

Boliger ved Veronavej i Hedensted

Lokalplan 1167

Forslaget blev vedtaget af byrådet den 15.12.2021



HEDENSTED
KOMMUNE

Indholdsfortegnelse

Offentlig høring	1
Baggrund og indhold	2
Formålet med lokalplanen	4
Lokalplanens indhold	5
Bestemmelser	8
§ 1 Formål	9
§ 2 Område- og zonestatus	10
§ 3 Områdets anvendelse	11
§ 4 Udstykninger	12
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold	13
§ 6 Tekniske anlæg	14
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	15
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	16
§ 9 Ubebyggede arealer	17
§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	18
§ 11 Grundejerforening	19
§ 12 Aflysning af servitutter	20
Redegørelse	21
Redegørelse for kommuneplan 2021-2033	22
Retningslinje 1.1 Byzone	23
Retningslinje 7.1 Støj	24
Retningslinje 9.1 Oversvømmelse og erosion	25
Retningslinje 9.2 Klimatilpasningsområde	26
Retningslinje 10. Drikkevand	27
Retningslinje 11.2 Skovrejsningsområder	28
Retningslinje 11.4 Geologi	29
Retningslinje 12.2 Kulturhistoriske Bevaringsværdier	30
Retningslinje 13.2 Stier	32
Retningslinje 13.3 Parkering	33
Retningslinje 14.6 Solceller	34
Konsekvenser for nærområdet	35
Teknisk forsyning	36
Naturbeskyttelse	38
Miljøforhold	39
Tilladelser fra andre myndigheder	40
Miljøscreening	41
Klagevejledning miljøscreening	

Kortbilag 1	43
Kortbilag 2	44
Kortbilag 3	45
Vedtagelse	46
Retsvirkninger	47
	48

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 Kommunalbestyrelsen 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 Kommunalbestyrelsen 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 1167 er i offentlig høring i perioden **17. januar 2022** til **14. marts 2022**.

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 Kommunalbestyrelse vil efter høringsperiodens afslutning tage stilling til lokalplanen og de indsendte bemærkninger. Efter Kommunalbestyrelsen 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 Stab

