

Lokalplan 1085

for et boligområde ved Aagade i Tørring



Forslag



HEDENSTED
KOMMUNE



April 2014

Indhold

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

Læsevejledning

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

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

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

Copyright © Kort- og Matrikelstyrelsen og Copyright Blom

Redegørelse

Lokalplanens baggrund

Lokalplanen udarbejdes på baggrund af et ønske om at kunne opføre boliger i form af tæt-lav bebyggelse på grunden.

Hedensted Kommune har i samarbejde med lokalplanrådets ejer ladet udarbejde en bebyggelsesplan, som danner baggrund for nærværende lokalplan.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet, der udgør ca. 2200 m², ligger centralt i Tørring og omfatter matr. nr. 1aa, 1r, 1k, 1v, 1ad, og en del af 1b Tørring By, Tørring.

Lokalplanområdet henligger ubebygget og ubenyttet efter nedrivning af det tidligere forsamlingshus.

Grunden vejbetjenes via eksisterende privat fællesvej med indkørsel fra Aagade.

Omgivelser

Lokalplanområdet grænser mod nord op til boligbebyggelse, mod øst op til Aagade og mod vest op til et større grønt område. Mod syd grænser lokalplanområdet op til to boliger og en tankstation. Landskabet omkring lokalplanområdet bærer præg af bymæssig bebyggelse.

Billede 1-5 viser området i dag og figur 2 angiver de steder hvorfra billederne er taget.

Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone efter lokalplanens vedtagelse.



Fig. 1. Afgrænsning af lokalplan 1085 på baggrund af luftfoto.

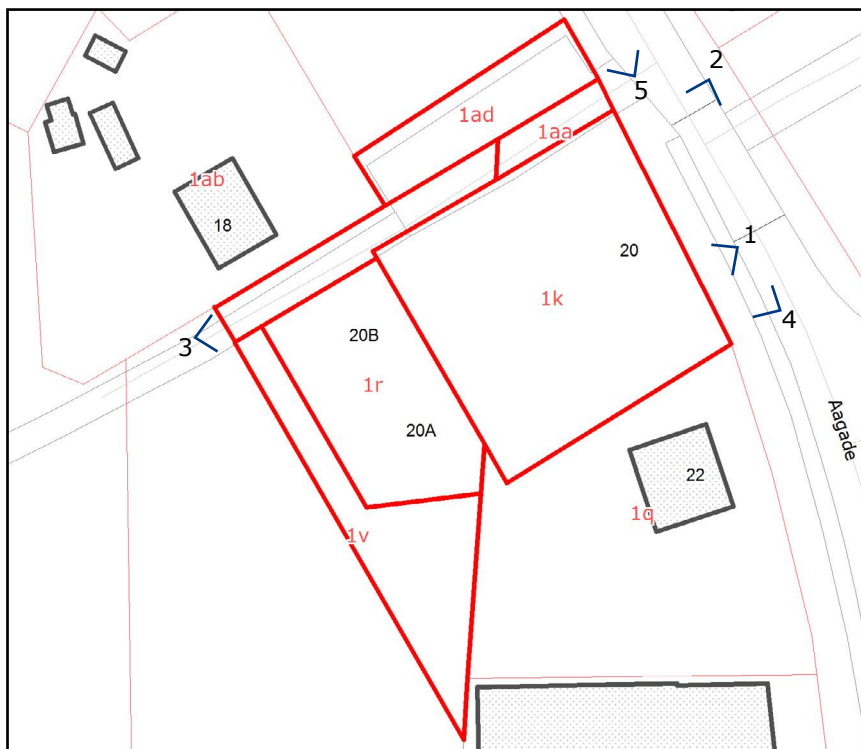


Fig. 2. Angivelse af steder hvorfra billede 1-5 er taget.



Billede 1. Lokalplanområdet langs Aagade set mod vest



Billede 2. Lokalplanområdet langs Aagade set mod syd



Billede 3. Lokalplanområdet set fra det vestlige hjørne.

