

# Lokalplan 1095

for et boligområde ved Constantiavej



**Forslag**



**HEDENSTED**  
KOMMUNE



# Indhold

Redegørelse	3
Lokalplanens baggrund	3
Eksisterende forhold	3
Lokalplanens indhold	4
Forhold til Kommuneplanlægning	5
Anden planlægning	5
Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder	5
Miljøscreening	5
Lokalplanens bestemmelser	6
§ 1 Lokalplanens formål	6
§ 2 Lokalplanens område og zonestatus	6
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse	6
§ 4 Udstykning	6
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold	6
§ 6 Tekniske anlæg	7
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	8
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	8
§ 9 Ubebyggede arealer	9
§ 10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	9
§ 11 Grundejerforening	10
§ 12 Påtaleret	10
Vedtagelsespåtegning	11
Bilag 1 - LOKALPLANAFGRÆNSNING	13
Bilag 2 - FREMTIDIGE FORHOLD	14
Bilag 3 - ILLUSTRATIONSPLAN	15
Lovstof	16
Vejledning	16
Lokalplanens retsvirkninger	16
Klageregler	17
Fremlæggelse og indsigelsesfrist	17

## 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 © Geodatastyrelsen og Copyright Blom

# Redegørelse

## Lokalplanens baggrund

Lokalplanen tilvejebringes efter et konkret ønske fra en privat bygherre om udstykning til opførelse af boligbebyggelse.

Der er udarbejdet en bebyggelsesplan til boliger i form af åben lav bebyggelse. Den er grundlaget for lokalplanen, der giver mulighed for at afslutte bebyggelsen langs den vestre side af Constantiavej. Lokalplanområdet ligger attraktivt ned til Torup Bæk.

## Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger i den sydøstlige del af Hedensted by, i et område, hvor der i øjeblikket etableres flere nye boligområder. Området er beliggende nær rekreative områder og golfbane.

Området afgrænses mod nord og syd af udbyggede parcelhusområder. Mod vest afgrænses lokalplanområdet af et stort rekreativt grønt område der består af engarealer ned mod Torup Bæk. Langs bækken går der en gennemgående stiforbindelse som forbinder boligområderne langs Torup Bæk med Hedensted By og naturområderne mod syd og øst samt golfbanen.

Mod øst afgrænses området af Constantiavej, en enkelt beboelsesejendom og åbne marker.

Et område mod sydøst på den østlige side af Constantiavej er omfattet af lokalplan 1002, som åbner mulighed for opførelse af en boligbebyggelse med 10 boligblokke i 3 etager.

Området er 2.75 ha stort. Størstedelen af området er forholdsvis fladt, og i den vestlige del skræner terrænet mod Torup Bæk.





## Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet omfatter en del af matr. nr. 5a Ll. Dalby By, Hedensted.

Området udlægges med lokalplanen til åben/lav boligbebyggelse, med mulighed for at opføre 15 fritliggende parcelhuse. Grundstørrelsen skal være mindst 800 m<sup>2</sup>.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 (beregnet i henhold til BR10).

### Bebyggelse

Der er mulighed for opførelse af bebyggelse i 2 etager for at imødekomme nutidig byggestil. Bygningshøjden må ikke overstige 8.5 m.

Der er mulighed for at bygge i tegl, beton og i træ. Træhuse må dog ikke opføres som laftebyggede bjælkehuse (med udvendigt synlige hjørnesamlinger).

Der må ikke anvendes blanke og reflekterende tagmaterialer, herunder glaseret tegl eller metalplader.

### Boligveje

Vejadgang til lokalplanområdet sker fra Constantiavej som vist på kortbilag 1.

Boligvejen skal have en grøn karakter, og rabatter skal etableres i græs.

Langs med boligvejene pålægges der en byggelinje på 5 m fra vejskel. Inden for byggelinjen må der ikke opføres bebyggelse eller etableres og form for hegn i naboskel.

