

Boliger ved Skolegade i Løsning

Lokalplan 1120

Forslaget skal høres af byrådet den 24.04.2019



HEDENSTED
KOMMUNE

Indholdsfortegnelse

Offentlig høring	1
Baggrund og indhold	2
Formålet med lokalplanen	6
Lokalplanens indhold	7
Bestemmelser	9
§ 1 Formål	10
§ 2 Område- og zonestatus	11
§ 3 Områdets anvendelse	12
§ 4 Udstykninger	13
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold	14
§ 6 Tekniske anlæg	15
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	16
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	17
§ 9 Ubebyggede arealer	18
§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	20
§ 11 Grundejerforening	21
§ 12 Aflysning af lokalplan og servitutter	22
Redegørelse	23
Redegørelse for kommuneplan 2017-2029	24
Retningslinje 6.1 - Støj	25
Retningslinje 7.1 - Særlige naturbeskyttelsesinteresser og potentielle naturområder	26
Retningslinje 7.2 - Økologiske forbindelser	27
Retningslinje 8.2 - Klimatilpasningsområder	28
Retningslinje 10.4 - Geologi	29
Retningslinje 11.1 - Kulturmiljøer	30
Konsekvenser for nærområdet	31
Eksisterende lokalplan og servitutter	32
Teknisk forsyning	34
Naturbeskyttelse	36
Miljøforhold	37
Ekspropriation	38
Tilladelser fra myndigheder	40
Miljøscreening	42
Klagevejledning miljøscreening	44

Kortbilag 1	46
Kortbilag 2 A	47
Kortbilag 2 B	48
Kortbilag 3	49
Vedtagelse	50
Retsvirkninger	51
Klagevejledning lokalplan	52

Offentlig høring

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

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

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

Offentlig Høring

I henhold til Lov om planlægning § 24, stk. 5, sættes høringsperioden for lokalplanen til 4 uger. Høringsperioden er vurderet i henhold til Lov om planlægning § 24, stk. 7, at være en passende frist og tillader rimelig tid til at informere offentligheden og til, at offentligheden kan forberede sig på og opnå reel deltagelse i processen.

Forslag til lokalplan 1120 er i offentlig høring i perioden *dd. måned åååå* til *dd. måned åååå*.

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

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

Yderligere spørgsmål

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

Hedensted Kommune - By og Landskab

Niels Espes Vej 8

8722 Hedensted

byoglandskab@hedensted.dk

Tlf: 7975 5606



Baggrund for lokalplanen

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske i udviklingsplanen for Løsning om at udvikle boliger. I udviklingsplanen har der i en dialog mellem borgergrupper i Løsning, lokalpolitikere og Hedensted Kommune, været udpeget en række indsatsområder, som skal være med til at pege på, hvordan og hvor Løsning skal udvikles i de kommende år. Grundlæggende har der været et ønske om og behov for, at byen og dens omgivelser styrkes, fremhæves og bindes sammen, så byen fremadrettet kan tilbyde attraktive og alsidige boliger dels til byens borgere, men også til potentielle tilflyttere. En anden grundpille gennem processen har været at styrke rammerne for byens aktive sports- og foreningsliv samt det lokale engagement generelt.

Lokalplanområdet imødeser et overordnet ønske, om at Løsning byudvikles mod øst med nærhed til skoven og idéerne om, at by og skov smelter sammen.



Områdefgrænsningen er vist med blå på kortet



Luftfotoet er taget fra nord mod syd. Lokalplanområdet ligger inde i det felt, som er kaldt "Nyt boligområde ved Skolegade og ny placering af Løsning Stadion".

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet er beliggende i Stubberup, Løsning på den østlige side af jernbanen, og er ca. 6,1 ha stort. I den vestlige del af lokalplanområdet er der eksisterende parcelhuse samt en firlænget gård, der vejbetjenes fra Skolegade. I den nordøstlige del af lokalplanområdet er der en virksomhed med bolig, der vejbetjenes fra Østergade og Stubberupvej. Det resterende af området er i dag landbrugsjord. Den østlige del af lokalplanens område grænser op til fredsskov.

Løsning Skole ligger ca. 200 meter vest for lokalplanområdet, og idrætspladsen ved Tranebovej ligger ca. 500 meter mod sydvest. Umiddelbart øst for lokalplanarealet er et større skovområde, hvilket sammen med dødislandskabet med flere mindre bakker og huller er kendetegnet for dette område .



Lokalplanområdet set fra Skolegade mod nordøst. I venstre side ses et af de eksisterende huse i området.



Her står man inde i lokalplanområdet og kigger mod nord. I baggrunden ses gården beliggende på Skolegade 3C.



Lokalplanområdet mod øst. I baggrunden ses skoven øst for lokalplanområdet.

Formålet med lokalplanen

Formålet med lokalplanen er at sikre, at området anvendes til boligformål med mulighed for at opføre både åben-lav og tæt-lav boliger. Boligområderne skal udformes således, at de spiller sammen med natur- og skovrejsningsområderne, samt skaber sammenhængende rekreative kvaliteter i området. Derfor skal lokalplanen desuden sikre, at der udlægges og integreres rekreative arealer i boligområdet, hvori håndtering af overfladevand og stier indarbejdes som rekreative elementer.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for at anvende arealet til boligformål, til både åben-lav og tæt-lav boliger. Lokalplanen indeholder bestemmelser omkring bebyggelsens omfang og placering, ubebyggede arealer mv. Lokalplanområdet ligger i byzone og fastholdes i byzone.

Med lokalplanens vedtagelse aflyses gældende Lokalplan nr. 100, som udlægger størstedelen af arealet til åben-lav bebyggelse samt jordbrugsparceller. Endvidere aflyses Lokalplan nr. 83, der udlægger en del af området til blandet bolig og erhverv.

Området deles op i fire delområder A, B, C og D, der definerer områdets mulige anvendelse og fremtidige bebyggelsestyper. Delområde A og D kan både anvendes til åben-lav og tæt-lav bebyggelse. For at udnytte muligheden for at opføre nye boliger er der stillet krav om etableringen af en støjskærm mod henholdsvis Skolegade, Østergade og Stubberupvej før ibrugtagning. Delområde C skal anvendes til åben-lav bebyggelse. Grundene til åben-lav bebyggelse skal minimum være 800 m² og til tæt-lav minimum 200 m².

Delområde B skal fastholdes som en boligejendom og kan ikke udstykkes yderligere. Ved at fastholde ejendommen bevares en del af strukturen fra landsbyen Stubberup.

Bebyggelsen

Bebyggelsesprocenten i delområderne A, C og D må ikke overstige 30% ved åben-lav og 40% ved tæt-lav bebyggelse. Indenfor delområde B må bebyggelsesprocenten ikke overstige 15%. Bebyggelsesprocenten regnes for den enkelte ejendom. De rekreative arealer kan ikke medregnes i bebyggelsesprocenten. Bebyggelsens højde må ikke overstige 8,5 m og 2 etager.

Indenfor delområde A og D fastsættes en vejbyggelinje mod Skolegade, Østergade og Stubberupvej på 12m fra vejmidten. Indenfor denne må der ikke etableres bebyggelse eller anlæg, der senere hen kan være til hinder for en eventuel vejudvidelse. Endvidere skal der opføres støjskærmende foranstaltninger mod Skolegade, Østergade og Stubberupvej, hvis der opføres ny bebyggelse. Støjforanstaltningerne skal have et grønt udtryk eksempelvis i form af en plantevæg, skærm med klatrende planter op ad eller en beplantet støjvold. De støjskærmende foranstaltninger skal etableres før ny bebyggelse tages i brug.

Al bebyggelse herunder garager, carporte, udhuse og lignende skal placeres minimum 5 m fra vejskel og minimum 2,5 m fra øvrige skel. Hvis der indenfor delområde delområde A og D opføres tæt-lav bebyggelse kan den sammenhængende bebyggelse opføres i skel. Bygningsvolumet skal stadig placeres minimum 5 m fra vejskel og 2,5 m fra øvrige skel.

Der fastsættes endvidere bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden for at sikre en sammenhæng i området samt en bebyggelse af en vis kvalitet. Hvis der opføres tæt-lav bebyggelse skal denne i udtryk og materialitet fremstå som en samlet bebyggelse. Det vil sige, at bebyggelsens form, farve og materialer skal være ens for hvert projekt.

Vejadgang og ubebyggede arealer

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Skolegade, Østergade og Stubberupvej i princippet som vist på kortbilag 2. Vejene indenfor lokalplanens område skal etableres efter gældende vejregler. Kørebanen skal etableres med en fast belægning som eksempelvis asfalt eller betonsten. Ved indgangen til delområde C og D udlægges et område med mulighed for fælles håndtering af affald. Hvis der er behov for at udvide vejarealet f.eks. for at renovationsbilen kan vende ved affaldspladsen, skal der benyttes græsarmering eller lignende, for at området bevarer sit grønne udtryk.

Regnvandet fra lokalplanens delområde C og D håndteres på overfladen indenfor disse

delområdets rekreative arealer. For at sikre at arealerne bidrager til værdien som rekreativt område, skal søer, regnbede, trug med videre etableres med flade brinker, og må ikke indhegnes. De samme anlæg til håndtering af den daglige regn skal benyttes til at lede klimaregn væk fra området.

For at sikre den overordnede vision fra udviklingsplanen om en bydel med skoven tæt på, skal der plantes træer i grupper. Beplantningsgrupperne intensiveres jo tættere på skoven de er. Samtidig holdes der en afstand på 30 m til den fremtidige bebyggelse, for at sikre forbindelsen, kigget og skoven som værdifuldt levested for dyr og planter. Indenfor delområde B og C etableres beplantningsbælter mellem delområderne.

I de rekreative områder kan der etableres stier, anlæg og bebyggelse der understøtter områdets anvendelse som rekreative arealer. Det kan eksempelvis være legeområde, shelter, bålplads eller lignende. Der skal etableres en stiforbindelse til skoven som er vist som et princip på kortbilag 2.

Bestemmelser

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



§ 1 Formål

Lokalplanens formål er at sikre

- at området anvendelse til boligformål,
- at boligområdet udformes således, at det spiller sammen med de omkringliggende natur- og skovrejsningsområder, og skaber sammenhængende rekreative kvaliteter i området, samt
- at integrere de rekreative arealer i boligområdet, hvori håndtering af overfladevand og stier indarbejdes som rekreative elementer.

