

Lokalplan 1078

for ejendommen Snaptunvej 11
mellem Glud og Snaptun



HEDENSTED
KOMMUNE

Juli 2014

Indhold

Redegørelse

Lokalplanens baggrund	3
Eksisterende forhold	3
Lokalplanens indhold	4
Forhold til Kommuneplanlægning	5
Planlægning i kystnærhedszonen	5
Anden planlægning	7
Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder	8
Miljøscreening	8

Lokalplanens bestemmelser

§ 1 Lokalplanens formål	9
§ 2 Lokalplanens område og zonestatus	9
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse	9
§ 4 Udstykning	9
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold	9
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	10
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	10
§ 8 Ubebyggede arealer	10
Vedtagelsespåtegning	11

Kortbilag

Kortbilag 1 – Matrikelkort	13
Kortbilag 2 – Lokalplankort	15

Lovstof

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 indfl ydelse 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.

Lokalplanen er udarbejdet af Land & Plan - Rådgivende landinspektører og planlæggere A/S, Horsens i samarbejde med Hedensted Kommune, By & Landskab.

Copyright © Kort- og Matrikelstyrelsen og Copyright Blom

Redegørelse

Lokalplanens baggrund

Baggrunden for lokalplanen er, at en lokal entreprenør, hvis bolig- og erhvervsjendom er beliggende i landzone mellem Glud og Snaptun, ønsker at sikre sin nuværende virksomhed gennem en lokalplan, der bringer de planlægningsmæssige forhold i overensstemmelse med eksisterende bebyggelse, anvendelse og aktiviteter på ejendommen.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet omfatter hovedparten af en enkelt ejendom beliggende Snaptunvej 11 mellem Glud og Snaptun.

Lokalplanområdet omfatter den del af matr.nr. 18-c Østrup By, Glud, der ligger landværts strandbeskyttelseslinjen og er på ca. 5,3 ha.

Ejendommen benyttes til en bolig med dertil hørende private udhuse og en entreprenørvirksomhed med kontor, værksted, garageanlæg. Desuden er der hestestald og udenomsarealer indrettet med folde mv. tilknyttet hesteholdet.

Trods den forskelligartede anvendelse af og bebyggelse i området opleves ejendommen som ordentlig og bebyggelsen fremtræder gedigen og harmonisk.

Landskabet omkring ejendommen bærer præg af landbrugsdrift og terrænet er bakket mellem ejendommen og kystlinjen, mens det flader ud mod Snaptunvej.

På grund af det bakkede terræn kan bebyggelsen ikke opleves i sammenhæng med kystlandskabet, selvom der fra en del af ejendommen er udsigt til Horsens Fjord og Alrø.



Lokalplanområdets placering mellem Glud og Snaptun. Bogstaverne angiver fotopositioner hvorfra der er taget billeder mod lokalplanområdet.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen udlægger området til blandet bolig- og erhvervsformål og åbner mulighed for anvendelse til entreprenør-, murer- og lignende håndværksvirksomhed i bebyggelse inden for de byggefeltet, lokalplanen udlægger omkring eksisterende bygningers ydre afgrænsning.

Da byggefeltet allerede er fuldt udbygget, giver lokalplanen ikke mulighed for yderligere udvidelser udover den bebyggelse, som allerede er opført i området.

Udover evt. småbygninger under 10 m² til områdets tekniske forsyning, må der ikke opføres bebyggelse uden for byggefeltet.

I tilfælde af genopførelse af bebyggelsen er der fastsat bestemmelser om, at der inden for byggefeltet må bygges i 1 etage med udnyttelig tagetage og i op til 8,5 m højde i.

Indenfor byggefeltet må der maksimalt være 1 helårsbolig.

Ejendommens nuværende vejadgang til Snaptunvej fastholdes.

Indenfor lokalplanområdet er der etableret et beplantningsbælte.