Formålet med dette er at forhaven skal fremstå som åbne arealer med enkelte buske og solitære træer. Dette skal medvirke til at boligområdet fremstår med en åben karakter omkring boligvejene.

### Stier

Langs Torup Bæk løber en sti som forbinder de nordlige og sydlige institutions-, by- og boligområder. med de rekreative områder langs bækken.

### Grønne områder

Der indarbejdes kvalitets- og karaktergivende landskabelige elementer så som grønne kiler i boligområdet og bevaring af engarealet mod Torup Bæk i bebyggelsesplanen.

Engområdet mod vest mellem stien og Torup Bæk er et beskyttet naturområde udlagt til eng til høslet. Det påhviler grundejerforeningen at pleje området.

For øjeblikket afgræsses § 3 området af køer.

Der er indgået forpagtningsaftaler med lodsejere/Grundejerforeninger og forpagter af arealerne.

Desuden har Hedensted Kommune indgået en aftale der forpligter forpagter til at få afgræsset engarealerne.

De grønne friarealer i området udlægges med græs. Der kan lætales beplantning, evt. i form af mindre træer, og der kan etableres områder til rekreative fritidsaktiviteter.

Der etableres afskærmende beplantningsbælter mod boligområdet ved Grønnevang mod nord, og mod Constantiavej mod øst.



## Forhold til Kommuneplanlægning

Lokalplanen omfatter en del af rammeområdet 5.B.28 og er udlagt til blandet boligområde. Området er også omfattet af kommuneplanramme 5.R.21, hvor det udlægges som rekreativt grønt område.

Bebyggelsesprocenten må højst være 40 procent jf. Kommuneplanrammen. Bygningerne må opføres i op til 2 etager og med en maksimal højde på 8.5 m.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

## Anden planlægning

### Spildevand

Lokalplanområdet vil i den nye spildevandsplan blive udlagt til spildevandskloakeret område.

### Regnvand

Vejvand og regnvand skal nedslives.

Da grundejeforeningen skal stå for drift og vedligehold af det fælles private spildevandstillæg i form af nedslivningsanlæg til vejvand og regnvand, skal der jf. Spildevandsbekendtgørelsen oprettes et tilhørende spildevandslaug. Der skal foreligge tinglyste vedtægter for spildevandslauget.

(Regnvand betegnes i denne sammenhæng som spildevand)

### Vandforsyning

Fra Hedensted Vandværk.

### Varmeforsyning

Byrådet har vedtaget at området skal tilsuttes kollektiv varmforsyning. Dog kan bebyggelse fritages, hvis den er opført som lavenergibebyggelse.

### Renovation og genbrug

Lokalplanen er omfattet af Hedensted Kommunes affaldsplan og har dagrenovation.

## Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

### NaturErhvervstyrelsen

Det er en forudsætning for lokalplanens gennemførelse, at NaturErhvervstyrelsen ophæver landbrugspligten for ejendommen matr. nr. 5a Ll. Dalby By, Hedensted, i det område, der er nævnt i § 2.

### 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 naturarven.

Horsens Museum har foretaget en arkivalisk kontrol af lokalplanens område. Der er på nabomatriklerne mod nord tidligere gjort fund af fortidsminder i form af spor af bebyggelse og andre aktivitetsspor fra yngre bronzealder eller ældre førromersk jernalder. Landskabsmæssigt befinder vi os på en jævn flade nær et markant terrænforløb med et lavtliggende, mindre vandløb langs den vestlige afgrænsning af matriklen. Mod øst er tidligere gjort fund fra stenalder og ældre bronzealder.

Det berørte område blev i efteråret 2014 arkæologisk forundersøgt. I forundersøgelsen fremkom bebyggelsesspor fra yngre stenalder og ældre bronzealder. Bebyggelsessporene blev efterfølgende udgravet og området frigivet til anlægsarbejde.

Der gøres opmærksom på, at Museumsloven fortsat er gældende. Findes der under jordarbejde spor af fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet og Horsens Museum tilkaldes.

## Miljøscreening

Det vurderes, at den samlede miljøpåvirkning af planforslaget er uvæsentligt, 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.

