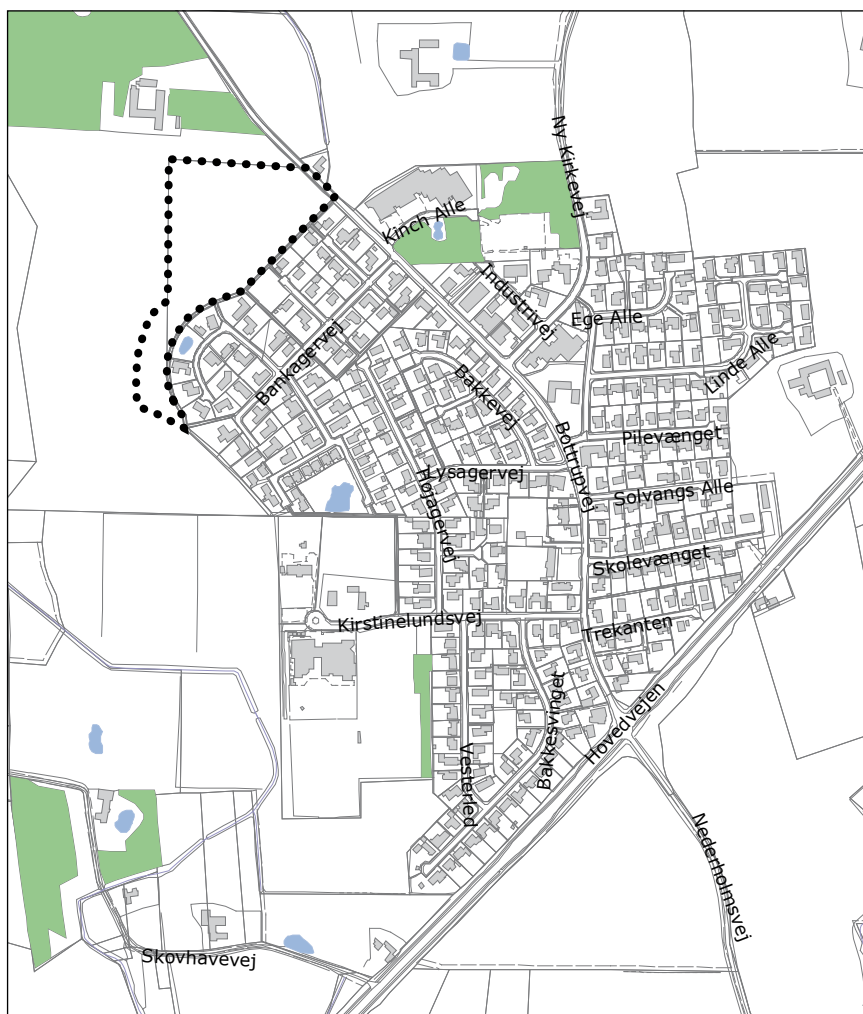


# Lokalplan 1061

for boligområdet Friggsvej i Ølsted



**HEDENSTED**  
KOMMUNE

Februar 2012



# Indhold

<b>Redegørelse</b>	
Lokalplanens baggrund .....	3
Helhedsplanen .....	3
Eksisterende forhold .....	3
Lokalplanens indhold .....	4
Forhold til Kommuneplanlægning.....	6
Anden planlægning.....	6
Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder .....	6
Miljøscreening.....	6
<b>Lokalplanens bestemmelser</b>	
§ 1 Lokalplanens formål .....	7
§ 2 Lokalplanens område og zonestatus .....	7
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse .....	7
§ 4 Udstykning .....	7
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold .....	8
§ 6 Tekniske anlæg.....	9
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering.....	9
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden .....	10
§ 9 Ubebyggede arealer .....	10
§ 10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse .....	11
§ 11 Grundejerforening eller lignende .....	11
§ 12 Påtaleret.....	11
§ 13 Servitutter og deklarationer.....	12
Vedtagelsespåtegning .....	12
Offentlig bekendtgørelse .....	12
<b>Kortbilag</b>	
Kortbilag 1 – Matrikelkort .....	13
Kortbilag 2 – Arealanvendelse .....	14
Kortbilag 3 – Illustrationsplan .....	15
<b>Lovstof</b>	
Vejledning .....	16
Lokalplanens retsvirkninger .....	16
Klagevejledning .....	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 © Kort- og Matrikelstyrelsen og Copyright Blom

# Redegørelse

## Lokalplanens baggrund

Da der er behov for flere parcelhusgrunde i Ølsted, udarbejdes der en lokalplan for et nyt boligområde nord for byen.

Lokalplanen er blevet udarbejdet på baggrund af en helhedsplan for Ølsted Nordvest, der ses her til højre.

## Helhedsplanen

Den afgrænsning, der er angivet i helhedsplanen, er et udtryk for, hvor stort et areal, der maksimalt kan inddrages til boligudbygning. Helhedsplanområdet kan altså godt være mindre, men kan ikke blive større, grundet flere planmæssige forhold, der sætter sin begrænsning for byudviklingen i flere retninger.

