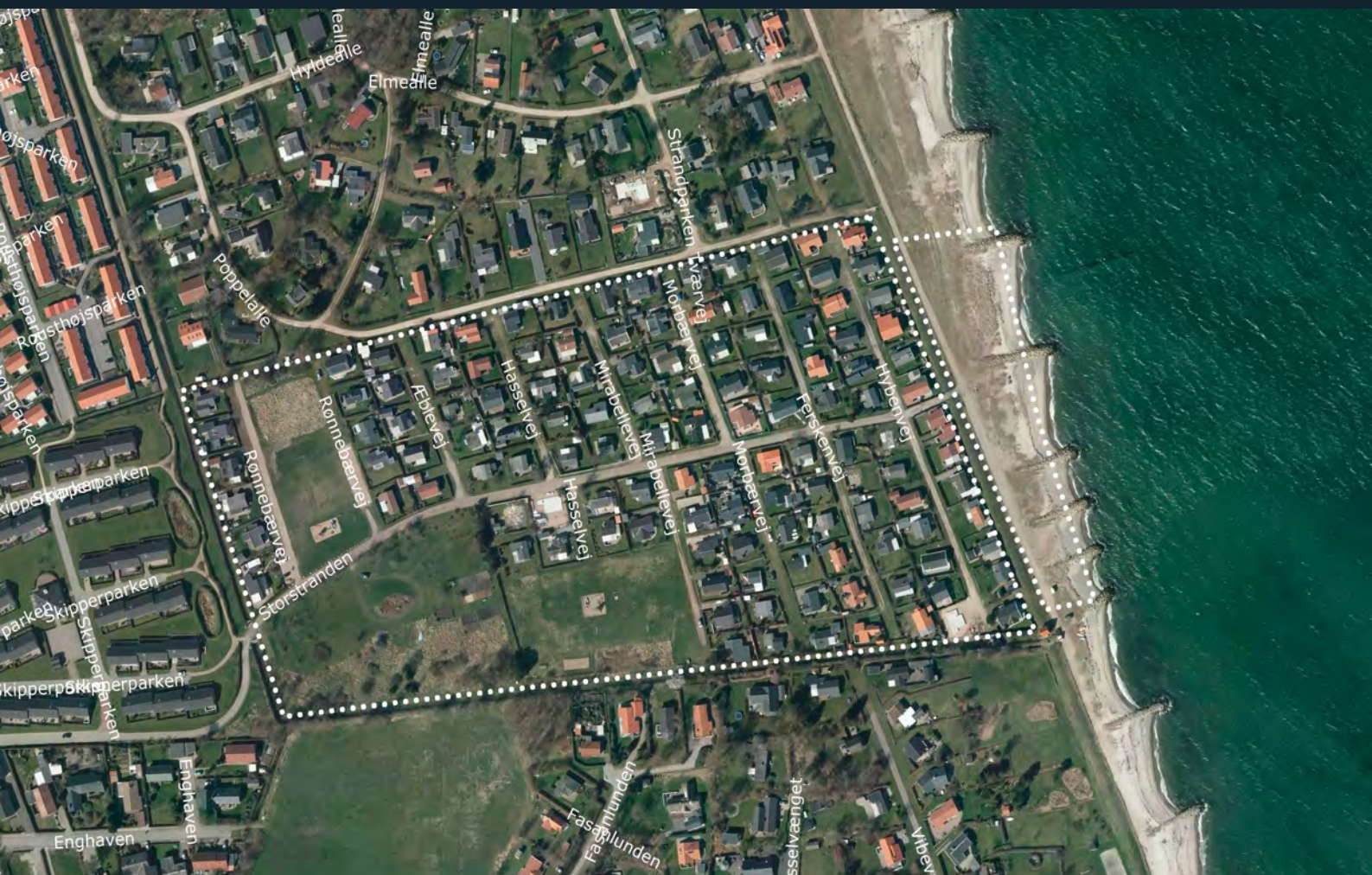


Storstranden Juelsminde

Lokalplan 1107

Kladde



Indholdsfortegnelse

Offentliggørelse	1
Offentlig høring	2
Retsvirkninger	3
Klagevejledning lokalplan	4
Redegørelse	5
Formålet med lokalplanen	8
Lokalplanens baggrund	9
Lokalplanens indhold	10
Konsekvenser for nærområdet	11
Redegørelse for kommuneplan 2013-2025	12
Forhold til anden planlægning	13
Teknisk forsyning	14
Naturbeskyttelse	15
Miljøforhold	16
Kystnærhedszonen	17
Tilladelser fra myndigheder	18
Bestemmelser	19
§ 1 Formål	20
§ 2 Område- og zonestatus	21
§ 3 Områdets anvendelse	22
§ 4 Udstykninger	23
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold	24
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	25
§ 7 Ubebyggede arealer	27
§ 8 Grundejerforening	28
§ 9 Aflysning af servitut	29
§ 10 Påtaleret	30
Miljøscreening	31
Klagevejledning miljøscreening	32
Kortbilag 1	33
Kortbilag 2	34
Vedtagelse	35

Offentliggørelse

Inden byrådet vedtager en lokalplan endeligt, skal forslaget til lokalplanen sendes i 8 ugers offentlig høring, således at borgerne kan sætte sig ind i forslaget og få mulighed for at komme med bemærkninger og ændringsforslag.

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

Et forslag kan ikke vedtages endeligt, hvis en myndighed efter Lov om planlægning § 29 har modsat sig dette skriftligt over for byrådet. Forslaget kan først vedtages, når der er opnået enighed mellem parterne om de nødvendige ændringer.



Offentlig høring

Forslag til lokalplan 1107 er i offentlig høring i perioden XX.XXXX.XXX til XX.XXXX.XXXX.

Du har mulighed for at komme med bemærkninger til lokalplanforslaget ved at klikke på den røde fane "*indsend ide, forslag eller kommentar*" øverst på siden.