Lokalplanens indhold

Formålet med lokalplanen er at skabe grundlag for, at området kan anvendes til ungdomsboliger. Endvidere skal lokalplanen sikre, at området anvendes til tæt/lav boligbebyggelse. Kortbilag 2 viser principper for områdets disponering. Endvidere indeholder kortbilag 3 en illustrationsplan, der viser, hvordan området kan komme til at se ud.

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af op til 15 boliger i op til 2 etager med en maks. bebyggelsehøjde på 8,5 m. Boligerne skal placeres indenfor de på kortbilag 2 anviste byggefeltet.

Da der er tale om et forholdsvis lille område midt inde i byen, er det vigtigt, at der skabes en helhed i området. Lokalplanen fastsætter derfor bestemmelser angående bebyggelsens udformning og ydre fremtræden (tagform, facadefarve og materialer) med henblik på at sikre, at de nye bebyggelser vil fremstå ensartet og harmonisk i forhold til resterende bebyggelse ved Aagade.

Vejadgang til lokalplanområdet skal forsat ske via eksisterende vej fra Aagade.

Vejen A-B deles med ejendommene Aagade 18 og 18b, som



Billede 4. Parkering af biler til 10 boliger skal fremover ske på samme areal som i dag

en privat fællesvej jf. servitut om vej.

For at sikre et rent og ryddeligt indtryk af boligområdet indeholder lokalplanen bestemmelser om, at affaldscontainere til husholdningsaffald og genbrug skal samles i 1 "station" i tilknytning til offentlig vej. Der udlægges et

areal til vendeplads for renovationsbilen samt til parkeringspladser til boligerne.

Der skal etableres 1 parkeringsplads pr. bolig, hvilket svarer til 15 p-pladser, hvis der etableres 15 boliger. Mindst 2 p-pladser skal etableres som handicap-p-pladser.

Forhold til Kommuneplanlægning

I det følgende vil der blive redegjort for hvordan lokalplan 1085 forholder sig til Kommuneplan 2013 for Hedensted Kommune.

Kommuneplanramme 7.C.04 Tørring Kirkeby udlægger området til bycenter. Den maksimale bebyggelsesprocent for rammeområdet er fastlagt til 60, den maksimale bygningshøjde 8,5 og etageantallet til maksimalt 2. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer for lokalplanlægning.

Lavbundsarealer

Lokalplanområdet ligger indenfor såkaldte lavbundsarealer, der jf. Kommuneplanen skal friholdes for byggeri og anlæg, som kan forhindre, at det naturlige vandstands niveau kan genskabes, eller som kan forringe muligheden for at styrke det vilde dyre- og planteliv.

Lokalplan 1085 er lokaliseret op ad et klimahåndteringsområde, et potentielt oversvømmelsesareal udpeget i Kommuneplanen.

Det vurderes, at realisering af lokalplanen ikke vil forringe muligheden for at det naturlige vand-