§ 2 Område- og zonestatus

§ 2.1 Afgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 12t, 25a, 25n, 1e, 1f, 1a, 1d, 1h, 1c, 1b, 11a, 1g, 12o, 12s del af 12u og del af 55, Stubberup By, Løsning samt alle matrikler, som udstykkes efter lokalplanens endelige vedtagelse.

§ 2.2 Zonestatus

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

§ 3 Arealanvendelse

§ 3.1 Anvendelse

Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål med dertilhørende vej-, sti- og fællesarealer.

§ 3.2 Delområder

Området deles op i delområderne A, B, C og D som vist på kortbilag 1.

Delområde A kan anvendes til åben-lave og tæt-lave boliger.

Delområde B skal fastholdes som en enkeltstående boligejendom i den eksisterende by.

Delområde C skal anvendes til et åben-lavt boligområde med tilhørende veje og rekreative arealer i princippet som vist på kortbilag 2.

Delområde D skal anvendes til et åben-lavt eller tæt-lavt boligområde med tilhørende veje og rekreative arealer i princippet som vist på kortbilag 2.

§ 4 Udstykninger

§ 4.1

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

§ 4.2

Grunde til åben-lav bebyggelse skal udstykke med en minimum grundstørrelse på 800 m².

Grunde til tæt-lav bebyggelse skal udstykes med en minimum grundstørrelse på 200 m².

§ 4.3

Der må ikke foretages yderligere udstykning indenfor delområde B.

§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold

§ 5.1

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Skolegade, Østergade og Stubberupvej. Delområde C og D vejbetjenes fra Skolegade i princippet som vist på kortbilag 2.

§ 5.2

Der skal anlægges mindst 2 parkeringspladser til hver åben-lav bolig og mindst 1½ parkeringsplads pr tæt-lav bolig.

Der må etableres fælles parkeringsarealer på fællesarealerne til den tæt-lave bebyggelse.

§ 5.3

Vejanlæg skal etableres efter gældende vejregler.

§ 5.4

Boligvejene udlægges med en vejbredde på minimum 8,5 m og anlægges med en kørebanebredde på minimum 5,5 m.

Adgangsvejen til området indtil pladsen med affaldshåndteringen udlægges med en vejbredde på minimum 9 m og en kørebanebredde på minimum 6 m.

§ 5.5

Veje skal etableres med en fast belægning som f.eks. asfalt eller betonsten. Der kan etableres køreareal i de rekreative arealer, de skal bestå af græsarmering eller ligende.

Ad §

Ad. 5.5 Hvis der er behov for at udvide vejarealet f.eks. for at renovationsbilen kan vende ved affaldspladsen, skal der benyttes græsarmering eller lignende, således området bevarer sit grønne udtryk.

§ 5.6

I de rekreative arealer kan der etableres stier.

Der skal etableres en adgang til skoven øst for lokalplanens område. Stien er vist som princip på kortbilag 2.

§ 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 samt 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 offentligt spildevandsnet.

§ 6.4

Der skal etableres anlæg til håndtering af regnvand indenfor lokalplanens afgrænsning i princippet som vist på kortbilag 2. Anlæggene skal benyttes til nedsivning af hverdagsregn og fungere som vandvej for klimaregn.

Ad §

Ad. §6.4 Hverdagsregn diffeneres som en 5-års-hændelse. Se også § 9.4 og 9.5.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

§ 7.1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 % for den enkelte ejendom ved åben-lav bebyggelse i delområde A, C og D.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 % for den enkelte ejendom ved tæt-lav bebyggelse i delområde A og D.

Bebyggelsesprocenten må i delområde B ikke overstige 15 %.

Ad §

Ad. §7.1. De fælles friarealer kan ikke regnes med i bebyggelsesprocenten. Bebyggelsesprocenten regnes for den enkelte ejendom.

§ 7.2

Bebyggelsens højde må ikke overstige 8,5 meter målt fra terræn.

§ 7.3

Bygninger må maksimalt opføres i 2 etager.

§ 7.4

Indenfor delområde A og D fastsættes en vejbyggelinje mod Skolegade, Østergade og Stubberupvej på 12 m fra vejmidten.

§ 7.5

I delområde C og D må der ikke opføres bebyggelse tættere på den østlige lokalplanafgrænsning end 30 m.

§ 7.6

Al bebyggelse herunder garager, carporte, udhuse og lignende skal placeres minimum 5 m fra vejskel og minimum 2,5 m fra øvrige skel.

Hvis der indenfor delområde A og D opføres tæt-lav bebyggelse kan den sammenhængende bebyggelse opføres i skel mod nabo.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

§ 8.1

Tage skal opføres med enten sadeltag, ensidig taghældning eller fladt tag. Den maksimale taghældning fastsættes til 30 grader.

§ 8.2

Tagbeklædning skal være sort eller have mørkegrå nuancer og udføres med enten tegl- eller betonsten, tagpap med listedækning, zink eller skifer. Tagene kan også udføres som grønne tage. Eventuelle glasoverdækninger, ovenlysvinduer og lignende skal udformes eller inddækkes, så de indgår som en del af taget i en arkitektonisk helhed.

Ad §

Ad § 8.5 Eksempelvis kan glasoverdækninger følge tagets hældning og visuelt være en integreret del af taget. Inddækninger kan være udført i samme farver eller materialer som taget. Solceller - se §§ 6.1 og 8.2.

§ 8.3

Ingen bygningsdele, beklædninger, tagmaterialer, solfangere eller solceller må udføres med signalfarver eller i reflekterende materialer med en glansværdi over 30. Vinduer, solceller og solfangere er undtaget herfra, se § 6.1.

Solceller og solfangere skal være sorte og må kun opsættes på sorte tagflader og facader og skal følge konstruktionen eller integreres i fladen.

§ 8.4

Farver på facader skal ligge inden for nuancer af et farvespektrum relateret til jordfarverne eller farver fremkommet ved en blanding af disse, eller fremstå i sort eller hvid.

§ 8.5

Facader kan udføres som murværk i tegl, fremstå som vandskurede eller pudsede vægge. Mindre partier kan udføres som lette facader af træ, glas, aluminium, zink, kompositmaterialer eller lignende.

§ 8.6

Småbygninger som carporte, udestuer, overdækninger og udhuse på mindre end 30 m², må også opføres i glas, fibercement, træ, zink, stål eller lignende materialer.

Tage på småbygninger skal have samme hældning som den øvrige bebyggelse på grunden. Legehuse og drivhuse er undtaget herfra.

§ 8.7

Såfremt der opføres tæt-lav bebyggelse, skal denne i udtryk og materialitet fremstå som én samlet bebyggelse.

§ 8.8

Der må opsættes ét skilt på facaden på maksimalt 0,5 m². Skiltet må ikke have signalfarver eller have en reflekterende overflade, og skal udføres, så de ikke forekommer som gennemlyste skilteflader. Belysning af skilte skal være stationær og blændfri, og skilte må ikke være bevægelige.

§ 9 Ubebyggede arealer

§ 9.1

Inden for lokalplanområdet må de ubebyggede arealer ikke anvendes til oplag og henstilling af campingvogne, både og ikke indregistrerede køretøjer. Trailere til personbiler skal parkeres på egen grund.

§ 9.2

I lokalplanområdet må der ikke ske langtidsparkering af lastbiler.

§ 9.3

Der skal etableres 4-5 m brede beplantningsbælter bestående af hjemmehørende arter i princippet som vist på kortbilag 2 indenfor helholdsvis delområde B og C.

Ad §

Ad § 9.3: Hjemmehørende arter vil sige træer og buske, der vokser i området i forvejen. De hjemmehørende træer og buske har en betydning for variationen i dyrelivet, der er større end den, de nyindførte arter har. Samtidigt er arterne mere robuste for dette steds vejr-, jordbunds- og klimaforhold. Eksempler på disse arter kan være kornel, hassel, gedeblad, hyld, birk, kirsebær, fuglekirsebær, røn, solbær, tjørn, slåen, ribs, æble, eg med flere.

§ 9.4

Regnvand skal inden for delområde C og D såvidt det er muligt håndteres synligt på overfladen via regnbede, grøfter eller andre LAR-løsninger. Regnvandsbassiner, søer, grøfter og lignende må ikke indhegnes. Princippet for håndtering af overfladevand inden for delområde C og D er vist på kortbilag 2.

§ 9.5

Terrænreguleringer på de enkelte grunde skal holdes inden for +/- 0,5 m fra byggemodnet terræn. Afgravning eller påfyldning af terræn må ikke finde sted nærmere naboskel end 0,5 m og herfra med et anlæg på maks. 1:1,5.

I forbindelse med anlæg til håndtering af regnvand, må der foretages den nødvendige terrænregulering, for at sikre vandets tilløb til regnvandsbassiner, grøfter og trug.

§ 9.6

I de rekreative arealer må der kun opføres mindre tekniske anlæg og sekundære bygninger, som understøtter områdets anvendelse. Bygningerne må maksimalt være 10 m².

Der må ikke opføres bebyggelse eller anlæg i arealet omfattet af fredsskov indenfor delområde A og B.

Tilstanden må ikke ændres på søen indenfor delområde B.

§ 9.7

Der kan indrettes en plads ved indgangen til området til en fælles håndtering af affald fra delområde C og D i princippet som vist på kortbilag 2.

§ 9.8

Indenfor delområde A skal der i forbindelse med opførelse af nye boliger etableres en støjafskærmning på en højde på 2 m mod Skolegade, Østergade og/eller Subberupvej. Størskærmen skal etableres som en plantevæg eller dækkes af klatrende planter med tiden så som eksempelvis Efeu. Alternativt kan det opføres som en støjvold med beplantning.

§ 9.9

I de rekreative arealer skal der plantes grupper af træer og buske bestående af hjemmehørende arter i princippet som vist på kortbillag 3. Tætheden af beplantningsgrupperne øges mod skoven i øst.

Ad §

Se Ad § 9.3.

§ 9.10

I de rekreative arealer kan der etableres anlæg og bebyggelse der understøtter områdets anvendelse som rekreativt område som eksempelvis legeområde, shelters, bålsted og lignende.