Hedensted Byråd vil efter høringsperiodens afslutning tage stilling til lokalplanen og de indsendte bemærkninger. Svar på indkomne bemærkninger vil blive sendt efter byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen.

Yderligere spørgsmål

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

Hedensted Kommune - By og Landskab

Niels Espes Vej 8

8722 Hedensted

byoglandskab@hedensted.dk

Retsvirkninger

Lokalplanforslagets retsvirkninger

Ifølge Lov om planlægning § 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 byrådet.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for at indsende bemærkninger 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 retsvirkninger

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

Byrådet kan ifølge Lov om planlægning § 19, meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke strider mod principperne i planen. 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, ifølge Lov om planlægning § 18.



Klagevejledning lokalplan

Klageregler

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

Det er kun retlige spørgsmål, der kan påklages. Det vil sige, at der kan klages over planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planens indhold.

Hvis du vil klage

Hvis du vil klage over en afgørelse, truffet af Hedensted Kommune, skal du indgive klagen via Planklagenævnets Klageportal, som du finder et link til på www.borger.dk og www.virk.dk.

Klagen sendes via Klageportalen til Hedensted Kommune.

På hjemmesiden Nævneshuset, www.naevneshuset.dk er der en vejledning til, hvordan man klager.

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

Klagefrist

Klagefristen er 4 uger fra annoncering på kommunens hjemmeside om vedtagelsen af planen.