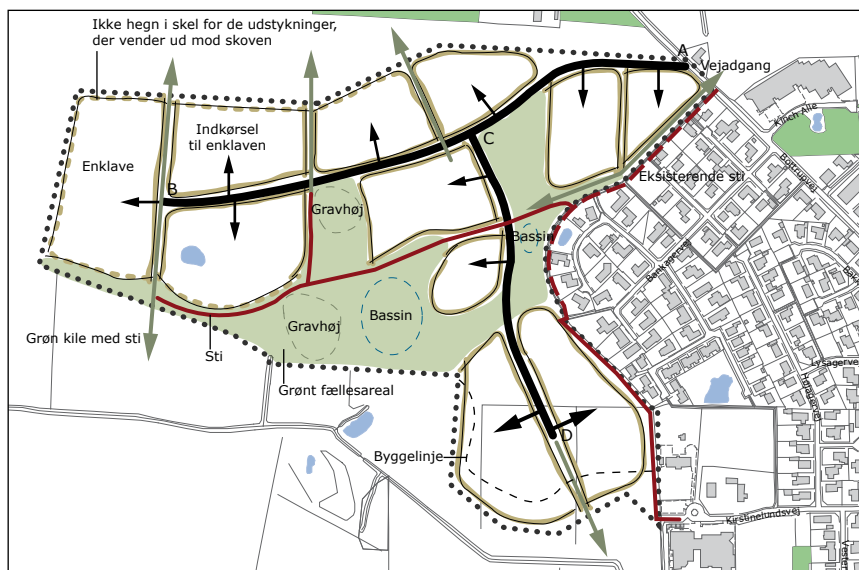
Vejadgangen skal ske fra Bottrupvej via to stamveje A-B og C-D, som er områdets fordelingsveje. Vejene bør være facade-løse, dvs. uden ind-/udkørsel direkte ud til dem.

Helhedsplanområdet består af boligenklaver, hvorefter der er grønne kiler og stier. Foruden de større grønne fællesarealer etableres der i de enkelte enklaver mindre fælles opholdsarealer i nær tilknytning til boligerne som f.eks. et grønt areal eller et område med fast belægning.

## Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger nord for Ølsted. Området afgrænses mod syd og øst af Ølsted by, mod nord af en landbrugsejendom med en forholdvis nyttilplantet skov samt mod vest af marker.

Området udgør et areal på ca. 3,7 ha, der i dag dyrkes som landbrug. Generelt falder terrænet fra nord til syd.



Illustrationen viser, hvordan hele helhedsplanområdet kan komme til at se ud.



## Lokalplanens indhold

### Vejadgang

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Bottrupvej ad ny stamvej A-B. Stamvej A-B skal anlægges, så den tillige giver vejadgang til områderne vest for lokalplanområdet, som ikke er omfattet af denne lokalplan.

Nord for lokalplanområdet ligger en bakketop, der gør, at oversigtsforholdene langs Bottrupvej ikke er optimale. Såfremt lokalplanområdet skal udstykes, vurderes det, at det af trafikikkerhedsmæssige årsager bliver nødvendigt at etablere foranstaltninger på Bottrupvej, som f.eks. at sænke vejen.

### Bebyggelsen

Lokalplanområdet må kun anvendes til åben/lav boligbebyggelse. Det er muligt at bygge i 2 etager med en bebyggelsesprocent på maksimal 30 og med en bygningshøjde på maksimalt 8,5 m. Der fastlægges et niveauplan ud fra bestemmelserne i bygningsreglementet.

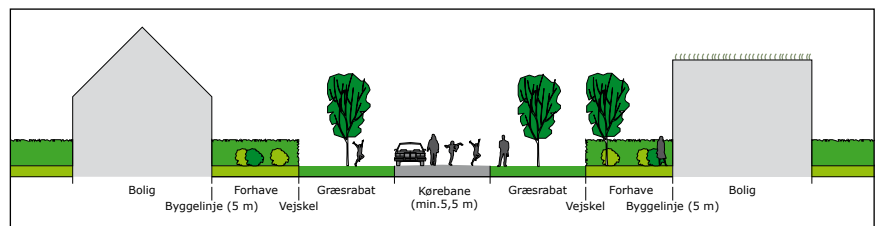
Området består af 2 boligenklaver, der udstykes i alt i ca. 17 boliggrunde. På nær en grund udstykes alle grunde i nær tilknytning til en bred boligvej, der har en central placering i den enkelte enklave.

Der kan udstykes grunde i størrelsen 700-1200 m<sup>2</sup>. En grund må dog udstykes i op til 1399 m<sup>2</sup> (markeret med X på kortet), da det er en yderligt beliggende koteletgrund med forholdsvis lang indkørsel, der optager en del kvadratmeter.

