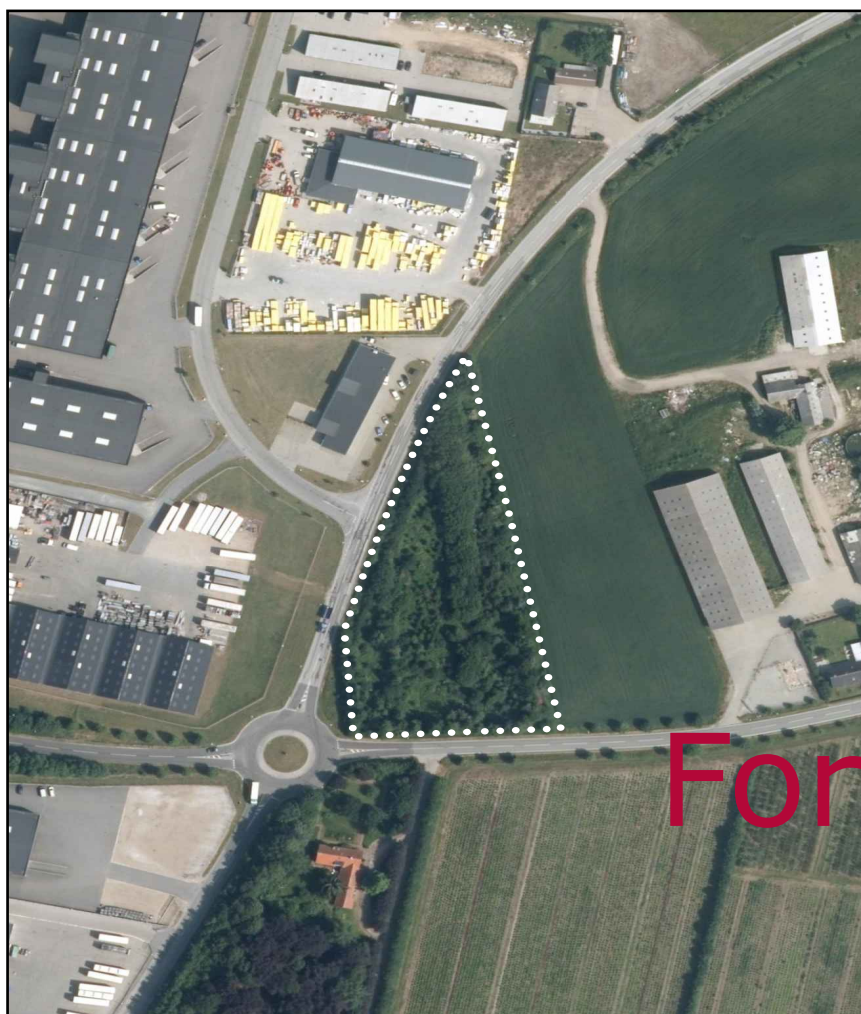


# Lokalplan 1087

for etablering af varme- og energiproducerende anlæg i Løsning



Forslag



HEDENSTED  
KOMMUNE

Juni 2014



# Indhold

<b>Redegørelse</b>	
Lokalplanens baggrund.....	3
Eksisterende forhold .....	3
Lokalplanens indhold.....	3
Forhold til Kommuneplanlægning .....	5
Anden planlægning .....	5
Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder .....	6
Miljøscreening .....	6
<b>Lokalplanens bestemmelser</b>	
§ 1 Lokalplanens formål .....	8
§ 2 Lokalplanens område og zonestatus.....	8
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse .....	8
§ 4 Udstykning.....	8
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold.....	8
§ 6 Tekniske anlæg.....	9
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering .....	9
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	9
§ 9 Ubebyggede arealer .....	9
§ 10 Påtaleret .....	9
§ 11 Servitutter og deklarationer .....	10
Vedtægelsespåtegning .....	10
<b>Kortbilag</b>	
Kortbilag 1 – Matrikelkort .....	13
Kortbilag 2 – Lokalplankort .....	15
<b>Lovstof</b>	
Vejledning .....	16
Lokalplanens retsvirkninger .....	16
Klagevejledning.....	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 © Kort- og Matrikelstyrelsen og Copyright Blom

# Redegørelse

## Lokalplanens baggrund

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et konkret ønske om at etablere et flisfyret biomasseanlæg på ejendommen matr.nr. 15-I Løsning By, Løsning.

Løsning Fjernvarme ønsker at udskifte den eksisterende biokedel med et nyt flisfyret varmekværk, for at sikre en fortsat miljøvenlig (CO<sub>2</sub>-neutral) og konkurrence-dygtig varmeproduktion.

## Eksisterende forhold

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 8800 m<sup>2</sup> og grænser op til det eksisterende erhvervsområde langs motorvejen og ligger på hjørnet af Ribevej og Lundagervej.

Lokalplanområdet har tidligere fungeret som juletræsplantage, og fremstår i dag som en blanding af løv- og nåletræer.

Lokalplanområdet er i kommuneplanen udlagt til tungere industri.

Terrænet inden for lokalplanområdet er svagt faldende fra øst mod vest fra kote 63,5 til kote 62,5.