Screeningen omfatter et mindre området med mulighed for at opføre 15 åben lave boliger. De forskellige miljøfaktorer giver ikke anledning til at der skal udføres en miljøvurdering. En del af lokalplanområdet omfatteret § 3 beskyttet område. Der sker ikke ændringer i området i forbindelse med lokalplanens gennemførelse.

### Natura 2000-områder og beskyttede arter på habitatsdirektivets bilag IV

Nærmeste Natura 2000 område er N78, Skove langs nordsiden af Vejle Fjord, i en afstand af 5,2 km fra lokalplanområdet.

Det vurderes, at udpegningsgrundlaget for Natura 2000 området ikke vil blive påvirket negativt af byggeriet.

Der er ifølge Danmarks Miljøundersøgelser fundet flere bilag IV-arter indenfor en afstand af 10 km fra byggefeltene.

Det drejer sig om arter af padder og flagermus samt odder. Hedensted Kommune har ikke konkret kendskab til forekomster af bilag IV-arter i nærområdet og vurderer at boligområdet, hverken vil indskrænke eller forringe egnede yngle- eller rastesteder for bilag IV arter i området.

## Hedensted Kommune. Lokalplan nr. 1095 for et bolig- område ved Constantiavej

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 sikre:

- at skabe mulighed for at der i området opføres åben/lav boligbebyggelse til helårsbeboelse, samt til etablering af rekreativt område.
- at beskytte naturområdet langs Torup Bæk i områdets vestlige del.
- at sikre den gennemgående stiforbindelse mellem boligområderne syd og nord for lokalplanområdet.

### § 2 Lokalplanens område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1. Området omfatter matr. nr. 5a Ll. Dalby By, Hedensted, og er gældende for alle parceller der senere måtte udstykkes herfra.
- 2.2 Lokalplanområdet overføres fra landzone til byzone med Byrådets endelige godkendelse og offentliggørelse af planen.

### § 3 Lokalplanområdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet må anvendes til åben/lav boligbebyggelse, fælles grønne friarealer samt vej-, sti- og naturarealer og tekniske anlæg.

### § 4 Udstykning

- 4.1 Grundene skal udstykkes efter principperne vist på kortbilag 2.
- 4.2 De fælles friarealer må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles opholdsareal for den nye bebyggelse efter principperne som vist på kortbilag 2.
- 4.3 Ejendommene må ikke udstykkes med en grundstørrelse mindre end 800 m<sup>2</sup>.

### § 5 Veje, stier og parkeringsforhold

- 5.1 Veje og stier i lokalplanområdet 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

## **Veje**

- 5.3 Området vejbetjenes fra Constantiavej.
- 5.4 Udkørslen til Constantiavej etableres vinkelret på vejen, og der skal sikres oversigtsforhold efter gældende vejregler.
- 5.5 Der etableres en hævet flade ved udkørslen fra lokalplanområdet til Constantiavej efter Hedensted Kommunes anvisninger.
- 5.6 Boligvejen udlægges som privat fællesvej med en bredde på min. 10 m. Vejen anlægges med en kørebanebredde på 6 m. Der anlægges rabatter med græs eller græsarmering.
- 5.7 Vendepladser etableres efter principperne som vist på kortbilag B og C med en venderadius på mindst 9 m.
- 5.8 Vejene skal forsynes med belysning.

## **Stier**

- 5.9 Der udlægges sti i en bredde på 5 m langs kronekanten ved ådalen omkring Torup Bæk efter principperne vist i bilag B og C. Stien anlægges i grus eller med stenmel med en bredde på 2 m.
- 5.10 Stien mellem den vestligste vendeplads og stien langs engarealet udlægges i en bredde af 4 m og anlægges i 2 m bredde.

## **Parkering**

- 5.11 Der skal udlægges areal til parkering for mindst 2 p-pladser pr. bolig. Carporte og garager tæller med som p-plads.
- 5.12 Parkeringsarealet skal udlægges på egen grund.

