

# Boliger og friplejehjem ved Skolegade i Løsning

Lokalplan 1196

Lokalplanen er under afklaring



**HEDENSTED**  
KOMMUNE

# Indholdsfortegnelse

Offentlig høring .....	1
Baggrund og indhold .....	2
Formålet med lokalplanen .....	5
Lokalplanens indhold .....	6
Bestemmelser .....	13
§ 1 Formål .....	14
§ 2 Område- og zonestatus .....	15
§ 3 Områdets anvendelse .....	16
§ 4 Udstykninger .....	18
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold .....	19
§ 6 Tekniske anlæg .....	21
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering .....	23
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden .....	25
§ 9 Ubebyggede arealer .....	26
§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse .....	28
§ 11 Grundejerforening .....	29
§ 12 Aflysning af lokalplan og servitutter .....	30
Redegørelse .....	31
Redegørelse for Kommuneplan 2021-2033 .....	32
Retningslinje 1.1 - Byudvikling og byzone (1) .....	34
Retningslinje 7 - Støj .....	35
Retningslinje 8.1 - Grønt Danmarkskort .....	36
Retningslinje 9 - klima .....	37
Retningslinje 11.4 - Geologi .....	38
Retningslinje - Øvrige .....	39
Masterplan/Strukturplan/Helhedsplan .....	40
Lokalplanens konsekvenser for nærområdet .....	41
Eksisterende lokalplan og servitutter .....	42
Teknisk forsyning .....	43
Naturbeskyttelse .....	44
Miljøforhold .....	45
Tilladelser fra andre myndigheder .....	46
Ekspropriation .....	48
Miljøscreening .....	50
Klagevejledning miljøscreening .....	51
Kortbilag 1 .....	52
Kortbilag 2 .....	54

Kortbilag 3 .....	55
Kortbilag 4 .....	57
Vedtagelse .....	58
Retsvirkninger .....	59

## Offentlig høring

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

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

### Offentlig Høring

#### INDSÆT TEKST I HENHOLD TIL OFFENTLIG HØRING

Forslag til lokalplan **XXX** 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 Kommunalbestyrelse vil efter høringsperiodens afslutning tage stilling til lokalplanen og de indsendte bemærkninger. Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af lokalplanen vil de parter, der har indsendt bemærkninger til planen, få svar tilsendt.

### Yderligere spørgsmål

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

### Hedensted Kommune - Plan og Stab

Stationsparken 1

7160 Tørring

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

Tlf: 7975 5606





## Baggrund for Lokalplanen

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af en konkret anmodning fra en privat udvikler og en lokal initiativgruppe, som i byen Løsning ønsker at opføre et boligområde og et friplejehjem henholdsvis øst og vest for Skolegade.

Hedensted Kommune har gennem de seneste år oplevet en befolkningstilvækst i Hedensted og i de omkringliggende byer, hvilket har medført et behov for flere boliger. Derudover forventes der en generel stigning i antallet af ældre borgere i kommunen, hvilket medfører et øget behov for boliger og faciliteter, som er målrettet denne gruppe.

### Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger øst for jernbanen i naturlig forlængelse af Løsning. Området udgør samlet set et areal på ca. 7,6 hektar, hvor cirka 1,5 hektar ligger vest for Skolegade, og cirka 5,4 hektar ligger øst for. De sidste 0,7 hektar udgøres af Skolegade. Området ligger i landzone, og anvendes i dag til dyrkning af landbrugsafgrøder (landbrugsmæssige formål).



*Illustrationen ovenfor viser lokalplanområdet i den østlige del af Løsning.*

### Lokalplanområdets omgivelser

Den østlige del af lokalplanområdet afgrænses mod vest af Skolegade, mod nord af et boligområde og mod øst af et privat haveanlæg med en sø. Mod syd afgrænses området af det åbne land samt et læbælte i skellet mod ejendommen syd for.

Den vestlige del af lokalplanområdet afgrænses mod øst af Skolegade, og mod nord af en offentlig cykelsti, som ligeledes udgør områdets afgrænsning mod vest. Cykelstien har en underføring under jernbanen og skaber dermed let adgang til blandt andet Løsning skole. Længere mod nord og vest ligger et erhvervsområde med forskellige erhvervstyper, som eksempelvis lager og værkstedsvirksomhed. Mod syd afgrænses området af dyrkede markerarealer.



**Terrænforhold**

Terrænet inden for lokalplanområdet er lettere kuperet med variationer inden for kote cirka 70.00 til kote cirka 64.00.



*Billedet viser Skolegade, hvorfra der etableres overkørsel til lokalplanområdet, som ligger øst og vest for vejen. Billedet ses fra syd mod nord.*



*Billedet til venstre viser den del af lokalplanområdet, som ligger øst for Skolegade. Området ses fra det nordvestlige hjørne mod syd. Billedet til højre viser den del af lokalplanområdet, som ligger vest for Skolegade. Området ses fra det nordvestlige hjørne mod øst.*



*Billedet til venstre viser stiforbindelsen under jernbanen. Billedet til højre viser stiforbindelsen vest for lokalplanområdet - set fra syd mod nord.*



*Billederne herover viser cykelstien og erhvervsområdet nord og vest for lokalplanområdet.*



## Formålet med lokalplanen

Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelsen af et boligområde til åben-lav og tæt-lav bebyggelse samt en døgninstitution i form af et friplejehjem med tilhørende service- og fællesfaciliteter.

Lokalplanen skal sikre, at der udlægges nødvendige arealer til støjskærmende/-reducerende foranstaltninger således Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser kan overholdes. Lokalplanen skal desuden sikre, at der udlægges arealer til håndtering regnvand inden for lokalplanområdet således, at risikoen for skader på bygninger og anlæg minimeres.

Derudover skal lokalplanen sikre, at der etableres en stiforbindelse gennem delområde B, så der for hele lokalplanområdet sikres let adgang til byområdet vest for jernbanen.

Formålet med lokalplanen er endvidere at overføre området fra landzone til byzone.



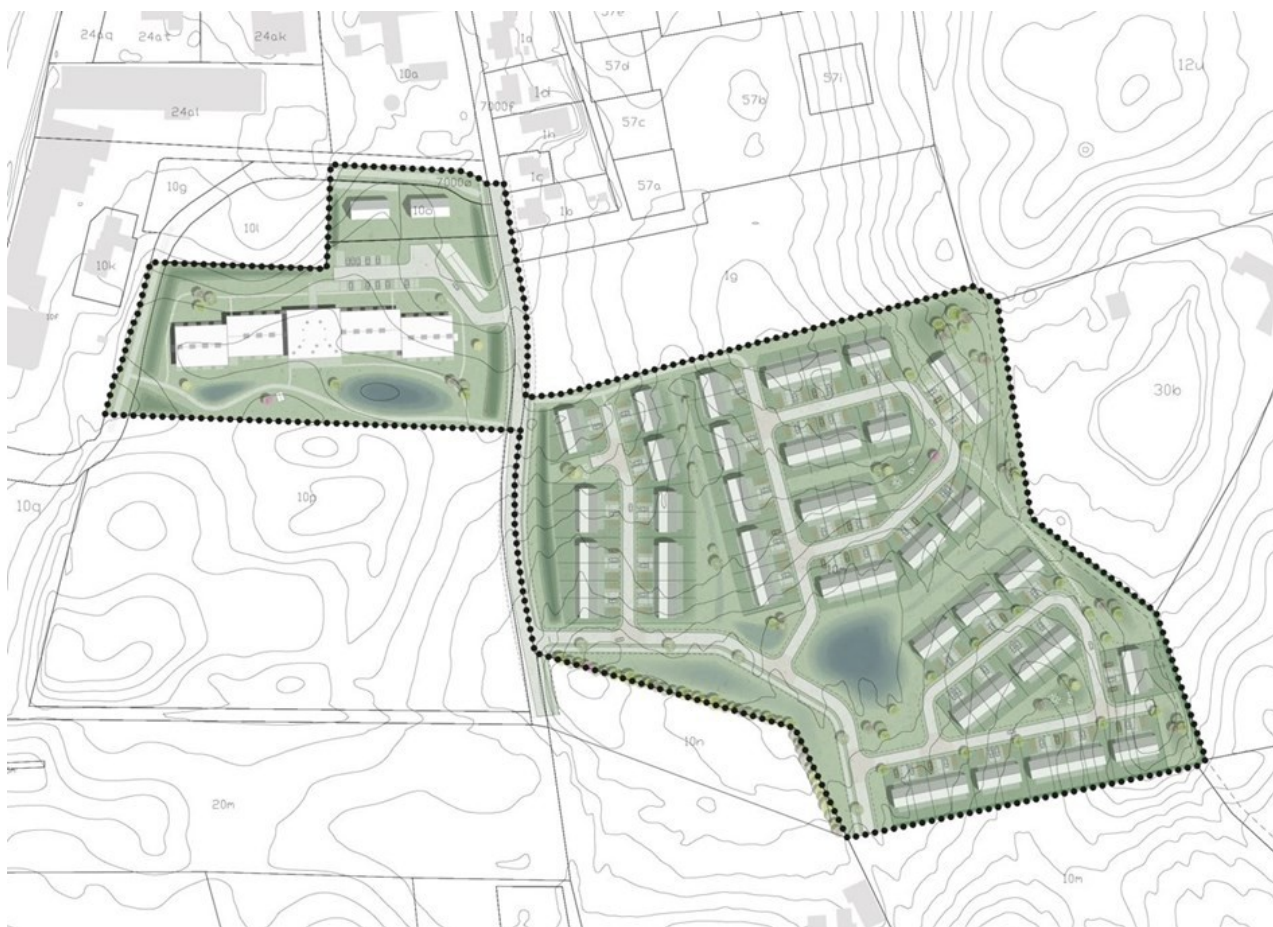
## Lokalplanens indhold

### Disponering

I lokalplanen fastlægges områdets overordnede strukturer og byggeretsgivende bestemmelser, hvor der gives mulighed for at opføre cirka 85 boliger samt en døgninstitution i form af et friplejehjem med cirka 30 boligenheder. Derudover fastlægges principper for veje og stier, som vist på kortbilag 2.

Flere forhold har været bestemmende for områdets disponering. Særligt har der været fokus på at indarbejde regnvandshåndtering herunder strømningsveje og forsinkelsesvolumen, som en naturlig del af områdets grønne områder. Derudover har der været fokus på at udlægge arealer til støjdæmpende foranstaltninger i forhold til vejtrafikstøj fra Skolegade samt støj fra virksomheder vest for lokalplanområdet.

Illustrationsplanen herunder viser ét eksempel på, hvordan området kan disponeres efter bestemmelserne i denne lokalplan.



**Lokalplanen inddeler lokalplanområdet i 4 delområder, som vist på kortbilag 2.**

### Anvendelse

Lokalplanen udlægger området til boligformål og døgninstitution, med mulighed for opførelse af et friplejehjem og opdeles i fire delområder: delområde A, B, C og D, som vist på kortbilag 2.

Delområde A må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav eller tæt-lav bebyggelse.

Delområde B må kun anvendes til boligformål med mulighed for opførelse af en døgninstitution som eksempelvis et friplejehjem med tilhørende faciliteter som orangeri, bålhytte, værksteder og lignende.