## Lokalplanens indhold

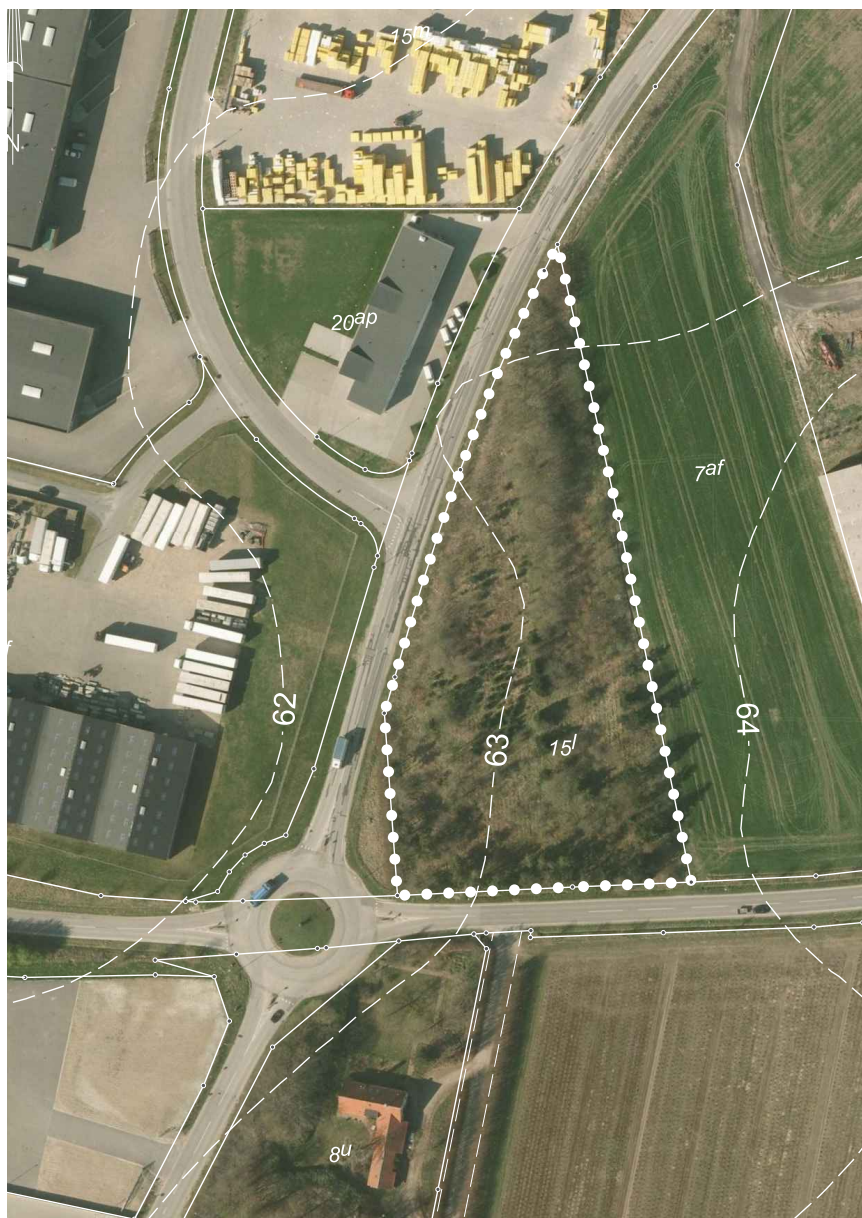
Lokalplanen udlægger området til varme- og energiproducerende anlæg.

### Zonestatus

Lokalplanområdet ligger i landzone og overføres til byzone ved lokalplanens vedtagelse.

### Anvendelse og bebyggelse

Området kan anvendes til tungere industri, herunder bl.a. varme- og energiproducerende anlæg. Det kan for eksempel omfatte; fjernvarmekværk, flisfyret biomasseanlæg inklusiv ke-



Lokalplanområdet vist med højdekurver

delanlæg, flislager, kedelbygning og mindre servicelokaler for værkets medarbejdere.

Lokalplanen fastlægger, at de fremtidige anlæg placeres i byggefeltet, der er vist på kortbilag 2. Byggefeltets størrelse giver mulighed for fremtidig udvidelse af endnu et varme- og energiproducerende anlæg eller til virksomheden tilhørende anlæg.

Lokalplanen giver bl.a. mulighed for etablering af et 3 MW flisfyret

biomasseanlæg med tilhørende bygning, skorsten og forbindelsesledning til en eksisterende transmissionsledning.

Biomasseanlægget skal opføres således, at al håndtering af biomasse vil blive foretaget indendørs. Aflæsning af flis vil blive tippet ind i bygningen, for at eliminere støj- og støvgener for omkringliggende ejendomme mest muligt.

Der gives mulighed for at opføre bebyggelse i 3 etager med en



Billedet viser lokalplanområdet taget mod syd.



Billede taget af lokalplanområdet mod Nord. .

højde på op til 15m. Det aktuelle byggeri forventes at få en højde på ca. 12 m med en skorsten på op til 30 m. Skorstenen er et afkast nødvendig for virksomhedens drift, og vil kunne ses langt fra området.

Den samlede bebyggelsesprocent er fastlagt til 50.