§ 9.11

Der må kun etableres levende hegn i skel som eksempelvis hæk, buske, trådhegn med klatrende planter og lignende.

§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

§ 10.1

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

§ 10.2

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

§ 10.3

Ny bebyggelse indenfor delområde A må ikke tages i brug før der er etableret støjskærmende foranstaltninger som beskrevet i § 9.8.

§ 10.4

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før anlæggene til lokal håndtering af regnvand er etableret, som beskrevet i § 9.

§ 11 Grundejerforening

§ 11.1

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere inden for delområde C og D, når 40 % af grundene er solgt, eller når byrådet kræver det.

Afgrænsningen af foreningen er samtlige ejere indenfor delområde C og D.

§ 11.2

Medlemspligt af grundejerforeningen indtræder ved erhvervelsen af en ejendom i delområde C og D, såfremt grundejerforeningen er oprettet, eller for den oprindelige ejer ved påbegyndelse af udstyknings og bebyggelse i overensstemmelse med lokalplanen.

§ 11.3

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af områdets fællesarealer samt regnvandsløsninger. 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.

§ 11.4

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Hedensted Kommune.

§ 12 Aflysning af lokalplan og servitutter

§ 12.1

Følgende servitutter ophæves med vedtagelsen af Lokalplan 1120:

Dato/løbenummer: 07.10.1996-52141-55, Akt nr: 55_AQ_168, Tillægstekst: Lokalplan nr. 100. Tinglyst på matr. nr. 1a, 1b, 1c, 1d, 1e, 12t, 25n, 1g, 1h, 11a, 25a, 1f, Stubberup By, Løsning og 4s, Remmerslund By, Hedensted, m.fl. Servitутten er ikke forenelig med lokalplanen og aflyses derfor ved den endelige vedtagelse af planen.

Dato/løbenummer: 22.09.1992-26218-55, Tillægstekst: Lokalplan nr. 83. Tinglyst på matr. nr. 12o og 12s, Stubberup By, Løsning. Servitутten er ikke forenelig med lokalplanen og aflyses derfor ved den endelige vedtagelse af planen.

§ 12.2

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

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

§ 12.3

Med vedtagelsen af denne lokalplan ophæves Lokalplan nr. 100 og Lokalplan nr. 83.

Redegørelse

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

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

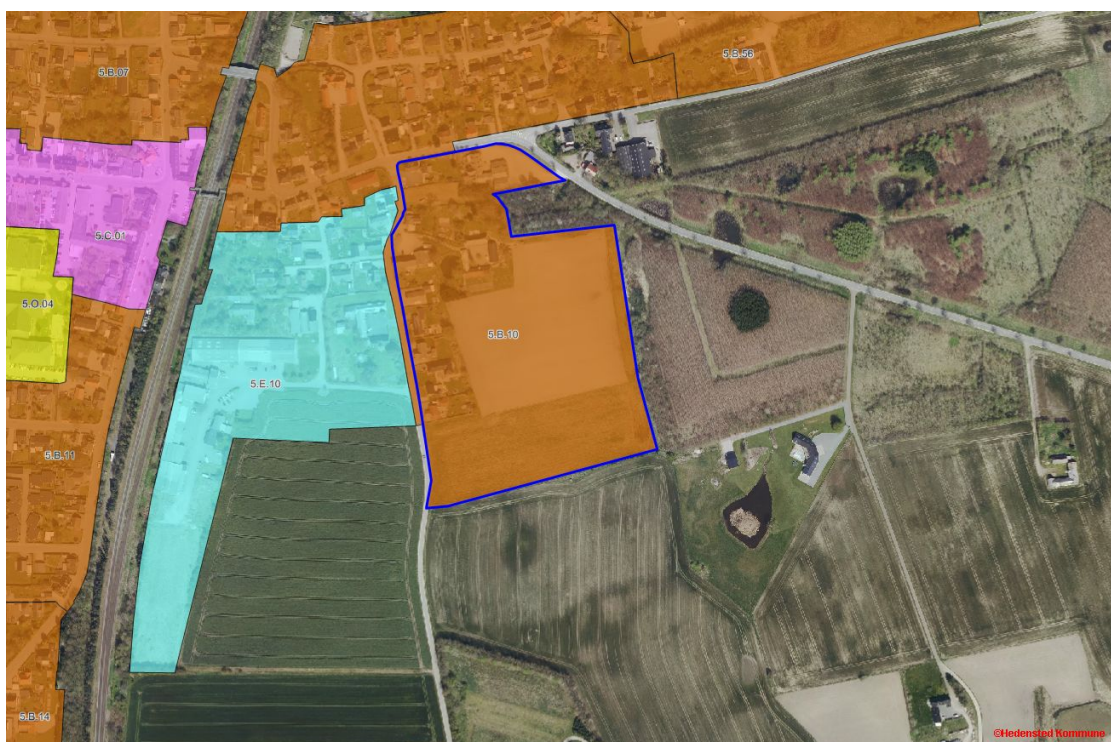
Redegørelsen skal også klarlægge, om lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end byrådet.

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

Redegørelse for kommuneplan 2017-2029

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

I henhold til Lov om planlægning kan kommunen selv udarbejde, godkende og administrere lokalplaner, når de er i overensstemmelse med kommuneplanen. Lokalplanområdet er ifølge Hedensted Kommuneplan 2017–2029 beliggende i rammeområde 5.B.10 og udlagt til blandet boligformål med en maksimal bebyggelsesprocent på 40, maksimal etageantal på 2 og en maksimal højde på 8,5 meter. Derudover er der en generel anvendelsesbestemmelser, der siger, at boligområderne skal udformes således, at boligklyngerne spiller sammen med natur- og skovrejsningsområderne, samt skaber sammenhængende rekreative kvaliteter i området. Lokalplanen er overensstemmelse med kommuneplanenrammen.



Kommuneplanramme 5.B.10 ses med en orange skravering, mens lokalplanområdet er vist med en mørkeblå afgrænsning på kortet

Retningslinje 6.1 - Støj

Hele lokalplanområdet er registreret som støjbelastet areal.

Følgende retningslinje i Kommuneplan 2017-2029 henvender sig til planlægningen inden for et støjbelastet areal:

6.1.2 I den fælles planlægningszone for støj må der ikke planlægges områder til støjfølsom anvendelse, før det er dokumenteret, at det samlede støjniveau er acceptabelt.



Kortet viser lokalplanområdet markeret med pink og det areal, der er registreret som støjbelastet, med gul. Det ses, at hele lokalplanområdet er omfattet af registreringen.

Der er i forbindelse med lokalplanarbejdet blevet udarbejdet en støjredegørelse, hvori der blev redegjort for togtrafikstøj, vejstøj og industristøj. Redegørelsen viser at virksomhederne omkring ikke vil få reduceret deres støjmæssige råderum i forbindelse med lokalplanen. Støj fra jernbanen ligger et stykke under støjgrænsen. Støjen fra vejene vil overstige Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier i et bælte langs Skolegade og Østergade på ca. 10 meter. Støjredegørelsen påpeger at en støjskærm eller støjvold med en højde på ca 2 meter vil kunne reducere støjen til under støjgrænserne. Det betyder, at når en bolig grænsende op til Østergade, Skolegade eller Stubberupvej (Delområde A) ønsker at udnytte lokalplanen til at etablere en eller flere boliger skal der etableres en støjskærmende foranstaltning på grunden.

Retningslinje 7.1 - Særlige naturbeskyttelsesinteresser og potentielle naturområder

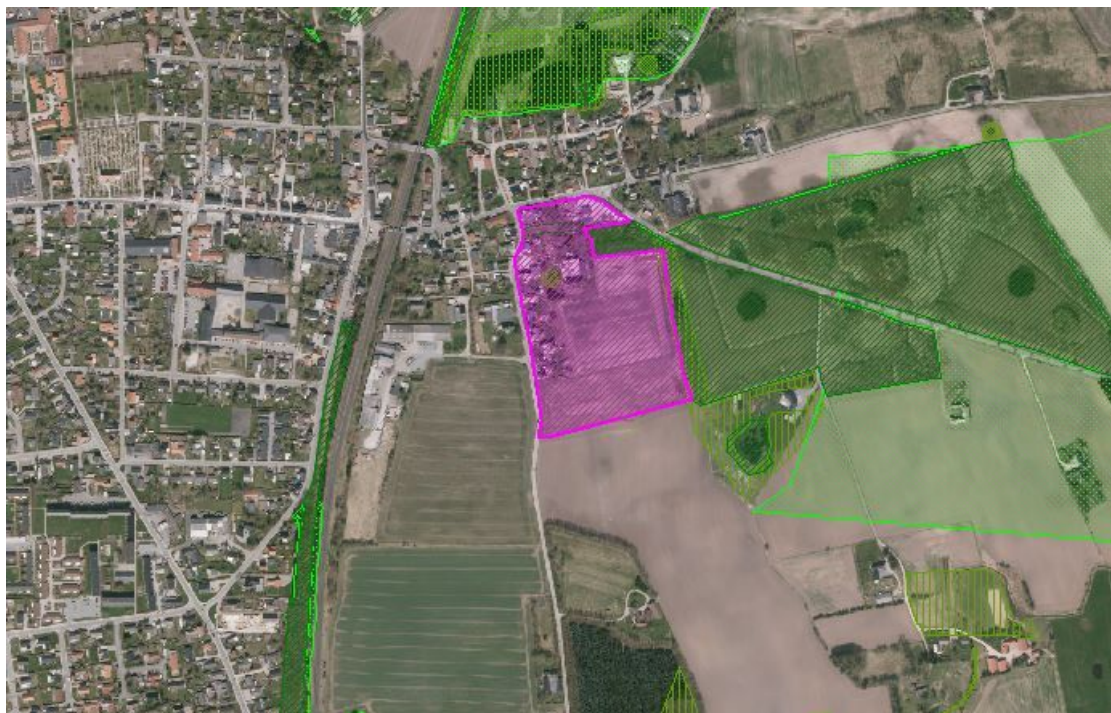
I den nordvestlige del af lokalplanområdet er der en sø, der er beskyttet efter Naturbeskyttelseslovens § 3. Derudover er der langs lokalplanens østlige afgrænsning udpeget et potentielt naturområde.