Delområde C må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse. Derudover kan der etableres fælles faciliteter som eksempelvis fælleshus, orangeri, bålhytte, legeplads og lignende. Desuden kan der opføres et fælleshus på højst 200 m<sup>2</sup> med højst to gæsteværelser.

Delområde D må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse og/eller åben-lav bebyggelse. Derudover kan der etableres fællesfaciliteter som eksempelvis fælleshus, orangeri, bålhytte, legeplads og lignende. Desuden kan der opføres et fælleshus på højst 200 m<sup>2</sup> med højst to gæsteværelser.

Der kan inden for hele lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning, herunder energiforsyningsanlæg, fællesantenneanlæg, affaldshåndteringsanlæg, kloakpumpestation og lignende. Der kan dog ikke opstilles mikro- og husstands vindmøller.

Inden for hele området skal der indrettes de nødvendige arealer til håndtering af regnvand samt etableres støjskærmende foranstaltninger i form af eksempelvis støjvolde/-skærme, som sikrer at de vejledende grænseværdier for støj kan overholdes.

***Ved åben-lav bebyggelse forstås fritliggende boliger, mens der ved tæt-lav bebyggelse forstås helt- eller delvist sammenbyggede boliger, som eksempelvis rækkehuse, kædehuse, klyngehuse, dobbelthuse eller lignende. Friplejehjemmet består af cirka 30 boligheder med tilhørende fællesfaciliteter, servicearealer med mere.***

### Zonestatus

Lokalplanområdet ligger i landzone, og overføres med lokalplanens vedtagelse til byzone.

### Udstykning

Tæt-lav bebyggelse skal kunne udstykkes med en grundstørrelse på minimum 250 m<sup>2</sup>. Åben-lav bebyggelse skal kunne udstykkes med en grundstørrelse på minimum 700 m<sup>2</sup>.

Opføres der mere end en bolig til helårsbeboelse på en ejendom, skal bebyggelsen opføres/anbringes således, at hver boligenhed med tilhørende grundareal kan udstykkes til en selvstændig ejendom med lovlig vejadgang, jævnfør Byggelovens § 10A.

### Bebyggelse

Illustrationsplanen, kortbilag 3, viser et eksempel på hvordan området kan indrettes, efter bestemmelserne i denne lokalplan.

Inden for delområde A og B må bebyggelse opføres i højst 2 etager med en bygningshøjde på højst 8,5 meter, målt fra byggemodnet terræn.

Inden for delområde C og D må bebyggelse opføres i højst 1 etage med en bygningshøjde på højst 8,5 meter målt fra byggemodnet terræn. Bebyggelsesprocenten fastlægges til højst 40% for den enkelte ejendom ved tæt-lav bebyggelse, og højst 30% for den enkelte ejendom ved åben-lav bebyggelse. I delområde B fastlægges en bebyggelsesprocent på højst 30% for delområdet som helhed, hvis området anvendes til døgninstitution.

Lokalplanen fastlægger, at der inden for delområde C må opføres boliger med et samlet bruttoareal på højst 5.200 m<sup>2</sup>. Ved tæt-lav bebyggelse inden for delområde D, må der opføres boliger med et samlet bruttoetageareal på højst 3.000 m<sup>2</sup>. Det fastsatte maksimale tilladte bruttoetageareal til boliger er eksklusiv sekundær bebyggelse, herunder blandt andet garager/carporte, skure og lignende samt fælleshus. Det maksimale antal etagemeter er fastlagt for at sikre, at området når det er fuldt udbygget, fremstår med en åben karakter med grønne områder til ophold og leg samt til håndtering af regnvand.

For at sikre variation i boligbebyggelsen fastlægger lokalplanen, at der ved tæt-lav bebyggelse maksimalt må opføres 6 sammenhængende boliger i én række. Derudover skal der for hver 4. bolig foretages et frem- eller tilbageryk i facadelinjen på mindst 0,8 meter. Bestemmelsen gælder ikke bebyggelse til døgninstitution, inden for delområde B. Her skal bebyggelsen fremstå med en helhed i udtryk, materialer og farver, hvor facader skal opdeles/brydes for minimum hver 40. meter. Dette kan gøres med frem- eller tilbageryk i facaden, ved et skifte i materialer, markering eller felter i murværket eller lignende. Formålet er at skabe variation, samt "bryde" lange ensartede facader.

Sekundær bebyggelse, herunder garager, carporte og skure, må opføres i skel mod vej og nabo i en højde på maksimum 2,8 meter, målt fra byggemodnet terræn.

**Definition af tæt-lav bebyggelse**

*Tæt-lavt byggeri er helt eller delvist sammenbyggede boliger, herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og klyngehuse. Boligerne må kun have lodrette lejlighedsskel.*

**Definition af åben-lav bebyggelse**

*Åben-lav byggeri er fritliggende boliger.*

**Definition af sekundær bebyggelse**

*Sekundær bebyggelse er mindre bygninger som eksempelvis garager, carporte, udhuse, overdækkede terrasser, drivhuse og lignende bygninger.*



*Illustrationen viser et friplejehjem i delområde B. De enkelte boligenheder er indrettet med private terrassearealer i tilknytning til boligen.*





**Illustrationen viser døgninstitutionen/friplejehjemmet i delområde B. Bebyggelsen er disponeret med et centralt placeret ankomstareal samt havearealer omkring bebyggelsen.**



**Illustrationen viser tæt-lav bebyggelse i delområde C og D.**

#### Veje

Vejadgang til delområde A, B og C skal ske fra Skolegade, som i princippet vist på kortbilag 2. Adgang til delområde D skal ske via delområde C. Adgangsvejen til delområde C og D vil fungere som en stamvej, mens øvrige veje forventes udlagt som boligveje, hvorfra der etableres overkørsel til den enkelte bolig. Veje udlægges i en bredde på 8,5 meter og anlægges med en kørebanebredde på 5,5 meter.

Blinde veje, med en længde på mere end 50 meter, skal etableres med en vendeplads, dimensioneret efter en 12 meter lastbil kan vende. Blinde veje, med en længde på mindre end 50 meter, skal afsluttes med vendeplads til en personbil. Vendepladsen for friplejehjemmet kan placeres som vist i princippet på illustrationsplanen, kortbilag 4

Boligvejene kan anvendes som en del af strategien i forhold til håndtering af tag- og overfladevand samt klimaregn, blandt andet i forhold til at kunne fungere som strømningsveje. Derudover kan vejarealer og eventuelle fælles parkeringsarealer udformes, så de kan tilbageholde/opmagasinere nedbørsmængder i forbindelse med ekstreme regnhændelser.

### Parkering

For at sikre at der etableres tilstrækkeligt med parkeringspladser til områdets beboere, og sikre området mod uhensigtsmæssigt parkerede biler på områdets veje, stiller lokalplanen krav om etablering af parkeringspladser. Lokalplanen fastlægger følgende krav til parkering:

Tæt-lav bebyggelse: minimum 1,5 parkeringsplads per bolig. Dette kan opfyldes ved,

- at der etableres 1 privat parkeringsplads per boligenhed og de øvrige samles som fælles parkeringspladser i området
- at der etableres 2 private parkeringspladser per bolig eller
- at der etableres fællesparkeringsområder med et antal der svarer til 1,5 parkeringsplads per bolig.

Åben-lav bebyggelse: minimum 2 parkeringspladser per bolig på egen grund

Døgninstitution: Der skal udlægges tilstrækkelige parkeringspladser til ansatte, besøgende med flere. Al parkering skal etableres på egen grund (inden for delområde B). Ved udformningen af parkeringspladser, skal et passende antal parkeringspladser udformes, så de kan anvendes af personer med handicap.

### Stier

Der udlægges areal til en sti gennem delområde B, som vist i princippet på kortbilag 2. Formålet med stien er at sikre let adgang for beboerne i området til stien under jernbanen og byfunktionerne vest for jernbanen, herunder skole, idrætsfaciliteter, indkøb med mere. Stien udlægges i en bredde på minimum 3 meter og skal anlægges i en bredde på minimum 2 meter med fast belægning i form af eksempelvis fliser eller asfalt. Stien skal fremstå offentlig tilgængelig, og må ikke afskærmes af et hegn og/eller en låge ud mod Skolegade, samt ud mod den offentlige stiforbindelse vest for delområde B.

Inden for delområde C udlægges areal til stier, som vist på kortbilag 2. Stiforbindelsen kan anlægges langs stamvejen og skal placeres således, at den på sigt kan videreføres til eventuelle nye udviklingsområder syd for lokalplanområdet.

Ud over de viste stier på kortbilag 2, kan der etableres supplerende rekreative stiforbindelser internt i området, som blandt andet forbinder de forskellige boligenklaver. Rekreative stier kan eksempelvis anlægges i stenmel, stampet grus eller lignende.

### Ubebyggede arealer

For at skabe en overgang mellem lokalplanområdet og det åbne land, udlægger lokalplanen et areal til et plantebælte langs den østlige og sydlige afgrænsning i delområde D, som vist på kortbilag 2. Beplantningsbæltet skal have en bredde på minimum 2 meter, og kan bestå af træer og buskbeplantning eller lignende. Der kan indarbejdes større og mindre ophold i planterækken, så der sikres kig til markerne.

De fælles fri- og opholdsarealer skal, så vidt muligt, indrettes så der er mulighed for ophold i både sol, skygge og læ. Områderne kan variere i størrelse og karakter, og kan indrettes med et fælles drivhus/orangeri, legefaciliteter og lignende.

Fælles fri- og opholdsarealer skal fremstå grønne og kan beplantes med enkelte- eller mindre grupper af træer og buske eller tilsås med græs, engplanter eller lignende. Områderne kan ligeledes anvendes som en del af løsningen i forhold til håndtering af skybrud/klimaregn. Det er dog vigtigt, at eventuelle vandrender og bassiner gives en udformning, så de bidrager til den rekreative værdi i området. Permanente regnvandsbassiner kan ikke medregnes som fælles fri- og opholdsarealer.

Det er intentionen, at lokalplanområdets fælles fri- og opholdsarealer skal fremstå med et grønt og relativt vildt præg, som dog omkring friplejehjemmet tænkes kombineret med mere plejkrævende blomsterbede, områder med bærbuske, frugttræer og lignende. Lokalplanområdet har tidligere været anvendt til dyrkning

af landbrugsafgrøder, og området har således tidligere været biologisk fattigt. Med etablering af grønne fællesarealer med græs og eventuelle prydkræfter, blomster, buske med mere, og som er integreret med regnvandsbassin og klimatiltag, vil biodiversiteten i området styrkes.

I den nordøstlige del af lokalplanområdet er et område under Grønt Danmarkskort, udpeget som en potentiel økologisk forbindelse. I forhold til de ubebyggede arealer inden for udpegningen, skal der særligt være opmærksomhed på, at disse anlægges med et lavt plejeniveau.

### Opholdsarealer

Illustrationsplanen, kortbilag 4, viser blandt andet principper for, hvordan den enkelte tæt-lav bolig er disponeret med private opholdsarealer, samt med kort afstand til fælles fri- og opholdsarealer.

Bolighederne i forbindelse med friplejehjemmet er ligeledes disponeret med mindre terrassearealer i tilknytning til den enkelte bolig, og med let adgang til nærrekreative fælles fri- og opholdsarealer omkring bebyggelsen. Derudover er der syd for friplejehjemmet udlagt et større areal til et haveanlæg med mulighed for, at det kan indrettes med regnvandsbassin, LAR-anlæg, blomsterbede, pavilloner, orangeri samt andre opholds- og aktivitetsarealer til glæde for friplejehjemmes beboer og gæster.