Farvemæssigt holdes bebyggelsen i jordfarver og/eller sort, grå, hvid mv. ligesom den omkringliggende erhvervsbebyggelse langs Lundagervej.

### Vej- og parkeringsforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes via to vejadgange.

Vejadgangen fra Lundagervej afvikler den tunge lastvognstrafik. På spidsbelastningstidspunkter forventes der 3-4 lastbiler med flis pr. dag, og dertil kommer transport til bortskafning af affald fra produktionen.

Vejadgang fra Ribevej er for anlæggets medarbejdere, administration og besøgende. Der forventes ca. to faste daglige medarbejdere plus et mindre antal gæster.

Både Ribevej og Lundagervej vurderes at have kapacitet til at kunne håndtere den begrænsede mængde ekstra trafik, der kommer som følge af projektet.

For at minimere risikoen for ulykker ved overkørslerne, skal der sikres frie oversigtsarealer ved de to nye overkørsler iht. gældende vejregler.

Lokalplanen fastsætter desuden bestemmelser for belysning af befæstede arealer og interne veje.

### Ubebyggede arealer

Lokalplanen fastlægger principper for områdets grønne friarealer samt regnvandshåndtering.

Lokalplanområdet har førhen fungeret som planteskoleareal med juletræsplantage, og fremstår i dag med en blanding af løv- og nåletræer. En del af denne beplantning bevares som kantbevoksning og grupperinger af træer.

### Forhold til Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammer for lokalplanlægning og er beliggende i rammeområde 5.E.08 Erhvervsområde langs motorvejen i nord. Rammeområde 5.E.08 er udlagt til tungere industri.

Bebyggelse må opføres i op til 3 etager og i maks. 15 m højde. Bebyggelsesprocenten er fastsat til maks. 50.

Det vurderes, at biomasseanlægget er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Der gives mulighed for byggeri op til 15 m (kommuneplanen). Det aktuelle byggeri forventes at få en højde på ca. 12 m med en skorsten på op til 30 m.

Enkelte bygningselementer må gerne være højere når de er nødvendige for virksomhedens drift, skorstenen anses som et nødvendigt afkast for virksomhedens produktion.

## Anden planlægning

### Servitutter

Der er ikke servitutter, der er uforenelige med lokalplanen.

Dog skal lodsejer/bygherre være opmærksom på en servitut omhandlende vejbyggelinjer lyst d. 06.12.1995, der fastlægger en byggelinje langs Ribevej og Lundagervej beliggende 15m fra vejmidten + 2 gange højdeforskellen i terrænet + 1 m til passage. Indenfor byggelinjen må der ikke opføres bebyggelse eller udføres andre anlæg.

Lodsejer/bygherre er selv forpligtet til at indhente digitale data eller andre nøjagtige oplysninger

om ledningernes og parallelbyggelinjens placering samt deklara-tionsbestemmelsernes nøjagtige ordlyd som forudsætning for projektering af bygge- og anlægsarbejder.

Ligeledes skal bygherre levere disse data til brug for byggesags-behandling, dersom bygnings-myndigheden kræver det.

### Støjforhold

Området ligger inden for kom-muneplanens fælles planlæg-ningszone for støj, hvilket bety-der, at der ikke må planlægges for støjfølsom anvendelse. Biomasseanlægget er ikke støj-følsom anvendelse.

Biomasseanlægget er omfattet af støjvejledningen "Ekstern støj fra virksomheder". Anlægsarbejdet forventes at overholde grænse-værdierne for støj og vibrationer. Anlægget udformes, så særligt støjende komponenter placeres i støjrum. Anlægget forventes så-ledes at overholde grænseværdi-erne for støj i skel. Flisfyrede bio-masseværker giver normalt ikke anledning til vibrationer. I drifts-perioden vil der forekomme støj fra transport af flis. Der forventes ca 3-4 lastbiler med flis pr. dag til området. Kørsel foretages inden for normal arbejdstid 6-18.

### Naturbeskyttelse

Der er ikke registreret naturbe-skyttelsesinteresser inden for lokalplanområdet. Nærmeste §3-område ligger 350 m fra lo-kalplanområdet (på modsatte side af motorvejen), mens nær-meste Natura 2000-område lig-ger ca. 8,5 km fra lokalplanom-rådet.

Der vil være en mindre kvælstof-belastning fra biomasseværket, som ikke vil medføre en ændret påvirkning af hverken §3-områ-der eller Natura 2000 områder.

### Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger i et om-råde med drikkevandsinteresser (OD). Den sydligste halvdel af lokalplanområdet ligger inden for nitratfølsomt indvindingsområde i indvindingsoplandet til Løsning Vandværks nuværende kilde-plads.



*Nitratfølsomt indsatsområde*

Efter en gensidig aftale mellem Løsning Vandværk og Hedensted Kommune har Løsning Vandværk etableret en ny kildeplads nord for byen, som kan tages i brug når og hvis vandkvaliteten for- ringes. Aftalen indebærer, at der ikke skal tages særlige hensyn til grundvandet i Løsning Vand- værks nuværende indvindings- opland, der allerede er i risiko for forurening fra diffuse kilder i den gamle bydel.

Affaldsmateriale fra anlægget håndteres og bortskaffes iht. gældende regler. Biomassean- lægget vurderes ikke at kunne påvirke drikkevandsressourcen.