Der udlægges et grønt beplantningsbælte i mindst 10 m bredde med en placering, der er i overensstemmelse med det allerede etablerede levende hegn, som

omkranser størstedelen af lokalplanområdet, jf. kortbilag 2. Det levende hegn indenfor beplantningsbæltet er forholdsvis nyetableret, men i god vækst og kan fremadrettet bidrage væsentligt til at sikre en god afskærmning af såvel eksisterende bebyggelse som de erhvervsaktiviteterne på ejendommen.

Hele ejendommen er beliggende i landzone og skal forblive i landzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.

Lokalplanens bestemmelser er ikke til hinder for, at der på ejendommen opføres bygninger, der er nødvendige for opretholdelsen af den landbrugsmæssige drift.



Indenfor lokalplanområdet er der etableret et beplantningsbælte.

Forhold til kommuneplanlægning

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med den gældende kommuneplan, da lokalplanområdet ikke er omfattet af kommuneplanens rammer for lokalplanlægning.

Som forudsætningen for lokalplanlægningen er der derfor udarbejdet et forslag til tillæg nr. 5 til Hedensted Kommuneplan 2013-2025, som udlægger et nyt rammeområde. Dette rammeområde omfatter alene den del af ejendommen Snaptunvej 11, der ligger landværts strandbeskyttelseslinjen.

Kommuneplantillægget udlægger rammeområde 1.L.10 til blandet bolig- og erhvervsformål og fastlægger følgende rammer for lokalplanlægningen:

Bebyggelsesprocent maks. 20 for området som helhed

Etageantal maks. 1½

Bygningshøjde maks. 8,5 m

Zoneforhold: Landzone

Bebyggelsens art, omfang og placering: Der skal ved udformning og placering tages særlig hensyn til de landskabelige interesser ved bebyggelse. Der må ikke anvendes stærkt reflekterende bygningsmaterialer.

Planlægning i kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen, hvilket betyder at planområdet er omfattet af planlovens bestemmelser om beskyttelse af kystområder.

Indenfor kystnærhedszonen forudsætter planlægning for anlæg i landzone, at der er en planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

Derudover skal der i lokalplaner for bebyggelse og anlæg i kystnærhedszonen redegøres for den visuelle påvirkning af kystlandskabet ved bebyggelse og anlæg.

Der skal desuden angives begrundelser for bygningshøjder over 8,5 m og der skal redegøres for eventuelle andre forhold, der er væsentlige for varetagelsen af natur- og friluftsmæssige interesser.

Planlægningsmæssig /funktionel begrundelse

En entreprenørvirksomhed er som udgangspunkt ikke funktionelt afhængig af en kystnær placering.

Den pågældende virksomhed er imidlertid opstået i tilknytning til ejerens bolig i overflødiggjort landbrugsbebyggelse på en eksisterende landejendom. I forhold til virksomhedens størrelse er der

siden foretaget ganske væsentlige investeringer i ejendommen.

Der er derfor på nuværende tidspunkt hverken økonomisk eller logistisk baggrund eller funktionel begrundelse for at omlokisere virksomheden, hvis kundekreds, arbejdsopgaver og medarbejdere helt overvejende har lokal forankring.

Visuel påvirkning af kystlandskabet samt natur- og friluftinteresser

Lokalplanområdet ligger mindst 300 m fra kysten, idet den nærmest beliggende afgrænsning af området er defineret af strandbeskyttelseslinjen. Kystlandskabet i nærheden af lokalplanområdet er generelt forholdsvis ufremkommeligt.

Ved færden langs kysten opleves lokalplanområdet som skjult bag terrænet og den eksisterende beplantning, som det fremgår af billede A. Billede B, som er taget fra Søborgvej, viser, hvordan lokalplanområdet opleves herfra og at aktiviteter i lokalplanområdet kun i helt ubetydelig grad eller slet ikke kan ses herfra, da den vil være skjult bag den eksisterende bebyggelse.

Det kan ikke udelukkes, at der udefra Horsens Fjord kan være lidt mere indblik til lokalplanområdet, og at aktiviteter og bebyggelse vil kunne ses herfra.



