

Lokalplan 1028

for et boligområde ved Grønlund i Tørring



Forslag



HEDENSTED
KOMMUNE



April 2015

Indhold

Redegørelse	
Lokalplanens baggrund.....	3
Eksisterende forhold	3-4
Lokalplanens indhold.....	4-6
Forhold til Kommuneplanlægning	7
Anden planlægning	7
Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder	7
Miljøscreening	7-8
Lokalplanens bestemmelser	
§ 1 Lokalplanens formål	9
§ 2 Lokalplanens område og zonestatus.....	9
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse	9
§ 4 Udstykning.....	9
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold.....	10
§ 6 Tekniske anlæg	10
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	10-11
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	11
§ 9 Ubebyggede arealer	11-12
§ 10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.....	12
§ 11 Grundejerforening eller lignende	12
§ 12 Påtaleret	12
§ 13 Servitutter og deklarationer	12
Vedtagelsespåtegning	13
Kortbilag	
Kortbilag 1 – Matrikelkort	15
Kortbilag 2 – Lokalplankort	17
Kortbilag 3 – Illustrationsplan.....	19
Lovstof	
Vejledning	20
Lokalplanens retsvirkninger	20-21
Klageregler.....	21
Fremlæggelse og indsigelsesfrist	21

Læsevejledning

Overordnet indeholder lokalplanen to afsnit i form af en redegørelse og lokalplanens bestemmelser.

Redegørelsen er den forklarende del, der med beskrivende ord og illustrationer forklarer, hvilken indflydelse lokalplanens bestemmelser har på lokalplanområdet, og hvordan lokalplanen forholder sig til den øvrige planlægning.

Lokalplanens bestemmelser er bindende på de ejendomme, der omfattes af lokalplanen.

Copyright © Kort- og Matrikelstyrelsen og Copyright Blom

Redegørelse

Lokalplanens baggrund

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske fra Hedensted Kommune om at byudvikle i Tørring samt skabe flere attraktive byggegrunde i byen.

Hedensted Kommune har udarbejdet en bebyggelsesplan til boliger i form af åben-lav bebyggelse, som danner baggrund for nærværende projekt. Lokalplanen har til hensigt at sikre udviklingen af boligområdet ved Grønlund, så det attraktive bolig- og naturområde kan udbygges. Lokalplanen giver mulighed for et boligeområde med varieret arkitektur, som forbinder de omkringliggende områder, og skaber en større helhed for området.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 3,6 ha og er beliggende i den nordvestlige del af Tørring og omfatter matr. nr. 6ae Tørring By, Tørring. Området grænser mod nord op til dyrket landbrugsjord og mod øst, vest samt syd mod åben-lav boligbebyggelse med grønne rekreative arealer. Landskabet syd for lokalplanområdet præges af Gudenå, som danner et smukt og unikt ålandskab. De eksisterende boligområder forbinder i et stisystem dette landskab, der er særligt værdifuldt for nærområdet. Tørring skole og Tørring gymnasium ligger i nærheden lokalplanområdet.

Topografisk fremtræder lokalplanens område let kuperet og falder i terrænet fra nord mod syd.

Lokalplanområdet er ubebygget og anvendes i dag som dyrket landbrugsjord uden beboelse. Lokalplanområdet er beliggende i landzone og overføres til byzone ved den offentlige bekendtgørelse af den endelige vedtagne lokalplan.



Luftfoto visende lokalplanområdets afgrænsning



Luftfoto visende lokalplanområdet og det sydlige ålandskab



Foto visende lokalplanområdet i 2014



De omkringliggende boligområder forbinder i et stisystem Tørring Skole, gymnasium, Tørring by, grønne rekreative arealer, et mindre skovområde, legepladser, bålpladser samt Gudenå og det unikke ålandskab. Boligbebyggelsen i området er præget af parcelhuse med en varierende arkitektur.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen skal muliggøre en fysisk byudvikling samt huludfyldning mellem området eksisterende parcelhusområder. Planlægningen for området skal bl.a. sikre, at det nye bolig-

område fremstår som en samlet helhed med de eksisterende nærområder. Oplevelsen af den landskabelige reference til ålandskabet er vigtigt for området. Landskabet og naturen skal forstærkes og understøttes i lokalplanen.

Lokalplanen sikre, at der etableres grønne rekreative fælles opholdarealer, et forbindende stisystem, som kobler sig på de eksisterende bolig- og naturområder. Der skabes en oplevelse af et boligområde med et landskabeligt udtryk. Det landskabelige udtryk i lokalplanområdet opleves i form af snoede vejforløb, som danner grønne rekreative lommer af varierende størrel-

ser og udtryk. De grønne arealer beplantes i en varration med referencer til den "vilde natur". Der plantes f.eks. forskellige arter af høje og lave græsser, varierende bunddækkeplanter, arter af buske og mindre grupper af forskellige træer. Den varierende beplantning, som beskrives i bestemmelserne for lokalplanen, afspejler årstidernes skift og foranderlighed med farver og blomster. Så der hele tiden skabes nye oplevelser for brugerne af området.