### Regn- og overfladevand

En del af lokalplanområdet er i henhold til Hedensted Spildevandsplan 2015-2020 planlagt spildevandskloakeret. Det betyder, at områdets spildevand skal tilsluttes spildevandsystemet, mens regn- og overfladevand skal håndteres ved hjælp af nedsivning, privat rørledning eller dræn. En del af lokalplanområdet er ikke omfattet af spildevandsplanen, og der skal derfor udarbejdes et tillæg.

I forbindelse med planens tilblivelse er der udarbejdet en regnvandshåndteringsplan samt udført grundvandspejlinger, som viser, at nedsivning i området ikke er en mulighed. Der pågår afklaring af, om området skal udlægges som spildevandskloakeret med afledning til recipient via medbenytterret på eksisterende dræn. Eller om området skal udlægges som separatkloakeret.

Der er i området udlagt arealer til forsinkelse og rensning, som vist i princippet på kortbilag 4.

### Klimaregn/skybrudsregn

Klimaregn skal håndteres således, at eksisterende strømningsveje ind og ud af områderne bevares, så risikoen for oversvømmelser ikke øges for op- og/eller nedstrømsarealer. Eksisterende lavninger bør derfor bevares eller genetableres, så områderne tilbageholder samme mængde vand, som de gør i dag. Grønne fælles fri- og opholdsarealer kan med fordel indrettes, så de lejlighedsvis kan oversvømmes i forbindelse med ekstreme regnhændelser. Indretning af de grønne arealer skal dog ske på en sådan måde, at de i det daglige udgør en rekreativ værdi i boligområdet.

Det skal sikres, at ekstremregn ikke ledes til kritisk infrastruktur, men transporteres sikkert igennem området. Der skal sikres fald væk fra fremtidige bygninger og områdets veje og grøfter kan med fordel benyttes som føringsveje frem mod bassinerne. Veje- og parkeringsarealer kan med fordel indrettes, så de lejlighedsvis kan tilbageholde vandmængder i forbindelse med klimaregn.





På illustrationen ses de fremtidige strømningsveje i området øst for Skolegade. Med røde pile vises strømningsveje på vejarealer og med blå pile er vist strømningsveje i terræn. I fremtiden skal overfladevandet håndteres vha. vejen med kantsten, som skal bruges til at lede vandet mod nærmeste bassin eller naturlige græslavning. Dette gøres for at sikre fremtidige bebyggelse mod oversvømmelse, samt sikre at overfladevandet ledes mod områder med lav skadesrisiko. Eksisterende strømningsveje ind i området er bevaret, så afstrømning fra bagvedliggende områder er sikret.

## Bestemmelser

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



## § 1 Formål

### §1.1

Lokalplanens formål er at sikre

- at området kan anvendes til tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse med tilhørende veje, stier og fælles friarealer,
- at der inden for området kan etableres en døgninstitution,
- at vejadgange til lokalplanområdet etableres fra Skolegade,
- at der etableres en stiforbindelse gennem delområde B,
- at der udlægges de nødvendige arealer til støjskærmende foranstaltninger samt til håndtering af regnvand,
- at området overføres fra landzone til byzone.



## § 2 Område- og zonestatus

### §2.1

Lokalplanen, der afgrænses som vist på kortbilag 1, omfatter følgende matrikelnummer 10o, del af matrikelnummer 10p og 10m samt del af vejlitra 7000ø og del af vejlitra 7000f alle Stubberup By, Løsning - samt alle matrikler, der efter den 08.10.23 udstykkes inden for lokalplanområdet.

### Note til §2.1

Lokalplanområdet er cirka 7,6 hektar.

### §2.2

Lokalplanområdet ligger i landzone og overføres ved denne lokalplans endelige vedtagelse og offentliggørelse til byzone.

## § 3 Arealanvendelse

### §3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål og døgninstitution med tilhørende faciliteter og anlæg.

#### Note til §3.1

Der kan som hovedregel altid etableres tekniske anlæg til lokalplanområdets egen forsyning, og mindre bygninger og anlæg, der knytter sig til hovedanvendelsen.

### §3.2

I en afstand af 12 meter fra Skolegades vejmidte udlægges på begge side af vejen en zone, som kun må anvendes til ikke støjfølsomt grønt område.

Såfremt der etableres støjskærmende foranstaltninger langs Skolegade, som sikre at de vejledende grænseværdier er overholdt, er ovenstående ikke gældende.

#### Note til §3.2

Bufferzonen er fastlagt for at sikre, at støjbelastede arealer ikke benyttes til støjfølsom anvendelse. Bestemmelsen gælder ikke, hvis der etableres den nødvendige støjafskærmning ud mod Skolegade, som sikrer at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier er overholdt.

### §3.3

Lokalplanområdet opdeles i delområderne A, B, C og D, som vist på kortbilag 2.

### §3.4

Delområde A må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende enfamiliehuse eller til tæt-lav bebyggelse i form af rækkehuse og dobbelthuse.

### §3.5

Delområde B må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse og døgninstitution samt dertilbørende funktioner som fælleshus, pavillon og lignende.

#### Note til §3.5

Der forventes opført en døgninstitution i form af et friplejehjem med tilhørende fællesfaciliteter.

### §3.6

Delområde C må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse i form af række-, kæde-, klynge- eller dobbelthuse og lignende.

Derudover kan der inden for delområde C opføres et fælleshus på højst 200 m<sup>2</sup>. Fælleshuset kan opføres enten i forlængelse af en boligrække eller som en fritliggende bygning.

### §3.7

Delområde D må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse og/eller åben-lav boligbebyggelse.

Derudover kan der inden for delområde D opføres et fælleshus på højst 200 m<sup>2</sup>.

### §3.8

Der kan inden for hele lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning. Herunder energiforsyningsanlæg, fællesantenneanlæg, affaldshåndteringsanlæg, kloakpumpestation, anlæg til regnvandshåndtering med videre. Der kan ikke opstilles mikro- og husstandsvindmøller.

**§3.9**

Inden for lokalplanområdet skal der etableres støjreducerende foranstaltninger i form af støjvolde eller støjskærme.



## § 4 Udstykninger

### §4.1

Grunde til tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse må ikke udstykkedes mindre end:

- 700 m<sup>2</sup> for åben-lav bebyggelse
- 250 m<sup>2</sup> for tæt-lav bebyggelse

### Note til §4.1

Der er ikke krav om, at der skal ske udstykning af tæt-lav boliger. Dog skal det jf. Byggeloven § 10A sikres, at når der opføres mere end en bolig på en ejendom, skal bebyggelsen opføres og anbringes således, at hver boligenhed med tilhørende grundareal kan udstykkedes til en selvstændig ejendom med lovlig vejadgang.

## § 5 Veje, stier og parkeringsforhold

### §5.1

Der udlægges arealer til veje og stier som vist i princippet på kortbilag 2.

#### Note til §5.1

Færdselsarealer skal etableres efter gældende vejregler, og vejprojektet skal godkendes af Hedensted Kommune og følge kommunens retningslinjer.

### §5.2

Vejadgange til området skal ske fra Skolegade, som vist i princippet på Kortbilag 2.

#### Note til §5.2

Med "i princippet" menes, at vejadgangen godt kan flyttes nogle meter i forbindelse med fastlæggelsen af den endelige vejstruktur. Vejadgangene er placeret, så de kan tilsluttes Skolegades nye vejforløb.

### §5.3

Der udlægges areal til udvidelse af Skolegade, som vist på kortbilag 2.

Der skal ved etablering af overkørsler til Skolegade sikres oversigtsarealer, som vist i princippet på kortbilag 2.

### §5.4

Veje skal udlægges i en bredde af minimum 8,5 meter og skal anlægges med en kørebanebredde på minimum 5,5 meter.

### §5.5

Blinde veje med en længde på over 50 meter, skal udføres med vendeplads til en 12 meter lastbil. Blinde veje, med en længde på under 50 meter, skal udføres med en vendeplads til en personbil.

#### Note til §5.5

Fastlæggelse af størrelse og udformning af vendepladser skal ske efter gældende vejregler.

### §5.6

Veje skal udføres med kørefast belægning som for eksempel asfalt eller belægningssten.

### §5.7

Stiforbindelser, som vist i princippet på kortbilag 2, skal udlægges i en bredde af minimum 3 meter og skal anlægges med en fast belægning i en bredde på minimum 2 meter.

Der skal etableres en stiforbindelse gennem delområde B, som i princippet vist på kortbilag 2. Stien skal udlægges i en bredde på minimum 3 meter og anlægges med fast belægning i en bredde på minimum 2 meter.

Der kan derudover etableres rekreative stier inden for lokalplanområdet.

#### Note til §5.7

Stien gennem delområde B skal fremstå offentlig tilgængelig og adgangen hertil, må ikke begrænses af et hegn, en låge eller lignende.

**§5.8**

Belysning af vej- og stiareal samt fælles parkeringspladser skal ske med armaturer, som retter lyset nedad mod færdselsarealerne.

**Note til §5.8**

Bestemmelsen omfatter ikke Skolegade

**§5.9**

Der skal ved åben-lav boligbebyggelse etableres minimum 2 parkeringspladser per bolig. Parkering skal etableres på egen grund.

Der skal ved tæt-lav boligbebyggelse etableres minimum 1,5 parkeringspladser per bolig, hvilket kan opfyldes på følgende måde:

- 1 parkeringsplads på egen grund og ½ parkeringsplads udlægges som fælles parkering.
- 2 parkeringspladser på egen grund
- 1 ½ parkeringsplads udlagt som fælles parkering

Der skal til døgninstitution etableres parkeringspladser som modsvarer behovet til ansatte, gæster med flere. Parkeringspladserne skal placeres på egen grund. Til døgninstitutionen skal der etableres minimum 10 cykelparkeringspladser.

**Note til §5.9**

Carporte/garager kan medregnes som parkeringsplads.

## § 6 Tekniske anlæg

### §6.1

Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.

### §6.2

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

### Note til §6.2

Med integreret menes der, at anlægget er en del af bygningsmaterialet.

### §6.3

Teknikskabe, og lignende mindre anlæg til områdets tekniske forsyning, skal samles i færrest mulige grupper og placeres langs vej- eller naboskel. Teknikskabe og lignende mindre anlæg, skal så vidt muligt, fremstå diskrete og i ensartede materialer, farver og udformning.

### §6.4

Ved nybyggeri har grundejerne pligt til at lade deres ejendomme tilslutte private eller offentligt ejede forsyningsledninger på de af forsyningsvirksomhederne til enhver tid gældende betingelser. Der er ikke tilslutningspligt til varmforsyning.

### §6.5

Der skal udlægges arealer til regnvandshåndtering, som i princippet vist på kortbilag 3.

### Note til §6.5

Hele lokalplanområdet ligger inden for indvindingsoplandet til Løsning Vandværk (IOL).

Forsinkelsesbassiner til håndtering af overfladevand skal etableres med tæt bund. Der kan tillades nedsivningsbede, grøfter eller lignende med filterjord eller lignende.