Fritagelse for at bruge Klageportalen

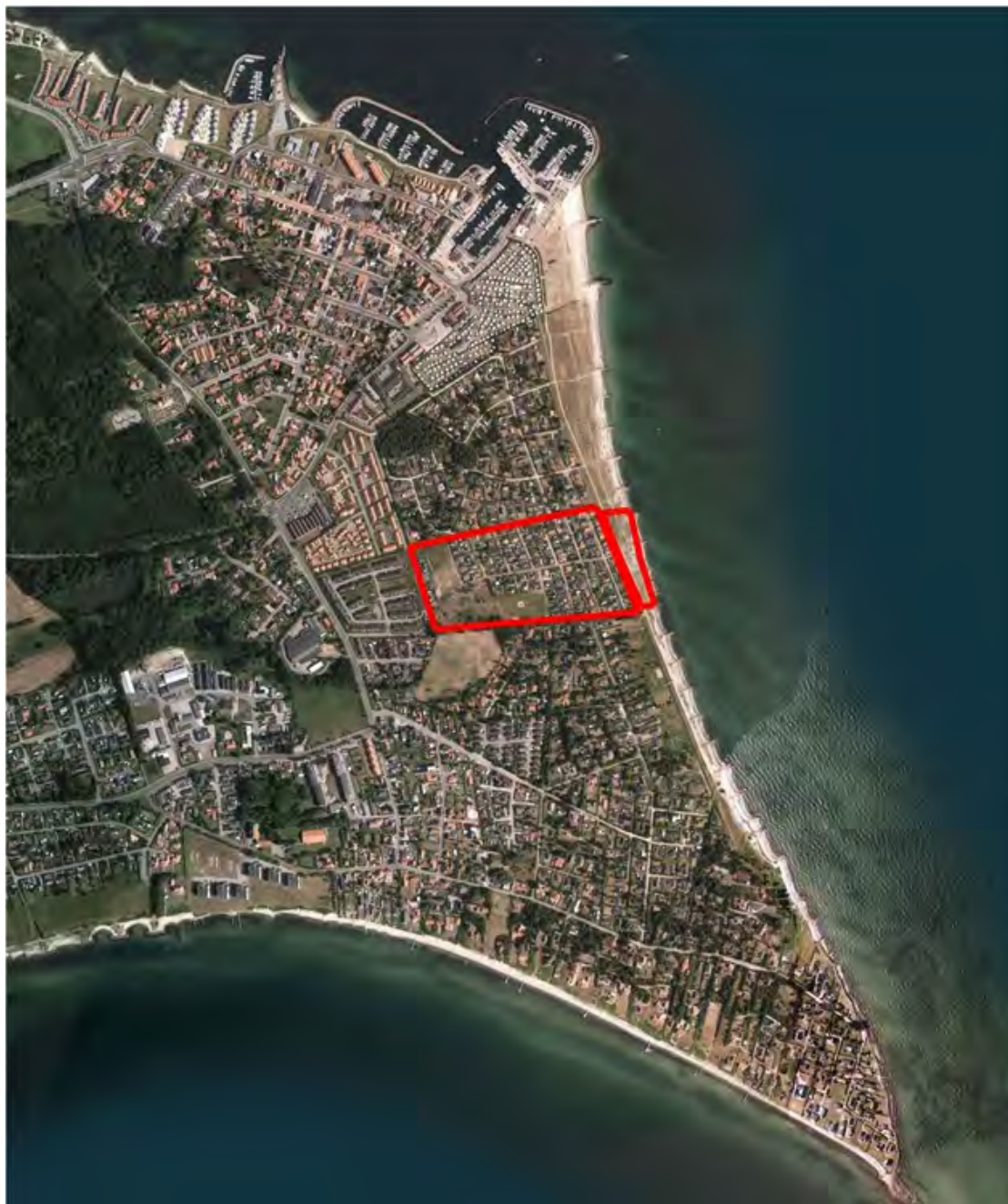
Fritagelse for at bruge Klageportalen skal sendes med en begrundet anmodning til kommunen, senest samtidig med klagen. Kommunen videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt anmodningen imødekommes.

