

Boliger Tykmosevej og Agersbølgevej i Lindved

Lokalplan 1160

Forslaget blev vedtaget af byrådet den 25.08.2021



HEDENSTED
KOMMUNE

Indholdsfortegnelse

Offentlig høring	1
Baggrund og indhold	2
Formålet med lokalplanen	4
Lokalplanens indhold	5
Bestemmelser	7
§ 1 Formål	8
§ 2 Område- og zonestatus	9
§ 3 Områdets anvendelse	10
§ 4 Udstykninger	11
§ 5 Vej- og parkeringsforhold	12
§ 6 Tekniske anlæg	13
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	14
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	15
§ 9 Ubebyggede arealer	16
§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	17
§ 11 Grundejerforening	18
§ 12 Aflysning af servitutter	19
Redegørelse	20
Redegørelse for kommuneplan 2017-2029	21
Retningslinje nr. 4.2 - Produktionserhverv	23
Retningslinje nr. 8.1 - Oversvømmelse og erosion	25
Retningslinje nr. 9 - Drikkevand	27
Konsekvenser for nærområdet	29
Teknisk forsyning	30
Naturbeskyttelse	31
Miljøforhold	32
Tilladelser fra andre myndigheder	33
Ekspropriation	34
Servitutter	36
Miljøscreening	37
Klagevejledning miljøscreening	39
Kortbilag 1	40
Kortbilag 2	41
Vedtagelse	42

Offentlig høring

Lokalplaner udarbejdes for at sikre udvikling i et lokalt område samt for at give borgerne indsigt og mulighed for indflydelse på kommunens planlægning. I en lokalplan fastsættes bindende bestemmelser for grundejere, lejere og brugere af et konkret område. Bestemmelserne uddyber, hvordan bl.a. arealer, nye bygninger, veje, mv. skal placeres og udfærdiges inden for et bestemt område.

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

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

Offentlig Høring

Forslag til lokalplan 1160 er i offentlig høring i perioden 9. september 2021 til 7. oktober 2021.

I henhold til Lov om planlægning § 24, stk. 5, sættes høringsperioden for lokalplanen til 4 uger. Høringsperioden er vurderet i henhold til Lov om planlægning § 24, stk. 7, at være en passende frist og tillader rimelig tid til at informere offentligheden og til, at offentligheden kan forberede sig på og opnå reel deltagelse i processen.

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

Hedensted Byråd vil efter høringsperiodens afslutning tage stilling til lokalplanen og de indsendte bemærkninger. Efter Byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen vil de parter, der har indsendt bemærkninger til planen, få svar tilsendt.

Yderligere spørgsmål

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

Hedensted Kommune - Plan og Udvikling

Niels Espes Vej 8

8722 Hedensted

planogudvikling@hedensted.dk

Tlf: 7975 5606



Baggrund for Lokalplanen

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et konkret ønske om at udvikle flere parcelhuse i Lindved.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger i Lindved, og afgrænset af Agersbølvej mod nord, Tykmosevej mod vest, en ejendom mod nord og to landejendomme mod syd og øst. Området på ca 8.500 m² består af matr. nr. 4o Lindved By, Sindbjerg. Lokalplanområdet er i dag en græsmark, hvor terrænet falder svagt mod sydvest. Skole og idrætsområde ligger ca 450 m vest for lokalplanområdet og ca 350 m fra indkøbsmulighed.



Kortet viser planområdets placering i Lindved med en markering af skole/idrætsområdet og indkøb.



Billedet viser området set fra Tykmosevej mod Agersbølvej.



Billedet viser området fra Tykmosevej og mod øst.

Formålet med lokalplanen

Formålet med lokalplanen er at muliggøre, at området kan anvendes til boligområde med åben-lav bebyggelse og at der i området udlægges et grønt fællesareal med et forsinkelsesbassin til håndtering af regn- og overfladevand.

Desuden skal lokalplanen sikre, at arealet overføres fra landzone til byzone.

Lokalplanens indhold

Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i landzone og bliver overført til byzone i forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse.

Anvendelse og bebyggelse

Lokalplanområdet må anvendes til åben-lav boligbebyggelse. Området disponeres med grunde omkring en fælles boligvej med mulighed for placering af en affaldsstation ved indkørslen til området. I områdets sydvestlige hjørne udlægges et grønt fællesareal til et forsinkelsesbassin til håndtering af regn- og overfladevand.

Indenfor lokalplanområdet kan der udstykkes til 6-8 boliger med grundstørrelser mellem 700 - 1200 m² og med en bebyggelsesprocent på maksimal 30% for det enkelte jordstykke. Bebyggelsen må maksimalt være 1 etage med en bygningshøjde på 6 meter. Al bebyggelse må ikke opføres nærmere end 1 meter fra naboskel og nærmere end 2,5 meter fra vejskel. Byggelinjen på 2,5 meter er præciseret på kortbilag 2.

Bebyggelsens facader skal fremtræde som teglsten i blank mur, vandskurede eller pudsede facader eller med træbeklædning. Mindre facadepartier kan udføres i andre materialer. Bjælkehuse med laftehjørner er ikke tilladt. Udvendige bygningsider skal fremtræde i materialernes naturfarver, i hvidt, i farver inden for jordfarveskalaen eller disse farvers blanding med hvidt eller sort.

Tage skal opføres med sadeltag eller ensidig taghældning. Taghældningen skal minimum være 10 grader og må maksimum være 30 grader. Tagbeklædning skal udføres med enten tagsten, tagpap med listedækning, zink, skifer eller som grønne tage. Tage må ikke dækkes med blanke eller reflekterende materialer med en glansværdi over 14. Solceller og solfanger er undtaget.

Veje og stier

Vejadgangen etableres fra Tykmosevej.

Indenfor lokalplanområdet udlægges der en ny boligvej med vendeplads. Vejen skal have en vejbredde på minimum 9 meter og en kørebanebredde på minimum 6 meter. Kørebane skal etableres med fast belægning. Der skal anlægges mindst 2 parkeringspladser ved hver bolig på hver grund. Der skal i krydset fra boligvejen til Tykmosevej sikres de nødvendige oversigtsforhold i henhold til vejreglerne.

Der må etableres en affaldsstation ved indkørslen til området.

Fælles friarealer

Der udlægges et grønt fællesareal med et forsinkelsesbassin i det sydvestlige hjørne af området. Forsinkelsesbassinet må ikke indhegnes.

Hegn mod fællesarealer, stier, veje og naboer skal etableres som levende hegn/hæk.

Eksisterende beplantning langs lokalplanens sydlige og østlige afgrænsning skal bibeholdes og kan efterplantes med paradisæble eller andre lavere træer og/eller buske.

Klima og håndtering af overfladevand

Forsinkelsesbassinet skal forsinke hverdagsregnen fra området inden det udledes via en drænledning til Skærbæk Rende. Forsinkelsesbassinet skal håndtere vandet fra en 10-års klimahændelse og anlægges ca. 1 meter dybt med fladt skrående brinker i hældningsforholdet 1:5. Forsinkelsesbassiner for overfladevand, som vurderes at indeholde forurenende stoffer, skal derfor etableres med tæt bund. Forurenende stoffer kommer fra vejvand, store

parkeringsarealer (over 20 biler) samt tagvand fra tage lavet af bly, zink, kobber og tagpap. Forsinkelsesbassinet skal derfor etableres med tæt bund. Overfladevand fra de enkelte ejendommen kan nedsives i regnvandsbede eller over beplantede overflader. Regnvand, som indeholder forurenende stoffer må ikke nedsives i faskine eller siveslanger.

Ved særlige regnhændelser, som forsinkelsesbassinet ikke er dimensioneret til, skal områdets terrænforhold være udformet således, at afstrømning til nedstrøms matrikler sker uden skade på bygninger. Veje og stier i området fungerer som en del af vandvejene i mere ekstreme nedbørshændelser.

For at sikre vandet ved klimahændelser ikke løber ind til de omkringboende, udlægges der arealer til at indrette trug, grøfter eller lignende til at lede vandet. Derfor må der ikke placeres bebyggelse, placeres anlæg eller terrænreguleres efter byggemodnet terræn på de på kortbilag 2 skraverede områder.