### §6.6

LAR-anlæg, regnvandsbassiner og lignende, skal udformes så de falder naturligt ind i landskabet med fladt skrånende bredder, hvor hældningen, så vidt muligt, ikke er stejlere end i forholdet 1:5. Der kan på kortere strækninger tillades en større hældning.

LAR-anlæg må ikke indhegnes.

### §6.7

Parkeringsarealer, vejarealer og fælles fri- og opholdsarealer med videre kan indgå som forsinkelsesvolumen for regnvand ved skybrudshændelser.

### §6.8

Anlæg eller bygninger til områdets tekniske forsyning må have en højde af maksimalt 2,5 meter over terræn. Teknikhuse eller andre anlæg, der er nødvendige for området drift, skal tilpasses landskabet og bebyggelsen i området.

### §6.9

Der skal etableres støjskærmende foranstaltninger som sikrer, at de vejledende grænseværdier er overholdt.

Delområde A: der skal etableres støjskærmende foranstaltninger ud mod Skolegade, som vist i princippet på kortbilag 3, med en højde på 2,5 meter.



Delområde B: der skal etableres støjskærmende foranstaltninger som vist i princippet på kortbilag 3. Støjafskærmning skal opføres i en højde på 2,5 meter.

Delområde C: der skal etableres støjskærmende foranstaltninger ud mod Skolegade, som vist i princippet på kortbilag 3, med en højde på 2,5 meter.

Støjafskærmning mod Skolegade kan undlades, hvis støjfølsom anvendelse, herunder boliger og opholdsarealer, holder en afstand på minimum 12 meter til Skolegades vejmidte.

Støjreducerende foranstaltninger i form af støjvolde og/eller støjskærme kan placeres som vist i princippet på kortbilag 3. Støjvolde må ikke etableres med et skråningsanlæg der er stejlere end 1:1½.

### Note til §6.9

Det er bygherres ansvar at sikre, at der etableres støjskærmende foranstaltninger som sikrer, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj kan overholdes.

Højden af støjafskærmning er fastlagt på baggrund af et støjnotat for henholdsvis virksomhedsstøj og trafikstøj.

Hvis der ikke etableres støjskærmende foranstaltninger mod Skolegade, skal arealet langs vejen (12 meter fra Skolegades vejmidte) udlægges som et ikke støjfølsomt grønt område, som ikke må anvendes/indrettes til ophold.

### §6.10

Der kan inden for delområde B etableres en beplantet jordvold/jorddeponi, som i princippet vist på kortbilag 3.

Den beplantede jordvold må etableres i en højde på højst 2,5 meter.

### §6.11

Der skal sikres stømningsveje gennem området, som vist i princippet på kortbilag 3.

### Note til §6.11

Området skal indrettes, så de naturlige strømningsveje opretholdes, og vandet kan ledes gennem området.

Ingen må, uden vandløbsmyndighedens tilladelse, ændre vandets naturlige afløb til anden ejendom eller hindre det naturlige afløb af vand fra højere liggende ejendomme.

### §6.12

Hoveddræn, som ledes gennem lokalplanområdet og som afvander arealer uden for området, skal kunne fortsætte uhindret.

### §6.13

Der må ikke opsættes husstands- og/eller mikro vindmøller.

### Note til §6.13

Mikro vindmøller er små elproducerende vindmøller, som normalt opsættes på bygninger, for eksempel husgavl, og leverer strøm til bygningen.

Husstandsmøller er vindmøller med en højde på op til 25 meter.

## § 7 Bebyggelsens omfang og placering

### §7.1

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må maksimalt udgøre:

- 30% for åben-lav bebyggelse
- 40% for tæt-lav bebyggelse

Bebyggelsesprocenten for delområde B må maksimalt udgøre 30% for delområdet som helhed, hvis delområdet anvendes til døgninstitution.

### §7.2

Tæt-lav bebyggelse kan sammenbygges i naboskel som for eksempel række-, kæde-, klynge- eller dobbelthuse.

#### Note til §7.2

Tæt-lav bebyggelse kan sammenbygges helt- eller delvist i naboskel.

### §7.3

Ved tæt-lav bebyggelse må en boligrække højst bestå af 6 sammenbyggede boligenheder.

For hver 4 boligenheder skal der ske en frem- eller tilbagerykning på minimum 0,8 meter.

#### Note til §7.3

Bestemmelsen omfatter ikke bebyggelse til døgninstitution, inden for delområde B.

### §7.4

Byggeri til døgninstitution må have en facadelængde på maksimum 40 meter, hvorefter der skal ske et frem- eller tilbageryk i facaden, et skifte i facadematerialet, en tydelig markering i facaden eller lignende.

### §7.5

Bebyggelse må ikke opføres nærmere end 30 meter til fredskovarealet nordøst for lokalplanområdet.

#### Note til §7.5

Bestemmelsen vedrører fredskov på matrikel 12u, Stubberup By, Løsning - og omfatter således bebyggelse inden for delområde C.

### §7.6

Bebyggelse inden for delområde A og B må opføres i maksimalt 2 etager.

Bebyggelse inden for delområde C og D må opføres i maksimalt 1 etage.

### §7.7

Bebyggelse inden for lokalplanområdet må have en højde på maksimalt 8,5 meter målt i forhold til byggeomdnet terræn.

Sekundær bebyggelse må have en højde på maksimum 2,8 meter i skel.

### §7.8

Inden for delområde C må der højst opføres 5.200 m<sup>2</sup> til boligformål (eksklusiv sekundær bebyggelse, herunder skure, garager/carporte og lignende).

Inden for delområde D må der højst opføres 3.000 m<sup>2</sup> til boligformål, når området anvendes til tæt-lav bebyggelse (eksklusiv sekundær bebyggelse, herunder skure, garager/carporte og lignende).

## § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

### §8.1

Bebyggelse inden for lokalplanområdet skal have facader, der fremstår i tegl (banket murværk, vandskuret/pudset eller lignende), i skærmtegl, skifer, stålplader eller udføres med træbeklædning. Ved træhusbyggeri er det ikke tilladt at opføre huse med laftehjørner

Mindre bygningsdele kan desuden udføres i andre materialer som glas, aluminium, zink, kompositmaterialer eller lignende.

#### Note til §8.1

Mindre bygningsdele er eksempelvis vinduer, karnapper, indgangspartier, altaner eller mindre dele af facader og gavle. Mindre dele af facaden betragtes som højst 30% af den enkelte facade.

### §8.2

Sekundær bebyggelse som garager, carporte, udhuse og lignende skal fremstå med facader i tegl, træ og/eller stålplader.

Udestuer, drivhuse og lignende kan udføres i andre materialer.

### §8.3

Tage skal udformes som saddeltag, med ensidig taghældning eller med fladt tag (tage som syner flade).

### §8.4

Tage skal udføres med teglsten, betontagsten, tagpap, stålplader eller skifer. Derudover kan tage udføres som tag dækket med vegetation - såkaldte "grønne tage".

Tage på sekundær bebyggelse, carporte, udestuer, drivhuse og lignende, kan udføres i andre/valgfrie materialer.

#### Note til §8.4

"Grønne tage" er benævnelsen for tagbelægninger, der har et vækstlag af planter/græs som beklædning. Grønne tage optager en stor del af den nedbør, som falder på taget. Grønne tage kan bidrage til, at bebyggelsen falder ind i landskabet og give området en særlig karakter.

### §8.5

Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer med et glanstal på over 30, bortset fra vinduer eller anlæg for udnyttelse af solenergi.

### §8.6

I lokalplanområdet må ingen form for kommerciel skiltning eller reklamering i form af reklameskilte, flag, bannere og lignende finde sted.

Skiltning i forbindelse med erhverv i egen bolig må kun ske som facadeskiltning, i form af ét skilt med et areal på maksimalt 0,25 m<sup>2</sup>.

#### Note til §8.6

Nummer- og navneskilte, henvisningsskilte og lignende, er ikke omfattet af bestemmelsen. Der må således godt skiltes til eksempelvis Fripelhjemmet.

## § 9 Ubebyggede arealer

### §9.1

Fælles fri- og opholdsarealer kan indrettes med fælles orangeri/drivhus, legeplads, bålhus og lignende. Derudover kan fælles fri- og opholdsarealer indrettes med LAR-anlæg, klimalavn timer, regnbede og lignende til midlertidig opmagasinering af klimavand/ekstremregn.

#### Note til §9.1

Permanente regnvandsbassiner kan ikke medregnes som fælles fri- og opholdsareal.

### §9.2

Fælles fri- og opholdsarealer og øvrige ubebyggede arealer skal fremstå grønne og skal beplantes med enkelte- eller mindre grupper af træer og buske – eller tilsås med græs, engplanter eller lignende.

### §9.3

Der kan etableres grønne korridorer mellem bebyggelsen, som understøtter strømningsvejene gennem området.

### §9.4

Ubebyggede arealer inden for den potentielle økologiske forbindelse, vist på kortbilag 2, skal fremstå med et naturligt/"vildt" præg.

#### Note til §9.4

Området skal etableres med et lavt plejeniveau. Med et lavt plejeniveau menes, at området passer sig selv, og hvor dele af området klippes et par gange om året.

### §9.5

Terrænreguleringer på de enkelte grunde skal holdes inden for +/- 0,5 meter i forhold til byggemodnet terræn.

Afgravning eller påfyldning af terræn efter området er byggemodnet, må ikke finde sted nærmere naboskel end 0,5 meter og herfra med et anlæg på maksimalt 1:1,5.

Regnvandsbassiner og LAR-anlæg er undtaget fra nærværende bestemmelse om terrænregulering.

#### Note til §9.5

Terrænreguleringer omfatter ikke anlæg til regnvandshåndtering og støjreducerende foranstaltninger.

Terrænreguleringen på +/-0,5 meter er i forhold til byggemodnet terræn. Der påregnes en større terrænregulering i forbindelse med byggemodningen.

### §9.6

På ubebyggede arealer i tilknytning til boligen må der ikke ske oplagring samt længerevarende henstilling og parkering af større både, campingvogne, større trailere, køretøjer over 3.500 kg (lastbiler, busser med mere) og uindregistrerede køretøjer.

#### Note til §9.6

Ved større både, campingvogne og større trailere forstås, at de er over 1,80 meter høje og/eller mere end 5 meter lange.



**§9.7**

Hegn inden for delområde C og D

Hegn i skel skal være levende hegn i form af hække. Dog kan der opsættes et fast hegn i skel mellem tæt-lav boliger med en længde på maksimum 4 meter (målt fra facaden) og en højde på maksimum 1,8 meter.

Det faste hegn skal udføres i samme materiale som boligens facade, i træ eller lignende.

Der kan som supplement til levende hegn og hække opsættes et trådhegn, med en højde på maksimalt 1,5 meter.

**Note til §9.7**

Såfremt tæt-lav boligerne ikke udstykses, kan hække og fast hegn placeres som opdeling mellem tæt-lav boligerne.

**§9.8**

Der skal etableres et plantebælte mod syd og øst, som vist på kortbilag 2. Plantebæltet kan bestå af træer og buske og skal udlægges i en bredde på minimum to meter.

Der kan indarbejdes større og mindre ophold i planterækken, så der sikres kig til markerne mod syd og øst.

## § 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

### §10.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet Hedensted Spildevand A/S spildevandssystem.

### §10.2

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

### §10.3

Ny bebyggelse i delområde B må ikke tages i brug, før der er etableret en stiforbindelse langs områdets sydlige afgrænsning i følge § 5 stk. 7, som vist på kortbilag 2.