Det grønne udtryk sikres med etablering af to større rekreative grønne områder, et centralt samt et sydligt placeret område. Områderne skaber mulighed for at



Inspirationsfoto af Gudenå og åens aftryk i landskabet



etablere areal til fælles ophold, naturlegeplads, sø og andre rekreative formål. Der plantes mindre trægrupper, som skaber mulighed for læ og skygge og skaber optimale forhold for ophold. Vejens snoede forløb danner desuden lommer af grønne arealer med varierende størrelser. Langs vejene etableres græsrabatter eller græsramering til gæsteparkering. Indkørslerne til parcellerne opføres ligeledes i græsramering. Ankomsten og bevægelsen gennem området understøttes af de grønne tiltag og der sikres et landskabeligt helhedsindtryk af området.

Det sikres i lokalplanen, at der er plads til anlæggelse af stier som forbinder de rekreative arealer til nærområderne.

Endvidere skal lokalplanen sikre, at området anvendes til åben/lav boligbebyggelse med varierende arkitektur, som ligeledes gør sig gældende for de omkringliggende områder.

Hovedparten af området udstykes til 18 parcelhusgrunde til helårsboliger. Den stærke reference til de landskabelige værdier i nærområdet sikres gennem lokalplanens bestemmelser, således at bebyggelsen kommer til at fremstå varierende men også harmonisk i den landskabelige illustrationsplan. Udformningen af vej-, stiforløb og de grønne områder er illustreret med bløde former som inspiration fra åens løb.

Lokalplanen skal sikre håndtering af overfladevandet i området

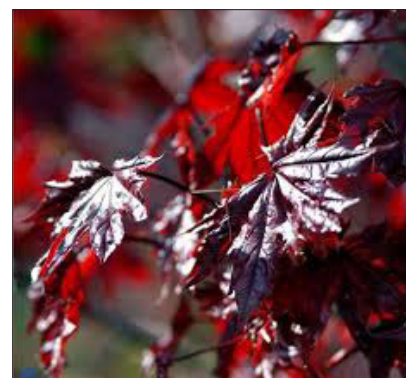
ifølge kommuneplanens rammebestemmelser. Derfor er der i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan 1028 indtænkt grønne arealer som kan benyttes til håndtering af overfladevandet lokalt. Der vil være mulighed for at indtænke forskellige former for regnvandsbassiner og oversvømmelsesarealer. Lokalplanen giver mulighed for at overfladevandet kan bruges rekreativt i landskabet f.eks. til vandaktivitetspark med leg og ophold.

Det anbefales, at de enkelte grundejere bruger permeable belægninger til indkørsler og terrasser.

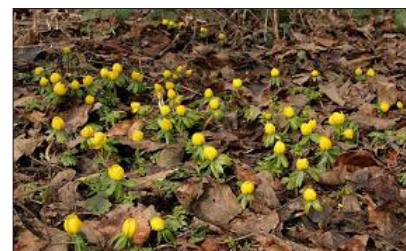
Med lokalplanen ønskes det, at skabe rammer for grøn energi. Derfor er der i lokalplanområdet muliggjort etablering af solfangere og solceller på sorte tage. De sorte tagflader sikre en ensartethed i området, hvis der opsættes solfangere og solceller på tagene.

Vejadgang til området tilsluttes Grønland, som ligger sydvest for lokalplanområdet. Naboområdet ved Grønland er omfattet af lokalplan 86, som anviser vejadgang fra den eksisterende Grønland til dette lokalplanområde.

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af principperne i illustrationsplanen bilag nr. 3.