Bestemmelser

I henhold til Lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer, fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.



§ 1 Formål

Lokalplanens formål er at sikre

- at området anvendes til boligformål med åben-lav boligbebyggelse
- at der udlægges areal til håndtering af regn- og overfladevand herunder etablering af forsinkelsesbassin
- at området overføres fra landzone til byzone

§ 2 Område- og zonestatus

§ 2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter matr. nr. 4o Lindved By, Sindbjerg.

§ 2.2

Lokalplanområdet er beliggende i landzone. Ved lokalplanens endelige vedtagelse overføres lokalplanområdet til byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

§ 3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til boligområde til åben-lav boligbebyggelse med tilhørende veje, stier, fællesarealer og regnvandsbassin til håndtering af regn- og overfladevand.

§ 4 Udstykninger

§ 4.1

Der må kun foretages udstykning og sammenlægning af matrikler i overensstemmelse med principperne på kortbilag 2. Ingen grund må udstykkes mindre end 700 m².

§ 4.2

Der må kun opføres én bolig pr. ejendom.

§ 5 Vej- og parkeringsforhold

§ 5.1 Vejadgang

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Tykmosevej i princippet som vist på kortbilag 2.

Der skal i krydset fra boligvejen til Tykmosevej sikres de nødvendige oversigtsforhold i henhold til vejreglerne.

§ 5.2 Vej

Der udlægges areal til ny boligvej og vendeplads i princippet som vist på kortbilag 2. Vejanlæg skal etableres efter gældende vejregler.

§ 5.3 Vejudlæg

Boligvejene udlægges med en vejbredde på minimum 9 meter og anlægges med en kørebanebredde på minimum 6 meter.

Kørebanelen skal etableres med fast belægning.

§ 5.4 Parkering

Der skal anlægges mindst 2 parkeringspladser ved hver bolig.

§ 6 Tekniske anlæg

§ 6.1 Energi

Solceller, solfangere og lignende anlæg til udnyttelse af solenergi må kun etableres på tage eller facader. De skal enten indbygges i bygningen eller følge konstruktionen samt skal være antirefleksbehandlet.

§ 6.2 Ledninger og kabler

Alle forsyningsledninger skal fremføres som jordkabler. Ledninger til el, telefon, antenner og lignende må ikke føres på facader.

Eksisterende ledningsanlæg skal respekteres eller omlægges efter ledningsejernes anvisninger.

§ 6.3 Spildevand

Bebyggelsen skal tilsluttes offentligt spildevandsnet.

§ 6.4 Overfladevand

Der skal etableres anlæg til håndtering af regn- og overfladevand indenfor lokalplanens afgrænsning i princippet som vist på kortbilag 2. Anlæggene skal benyttes til forsinkelse af hverdagsregn. Veje fungerer som en del af vandvejene for klimaregn.

Ad §

Ad. §6.4 Hverdagsregn er defineret som en 10-års-hændelse. Se også §§ 9.1 og 9.4.

§ 6.5

Der må indrettes trug, grøfter eller lignende på de på kortbilag 2 skraverede områder.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

§ 7.1 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 % for den enkelte ejendom.

§ 7.2 Bygningshøjde og etageantal

Bebyggelse må maksimalt opføres i 1 etage og bygningshøjde må ikke overstige 6 meter målt fra byggemodnet terræn.

§ 7.3 Afstand til skel

Al bebyggelse herunder garager, carporte, udhuse og lignende skal placeres minimum 2,5 meter fra vejskel og minimum 1 meter fra øvrige naboskel.

Garager, carporte og udhuse skal overholde en maksimal højde bestemt af en linje gennem punkterne i en højde af 2,5 m meter i skel og 3,5 m meter 2,5 m fra skel.

§ 7.4

Der må ikke placeres bebyggelse, placeres anlæg eller terrænreguleres efter byggemodnet terræn på de på kortbilag 2 skraverede områder.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

§ 8.1 Tag og taghældning

Tage skal opføres med sadeltag eller ensidig taghældning. Taghældningen skal minimum være 10 grader og må maksimum være 30 grader.

§ 8.2 Tagbeklædning

Tagbeklædning skal udføres med enten tagsten, tagpap med listedækning, zink, skifer eller som grønne tage. Tage må ikke dækkes med blanke eller reflekterende materialer med en glansværdi over 14. Solceller og solfanger er undtaget, se § 6.1.

§ 8.3 Facader

Facader skal fremtræde som teglsten i blank mur, vandskurede eller pudsede facader eller med træbeklædning. Mindre partier af facadearealet kan være i glas, aluminium, zink, beton, træ, eternit eller lignende.

Ved træhusbyggeri er det ikke tilladt at opføre huse med laftehjørner.

§ 8.4 Facadefarver

Udvendige bygningssider skal fremtræde i materialernes naturfarver, i hvidt, i farver inden for jordfarveskalaen eller disse farvers blanding med hvidt eller sort.

§ 8.5 Drivhuse

Drivhuse er undtaget bestemmelserne omkring tagbeklædning, facader og facadefarver i §§ 8.2, 8.3 og 8.4.

§ 9 Ubebyggede arealer

§ 9.1 Grønt fællesareal

Der udlægges et grønt fællesareal med et forsinkelsesbassin og et fællesareal i midten af boligvejen i princippet som vist på kortbilag 2.

§ 9.2 Hegn

Hegn mod fællesarealer, stier, veje og naboer skal etableres som levende hegn.

Eksisterende beplantning langs lokalplanens sydlige og østlige afgrænsning skal bibeholdes og kan efterplantes med paradisæble eller andre lavere træer og/eller buske.

§ 9.3 Forsinkelsesbassin

Regnvand skal håndteres enten ved afledning til fælles forsinkelsesbassin, på egen grund eller en kombination af disse.

Forsinkelsesbassiner og lignende må ikke indhegnes. Forsinkelsesbassiner skal anlægges ca. 1 meter dybt med fladt, skrående og buede brinker i hældningsforholdet 1:5 eller fladere. Forsinkelsesbassinet skal etableres med tæt bund.

Ved særlige regnhændelser, som forsinkelsesbassinet ikke er dimensioneret til, skal områdets terrænforhold være udformet således, at afstrømning til nedstrøms matrikler sker uden skade på bygninger.

§ 9.4 Terrænregulering

Terrænreguleringer på de enkelte grunde skal holdes inden for +/- 0,5 m fra byggemodnet terræn. Afgravning eller påfyldning af terræn må ikke finde sted nærmere naboskel end 1 m og herfra med et anlæg på maks. 1:1,5.

Ved terrænregulering har den grundejer, der foretager reguleringen ansvaret for, at den naturlige afstrømning af overfladevand til regnvandsbassinet ikke hindres. Der må ikke terrænreguleres efter byggemodnet terræn på de på kortbilag 2 skraverede områder. Se § 7.4.

Der må ikke laves støttemure nærmere naboskel end 2,5 m. Støttemure skal holdes inden for terrænreguleringsbestemmelsens +/- 0,5 m.

§ 9.5 Skiltning

Reklamering og skiltning er ikke tilladt. Undtaget er almindelig vejvisning og husnummerering.

§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

§ 10.1 Tilslutning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet offentligt spildevandsnet, samt alment vandværk.

§ 10.2 Vejadgang

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bestemmelserne i § 5 om vej- og parkeringsforhold er opfyldt.

§ 10.3 Regnvand

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før de nødvendige foranstaltninger til håndtering af regn- og overfladevand er etableret som beskrevet i § 9.

§ 11 Grundejerforening

§ 11.1

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere inden for lokalplanens område, senest når 50% af grundene er solgt, eller når byrådet kræver det.

Afgrænsningen af foreningen er samtlige ejere i lokalplanområdet.

§ 11.2

Medlemspligt af grundejerforeningen indtræder ved erhvervelsen af en ejendom i lokalplanområdet, såfremt grundejerforeningen er oprettet, eller for den oprindelige ejer ved påbegyndelse af udstykning og bebyggelse i overensstemmelse med lokalplanen.

§ 11.3

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af boligvejen, fællesarealer samt anlæg til fælles regnvandshåndtering inden for lokalplanområdet.