Eksisterende stald og ridehal i lokalplanområdet



Eksisterende hestefolde i lokalplanområdet



Billede A er taget fra den nærmest beliggende del af kysten (fotopositionen er angivet på side 4)



Billede B er taget fra Søborgvej (fotopositionen er angivet på side 4). Bebyggelsen (markeret på fotoet med rød elipse) vurderes ikke at skæmme omgivelserne, idet højde og dimensioner er velintegreret i landskabet.

Kommuneplantillægget og lokalplanen muliggør ikke opførelse af flere boliger eller yderligere erhvervsbebyggelse indenfor lokalplanens område og kan dermed ikke medføre en ændring i forhold til den eksisterende anvendelse og ydre fremtræden. På denne baggrund vurderes det ikke, at der kan forekomme en ændret påvirkning, som er væsentlig for hverken den visuelle påvirkning af kystlandskabet eller for varetagelsen af natur- og friluftssinteresser.

Anden planlægning

Lov om planlægning

Med hjemmel i planlovens § 15, stk. 4 tillægges lokalplanen bonusvirkning og erstatter landzonetilladelser efter planlovens § 35, stk. 1.

Bonusvirkningen gælder kun for forhold vedr. byggeri, anlægsarbejder og beplantning, som der er fastlagt bestemmelser om i nærværende lokalplan.

Bonusvirkningen fritager ikke bygherre for pligten til at søge om byggetilladelse til byggeri mv.

Iht. Planlovens § 37 kan bygninger, der ikke længere er nødvendige for driften af en landbrugs-ejendom, uden landzonetilladelse tages i brug til håndværks- og industrivirksomhed, en mindre butik eller en bolig på betingelse af, at de nævnte aktiviteter etableres i bestående bygninger, der ikke om- eller tilbygges i væsentligt omfang, og at de pågældende bygninger ikke er opført inden for de seneste 5 år.

Denne bestemmelse omfatter dog kun landbrugsbygninger, og kan således ikke gælde bebyggelse, der er opført eller ombygget til brug for entreprenørvirksomheden i lokalplanområdet.

Jordforurening

En lille del af den vestlige del af lokalplanområdet er kortlagt på vidensniveau 1 i henhold til Lov om jordforurening, hvilket er angivet på lokalplanens kortbilag 2.

Registrering på vidensniveau 1 betyder ikke, at arealet nødvendigvis er forurenet, men blot at der er foregået aktiviteter på eller omkring arealet, som kan erfaringsmæssigt kan give anledning til en forurening af jorden. I dette tilfælde skyldes kortlægningen på vidensniveau 1 aktiviteterne på en skydebane, som er beliggende vest for lokalplanområdet.

Det registrerede areal forventes ikke berørt af kommende byggeri eller andre anlægsarbejder, men i modsat fald skal jordarbejder foretages i overensstemmelse med jordforureningslovens bestemmelser.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder inden for lokalplanområdet konstateres tegn på jordforurening, skal kommunens miljøafdeling underrettes hurtigst muligt.

Servitutter

Der er ingen servitutter tinglyst på ejendommen, der er uforenelige med lokalplanens bestemmelser.

Spildevand

I landzone forudsætter byggetilladelse, at der forud er meddelt tilladelse til afledning af regnvand og spildevand, og der lægges af Hedensted Kommune vægt på, at afledningen ikke væsentligt påvirker vådområdernes biologiske funktion eller værdi.

Inden for lokalplanområdet afledes regnvand i dag til en eksisterende regnvandsledning, som udløber i Glud Å og derfra til Horsens Fjord. Glud Å er re-

gistreret med en moderat økologisk tilstand og vandløbets målsætning i statens vandplaner er ikke opfyldt. Det betyder, at der vil kunne stilles skærpede krav til udledning af overfladevand og/eller krav om nedsivning på egen grund i forbindelse med, at der ansøges om tilladelse til opførelse af ny bebyggelse.

Der er på ejendommen etableret et vandhul på ca. 500 m², som ikke på tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse er registreret som beskyttet naturtype i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3, og som derfor muligvis kan indgå i en evt. samlet fremtidig løsning for håndtering af overfladevand på ejendommen.

