

Kommuneplantillæg nr. 21

til Kommuneplan 2013-2025

Boligområde ved Sneppevej og Vandmøllevej



Kommuneplantillæg nr. 21

Baggrund

Kommuneplantillæg nr. 21 til Hedensted Kommuneplan 2013-2025 er udarbejdet med henblik på, at lave byomdannelsesområde ved Sneppevej i Løsning. Byomdannelsen sker efter ønske om at omdanne erhvervsområdet til boligområde. Derudover åbner kommuneplantillægget mulighed for at udvide centerområdet, med henblik på at udvide dagligvarebutikken i området.

Med dette kommuneplantillæg udlægges området til byomdannelsesområde og gør det muligt at udarbejde lokalplaner, der tillader støjfølsom anvendelse i støjbelastede arealer, når det kan sikres at støjbelastningen bringes til ophør inden for en periode på 8 år, fra det tidspunkt den endelige lokalplan offentliggøres.

Boligområdet

Nuværende

Til udlægning af byomdannelsesområdet inddrages det nuværende rammeområde 5.E.09 "Sneppevej - Vandmøllevej", 5.B.08 "Mellem Vandmøllevej og Gl. Præstegårdsvej" og 5.B.09 "Sneppevej" i Hedensted Kommuneplan 2013-2025. Rammeområderne er udlagt til erhvervs- og boligområde. Erhvervsområdet giver mulighed for at bebygge med 40 procent, hvor bygningerne højst må opføres i 2 etager med en højde på 12m. I boligområde, 5.B.09, må der opføres etagebyggeri i 2 etager men en maksimal højde på 8,5 m og en bebyggelsesprocent på 60. Der må i boligområde, 5.B.08, kun bebygges med 30 procent med en bygningshøjde på 8,5 m og en maksimal etage højde på 2 etager.



Nuværende kommuneplanramme er lys blå og brun markering. Mørkeblå markering er nyt rammeområde.

Området er herudover i dag omfattet af lokalplan 1025, som udlægger arealet til etagerbyggeri i form af punkthuse. Lokalplan 1025 aflyses i forbindelse med vedtagelse af lokalplan 1105, som forventes vedtaget i forbindelse med kommuneplantillæg nr. 21.

Fremtidig rammeområde

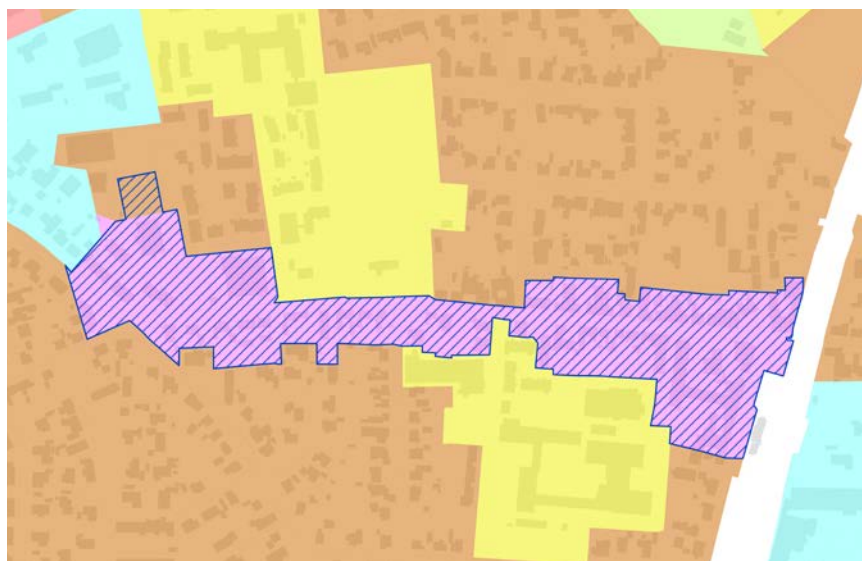
For at realisere det ønskede projekt laves der en ny ramme til byomdannelsesområdet, 5.B.54. Rammebestemmelserne udlægges således at der kan etableres bebyggelse i op til 2 etager med en bygningshøjde på 8,5 m. Der vil i dette område kunne blive bebygget med maksimal 40%.

Centerområdet

Nuværende

Udvidelsen af centerområdet inddrages fra det nuværende rammeområde 5.B.09 "Sneppevej" i Hedensted Kommuneplan 2013-2025. Rammeområdet er udlagt til boligområde med mulighed for at opføre etagebyggeri med en bebyggelsesprocent på 60, hvor bygningerne maksimalt må bygges i 2 etager med en maksimal bygningshøjde på 8,5m.