Grundejerforeningen skal efter overtagelse af fællesarealer tillige forestå etablering af eventuelle nyanlæg.

Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

§ 11.4

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Hedensted Kommune.

§ 12 Aflysning af servitutter

§ 12.1

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med nærværende lokalplan, fortrænges ifølge Lov om planlægning § 18.

Ejere og bygherrer må selv sikre sig et overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Vær opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

Redegørelse

Ifølge Lov om planlægning § 16 skal en lokalplan indeholde en redegørelse for, hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning for området. Dermed sikres det, at de mange forskellige interesser i den fysiske planlægning overvejes og afspejles i plandokumenterne på det helt lokale niveau.

Blandt andet indeholder Lov om planlægning særlige krav til lokalplaner i kystnære eller støjbelastede områder, hvor der skal redegøres for konsekvenserne af lokalplanens gennemførelse og eventuelle foranstaltninger, der kan afværge uhensigtsmæssig miljøpåvirkning.

Redegørelsen skal også klarlægge, om lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end byrådet.

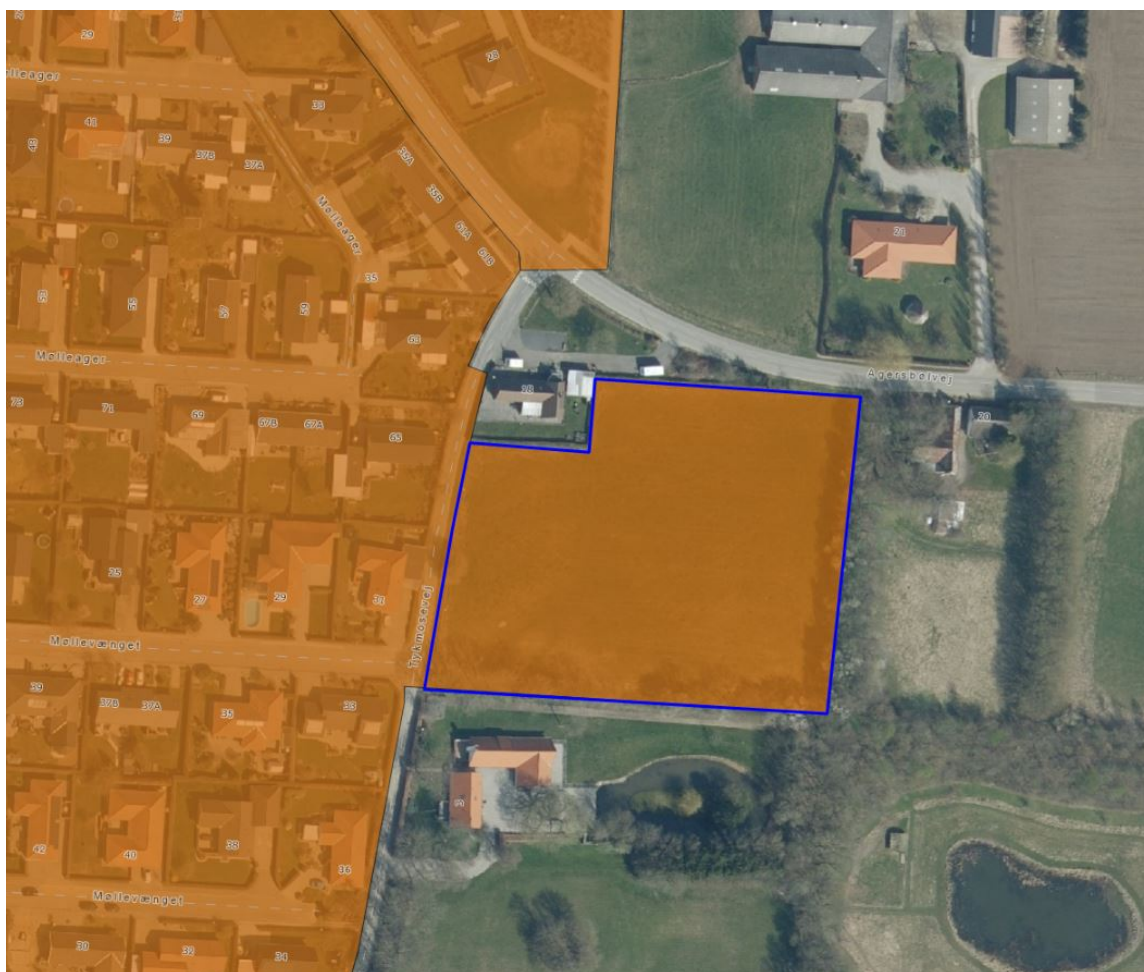
I det følgende redegøres for anden planlægning og lovgivning, der er gældende i lokalplanområdet, samt hvordan der tages hensyn til det i lokalplanen.

Redegørelse for kommuneplan 2017-2029

Ifølge Lov om planlægning § 16 skal en lokalplan indeholde en redegørelse for, hvordan lokalplanen forholder sig til kommuneplanen. Dermed sikres det, at de mange forskellige interesser i den fysiske planlægning overvejes og afspejles i plandokumenterne på det helt lokale niveau.

I henhold til Lov om planlægning kan kommunen selv udarbejde, godkende og administrere lokalplaner, når de er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Lokalplanområdet er ifølge Hedensted Kommuneplan 2017-2029 omfattet af rammeområde 7.B.01 og udlagt til boligområde med en bebyggelsesprocent på 40, maksimal bebyggeshøjde på 8,5m og maksimal etageantal på 2. Lokalplanen er overensstemmelse med kommuneplanrammen, da lokalplanen udlægger arealet til boligområde og overholder rammebestemmelserne. Desuden indeholder rammen en bestemmelse, om at det skal vurderes, om der er behov for afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse eller erosion, når der lokalplanlægges for byudvikling, særlige tekniske anlæg eller ændret anvendelse mv. indenfor rammen. Omkring 1/3 af området er udpeget som klimatilpasningsområde og oversvømmelse eller erosion, hvor der kan være risiko for oversvømmelse fra kloaknettet. I forbindelse med planlægningen er det vurderet, at det er en relativ lille ekstra mængde spildevand, hvilket ikke vil give væsentlig øget risiko. Lokalplanen vurderes at være i overensstemmelse med bestemmelsen.



Kortet viser 7.B.01 med orange, og området med en blå kant.

Området er omfattet af retningslinjerne for 9 drikkevand, 8.2 klimatilpasningsområde, 8.1 oversvømmelse og erosion samt 4.2 konsekvensområde til produktionserhverv. Der er redegjort for retningslinjerne nedenfor. Området er desuden omfattet af retningslinjerne for