Stationsparken 1

7160 Tørring

plan@hedensted.dk

Tlf: 7975 5606



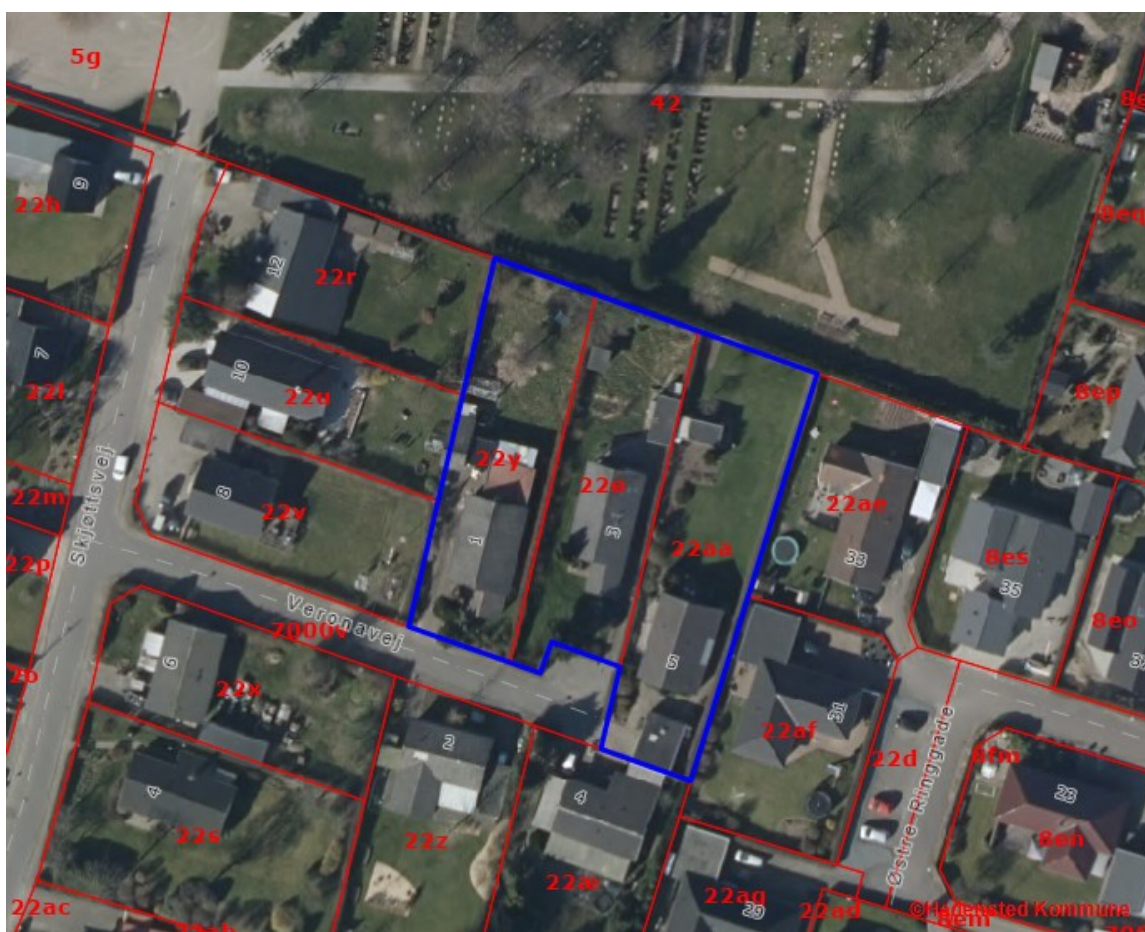
Baggrund for Lokalplanen

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske om at opføre bynære og ældrevenlige tæt-lav boliger. Lokalplanområdet udvikles på baggrund af en samlet bebyggelsesplan, hvor nærværende lokalplan udlægger området til tæt-lav boliger i form af dobbelthuse.

Boligområdet har vejadgang fra Veronavej, og disponeres ud fra en intern vej med små haver og regnvandshåndtering.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger centralt i Hedensted, hvor det er afgrænset af kirkegården mod nord og eksisterende boligområder mod syd, øst og vest. Området ligger tæt på både udvalgs- og dagligvarebutikker, skole, kirke og togstation.



Kort over lokalplanområdet.

Lokalplanen omfatter et areal på cirka 0,3 hektar, og er beliggende i byzone. Arealet består i dag af tre parcelhuse med tilhørende carporte og skurer. Området er omgivet af parcelhuse og kirkegård.

Hedensted ligger centralt i Hedensted Kommune, og med kort afstand til Vejle og Horsens. Byen har en attraktiv beliggenhed med et rigt handelsliv, nærtliggende natur og en god tilgængelighed via Motorvej E45 samt et godt foreningsliv.



Lokalplanområdet set fra Veronavej.

Formålet med lokalplanen

Formålet med lokalplanen er at udlægge området til boliger i form af tæt-lav bebyggelse med tilhørende regnvandshåndtering, hvor det skal sikres at boligerne indpasses i de eksisterende omgivelser samt kulturmiljøet omkring kirken. Bebyggelsen skal derfor etableres ud fra en samlet bebyggelsesplan.

Lokalplanens indhold

Anvendelse og bebyggelse

Lokalplanen udlægger lokalplanområdet til boligformål, i form af tæt-lav bebyggelse med dertilhørende vej, grønne arealer og regnvandshåndtering.

Bestemmelserne i lokalplanen regulerer blandt andet bebyggelsens ydre fremtræden, bygningshøjde og vejadgang. Lokalplanen skal sikre, at boligområdet fremstår som en helhed med et ensartet udtryk, derfor skal boligerne bygges ud fra en samlet bebyggelsesplan.

Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og skal forblive byzone.

Området

Lokalplanområdet er beliggende på Veronavej, og udlægges til tæt-lav boliger. Området huser i dag tre parcelhuse med tilhørende carporte, udhuse og lign. Området er omgivet af parcelhuse og kirkegård mod nord.

Den nye bebyggelse skal tilpasses det omkringliggende kvarters udtryk, hertil stilles der særlige krav til bebyggelses indpasning, bevaring af beplantning og bygningshøjden i forhold til kirken.

Visuel påvirkning af nærmiljøet

Lokalplanområdet er beliggende i et eksisterende boligområde og er i Kommuneplan 2021 omfattet af kirkens næromgivelser, der er derfor lagt vægt på at boligerne indpasses i de eksisterende omgivelser samt kulturmiljøet omkring kirken.

Boligerne skal derfor etableres ud fra følgende krav:

- Boligerne etableres med sadeltag og muret gavle
- Boligerne etableres som et-plan boliger med en bygningshøjde på maks. 6 meter
- Tagmaterialet er mørkt og uden glans
- Eksisterende beplantning i skellet mod kirkegården bevares
- Der etableres 2 parkeringspladser i tilknytning til hver bolig.



Lokalplanområdet set fra kirkegården.