Spildevand afledes i dag til eksisterende trixtank. Hvis der sker ændringer i de eksisterende spildevandsanlæg eller spildevandsmængderne, forudsættes indhentet fornyet tilladelse til spildevandsafledningen.

Vandforsyning

Vandforsyning sker fra Glud-Snaptun Vandværk.

Varmeforsyning

På tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse, stiller bygningsreglementet krav om, at der til ny bebyggelse, som forudsættes opvarmet, og som ligger uden for områder omfattet af kommunens planlægning for varmforsyning, skal etableres individuel varmforsyning, der ikke er baseret på fossile brændstoffer.

Renovation og genbrug

Håndtering af erhvervsaffald skal ske i overensstemmelse med gældende regulativ for erhvervsaffald og med affaldsbekendtgørelsen.

Boligen på ejendommen skal være omfattet af den kommunale dagrenovationsordning.

Støj

Fra erhvervsbebyggelse og befæstede arealer til kørsel med arbejdsredskaber til skel mod nærmeste støjfølsomme anvendelse, (en bolig) er der mindst 150 m. Det vurderes på den baggrund, at miljøstyrelsens vejledende grænser for virksomhedsstøj kan overholdes.

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 fortidsmindet, og Horsens Museum skal underrettes.

Miljøscreening

På baggrund af en indsigelse fra Naturstyrelsen mod det oprindelige forslag til lokalplan 1078 har Hedensted kommune besluttet at gennemføre fornyet kommune- og lokalplanlægning for en kombineret entreprenørvirksomhed og bolig på ejendommen Snaptunvej 11 mellem Glud og Snaptun.

Efter aftale med Naturstyrelsen åbnes der i det reviderede lokalplanforslag ikke mulighed for en udvidelse af områdets entreprenørvirksomhed.

Hedensted Kommune har på baggrund af de justerede planforslag foretaget en fornyet miljøscreening i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lovbekendtgørelse nr. 939 af 3. juli 2013).

I henhold til Lov om Miljøvurdering af planer og programmer §3, stk. 2 har Hedensted Kommune vurderet, at planlægningen kun berører et mindre område på lokalplan, som ikke vurderes at kunne påvirke miljøet væsentligt, og at der derfor ikke skal gennemføres en miljøvurdering.

Afgørelsen er truffet på baggrund af en forudgående høring af andre berørte myndigheder, som har fundet sted i perioden fra den 14. til den 29. april 2014.

Klagevejledning fremgår af side 17 i dette planforslag.

Lokalplanens bestemmelser

Hedensted Kommune.

Lokalplan nr. 1078 for ejendommen Snaptunvej 11 mellem Glud og Snaptun

I henhold til lov om planlægning (jf. lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 med senere ændringer) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at sikre:

- lokalplanområdets anvendelse til bolig- og erhvervsformål.

§ 2 Lokalplanens område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1, Matrikelkort. Lokalplanområdet omfatter en del af matr.nr. 18-c Østrup By, Glud.
- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i landzone og vil forblive i landzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.
- 2.3 I henhold til Planlovens § 15, stk. 4 tillægges lokalplanen bonusvirkning og erstatter tilladelse efter Planlovens § 35, stk. 1.

Bonusvirkningen gælder kun for forhold vedr. byggeri, anlægsarbejder og beplantning, der er fastlagt bestemmelser for i nærværende lokalplan.

§ 3 Lokalplanområdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet må anvendes til entreprenør-, murer-, og lignende håndværksvirksomhed.
- 3.2 Indenfor lokalplanområdet må der kun være 1 helårsbolig.

§ 4 Udstykning

- 4.1 Der kan ikke ske udstykning indenfor lokalplanområdet.
- 4.2 Bestemmelsen § 4.1 er ikke til hinder for, at byrådet kan godkende arealoverførsler eller matrikulære forandringer, som normalt kan godkendes ved landbrugsejendomme i landzone.