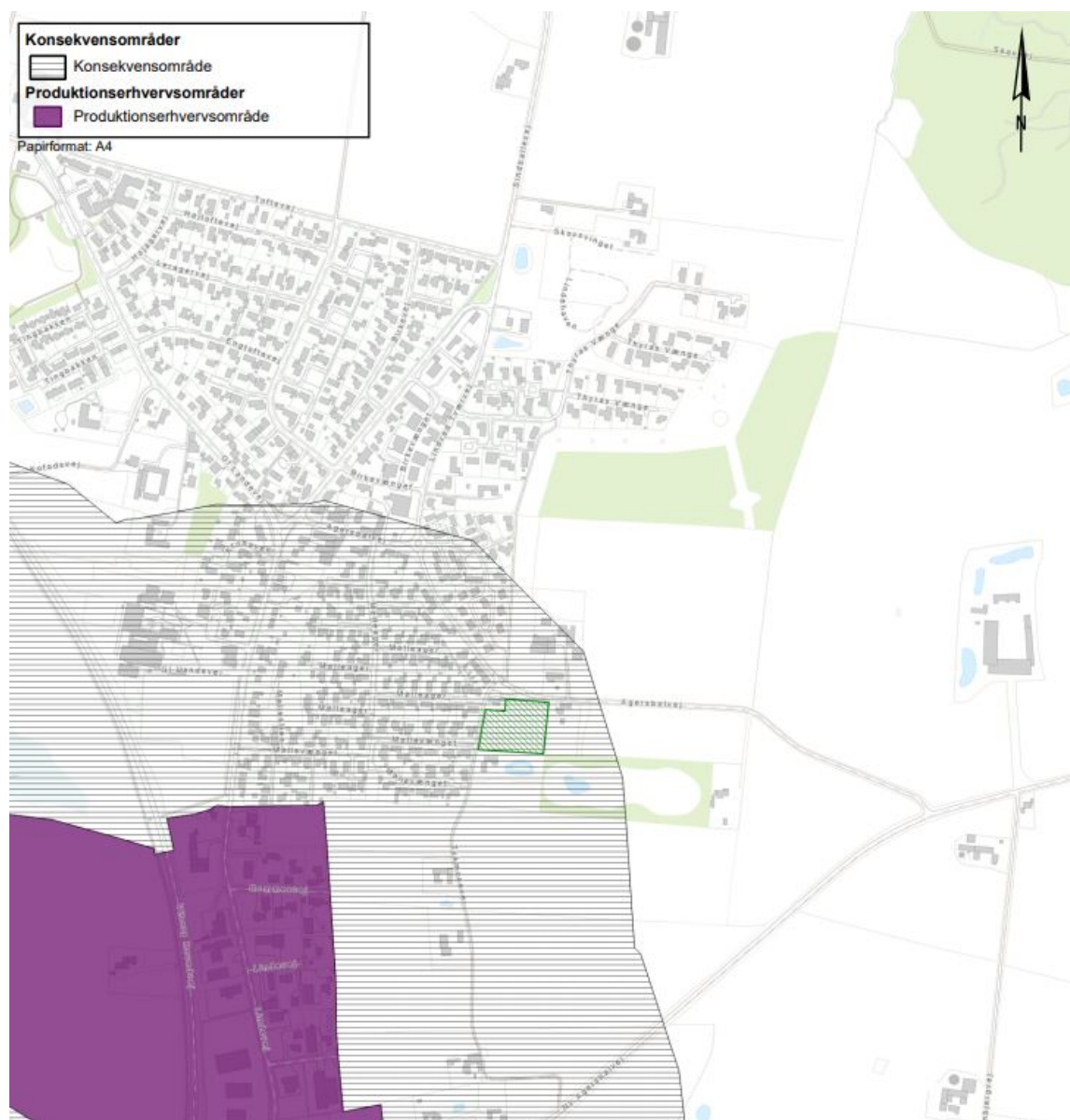
1.3 landzone, 1.1 planlagte byzoner og sommerhusområder, 12.3 parkering, 10.2 skovrejsning uønsket og 12.2 stier. Planlægningen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Retningslinje nr. 4.2 - Produktionserhverv

Hele området er omfattet af retningslinje 4.2 konsekvensområde til produktionserhverv. Se nedenstående kort.

Retningslinjetekst:

4.2.2 Inden for konsekvensområderne kan der ikke etableres forureningsfølsom anvendelse med mindre at miljølovgivningens gældende grænseværdier kan overholdes således virksomhedernes drifts- og udviklingsmuligheder ikke forringes. Mindsteafstanden fra produktionserhverv til følsom anvendelse skal som udgangspunkt være 500 meter.



Kortet viser konsekvensområdet til produktionserhvervsområdet i Lindved. Lokalplanområdet er markeret med en mørkegrøn ramme og skravering.

Vurdering:

Konsekvensområderne blev udpeget i kommuneplan 2017-2029 med en generel afstand på 500m. Lokalplanområdet ligger ca 280m fra erhvervsområdet til produktionserhverv. Mellem lokalplanen og erhvervsområdet ligger boligområdet Møllekvarteret. Lokalplanen vurderes

derfor ikke at forringe virksomhedernes drift- og udviklingsmuligheder, idet boligerne ikke kommer tættere på produktionsområdet, og dermed ikke forringer vilkårene for produktionserhvervet.

Retningslinjer

4.2.1 Områder til produktionserhverv herunder produktions-, transport-, logistik- og lagervirksomheder skal friholdes for anden anvendelse uden tilknytning til produktionsvirksomheder.

4.2.2 Inden for konsekvensområderne kan der ikke etableres forureningsfølsom anvendelse med mindre at miljølovgivningens gældende grænseværdier kan overholdes således virksomhedernes drifts- og udviklingsmuligheder ikke forringes. Mindsteafstanden fra produktionserhverv til følsom anvendelse skal som udgangspunkt være 500 meter.

4.2.3 Områder til virksomheder med særlige beliggenhedskrav må som udgangspunkt ikke anvendes til andre erhvervstyper.

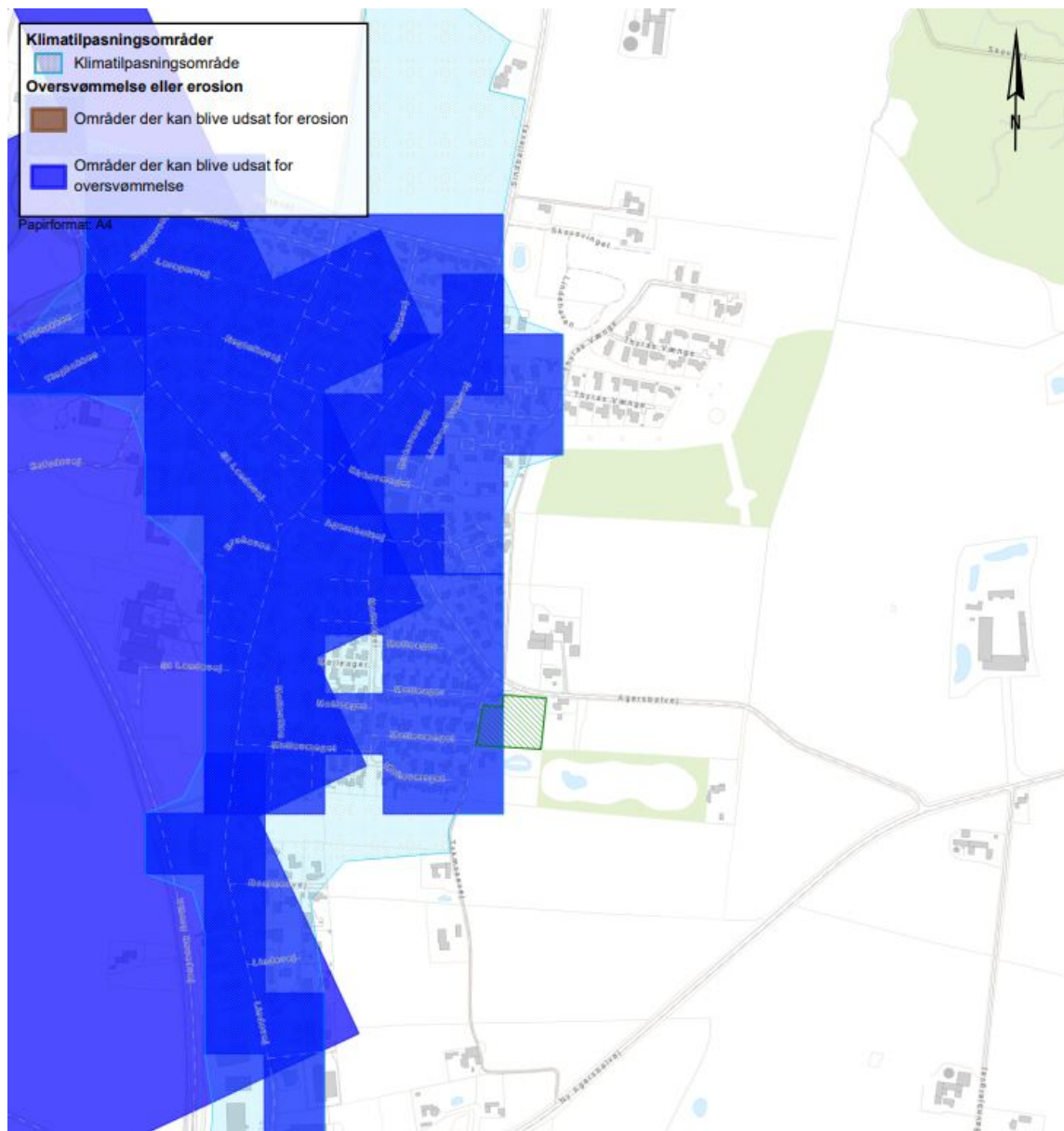
4.2.4 Udlæg af nye arealer til virksomheder med særlige beliggenhedskrav kan som udgangspunkt ikke ske i områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og i indvindingsoplande til almene vandforsyninger. Retningslinjen kan fraviges, såfremt det kan dokumenteres at beskyttelsesniveauet for grundvandet er tilstrækkeligt.