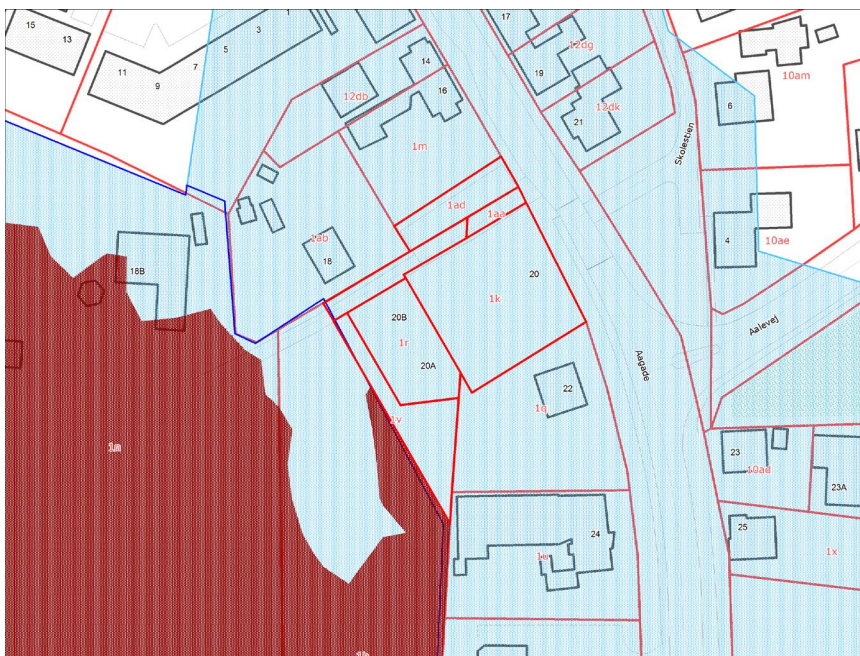


Fig. 3. Lavbundsarealer markeret med blå baggrund og grænsen til klimahåndteringsområdet er vist med mørk rød.

stands niveau kan genskabes eller muligheden for at styrke det vilde dyre- og planteliv, idet området har været bebygget og ligger i dag indenfor bymæssig bebyggelse.

Støjforhold

Lokalplanområdet er omfattet af Kommuneplanens fælles planlægningszone for støj. I denne zone angiver kommuneplanens retningslinje, at en ændring af anvendelsen til støjfølsomme formål som f.eks. boliger, forudsætter en skærpet opmærksomhed. Støjniveauet må ikke overstige Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for støj. I centerområder vil der normalt kunne accepteres et højere støjniveau. Hele planlægningszonen er ikke nødvendigvis støjbelastet over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier, men afstanden til anlæg, der kan være støjende, betyder at støjforholdene skal dokumenteres før ibrugtagning af bebyggelsen jf. Kommuneplan 2013.

Anden planlægning

Servitutter

Følgende deklARATIONER er gældende for de ejendomme der er omfattet af lokalplanen:

- deklARATION om vejret lyst den 8. februar 1929 på matr.nr. 1b Tørring By, Tørring.

- deklARATION om tilslutning til kollektivt forsyningsanlæg (fjernvarme) lyst den 7. december 1993 på matr.nr. 1k og 1r Tørring By, Tørring.

Nærværende lokalplan strider ikke mod de tinglyste servitutter. Der kan endvidere forekomme andre rør, kabler og lign., som ikke er beskyttet af en tinglysning.

Spildevand

Området skal kloakeres i overensstemmelse med den til enhver

tid gældende spildevandsplan. I forbindelse med realisering af hele eller dele af det byggeri, der lokalplanlægges for, skal der ske tilslutning til offentlig kloak i overensstemmelse med den til enhver tid gældende spildevandsplan.

Kun en del af lokalplanområdet er på tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse omfattet af den gældende spildevandsplan og en realisering af lokalplanen kan derfor forudsætte at der vedtages et tillæg til spildevandsplanen. Det kan forventes, at nye områder, som inddrages i kommunens spildevandsplan udelukkende vil blive spildevandskloakeret. Der kan blive stillet krav om etablering af foranstaltninger til håndtering af overfladevandet som en forudsætning for at opnå udledningstilladelse.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af Vandforsyningsplan 2012-2022 og forsynes med drikkevand fra

Tørring Vandværk.

Varmeforsyning

Der er tilslutningspligt til fjernvarmeforsyningen jf. servitut om varme.

Renovation og genbrug

Lokalplanområdet er omfattet af Affaldsplan 2009-2020. Husholdningsaffaldet skal håndteres efter kommunens regulativ for husholdningsaffald.

Kirkebyggelinje

Lokalplanområdet er omfattet af kirkebyggelinjen omkring Tørring kirke. Der må maksimalt opføres bebyggelse op til 8,5 m i højden inden for 300 m til kirken, jf. Naturbeskyttelseslovens § 19.