Derudover ligger området i kommuneplanramme 1.C.01 "Centerområde i Løsning" som i kommuneplan 2013-2025 er udlagt til centerområde med en bebyggelsesprocent på 60, en maksimal etage højde på 3 og en maksimal bygningshøjde på 10m. Der er i centerområdet mulighed for at etablere dagligvarebutikker på op til 3000m² og udvalgswarebutikker på op til 1500m².



Nuværende kommuneplanramme er lilla og brun markering. Blå markering er nyt rammeområde.

Området er herudover i dag omfattet af lokalplan 156, som udlægger arealet til centerområde med mulighed for at opføre blandt andet butikker. Lokalplan 156 aflyses, for området omfattet lokalplan 1105, i forbindelse med vedtagelse af lokalplan 1105, som forventes vedtaget i forbindelse med kommuneplantillæg nr. 21.

Fremtidig rammeområde

For at realisere det ønskede projekt udvides den eksisterende boligramme, 5.C.01. Rammebestemmelserne bliver fremover at der kan etableres bebyggelse i op til 3 etager med en bygningshøjde på 10m. Der vil i dette område kunne blive bebygget med maksimal 60%.

Indkaldelse af idéer og forslag

Før udarbejdelsen af tillæg til kommuneplanen skal kommunalbestyrelsen indkalde idéer og forslag m.v. i følge planlovens §23c.

Kommuneplantillæg nr. 21 har været i foroffentlighedshøring med indkaldelse af idéer og forslag i perioden den 23. februar til den 9. marts 2017. Der er i denne periode ikke indkommet idéer og forslag til kommuneplantillægget.

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 støjbe-grænsede 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.

Screening for miljøvurdering

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer, lovbekendtgørelse nr. 1533 af 10. december 2015, skal det for planer, som fastlægger rammer for fremtidig anlægstilladelse, klarlægges, hvorvidt der skal foretages en miljøvurdering af de pågældende planer. Planer skal miljøvurderes, såfremt indvirkningen på miljøet vurderes at være væsentlig.

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer skal der kun gennemføres en miljøvurdering af planer og programmer, hvis planerne må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Hedensted Kommune har foretaget en screening af planforslagene og har afgjort, at de ikke vil have en væsentlig indvirkning på miljøet.

Afgørelsen skal i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer 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 planforslagene. 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 2. marts til den 16. marts 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.

Natura 2000-områder og beskyttede arter på habitatdirektivets bilag IV.

Natura 2000 områder er en samlende betegnelse for EU-fuglebeskyttelsesområderne og EU-habitatområderne. Natura 2000-områderne danner tilsammen et økologisk netværk af beskyttede naturområder gennem hele EU. Levevilkårene for arterne på habitatdirektivets bilag IV og på fuglebeskyttelsesdirektivets bilag I skal forbedres, og deres levesteder skal beskyttes både i og uden for de internationale naturbeskyttelsesområder.

Kommunen må derfor ikke vedtage planer eller træffe afgørelser, der kan have en negativ påvirkning af udpegningsgrundlaget for eller integriteten af Natura 2000-områder eller levesteder, yngle- og rasteområder for dyre- og plantearter på EU's habitatdirektivs bilag IV. Alle planer og projekter skal derfor vurderes i forhold til, om de kan medføre en negativ påvirkning af Natura 2000-områder eller de beskyttede arter på bilag IV.

I dette konkrete tilfælde er 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.

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. Vurderingen tager udgangspunkt i arealets nuværende tilstand og den eksisterende viden, som kommunen er i besiddelse af.

Vedtagelsespåtegning

Forslaget til Kommuneplantillægget nr. 21 er vedtaget af Hedensted Byråd den **XX. XXXXX 20XX** og offentliggøres efter reglerne herom i planlovens § 24.

Kirsten Terkilsen
Borgmester

Jesper Thyrring Møller
Kommunaldirektør

*Forslaget til Kommuneplantillægget nr. 21 er i henhold til planlovens §24, stk. 3 offentliggjort i perioden fra den **XX. XXXX 20XX** til den **XX. XXXX 20XX**.*

Retningslinjer

Retningslinje for byomdannelsesområde

Hedensted Kommuneplan 2013-2025 udlægger matr. nr. 2af, 2ag, 2ah, 2ao, 2ap, 2as, 2at, 2au, 2av, 2b, 2bc, 2be, 2bg, 2cm, 2cr, 2cs, 2ct, 2cu, 2cv, 2cx, 2cy, 3f, 4ak samt del af 2cl, 2ds og 7000e Løsning By, Løsning til byomdannelsesområde.