### Boligvejene

For at skabe et attraktivt bredt gaderum, der fungerer som fælles opholdsareal med mulighed for leg, udlægges boligvejene i minimum 16,5 m. Vejenes bredde betyder, at der er en god visuel forbindelse fra boligerne til vejene. Dette er for at skabe de bedst mulige rammer for et godt fællesskab i enklaverne.

Langs boligvejene C-D og E-F pålægges en byggelinje på 5 m fra vejskel. For at indramme gaderummet skal mindst én bygningsfacade opføres i de viste byggelinjer. Mellem byggelinjen og vejene C-D og E-F må der ikke opføres bebyggelse samt etableres nogen form for hegn. Formålet med dette er, at arealet ud mod vejene skal fremstå som åbne arealer med mindre grupper af lave buske og træer.



Princip for boligvejens tværprofil.



Illustrationen viser et eksempel på, hvordan bebyggelsen kan komme til at se ud.



### Grønt fællesareal – Grøn kile

I den sydlige del af lokalplanområdet ligger et grønnt fællesareal, som en grøn kile i øst vestlig retning. Hensigten med kilen er at skabe udikig ud gennem bebyggelsen, at skabe luft mellem de enkelte boligenklaver og at have et grønnt fællesområde, hvor der kan etableres forskellige aktiviteter. Derfor gives der i lokalplanen mulighed for, at der kan etableres en legeplads for børn og voksne i området, såsom en traditionel legeplads eller en legeplads med udendørs fitnessredskaber.

Det grønne areal har desuden til formål at håndtere regnvandet over jorden. Derfor er der her reserveret areal til et forsinkelsesbassin samt et eller flere regnbede forbundet af lave render og grøfter.

### Stier

For at skabe en god kontakt mellem lokalplanens boligområde og den øvrige by skal der etableres stiforbindelse til det eksisterende stisystem i boligområdet Bankagervej mod syd.

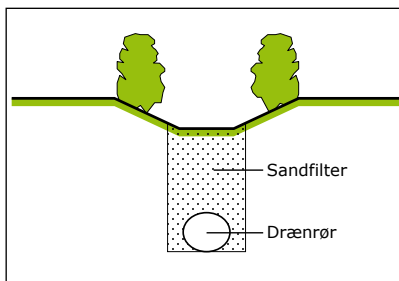
For at sikre, at der i fremtiden kan skabes stiforbindelser til fremtidige grønne arealer og boligområder vest for lokalplanområdet reserveres der areal til sti e-f. Stien etableres først, når de grønne arealer og boligområder vest for lokalplanområdet bliver anlagt.

### Regnvand

I lokalplanområdets sydlige del skal der etableres et forsinkelsesbassin. Desuden skal der placeres et eller flere regnbede forbundet af lave render og grøfter i det grønne fællesareal til at forsinke regnvandet inden det ledes til forsinkelsesbassinet.

Ved at håndtere regnvandet i fællesarealet tæt på terræn i regnbede og render/grøfter bliver regnvandet et synligt nyt dynamisk element i området. Dette giver en ny mulighed for at arbejde med grønne og rekreative løsninger i boligområdet.

Det skal sikres, at regnvandet ikke løber for hurtigt fra stamvej A-B ned til regnbedene i fællesarealet. Derfor skal der langs stamvej A-B etableres wadier samt gives mulighed for at etablere faskiner i fællesarealet.



Wadie anlagt som rende med underliggende drænrør i filtersand.

For at forsinke regnvandet til forsinkelsesbassinerne i det grønne fællesareal er det nødvendigt at forsinke noget af regnvandet på egen grund. Derfor gives der mulighed for alternative tiltag til forsinkelse af regnvandet, jf. § 9.3.

I forbindelse med etableringen af forsinkelsesbassinet i den sydlige del af lokalplanområdet bør bassinet bygges sammen med det eksisterende forsinkelsesbassin ved Bankagervej for derved at skabe en helhed, da der bliver et sammenhængende bassin i området. Dette bassin bør fremstå som en naturlig sø med sti/bro.



Eksempel på bebyggelse med grønt tag.



Eksempel på regnbed.



Eksempel på grønt fællesareal med bassin.



Eksempel på grønt fællesareal med rende/grøft.

## Forhold til kommuneplanlægningen

Lokalplanen ligger i landzone og overføres til byzone med denne lokalplan.

Størstedelen af lokalplanområdet er beliggende i kommuneplanens rammeområde 4.B.04. En lille del af lokalplanområdet er ikke udlagt i kommuneplanens rammeområde. Denne del ønskes medtaget i lokalplanen, da der skal etableres et forsinkelsesbassin her. Af den grund er lokalplanen ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2009-2021. For at bringe lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanen udarbejdes der et kommuneplantillæg sideløbende med lokalplan 1061, som inddrager arealet i rammeområde 4.B.04. Tillægget får nr. 5.

