



Hedensted Kommune

Udvalget for Teknik & Miljø 2022-2025

Referat	
Mødedato:	20. december 2023
Mødetidspunkt:	Kl. 11:00
Mødested:	Juelsminde Lokale 106
Deltagere: Ove Kjærskov Nielsen, Steen Christensen, Claus Thaisen, Gitte Andersen, Jeppe Mouritsen	
Fraværende:	
Bemærkninger: Ekstraordinært møde	



Indholdsfortegnelse

Pkt.	Tekst	Side
Åben dagsorden		
175	<u>Forslag til Lokalplan 1196 for boliger og friplejehjem ved Skolegade i Løsning</u>	3
176	<u>Godkendelsesark</u>	9



01.02.00-G01-38-22

175. Forslag til Lokalplan 1196 for boliger og friplejehjem ved Skolegade i Løsning

Beslutningstema

Udvalget for Teknik & Miljø skal beslutte, om forslag til Lokalplan 1196 for boliger og friplejehjem ved Skolegade i Løsning skal sendes i høring. Samtidigt skal udvalget godkende, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget.

Økonomi

Ingen bemærkninger.

Historik

Den 30. november 2022, under punkt 230, besluttede Kommunalbestyrelsen at igangsætte lokalplanen.

Sagsfremstilling

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske fra Selmer Gruppen og bestyrelsen for Løsning Friplejehjem, om at udvikle matrikelnummer 10o del af matrikelnummer 10p og 10m samt del af litra 7000ø og del af litra 7000f alle Stubberup By, Løsning ved Skolegade i Løsning. Det er intentionen at udvikle området til boligformål, herunder også en døgninstitution i form af et friplejehjem. Projektudviklers skitse kan se på bilag 1, og lokalplankortet på bilag 2.

./. [Se planområdets placering her](#)

Tilpasninger og planproces

I forhold til retningslinjerne fra igangsættelsen af planlægningen, behandlet af Kommunalbestyrelsen på mødet den 30. november 2022 under punkt 230, er der foretaget følgende ændringer:

Området er, efter ønske fra grundejer, udvidet til også at omfatte matrikelnummer 10o Stubberup By, Løsning, for at muliggøre boligformål i form af åben-lav eller tæt-lav bebyggelse.

Lokalplan

Lokalplanen har til formål at muliggøre 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 etableres en stiforbindelse gennem delområde B, så der for hele lokalplanområdet sikres let adgang til områderne vest for jernbanen.

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



Desuden skal lokalplanen sikre, at der udlægges de nødvendige arealer til støjskærmende/-reducerende foranstaltninger og til håndtering af regnvand - herunder hverdagsregn og klimaregn.

Udfordringer med overfladevandshåndtering

Der er udarbejdet vandhåndteringsplan for delområde A og B, der viser, hvordan overfladevand kan renses og forsinkes indenfor området. Det er ikke anvist, hvordan vandet håndteres udenfor lokalplanområdet. Det betyder, at der sideløbende med høringsperioden, og som betingelse for den endelige vedtagelse af lokalplanen, skal arbejdes med mulige løsninger. Der er foretaget pejlinger i delområde A og B, og resultatet viser, at det ikke er muligt at nedsive fra områderne. Det efterlader to muligheder.

1. *Udledning til Pilebæk.* For at vandet fra området kan udledes til Pilebæk, skal der søges om medbenyttelsesaftaler på eksisterende dræn.
2. *Udledning til Pilebæk via Hedensted Spildevand.* Hedensted Kommune kan med spildevandsplanen beslutte, at Hedensted Spildevand skal aftage overfladevandet fra området, og etablere ledning til Pilebæk. Denne ledning vil muligvis kunne bruges til den videre byudvikling og på lang sigt separat kloakering, der skal foregå i området. På den korte bane vil det pålægge Hedensted Spildevand større anlægsomkostninger at udføre dette arbejde.

Lokalplanen indeholder:

- Området disponeres efter principperne vist på lokalplanens bilag 2,
- Anvendes til boligformål i form af åben-lav bebyggelse, tæt-lav bebyggelse samt muligheden for at etablere en døgninstitution, herunder et friplejehjem,
- En bebyggelsesprocent på maksimalt 30 for åben-lav bebyggelse, 40 for tæt-lav bebyggelse. For delområde B må bebyggelsesprocenten maksimalt udgøre 30 for delområdet som helhed, når delområdet anvendes til døgninstitution/friplejehjem,
- En maksimal bygningshøjde på 8,5 meter,
- Området skal vejforsynes fra Skolegade,
- Lokalplanområdet overføres byzone.
- Håndtering af overfladevand integreres som et rekreativt element i området.

./.