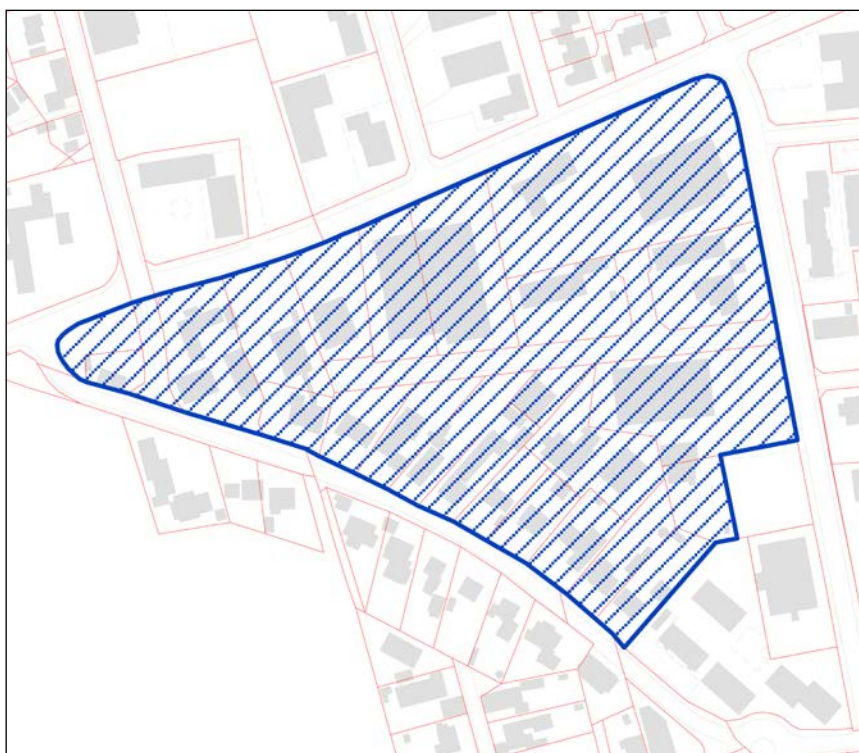
Retningslinjen for byomdannelsesområde lyder således:

“Ved ønsker om byomdannelse skal der foretages en konkret vurdering af områdets fremtidige anvendelse under hensyn til miljøforholdene.

Proceduren for igangsættelse af en byomdannelse bør være følgende: Der opstilles konkrete mål for byomdannelsen. Byomdannelsesområdet udpeges og der udarbejdes en omdannelsesplan. Om nødvendigt opstilles en rækkefølge for gennemførelsen af omdannelsen. Der udarbejdes en eller flere lokalplaner for byomdannelsesområdet.

I lokalplanens redegørelse beskrives hvorledes miljøgener fra virksomhederne nedbringes i forhold til den omgivende planlagte mere følsomme anvendelse. Støjgener skal bringes til ophør i løbet af en periode, der ikke væsentligt overstiger 8 år efter lokalplanens endelige godkendelse.

Redegørelsen skal indeholde oplysninger om, hvordan det sikres, at støjbelastningen bringes til ophør. Hvis redegørelsen forudsætter gennemførelse af støjdæmpende foranstaltninger på eksisterende virksomheder, skal den indeholde nærmere oplysninger om grundlaget for vurderingen af de enkelte virksomheder, og oplysningerne skal så vidt muligt være tilvejebragt i dialog med virksomhederne.



Byomdannelsesområde.

Beskrivelse af miljøgener i form af luft, lugt og støv og deres nedbringelse skal i lokalplanens redegørelse beskrives efter samme metode som støjgenerne.”

Byen tilpasser sig hele tiden til nye krav til anvendelse og fysisk struktur. Gennem omdannelse kan tomme erhvervs- og havneområder få nyt liv og skabe mulighed til bl.a. boligformål og aktivitetsmuligheder.

For at få omdannelsen i gang skal der sættes fokus på området gennem skabelse af en fælles vision, og der skal skabes investeringssikkerhed via lokalplanlægning. Et område kan have mange aktører ind over som gerne vil gøre en forskel i området og som har en interesse i stedet.