Følgende retningslinjer i Kommuneplan 2017-2029 henvender sig til planlægningen indenfor et område med særlige naturbeskyttelsesinteresser eller potentielt naturområde:

7.1.9 Naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser i byudviklingsområder skal bevares, og de skal sikres mulighed for et mangfoldigt og varieret dyre- og planteliv. Samtidig sikres muligheder for adgangsforbindelser til naturen for derved at skabe rammerne for rekreative udfoldelser, ro og oplevelser tæt på naturen, for mennesker.

7.1.10 Naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser, der indgår i byer og sommerhusområder, bevares og styrkes som naturområde som en del af by- eller sommerhusområdernes rekreative rum med gode adgangsforhold til natur i form af rekreative stier.

7.1.11 For byudviklingsområder, der indeholder potentielle naturområder, skal lokalplaner sikre, at området til potentiel natur helt eller delvist friholdes for bebyggelse, og at der skabes sammenhængende natur.



Det grønne felt i den nordvestlige del af lokalplanområdet er en beskyttet sø, mens det område, der er markeret med en grøn skravering langs lokalplanområdets østlige afgrænsning er et potentielt naturområde.

Det vurderes, at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen og understøtter denne ved at skabe forbindelser til og en blød overgang til den omkringliggende natur.

Retningslinje 7.2 - Økologiske forbindelser

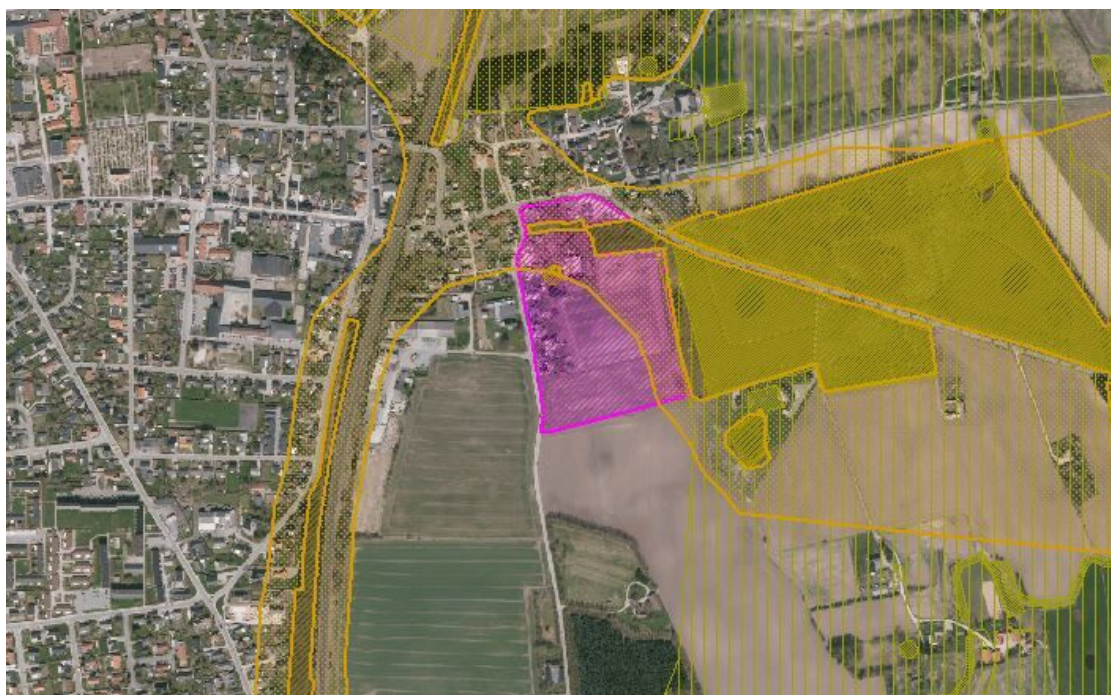
I den nordvestlige del af lokalplanområdet er der en sø, der er udpeget som økologisk forbindelse. Derudover er der langs lokalplanens østlige afgrænsning udpeget en potentiel økologisk forbindelse.

Følgende retningslinjer i Kommuneplan 2017-2029 henvender sig til planlægningen indenfor et område, der er udpeget som økologisk forbindelse eller som potentiel økologisk forbindelse:

7.2.7 Naturområder med økologiske forbindelser i byudviklingsområder skal bevares, og de skal sikres mulighed for et mangfoldigt og varieret dyre- og planteliv. Samtidig sikres muligheder for adgangsforbindelser til naturen for derved at skabe rammerne for rekreative udfoldelser, ro og oplevelser tæt på naturen, for mennesker.

7.2.8 Naturområder med økologiske forbindelser, der indgår i byer og sommerhusområder, bevares og styrkes som naturområde som en del af by- eller sommerhusområdernes rekreative rum med gode adgangsforhold til natur i form af rekreative stier.

7.2.9 For byudviklingsområder, der indeholder områder til potentielle økologiske forbindelser, skal lokalplaner sikre, at området til potentielle økologiske forbindelser helt eller delvist friholdes for bebyggelse, og at der skabes sammenhængende natur.



Det gule felt i den nordvestlige del af lokalplanområdet er en beskyttet sø, mens det område, der er markeret med en gul skravering langs lokalplanområdets østlige afgrænsning er en potentiel økologisk forbindelse.

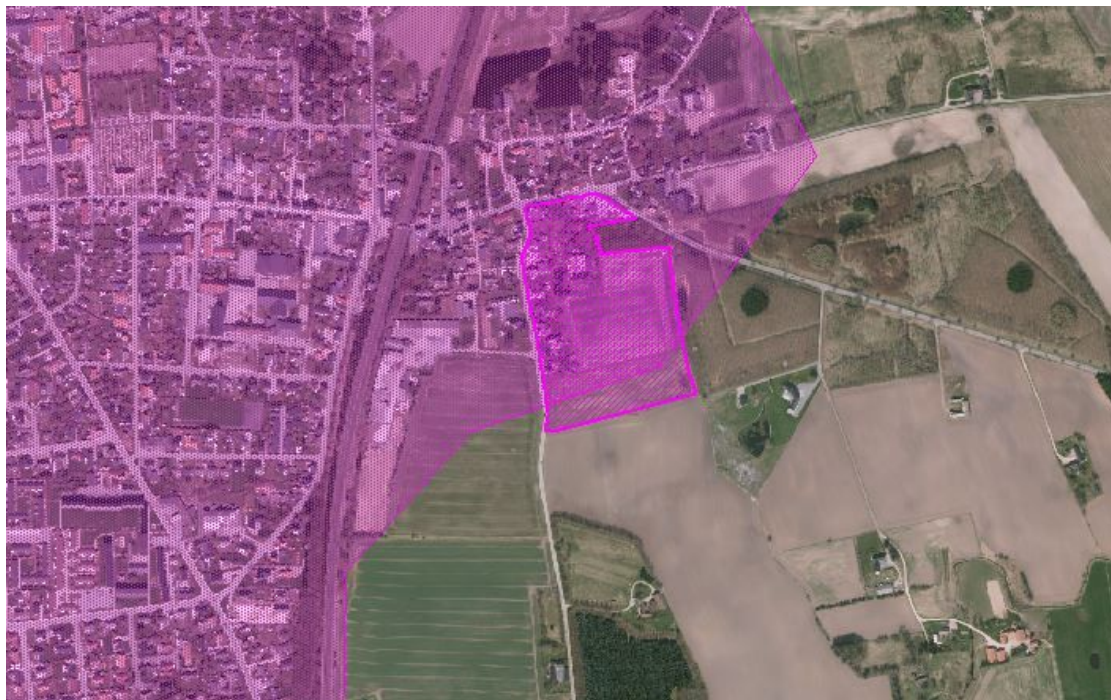
Det vurderes, at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen og understøtter denne ved at skabe forbindelser til og en blød overgang til den omkringliggende natur.

Retningslinje 8.2 - Klimatilpasningsområder

Størstedelen af lokalplanområdet er udpeget som klimatilpasningsområde med risiko for oversvømmelse fra kloaknettet.

Følgende retningslinje i Kommuneplan 2017-2029 henvender sig til planlægningen inden for et område, der er udpeget som klimatilpasningsområde:

8.2.1 Ved byudvikling og omdannelse af de eksisterende byer inden for klimatilpasningsområderne skal der redegøres for hvordan de langsigtede klimaændringer med ændre nedbørs- og vandstandsforhold imødegås.



Den lilla markering viser det område, der er udpeget som klimatilpasningsområde med risiko for oversvømmelse fra kloaknettet. Lokalplanområdet er vist med en lilla kant og skravering.