4.2.5 Ved planlægning for ændret anvendelse inden for den særlige planlægningszone vist på ovenstående kort skal der foretages en konkret vurdering af, om dette kan medføre en forøget risiko for, at mennesker kan blive berørt af et eventuelt uheld på virksomheden.

Retningslinje nr. 8.1 - Oversvømmelse og erosion

Lokalplanområdet er omfattet af retningslinje 8.1 - Oversvømmelse og erosion og udpeget som område med risiko for oversvømmelse fra kloaknettet. Retningslinjen foreskriver, at der foretages en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde, forud for lokalplanlægning.

Se nedenstående kort. Retningslinjerne kan ses i afsnittet med fold ud panel nedenfor.



Kortet viser klimaudpegningerne. Området er markeret med en mørkegrøn ramme og skravering.

Vurdering:

Omkring 1/3 af området er udpeget som klimatilpasningsområde og oversvømmelse eller erosion, hvor der kan være risiko for oversvømmelse fra kloaknettet. I forbindelse med planlægningen er det vurderet, at planlægningen vil medføre en relativt lille ekstra mængde spildevand, hvilket ikke vil give væsentlig øget risiko eller påvirkning på spildevandssystemet i Lindved.

I forbindelse med planens udarbejdelse er der foretaget en undersøgelse af områdets

jordbundsforhold og nedsivningsevne. Undersøgelsen konkluderer at der skal etableres et forsinkelsesbassin i det sydvestlige hjørne af lokalplanområdet til håndtering af regn- og overfladevand inden det udledes via en drænledning til Skærbæk Rende.

Retningslinjetekster

Oversvømmelse og erosion

8.1.1 Ved lokalplanlægning for byudvikling, tekniske anlæg, ændret anvendelse med videre inden for et udpeget område, skal det vurderes om der er behov for afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse og erosion, og hvor der på baggrund af foreliggende viden og data laves en vurdering af hvilke afværgeforanstaltninger, der er mest hensigtsmæssige i det konkrete område.

8.1.3 Det skal vurderes, om afværgeforanstaltninger inden for lokalplanområdet kan forårsage utilsigtet oversvømmelse i andre områder, herunder andre kommuner.

8.1.4 Før der lokalplanlægges i de udpegede områder, anbefales det at undersøge konkret, om området er påvirket eller risikerer at blive påvirket af forhøjet sekundært grundvandsstand eller erosion.

8.1.5 Ved lokalplanlægning i et udpegede område, hvor der er risiko for oversvømmelse fra kloaken, og hvor der er sket ændringer i det pågældende kloakopland siden 2012, bør der laves en detailberegning i tæt samarbejde med spildevandselskabet.

Klimatilpasningsområder

8.2.1 Ved byudvikling og omdannelse af de eksisterende byer inden for klimatilpasningsområderne skal der redegøres for hvordan de langsigtede klimaændringer med ændre nedbørs- og vandstandsforhold imødegås.

8.2.2 Arealer i eksisterende byområder, der i fremtiden bliver påvirket af øget vandstand - grundvand, overfladevand og havvand, skal ved omdannelse udformes, så eksisterende kulturværdi og bymæssig værdi, særligt helårsbeboelse og erhvervsbyggeri, så vidt muligt sikres på en måde, så der tilføres nye bymæssige kvaliteter.

8.2.3 Hensigtsmæssig håndtering af overfladevand skal fremtidssikre byudviklingsområder og landzonebebyggelser mod ødelæggelser og værditab på en måde, som ikke væsentligt påvirker lavbunds- og vådområders biologiske værdi, og muligheden for at genoprette lavbundsarealer til vådområder. Naturområder i byudviklingsområder skal bevares med et mangfoldigt og varieret dyre- og planteliv.

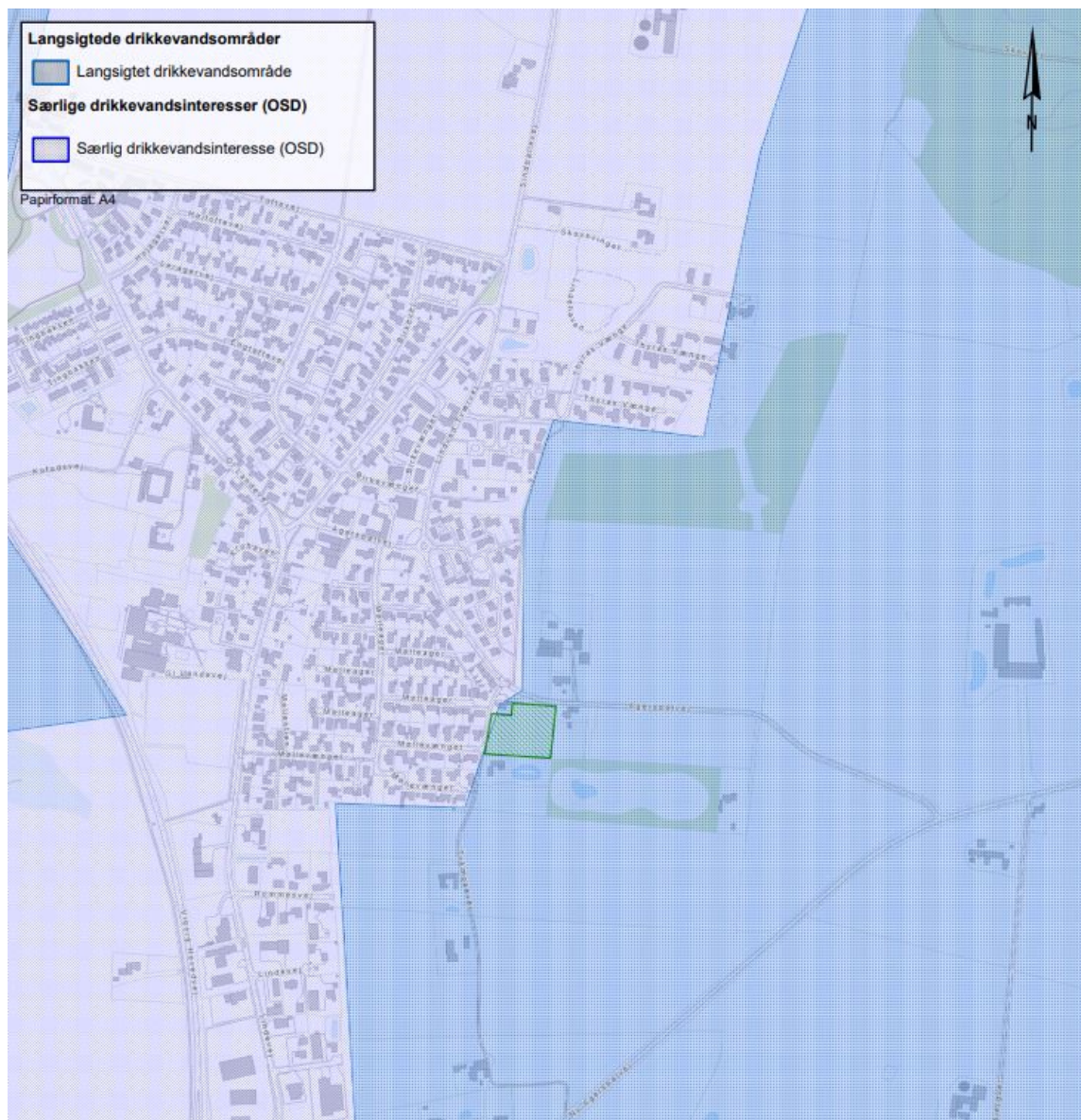
8.2.5 Ved byggeri og anlæg, der lokaliseres i oplandet til klimatilpasningsområder, skal afledning af overfladevand nedsives så tæt ved kilden som muligt.