I øjeblikket er der en byomdannelse i gang på Snekpevej i Løsning. Herudover er der få mindre områder i gang.

Ramme 5.B.54

Boligområde ved Snejpevej og Vandmøllevej

Anvendelse
Boligområde

Maksimal bebyggelsesprocent
40%

Maksimal etageantal
2

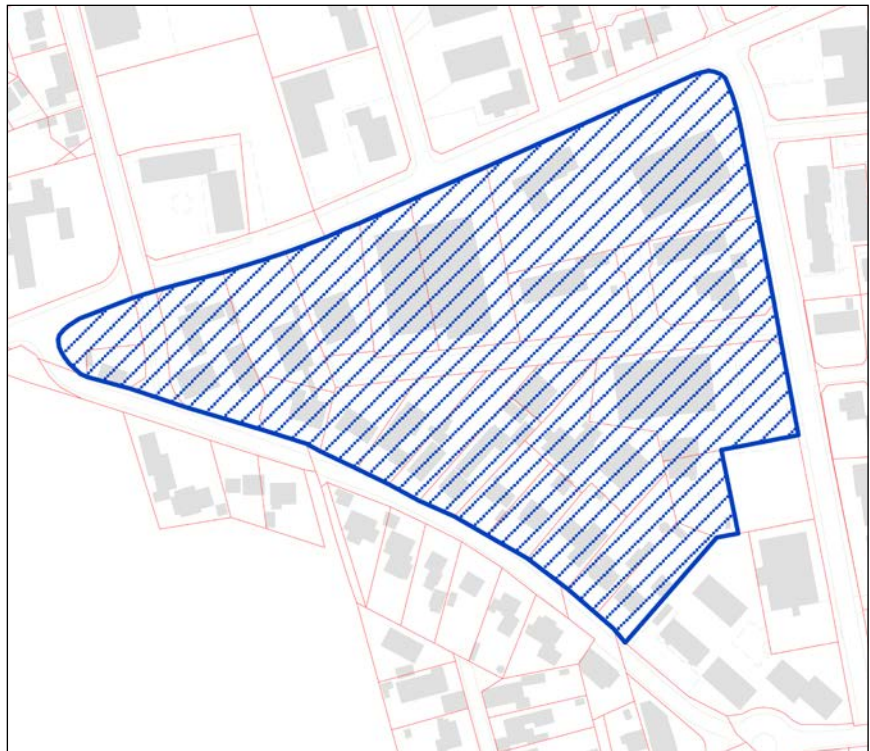
Maksimal bygningshøjde
8,5m

Nuværende zoneforhold
Byzone og Landzone

Fremtidig zoneforhold
Byzone

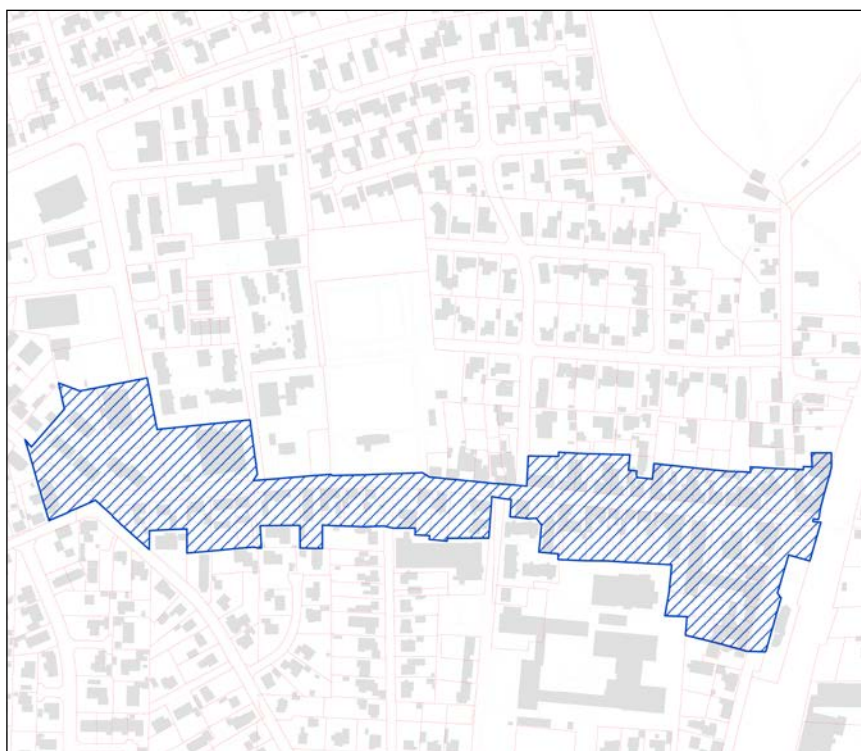
Lokalplaner og byplanvedtægter

Området er omfattet af lokalplan 1025. Lokalplan 1025 ophæves i forbindelse med endelig vedtagelse af lokalplan 1105.