Åbeskyttelseslinje

En mindre del af matr. nr. 1v Tørring By, Tørring er omfattet af åbeskyttelseslinjen omkring Gudenåen, jf. Naturbeskyttelseslovens § 16. Det betyder, at der inden for beskyttelseslinjen på 150 m fra vandløbet midte,



Billede 5. Indsigt til kirken mod nord fra indkørslen til lokalplanområdet.

er forbud mod at placere bebyggelse, f.eks. bygninger, campingvogne og master. Der må heller ikke foretages tilplantning eller ændringer i terrænet.

Det er Hedensted Kommune der træffer afgørelse vedr. om der kan meddeles dispensation fra åbeskyttelseslinjen og det vurderes, at realisering af lokalplanen ikke vil resultere i en væsentlig landskabelig påvirkning, da området inden for åbeskyttelseslinjen tidligere har været bebygget.

Tilladelser og dispensationer fra andre 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 anlægsstilladelser 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 fundet, og Horsens Museum skal underrettes.

Horsens Museum har foretaget en arkivalsk kontrol af lokalplanens område. Da det meste af grunden, svarende til matr.nr. 1k, 1v, 1aa og 1d Tørring By, Tørring har været bebygget og befæstet (vejarealer og p-plads) er det

museets vurdering, at der næppe findes bevarede fortidsminder her.

På arealet, svarende til matr. nr. 1r har imidlertid været sparsomt bebygget og området ligger på kanten ned mod den gamle engflade. Her er det museets vurdering, at der bør foretages en arkæologisk forundersøgelse forud for byggeriets start, idet der kan være risiko for at der findes skjulte fortidsminder i form af et muligt aktivitetsområde knyttet til eksempelvis den bebyggelse fra vikingetiden, som har ligget nord herfor.

Sker det, at der ved kommende anlægsarbejder fremkommer fortidsminder, skal den del af arbejdet, som berører fundet, indstilles og Horsens Museum tilkaldes.

Miljøscreening

Der er foretaget screening af lokalplanen i henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer (bekendtgørelse nr. 939 af 3/7/2013). 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.).

Natura 2000 områder og bilag IV-arter

Kommunen må ikke vedtage planer, der kan skade yngle- og 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, birkemus, stor vandsalamander, spidssnudet frø, strandtudse, markfirben og grøn kølleguldsmed.

Lokalplanområdet består i dag af et uudnyttet areal i Tørring by. Hedensted Kommune har ikke



Fig. 4. Inden for det markerede område bør der foretages en arkæologisk forundersøgelse forud for byggeriets start.

registreret bilag IV arter i området. Der er ca. 1,1 km til nærmeste Natura 2000-område, EF-habitatområde H66 og EF-fuglebeskyttelsesområde F44, Uldum Kær, Tørring Kær og Ølholm Kær. Og der er ca 1,3 km til Natura 2000-område EF-habitatområde H65, Store Vandskel, Rørbæk Sø, Tinnet Krat og Holum Ådal øvre del.

På grund af arealets hidtidige anvendelse 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.

Sammenfatning

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 nr. 1085 for et boligområde ved Aagade i Tørring

I henhold til lov om planlægning (jf. lovbekendtgørelse nr. 587 af 25. maj 2013 med senere ændringer) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at sikre:

- 1.1 at området anvendes til boligformål med tæt/lav boligbebyggelse,
- 1.2 at området disponeres i henhold til principperne angivet på kortbilag 2.

§ 2 Lokalplanens område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområde afgrænses som vist på kortbilag 1. Området omfatter matr. nr. 1aa, 1r, 1k, 1v, 1ad, og en del af 1b Tørring By, Tørring.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og forebliver i byzone ved lokalplanens vedtagelse.

§ 3 Lokalplanområdets anvendelse

- 3.1 Delområde I må kun anvendes til tæt/lav boligbebyggelse med tilhørende veje, stier og p-pladser samt fælles friarealer. På dette delområde må der maksimalt opføres 10 boliger.
- 3.2 Delområde II må ikke bebygges før delområde I er udnyttet og i delområdet må der maksimalt opføres 5 boliger. Delområdet kan beplantes og der kan etableres enkelte mindre bygninger i tilknytning til det fælles grønne friareal som vist på kortbilag 3.