§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold

- 5.1 Den eksisterende vejadgang med overkørsel til Snaptunvej opretholdes som adgangsvej til ejendommen, i princippet som angivet på kortbilag 2.
- 5.2 Inden for lokalplanområdet kan der etableres parkeringspladser til brug for virksomhedens kunder og ansatte.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Bebyggelse til maksimalt en helårsbolig må kun opføres indenfor det på kortbilag 2 angivne byggefelt 1.
- 6.2 Bebyggelse til entreprenør-, murer-, og lignende håndværksvirksomhed samt udhuse, garageanlæg mv. tilknyttet virksomheden må kun opføres inden for de på kortbilag 2 angivne byggefelter 1 og 2.
- 6.3 Uden for byggefelterne kan der kun opføres mindre bygninger på under 10 m² til områdets tekniske forsyning, herunder transformerstationer.
- 6.4 Bestemmelsen § 6.3 er ikke til hinder for opførelse af landbrugsbygninger, som normalt vil kunne tillades opført på en landbrugsejendom i landzone.

Ad. 6.4

Da lokalplanen ikke fastlægger nærmere bestemmelser herfor, er denne type bebyggelse ikke omfattet af lokalplanens bonusvirkning jf. § 2.3.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Bebyggelse skal opføres i teglsten eller beton, som må fremstå med blank mur eller vandskures eller pudses og / eller males i en lys farve, som er ensartet for bebyggelsen i området.

Garageanlæg, skure og lignende mindre bygninger kan dog opføres i træ eller metal og alternativt gives en afvigende farve, som så skal være ensartet for denne type bebyggelse.

- 7.2 Tage skal udføres med en taghældning på 20-45 grader.
- 7.3 Tagbeklædning skal udføres med tagsten, skifer eller tagpap og fremstå med en ensartet mørkegrå eller sort farve.
- 7.4 Ingen bygningsdele, beklædninger eller tagmaterialer må udføres med signalfarver eller i reflekterende materialer med en glansværdi over 30.

Bestemmelsen er ikke til hinder for anvendelse af ovenlysvinduer eller for placering af solfangere/solceller på tagfladerne mv.

- 7.5 Der må maks. opsættes ét skilt ved indkørslen til ejendommen på maksimalt 1 m x 1 m.

Skiltning må derudover kun foretages på bebyggelsen, må ikke virke dominerende i størrelse eller farvevalg og ingen del af skilte må placeres over tagfodshøjde.

- 7.6 Der må ikke opstilles eller anvendes flagstænger til brug for reklameflag i området.

§ 8 Ubebyggede arealer

- 8.1 Der udlægges areal i mindst 10 m bredde til et plantebælte som angivet på kortbilag 2.

Inden for plantebæltet skal det levende hegn vedligeholdes og om nødvendigt genplantes, således at det fungerer som en ef-

effektiv visuel afskærmning af erhvervsaktiviteter og evt. oplag inden for lokalplanens område.

- 8.2 Oplag skal ske inden for de på kortbilag 2 angivne byggefelter eller areal til oplag angivet på kortbilag 2.

Oplag skal med bebyggelse, hegn eller beplantning afskærmes effektivt mod indblik fra offentlig vej og naboejendomme.