Arkitektur

Boligerne skal bygges som et samlet projekt, hertil fastsætter lokalplanen bygningsregulerende bestemmelser. Bebyggelsen skal opføres som dobbelthuse med tilhørende have, hertil må der etableres carport og udhus. Boligerne skal have sadeltag og muret gavle, og skal opføres i 1 etage med en maksimal bygningshøjde på 6 meter. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 % for det enkelte jordstykke. Inden for lokalplanområdet må der ikke etableres garager, drivhuse, udestuer og kviste.

Trafik

Lokalplanen fastlægger, at vejadgangen skal ske fra Veronavej, se kortbilag 2. Veronavej er en lukket boligvej med få boliger, der forventes derfor en rolig trafikafvikling. Der skal etableres to parkeringspladser i tilknytning til hver bolig, for at undgå langtidsparkering på boligvejen. Der sættes ikke krav om etablering af stier inden for lokalplanområdet, da området kun er 0,3 hektar og er omgivet af eksisterende boliger og en kirkegård. Der er ingen eksisterende stier, som støder op til lokalplanområdet.



Billedet viser Veronavej, set mod lokalplanområdet.

Klima

Lokalplanområdet ligger inden for et område, der er vurderet til at kunne blive udsat for oversvømmelse fra kloakken. Både fra spildevandskloakken og regnvandskloakken. Ved store regnhændelser, er der flere steder i Hedensted risiko for opstuvet spildevand på terræn, da fælleskloakken oplever kapacitetsproblemer. En forøgelse af tilledningen af regnvand til fælleskloakken, vil forøge risikoen for spildevand på terræn. Afledningsretten fra lokalplanområdet er 0,3. Den mængde tag- og overfladevand, der overskrider afledningsretten til Hedensted Spildevands ledninger skal kunne håndteres inden for lokalplanens område. Der er udarbejdet en plan for håndteringen af overfladevandet inden for lokalplanområdet samt en geoteknisk rapport. På den baggrund sættes der i lokalplanen krav om etablering af nedsivningsløsninger, det kan fx være faskiner, permeable belægninger og infiltreringsbrønde i forbindelse med lavninger eller regnvandsbede.

Klimavand sikres på egen grund ved hjælp af lavninger, som med fordel kan kombineres med den øvrige regnvandshåndtering, så naboer ikke generes af overfladevand ved skybrud og perioder med meget nedbør.

Beplantning

Eksisterende beplantning i skellet mod kirkegården skal bevares af hensyn til kirkegården, således den bevare sin karakter og forbliver uforstyrret. Der må dog gerne ske genplantning, beskæring og udtynding. Jorden består af fedt ler, der sættes derfor krav om at højden på løvfældende træer og buske ikke må overstige 2/3 af afstanden til nærmeste bygning, da det ellers drastisk forøger risikoen for sætningsskader på boligerne.

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 udlægge området til boliger i form af tæt-lav bebyggelse.
- at sikre området etableres ud fra en samlet bebyggelsesplan.
- at sikre boligerne indpasses i de eksisterende omgivelser, herunder kirkens næromgivelser.
- at sikre der etableres den nødvendige regnvandshåndtering.

§ 2 Område- og zonestatus

§ 2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 22y, 22ø og 22aa Hedensted By, Hedensted, samt alle matrikler, som udstykkes efter lokalplanens endelige vedtagelse.

§ 2.2

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og forbliver i byzone efter lokalplanens endelige vedtagelse.

§ 3 Arealanvendelse

§ 3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til tæt-lav boliger i form af dobbelthuse.

§ 4 Udstykninger

§ 4.1

Der må kun foretages udstykning og sammenlægning af matrikler i overensstemmelse med principperne på kortbilag 2.

§ 4.2

Ingen grunde må udstykkes mindre end 300 m².

§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold

§ 5.1

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

§ 5.2

Der skal anlægges mindst 2 parkeringspladser i tilknytning til hver bolig.

§ 6 Tekniske anlæg

§ 6.1

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

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

Bebyggelses skal tilsluttes Hedensted Spildevands kloaknet i henhold til Hedensted kommunes gældende spildevandsplan.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

§ 7.1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 % for det enkelte jordstykke.

§ 7.2

Bebyggelse må maksimalt opføres i 1 etage.

§ 7.3

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 6 meter over byggemodnet terræn, målt efter reglerne i det til enhver tid gældende bygningsreglement.

Der kan fastsættes et niveauplan i forbindelse med byggetilladelse efter bygningsreglementets bestemmelser.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

§ 8.1

Tage skal opføres med sadeltag. Taghældningen må maksimalt være 30 grader.