8.2.6 Klimasikring af byggeri og tekniske anlæg skal fortrinsvis ske ved fælles anlæg og efter en samlet planlægning.

Retningslinje nr. 9 - Drikkevand

Hele området er omfattet af retningslinje 9 - Drikkevand og er udpeget som et langsigtet drikkevandsområde.

Se nedenstående kort og læs mere om retningslinjerne i afsnittet "retningslinjer" i fold ud panelet nedenfor.



Kortet viser drikkevandsudpegningerne. Området er markeret med en mørkegrøn ramme og skravering.

Vurdering:

Lokalplanområdet er beliggende i område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplandet til TREFOR, Lysholt Vandværk (Solekær kildeplads). Forsinkelsesbassiner for overfladevand, som vurderes at indeholde forurenende stoffer, skal derfor etableres med tæt bund. Forurenende stoffer kommer fra vejvand, store parkeringsarealer (over 20 biler) samt tagvand fra tage lavet af bly, zink, kobber og tagpap. Forsinkelsesbassinet skal derfor etableres med tæt bund.

Overfladevand fra de enkelte ejendommen kan nedsives i regnvandsbede eller over

beplantede overflader. Regnvand, som indeholder forurenende stoffer må ikke nedsives i faskine eller siveslanger. Boligområdet vurderes ikke at udgøre en væsentlig trussel for grundvandet. Der skal derfor ikke laves en grundvandsredegørelse for projektet.

Retningslinjer

9.1 Inden for de langsigtede drikkevandsområder må der som hovedregel ikke udlægges arealer til ny byvækst.

9.2 Områder til boldbaner, der ikke skal sprøjtes, rekreative formål og lignende, uden befæstede arealer er ikke omfattet af retningslinjen.

9.3 Virksomheder med et stort vandforbrug, det vil sige et vandforbrug i en størrelsesorden på ca. 50.000 m³/år eller højere, skal som hovedregel placeres vest for Hedensted-Løsning, hvor der er store, uudnyttede grundvandsreserver. En placering i Hedensted-Løsning kan ske efter en konkret vurdering af grundvandsreserverne.

9.4 Virksomheder med et vandforbrug der ligger i en størrelsesorden i området mellem ca. 10.000 og ca. 50.000 m³/år kan kun placeres på Juelsmindehalvøen, hvis det kan dokumenteres, at virksomheden kan drives uden konsekvenser for områdets drikkevandsforsyning.

9.5 Bestående virksomheder med et stort vandforbrug kan kun få en udvidelse af deres indvindingstilladelse, hvis det kan dokumenteres, at det kan ske uden konsekvenser for områdets drikkevandsforsyning.

Lokalplanens konsekvenser for nærområdet

Trafik

Lokalplanområdet vil ikke skabe væsentligt mere trafik end det eksisterende vejnet kan håndtere, da der er tale om et mindre område og få udstykninger. Det vurderes derfor, at lokalplanen ikke vil påvirke naboer eller trafikken i nærområdet væsentligt.

Boligmiljø

Der er gode adgangsforhold til indkøbsmuligheder, skole og idrætsfaciliteter samt det rekreative område Lindved Skovby. Der etableres vejadgang til Tykmosevej nær Møllevænget, der sikrer en forbindelse til Møllekvarteret vest for lokalplanområdet og til Lindved Skole. Lokalplanområdet ligger i forlængelse af eksisterende boliger i området, og vil ikke have negative konsekvenser for nærområdet.

Landbrug

Der er ikke større landbrug i området, men enkelte naboejendomme med mindre dyrehold, herunder får, svin og høns. Lokalplanområdet er et mindre areal som ligger i østlig forlængelse af Lindved by imellem to mindre landbrugsejendomme. Det vurderes derfor, at lokalplanområdet ikke i væsentligt omfang vil påvirke de nærliggende landbrug.

Virksomheder

Sydvest for lokalplanområdet ligger erhvervsområde Lindved Syd og yderligere vest for, på den anden side af Viborg Hovedvej, er der i Hedensted Kommuneplan 2017-2029 udlagt et større erhvervsområde. Imellem lokalplanområdet og erhvervsområdet Lindved Syd ligger Møllekvarteret. Det vurderes derfor, at lokalplanområdet ikke vil påvirke virksomhedernes udviklingsmuligheder.

Teknisk forsyning

Varmeforsyning

Der er naturgas i området. Der er ikke tilslutningspligt til et kollektivt varmforsyningsanlæg.

Det er muligt at etablere anden kollektiv forsyning i området

Vandforsyning

Lokalplanområdet vandforsynes fra Lindved vandværk.

Spildevand

Området er ikke omfattet af spildevandsplanen. Der skal udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen der udlægger området som seperatkloakeret.

Overfladevand

Overfladevand håndteres via et forsinkelsesbassin med udledning til Skærbæk Rende.

Renovation

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

- Husholdningsaffald hentes som udgangspunkt i skel
- Der er i planen mulighed for at etablere en individuel og fælles løsning.

Hedensted Kommunes regulativ for husholdningsaffald:

<http://www.hedensted.dk/borger/bolig,-byggeri-og-flytning/affald-og-genbrug/dagrenovation>

Naturbeskyttelse

Natura 2000

Der ca. 4,5 kilometer til nærmeste Natura 2000-område, som er Natura2000-område nr. 81 "Øvre Grejs Ådal" og som består af Habitatområde nr. H70. i Vejle Kommune.

Hedensted Kommune vurderer, at planlægningen på grund af afstanden og den anvendelse, der planlægges for, ikke kan medføre en negativ påvirkning af Natura 2000-områder.

Bilag IV arter

Der er ikke registreret beskyttet natur i lokalplanområdet. Ca. 15 m syd for og 50 m sydøst for lokalplanområdet er to beskyttede søer registreret. Lokalplanområdet vurderes ikke at kunne påvirke de beskyttede søer væsentligt.

Hedensted Kommune har registreret bilag IV-arter i området. På grund af arealets hidtidige anvendelse vurderes det ikke at være et velegnet levested for i området mulige bilag IV-arter. Derfor vurderes, at planlægningen ikke vil påvirke bilag IV-arter.

Miljøforhold

Støj

I henhold til planlovens § 15 a skal lokalplanen redegøre for støjpåvirkning.

Lokalplanområdet ligger ikke i en støjbelastet zone, men ligger ca. 150 meter fra en støjbelastet zone øst for området og ca. 430 meter fra støjzonen til Viborg Hovedvej. Hedensted Kommune vurderer, at lokalplanområdet ikke vil blive udsat for en væsentlig støjpåvirkning. Anvendelse til boligområde vurderes ikke at forårsage en væsentlig støjpåvirkning for nærområdet.

Lugt, støv eller anden luftforurening

I henhold til planlovens § 15 b skal lokalplanen redegøre for lugt, støv eller anden luftforurening.

Der er registreret husdyrbrug på naboejendommene nord og syd for lokalplanområdet. Det vurderes at dyreholdet på den sydlige naboejendom er af mindre størrelse og dermed ikke giver væsentlige lugtgener. Det vurderes, at der skal holdes en lugtgeneafstand til den nordlige naboejendom på 50 meter, hvilket overholdes.

Derudover, vurderes lokalplanområdet ikke at være udsat for støv- og andre gener relateret til luftforurening. Anvendelsen til boligområde vurderes ikke at forårsage luftforurening for nærområdet. Der vil dog kunne forekomme støv under anlæg af bebyggelsen.

Jord

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse såsom boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer, f.eks. jord, sand, grus eller varig fast belægning ifølge jordforureningslovens § 72 b.

Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer, eller der udlægges varig fast belægning.

Tilladelser fra andre myndigheder

Landbrugsloven

Der er landbrugspligt på ejendommen matr. nr. 4o Lindved By, Sindbjerg i det område, der er nævnt i § 2.

Landbrugspligten forudsættes ophævet inden for lokalplanområdet efter landbrugslovens § 6, stk. 1, nr. 1, efter den endelige vedtagelse af lokalplanen.