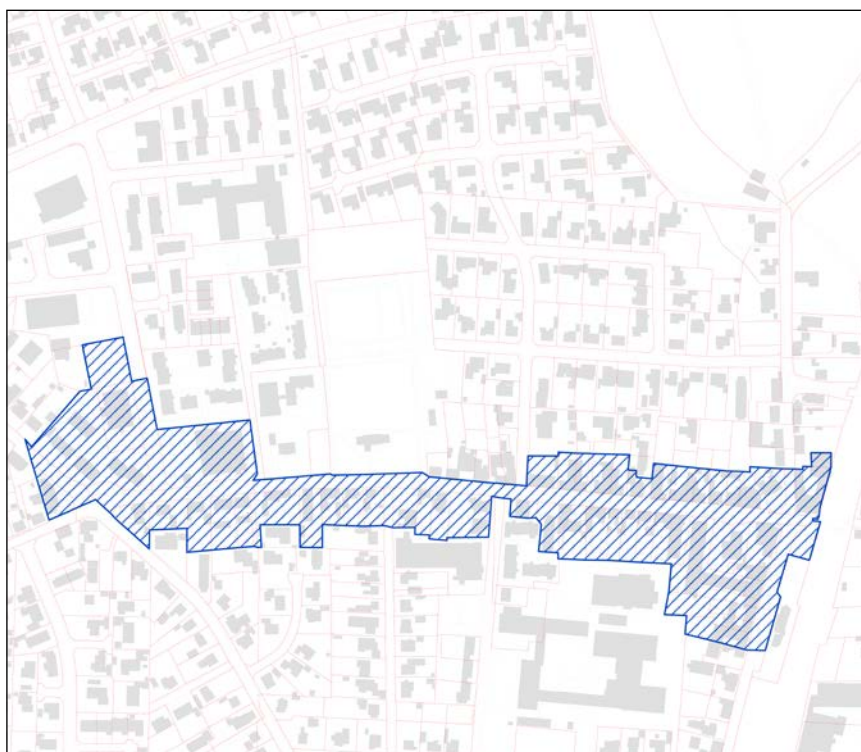


Fremtidige afgrænsning af rammeområde 5.B.54.

Ramme 5.C.01



Nuværende afgrænsning af rammeområde 5.C.01.



Fremtidige afgrænsning af rammeområde 5.C.01.

Centerområde i Løsning

Anvendelse
Bycenter

Maksimal bebyggelsesprocent
60%

Maksimal etageantal
3

Maksimal bygningshøjde
10m.

Nuværende zoneforhold
Byzone

Fremtidig zoneforhold
Byzone

Særlige anvendelsesbestemmelser

Der kan etableres dagligvarebutikker på op til 3000 m² og udvalgsvarebutikker på op til 1500 m². Det samlede maksimale bruttoareal for nye butikker (dagligvare og udvalgsvarer) i Løsning (både nybyggeri og omdannelse) er 2000 m².

Lokalplaner og byplanvedtægter

Området er omfattet er lokalplanerne 1025 og 156. Lokalplan 1025 ophæves i forbindelse med endelig vedtagelse af lokalplan 1105 og lokalplan 156 ophæves for det område der er omfattet af lokalplan 1105.

Klageregler

Miljøvurdering af planen

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 planerne kan således forelægges Planklagenævnet jf. Planlovens § 58 stk. 1, som ændret ved lov nr. 1658 af 20. december 2016 om Planklagenævnet.

Kommuneplantillæg

Borgere, virksomheder og organisationer kan påklage afgørelser truffet i henhold til planloven efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 4.

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 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.

Domstolsafgørelse

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



Hedensted Kommune

By og Landskab
Niels Espesvej 8
8722 Hedensted

Tlf.: 79 75 50 00
Mail: byoglandskab@hedensted.dk