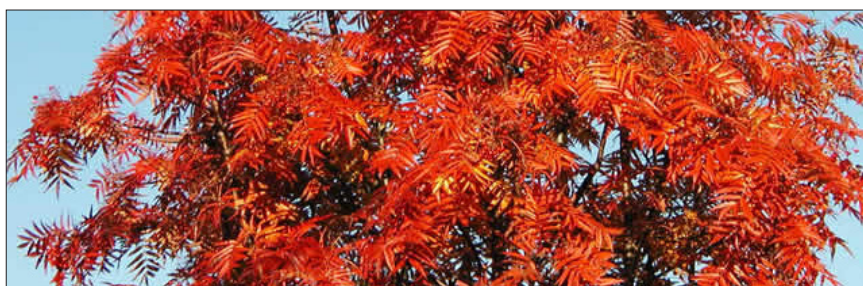
Inspirationsfoto Spidsløn



Inspirationsfoto bunddække med minimal vedligeholdelse



Inspirationsfoto højt Elefantgræs



Inspirationsfoto af trækrone fra Rønsom afspejler årstidernes farveskift



Inspirationsfoto naturlegeplads med naturens egne materialer



Inspirationsfoto bunddække i Skoven



Inspirationsfoto permeable belægning, græsarmering



Inspirationsfoto græsarmering og mønster



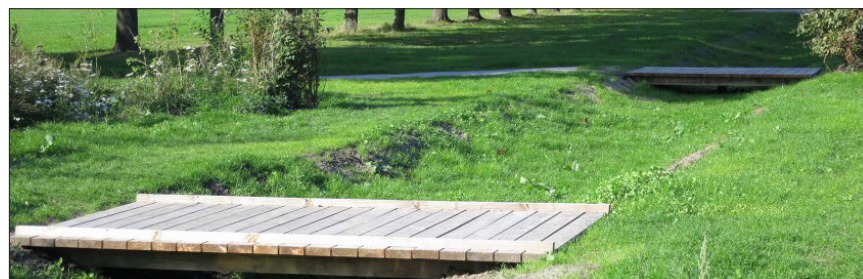
Inspirationsfoto græsarmering langs vej



Foto visende vandaktivitetspark i Selsmosen, Taastrup



Illustrationsplan visende udstykning af lokalplanområdet



Inspirationsfoto visende løsninger på areal som kan håndtere regnvand

Forhold til Kommuneplanlægning

Området er omfattet af kommuneplanens rammer for lokalplanlægning, område 7.B.13 blandet boligområde. Rammebestemmelserne fastlægger en bebyggelsesprocent på maksimalt 40 og etage antal på 2 samt en bygningshøjde på maksimalt 8,5 meter. Derudover fastlægges det, at lokalplanlægning forudsætter håndtering af overfladevand.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer for lokalplanlægning.

Anden planlægning

Servitutter

Der er foretaget en servitutundersøgelse af lokalplanområdet. Der er der ikke fundet servitutter, der er uforenelige med lokalplanen.

Det er ejere og bygherres eget ansvar at sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder.

Støjforhold

Lokalplanområdet er ikke støjbelastet.

Spildevand

Lokalplanområdet skal separatkloakeres.

Overfladevand og vandlidende område

Ifølge kommuneplanramme 7.B.13 forudsætter lokalplanlægning håndtering af overfladevand. Den sydlige del af lokalplanområdet er desuden udpeget som potentielt vandlidende område, dvs. et område med høj grundvandsstand. Der er i lokalplanlægningen taget højde for overfladevand og vandlidende område med et større areal udlagt til rekreativt grønt fællesareal med mulighed for regnvandsbassin. Herudover er der i

lokalplan 1028 udlagt mindre rekreative områder som beplantes med træer, som ligeledes kan bidrage til håndtering af overfladevand og mindske belægningsprocenten i lokalplanområdet.

Vandforsyning

Lokalplanområdet ligger i Tørring Vandværk forsyningsområde.

Varmeforsyning

Området forsynes af Tørring Kraftvarmeværk. Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.

Hvis ny bebyggelse opføres som lavenergi bebyggelse, kan bebyggelsen fritages for tilslutning til kollektiv varmforsyning.

Renovation og genbrug

Affald skal håndteres i henhold til gældende bekendtgørelse om affald samt Hedensted Kommunes regulativ for husholdningsaffald.

Grundejerforening

Lokalplanen fastsætter bestemmelser om oprettelse af en grundejerforening, som skal vedligeholde de fælles friarealer og fællesanlæg i lokalplanområdet.

Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

NaturErhvervstyrelsen

Det er en forudsætning for lokalplanens gennemførelse, at NaturErhvervstyrelsen ophæver landbrugspligten for matr. nr. 6ae, Tørring By, Tørring.

Museumsloven

Arkæologiske og fossile fund Jordfaste fortidsminder (bo- og gravpladser, kulturlag og lignende) og geologiske genstande og genstande af fossil karakter (botaniske eller zoologiske, som knogler af dyr og lignende) er omfattet af museumslovens kapitel 8 om sikring af kultur- og na-

turarven. Hedensted Kommune skal anmelde bygge- og anlægstilladelser til Horsens museum. Samtidig skal bygherren oplyses om museumslovens §§ 25-27 om forhåndsvurdering, eventuel forundersøgelse m.v. og afholdelse af udgifter hertil.

Bygherrer skal være opmærksomme på arkæologiske og fossile fund. Hvis der under anlægsarbejde træffes på fortidsminder, andre kulturhistoriske anlæg eller findes usædvanlige naturhistoriske genstande, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet, og Horsens Museum skal underrettes.