Museumsloven

VejleMuseerne har foretaget en arkivalisk kontrol af lokalplanområdet og har følgende bemærkninger:

"Der er ikke på forhånd kendskab til fortidsminder i lokalplanområdet. Det er museets vurdering, at der kan være en risiko for at påtræffe skjulte fortidsminder på arealet, og anbefaler således, at der foretages en arkæologisk forundersøgelse før byggemodning."

VejleMuseerne anbefaler, at der forud for anlægsarbejder foretages arkæologiske forundersøgelser efter reglerne i Museumslovens § 26. Gøres der under jordarbejde fund af historisk karakter, skal den del af arbejdet, der berører fundet, straks indstilles, og VejleMuseerne underrettes, jf. Museumsloven §27, stk. 2.

Ekspropriation

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1 i Lov om planlægning ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Denne lokalplan vil kunne danne baggrund for ekspropriation, idet de ubebyggede arealer ligger i forlængelse af den eksisterende by. En manglende udvikling af dette areal vil kunne forhindre en fremtidig udvikling af byen efter Planlovens principper "indefra og ud" og dermed en sammenhængende by. Derudover vil det understøtte ønskerne om at udvikle Lindved.

Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Heraf kan følgende særligt fremhæves:

- Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen.
- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.
- Ekspropriation i Lov om planlægning kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør er heller ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder imidlertid et skærpet nødvendighedskrav, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private.
- Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås med mindre indgribende midler, for eksempel ved en frivillig aftale med den berørte lodsejer. Ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end nødvendigt. Hvis lodsejeren eller nogen, ejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forestå virkeliggørelsen, kan der heller ikke eksproprieres. Det er desuden en betingelse, at der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer for.
- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel for realisering af ekspropriationsformålet, ligesom indgrebet og betydningen heraf for den ejer af ejendom, som vil skulle eksproprieres, skal stå i et rimeligt forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen. Kravet om rimelighed og forholdsmæssighed må således vurderes konkret med hensyn til indgrebets karakter og betydning for de involverede.

Proces:

Det er kommunalbestyrelsen, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan. Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal kommunalbestyrelsen følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102. Det indebærer bl.a.:

- At kommunen har ansvaret for at tilvejebringe grundlaget for ekspropriation inklusive arealfortegnelse og ekspropriationsplan,
- At kommunen skal offentliggøre et tidspunkt mv. for en såkaldt åstedsforretning og indvarsle ejere m.fl. hertil med mindst fire ugers varsel,
- At kommunen skal afholde åstedsforretning, hvor ejere m.fl. er indkaldt, og hvor grundlaget for ekspropriationen gennemgås,
- At kommunen under åstedsforretningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl., og at ejere m.fl. kan acceptere erstatningsforslag med forbehold for ekspropriationens fremme,

- At ejere m.fl. inden for en frist på fire uger efter åstedsforretningen kan komme med bemærkninger til den planlagte ekspropriation,
- At kommunalbestyrelsen som hovedregel først efter udløbet af fristen på fire uger efter åstedsforretningen kan træffe beslutning om ekspropriation, og at kommunalbestyrelsen i forbindelse med ekspropriationsbeslutningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl.,
- At ejere m.fl. kan klage til Planklagenævnet over lovligheden af ekspropriationsbeslutningen, og
- At kommunen har pligt til at sørge for, at erstatningen fastsættes ved taksation, hvis der ikke kan opnås aftale om erstatning. Sagen skal indbringes til taksationsmyndigheden senest otte uger efter, at ekspropriationsbeslutningen er meddelt og – i tilfælde af klage over ekspropriationsbeslutningen – senest fire uger efter endelig afgørelse af klagesagen.

Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyste. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om elkabler, telefon- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Der er udarbejdet en undersøgelse af lokalplanområdets servitutter. Der blev fundet en servitut omkring en kloakledning, der løber på tværs af matriklen.

- 14.12.1984-900682-56 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv vr 4C på 4o Lindved By, Sindbjerg.

Der vil blive indgået en aftale med ledningsejeren.

Samlet konklusion af miljøscreening

Det vurderes, at den samlede miljøpåvirkning inklusive de kumulative effekter af planforslaget ikke er væsentlige. Derfor er der ikke krav om udarbejdelse af en miljøvurdering i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM), LBK nr. 973 af 25/06/2020.

Vejadgang via Tykmosevej, som er en mindre smal byvej, hvor dobbeltrettet færdsel ikke egner sig, men det er det bedste alternativ i forhold til Agersbølvej, hvor det ikke er muligt at sikre oversigtsforhold ved udkørsel fra lokalplanområdet. Der forventes ikke øget risiko for ulykker, da trafikintensiteten ikke stiger væsentligt med de planlagte seks grunde. Der er mulighed for offentlig transport i Lindved.

Der er ca. 280 meter til det nærliggende område til produktionserhverv, men da der allerede er et eksisterende boligområde mellem erhvervsområdet og det nye lokalplanområde, vurderes det ikke at etableringen af boliger i lokalplanområdet forringer virksomhedernes drifts- og udviklingsmuligheder. Det vurderes derfor, at de aktiviteter der er i nærområderne ikke giver anledninger til støj i lokalplanområdet.

Der er mindre dyrehold i området omkring lokalplanområdet. Lugtgeneafstanden til byzone forventes overholdt, baseret på lugtberegning i sammenlignelige sager. Nærliggende husdyrbrug vurderes ikke at blive væsentlig påvirket af den nye lokalplan.

Lokalplanen sikrer, at overfladevand fra normalregn håndteres, og at området indrettes således klimaregn ikke gør skade på bygninger og mennesker inden for og uden for området. Der er mulighed for beplantning inden for området i forhold til at skabe skygge. Regnvand håndteres af forsyningen Hedensted Spildevand A/S. Overfladevand forsinkes via et forsinkelsesbassin i den sydvestlige del af lokalplanområdet, og afledes til Skærbæk Rende svarende til naturlig afstrømning. Området er ikke omfattet af spildevandsplanen. Der udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen der udlægger området som separatkloakeret. Det er en relativ lille ekstra mængde spildevand, hvilket ikke vil give væsentlig øget påvirkning af spildevandssystemet.

Området kobler sig på Lindved by, og planen vurderes ikke at have en væsentlig påvirkning på de lokale forhold.

Lokalplanområdet er beliggende i område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplandet til TREFOR, Lysholt Vandværk (Solekær kildeplads). Boligområdet vurderes ikke at udgøre en væsentlig trussel for grundvandet. Der skal derfor ikke laves en grundvandsredegørelse for projektet.

Hedensted Kommune har foretaget en screening af planforslaget og har afgjort, at det ikke vil have en væsentlig indvirkning på miljøet. Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering er truffet på baggrund af lovens § 8, stk. 2, idet der planlægges for et projekt, som ikke er omfattet af bekendtgørelsens bilag 1 eller 2. Afgørelsen skal i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM) offentliggøres med begrundelse og klagevejledning, hvilket sker samtidig med, at planforslaget fremlægges i offentlig høring.

Forudgående høring

Inden afgørelse om miljøvurdering træffes, skal kommunen høre andre berørte myndigheder om, hvorvidt de mener, at der er anledning til at gennemføre en miljøvurdering af planforslaget. Ved berørt myndighed forstås en myndighed, som på grund af dens specifikke miljøansvar skal godkende eller give samtykke, tilladelse, godkendelse eller dispensation, for at planen eller programmet kan realiseres.

Andre berørte myndigheder har i perioden fra den 7. maj 2021 til den 25. maj 2021 haft mulighed for at kommentere kommunens forventede afgørelse om ikke at gennemføre en miljøvurdering af planforslaget, og der er ikke indkommet bemærkninger, som giver anledning til at miljøvurdere planforslaget. VejleMuseerne har bemærket, at de anbefaler en forundersøgelse inden byggemodningen.

[Det samlede miljøscreeningsskema findes her.](#)

Klagevejledning miljøscreening

Der kan klages over kommunens afgørelse om ikke at udarbejde miljøvurdering.