§ 4 Udstykning

- 4.1 Lokalplanområdet kan ikke matrikulært udstykkes yderligere.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

- 5.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 procent inklusiv den del af eventuelle fællesarealer, som er tilskødet den pågældende ejendom.
- 5.2 Ny bebyggelse skal opføres inden for de på kortbilag 2 angivne byggefeltter.

- 5.2 Den maksimale bebyggelsehøjde må ikke overstige 8,5 m målt fra et niveauplan fastsat i henhold til Bygningsreglementet.
- 5.3 Boligbebyggelsen må maksimalt opføres i 2 etager.
- 5.4 Boligbebyggelsen må kun opføres inden for de på kortbilag nr. 2 anviste byggefeltet.
- 5.5 Udhuse, redskabsskure, cykelskure, garager, carporte og lignende mindre bygninger kan placeres i skel, dog ikke i skel, der er sammenfaldende med lokalplangrænsen.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 6.1 Boligbebyggelsen må kun opføres efter et samlet projekt med ensartede bygninger, så der ved hjælp af materialevalg for både facader og tagflader samt farvevalg og formsprog skabes en sammenhæng i bebyggelsen og i relation til det omkringliggende boligområde.
- 6.2 Til facader skal der anvendes tegl som blank, pudset eller vand-skuret mur eller andre pudsede materialer eller pladebeklædning.
- 6.3 Facader skal fremstå i en farve fra jordfarveskalaen (herunder også rødlige og gullige nuancer), hvide, sorte eller disse farvers blanding.
- 6.4 Til beklædning af tage skal der anvendes tegl, cement, eternit, zink eller tagpap med ensartet hældning eller retning.

§ 7 Ubebyggede arealer

- 7.1 Fælles friarealer skal anlægges som græs med spredt beplantning i form af træer og buske.
- 7.2 Ingen arealer i lokalplanområdet må benyttes til uafskærmet oplag af materialer, storskrald, haveaffald og lign.
- 7.3 Hegn i skel må kun etableres som levende hegn.
- 7.4 Påfyldning af terræn nærmere end 2,5 m fra skel mod nabo-grunden må ikke overskride 0,5 m. Der tillades påfyldning af terræn op til skel mod offentlig vej, dog ikke højere end eksisterende fortov.

§ 8 Veje, stier og parkeringsforhold

Veje og stier

- 8.1 Der udlægges areal til en vej i princippet som vist på kortbilag 2. Vejen udlægges i min. 6,5 m bredde med minimum 4,5 m bred

kørebane.

- 8.2 Veje, stier og parkeringspladser skal hver for sig udføres med ensartet materialevalg, der afspejler og afgrænser de respektive arealers funktioner.
- 8.3 Der udlægges areal til vendeplads for renovationsvognen i princippet som vist på kortbilag 3.

Parkering

- 8.4 Der skal anlægges minimum 1 p-plads pr. bolig indenfor lokalplanområdet. Heraf skal min. 2 etableres som handicap p-pladser i overensstemmelse med den til enhver tid gældende Bygningsreglement. Areal til parkering er vist på kortbilag 2.

§ 9 Tekniske anlæg

- 9.1 Alle forsyningsledninger i området skal fremføres som jordkabler nedgravet under terræn.
- 9.2 Affaldscontainere til husholdningsaffald og genbrug skal samles i en dertil indrettet "station" i tilknytning til ungdomsboligerne. Affaldsbeholdere skal afskærmes med beplantning eller hegn.
- 9.3 Tekniske installationer, f.eks. ventilation, skal afskærmes med facadematerialer som angivet i §8 eller med beplantning, så de ikke fremstår synlige fra nabogrunde, fællesarealer eller veje og parkeringspladser.
- 9.4 Eventuelle solfangere eller solceller må kun placeres på tagflader og kun med hældning svarende til tagets. Solenergianlæg og tage skal fremstå i den samme farve, inkl. eventuelle rammer på paneller og lign.
- 9.5 Der må ikke opsættes udvendige antenner. Dog kan lavt placerede parabolantener tillades. Parabolantener skal opsættes sådan, at de mindst 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.