Regnvandet nedsives på egen grund. Det vil foregå via ned- sivning, således at regnvandet fra belægningsarealerne samt tagflader ledes ned gennem jor- den enten i de grønne friarealer (udenfor byggelinjen) eller ved etablering af faskiner under be- lægningsfladerne.

Samlet set vurderes det at pla- nen ikke har betydning for frem- tidige vandindvindinger.

### Jordforurening

Der er ikke registreret jordfor- urening inden for området.

Såfremt der påtræffes jordfor- urening, skal der hurtigst muligt ske henvendelse til kommunens miljøafdeling.

Eventuel flytning af jord i forbin- delse med byggeri og anlæg, skal anmeldes til kommunen og ske iht. gældende regler.

### Spildevand

Lokalplansområdet er omfattet af spildevandsplanen for Hedensted kommune.

Området skal efter en tilretning af spildevandsplanen i henhold til kommuneplanen spildevands- kloakeres.

Overfladevand skal håndteres på egen grund, f.eks. ved etablering af faskiner, regnbede eller lign.

### Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes med vand fra Løsning Vandværk.

### Varmeforsyning

Idet der planlægges for et var- meværk vil dette være selvforsy- nende.

### Affaldshåndtering

Håndtering af erhvervsaffald skal ske i overensstemmelse med gældende regulativ for erhvervs- affald og med affaldsbekendtgø- relsen.

## Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

### Museumsloven

Der er ikke kendskab til, at der på ejendommen skulle være jordfaste fortidsminder eller anden kulturarv.

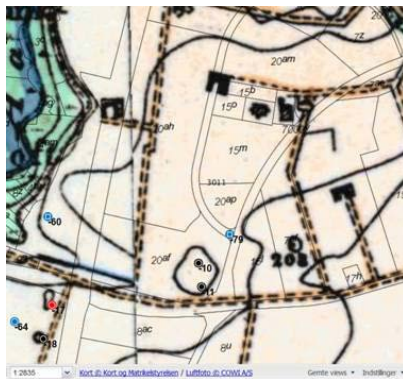
Arkæologiske og fossile fund, jordfaste fortidsminder (bo- og gravpladser, kulturlag og lignende) og geologiske genstande og genstande af fossil karakter (botaniske eller zoologiske, som knogler af dyr og lignende) er omfattet af museumslovens kapitel 8 om sikring af kultur- og naturarven. Hedensted Kommune skal anmelde bygge- og anlægsstilladelser til Horsens museum. Samtidig skal byggherren oplyses om museumslovens §§ 25-27 om forhåndsvurdering, eventuel forundersøgelse m.v. og afholdelse af udgifter hertil.

Bygherre 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, og udtaler:

"Arealet matr. 15-I, Løsning By, Løsning er beliggende i et område, som har rummet mange fortidsminder. På selve matriklen findes der ikke kendte fortidsminder. Nabomatriklen mod øst rummer formentlig en uregistreret overpløjet gravhøj, som ses angivet med sort cirkelsignatur på kort fra slutningen af 1800-tallet. At der virkelig har ligget en gravhøj på stedet synes en cirkulær forhøjning på laser-scanningskort at bekræfte. I forbindelse med anlæg af vej og industriområde i 2004 blev de tilstødende

arealer mod vest forundersøgt af Vejle museum. Herved blev der fundet stolpehuller fra et hus og gruber fra den ældre jernalder samt påvist den vest herfor liggende overpløjede gravhøj med en tilhørende grav".



Figuren viser jernalderbebyggelse og overpløjede gravhøje.

"Det er derfor Horsens Museums vurdering, at der på matrikel 15-I er stærkt forhøjet risiko for, at der også her kan findes bevarede, skjulte fortidsminder. Derfor anbefaler museet, at der foretages en arkæologisk forundersøgelse med henblik på at afklare disse forhold inden der foretages anlægsarbejder på stedet".

## 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.

## Sammenfatning

I henhold til Lov om Miljøvurdering af planer og programmer (LBK nr. 939 af 03/07/2013) §3, stk. 2 har Hedensted Kommune vurderet, at planlægningen kun berører et mindre område på lokalt plan, som ikke vurderes at kunne påvirke miljøet væsentligt, og at der derfor ikke skal gennemføres en miljøvurdering.

## Natura 2000 områder og bilag IV-arter

Kommunen må ikke vedtage planer, der kan skade yngle- eller rasteområde for dyrearter eller ødelægge plantearter på EU's habitatdirektivs IV (Bek. nr. 408 af 01/05-2007).

Alle planer og projekter skal derfor vurderes i forhold til, om de kan skade Natura 2000 områder eller strengt beskyttede arter på bilag IV.

Relevante bilag IV arter i Hedensted Kommune er: Arter af Flagermus, Odder, Stor Vandsalamander, Spidssnudet frø, Strandtudse, Grøn Kølleguldsmed, Grøn Mosaikguldsmed og Markfirben.

Lokalplanområdet er en tidligere juletræsplantage, der siden ca. 2002 er tilvokset og i dag står med en blanding af løv- og nåletræer / ung kratkov med en dækningsgrad på skønnet 70 - 80 procent.