Domstolsafgørelse

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

Eksisterende forhold

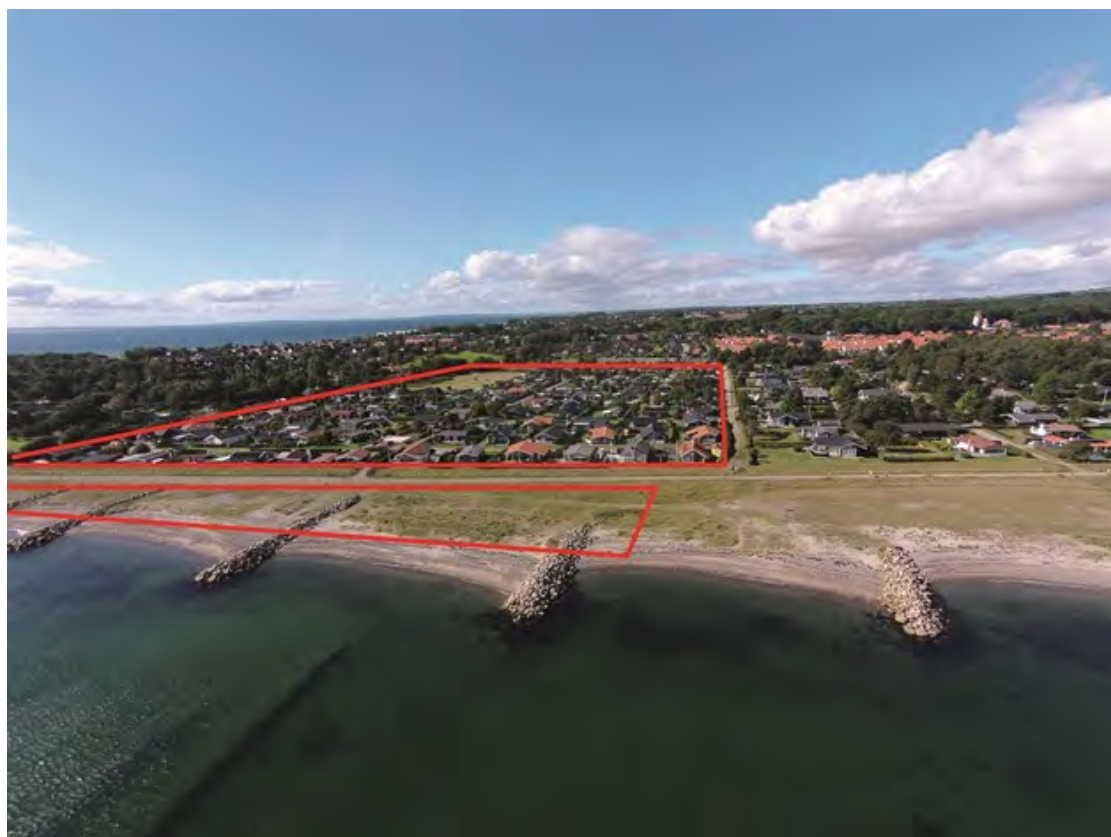
Lokalplanområdet er et eksisterende sommerhusområde på 9,3 ha og består af to matrikler - matr.nr. 20-ak, hvorpå der er opført 125 sommerhuse, og matr.nr. 20-cl Klakring By, Klakring. Matr.nr. 20-cl ligger mellem havet og diget, der sikrer at sommerhusområdet ikke oversvømmes. Arealet indgår i lokalplanen; men det kan ikke bebygges og der må ikke ske ændringer. Lokalplanområdet ligger bynært midt i Juelsminde og er omgivet af eksisterende sommerhus- og boligområder. Lokalplanområdet afgrænses mod nord af Poppelalle, mod vest af boligområdet Skipperparken, mod syd af bebyggelse ved Fasanlunden / Vibevangenget og mod øst af stranden.



Lokalplanområdets beliggenhed i Juelsminde.



Lokalplanområdet set fra vest ned mod stranden. Bebyggelsen ligger på små grunde langs med boligvejene og derudover er området karakteriseret ved de store grønne friarealer inden for området.





De to ovenstående billeder viser lokalplanområdet set fra vandet. Bebyggelsen er ens i højde og omfang.

Formålet med lokalplanen

Formålet med lokalplanen er at fastlægge retningslinjer for fremtidigt byggeri inden for området, for således at sikre en ensartet byggesagsbehandling.

Desuden gives der mulighed for udstykning af de eksisterende sommerhuse med en grundstørrelse svarende til de nuværende brugsgrænser.

Lokalplanens baggrund

Sommerhusforeningen Storstranden lejede ind til 2015 arealet for sommerhusområdet. Administrationen af bebyggelsen er stadig reguleret af en deklaration mellem sommerhusforeningen og den tidligere ejer.

I 2015 købte Andelsforeningen Storstranden hele sommerhusområdet for de 125 sommerhuse.

Det er andelsforeningens ønske, at der udarbejdes et plangrundlag for ejendommen, således at der sikres en ensartet administrationspraksis for fremtidigt byggeri på de 125 grunde.

Med en ny lokalplan vil den nugældende servitut blive afløst.

