne håndteres inden for ledninger og renseanlægs kapacitet. Dertil kan afledning af regnvand forventes reduceret ved en ændring af befæstelsesgraden fra maks. 60% til maks. 40%. Der skal anlægges nedsivningsområder til håndtering af større regnhændelser. Eventuelle miljøpåvirkninger fra større regnhændelser vil således ikke øges som konsekvens af etablering af lokalplanområdet.

Hedensted Kommune har foretaget en screening af planforslagene og har afgjort, at de ikke vil have en væsentlig indvirkning på miljøet. Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering er truffet på baggrund af lovens § 3, stk. 2, idet der planlægges for et projekt, som ikke er omfattet af bekendtgørelsens bilag 3 eller 4.

Det samlede miljøscreeningsskema findes [her](#).

## Klagevejledning miljøscreening

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

Efter § 16 stk. 1 i [bekendtgørelse om lov nr. 1533 af 10. december 2015 om miljøvurdering af planer og programmer](#) med senere ændringer, kan der klages efter de regler, som planen eller programmet udarbejdes efter.

Afgørelser om miljøvurdering i forbindelse med lokalplan kan således forelægges Planklagenævnet jf. Planlovens § 58 stk. 1, som ændret ved [lov nr. 1658 af 20. december 2016 om Planklagenævnet](#).

### Hvis du vil klage

Hvis du vil klage over en afgørelse, truffet af Hedensted Kommune, skal du indgive klagen via Planklagenavnets 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.

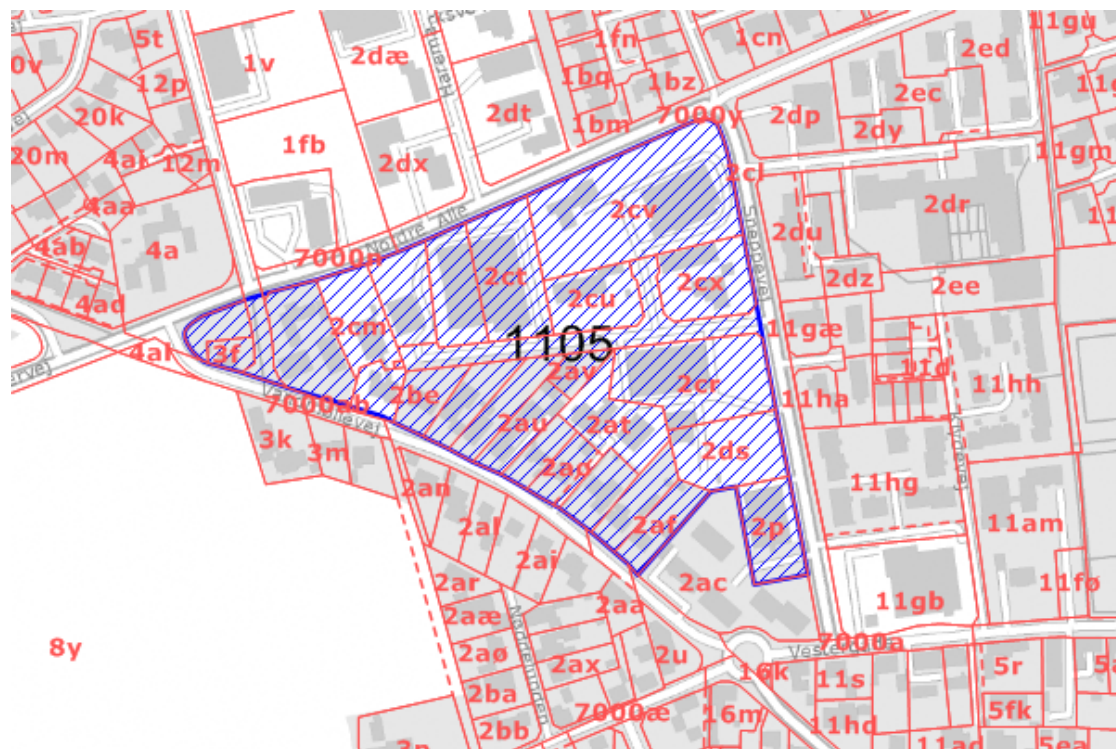
### Klagefrist

Klagefristen er 4 uger fra annoncering på kommunens hjemmeside om vedtagelsen af planen.

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



## Kortbilag 2



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

### Kortbilag 3



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

## Vedtagelse

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

På byrådets vegne

Kirsten Terkilsen

Jesper Thyrring Møller

Borgmester

Kommunaldirektør

Lokalplanen indberettes på [www.plansystem.dk](http://www.plansystem.dk)