## **§ 6 Tekniske anlæg**

- 6.1 Bebyggelsen skal tilsluttes offentligt kloaksystem.
- 6.2 Regnvand nedsives inden for lokalplanområdet. Nedsivningsanlæg etableres som en kombination af nedsivning på egen grund, faskineanlæg på vejareal samt faskine på fællesareal. Vejvand nedsives.
- 6.3 Lokalplanområdet skal tilsluttes kollektiv varmforsyning. Hvis ny bebyggelse opføres som lavenergi bebyggelse kan bebyggelsen fritages for tilslutning.
- 6.4 Affaldsbeholdere i forbindelse med den enkelte bolig må ikke være synlige fra gaden.
- 6.5 Antenner og paraboler må kun opsættes så de ikke er synlige fra veje og må kun opsættes i en maksimal højde på 1,5 meter.

## § 7 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 8.5 m målt fra eksisterende terræn og facadehøjden må ikke overstige 7.5 meter målt fra terræn.
- 7.2 Bebyggelsen må maksimalt opføres i 2 etager.
- 7.3 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30.  
  
Andele af lokalplanområdets fællesarealer kan ikke medregnes ved beregning af bebyggelsesprocent for den enkelte boligparcel.
- 7.4 Langs boligvejen må der ikke bygges nærmere vejskel end 2,5 m. Byggelinjerne er vist på kortbilag 2. Der må på det bygge-linjepålagte areal ikke opføres nogen former for bebyggelse, ej heller carporte, skure, drivhuse, legehuse, pavilloner eller lignende.
- 7.5 Der må kun etableres én overkørsel til boligvejen fra hver grund. Overkørslen må anlægges med en maksimal bredde på 5,5 m.

## § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Tagene må maksimalt udføres med en taghældning på 45 grader.
- 8.2 Tage med en taghældning mellem 20 og 45 grader må kun udføres i grå eller sorte tagsten, skifer eller tagpap med listedækning.
- 8.3 Tage med en hældning på op til 20 grader må kun udføres i zink, skifer eller i sort eller grå tagpap.
- 8.4 Solfangere og solceller må kun opsættes på sorte tagflader og skal tilpasses eller integreres i tagfladen.
- 8.5 Blanke og glaserede tegl eller reflekterende tagmaterialer med glansværdi over 30 må ikke anvendes.
- 8.6 Facader på beboelsesbygninger skal fremtræde som teglsten i blank mur, vandskurede eller pudsede facader eller med træ beklædning, udført som "en på to" beklædning eller profilbræder.
- 8.7 Der må ikke opføres træhuse med laftehjørner.
- 8.8 Op til 30% af den samlede facade må opføres i træ, zink, stål eller glas. Vinduer tæller ikke med.
- 8.9 Småbygninger som carporte, garager og udhuse mindre end 30 m<sup>2</sup> må opføres i andre materialer.



## § 9 Ubebyggede arealer

- 9.1 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.
- 9.2 Der må ikke ske oplag og henstilling af campingvogne, både og ikke indregistrerede køretøjer indenfor lokalplanområdet.
- 9.3 Der må ikke opstilles skilte eller reklamer, herunder firmaflag. I særlige tilfælde kan Byrådet dispensere.
- 9.4 Der må ikke etableres andet hegn eller mur nærmere naboskel end 2.5 m end det i 9.4 nævnte levende hegn.
- 9.5 De grønne fælles arealer skal anlægges som græsarealer, der udover må der kun plantes forskellige typer af bunddækkende planter, græsarter, buske samt træer af typen avnbøg, røn, spidsløn, hassel, ask og nødde træer, der plantes i mindre grupper.
- 9.6 Der skal etableres et 6 m bredt beplantningsbælte langs Constantiavej, samt et ca. 3 m bredt beplantningsbælte nord for lokalplanområdet mod boligområdet efter principperne vist på kortbilag . Beplantningen etableres af udstykker som en del af bygge modningen.
- 9.7 Der kan i plantebæltet langs Constantiavej etableres støjvold.
- 9.8 Der må ikke ske nogen former for skiltning eller reklame på friarealerne eller i beplantningsbælterne.
- 9.9 Engarealet mellem stien og Torup Bæk skal holdes i uberørt naturtilstand og plejes af grundejerforeningen. Arealet kan afgræsses.