### §10.4

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før bestemmelserne i § 6 om anlæg til håndtering af regnvand er opfyldt.

### §10.5

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret støjskærmende foranstaltninger, som sikrer at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser er overholdt - ifølge § 6 stk. 9.

## § 11 Grundejerforening

### §11.1

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for ejerne inden for lokalplanområdets delområde C og D. Grundejerforeningen skal etableres, hvis boligerne udstykkes, og senest når 50% af boligerne er solgt, eller når Hedensted Kommunalbestyrelse kræver det.

### §11.2

Medlemspligt af grundejerforeningen indtræder ved erhvervelsen af grundene, der har adgang til den private fællesvej.

### §11.3

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af boligvejene, LAR-anlæg, rabat og fællesarealer. 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

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

Der aflyses ingen servitutter.



## Redegørelse

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

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

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

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

## Redegørelse for Kommuneplan 2021-2033

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

I henhold til Lov om planlægning kan kommunen selv udarbejde, godkende og administrere lokalplaner, når de er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplantillæg nr. 10 til Kommuneplan 2021-33.

Efter endelig vedtagelse af tillæg nr. 10, vil hele lokalplanområdet være omfattet af rammeområde:

### 5.B.68 - Boligområde mellem banen og Skolevej

Anvendelse: Boligområde, åben-lav bebyggelse, tæt-lav bebyggelse og døgninstitution

Planlagt zone er byzone

Bebyggelsesprocent: åben-lav bebyggelse maksimum 30% og tæt-lav bebyggelse maksimum 40% af det enkelte jordstykke

Etageantal: maksimum 2 etager

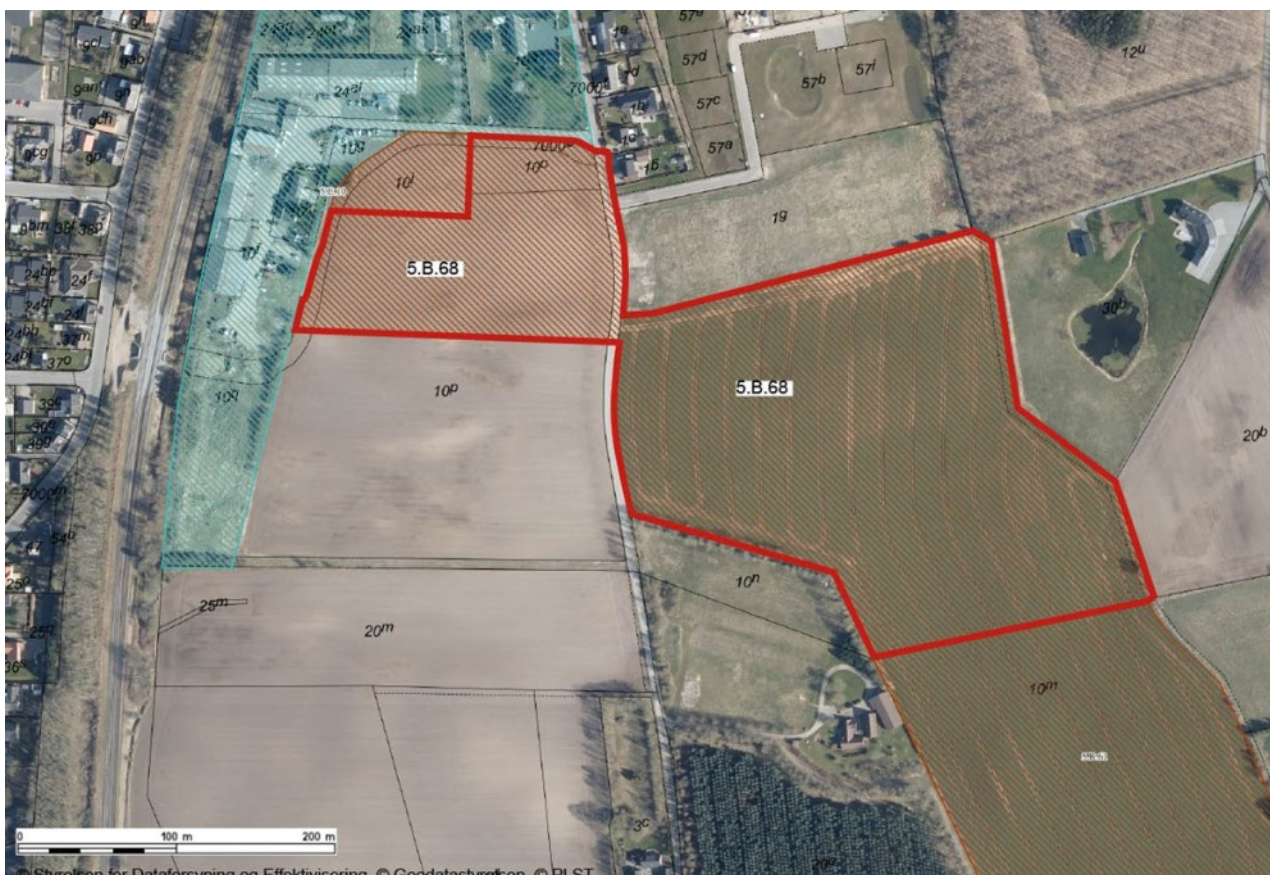
Højde: maksimum 8,5 meter

Lokalplanlægning:

Lokalplanlægning forudsætter håndtering af overfladevand.

Der skal sikres en beplantet kant mellem kommende by og natur mod øst og syd i området øst for Skolegade.

Det skal vurderes, om der er behov for afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse eller erosion, når der lokalplanlægges for byudvikling, særlig tekniske anlæg eller ændret anvendelse med videre inden for rammen.



***Lokalplanområdet er vist med rød linje/afgrænsning. Lokalplanområdet er omfattet af forslag til kommuneplanramme 5.B.68, som er i høring (tillæg nr. 10 til kommuneplan 2021 - 33)***

Efter endelig vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 10, vil lokalplanen være i overensstemmelse med kommuneplan 2021 - 2033, rammeområde 5.B.69, da lokalplanen udlægger arealet til boligområde, tæt-lav bebyggelse, åbent-lav bebyggelse, og døgninstitution.

Vedtagelse af nærværende lokalplan nummer 1196, forudsætter at tillæg nr. 10 til kommuneplan 2021-33, er vedtaget endeligt.

## Retningslinje 1.1 - Byudvikling og byzone

Lokalplanområdet er omfattet af retningslinje 1.1 og udpeget som planlagt byzone.

Retningslinjerne bestemmer blandt andet: "Byudvikling skal, som en altovervejende hovedregel, ske indefra og ud" samt at "Anlæg og arealer skal udformes, så eksisterende bymæssige og kulturmæssige værdier så vidt muligt sikres. Der skal arbejdes for, at der tilføres nye bymæssige kvaliteter." (retningslinje 1.1.1. og 1.1.3).

Lokalplanområdet er i kommuneplan tillæg nr. 10, Hedensted Kommuneplan 2021 - 2033, udlagt til boligområde og udgør et nyt arealudlæg til boliger og døgninstitution i tilknytning til Løsning, og lokalplanen vurderes således at være i overensstemmelse med retningslinjen.



## Retningslinje 7 - Støj

Lokalplanområdet er omfattet af retningslinje 7.1 for Støj som bl.a. foreskriver, at **støjbelastede arealer kun må udlægges til støjfølsom anvendelse, hvis den fremtidige anvendelse kan sikres mod støjgener (Retningslinje 7.1.2).**

Hele lokalplanområdet er registreret som støjbelastet areal, og lokalplanområdet er beliggende i den fælles planlægningszone for støj. Den fælles planlægningszone for støj er beregnet som den samlede støjpåvirkning fra en række støjkloder som trafik (overordnede veje, jernbaner og flyvepladser), erhverv (større erhvervsområder og støjende enkeltvirksomheder i landzone) og støjende fritidsaktiviteter. I denne zone kræver en ændring af anvendelsen til støjfølsomme formål som eksempelvis boliger, en skærpet opmærksomhed på støjforholdene. Hele planlægningszonen er ikke nødvendigvis støjbelastet over de vejledende grænseværdier, men afstanden til anlæg, der kan være støjende, gør det nødvendigt med en detaljeret dokumentation for støjforholdene.

En del af lokalplanområdet er ligeledes omfattet af "planlægningszonen for støjende fritidsaktiviteter".

Hedensted Kommune har i forbindelse med lokalplanens tilblivelse, udarbejdet en støjredegørelse for de forhold, som vurderes at kunne påvirke lokalplanområdet. Der er i lokalplanen udlagt areal til afværgeforanstaltninger i form af støjhegn/støjvolde. Det stilles som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at der etableres støjreducerende foranstaltninger som sikrer, at de af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier kan overholdes.

På denne baggrund vurderes lokalplanen at være i overensstemmelse med retningslinjen.



*Lokalplanområdet er vist med en rød afgrænsning*

## Retningslinje 8.1 - Grønt Danmarkskort

I den nordøstlige del af lokalplanområdet, er der udpeget en potentiel økologisk forbindelse.

Retningslinjen fastlægger at "for byudviklingsområder, der indeholder Potentielle naturområder og Potentielle økologiske forbindelser, skal lokalplaner sikre, at området til potentiel natur og potentielle økologiske forbindelser helt eller delvist friholdes for bebyggelse, at der skabes sammenhængende natur og rekreative anvendelsesmuligheder (fx stier) samt at der sikres mulighed for et mangfoldigt og varieret dyre- og planteliv (Retningslinje 8.1.10)

Lokalplanen vurderes at være i overensstemmelse med retningslinjen og understøtter denne ved at lokalplanen kun i begrænset omfang tillader bebyggelse inden for den potentielle økologiske forbindelse. Samtidig fastlægger lokalplanen, at de ubebyggede områder som er udlagt som potentiel økologisk forbindelse, skal fremstå med et naturligt/vildt præg beplantet med græsser, urter og lignende.



Lokalplanområdet er vist med en rød afgrænsning

## Retningslinje 9 - klima

En del af lokalplanområdet er udpeget som klimatilpasningsområde med risiko for oversvømmelse fra kloaknettet. Dertil er en del af området udlagt som et område med højtstående grundvand (1 meter under terræn) oversvømmelsesområde

### Retningslinje 9.1

Lokalplanområdet er omfattet af retningslinje 9.1 - Oversvømmelse og erosion og er udpeget som et område med der kan blive udsat for oversvømmelser fra grundvandet og kloakken.

Retningslinje 9.1.1 fastsætter "at der ved lokalplanlægning for byudvikling inden for et udpeget området, skal vurderes om der er behov for afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse og erosion, og hvor der på baggrund af foreliggende viden og data laves en vurdering af hvilke afværgeforanstaltninger, der er mest hensigtsmæssige i det konkrete område".

For at sikre at der udlægges de nødvendige arealer til håndtering af regnvand inden for lokalplanområdet, er der udarbejdet et regnvandshåndteringsnotat. På baggrund af notatet er der i planlægningen udlagt arealer til håndtering af klimavand, samt indarbejdet strømningsveje. Lokalplanen vurderes derfor at være i overensstemmelse med retningslinjen.