§ 10 Grundejerforening eller lignende

- 10.1 Der skal etableres/stiftes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere i lokalplanområdet, hvis kommunen kræver det.
- 10.2 Grundejerforeningens vedtægter må ikke være i strid med lokalplanens bestemmelser.
- 10.3 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af kommunen.
- 10.4 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i

§ 8 nævnte veje og stier samt de i § 7 nævnte fælles friarealer, når disse er etableret.

- 10.5 Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på anlagte veje, stier og fælles opholdsarealer, jf. § 8 og § 7.
- 11.6 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.

§ 12 Forudsætninger for ibrugtagningen af ny bebyggelse

- 12.1 Lokalplanområdet forventes udbygget i etaper. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er sket tilslutning til varme, vandforsyning og spildevandssystemet.

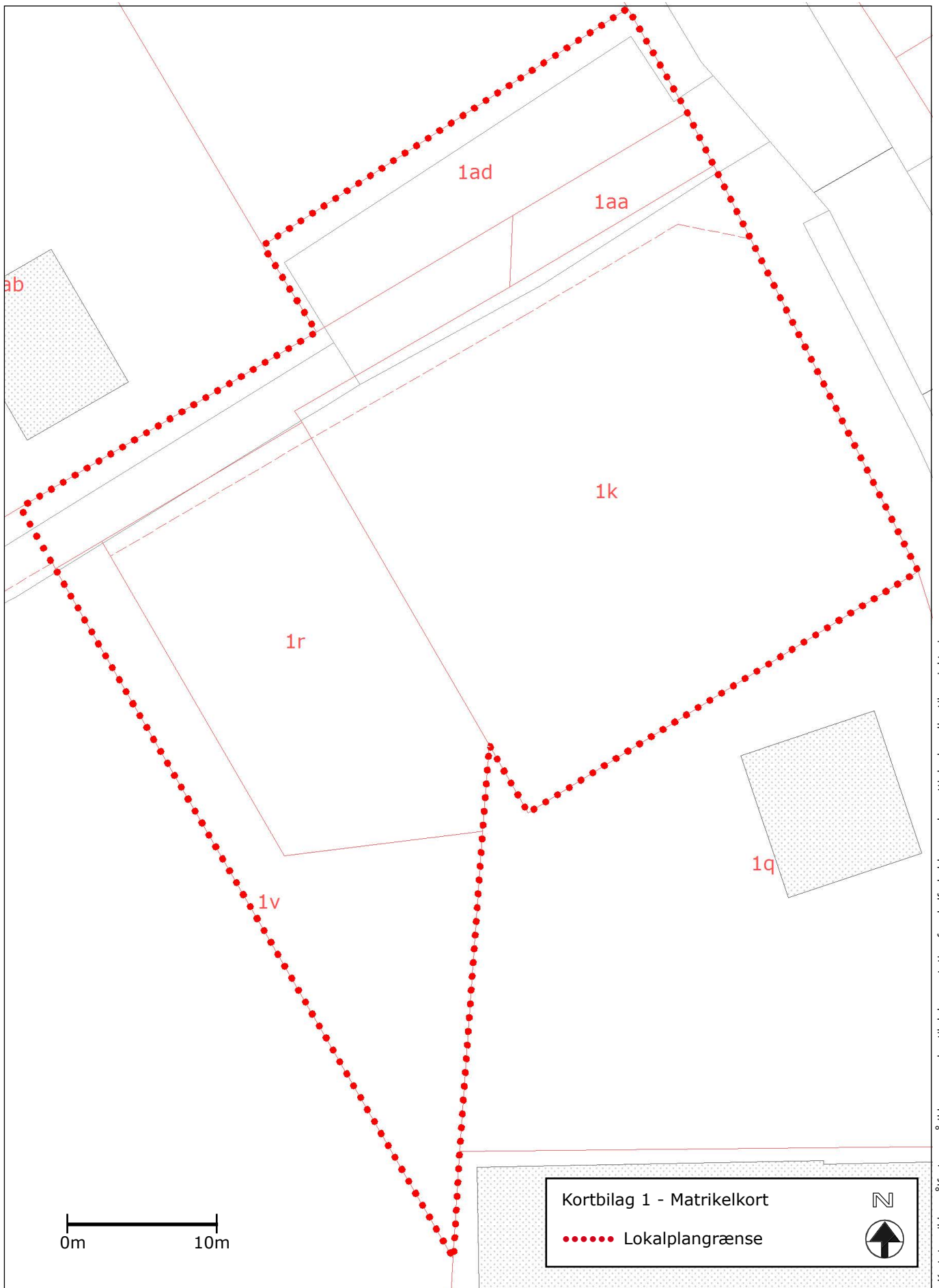
Vedtagelsespåtegning

Forslaget til Lokalplan nr. 1085 er vedtaget af Hedensted Byråd den 30.04.2014 og offentliggøres efter reglerne herom i planlovens § 24.