Hedensted Kommune har ikke registreret bilag IV arter i området. På grund af arealets beskaffenhed er det kommunens vurdering, at området ikke er et velegnet levested for bilag IV arter, hvorfor planen ikke vurderes at påvirke bilag IV-arter væsentligt. Samtidig vurderer Hedensted Kommune, at planen, pga. af afstanden, ikke vil påvirke Natura 2000 områders udpegningsgrundlag.

For alle arealudlæg gælder det, at naturtilstanden af områderne

med tiden kan ændre sig. Levesteder for arterne kan derfor opstå eller forsvinde, hvis arealerne ligger hen uden at blive udnyttet. Vurderingen bygger derfor på arealernes nuværende tilstand og den eksisterende viden, som kommunen er i besiddelse af.

### **VVM-anmeldelse**

Det konkrete projekt er anmeldt i henhold til VVM bekendtgørelsens (bek. nr. 1694 af 27/12/2013) §3 stk. 2 idet det ansøgte anlæg findes på bilag 2, nr. 3 a for industrianlægsprojekt til fremstilling af elektricitet, damp og varmt vand.

Anmeldelsen er udfyldt i overensstemmelse med VVM-bekendtgørelsens bilag 5.

# Lokalplanens bestemmelser

## **Hedensted Kommune.**

### **Lokalplan nr. 1087 for etablering af varme- og energiproducerende anlæg i Løsning**

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 udlægge areal til varme-og energiproducerende anlæg.

#### **§ 2 Lokalplanens område og zonestatus**

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnummer 151 Løsning By, Løsning.
- 2.2 Området er beliggende i landzone og overføres til byzone ved endelig vedtagelse af denne lokalplan.

#### **§ 3 Lokalplanområdets anvendelse**

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til varme-og energiproducerende anlæg, mindre servicelokaler og administration for virksomhedens/virksomhedernes medarbejdere.

#### **§ 4 Udstykning**

- 4.1 Der kan ikke ske matrikulær udstykning inden for lokalplanens område.

#### **§ 5 Veje og parkeringsforhold**

- 5.1 Der udlægges areal til veje og vejadgang til lokalplanområdet som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Vejadgang A - B fra Ribevej må kun anvendes til personbiltrafik for anlæggets administration, medarbejdere og gæster.
- 5.3 Vejadgang C - D fra Lundagervej må kun anvendes til lastvogntrafik.
- 5.4 Der skal sikres oversigtsarealer ved de to overkørsler iht. de gældende vejregler.
- 5.5 Der skal etableres det for driften nødvendige antal parkeringspladser inden for lokalplanområdet, til brug for anlæggets administration, medarbejdere samt gæster i princippet som vist på Kortbilag 3 - illustrationsskitsen.

#### **§ 6 Tekniske anlæg**



- 6.1 Området skal spildevandskloakeres iht. spildevandsplanen.
- 6.2 Overfladevand skal håndteres på egen grund, f.eks. ved etablering af faskiner, regnbede eller lign. på de grønne arealer.

## § 7 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Der må inden for byggefeltet placeres de nødvendige bygninger til den varme- og energiproducerende virksomhed i princippet som vist på kortbilag 2. Bebyggelsen skal i princippet placeres som vist på illustrationskitsen.
- 7.2 Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet som helhed må ikke overstige 50%.
- 7.3 Ny bebyggelse må opføres i op til 3 etager og i maks. 15 m højde.
- 7.4 Enkelte mindre bygningselementer afkast/skorsten og ligende kan dog gives en højde på op til 35m, når dette er nødvendigt for det pågældende anlægs driftsfunktion.
- 7.5 Bebyggelsen må ikke placeres nærmere det østlige skel end 5m.
- 7.6 Bebyggelsen skal placeres udenfor det vejbyggelinjepålagte areal mod Ribevej og Lundagervej.

Bemærk: Vejbyggelingen måles 15 m fra vejmidten + 2 gange højdeforskellen i terrænet + 1 m til passage.

## § 8 Bebyggelsens udseende

- 8.1 Bebyggelsen skal holdes i jordfarver eller i sort, grå eller hvid.
- 8.2 Der må opstilles henvisningsskilte ved indkørslen fra Ribevej og Lundagervej. Henvisningsskiltene må have en højde på maks 1 m og en bredde på maks 1 m.
- 8.3 Skilte må ikke have en reflekterende overflade og kun skrift og logo må være gennemlyste, dog uden at blænde. Skilte skal være stationære og ikke bevægelige.
- 8.4 Der må opsættes et skilt på facaden. Skilte på facader må ikke overstige bygningens tagfod.
- 8.5 Områdets belysning må ikke placeres højere en bygningens højde. Belysningen skal pege ned mod brugsarealerne og må ikke virke blændende for trafikanter på Ribevej og Lundagervej. På parkeringspladsen må der kun etableres pullertbelysning.

## § 9 Ubebyggede arealer

- 9.1 Den eksisterende kantbevoksning skal bevares mod lokalplanområdets afgrænsning mod øst. Bevoksningen kan udtyndes og reguleres, men skal fremstå som et sammenhængende, grønt, levende hegn i princippet som vist på kortbilag 3. Hvis træerne bliver syge, vælter eller lignende skal de erstattes, så hegnet opretholdes.