### Klimahåndteringsområde

Lokalplanområdet ligger i direkte opland til kommuneplanens klimahåndteringsområde omkring Tranekær Grøft, hvor der er risiko for periodevis oversvømmelser. Der er i lokalplanen fastsat bestemmelser, der sikrer, at byudviklingen i lokalplanens område sker under hensyntagen til klimaforandringerne, jf. §. 3.2, 3.3, 5.5, 8.4 og 9.3. Se endvidere afsnittet 'Regnvand' på side 5.

## Anden planlægning

### Grundvand

Hele lokalplanområdet ligger i område med drikkevandsinteresser (OD). Da området skal anvendes til boliger, vurderes det, at en udbygning her ikke vil udgøre en risiko for grundvandskvaliteten.

### Servitutter

Der er ikke fundet servitutter, der er uforenelige med lokalplanen.

### Spildevand

Lokalplanområdet er ikke indeholdt i spildevandsplanen. Der skal udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen. Ny bebyggelse skal separatkloakeres.

### Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes med drikkevand fra Ølsted Vandværk.

### Varmeforsyning

Området skal forsynes med kollektiv varmforsyning.

## Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

### Jordbrugskommissionen

Det er en forudsætning for lokalplanens gennemførelse, at Jordbrugskommissionen for Region Midtjylland Øst ophæver landbrugspligten for en del af ejendommen matr. nr. 8a Bottrup By, Ølsted, 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. 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 arkivalisk kontrol af lokalplanens område. Museet har ikke kendskab til fortidsminder i det kommende lokalplanområde. Dog anbefales det, at der udføres en arkæologisk forundersøgelse, inden anlægsarbejdet sættes i gang.

## Miljøscreening

Der er foretaget screening af lokalplanen i henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer (lovbekendtgørelse nr. 250 af 31/03/2009). I screeningen er det vurderet, hvorvidt planerne har væsentlig indvirkning på miljøet på en række områder (kulturarv, arkitektonisk arv, arkæologisk arv, materielle goder m.m.).

Screeningen viser, at miljøpåvirkningen fra dette planforslag er uvæsentlig. Der er således ikke krav om udarbejdelse af en miljøvurdering i henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer.

# Lokalplanens bestemmelser

## Hedensted Kommune. Lokalplan 1061 for et boligområde nord for Ølsted.

I henhold til lov om planlægning (jf. lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 med senere ændringer) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

### § 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at sikre:

- at lokalplanområdet udlægges til åben/lav boligbebyggelse,
- at området disponeres i henhold til principperne på kortbilag 2,
- at vejadgangen til området sker via en overkørsel fra Bottrupvej,
- at boligvejene C-D og E-F etableres i henhold til principperne på figur 1 samt
- at området overføres fra landzone til byzone.

### § 2 Lokalplanens område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag nr. 1. Området omfatter matr. nr. 8z og del af 8a, 7000a og 7000b Bottrup By, Ølsted samt alle parceller, der efter den 21.02.2011 udstykkes herfra.
- 2.2 Området ligger i landzone og overføres til byzone med Byrådets endelige godkendelse og offentliggørelse af planen.

### § 3 Lokalplanområdets anvendelse

- 3.1 Området må kun anvendes til åben/lav boligbebyggelse med tilhørende veje, stier og fælles opholdsarealer.
- 3.2 Der skal placeres et forsinkelsesbassin i den sydlige del af lokalplanområdet i princippet som vist på kortbilag nr. 2, arealanvendelse.
- 3.3 I det grønne fællesareal skal der etableres et eller flere regnbæde samt render/grøfter i princippet som vist på kortbilag nr. 3, illustrationsplanen.

### § 4 Udstykning

- 4.1 Grundene må kun udstykkes i princippet som vist på kortbilag nr. 2.
- 4.2 Ejendommene må ikke udstykkes med en grundstørrelse mindre end 700 m<sup>2</sup> og større end 1200 m<sup>2</sup>. Dog må ejendommen markeret med X på kortbilag 2 udstykkes op til maksimalt 1399 m<sup>2</sup>.

- 4.3 De fælles opholdsarealer og vejarealer skal udstykkes selvstændigt og må ikke lægges sammen med den enkelte boligparcel.

## § 5 Veje, stier og parkeringsforhold

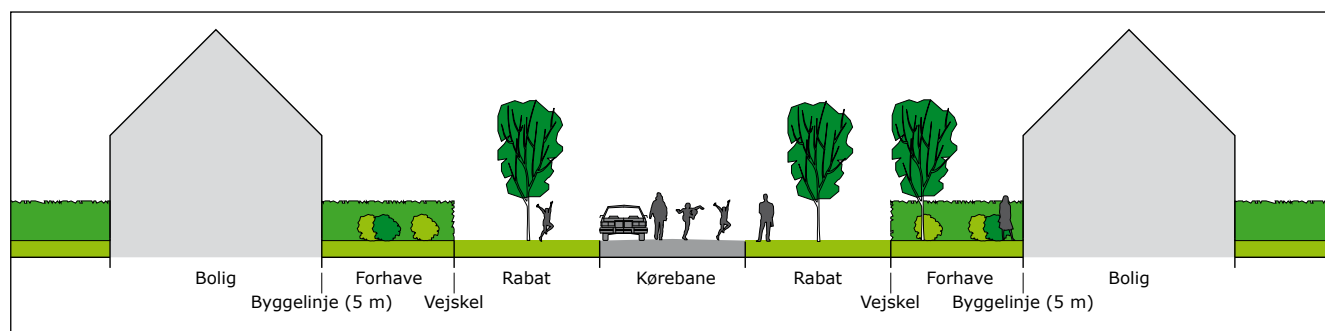
- 5.1 Der udlægges areal til følgende nye veje, vendepladser og stier i princippet som vist på kortbilag nr. 2.