Beskrivelse af lokalplanens indhold

Lokalplanen omfatter et eksisterende sommerhusområde, og bibeholder status som sommerhusområde.

Det eksisterende byggeri inden for lokalplanområdet ligger på forholdsvis små grunde, så det primære fokus i lokalplanen er at fastsætte bestemmelser om fremtidigt byggeris omfang og placering på de enkelte grunde. Bestemmelserne sikrer bl.a. en maksimal størrelse på sommerhusene, antallet af småbygninger samt at byggeri holder en vis afstand til de interne brugsgrænser.

Derudover fastsættes der bestemmelser om at de enkelte sommerhusgrunde kan udstykkes i henhold til de eksisterende brugsgrænser.

I forbindelse med udstykning fastholdes de eksisterende vejforhold. Der udlægges stiforbindelser til Poppelalle mod nord samt til strandarealet mod sydøst.

Lokalplanens konsekvenser for nærområdet

Lokalplanen fastsætter et administrationsgrundlag for byggesagsbehandlingen med udgangspunkt i de eksisterende forhold i området. Principielt ændres der således ikke på hverken de eksisterende bygningsmæssige eller trafikale forhold eller i det hele taget andre forhold, og lokalplanens udførelse vil således ikke påvirke de omkringboende.

Redegørelse for kommuneplan 2013-2025

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. Lokalplanområdet er ifølge Hedensted Kommuneplan 2013 – 2025 beliggende i rammeområde 1.S.02 og udlagt til sommerhusområde.

Bebyggelsesprocenten må højst være 15 procent, jf. kommuneplanrammen. Bygningerne må opføres i højst 1 etage med en højde på maks 6 m.

Lokalplanen er overensstemmelse med kommuneplanrammen.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

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 byrådet.

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

Teknisk forsyning

Varmeforsyning

Inden for lokalplanområdet er der individuel opvarmning.

Vandforsyning

Lokalplanområdet vandforsynes fra Juelsminde vandværk.

Andelsforeningen Storstranden er omfattet af et forslag til spildevandstillæg, og området vil blive spildevandskloakeret.

Spildevand

Der er i dag etableres bundfældningstanke og nedsivningsanlæg på ejendommen.

Regnvand

Regnvand nedsives på egen grund.

Affald

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

Naturbeskyttelse

Natura 2000

Der er ca. 3,8 km til nærmeste Natura 2000-område, som er "Skove langs nordsiden af Vejle Fjord".

Indenfor en afstand af 7,2 km ligger yderligere et Natura 2000 område, som er "Horsens Fjord, havet øst for og Endelave". 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.

Miljøforhold

Trafik og tilgængelighed

Da lokalplanområdet er et eksisterende sommerhusområde med tilhørende veje, stier mv., opretholdes de eksisterende forhold med hensyn til vej- og stibreder. Ved en eventuel udstykning af sommerhusene udlægges vejene derfor i de bredder, som de eksisterende brugsgrænser angiver. Hvor veje ikke afgrænses af parceller, er der i lokalplanens bestemmelser angivet en udlægsbredde.

Støj

Lokalplanområdet er et eksisterende sommerhusområde, og påvirker således ikke naboområderne med støj.

Lokalplanområdet ligger omgivet af eksisterende boliger/sommerhusområder og er ikke påvirket af støj.

Lokalplanområdet ligger uden for den fælles planlægningszone for støj.

Jord

Lokalplanområdet er ikke omfattet af områdeklassificering jf. jordforureningslovens § 50a.

Planlægning i kystnær byzone

Kystnærhedszonen

Området er beliggende i den kystnære del af byzonen.

Lokalplanområdet er et eksisterende sommerhusområde, som er fuldt udbygget. Der vil således kun være tale om små ændringer i den nuværende bygningsmasse, som, jf. lokalplanens bestemmelser, ikke vil adskille sig visuelt fra den nuværende bebyggelse.

Det vurderes derfor, at der visuelt blot vil være tale om helt uvæsentlige og små forandringer.



Bebyggelsen i lokalplanområdet set fra strandområdet. Lokalplanområdet er fuldt udbygget ud mod stranden, og de små ændringer, som lokalplanområdet giver mulighed for, vurderes ikke at ville påvirke oplevelsen af kystlandskabet

Tilladelser fra myndigheder

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. Hedensted Kommune skal anmelde bygge- og anlægstilladelser til Vejle 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 Vejle Museum skal underrettes.