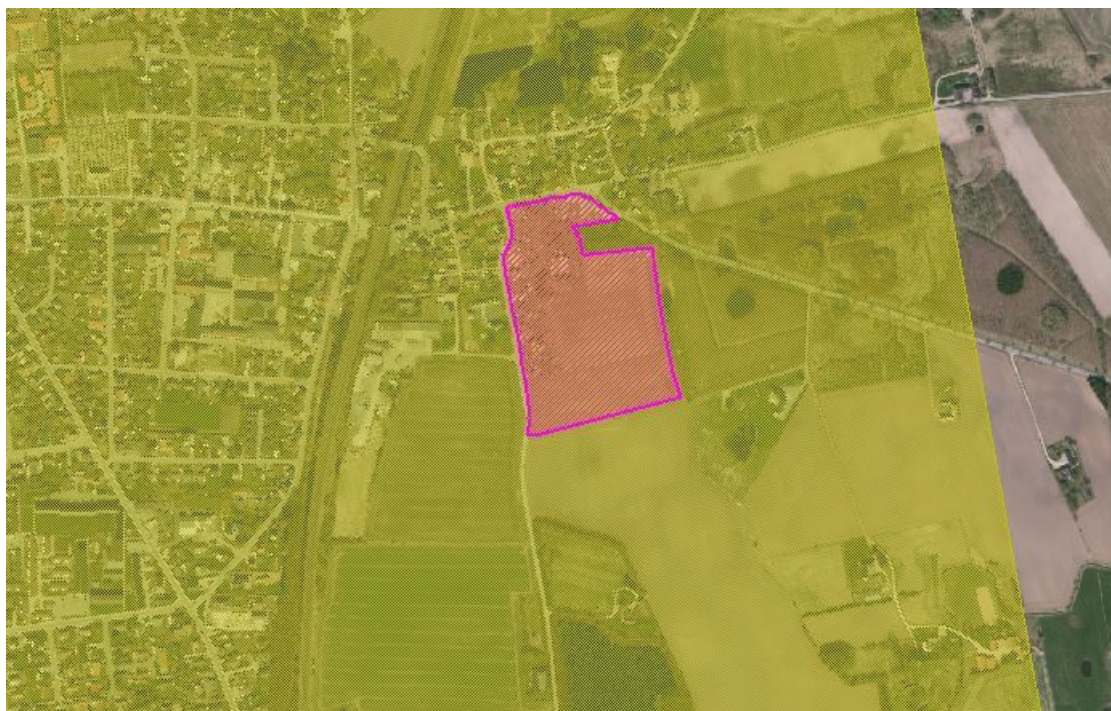
Der er i forbindelse med lokalplanarbejdet lavet en undersøgelse af jordbundsforholdene og nedsivningsevnen indenfor lokalplanens område. Ud fra disse undersøgelser er der lavet en bebyggelsesplan, der er disponeret således, at hverdagsregn kan håndteres indenfor lokalplanens område. Klimaregn håndteres ligeledes i samme anlæg og det sikres via terrænbearbejdning at bygninger og anlæg ikke tager skade ved en evt klimahændelse. Vandet håndteres via LAR-løsninger som faskiner, regnbede, trug, render med videre. De skitserede anlæg kan håndtere en 5 års hændelse og samtidigt fungere som korridor i tilfælde af klimahændelser med udløb mod syd. Lokalplanen vurderes være i overensstemmelse med retningslinjen.

Retningslinje 10.4 - Geologi

Hele lokalplanområdet er registreret med en specifik geologisk bevaringsværdi.

Følgende retningslinje i Kommuneplan 2017-2029 henvender sig til planlægningen inden for et område, der er udpeget med specifik geologisk bevaringsværdi:

10.4.1 Værdifulde geologiske landskabstræk, deres indbyrdes overgange og sammenhænge, skal sikres.



Den gule markering viser den specifikke geologiske bevaringsværdi. Lokalplanområdet, hvis afgrænsning er vist med pink, er i sin helhed omfattet af markeringen.

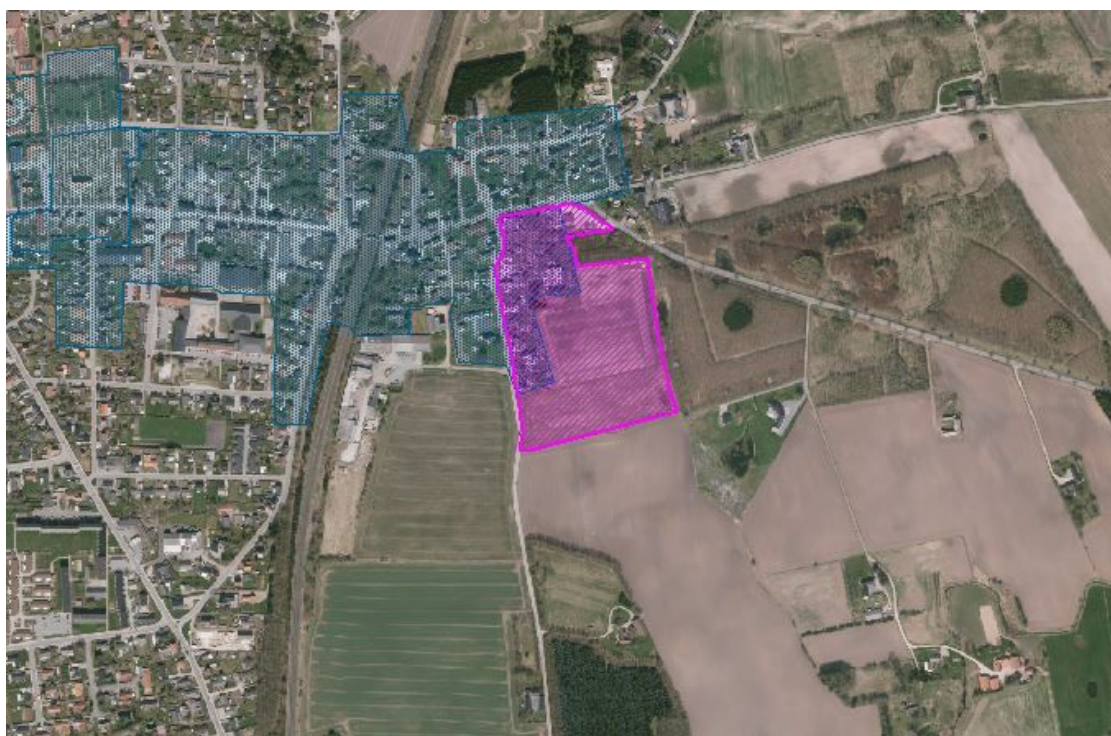
Området er udpeget som geologisk interesseområde; Løsning Hedeslette. Det vurderes, at udviklingen af boliger i lokalplanområdet ikke slører de geologiske interesser, og er dermed i overensstemmelse med kommuneplanen.

Retningslinje 11.1 - Kulturmiljøer

Den eksisterende bebyggelse i lokalplanområdet er omfattet af kulturmiljøet omkring Løsning Stationsby.

Følgende retningslinje i Kommuneplan 2017-2019 henvender sig til planlægningen inden for et kulturmiljø:

11.1.1 Nybyggeri, udvidelse eller ændring af eksisterende bygninger, tekniske anlæg og større terrænændringer inden for et kulturmiljø kan kun ske under hensyntagen til, at enkelte elementer eller sammenhænge mellem de kulturhistoriske elementer ikke herved forringes eller går tabt.



Den blå skravering viser kulturmiljøet omkring Løsning Stationsby. Lokalplanområdet er vist med en pink skravering.

Lokalplanen tager udgangspunkt i og vil bevare den eksisterende bystruktur fra den gamle landsby Stubberup, og det vurderes derfor, at de muligheder som lokalplanen giver, ikke påvirker kulturmiljøet væsentligt.

Lokalplanens konsekvenser for nærområdet

Trafik

Der vil blive etableret en tilkørsel til det nye boligområde fra Skolegade. Det forventes ikke at trafikafviklingen bliver påvirket i forbindelse med lokalplanen.

Visuel påvirkning

Der eksisterer allerede boligbebyggelse i den vestlige og nordlige del af lokalplanområdet, og området er omfattet af Lokalplan 100 og 83, som henholdsvis udlægger området til boliger og blandet bolig og erhverv. En etablering af boligområdet vurderes ikke at ændre væsentligt på nærmiljøet.



På billedet ses nogle af de eksisterende huse langs Skolegade

Overfladevand

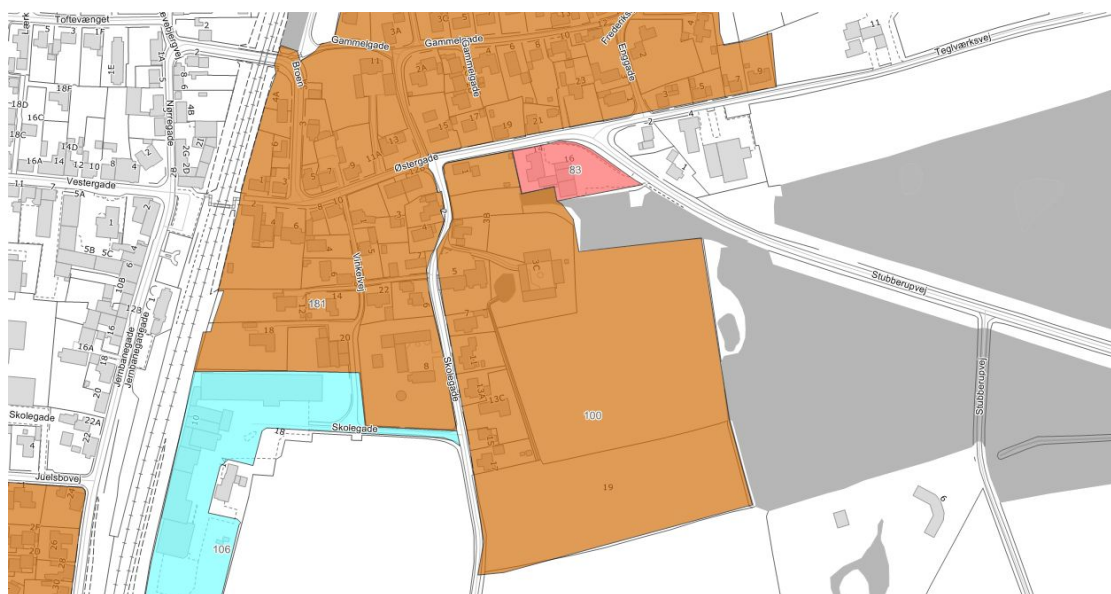
I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanplanen er der blevet foretaget undersøgelser af de geotekniske forhold og af nedslivningsevnen inden for delområderne C og D. Overfladevand fra daglige regnhændelser (5 års hændelser) fra delområde C og D håndteres lokalt indenfor området via LAR-løsninger. Klimaregn benytter samme vandvej, og ledes ud af området mod syd. Se afsnittet om [teknisk forsyning](#).

Eksisterende lokalplan og servitutter

Eksisterende lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af gældende Lokalplan 100 - Vedr. et areal beliggende mellem Skolegade og Stubberupvej i Løsning, vedtaget i oktober 1996 og Lokalplan 83 - Vedr. et areal beliggende Østergade 14-16, Løsning.

Med den endelige vedtagelse og offentliggørelse af nærværende lokalplan ophæves Lokalplan 100 og Lokalplan 83 i deres helhed.



Lokalplan 100 og Lokalplan 83 ophæves ved den endelige vedtagelse af Lokalplan 1120.

Servitutter

Følgende servitutter ophæves med vedtagelsen af Lokalplan 1120:

Dato/løbenummer: 07.10.1996-52141-55

Akt nr: 55_AQ_168

Tillægstekst: Lokalplan nr. 100

Tinglyst på matr. nr. 1a, 1b, 1c, 1d, 1e, 12t, 25n, 1g, 1h, 11a, 25a, 1f, Stubberup By, Løsning og 4s, Remmerslund By, Hedensted, m.fl.