### Veje

- 5.2 Der skal i området udlægges areal til udvidelse af Bottrupvej i vejens sydvestside i en bredde på 6 m målt fra vejmidte. Arealet skal være en del af vejudlægget.
- 5.3 Vejadgangen skal ske ad den nye stamvej A-B fra Bottrupvej.
- 5.4 Stamvej A-B udlægges i en bredde på minimum 13,5 m og anlægges med et fortov i vejens sydside.
- 5.5 Der skal i vejudlæg A-B etableres wadier til opsamling og forsinkelse af regnvand.
- 5.6 Boligvejene C-D og E-F udlægges i en bredde på minimum 16,5 m og med en tværprofil i princippet som vist på figur 1.
- 5.7 Der skal udlægges areal til vendepladser for enden af boligvejene C-D og E-F.

### Stier

- 5.8 Der skal udlægges areal til stier, som forbindes til eksisterende stisystem i boligområdet Bankagervej mod syd.
- 5.9 Stierne a-b og c-d udlægges i en bredde på 4 m i princippet som vist på kortbilag nr. 2.
- 5.10 Der skal reserveres areal til sti e-f. Sti e-f skal udlægges i en bredde på 4 m.



Figur 1: Princip for boligvejens tværprofil.



### **Parkering**

- 5.11 Der skal anlægges følgende areal til parkering: 2 p-pladser pr. bolig ved åben/lav bebyggelse. Carporte og garager tæller med som p-plads. Parkeringsareal skal udlægges på egen grund.
- 5.12 Langtids- og natparkering af lastbiler og større varevogne med en totalvægt over 3500 kg, eller en højde over 2,2 m er ikke tilladt indenfor lokalplanområdet. Langtidsparkering af campingvogne og lystbåde er ikke tilladt indenfor lokalplanområdet.

## **§ 6 Tekniske anlæg**

- 6.1 Der må ikke opsættes udvendige antenner. Dog kan lavt placerede parabolantener tillades. Parabolantener skal opsættes på husets haveside sådan, at de ses mindst muligt fra boligvejen og ikke generer naboer. Ingen del af parabolantennen må være tættere på skel end 2,5 m og placeres højere end 2,5 m til overkant, over terræn.
- 6.2 Området skal forsynes med kollektiv varmforsyning.

## **§ 7 Bebyggelsens omfang og placering**

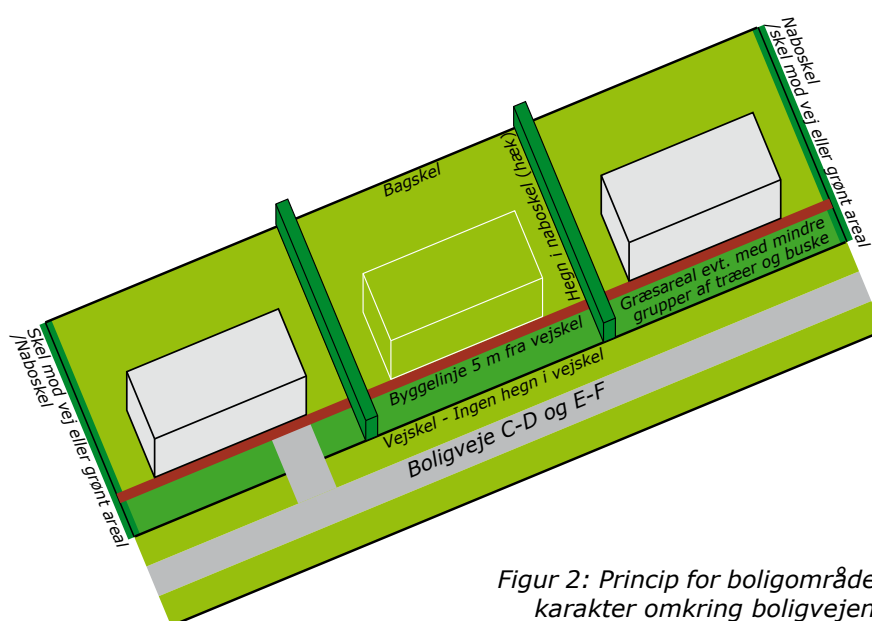
- 7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30. Andel i fælles friarealer kan ikke medregnes ved beregning af bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom.
- 7.2 Den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 8,5 m.
- 7.3 Bebyggelsen må maksimalt opføres i 2 etager.
- 7.4 Bebyggelsen skal placeres minimum 2,5 m fra skel.
- 7.5 Langs vejene C-D og E-F pålægges en byggelinje på 5 m fra vejskel. Byggelinjerne er vist på kortbilag nr. 2. Bebyggelse skal opføres med mindst én bygningsfacade i de viste byggelinjer. Ejendommen markeret med X på kortbilag 2 er undtaget herfra. Der må på arealet mellem vej og byggelinje ikke opføres nogen form for bebyggelse, ej heller carporte, skure, pavilloner eller lignende.
- 7.6 Terrænreguleringer på de enkelte grunde skal holdes inden for +/- 0,5 m i forhold til oprindeligt terræn. Afgravning eller påfyldning af terræn må ikke finde sted nærmere naboskel end 0,5 m og herfra med et anlæg på max. 1:1,5. Bygninger og udearealer skal tilpasses terrænet (fx med forhøjelse af soklen) og ikke omvendt.
- 7.7 Der må dog foretages terrænregulering på over +/- 0,5 m, hvis det er forudsætning for, at der kan etableres et regnbed og grøfter til forsinkelse af regnvand på egen grund.

## § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Ingen bygningsdele, beklædninger, tagmaterialer, solfangere eller solceller må udføres med signalfarver eller i reflekterende materialer med en glansværdi over 30. Ovenlysvinduer er undtaget herfra. Plastplader må ikke anvendes.
- 8.2 Tagbeklædningen skal udføres med tagsten, skifer eller tagpap med listedækning. Tage kan endvidere udføres som "grønne tage". Der må placeres solfangere og solceller på tagfladerne. Til mindre tagpartier kan der anvendes glas.
- 8.3 Tage skal fremstå som tag med ensidig taghældning eller sad-deltag uden valm.
- 8.4 Ved træhusbyggeri er det ikke tilladt at opføre huse med lafte-hjørner.

## § 9 Ubebyggede arealer

- 9.1 Alle hegn i skel skal etableres som levende hegn.
- 9.2 Der må ikke etableres hegn og mur nærmere end 2,5 m fra naboskel.
- 9.3 Der må på den enkelte grund etableres faskine, grøfter, regnbæde o.l. til forsinkelse af regnvandet med overløb til regnvands-systemet.
- 9.4 Der må ikke etableres nogen form for hegn i vejskel langs boligvejene C-D og E-F. Hegn må kun opføres bag byggelinjen. Hegn i naboskel er dog undtaget herfra. Arealet mellem byggelinjen og vejskel langs vejene skal holdes i græs med mindre grupper af lave buske og træer. Indkørsel og adgangssti er undtaget herfra. Se figur 2 og kortbilag nr. 2.



Figur 2: Princip for boligområdets karakter omkring boligvejene.

- 9.5 Det grønne fællesareal mod syd skal fortrinsvis anlægges som græsplæne eventuel med spredt lav beplantning samt trægrupper. Der er mulighed for at etablere bænke og borde samt en legeplads for børn og voksne. Området må ikke bebygges dog må der gerne opsættes legehuse m.m. i forbindelse med legepladsen.
- 9.6 I det grønne fællesareal må forsinkelsesbassinet og regnbedene ikke indhegnes.

## **§ 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 § 5.2-5.7 nævnte veje.
- 10.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før det i § 3.2 forsinkelsesbassin og de i § 3.3 nævnte regnbede er etableret.
- 10.3 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før de i § 5.5 nævnte wadier er etableret.

## **§ 11 Grundejerforening eller lignende**

- 11.1 Der skal oprettes grundejerforening med medlemspligt for alle grundejere indenfor lokalplanområdet. Grundejerforeningen skal oprettes, når Byrådet kræver det.
- 11.2 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Byrådet. Grundejerforeningens vedtægter må ikke være i strid med lokalplanens bestemmelser.
- 11.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i § 5 nævnte veje og stier. Denne bestemmelse gælder ikke for Bottrupvej, jf. § 5.2.
- 11.4 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i § 9 nævnte grønne fællesarealer, det grønne areal nord for stamvej A-B samt de grønne arealer langs vejene A-B, C-D og E-F.
- 11.5 Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på de i § 9 nævnte grønne fællesarealer samt de i § 5.3-5.7 nævnte vejudlæg A-B, C-D og E-F.

## **§ 12 Påtaleret**

- 12.1 Hedensted Byråd er påtaleberettiget om overholdelse af lokalplanen.

## **§ 13 Servitutter og deklamationer**

13.1 Ingen bemærkninger.

### **Vedtagelsespåtegning**

I henhold til Planlovens § 27 er foranstående Lokalplan 1061 endeligt vedtaget af Hedensted Byråd den 29. februar 2012.