### Retningslinje 9.2

Lokalplanområdet er omfattet af retningslinje 9.2 Klimatilpasningsområder som er områder, der risikerer at blive udsat for periodevise oversvømmelser som følge af klimaforandringerne frem til år 2100. Lokalplanen er ifølge retningslinjen udpeget som område med risiko for oversvømmelse fra kloaknettet.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen, er der foretaget undersøgelser af områdets jordbundsforhold samt håndtering af hverdagsregn og klimaregn. På baggrund af undersøgelserne er der i lokalplanen udlagt arealer til håndtering af klimavand samt indarbejdet strømningsveje.

Lokalplan nr. 1196 fastlægger, at der skal være udlagt og etableret eventuelle anlæg til håndtering af regnvand, som forudsætning for ibrugtagning. Lokalplanen vurderes derfor at være i overensstemmelse med retningslinjen.

## Retningslinje 11.4 - Geologi

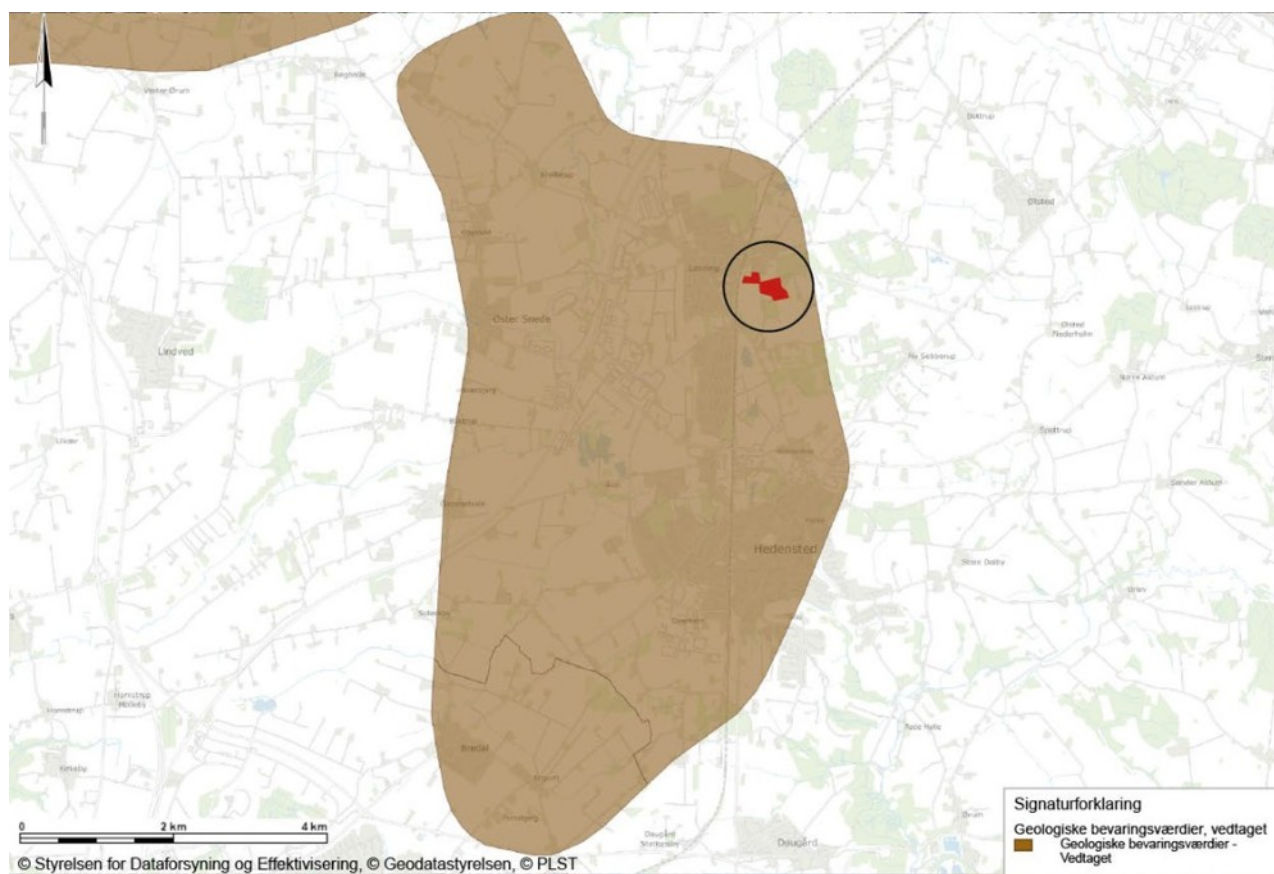
Lokalplanområdet er omfattet af retningslinje 10.4 og udpeget som geologisk interesseområde under afgrænsningen "Løsning Hedeslette".

Retningslinjen bestemmer blandt andet; "at de særlige landskabstræk for den specifikke geologiske udpegning ikke sløres eller ødelægges af gravning, bebyggelse, tekniske anlæg, skovbeplantning eller kystsikring. Ved bygninger og anlæg i disse områder skal det sikres at de geologiske værdier bevares - og synlighed og tilgængelighed ikke lider skade".

Området udgør en mindre del af Løsning Hedeslette, som er en smeltevandsslette ved den østjyske israndslinje.

Udformningen af landskaber og jordbund er afgørende for plante- og dyrelivet, for menneskets bosætning gennem tiderne og for udnyttelsen af sand og grus med mere. De geologiske lag afspejler desuden udviklingen i naturforholdene, herunder klimaet, op gennem Jordens historie. Det er derfor vigtigt, at man kan opleve, undersøge og formidle den geologiske historie, som landskabet er et resultat af.

Lokalplanområdet udgør en mindre del af udpegningen. Området inddrages til byudvikling i forlængelse af eksisterende bebyggelse. Lokalplanen vurderes ikke at sløre eller ødelægge værdifulde geologiske landskabstræk. Lokalplanen vurderes derfor at være i overensstemmelse med retningslinjen.



*Lokalplanområdet er vist med rød*

## Retningslinje - Øvrige

### Retningslinje 10

Hele lokalplanområdet ligger inden for et område med drikkevandsinteresser (OD). En mindre del af lokalplanområdet ligger inden for indvindingsopland uden for OSD til Løsning vandværk (IOL). Det vurderes at planen er i overensstemmelse med retningslinjen.

### Retningslinje 11.2 - Skovrejsning

Retningslinjen udpeger området som "skovrejsning uønsket". I det der planlægges for et boligområde, vurderes planen at være i overensstemmelse med retningslinjen.

### Retningslinje 13.2 - Stier

Retningslinjen for stier foreskriver blandt andet at: **"I alle lokalplaner skal behovet for stiforbindelser afklares og redegøre for forholdet til det omkringliggende stinet med særligt fokus på at skabe sammenhænge"**. Lokalplanen sikrer, at der udlægges areal til stiforbindelse som kobler sig på underføringen under jernbanen. Derudover sikrer lokalplanen at der udlægges stiforbindelse til kommende udviklingsområder mm.

Planen vurderes derfor at være i overensstemmelse med retningslinjen.

### Retningslinje 13.3 - Parkering

Retningslinjen for parkering foreskriver, at der ved nybyggeri skal anlægges tilstrækkeligt med parkeringspladser for bebyggelsens beboere og funktioner. Lokalplanen sikrer, at retningslinjen bliver fulgt ved bestemmelser, der fastsætter antallet af parkeringspladser. Planen vurderes at være i overensstemmelse med retningslinjen.



## Masterplan/Strukturplan/Helhedsplan

Lokalplanområdet er omfattet af udviklingsplanen "*Løsning - En stationsby skifter spor*", som blev udarbejdet og vedtaget i 2017.

Udviklingsplanen indeholder en udvikling og opgradering af den indre del af Løsning by samt udvikling af en ny bydel øst for jernbanen med store kvaliteter for byens nuværende og fremtidige borgere.

Udviklingen af den østlige side af jernbanen vil på sigt skabe bedre forbindelser til Hedensted by mod syd samt skabe adgang til et naturområde, som i dag står relativt uberørt hen. Noget af det centrale i udviklingsplanen var at skabe forbindelser på tværs af jernbanen, for blandt andet at sikre let adgang til skole, idrætsfaciliteter, indkøb med mere.

Lokalplanen tager udgangspunkt i udviklingsplanen og udlægger delområde C og D, vist på kortbilag 2, til tæt-lav og Åben-lav boligbebyggelse. Den del af lokalplanen som er udlagt til en døgninstitution/friplejehjem, delområde B vist på kortbilag 2, er i udviklingsplanen foreslået til offentlige formål i form af et idrætsanlæg.



Illustrationen herover er fra udviklingsplanen "*Løsning - En stationsby skifter spor*", 2017. Lokalplanens afgrænsning er vist med sort stiplede linje

## Lokalplanens konsekvenser for nærområdet

### Trafik

Der etableres vejadgange til lokalplanområdet fra Skolegade. Lokalplanen vil med cirka 85 boliger og et friplejehjem medføre en stigning i trafikken på Skolegade. Det er hensigten af Skolegade på sigt udvides med cykelstier i begge sider af vejen - og anlægges i et nyt vejforløb, som vist i princippet på kortbilag 2. Lokalplanens delområde B og C er disponeret, så området kan tilsluttes det nye vejforløb.

### Hverdagsregn og klimaregn

Der er foretaget grundvandspejlinger i området som viser, at nedsivning ikke er en mulighed. Der er derfor behov for afledning til dræn/recipient eller til forsyningens system.

Der er udarbejdet en indledende vandhåndteringsnotat for henholdsvis delområde B, samt for delområde C og D. Der er ikke undersøgt nærmere i forhold til delområde A. Vandhåndteringsnotaterne fastlægger hvor mange kubikmeter stuvningsvolumen der skal etableres inden for delområde B, C og D, og arealbehovet er vist i princippet på lokalplanens kortbilag 4.

Der er igangsat en afklaring af to muligheder i forhold til vandhåndtering:

- Udledning til recipient/Pilebæk via eksisterende dræn. Løsningen forudsætter, at udvikler søger om medbenyttelsesaftaler på eksisterende dræn.
- Udledning til recipient/Pilebæk via Hedensted Spildevand. Forudsætter, at forsyningsselskabet etablerer en ny ledning.

Planen vurderes ikke at medføre væsentlige negative konsekvenser for nærområdet i form af ændrede vandforhold på terræn, når der etableres én af ovennævnte løsninger.

### Indvindingsopland

Hele lokalplanområdet ligger inden for indvindingsoplandet til Løsning Vandværk (IOL). Forsinkelsesbassiner til håndtering af overfladevand skal etableres med tæt bund. Der kan tillades nedsivningsbede, grøfter og lignende, hvis de etableres med filterjord eller lignende

### Visuel påvirkning

Lokalplanområdet anvendes i dag til dyrkning af landbrugsafgrøder (landbrugsjord), og området ligger i forlængelse af eksisterende by. En ændring i anvendelsen fra landbrugsareal til boligområde og døgninstitution/friplejehjem ligger som en naturlig udvides af Løsning. Området ændrer karakter fra at være dyrket landbrugsareal, til et bebygget område med boliger og døgninstitution.

## Eksisterende lokalplan og servitutter

Området er ikke lokalplanlagt.

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Der gøres opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyste. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om elkabler, telefon- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

## Teknisk forsyning

### Varmeforsyning

En del af lokalplanområdet er omfattet af Hedensted Kommunes varmeplan og udlagt som forsyningsområde til fjernvarme fra Løsning Fjernvarme Amba. Den del af lokalplanområdet, som ikke er udlagt til fjernvarme, forventes at blive omfattet med et tillæg til varmeplanen.