Servitутten er ikke forenelig med lokalplanen og aflyses derfor ved den endelige vedtagelse af planen.

Dato/løbenummer: 22.09.1992-26218-55

Tillægstekst: Lokalplan nr. 83

Tinglyst på matr. nr. 12o og 12s, Stubberup By, Løsning

Servitутten er ikke forenelig med lokalplanen og aflyses derfor ved den endelige vedtagelse af planen.

Andre servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyste. Derfor bør relevante forsyningselskaber 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 forsyningselskaber, der dækker det pågældende område.

Teknisk forsyning

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er på nuværende tidspunkt forsynet med fjernvarme.

Vandforsyning

Lokalplanområdet vandforsynes fra Løsning vandværk.

Spildevand

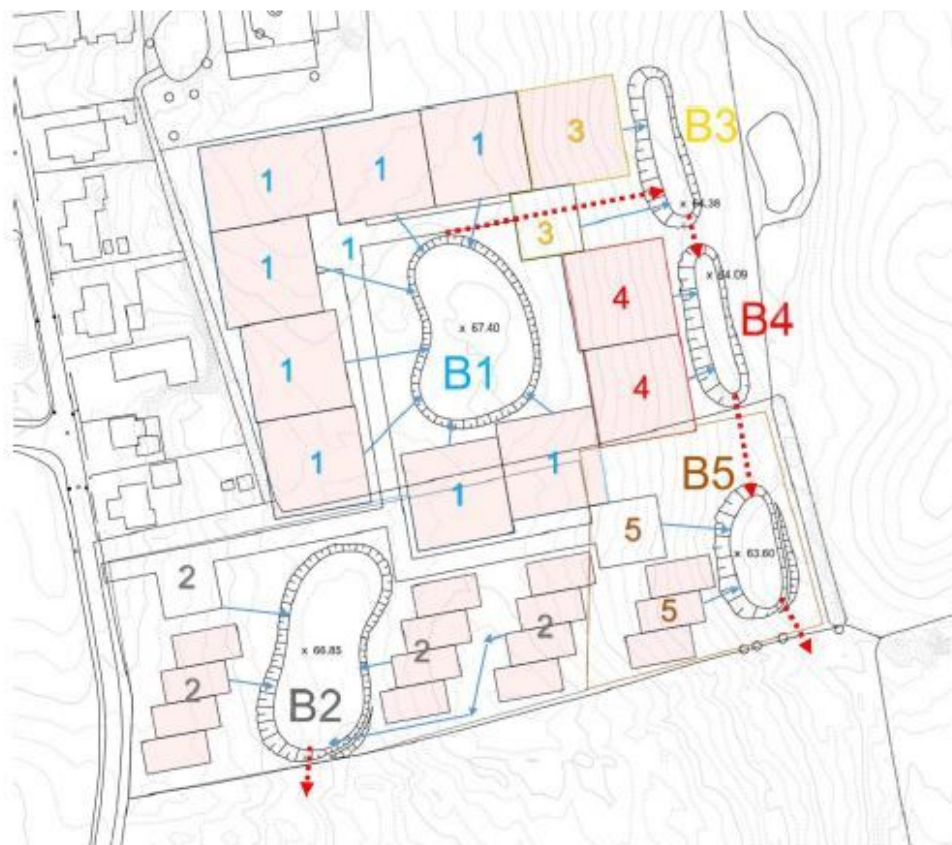
En del af den nordlige og vestlige del af lokalplanområdet er i dag fælleskloakeret. En del af lokalplanområdet er i kommunens gældende spildevandsplan udlagt som spildevandskloakeret, hvilket fastholdes. Delområde C er ikke indeholdt i gældende spildevandsplan. Der er derfor udarbejdet tillæg nr. 18 til spildevandsplanen, der udlægger området som spildevandskloakeret.

Husspildevand håndteres af Hedensted Spildevandsselskab A/S og ledes til rensning på Hedensted Renseanlæg.

Overfladevand

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanplanen har der være undersøgelser af de geotekniske forhold og af nedsivningsevnen inden for delområderne C og D. Overfladevand fra daglige regnhændelser (5 års hændelser) fra delområde C og D håndteres lokalt indenfor området via LAR-løsninger.

De viste bassiner er dimensioneret til at kunne rumme en 5 årsregn – ved kraftigere regnhændelser (klimaregn) må der med udgangspunkt i den skitserede plan forventes overløb primært mod syd.



Figur 3. Skitse med forslag til justeret bebyggelsesplan og bassinplaceringer, samt princip for afvandning af befæstede arealer (blå pile). Bundkote for bassiner er angivet. Bassiner er dimensioneret for regnhændelser med en gentagelsesperiode på 5 år ($T=5$). Overløb og strømningsveje for nedbørshændelser med gentagelsesperiode på mere end 5 år ($T>5$) er skitseret med røde pile.

Der er desuden lagt vægt på, at regnvandet udnyttes som et æstetisk og rekreativt element i de grønne arealer. Derfor skal anlæggene etableres med lave sider og må ikke indhegnes.

Såfremt der oprettes fælles anlæg til håndtering af regnvand, skal der jf. spildevandsbekendtgørelsen oprettes et spildevandslav, der skal stå for etablering og drift af det fælles anlæg til håndtering af regnvand. Der skal foreligge tinglyste vedtægter for spildevandslavet.

Renovation

Hedensted Kommunes regulativ for husholdningsaffald kan ses på kommunens hjemmeside: <http://www.hedensted.dk/borger/bolig.-byggeri-og-flytning/affald-og-genbrug/dagrenovation>.

Husholdningsaffald hentes som udgangspunkt i skel. Der er indenfor lokalplanområdet mulighed for en fælles affaldsløsning ved indkørslen i området.

Naturbeskyttelse

Natura 2000

Der ca. 7 km til nærmeste Natura 2000-område, som er Bygholm Ådal.

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.

§3-areal

Indenfor delområde B og i skovkanten mod øst er en af naturbeskyttelseslovens §3 beskyttet sø. Tilstanden må ikke ændres, hvilket er en del af lokalplanens bestemmelser. Lokalplanen vurderes derfor ikke at påvirke søen.

Fra søen i delområde B er der en grøft/vandløb. Fremtidige bygherrer skal være opmærksomme på, at der kan være restriktioner i forbindelse med bygge- og gravearbejder inden for 2 m fra vandløbet.

Fredsskov og skovbyggelinje

Et mindre areal indenfor delområde A og B er omfattet af fredsskov. Areal friholdes i lokalplanen for bebyggelse og anlæg, og vurderes derfor ikke at påvirke skoven.

Lokalplanområdet ligger indenfor skovbyggelinjen for fredsskoven umiddelbart øst for lokalplanområdet. Etablering af ny bebyggelse kræver derfor dispensation fra skovbyggelinjen. I lokalplanen holdes der en afstand mellem skoven og ny bebyggelse på minimum 30 m, hvilket sammen med terrænforholdene i området og den rekreative kile i lokalplanen vurderes værende tilstrækkeligt til at bevare udsynet til skoven og skovbrynet og det dyre- og planteliv. I forbindelse med lokalplanlægningen ansøges der om reduktion af skovbyggelinjen hos Miljøstyrelsen.

Miljøforhold

Støj, lugt, støv eller anden luftforurening

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

Der er i forbindelse med lokalplanarbejdet blevet udarbejdet en støjredegørelse, hvori der blev redegjort for togtrafikstøj, vejstøj og industristøj. Redegørelsen viser at virksomhederne omkring ikke vil få reduceret deres støjmæssige råderum i forbindelse med lokalplanen. Støj fra jernbanen ligger et stykke under støjgrænsen. Støjen fra vejene vil overstige Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier i et bælte langs Skolegade og Østergade på ca. 10 meter. Støjredegørelsen påpeger at en støjskærm eller støjvold med en højde på ca 2 meter vil kunne reducere støjen til under støjgrænserne. Det betyder, at når en bolig grænsende op til Østergade, Skolegade eller Stubberupvej (Delområde A) ønsker at udnytte lokalplanen til at etablere en eller flere boliger skal der etableres en støjskærmnde foranstaltning på grunden, hvilket er skrevet ind i lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanområdet ligger ikke i nærheden af virksomheder eller anlæg der kan give anledning til lugt, støv eller anden luftforurening.

Det vurderes derfor at lokalplanen er i overensstemmelse med planlovens § 15 a og b.

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, f.eks. jord, sand, grus eller varig fast belægning ifølge jordforureningslovens § 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 § 50 a.

Ekspropriation

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

Denne lokalplan vil kunne danne baggrund for ekspropriation, idet de ubebyggede arealer ligger i forlængelse af den eksisterende by. En manglende udvikling af dette areal vil kunne forhindre en fremtidig udvikling af byen efter Planlovens principper "indefra og ud" og dermed en sammenhængende by. Derudover vil det understøtte ønskerne om at udvikle Løsning sammen med skovområdet på den østlige side af jernbanen.

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

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

Proces:

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

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

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

Tilladelser fra myndigheder

Landbrugsloven

Der er landbrugspligt på følgende ejendomme; matr. nr. 11a og 1g Stubberup By, Løsning i det område, der er nævnt i § 2.

Landbrugspligten forudsættes ophævet inden for lokalplanområdet efter landbrugslovens § 6, stk. 1, nr. 1, efter den endelige vedtagelse af lokalplanen.

Museumsloven

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

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

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

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

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

I det pågældende område er der ikke kendskab til tidligere fund af fortidsminder, men da den nordvestlige del af lokalplanområdet er beliggende inde i den historiske Stubberup landsby, hvor vejforløbet Skolegade – Gammelgade var bygaden, hvorom bebyggelsen var koncentreret, er der en betydelig risiko for, at der i dette område kan være bevaret fortidsminder i form af bebyggelse tilbage fra middelalderen. På en stor del af de ubebyggede arealer er landskabsformen sådan, at her er risiko for, at der kan være forhistorisk bebyggelse. I nærområdet er der kendskab til en lille gruppe nu sløjfede gravhøje 100 meter sydvest for lokalplanområdet.