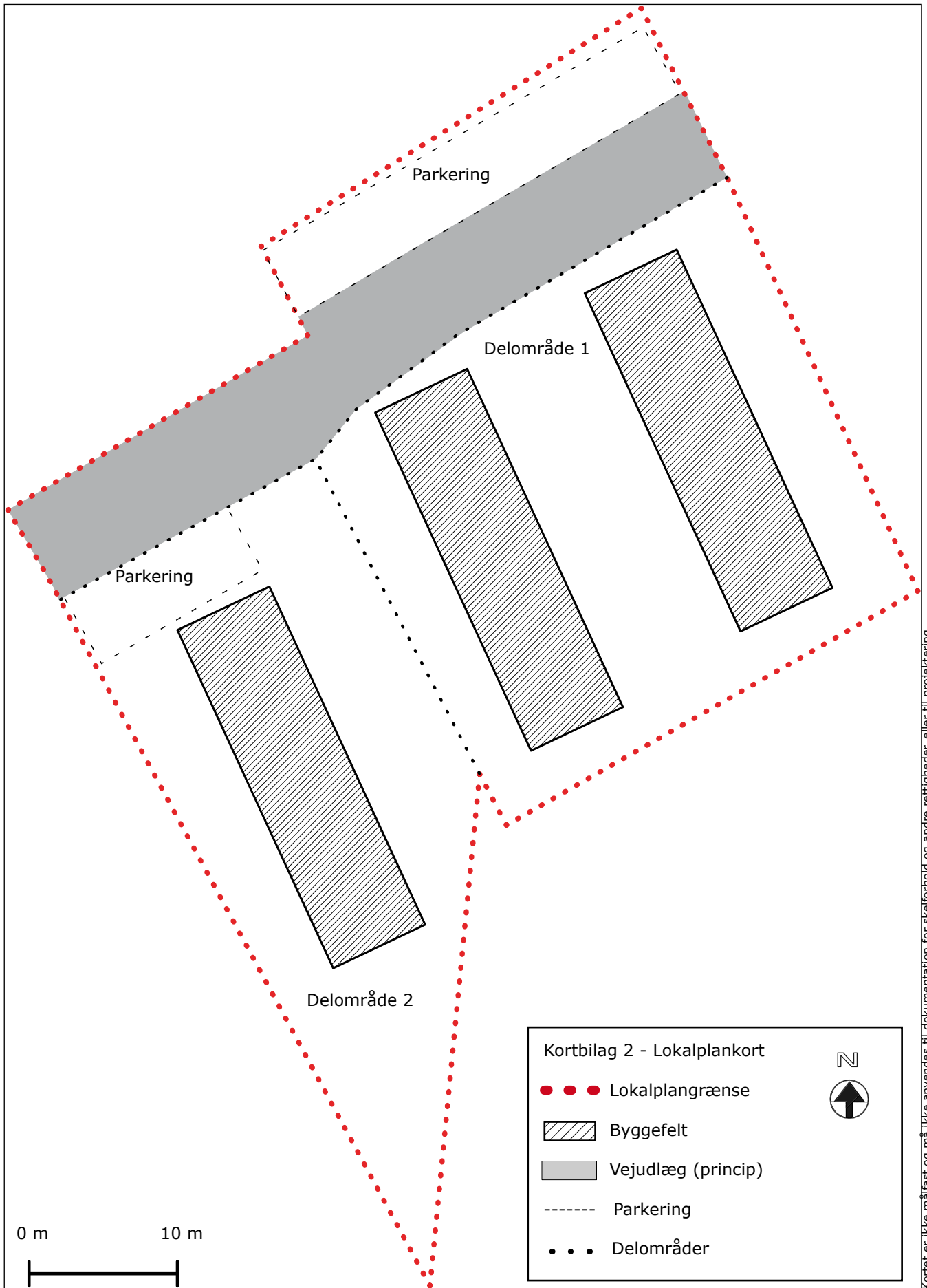
Kirsten Terkilsen
Borgmester

Jesper Thyrring Møller
Kommunaldirektør

Forslaget til Lokalplan nr. 1085 er i henhold til planlovens §24, stk. 3 offentliggjort i perioden fra den 14.05.2014 til den 09.07.2014.



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



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



Kortbilag 3 - Illustrationsplan

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

Vejledning

Hvad er en lokalplan?

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

Bestemmelserne kan for eksempel dreje sig om:

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

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

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

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

Hvad er formålet med lokalplaner?

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

Borgernes indflydelse

Borgerinddragelse er en vigtig

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

Forholdet mellem Byggelovens og lokalplanens bestemmelser

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

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

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

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

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

Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

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

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

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

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

Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

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

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

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

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

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

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