Efter § 48, stk. 1, i [Bekendtgørelse om lov nr. 973 af 25. juni 2020 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter \(VVM\)](#), kan der klages efter de regler, som planen eller programmet udarbejdes efter.

Afgørelser om miljøvurdering i forbindelse med lokalplan kan således forelægges Planklagenævnet, jf. Lov om planlægnings § 58, stk. 1, som ændret ved [Lov nr. 1658 af 20. december 2016 om Planklagenævnet](#).

Hvis du vil klage

Planklagenævnet

Hvis du vil klage over kommunens afgørelse om ikke at udarbejde miljøvurdering, skal du indgive klagen via Planklagenævnets Klageportal, som du finder et link til på www.borger.dk og www.virk.dk.

Klagen sendes via Klageportalen til Hedensted Kommune.

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

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

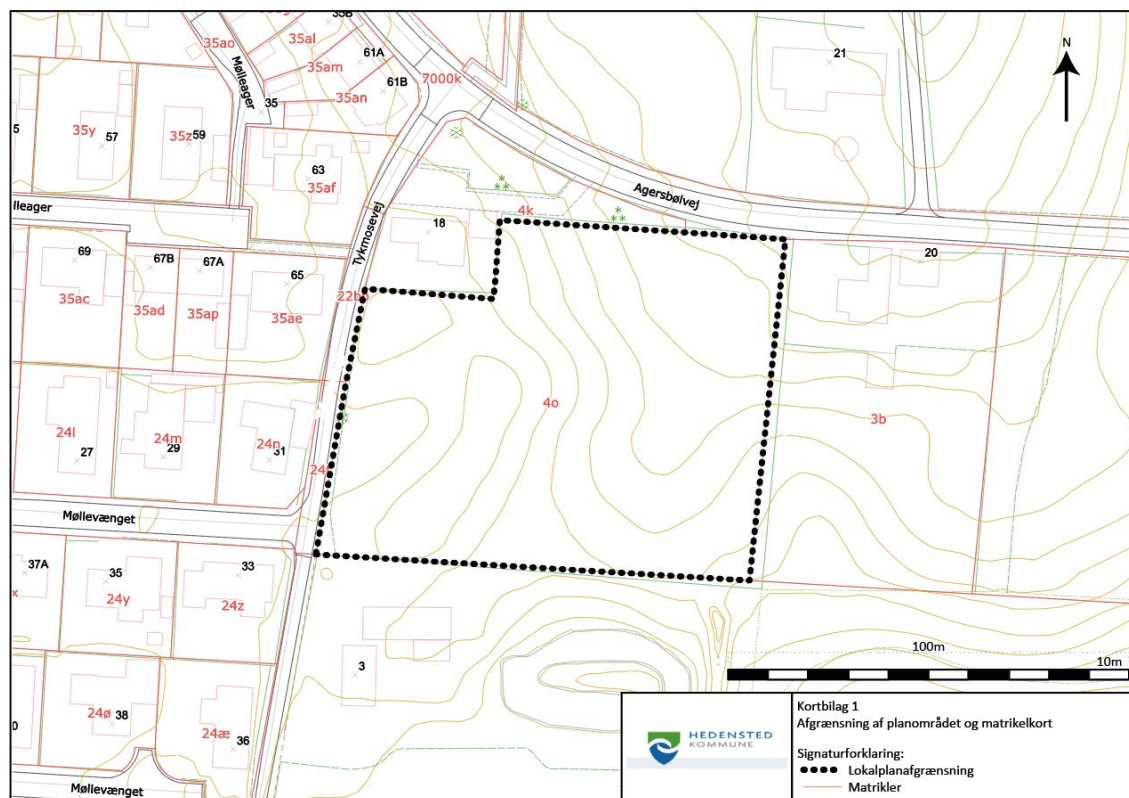
Klagefrist

Klagefristen er 4 uger fra annoncering af afgørelsen.

Fritagelse for at bruge Klageportalen

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

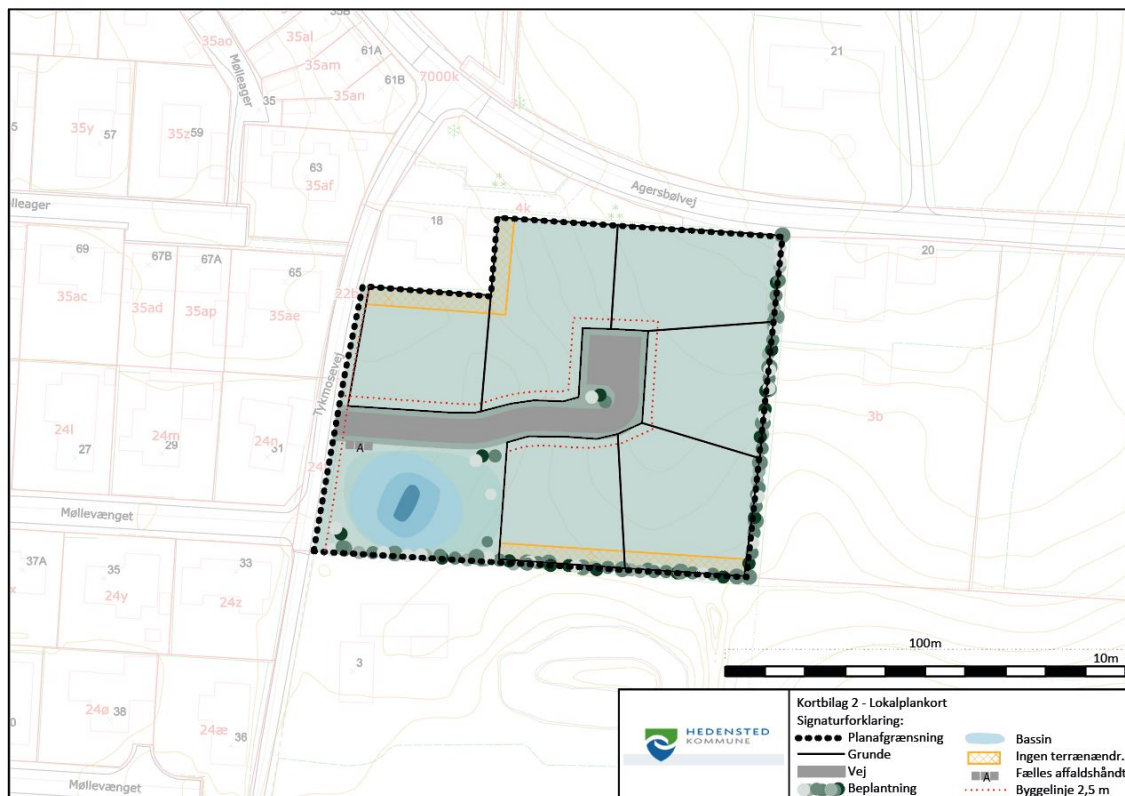
Kortbilag 1



Kortbilag 1 - marikelkort

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

Kortbilag 2



Kortbilag 2 - lokalplankort

Kortbilag nr. 2 - Lokalplankort - Juridisk kort findes [her.](#)

Vedtagelse

Forslag til Lokalplan 1160 er vedtaget af Hedensted Byråd den 25. august 2021, og offentliggøres efter reglerne herom i Lov om planlægning §§ 24-26.

På byrådets vegne

Kasper Glyngø

Borgmester

Steinar Eggen Kristensen

Kommunaldirektør

Lokalplanen indberettes på www.plandata.dk

Retsvirkninger

Lokalplanforslagets retsvirkninger

Ifølge Lov om planlægnings § 17 må ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan eller umuliggøre realiseringen af lokalplanen, indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af byrådet.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for at indsende bemærkninger og ændringsforslag er udløbet, kan byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

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

Lokalplanens retsvirkninger

Ifølge Lov om planlægnings § 18 gælder lokalplanens bestemmelser fra den dag, byrådet har offentliggjort, at planen er endeligt vedtaget. Herefter må ejendomme i lokalplanområdet kun bebygges, udstykses og i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planen.

Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan ifølge Lov om planlægnings § 19 meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke strider mod principperne i planen, som ofte er formåls- og anvendelsesbestemmelserne. Væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygningsrelementet.

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