Horsens Museum har foretaget en arkivalsk kontrol af lokalplanens område. Museet vurderer: "Der er på matriklen registreret et fund af en tyknakket flintøkse fra bondestenalderen. Der er desuden på en af nabomatriklerne i 2005 ved arkæologiske undersøgelser påvist og undersøgt dele af en bebyggelse fra førromersk jernalder. Bebyggelsen ligger så den grænser op til nærværende matrikel 6ae. Der er altså stor risiko for, at der også her findes væsentlige fortidsminder. Det må derfor meget anbefales, at der udføres arkæologiske forundersøgelser før der påbegyndes anlægsarbejder."

Miljøscreening

Det vurderes, at den samlede miljøpåvirkning inklusive de kumulative effekter af planforslagene er uvæsentlig, hvorfor der ikke er krav, om udarbejdelse af en miljøvurdering i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer, lovbekendtgørelse nr. 939 af 3. juli 2013.

Lokalplanområdet ved Grønlund vurderes ikke at have væsentlig påvirkning på nærområderne. Der er tale om huludfyldning mellem boligområder samt byudvikling. Med lokalplanen sikres

der en samlet helhed mellem de omkringliggende områder, bolig- og naturområder.

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

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

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

Lokalplanområdet ved Grønlund ligger 600 m fra det internationale naturbeskyttelsesområde (Natura 2000-område) N77, Uldum Kær, Tørring Kær og Ølholm Kær og 1900 m fra Natura 2000-området N76 Store Vandskel, Rørbæk Sø, Tinnet Krat og Holtum Ådal øvre del. Hedensted Kommune vurderer at boligområdet Grønlund ikke påvirker de to internationale naturbeskyttelsesområder, da der er tale om huludfyldning mellem to eksisterende boligområder og da ingen sårbare arter eller naturtyper, som er udpegningsgrundlag for Natura 2000-områderne ligger tæt på Grønlund.

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, hvorfor planlægningen ikke vurderes at kunne påvirke bilag IV-arter. Vurderingen tager udgangspunkt i arealernes nuværende tilstand og den eksisterende viden, som kommunen er i besiddelse af.

Lokalplanens bestemmelser

Hedensted Kommune. Lokalplan nr. 1028 for et boligområde ved Grønlund i Tørring

I henhold til lov om planlægning (jf. lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 med senere ændringer) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- at der kan udvikles et område med åben-lav helårsboliger,
- at fastlægge en overordnet udstykning af parceller med et landskabeligt udtryk med bløde kurver på veje, stier samt afgrænsninger af de rekreative områder,
- at fastlægge og sikre tilgængelighed til de fælles rekreative grønne arealer.
- at sikre areal til håndtering af tag- og overfladevand fra lokalplanområdet.

§ 2 Lokalplanens område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kort bilag nr. 1 og omfatter matr. nr. 6ae, Tørring by, Tørring.
- 2.2 Med kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres lokalplanområdet fra landzone til byzone.

§ 3 Lokalplanområdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål med tilhørende rekreative arealer.

§ 4 Udstykning

- 4.1 Indenfor lokalplanområdet må udstykkes maksimalt 18 parceller til åben-lav bolig bebyggelse.
- 4.2 Udstykningerne skal i princippet ske i overensstemmelse med kort bilag nr. 2.
- 4.3 Grundstørrelserne skal være på minimum 900 m² og maksimalt på 1.399 m².

§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold

- 5.1 Veje og stier i lokalplanens område skal anlægges efter et samlet vejprojekt, som skal godkendes særskilt af Hedensted Kommune.
- 5.2 Veje og stier skal i princippet anlægges og udformes som vist på kortbilag 2.
- 5.3 Vendepladserne skal anlægges i asfalt, grus eller græsarmering.
- 5.4 Vejene udføres med grønne rabatter eller græsarmering i stedet for fortove. Ved vejene må beplantning ikke være over 80 cm højt grundet oversigtsforhold.
- 5.5 Der må til hver grund kun etableres 1 overkørsel udført i græsarmering, med en bredde på maksimal 5,5 meter.
- 5.6 Vejene skal forsynes med belysning.
- 5.7 Stier skal etableres i græsarmering, grus, stenmel eller som klippede græsstier.
- 5.8 Der skal anlægges mindst 2 parkeringspladser til hver bolig. Parkeringspladserne skal anlægges på egen grund.

§ 6 Tekniske anlæg

- 6.1 Antenner og paraboler må kun opsættes, så de ikke er synlige fra veje og må opsættes i en maksimal højde på 1,5 meter.
- 6.2 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning. Hvis ny bebyggelse opføres som lavenergi bebyggelse, kan bebyggelsen fritages for tilslutning til kollektiv varmforsyning.
- 6.3 Bebyggelsen skal tilsluttes offentligt kloaksystem.
- 6.4 I forbindelse med etablering af regnvandsbassin skal der sikres at nødoverløbet fra regnvandsbassin skal etableres, så vandet ikke ledes til de omgivende bebyggelser.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 % for den enkelte boligparcel.