- 9.2 Grupperinger af eksisterende træer bevares langs med lokalplanområdets afgræsning mod nord, syd og vest i princippet som vist på kortbilag 3 - illustrationsskitse, og arealet skal i øvrigt anlægges med græs. Hvis træerne bliver syge, vælter eller lignende skal de erstattes, så grupperingerne opretholdes.
- 9.3 Trådhegn kan opsættes omkring de befæstede arealer.
- 9.4 Udendørs oplag må finde sted på det kortbilag 2 viste areal.
- 9.5 I de grønne friarealer kan der udenfor den tinglyste vejbygginde etableres regnvandsbassiner eller lignende løsninger til opsamling af overfladevand fra lokalplanområdet i princippet som vist på kortbilag 3.

## **§10 Betingelser for ibrugtagning af ny bebyggelse.**

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:
- der er sket spildevandsafledning til offentlig kloak.
  - der er etableret de nødvendige anlæg til håndtering af regnvand.

## **10 Påtaleret**

- 10.1 Hedensted Byråd er påtaleberettiget om overholdelse af lokalplanen.

## **§ 11 Servitutter og deklamationer**

- 11.1 Oversigtsarealerne ved vejadgangene til Ribevej og Lundagervej jævnfør § 5 stk. 4 skal tinglyses.

## **Vedtagelsespåtegning**

Forslaget til Lokalplan nr. 1087 er vedtaget af Hedensted Byråd den XX. XXXXX 2014 og offentliggøres efter reglerne herom i planlovens § 24.

Kirsten Terkilsen  
Borgmester

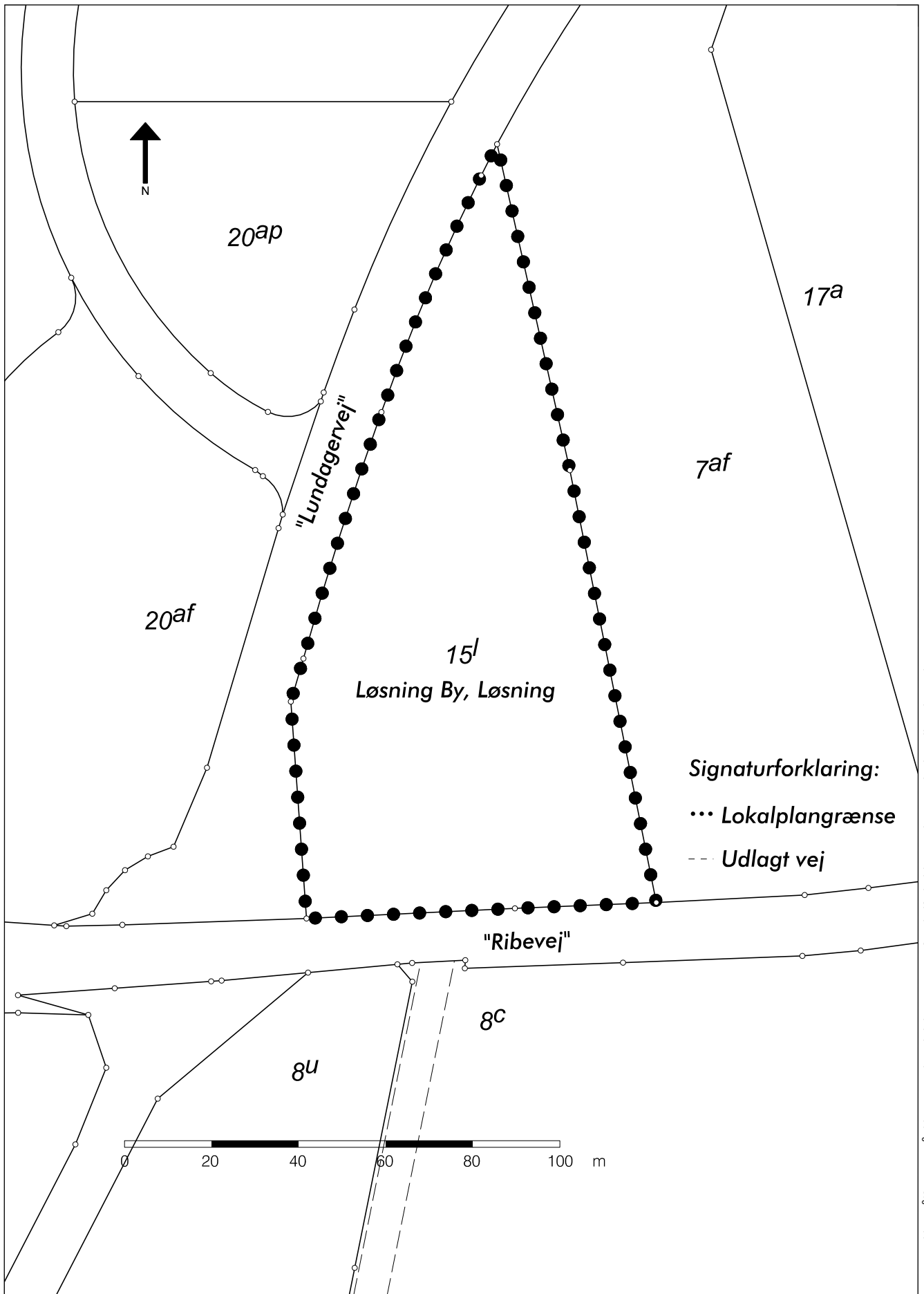
Jesper Thyrring Møller  
Kommunaldirektør