Bestemmelser

I henhold til Lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 med senere ændringer, fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.



§ 1 Formål

Lokalplanens formål er

- at fastlægge retningslinjer for fremtidigt byggeri inden for lokalplanområdet for at sikre en ensartet byggesagsadministration.
- at give mulighed for udstykning af eksisterende sommerhusgrunde til selvstændige ejendomme.

§ 2 Område- og zonestatus

§ 2.1 Afgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter hele matr.nr. 20-ak og 20-cl Klakring By, Klakring, samt alle matrikler, som udstykkes efter lokalplanens endelige vedtagelse.

§ 2.2

Lokalplanområdet er beliggende i sommerhusområde og forbliver sommerhusområde efter lokalplanens endelige vedtagelse.

§ 3 Områdets anvendelse

§ 3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til sommerhusformål.

Matrikel 20 cl kan ikke bebygges og skal henligge i naturtilstand.

§ 4 Udstykninger

§ 4.1

Inden for lokalplanområdet kan der udstykkes 125 grunde til sommerhusbebyggelse efter brugsgrænserne, der er vist på kortbilag 2

§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold

§ 5.1

De på kortbilag 2 viste veje udlægges i følgende bredder:

Stamvej A-B: 7 m bredde

Stamvej B-C: Varierende bredde bestemt af parcellernes brugsgrenser

Boligvej a-b, c-d, e-f og g-h: 8 m bredde

Boligvej, øvrige: Varierende bredde bestemt af parcellernes brugsgrenser

§ 5.2

Stamveje kan henligge som grusveje eller i asfaltbelagte med en max. kørebanebredde på 4,5 m samt med græsrabatter.

Boligveje skal henligge som grusveje med græsrabatter.

§ 5.3

Der skal sikres stiforbindelser fra Æblevej, Hasselvej og Mirabellevej mod Poppelalle samt fra Hybenvej mod stranden ved Pumpehuset, således som vist på kortbilag 2.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

§ 6.1

Det samlede sommerhusareal på den enkelte parcel skal min. udgøre 25 m² og max. 85 m².

(Med parcel menes her den enkelte sommerhusgrund afgrænset af brugsgrænser eller matrikelgrænser, jf. kortbilag 2).

§ 6.2

Bebyggelsens højde må ikke overstige 5,0 meter målt fra eksisterende terræn, eller fra et eller flere niveauplaner, der fastsættes af Hedensted Kommune.

Bygninger med ensidig taghældning må ikke have facader højere end 4,0 m.

Facadehøjden for mindst én af bygningens sider må ikke overstige 3,0 m målt fra eksisterende terræn, eller fra et eller flere niveauplaner, der fastsættes af Hedensted Kommune.

§ 6.3

Foruden sommerhusbebyggelse kan der på den enkelte parcel opføres/indrettes:

- garager, carporte, udhuse, drivhuse samt småbygninger under 10 m² af samlet areal på max. 20 m².

og

- overdækkede terrasser, indgangspartier af samlet areal på max. 20 m².

§ 6.4

Facadehøjden på garager, carporte, udhuse og lignende må ikke overstige 2,5 m, og bygningshøjden må ikke overstige 3 m målt fra eksisterende terræn, eller fra et eller flere niveauplaner, der fastsættes af Hedensted Kommune.

§ 6.5

Der må ikke opføres sommerhusbebyggelse inklusiv overdækning og indgangsparti nærmere brugsgrænse/skel mod nabo end 2,5 m.

§ 6.6

Ved opførelse af sommerhusbebyggelse mod vej, må denne ikke opføres nærmere brugsgrænse/skel mod boligvej end 1 m og 2,5 m mod stamvej.

§ 6.7

Sommerhusbebyggelse, som opføres eller indrettes nærmere brugsgrænse/skel mod nabo end 5 m, skal brandsikres. Brandsikringskravet gælder ikke for den del af bygningen, som er beliggende i en afstand af 5 m eller mere fra brugsgrænsen.