Andele af lokalplanområdetets fællesarealer kan ikke medregnes, ved beregning af bebyggelsesprocent for den enkelte boligparcel.
- 7.2 Bebyggelse må maksimum opføres i 2 etager.
- 7.3 Bebyggelsen i lokalplanområdet må maksimum have en højde på 8,5 meter og en facadehøjde på 7,5 meter målt fra terræn.

- 7.4 Der må ikke etableres kældre indenfor lokalplanområdet.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Solfangere og solceller må kun opsættes på sorte tagflader og skal tilpasses eller integreres i tagfladen.
- 8.2 Blanke og glaserede tegl eller reflekterende tagmaterialer med glansværdi over 30 må ikke anvendes.
- 8.3 Tagene må kun opføres med en hældning på maksimalt 45 grader.
- 8.4 Tage med en taghældning mellem 20 og 45 grader må kun udføres i grå eller sorte teglsten, skifer eller tagpap med listedækning.
- 8.5 Tage med en hældning på op til 20 grader må kun udføres med zink, sort eller grå tagpap.
- 8.6 Facader må kun opføres i teglsten som blank mur, pudsede facader eller med bræddebeklædning i træ, opført som listedækning, "en på to" beklædning eller profilbrædder.
- 8.7 Der må ikke opføres træhuse med laftehjørner.
- 8.8 Mindre facade elementer mindre end 30 % af den samlede facade må opføres i træ, zink, stål eller glas.
- 8.9 Småbygninger som garager, carporte, udhuse, overdækninger og drivhuse mindre end 30 m² kan opføres i andre materialer.



Laftehjørner på træhuse

§ 9 Ubebyggede arealer

- 9.1 Indenfor de rekreative fællesarealer må der kun opføres bygninger i træ på under 10 m² til fælles rekreative formål, disse anlægges, så de indgår naturligt i omgivelserne ved materialevalg og udformning.
- 9.2 På de grønne rekreative fællesarealer må der kun plantes forskellige typer af bunddækkende planter, græsarter, buske samt træer af typen avnbøg, røn, spidsløn, hassel, ask og nøddetræer, der plantes i mindre grupper.
- 9.3 Indenfor lokalplanområdet må der kun opføres levende hegn/hæk mod stier, veje og fællesarealer samt naboer.
- 9.4 Der må der ikke terrænreguleres mere end +/- 0,5 meter indenfor den enkelte boligparcel. Terrænreguleringen må ikke ske tættere på skel end 0,5 meter.
- 9.5 Indenfor lokalplanområdet må der ikke opstilles solfangere eller solceller på terræn.
- 9.6 Der må ikke ske oplag og henstilling af campingvogne, både og

ikke indregistrerede køretøjer indenfor lokalplanområdet.

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bestemmelserne i § 5 om vej-, sti og parkeringsforhold er opfyldt.
- 10.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet kollektiv varmforsyning, offentligt kloaksystem samt alment vandværk.

Hvis ny bebyggelse opføres som lavenergi bebyggelse, fritages bebyggelsen for tilslutning til kollektiv varmforsyning.

§ 11 Grundejerforening eller lignende

- 11.1 Der skal stiftes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige lodsejere i lokalplanområdet. Senest når 50 % af boligparcellerne er solgt eller når byrådet kræver det.
- 11.2 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af veje, stier og rekreative fællesarealer, når disse er etableret. Desuden skal foreningen stå for etablering af eventuelle nye anlæg.
- 11.3 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Hedensted Kommune.

§ 12 Påtaleret

- 12.1 Hedensted Byråd er påtaleberettiget om overholdelse af lokalplanen.

§ 13 Servitutter og deklamationer

- 13.1 Der ophæves ingen servitutter.
- 13.2 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med nærværende lokalplan, fortrænges ifølge planlovens § 18.