### Vandforsyning

Lokalplanområdet vandforsynes fra Hedensted Vandværk.

### Spildevand

Den del af lokalplanområdet som ligger vest for Skolegade, er omfattet af spildevandsplanen og udlagt som spildevandskloakeret. Området øst for Skolegade er ikke omfattet af spildevandsplanen, og der skal udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen.

Der er udarbejdet en vandhåndteringsplan for delområde B, C og D som udlægger arealer til rensning og forsinkelse af overfladevand. Der er foretaget pejlinger af grundvandsstanden i området som viser, at nedsivning ikke er en mulighed, og al vandet således ikke kan håndteres på egen grund. Planforslaget anviser ikke hvordan vandet håndteres uden for lokalplanområdet. Det betyder, at der sideløbende med lokalplanens høringsperiode, og inden den endelige vedtagelse af lokalplanen, skal arbejdes med mulige løsninger:

- Udledning til Pilebæk. For at vandet fra området kan udledes til Pilebæk, skal der søges om medbenyttelsesaftaler på eksisterende dræn.
- Udledning til Pilebæk via Hedensted Spildevand. Hedensted Kommune kan med spildevandsplanen beslutte, at område skal udlægges som separatkloakeret, hvilket betyder at Hedensted Spildevand skal aftage overfladevandet fra området, og etablerer ledning til Pilebæk.

I forbindelse med anlæggelsen af bassinerne inden for lokalplanområdet, skal der sikres adgang til bassinerne samt arealer til drift og vedligehold.

Sanitært spildevand ledes til Hedensted renseanlæg.

### Renovation

Affald skal håndteres i henhold til gældende bekendtgørelse om affald samt Hedensted Kommunes regulativ for husholdningsaffald. Regulativet kan findes via kommunens hjemmeside.

## Naturbeskyttelse

### Natura 2000

Der er cirka 7 kilometer til nærmeste Natura 2000-område, som er Bygholm Ådal. Bygholm Ådal ligger nord for lokalplanområdet.

Inden for en afstand af 10 kilometer, nordvest for lokalplanområdet, ligger yderligere et Natura 2000-område (habitat- og fuglebeskyttelsesområde), 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.

### Fredskov - skovbyggelinje

Lokalplanområdet ligger indenfor skovbyggelinjen fra fredsskoven umiddelbart nordøst 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 meter, hvilket vurderes at være tilstrækkeligt til at bevare udsynet til skoven og skovbrynet og tilgodese dyre- og planteliv.

Der ansøges eventuelt om reduktion af skovbyggelinjen hos Miljøstyrelsen.

## Miljøforhold

### Støj

I henhold til planlovens § 15 a skal lokalplanen redegøre for støjpåvirkning.

Der er i forbindelse med lokalplanarbejdet blevet udarbejdet et støjnotat (Sweco, 24.05.2023, Notat N4.019.23), hvori der blev redegjort for vejstøj og virksomhedsstøj. Efterfølgende er en del af støjvolden blevet justeret i forhold til en placering inden for lokalplanområdet. Sweco har på baggrund af denne justering udarbejdet et tillæg til notat N4.019.23, dateret 24.11.2023.

### Virksomhedsstøj

Støjnotatet viser, at den vestlige del af lokalplanområde, herunder delområde A, vil blive påvirket af støj fra virksomheder ud over de vejledende støjgrænser. Der er lavet en beregning, hvor der er indarbejdet afværgeforanstaltninger i form af en 2,5 meter høj støjvold, langs lokalplanområdets vestlige afgrænsning, samt på en mindre strækning langs delområdets nordlige afgrænsning. I støjnotatet konkluderes, at en afskærmning som indgår i beregningerne, vil sikre de vejledende grænseværdier fra virksomhedsstøj er overholdt i området.

Lokalplanen stiller som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at de vejledende grænseværdier skal være overholdt. Det er således op til bygherre at sikre, at der etableres nødvendige støjreducerende foranstaltninger, så det vejledende støjgrænser er overholdt.

### Vejstøj

Støjen fra Skolegade vil overstige Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser I støjnotatet konkluderes, at støjafskærmning med en højde på 2,5 meter vil kunne reducere støjen til under støjgrænserne. Det betyder, at såfremt der ønskes etableret boliger/grunde nærmere Skolegade end 12 meter, skal der etableres støjskærmende foranstaltninger, som reducerer støjen til de vejledende grænseværdier for trafikstøj på 58 dB.

Lokalplanen stiller ikke som et krav at der skal etableres en støjafskærmning ud mod Skolegade. Alternativt kan der friholdes et areal på 12 meter fra Skolegades vejmidte, som ikke må benyttes til støjfølsom anvendelse, herunder boliger og opholdsarealer.

Lokalplanen udlægger areal til støjskærmende foranstaltninger i form af støjvolde og/eller støjskærme, som vist på kortbilag 4. Det stilles som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at der er etableres støjskærmende foranstaltninger, som sikre de vejledende støjgrænser er overholdt. Det vurderes derfor at lokalplanen er i overensstemmelse med planlovens § 15a.

### Lugt, støv eller anden luftforurening

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

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 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.



## Tilladelser fra andre myndigheder

### Landbrugsloven

Der er landbrugspligt på følgende ejendomme; matrikelnummer 10p og 10 m 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

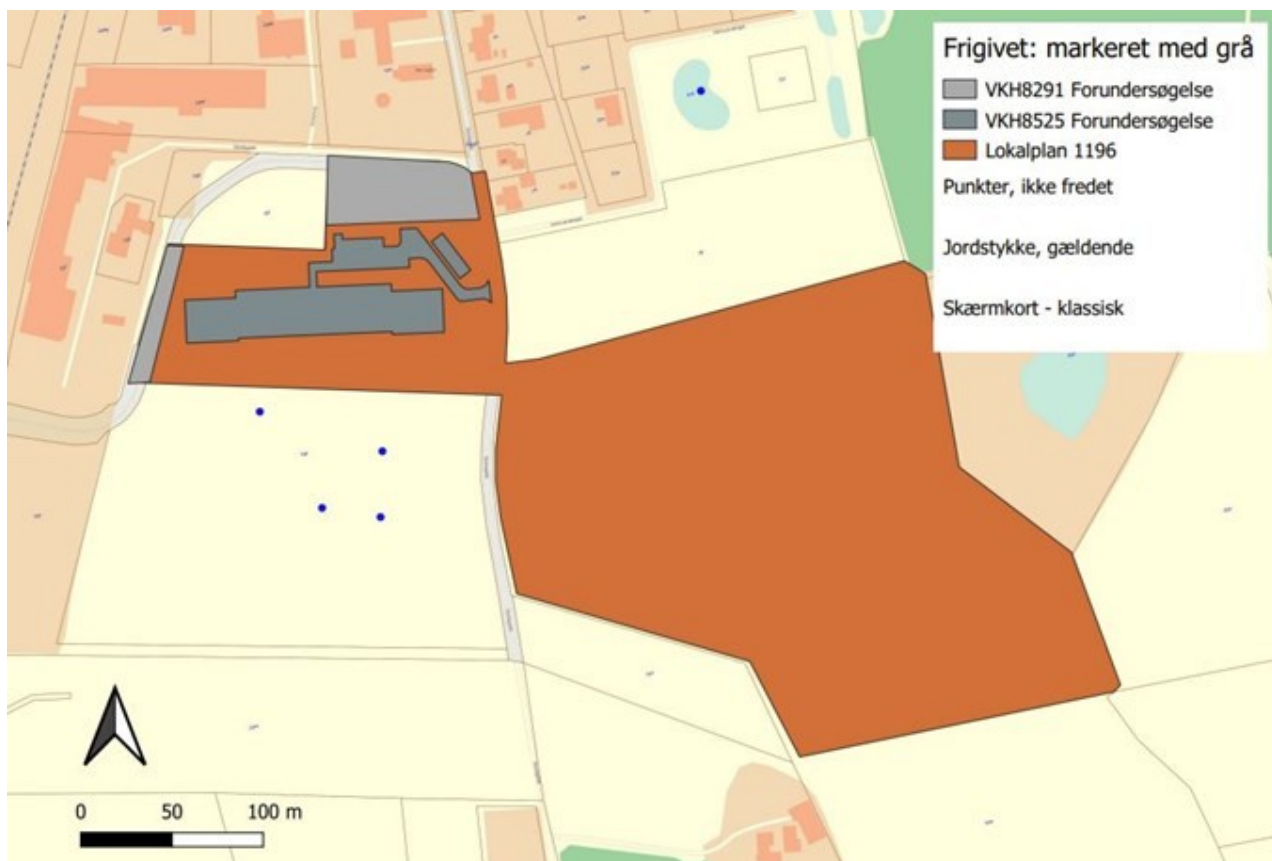
Hvis der under anlægsarbejde findes spor af fortidsminder skal arbejdet standses i det omfang det berører fortidsmindet, og fundet straks meldes til Vejle Museerne, jævnfør Museumsloven. Jordfaste fortidsminder (bo- og gravpladser, kulturlag og lignende) og geologiske genstande og genstande af fossil 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 Vejle Museerne. 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 Vejle Museerne skal underrettes.

Forud for påbegyndelse af bygge- eller anlægsarbejder kan bygherren, i henhold til Museumslovens § 25, anmode Vejle Museerne 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, ifølge Museumslovens § 26, stk. 1-2.

Vejle Museerne er kommet med en udtalelse omkring matrikelnummer 10m, Stubberup By, Løsning som samlet set er cirka 13,5 hektar. Vejle Museerne oplyses, at på arealet er registreret en overpløjet gravhøj, kaldet Purhøj, sb.nr. 170406-32. Det kan ikke udelukkes, at der stadig kan findes rester af begravelser eller andre fortidsminder på dette sted. Der er nord for området fundet fortidsminder, og Museet anbefaler derfor en arkæologisk forundersøgelse.

Vejle Museerne har udført en forundersøgelse af det område inden for delområde B, hvor der forventes opført bebyggelse til en døgninstitution. Der blev inden for byggefeltet ikke fundet betydelige arkæologiske spor, og det undersøgte område kan frigives. Vejle Museerne gør opmærksom på, at der kun er undersøgt for et specifikt område, som svarer til det forventede byggefelt. Hvis området udvides eller bebyggelsen justeres på grunden, er udtalelsen fra Vejle Museerne ikke længere fyldestgørende.

Der blev i 2021 udført forundersøgelser af et trace til cykelsti vest for lokalplanområdet, nuværende matr. 7000ø. Ved samme lejlighed blev der udført forundersøgelser for matrikelnummer 10o, Stubberup By, Løsning, som udgør lokalplanens delområde A. Her blev ikke fundet fortidsminder.



*Illustrationen herover viser lokalplanområdet, samt hvilke områder der er frigivet.*

### Naturbeskyttelsesloven

En større del af lokalplanområdet ligger indenfor skovbyggelinjen for fredsskoven, umiddelbart nordøst for lokalplanområdet. Etablering af ny bebyggelse kræver derfor dispensation fra skovbyggelinjen. I forbindelse med lokalplanlægningen vil der eventuelt blive ansøges om reduktion af skovbyggelinjen hos Miljøstyrelsen.