VejleMuseerne anbefaler, at der forud for anlægsarbejder i lokalplanområdet gennemføres arkæologiske forundersøgelser efter reglerne i museumslovens §26.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er delområde C og D blevet forundersøgt - se kortbilag 1. Der blev ikke fundet nogen fortidsminder.

Naturbeskyttelsesloven

Lokalplanområdet ligger indenfor skovbyggelinjen for fredsskoven umiddelbart øst for lokalplanområdet. Etablering af ny bebyggelse kræver derfor dispensation fra skovbyggelinjen. I forbindelse med lokalplanlægningen ansøges der om reduktion af skovbyggelinjen hos Miljøstyrelsen.

Hedensted Kommune

Alt bebyggelse og ændret anvendelse kræver byggetilladelse. En ansøgning om byggetilladelse skal sendes til Hedensted Kommune gennem systemet Byg og Miljø - se link på Hedensted Kommunes hjemmeside.

Anlæg til håndtering af regnvand kræver tilladelse fra Hedensted Kommune.

Omlægning af rørlagt vandløb kræver tilladelse fra Hedensted Kommune.

Anlæggelse af veje og parkeringsarealer skal ske efter vejlovgivningens regler herom. Før veje anlægges, skal Hedensted Kommune godkende projektet. Etablering af adgang til ejendommene kræver tilladelse fra Hedensted Kommune.

Samlet konklusion af miljøscreening

Det vurderes, at den samlede miljøpåvirkning inklusive de kumulative effekter af planforslagene ikke er væsentlige. Derfor er der ikke krav om udarbejdelse af en miljøvurdering i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM), LBK nr 1225 af 25/10/2018.

Lokalplanområdet er i dag beliggende i byzone, hvilket det fortsat vil være. Da zonestatus ikke ændres, vurderes det, at husdyrbrug ikke vil blive påvirket af lokalplanens aktiviteter, og at der ikke vil være ændret påvirkning fra husdyrbrug.

Det forventes ikke, at lokalplanen vil medføre en væsentlig ændring af trafikafviklingen. Men med evt. yderligere udstykning af arealet syd for lokalplanområdet, skal infrastrukturen indarbejdes i planlægningen, evt. med udbygning af Skolegade.

Der er i forbindelse med lokalplanarbejdet blevet udarbejdet en støjredegørelse, hvori der blev redegjort for togtrafikstøj, vejstøj og industristøj. Redegørelsen viser at virksomhederne omkring ikke vil få reduceret deres støjmæssige råderum i forbindelse med lokalplanen. Støj fra jernbanen ligger et stykke under støjgrænsen. Støjen fra vejene vil overstige Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier i et bælte langs Skolegade og Østergade på ca. 10 meter. Støjredegørelsen påpeger at en støjskærm eller støjvold med en højde på ca 2 meter vil kunne reducere støjen til under støjgrænserne. Det betyder, at når en bolig grænsende op til Østergade, Skolegade eller Stubberupvej (Delområde A) ønsker at udnytte lokalplanen til at etablere en eller flere boliger skal der etableres en støjskærmende foranstaltning på grunden.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen har der været undersøgelser af de geotekniske forhold og af nedsivningsevnen inden for delområderne C og D. Overfladevand fra daglige regnhændelser (5 års hændelser) fra delområde C og D håndteres lokalt indenfor området via LAR-løsninger. Bassinerne er dimensioneret til at kunne rumme en 5 årsregn – ved kraftigere regnhændelser (klimaregn) må der med udgangspunkt i den skitserede plan forventes overløb primært mod syd. Der er desuden lagt vægt på, at regnvandet udnyttes som et æstetisk og rekreativt element i de grønne arealer. Derfor skal anlæggene etableres med lave sider og må ikke indhegnes.

Området er udpeget som geologisk interesseområde; Løsning Hedeslette. Det vurderes, at udviklingen af boliger i lokalplanområdet ikke slører de geologiske interesser.

Området rummer en naturbeskyttet sø, hvis tilstand ikke må ændres. Der er desuden et vandløb i lokalplanområdet, som formentlig er helt eller delvist rørlagt. Vandløbet er i kontakt med søen ved Skolegade 3C. Der kan være restriktioner i forbindelse med bygge- og gravearbejder inden for 2 m fra vandløbet. Nye ejere bør oplyses om rørlagte vandløb.

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.

Der er ca. 7 km til nærmeste Natura 2000-område, som er Bygholm Ådal. Det vurderes, at planlægningen på grund af afstanden og den anvendelse, der planlægges for, ikke kan medføre en negativ påvirkning af Natura 2000-områder.

En lille del af lokalplanområdet er omfattet af fredskov. Fredskovsarealer må ikke bebygges. Hele lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinjen. Projektet vurderes at skabe en blød overgang mellem skoven og bebyggelsen, og med opblødningen i beplantningen mod skoven og stien, som kobler boligerne og skoven sammen og understreger denne oplevelse. Der vil blive ansøgt om reduktion af skovbyggelinjen.

Den eksisterende bebyggelse ligger inden for det kulturmiljø, der er omkring Løsning

Stationsby. Kulturmiljøet vurderes ikke blive påvirket med de muligheder lokalplanen giver. Resten af lokalplanområdet er ikke omfattet af kulturmiljøet.

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

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

Forudgående høring

Inden afgørelse om miljøvurdering træffes, skal kommunen høre andre berørte myndigheder om, hvorvidt de mener, at der er anledning til at gennemføre en miljøvurdering af planforslaget. Ved berørt myndighed forstås en myndighed, som på grund af dens specifikke miljøansvar skal godkende eller give samtykke, tilladelse, godkendelse eller dispensation, for at planen eller programmet kan realiseres.

Andre berørte myndigheder har i perioden fra den 24. maj 2018 til den 7. juni 2018 haft mulighed for at kommentere kommunens forventede afgørelse om ikke at gennemføre en miljøvurdering af planforslagene og der er ikke indkommet bemærkninger, som giver anledning til at miljøvurdere planforslagene.

Det samlede miljøscreeningsskema findes [her](#).

Klagevejledning miljøscreening

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

Efter § 48, stk. 1, i [Lovbekendtgørelse nr 1225 af 25/10/2018 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter \(VVM\)](#) kan der klages efter de regler, som planen eller programmet udarbejdes efter.

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

Hvis en plan eller et program ikke er udarbejdet i henhold til loven, eller pågældende lov ikke giver mulighed for klage, kan myndighedens afgørelse for så vidt angår retlige spørgsmål påklages til Miljø- og Fødevarerklagenævnet, jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer § 16, stk. 2, som ændret ved [Lov nr. 1715 af 27. december 2016 om Miljø- og Fødevarerklagenævnet](#).

Hvis du vil klage

Planklagenævnet (ifbm. planlægning)

Hvis du vil klage over kommunens afgørelse om ikke at udarbejde miljøvurdering, skal du indgive klagen via Planklagenævnets Klageportal, som du finder et link til på [www.borger.dk](#) og [www.virk.dk](#).

Klagen sendes via Klageportalen til Hedensted Kommune.

På hjemmesiden Nævnenes Hus, [www.naevneneshus.dk](#), er der en vejledning til, hvordan man klager.

Når du klager, skal du med betalingskort betale et gebyr. Klagen bliver først sendt videre til behandling, når gebyret er betalt.

Miljø- og Fødevarerklagenævnet (ifbm. spildevandstillæg)

Hvis du vil klage over en afgørelse truffet af Hedensted Kommune, skal du indgive klagen via Klageportalen. Klageportalen tilgås via [www.borger.dk](#) eller [www.virk.dk](#).

På Nævnenes Hus, [www.naevneneshus.dk](#), er der link til Klagenævnets hjemmeside.

Klagen sendes via Klageportalen til Hedensted Kommune.

Vejledning om, hvordan man skal logge på klageportalen, findes på [www.borger.dk](#) og [www.virk.dk](#). På Miljø- og Fødevarerklagenævnets hjemmeside [www.nmkn.dk](#) findes information om, hvordan man klager via Klageportalen.

Når du klager, skal du betale et gebyr. Klagegebyret opkræves af Nævnenes Hus. Betaling af klagegebyr sker ved elektronisk overførsel eller ved giroindbetaling. Gebyr skal indbetales inden for en fastsat frist. Hvis gebyret ikke indbetales inden udløbet af fristen, afvises klagen.