## § 10 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke uden Byrådets særlige tilladelse tages i brug, før der er etableret de i § 5 nævnte veje og stier samt de i § 9 nævnte fælles faciliteter.
- 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.
- 10.3 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret et anlæg til håndtering af regnvand, godkendt af Hedensted Kommune.

## **§ 11 Grundejerforening**

- 11.1 Der skal etableres en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde i lokalplanområdet.
- 11.2 Grundejerforeningens vedtægter må ikke være i strid med lokalplanens bestemmelser.
- 11.3 Grundejerforeningen skal oprettes når Byrådet kræver det, dog senest når halvdelen af boligerne i lokalplanområdet er opført.
- 11.4 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Byrådet.
- 11.5 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af private fællesveje, fællesstier, fælles opholdsarealer, beplantningsbælter, træer, belysning af stier og veje, snerydning og glatførebekæmpelse af veje og stier samt anlæg til regnvands-håndtering inden for lokalplanområdet.
- 11.6 Grundejerforeningen er pligtig til at eje og tage skøde på de i lokalplanen udlagte og anlagte fællesveje, fællesstier, fælles arealer og fællesanlæg.
- 11.7 Grundejerforeningen er berettiget til opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver, samt til at opkræve fornøden sikkerhed herfor.
- 11.8 Indtil grundejerforeningen er stiftet har udstykker pligt til at forestå vedligehold af vej, sti og fællesarealer.

## **§ 12 Påtaleret**

- 12.1 Hedensted Byråd er påtaleberettiget for overholdelse af lokalplanen.

## **§ 13 Servitutter**

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

## **Vedtagelsespåtegning**

Forslag til Lokalplan nr. 1095 er vedtaget af Hedensted Byråd den XX. XXXX 2015 og offentliggøres efter reglerne herom i planlovens § 24.