§ 6.8

Garager, carporte, udhuse samt småbygninger under 10 m² må ikke opføres nærmere brugsgrænse/skel end 1 m.

§ 6.9

Inden for det fælles friareal må der opføres 1 - 3 mindre bygninger på samlet max. 30

m² til brug for fællesarealets vedligeholdelse. Placering skal følge bestemmelsen i § 7.6 og bygningshøjderne i bestemmelse § 7.4.

§ 6.10

Hævede terrasser må ikke opføres nærmere brugsgrænse/skel end 2,5 m.

§ 7 Ubebyggede arealer

§ 7.1

Der må ikke foretages terrænregulering uden forudgående skriftlig tilladelse fra Hedensted Kommune.

§ 7.2

Fællesarealerne må ikke anvendes til oplag og henstilling af campingvogne, både og ikke indregistrerede køretøjer, og der må ikke ske langtidsparkering af lastbiler. (se bilag 2)

§ 7.3

Andelsforeningen/grundejerforeningen kan dog give tilladelse til, at der på anviste dele af fællesarealerne henstilles joller mv. i vinterhalvåret.

§ 7.4

Der kan indrettes affaldsøer. De skal omgives af levende hegn, for eksempel hæk.

§ 8 Grundejerforening

Der kan oprettes grundejerforening

§ 8.1

Ingen bestemmelser

§ 9 Aflysning af servitut

§ 9.1

Med vedtagelsen af nærværende lokalplan aflyses følgende servitut på ejendommen iht. planlovens § 15, stk. 2, nr. 17:

- Regulativ for byggesagsadministration, tinglyst d. 26.08.2011

§ 10 Påtaleret

§ 10.1

Hedensted Byråd er påtaleberettiget om overholdelse af lokalplanen.

Samlet konklusion af miljøscreening

Det er i den indledende screening vurderet at der ikke foretages en egentlig screening, og at planen ikke er omfattet af loven.

Derfor er der heller ikke krav om en udarbejdelse af en miljøvurdering.

Det samlede miljøscreeningsskema findes [her](#).

Klagevejledning miljøscreening

Miljøscreeningen

Klageregler

Der kan klages over kommunens afgørelse om ikke at udarbejde miljøvurdering. Efter § 16 stk. 1 i bekendtgørelse om lov nr. 1533 af 10. december 2015 om miljøvurdering af planer og programmer med senere ændringer, kan der klages efter de regler, som planen eller programmet udarbejdes efter.

Afgørelser om miljøvurdering i forbindelse med lokalplan kan således forelægges Planklagenævnet jf. Planlovens § 58 stk. 1, som ændret ved lov nr. 1658 af 20. december 2016 om Planklagenævnet.

Hvis du vil klage

Planklagenævnet

Hvis du vil klage over en afgørelse, truffet af Hedensted Kommune, skal du indgive klagen via Planklagenævnets Klageportal, som du finder et link til på www.borger.dk og www.virk.dk.

Klagen sendes via Klageportalen til Hedensted Kommune.

På hjemmesiden Nævnenes Hus, www.naevneshus.dk er der en vejledning til, hvordan man klager.