[Forslag til lokalplan 1196 for boliger og friplejehjem kan ses her](#), og er vedhæftet som bilag 3.

Trafik

Området skal vejbetjenes fra Skolegade. Der er i planforslaget udlagt areal til kommende udvidelse af Skolegade.

Støj

Hedensted Kommune har, i forbindelse med lokalplanens tilblivelse, udarbejdet en støjredegørelse på 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.

Natur

Lokalplanområdet ligger inden for skovbyggelinjen for fredsskoven umiddelbart nordvest for lokalplanområdet. Etablering af ny bebyggelse kræver derfor dispensation fra skovbyggelinjen.



I forbindelse med lokalplanlægningen ansøges der om reduktion af skovbyggelinjen hos Miljøstyrelsen.

Vand

Lokalplanområdet ligger i et område, hvor der er højtliggende terrænnært grundvand. Det er derfor ikke sikkert, at regnvand fra lokalplanområdet kan nedsive. Lokalplanområdet ligger i vandomland til Pilebæk. Pilebæk ligger cirka 1,5 kilometer fra lokalplanområdet.

Eksisterende forhold

Planområdet omfatter matrikelnummer 10o del af matrikelnummer 10p og 10m samt del af litra 7000ø og del af litra 7000f alle Stubberup By, Løsning ved Skolegade i Løsning, og udgør et areal på cirka 7,6 hektar.

Planområdet ligger øst for jernbanen. Den østlige del af lokalplanområdet afgrænses mod vest af Skolegade, mod nord af et lokalplanlagt område udlagt til boligformål, mens det mod øst afgrænses af et privat haveanlæg med en stor 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.

Kommuneplantillæg

Planområdet er ifølge Hedensted Kommuneplan 2021-2033 delvist omfattet af rammeområde 5.B.61, der er udlagt til boligområde med åben-lav boligbebyggelse med en maksimal bebyggelsesprocent på 30, en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter og et maksimalt antal etager på 2, og rammeområde 5.E.10 der er udlagt til erhvervsområde med let industri og håndværk med en maksimal bebyggelsesprocent på 40, en maksimal bygningshøjde på 12 meter og et maksimalt antal etager på 2.

Projektet er ikke i overensstemmelse med kommuneplanrammerne, og der er på den baggrund udarbejdet et kommuneplantillæg nr. 10 til Kommuneplan 2021-33.

Efter endelig vedtagelse af tillæg nr. 10 vil hele lokalplanområdet være omfattet af rammeområde 5.B.68, der er udlagt til boligområde med åben-lav bebyggelse, tæt-lav bebyggelse og døgninstitution med en maksimal bebyggelsesprocent på 30 for åben-lav boligbebyggelse og på 40 for tæt-lav boligbyggeri med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter og et maksimalt antal etager på 2.

Udviklingsplan for Løsning

Området er omfattet af udviklingsplanen "Løsning - En stationsby skifter spor", som blev udarbejdet og vedtaget i 2017. Noget af det centrale i udviklingsplanen er, at skabe forbindelser på tværs af jernbanen for blandt andet at sikre let adgang til skole, idrætsfaciliteter, indkøb med mere.

Lokalplanen tager udgang i udviklingsplanen og udlægger delområde C og D, til tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse. Den del af lokalplanen, som er udlagt til en døgninstitution/fritlejehjem delområde B, er i udviklingsplanen foreslået til offentlige formål i



form af et idrætsanlæg. Det er forvaltningens vurdering, at der fortsat kan etableres et idrætsanlæg, herunder boldbaner, klubhuse med mere syd for friplejehjemmet.

Forsyning

Spildevand: Planområdet er i dag delvist omfattet af Hedensted Kommunes Spildevandsplan og er udlagt til spildevandskloakering. Der udarbejdes derfor et tillæg til Spildevandsplanen. Tillægget vil blive udarbejdet efter resultaterne fra arbejdet med vandhåndteringen.

Regnvand: Overfladevand skal som udgangspunkt håndteres inden for lokalplanområdet, og nedsivningsforholdene skal derfor undersøges. Hvis det ikke er muligt at nedsive regnvandet indenfor lokalplanområdet på grund af terrænnært grundvand, skal regnvandet i stedet ledes ud af området til et vandløb. Pilebæk ligger cirka 1,5 kilometer fra lokalplanområdet.

Udenfor lokalplanområdet er der et grøfte-/drænsystem, som formentlig har afløb til Pilebæk. Hvis regnvandet skal tilsluttes grøfte-/drænsystemet, skal der opnås medbenytteraftaler og aftaler om fremtidig drift af drænsystemet med lodsejerne. Drænsystemet tilstand skal undersøges. Desuden skal der opnås aftaler og tinglysning af regnvandsledning på 3. mands arealer frem til grøfte-/drænsystemet. Lokalplanens fremtidige grundejere har efterfølgende ansvar for drift og vedligehold af regnvandssystemet, hvilket omfatter regnvandsbassin, regnvandsledninger frem til vandløbet/drænsystemet, samt eventuelt drænsystemet.