Kirsten Terkilsen  
Borgmester

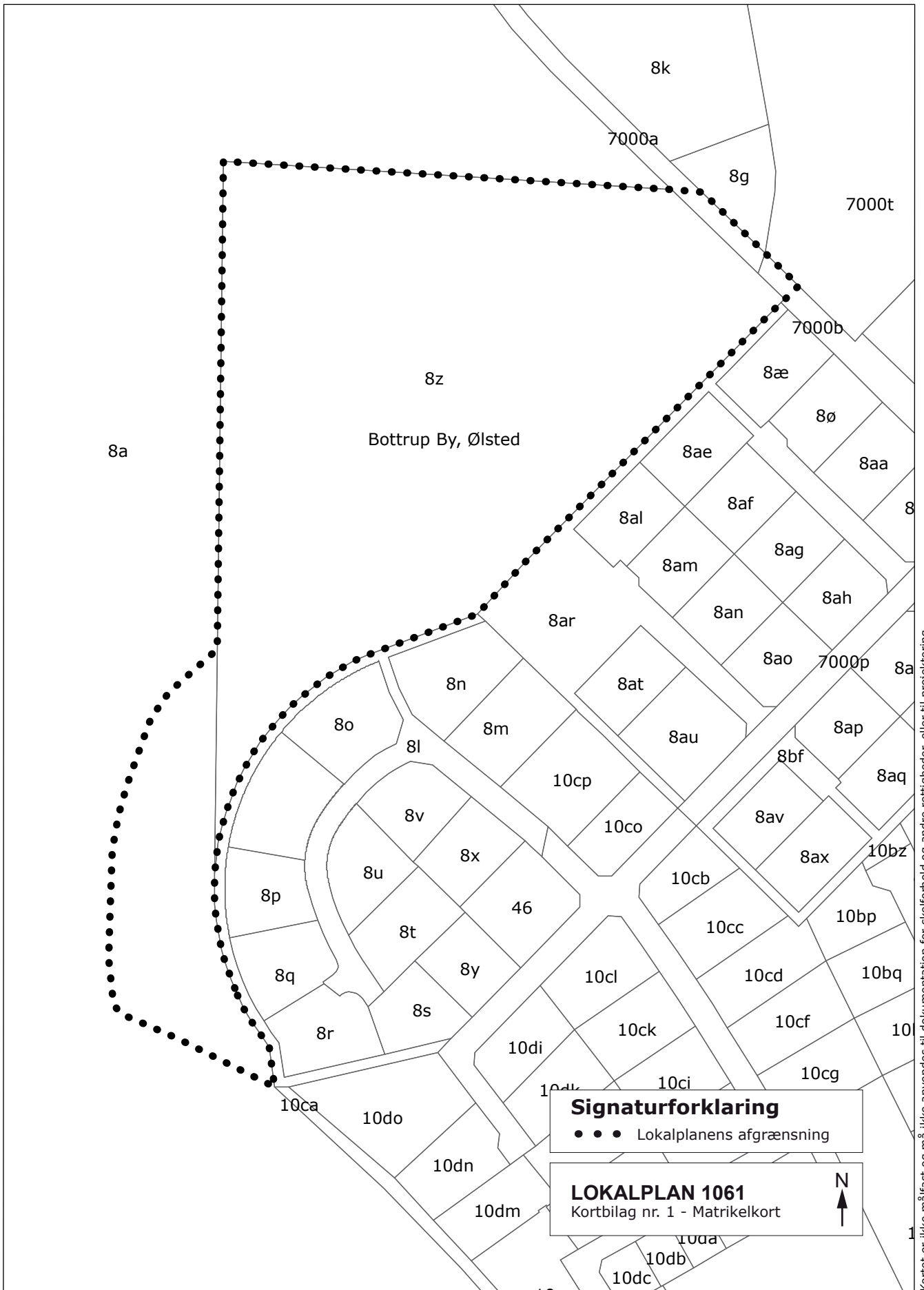
Jesper Thyrring Møller  
Kommunaldirektør

---

Forslag til Lokalplan 1061 har i henhold til planlovens § 24, stk. 3 været offentliggjort i perioden fra den 4. maj 2011 til den 30. juni 2011.

### **Offentlig bekendtgørelse**

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort den 08.03.2012 fra hvilken dato planens retsvirkninger indtræder.