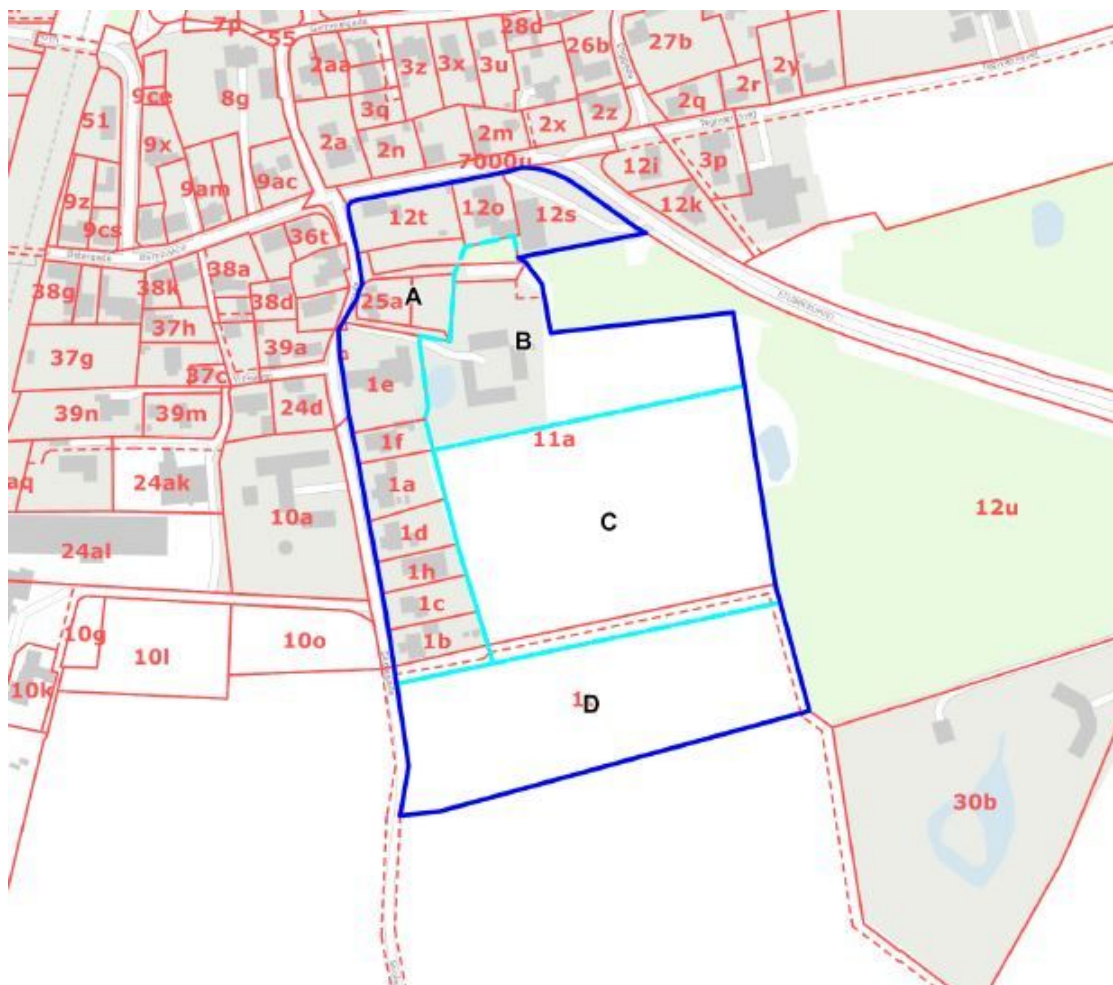
Klagefrist

Klagefristen er 4 uger fra annoncering af afgørelsen.

Fritagelse for at bruge Klageportalen

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

Kortbilag 1



Matr. og delområder

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

Signaturforklaring:



Lokalplanafgrensning



Delområdeafgrensning

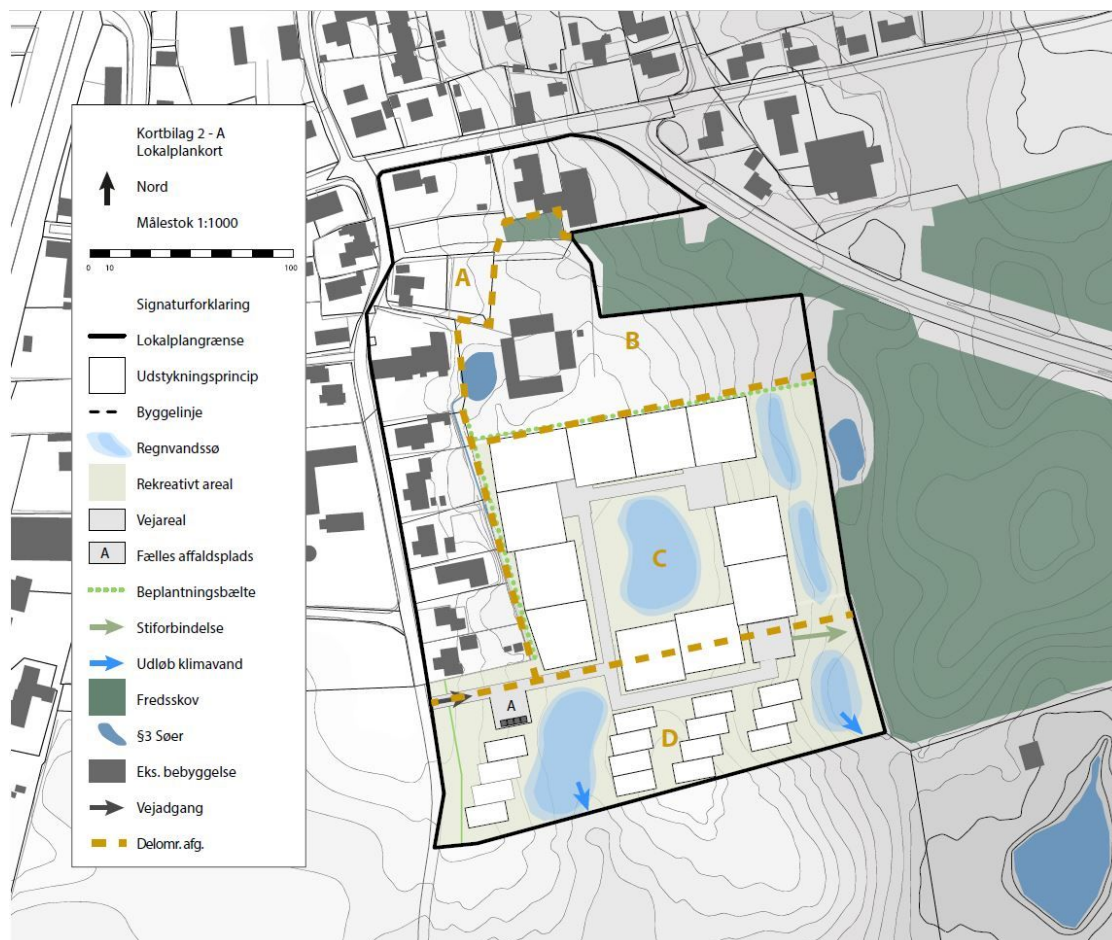


Optaget vej



Matrikel

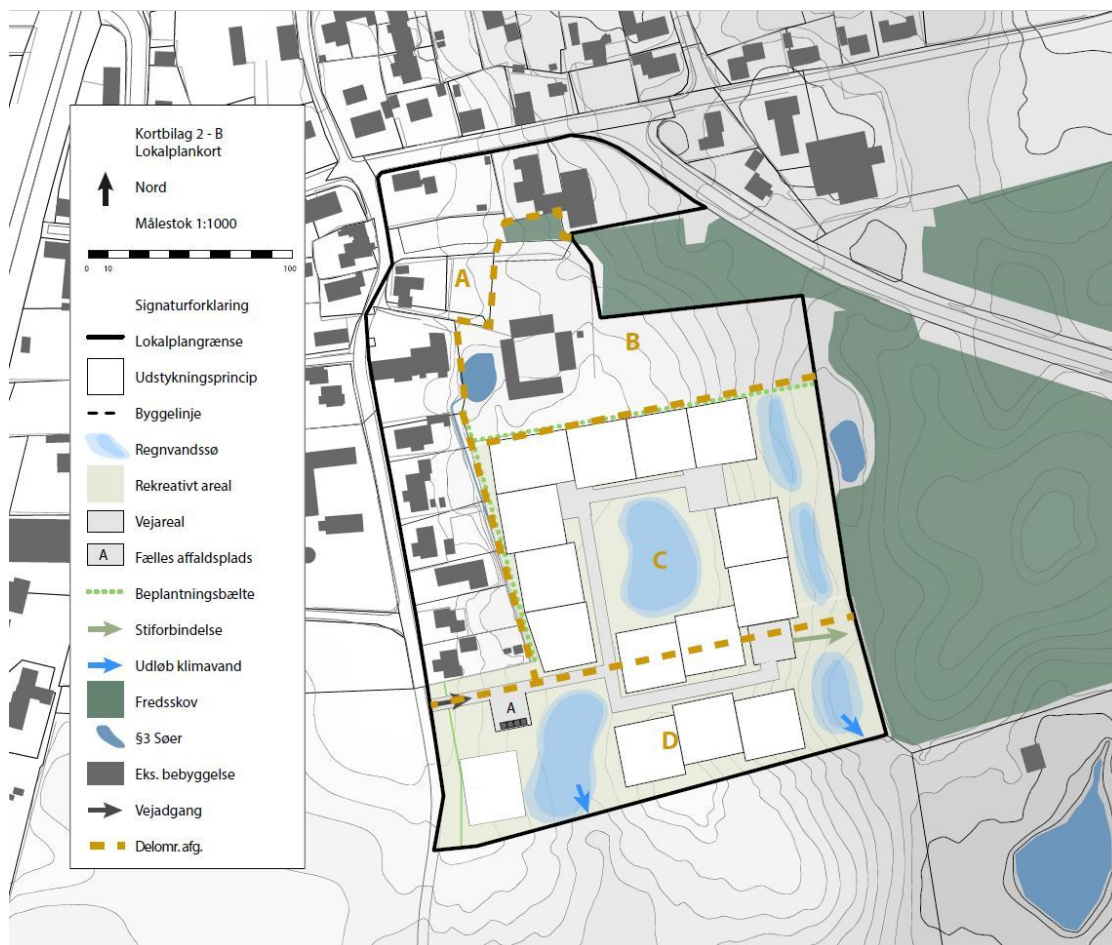
Kortbilag 2 A



Lokalplankort A

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

Kortbilag 2 B



Lokalplankort B

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

Kortbilag 3

*Illustrationsbilag*

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

Vedtagelse

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

På byrådets vegne

Kasper Glyngø

Jesper Thyrring Møller

Borgmester

Kommunaldirektør

Lokalplanen indberettes på www.plandata.dk

Retsvirkninger

Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

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

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

Lokalplanens retsvirkninger

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

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

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

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

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



Klagevejledning lokalplan

Borgere, virksomheder og organisationer kan påklage afgørelser truffet i henhold til Lov om planlægning efter Lov om planlægnings § 58, stk. 1, nr. 3.

Det er kun retlige spørgsmål, der kan påklages. Det vil sige, at der kan klages over planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planens indhold.

Hvis du vil klage

Hvis du vil klage over en afgørelse truffet af Hedensted Kommune, skal du indgive klagen via Planklagenævnets Klageportal, som du finder et link til på www.borger.dk og www.virk.dk. Klagen sendes via Klageportalen til Hedensted Kommune.

På hjemmesiden Nævnenes Hus, www.naevneneshus.dk, er der en vejledning til, hvordan man klager.

Når du klager, skal du med betalingskort betale et gebyr. Klagen bliver først sendt videre til behandling, når gebyret er betalt.

Klagefrist

Klagefristen er 4 uger fra offentliggørelse på www.Plandata.dk, og planen vil samtidig blive offentliggjort på kommunens Lokalplan Portal.

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.

Domstolsafgørelse

Hvis du vil have Planklagenævnets afgørelse behandlet af en domstol, skal dette ske inden 6 måneder efter, at deres afgørelse er meddelt.