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

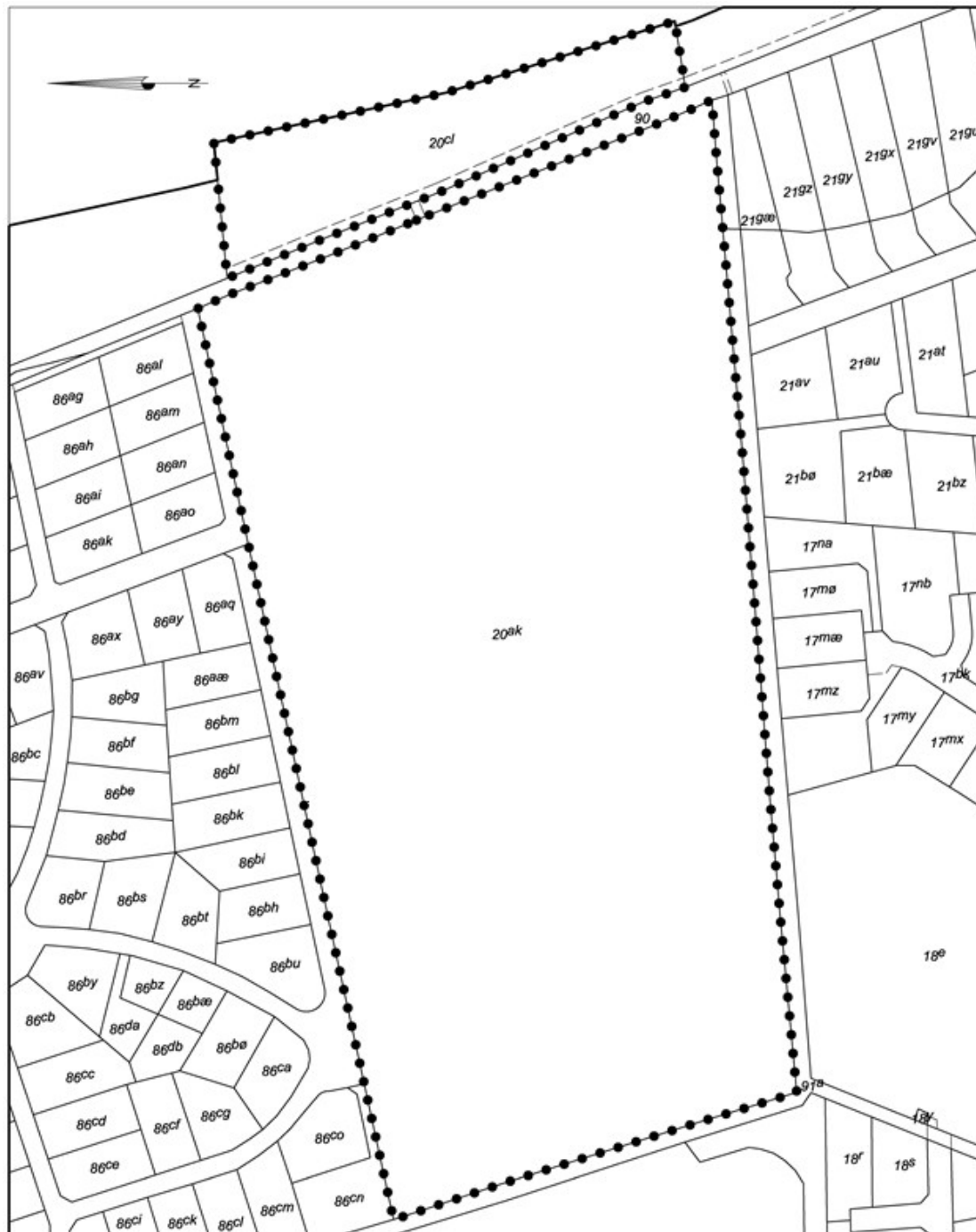
Klagefrist

Klagefristen er 4 uger fra annoncering på kommunens hjemmeside om vedtagelsen af planen.

Fritagelse for at bruge Klageportalen

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

Kortbilag 1 - Matrikelkort



Kort bilag nr. 1 - Matrikelkort - Juridisk kort findes [her](#).

Signatur:

Signaturforklaring

●●●●● Lokalplangrænse

Kortbilag 1 - Matrikelkort

0 30 60 90 120 150 m

Kortbilag 2 - Lokalplankort



Kort bilag nr. 2 - Illustrationsplan - Juridisk kort findes [her](#).

Signatur:



Vedtagelse

Forslag til Lokalplan 1107 er vedtaget af Hedensted Byråd den XX. XXXXX XXXX og offentliggøres efter reglerne herom i Lov om planlægning §§ 24 - 26.

På byrådets vegne

Kirsten Terkilsen

Jesper Thyrring Møller

Borgmester

Kommunaldirektør

Lokalplan 1107 er endeligt vedtaget af Hedensted Byråd den XX. XXXXX XXX og offentliggøres efter reglerne herom i Lov om planlægning §§ 30 -31.

På byrådets vegne

Kirsten Terkilsen

Jesper Thyrring Møller

Borgmester

Kommunaldirektør

Lokalplanen indberettes på www.plansystem.dk