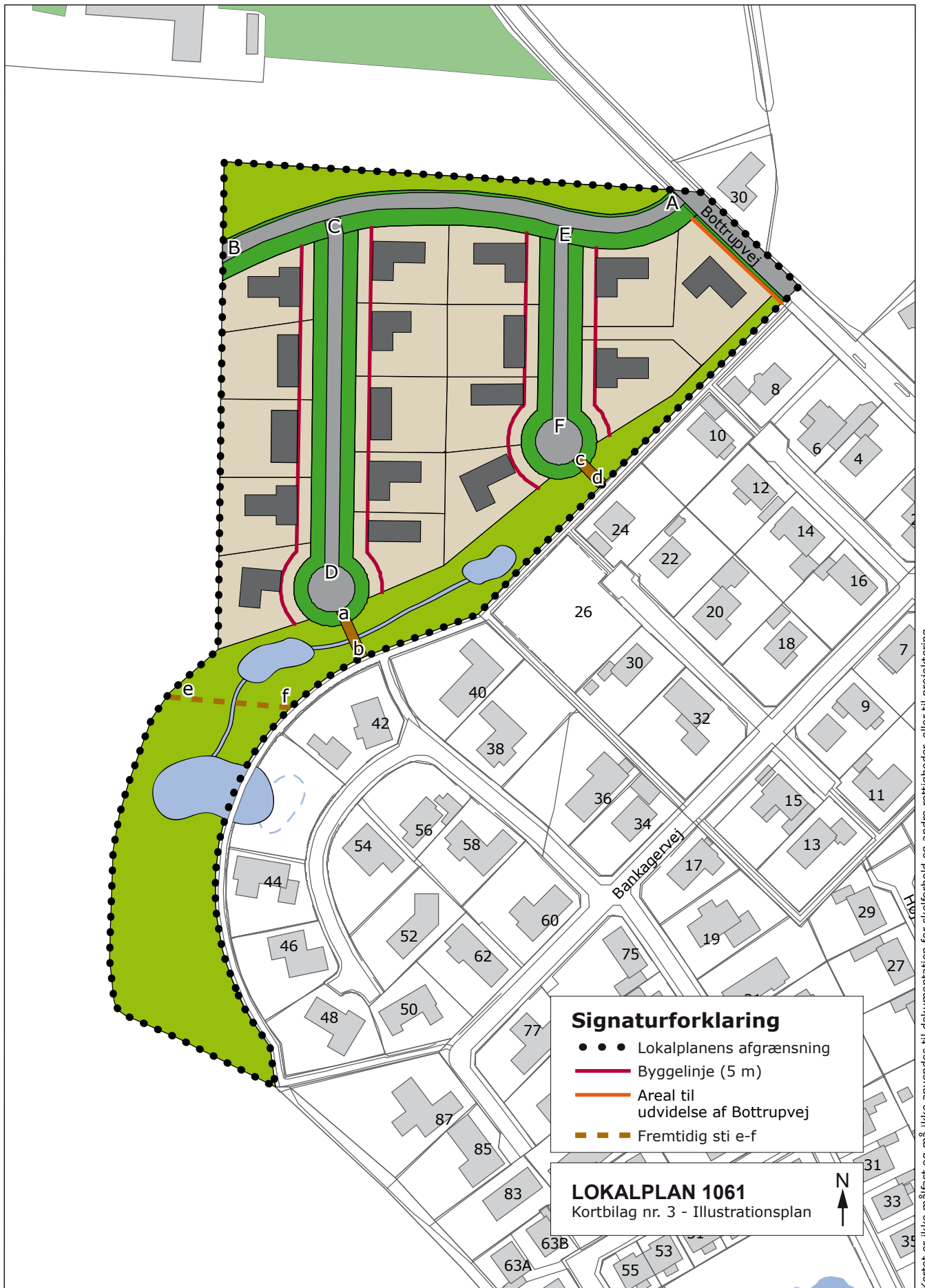


Kortet er ikke målfast og må ikke anvendes til dokumentation for skelforhold og andre rettigheder, eller til projektering.





Kortet er ikke målfæst 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 rettligheder, 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 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, jfr. 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 jfr. §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.

## Klagevejledning

### Planloven

I henhold til Planlovens § 58, stk. 1, nr. 4, kan kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at der kan klages over spørgsmål om planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planens hensigtsmæssighed.

Klagen indgives til Natur- og Miljøklagenævnet. Klagen skal være modtaget af nævnet inden 4 uger fra datoen for offentliggørelse af den endelige vedtagne plan.

Hvis du vil indbringe spørgsmål om planens lovlighed for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra datoen for offentliggørelsen af den endelige vedtagne plan.

### Klagegebyr

Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets behandling af din klage, at du indbetaler et gebyr: For private personer er gebyret på 500 kr. For virksomheder, organisationer og foreninger er gebyret på 3000 kr. Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende dig en opkrævning på gebyret. Nævnet vil ikke påbegynde behandlingen af klagen, før gebyret er modtaget. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside [www.nmkn.dk](http://www.nmkn.dk).

Gebyret tilbagebetales, hvis du får helt eller delvis medhold i din klage.

Klagen sendes til Natur- og Miljøklagenævnet, Rentemestervej 8, 2400 København NV eller på mail til [nmkn@nmkn.dk](mailto:nmkn@nmkn.dk).



Hedensted Kommune

**Teknisk Afdeling**

Tjørnevej 6-10  
7171 Uldum

Tlf.: 79 75 50 00

Mail: [teknisk@hedensted.dk](mailto:teknisk@hedensted.dk)