---

*Forslaget til Lokalplan nr. 1087 er i henhold til planlovens §24, stk. 3 offentliggjort i perioden fra den XX. XXXX 20XX til den XX. XXXX 20XX.*



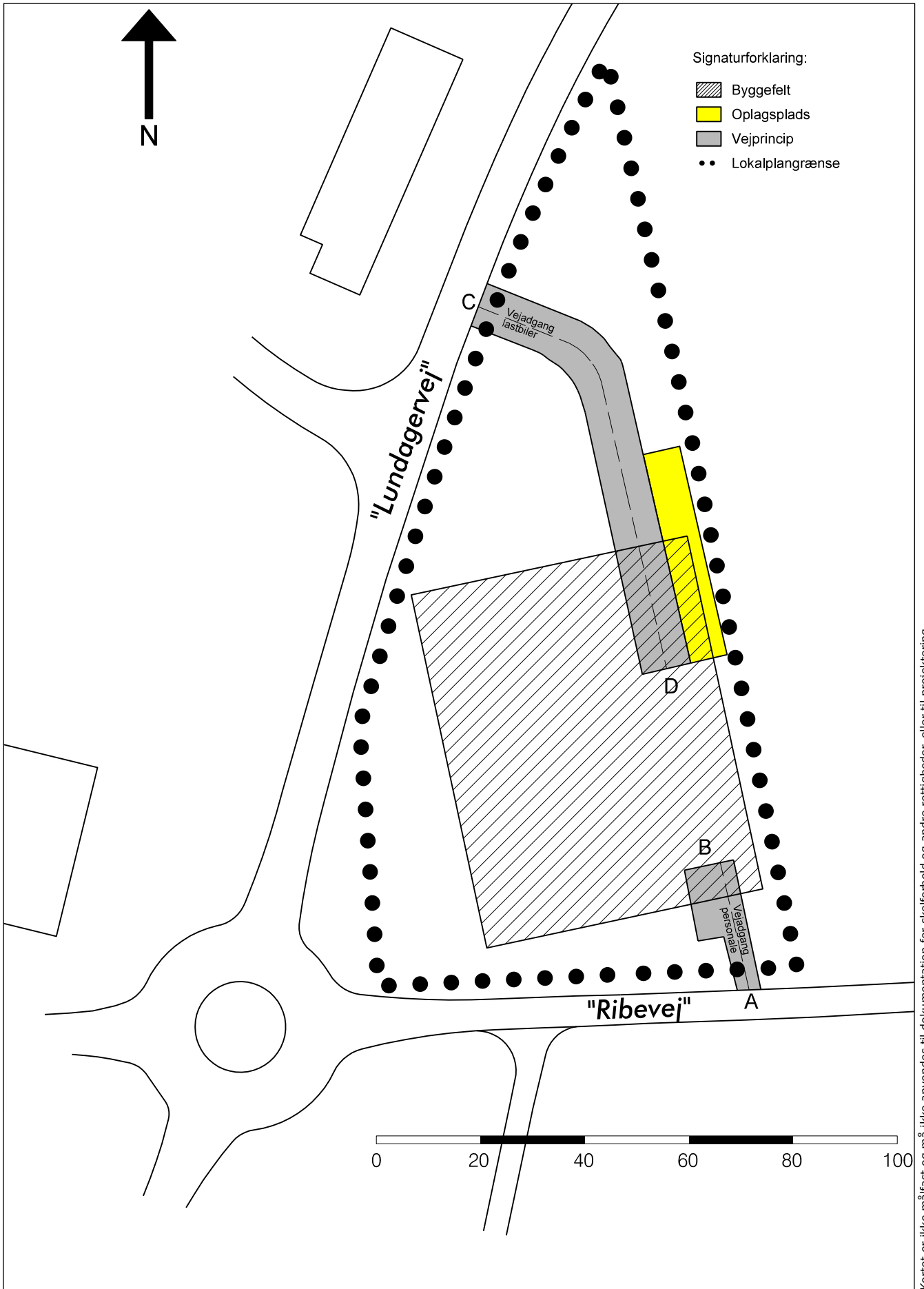




Kortet er ikke målfast og må ikke anvendes til dokumentation for skelforhold og andre rettigheder, eller til projektering.