### Jordforureningsloven

Der er ikke kendskab til, at der indenfor lokalplanområdet er deponeret affald eller sket forurening af jorden. Lokalplanområdet er ikke kortlagt efter Jordforureningsloven.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejdet konstateres tegn på forurening, skal arbejdet standses, og Hedensted Kommune underrettes.

Herefter vurderes det, om der skal fastsættes vilkår inden arbejdet genoptages.

Der henvises til Jordforureningslovens §70 og §71 og Miljøbeskyttelseslovens §21.

## 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 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.

## Samlet konklusion af miljøscreening

Hedensted Kommune har foretaget en screening af planforslaget 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.

### **Kort resumé**

I miljøscreeningen er der især blevet set på støj fra vej og virksomheder samt overfladevand

### **Støj fra vej og virksomheder**

Der er i forbindelse med lokalplanarbejdet blevet udarbejdet et støjnotat, hvori der blev redegjort for vejstøj og industristøj.

### **Virksomhedsstøj**

Støjnotatet viser, at den vestlige del af lokalplanområde, herunder delområde A og B, vil blive påvirket af støj fra virksomheder ud over de vejledende grænseværdier. Der er derfor lavet en beregning, hvor der er indarbejdet afværgeforanstaltninger i form af en 2,5 meter høj støjvold, langs lokalplanområdets vestlige afgrænsning. I støjnotatet konkluderes, at en afskærmning som anført vil sikre, at støjbelastningen forventes at overholde opstillede grænseværdier for boligområdet. Lokalplanen stiller som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse krav om, at de vejledende grænseværdier skal være overholdt. Det er således op til bygherre at sikre, at der etableres nødvendige støjreducerende foranstaltninger.

### **Vejstøj**

Vejstøj fra Skolegade vil i et bælte på cirka 12 meter fra vejens midte overstige Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj på 58db. Støjredegørelsen påpeger, at en støjskærm eller støjvold med en højde på 2,5 meter vil kunne reducere støjen under støjgrænserne. Det betyder, at såfremt der ønskes etableret boliger/grunde nærmere Skolegade end 12 meter, skal der etableres støjdæmpende foranstaltninger, som reducerer støjen til de vejledende grænseværdier for trafikstøj.

### **Overfladevand**

Der er i forbindelse med lokalplanarbejdet blevet udarbejdet et vandhåndteringsnotat. På baggrund heraf udlægger lokalplanen flere arealer til bassiner og LAR anlæg, der kan håndtere regn- og overfladevand i form af enten nedsivning eller forsinkelse.

Derfor er der ikke krav om udarbejdelse af en miljøvurdering i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM), LBK nr. 4 af 03/01/2023.

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

[Det samlede miljøscreeningsskema findes her.](#)

## Klagevejledning miljøscreening

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

Efter LBK nr. 4 af 03/01/2023 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. [LBK nr. 1157 af 01/07/2020 med senere ændringer](#).

### Hvis du vil klage

#### Planklagenævnet

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

Klagen sendes via Klageportalen til Hedensted Kommune.

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

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

### Klagefrist

Klagefristen er 4 uger fra annoncering af afgørelsen.

### Fritagelse for at bruge Klageportalen

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

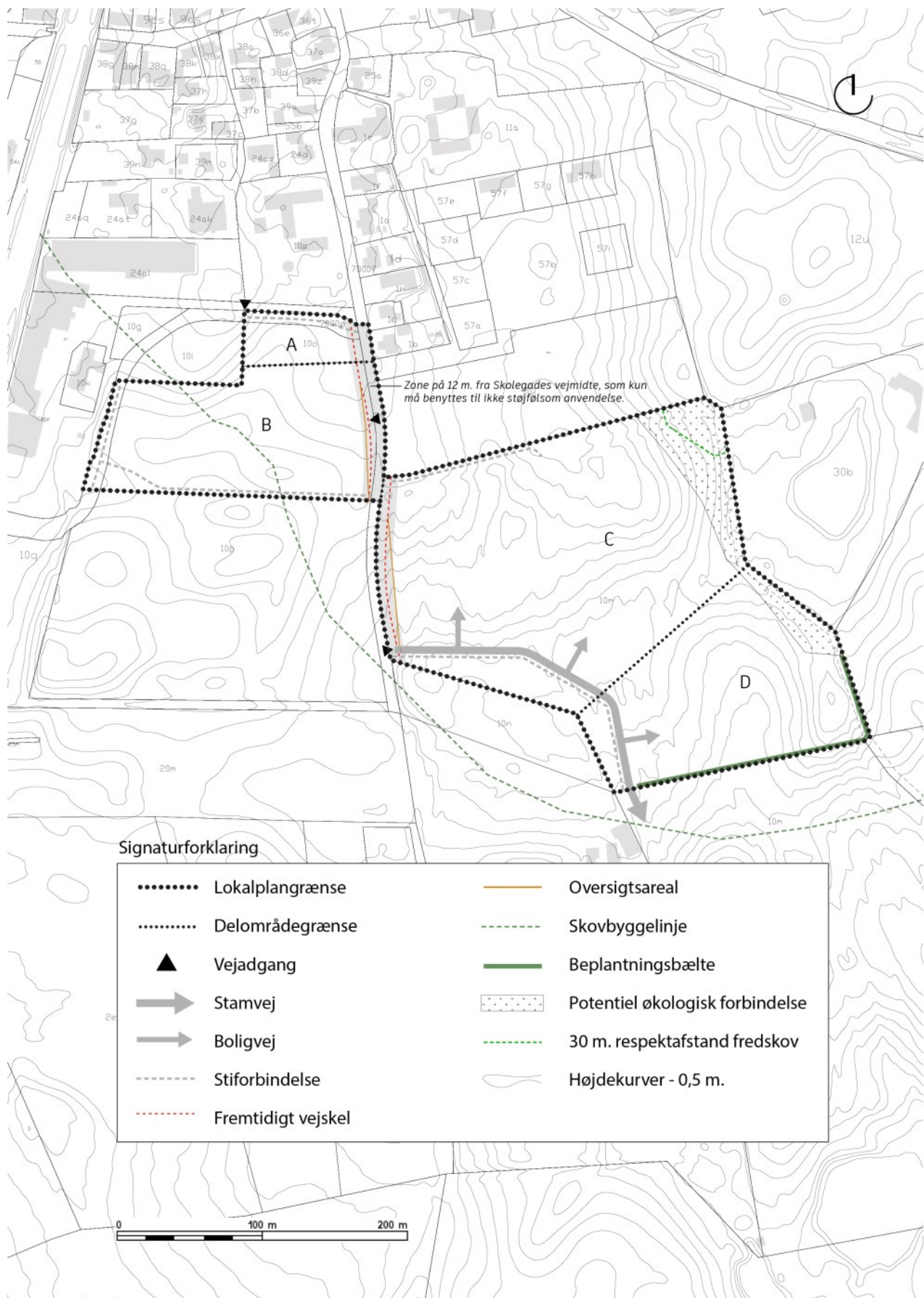


## Kortbilag 1 - Matrikelkort



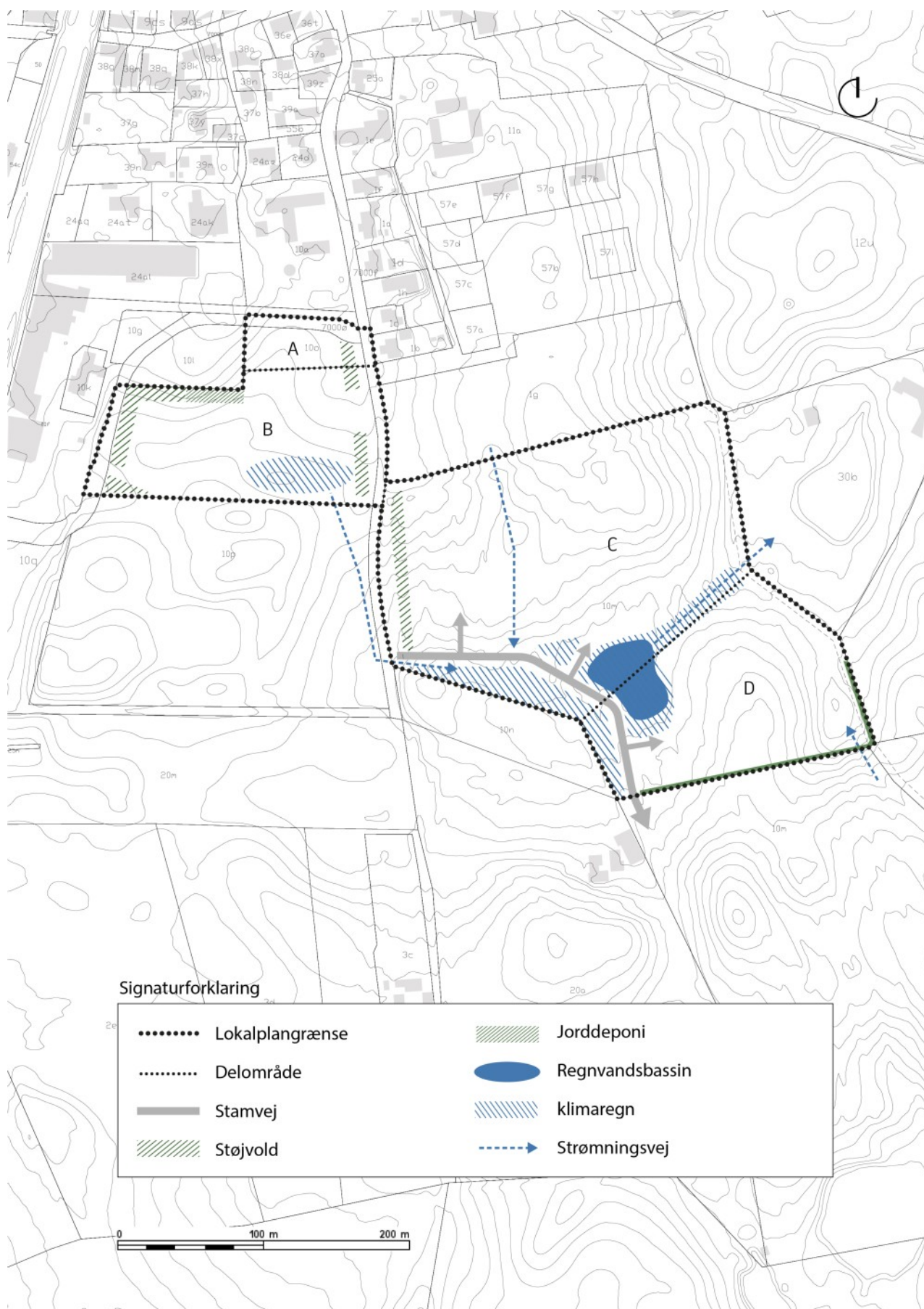
Kortbilag nr. 1 - Martrikelkort - [Link til kort.](#)

## Kortbilag 2 - Lokalplankort



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

## Kortbilag 3



Kortbilag nr. 3 - [Link til kort.](#)







## Vedtagelse

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

På Kommunalbestyrelsens vegne

Ole Vind

Marianne Berthelsen

Borgmester

Konstitueret Kommunaldirektør

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

## Retsvirkninger

### Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

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

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

### Lokalplanens retsvirkninger

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

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

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

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