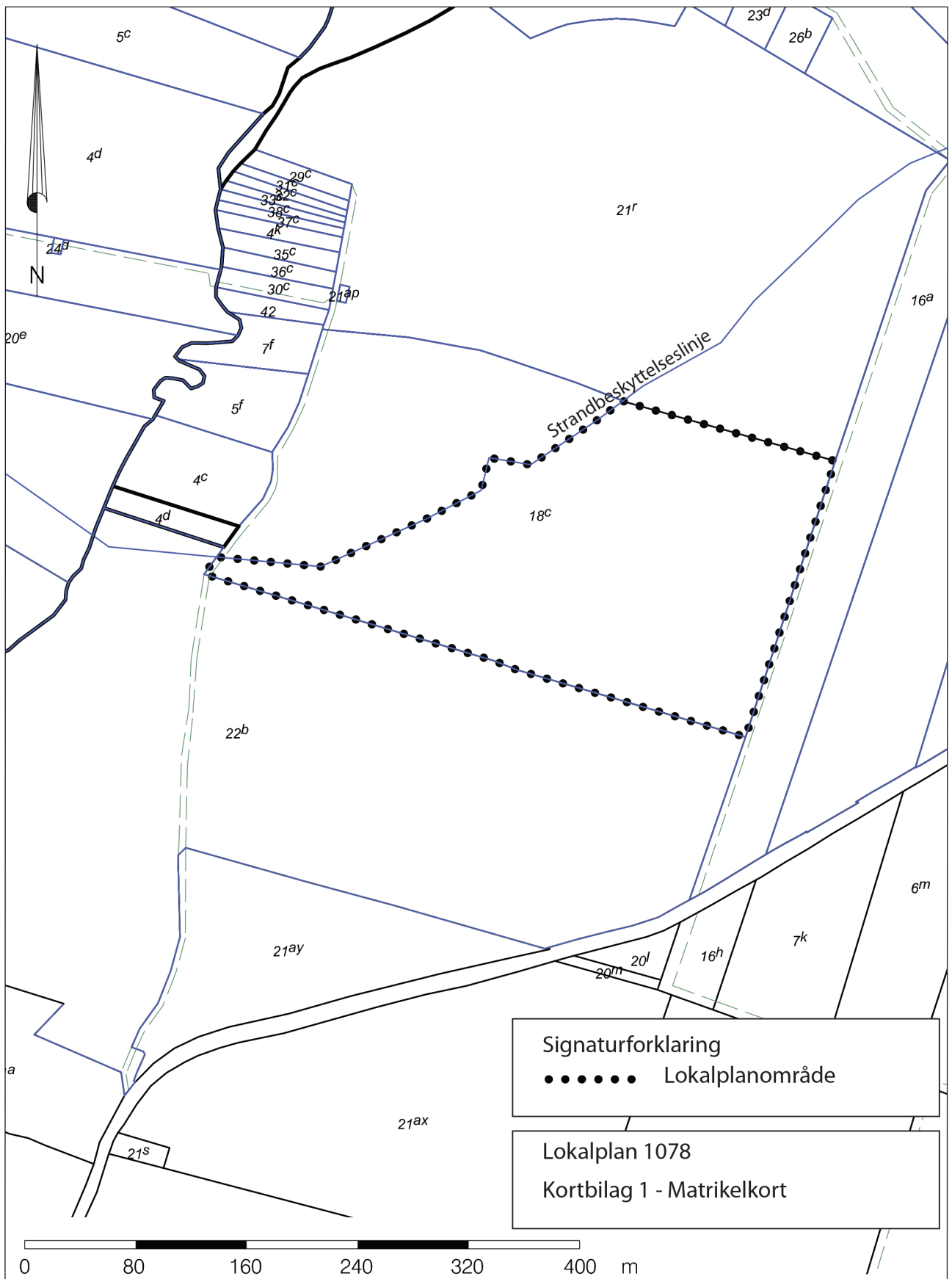
Vedtagelsespåtegning

Forslag til Lokalplan 1078 er vedtaget af Hedensted Byråd den 25. juni 2014 og offentliggøres efter reglerne herom i planlovens § 24.