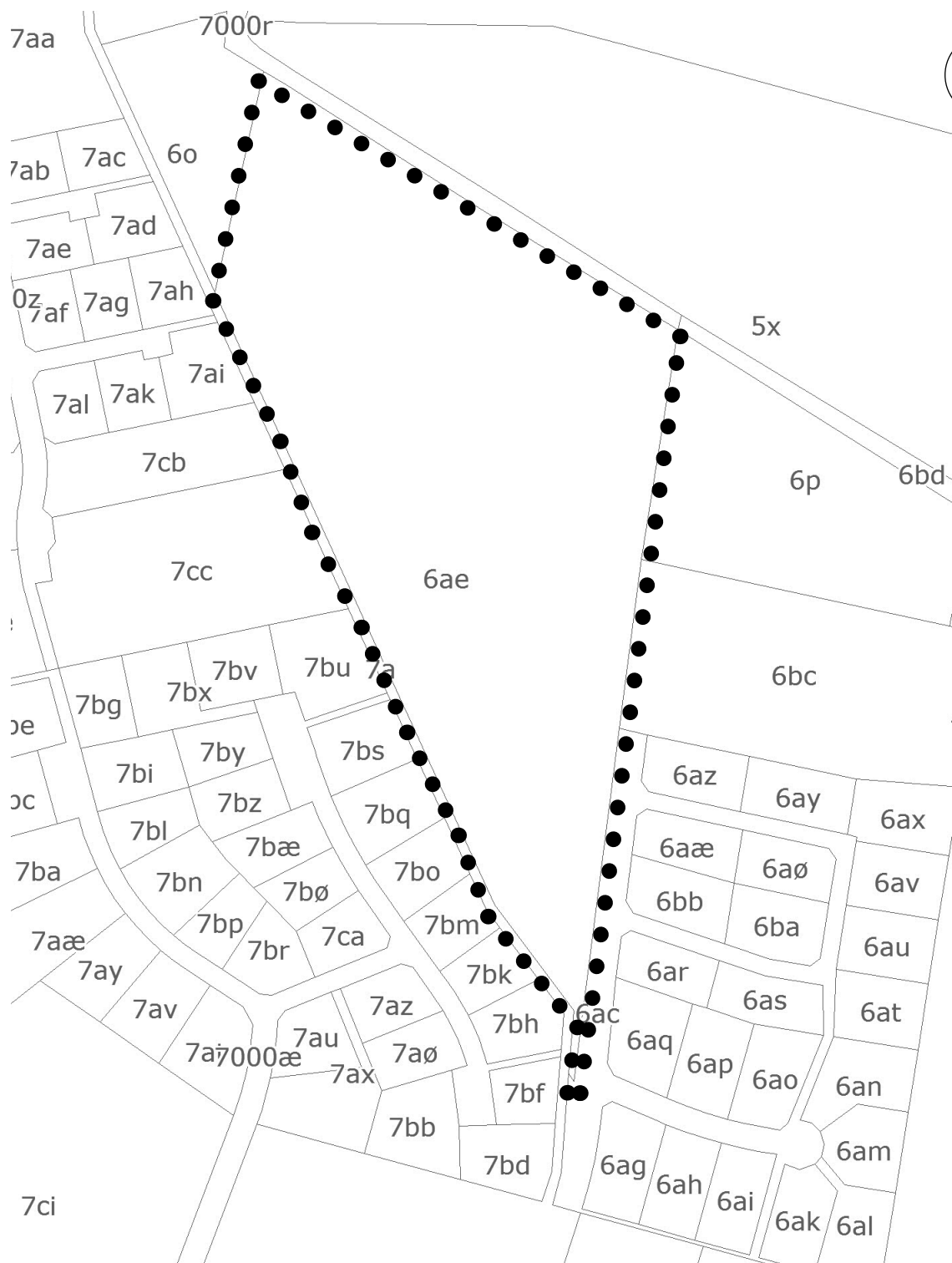
Vedtagelsespåtegning

Forslag til Lokalplan nr. 1028 er vedtaget af Hedensted Byråd den XX. XXXXX 2015 og offentliggøres efter reglerne herom i planlovens § 24.