Hedensted Spildevand har ikke et eksisterende regnvandssystem, som regnvandet fra lokalplanområdet kan tilsluttes. Hvis Hedensted Spildevand skal forsyne området, skal de anlægge en ny regnvandsledning frem til vandløbet. Forsyningen vurderer, at det kan koste over 2 millioner kroner at lægge en cirka 1,5 kilometer lang ledning frem til Pilebæk (1500 kroner per meter). Det er ikke undersøgt, om det er teknisk muligt, at der kan opnås tilstrækkeligt fald på ledningen fra lokalplanområdet frem til Pilebæk. Ved tilslutning til et grøfte/drænsystem, som formentligt har forbindelse til Pilebæk, skal forsyningen kunne opnå en medbenyttertiladelse.

Drikkevand: Området ligger i Hedensted vandværks forsyningsområde og forventes forsynet med drikkevand herfra.

Varme: En del af lokalplanområdet er omfattet af Hedensted Kommunes varmeplan og udlagt som forsyningsområde til fjernvarme fra Løsning Fjernvarme Amba. Den øvrige del af lokalplanområdet forventes også vil blive omfattet af varmeplanen.

Miljøvurdering

Der er foretaget en screening efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter, hvor det er vurderet, at planlægningen ikke giver anledning til væsentlige miljøpåvirkninger. Screeningen kan ses på bilag 4.

På grundlag af udkast til miljøscreeningen har andre berørte myndigheder i perioden fra den 26. oktober til den 9. november 2023 har haft mulighed for at kommentere kommunens forventede afgørelse om ikke at gennemføre en miljøvurdering af planforslaget. Der er ikke indkommet høringsvar, som giver anledning til at gennemføre en miljøvurdering. Derfor udarbejdes der ikke en miljøvurdering.



Beslutningsproces

Lokalplanen er en almindelig lokalplan uden kommuneplantillæg. Kommunalbestyrelsen har på mødet den 26. oktober 2022, punkt 204, delegeret kompetencen til behandlingen af forslag og endelig vedtagelse af sådanne planer til Udvalget for Teknik & Miljø eller forvaltningen, hvis planforslaget holder sig inden for de principper, Kommunalbestyrelsen vedtog ved igangsættelsen. Såfremt der ikke kommer høringssvar eller enkelte høringssvar af teknisk karakter, vil forvaltningen vedtage og offentliggøre lokalplanen endeligt, og efterfølgende orientere Udvalget for Teknik & Miljø.

Kommunikation

Beslutningen meddeles ansøgeren.

Planforslaget offentliggøres i henhold til planlovens § 24-26. Afgørelsen om, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering offentliggøres samtidigt.

Lovgrundlag

Forslag til lokalplan er udarbejdet efter Lov om planlægning, LBK nr. 1157 af 1. juli 2020, § 13 stk. 2 og § 24.

Afgørelse om miljøvurdering træffes efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM), LBK nr. 4 af 3. januar 2023, § 8, stk. 2.

Forvaltningen indstiller,

- at Forslag til Lokalplan 1196 sendes i 5 ugers offentlig høring,
- at afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering af planforslagene offentliggøres samtidig,
- at grundejeren meddeles, at fraskrivelse af retten til at kræve ejendommen overtaget efter planlovens § 47a skal foreligge, inden lokalplanens endelige vedtagelse.
- at der skabes sikkerhed for afledning af regnvand fra området inden lokalplanens endelige vedtagelse.

Beslutning

Udvalget godkendte forvaltningens indstilling med følgende bemærkninger;

- at der skal være mindst 12 åben/lav boliger i delområde D.
- at stålplader ikke skal kunne bruges som primært facademateriale.

Bilag

- [Bilag 1 - Skitse](#)
- [Bilag 2 - Lokalplankort](#)
- [Bilag 3 - Forslag til lokalplan 1196](#)
- [Bilag 4 - Miljøscreeningsskema](#)





00.00.00-A00-32-22

176. Godkendelsesark

Beslutningstema

Underskriftsside/godkendelsesside. Udvalgets medlemmer skriver under digitalt her.

Beslutning

Godkendt



Bilag

- Bilag 1 - Skitse
- Bilag 2 - Lokalplankort
- Bilag 3 - Forslag til lokalplan 1196
- Bilag 4 - Miljøscreeningsskema



Underskrifter