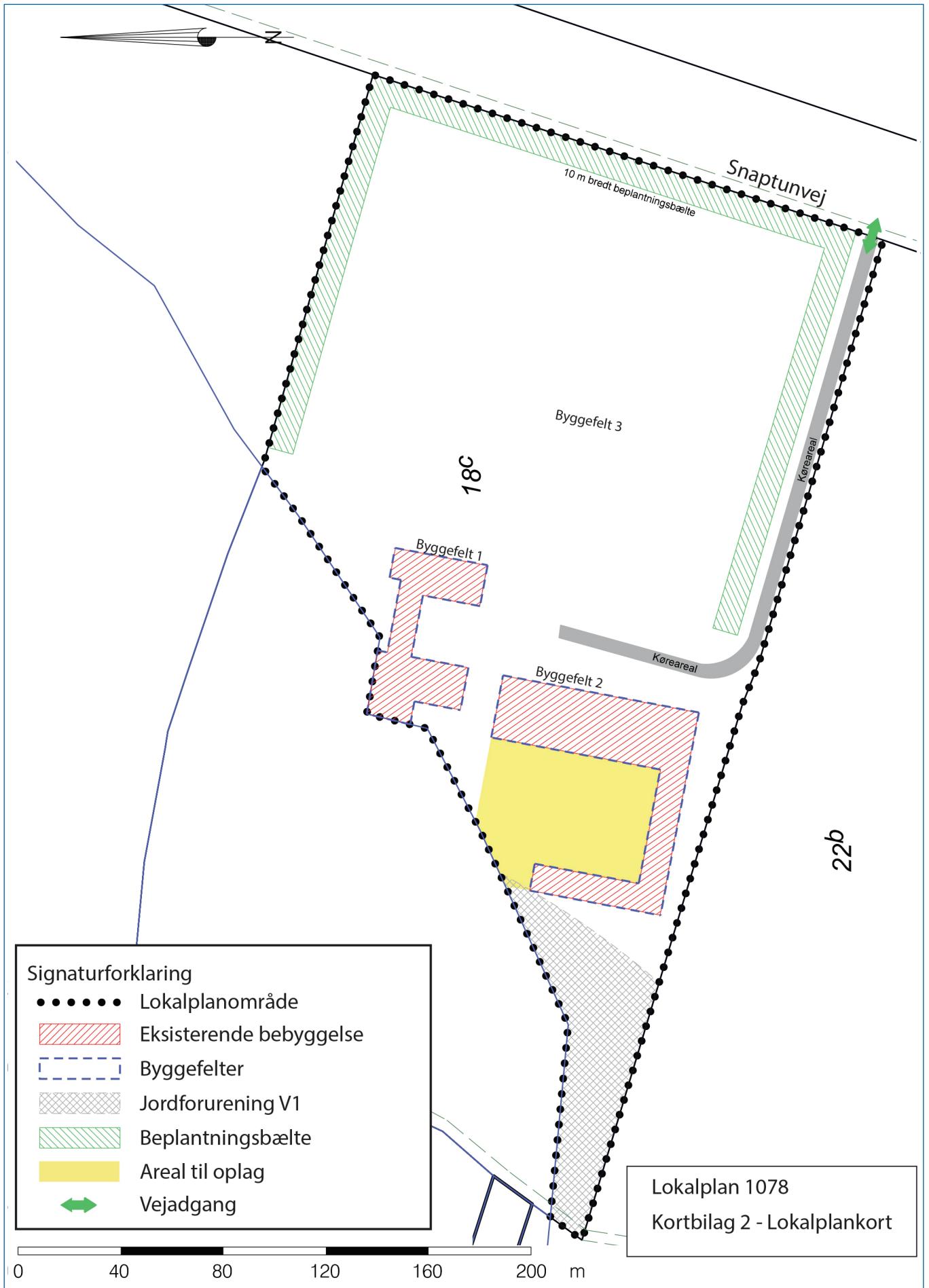
Kirsten Terkilsen
Borgmester

Jesper Thyrring Møller
Kommunaldirektør

Forslag til Lokalplan 1078 er i henhold til planlovens §24, stk. 3 offentliggjort i perioden fra den 2. juli til den 27. august 2014



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 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 Byggeloven.

Klagevejledning

Miljøvurdering og planer

Kommunens afgørelser vedrørende miljøvurdering, kommuneplantillæg og lokalplaner kan påklages efter samme regler.

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

Hedensted Kommune skal modtage klagen inden 4 uger fra datoen for offentliggørelse af afgørelserne.

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 afgørelser eller planers lovlighed for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra datoen for offentliggørelsen af afgørelsen eller 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.

Lokalplanforslaget er i høring i perioden:

Onsdag den 2. juli til
onsdag den 27. august 2014

Lokalplanforslaget kan ses i kommunens borgerservice og på kommunens hjemmeside: 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 28.8.2013

Send helst brevet via mail til 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.



Hedensted Kommune

Teknik & Miljø
Tjørnevej 6
7171 Uldum

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