Kortbilag 1 - matrikelkort



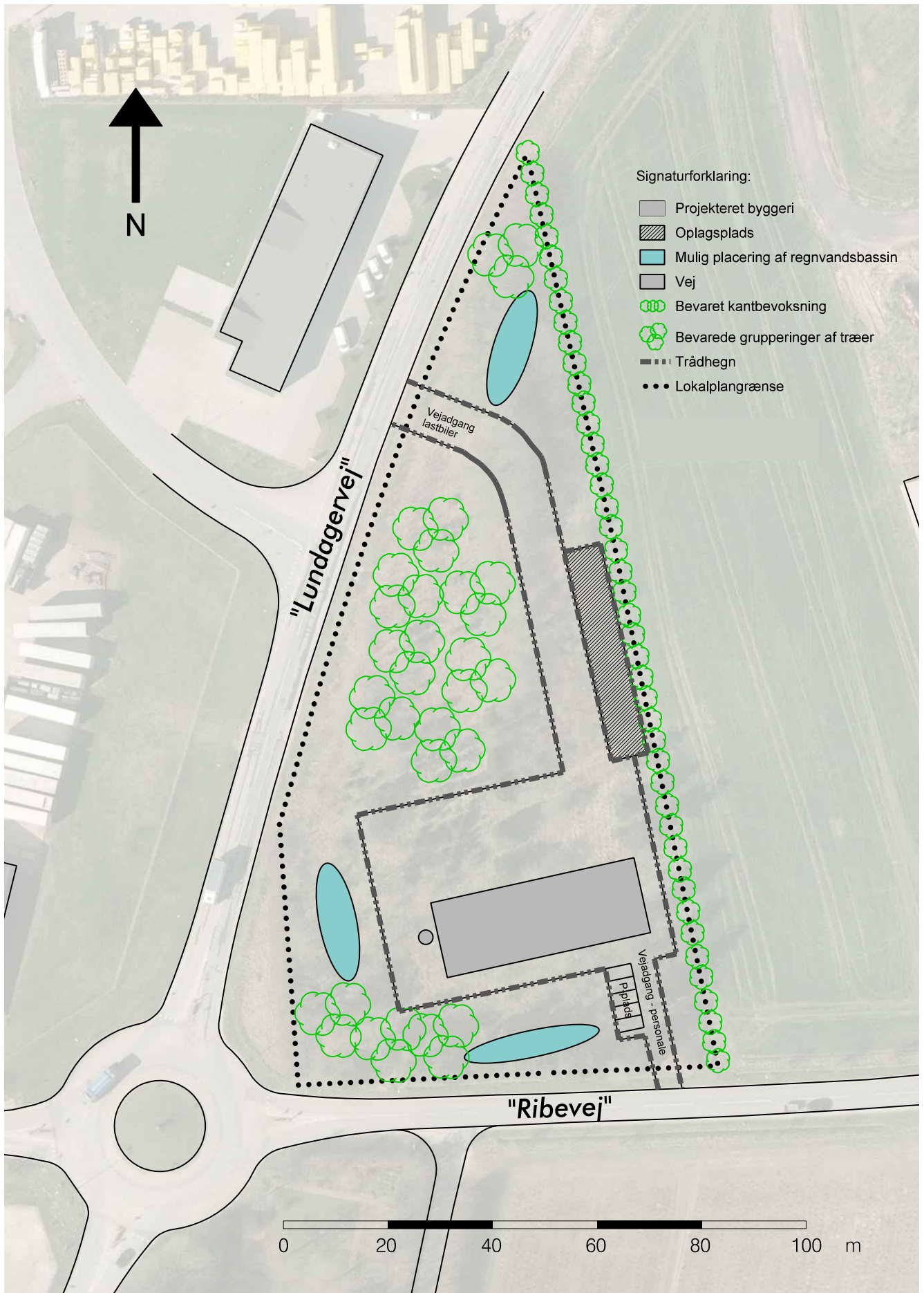


Kortet er ikke målfast og må ikke anvendes til dokumentation for skelforhold og andre rettigheder, eller til projektering.

Kortbilag 2 - lokalplankort







Kortbilag 3 - illustrationsbilaget viser en bebyggelse der vil være mulig iht. lokalplanens bestemmelser

## 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 endelig 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 Byggesloven.

## Klagevejledning

### Miljøvurdering af planen

Afgørelser vedrørende denne lokalplan truffet i henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer (lovbekendtgørelse nr. 936 af 24 september 2009) kan påklages efter samme regler, som klager over afgørelser efter Planloven.

Der kan klages over kommunens afgørelse om ikke at ville gennemføre en miljøvurdering af planen.

### Lokalplan

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

### Klageregler

Klagen skal sendes til Hedensted Kommune, som sender den videre til Natur- og Miljøklagenævnet. Hedensted Kommune, Teknik og Miljø, Tjørnevej 6, 7171 Uldum. mail: teknikogmiljo@hedensted.dk

Natur- og Miljøklagenævnet opkræver et klagegebyr på 500 kr. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Natur- og Miljøklagenavnets hjemmeside [www.nmkn.dk](http://www.nmkn.dk)

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

Hedensted Kommune skal modtage klagen inden 4 uger fra datoen for offentliggørelse af den endeligt vedtagne plan.

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

## 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/tilladelser](http://www.hedensted.dk/tilladelser) og planer

### 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 [teknikogmiljo@hedensted.dk](mailto:teknikogmiljo@hedensted.dk)

Eller pr. post til adressen:  
Hedensted Kommune  
Teknik & Miljø  
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,  
Teknik & Miljø

titel **XXXX XXXXX**



Hedensted Kommune

**Teknik & Miljø**  
Tjørnevej 6  
7171 Uldum

Tlf.: 79 75 50 00  
Mail: [teknikogmiljo@hedensted.dk](mailto:teknikogmiljo@hedensted.dk)