Kirsten Terkilsen
Borgmester

Jesper Thyrring Møller
Kommunaldirektør

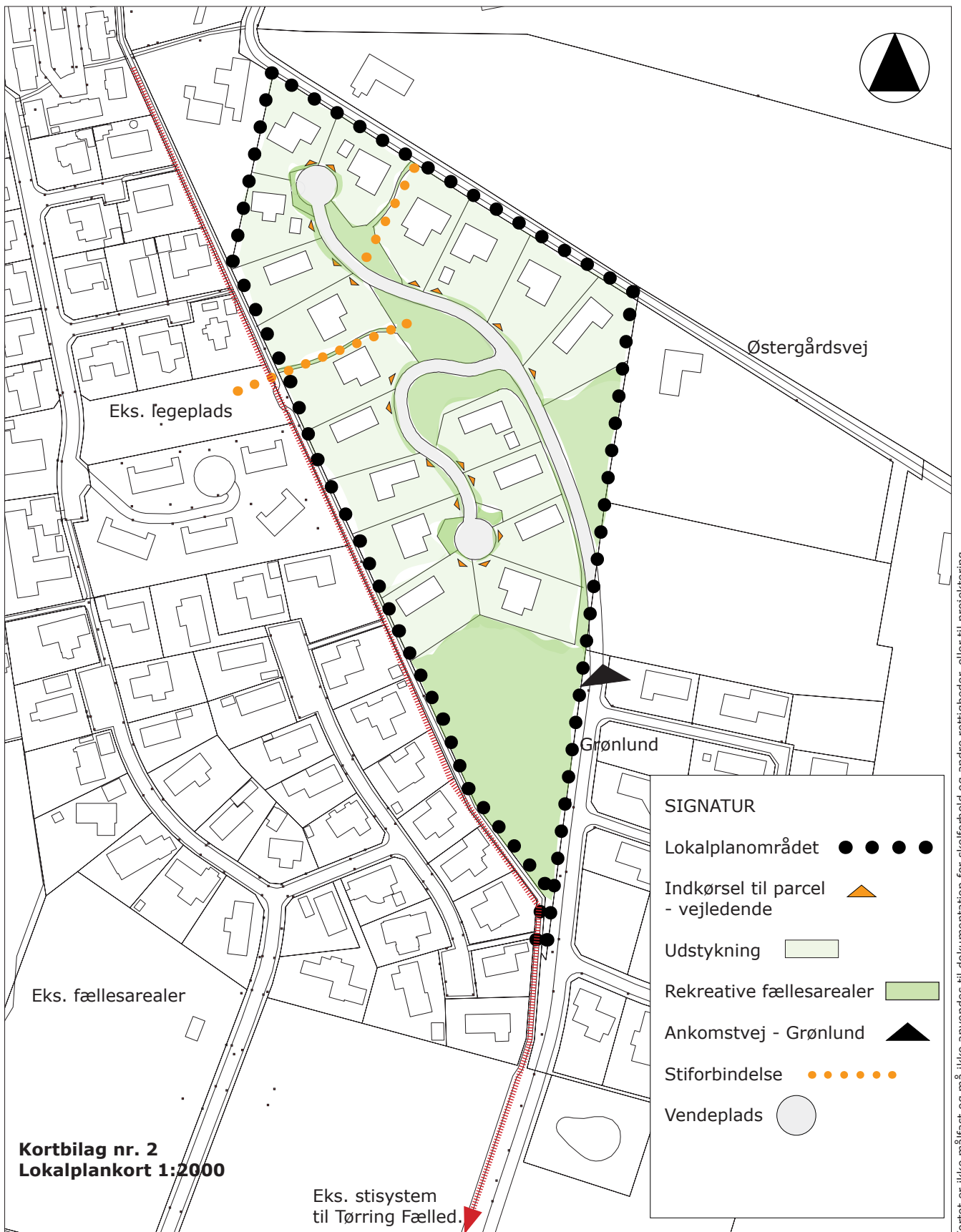
Forslag til Lokalplan nr. 1028 er i henhold til planlovens § 24, stk. 3 offentliggjort i perioden fra den XX. XXXX 2015 til den XX. XXXX 2015.



Kortbilag nr. 1
Matrikelkort 1:2000

SIGNATUR
Lokalplanområdet ● ● ● ●

Kortet er ikke målfast og må ikke anvendes til dokumentation for skelforhold og andre rettigheder, eller til projektering.



Kortet er ikke målfast og må ikke anvendes til dokumentation for skelforhold og andre rettigheder, eller til projektering.



Kortet er ikke målfast og må ikke anvendes til dokumentation for skelforhold og andre rettigheder, eller til projektering.

Vejledning

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er en detaljeret plan for et afgrænset område i kommunen. Den fastlægger juridisk bindende bestemmelser om den fremtidige anvendelse af det areal og de bygninger, som lokalplanen omfatter.

Bestemmelserne kan for eksempel dreje sig om:

- områdets anvendelse,
- bebyggelsens art,
- vej- og stiforhold,
- bebyggelsens placering, omfang og materialer,
- bevaring af bygninger og landskabstræk,
- sikring af friarealer,
- friarealernes anvendelse,
- fælles anlæg samt
- beplantning.

Lokalplanens bestemmelser skal have hjemmel i planloven. Lokalplanen må ikke stride mod den overordnede planlægning. Strider lokalplanen mod region- og kommuneplan, skal disse ændres, hvis lokalplanen ønskes gennemført.

Byrådet kan på ethvert tidspunkt lave et lokalplanforslag og skal gøre det:

- når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse,
- inden større udstykninger, bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivninger kan gennemføres samt
- når der skal overføres areal fra land- til byzone.

Hvad er formålet med lokalplaner?

Formålet med lokalplanpligten er at opnå større sammenhæng i planlægningen og inddrage borgerne heri. Desuden er lokalplanerne Byrådets og borgernes garanti for, at den samlede kommuneplan bliver gennemført.

Borgernes indflydelse

Borgerinddragelse er en vigtig del af planlægningen på alle niveauer. Derfor udarbejdes lokalplanen i første omgang som et forslag, der offentliggøres i mindst 8 uger med henblik på, at borgere skal have adgang til at se og kommentere forslaget. Herefter vurderer Byrådet eventuelle indsigelser og ændringsforslag og vedtager planen endeligt.

Forholdet mellem Byggelovens og lokalplanens bestemmelser

I Byggeloven og særligt i bygningsreglementerne er der en lang række generelle krav og bestemmelser til og om byggeri. De skal være opfyldt, for at et byggeri er lovligt, og for at få byggetilladelse til byggeriet.