Kirsten Terkilsen  
Borgmester

Jesper Thyrring Møller  
Kommunaldirektør

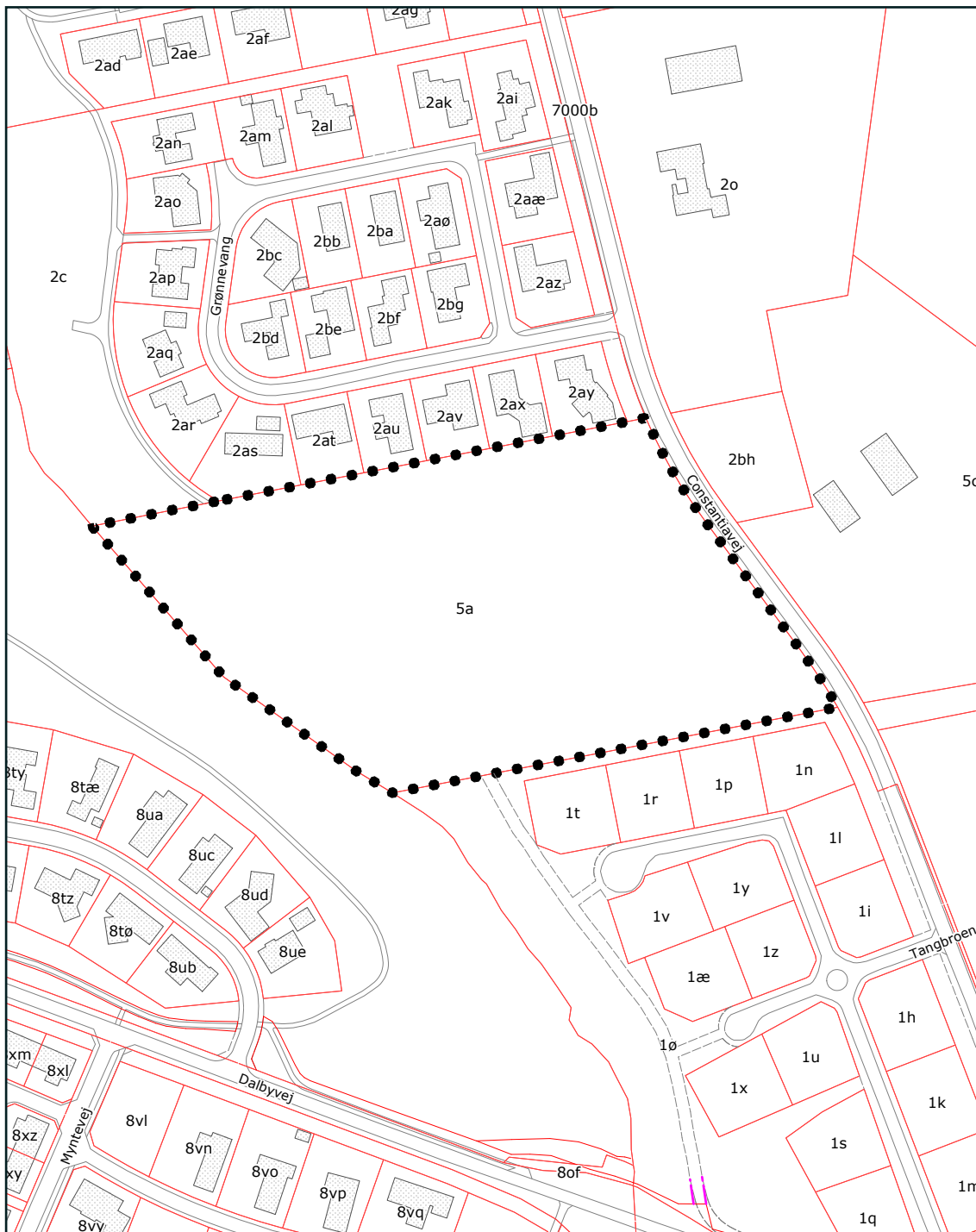
---

*Forslag til Lokalplan nr. 1095 er i henhold til planlovens § 24, stk. 3 offentliggjort i perioden fra den XX. XXXX 2015 til den XX. XXXX 2015.*





# Bilag 1 - LOKALPLANAFGRÆNSNING



**Lokalplanafgrænsning** ●●●●●●●●●●

## Bilag 2 - FREMTIDIGE FORHOLD



- ..... Lokalplangrænse
- Hævet vejflade
- Vejbyggelinje 2,5 m
- Grønne bælte



# Bilag 3 - iLLUSTRATIONSPLAN



## 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 eller miljøvurdering) 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.

### Lokalplan

Afgørelser truffet i henhold til planloven kan påklages efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 4. Det er kun retlige spørgsmål, der kan påklages. Det vil sige, at der kan klages over planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planens indhold.

Natur og Miljøklagenævnet skal modtage klagen inden 4 uger fra datoen for offentliggørelse af den endeligt vedtagne plan.

Hvis du vil indbringe spørgsmål om planens *eller miljøvurderingens* lovlighed for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra datoen for offentliggørelsen af den endeligt vedtagne plan efter planlovens § 62.

### Klagevejledning

Borgere, virksomheder og organisationer, som ønsker at klage over en afgørelse, skal anvende klageportalen. Klageportalen tilgås via [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Der er direkte link til disse steder via forsiden af Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside [www.nmkn.dk](http://www.nmkn.dk).

Vejledning om, hvordan borgere, virksomheder og organisationer skal logge på klageportalen, findes på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk) samt på [www.nmkn.dk](http://www.nmkn.dk). På Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside [www.nmkn.dk](http://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 videresender 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](http://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

[fritidogfaelleskab@hedensted.dk](mailto:fritidogfaelleskab@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](mailto:fritidogfaellesskab@hedensted.dk)