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

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen fortrænges af denne, og andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlige betydning for virkeliggørelsen af planen, jf. Planlovens §18.

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

Klagevejledning

Miljøvurdering af planen

Afgørelser vedrørende denne lokalplan truffet i henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer (lovbekendtgørelse nr. 939 af 3. juli 2013) kan påklages efter samme regler, som klager over afgørelser efter Planloven.

Der kan klages over kommunens afgørelse om, at kommunen ikke vil gennemføre en miljøvurdering af planen.

Hedensted Kommune skal modtage klagen inden 4 uger fra da-

toen for offentliggørelsen over afgørelsen om miljøvurdering.

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.

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

Klageregler

Klagen indgives til Hedensted Kommune, som sender den videre til Natur- og Miljøklagenævnet.

Klagen sendes helst via mail til teknikogmiljo@hedensted.dk

Ellers pr. post til adressen:
Hedensted Kommune
Teknik & Miljø
Tjørnevej 6
7171 Uldum

Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets behandling af din klage, at du indbetaler et gebyr på 500 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

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

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 14.05.2014
til onsdag den 09.07.2014

Lokalplanforslaget kan ses i kommunens borgerservice og på kommunens hjemmeside: www.hedensted.dk/tilladelser_ogplaner

Borgernes indflydelse

Du kan komme med indsigelser til lokalplanforslaget ved skriftlig henvendelse til Hedensted Kommune. Vi skal have dit brev senest onsdag den 09.07.2014.

Send helst brevet via mail til teknikogmiljo@hedensted.dk

Ellers 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

Merete Harbo Garlic



Hedensted Kommune

Teknik & Miljø
Tjørnevej 6
7171 Uldum

Tlf.: 79 75 50 00
Mail: teknikogmiljo@hedensted.dk