En stor del af disse bestemmelser kan i en lokalplan skærpes eller lempes.

Det vil sige, at de bebyggelsesregulerende bestemmelser, der udtrykkeligt er nævnt i lokalplanen, tilsidesætter Byggelovens bestemmelser.

Hvis ikke der er særlige bestemmelser i lokalplanen, der tilsidesætter byggelovens regler – så er det Byggelovens bestemmelser, der er gældende inden for lokalplanens område.

Det er denne koordinering mellem Byggelov og Planlov, der i lokalplanlagte områder f.eks. gør det muligt at bygge både højere og tættere, end det ellers er tilladt i Byggeloven.

Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, må ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder efter planlovens §17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse, hvis der dermed skabes risiko for en forgribelse af den endelige plans indhold. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

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

Lokalplanens endelige retsvirkninger

Dette afsnit beskriver de retsvirkninger som opstår, når en lokalplan vedtages endeligt af Byrådet og offentliggøres.

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

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke krav om etablering af de anlæg mv., der er indeholdt i planen.

Der er således ikke en pligt til at handle. Men hvis man agter at handle, det vil sige f.eks. opføre et nyt byggeri, ændre anvendelse eller udstykke sin ejendom eller lignende, så skal det ske efter retningslinierne og bestemmelserne i lokalplanen.

Byrådet kan ekspropriere fast ejendom eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen, jf. Planlovens §47.

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Til principperne hører normalt planens formåls- og anvendelsesbestemmelser. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Når en eventuel dispensation berører omkringboende interesser, skal disse underrettes om den påtænkte dispensation, og der skal gives mindst 14 dages frist til at fremkomme med eventuelle bemærkninger herom. Først efter udløbet af denne frist kan Byrådet jf. §19 i Planloven meddele dispensationen.

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. Planlovens §18.

Såfremt et forhold ikke særskilt er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i Byggeloven.

Klageregler

Miljøvurdering af planen

Afgørelser truffet i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer, lovbekendtgørelse nr. 939 af 3. juli 2013, kan påklages efter § 16, stk. 2 (Kun ved spildevandplantillæg) og planlovens § 58 stk. 1 pkt. 4.

Der kan klages over kommunens afgørelse om ikke at udarbejde en miljøvurdering af planerne i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Natur og Miljøklagenævnet skal modtage klagen inden 4 uger fra datoen for offentliggørelse af afgørelsen.

Klagevejledning

Borgere, virksomheder og organisationer, som ønsker at klage over en afgørelse, skal anvende klageportalen ifølge planlovens § 60, stk. 2. Klageportalen tilgås via www.borger.dk eller www.virk.dk. Der er direkte link til disse steder via forsiden af Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk.

Vejledning om, hvordan borgere, virksomheder og organisationer skal logge på klageportalen, findes på www.borger.dk og www.virk.dk samt på www.nmkn.dk. På Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk findes endvidere information om, hvordan man klager via klageportalen, bl.a. korte videovejledninger, "spørgsmål og svar" samt telefonnummer og email-adresse til supportfunktionen i Natur- og Miljøklagenævnet.

Natur- og Miljøklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der ikke indsendes via klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. Myndigheden videre-sender herefter anmodningen til Natur- og Miljøklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets behandling af en klage, at der indbetales et gebyr til Natur- og Miljøklagenævnet. Klagegebyret er fastsat til 500 kr. Gebyret betales via klageportalen. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside.

Fremlæggelse og indsigelsesfrist

Offentliggørelse

For at give borgerne i Hedensted Kommune mulighed for at sætte sig ind i lokalplanforslagets indhold skal lokalplanen være offentligt fremlagt i mindst 8 uger, jf. planlovens § 24.

Lokalplanen er i høring i perioden:

Onsdag den **XX.XX.20XX** til
Torsdag den **XX.XX.20XX**

Lokalplanforslaget kan ses i kommunens borgerservice og på kommunens hjemmeside: www.hedensted.dk/politik/offentliggoerelser/nye-lokalplaner

Borgernes indflydelse

Du kan komme med indsigelser til lokalplanforslaget ved skriftlig henvendelse til Hedensted Kommune. Vi skal have dit brev senest torsdag den **XX.XX.20XX**

Send helst brevet via mail til fritidogfaellesskab@hedensted.dk

Ellers pr. post til adressen:
Hedensted Kommune
Fritid & Fællesskab
Tjørnevej 6
7171 Uldum

Byrådet vil derefter tage stilling til lokalplanen og de indsendte bemærkninger.

Svar på indkomne indsigelser vil blive fremsendt efter Byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen.

Yderligere oplysninger

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

Hedensted Kommune,
Fritid & Fællesskab



Hedensted Kommune

Fritid & Fællesskab

Tjørnevej 6
7171 Uldum

Tlf.: 79 75 50 00

Mail: fritidogfaellesskab@hedensted.dk