Carporte, udhuse og lignende er undtaget heraf.

§ 8.2

Tage skal være af tegl, beton, skifer eller tagpap med listedækning.

§ 8.3

Tage skal være sorte eller grå, og må ikke være blanke eller reflekterende. Solceller og solfanger er undtaget, se § 6.1.

§ 8.4

Der må ikke etableres kviste.

§ 8.5

Facader og gavle skal udføres som murværk i tegl. Mindre facade partier, dog ikke gavle, kan udføres som lette facader af træ, glas, aluminium, zink, kompositmaterialer eller lignende.

Afskærmning om affaldspladser, udhuse og carporte må opføres i sort træ eller komposit.

§ 8.6

Der må ikke opføres garager, drivehuse og udestuer.

§ 9 Ubebyggede arealer

§ 9.1

Inden for lokalplanområdet må de ubebyggede arealer ikke anvendes til oplag og henstilling af campingvogne, både og ikke indregistrerede køretøjer.

§ 9.2

I lokalplanområdet må der ikke ske langtidsparkering af lastbiler.

§ 9.3

Antenner og paraboler må kun opsættes på terræn og maksimalt have en højde på 1,5 meter målt fra terræn.

Der må ikke opstilles solfangere eller solceller på terræn.

§ 9.4

Det tag- og overfladevand der overskrider den tilladte afledningret skal nedsives inden for lokalplanområdet. Det kan fx være ved hjælp af faskiner, permeable belægnings og infiltreringsbrønde i forbindelse med lavninger eller regnvandsbede.

§ 9.5

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 0,5 m og herfra med et anlæg på maks. 1:1,5.

I forbindelse med anlæg til håndtering af regnvand, må der foretages den nødvendige terrænregulering, for at sikre vandets tilløb til faskiner, grøfter, trug og lign. tekniske anlæg, samt for at sikre regnvandet ikke løber over skel.

§ 9.6

Eksisterende beplantning i skel mod kirkegården skal bevares, se kortbilag 2.

Der må gerne ske genplantning, uddynding og beskæring af beplantningen.

§ 9.7

Løvfældende træer og buske må ikke blive højere end 2/3 af deres afstand til bygninger.

§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

§ 10.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet Hedensted Spildevands kloaknet, samt alment vandværk.

§ 10.2

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

§ 10.3

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før den er tilsluttet et anlæg til håndtering af overfladevand, såfremt afledningsretten overskrides.

§ 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 kommunalbestyrelsen 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 områdets fællesarealer samt fælles regnvandsløsninger. Grundejerforeningen skal efter overtagelse af fællesarealer tillige forestå etablering af eventuelle nyanlæg indenfor fællesområderne. 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

Der findes ingen servitutter på ejendommene.

§ 12.2

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 forsyningsselskaber 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.

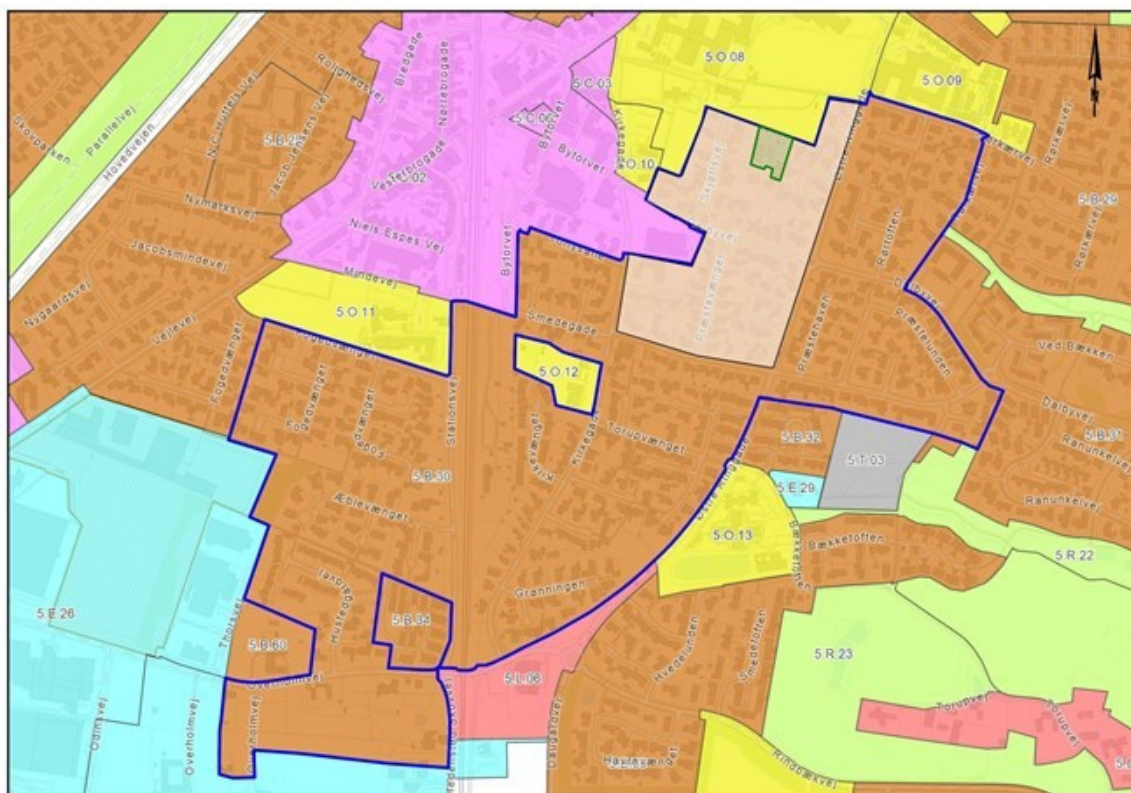
Redegørelse for kommuneplan 2021-2033

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.

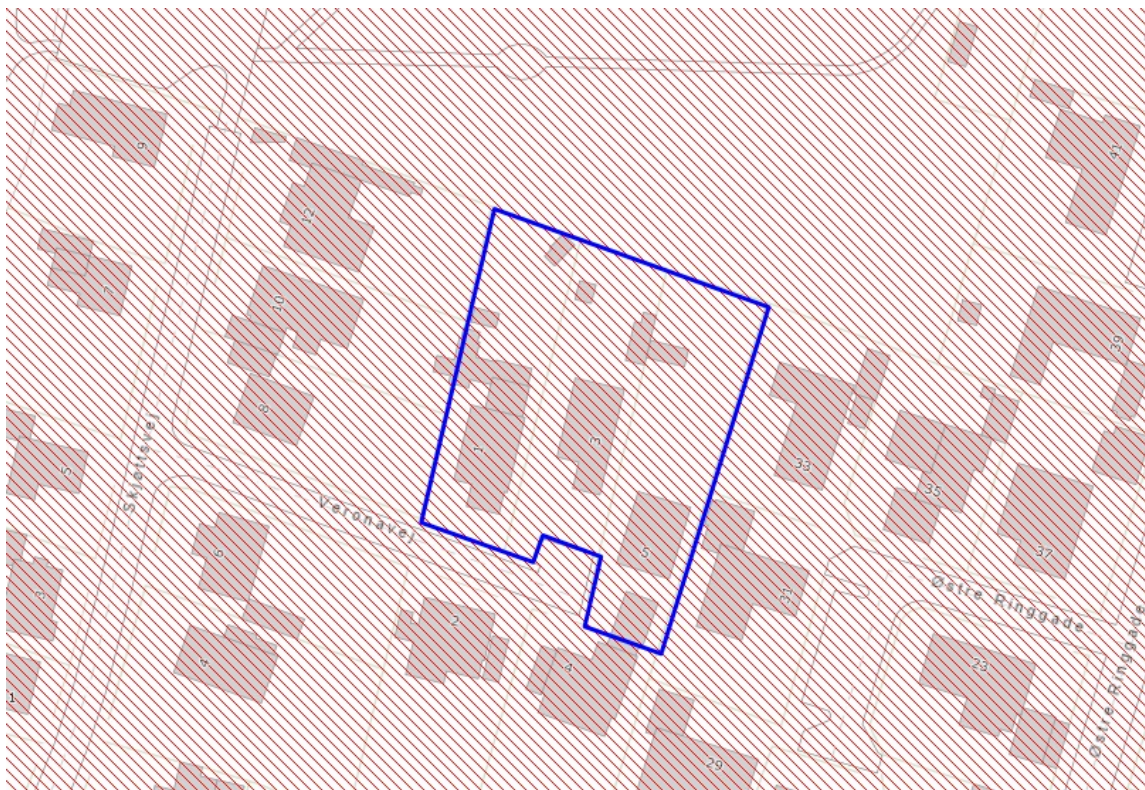
Lokalplanområdet er ifølge Hedensted Kommuneplan 2021–2033 beliggende i rammeområde 5.B.30 - Midtbyen Sydøst og udlagt til boligområde med åben-lav boligbebyggelse med en maks. bebyggelsesprocent på 30, maks. 2 etager og maks. 8,5 meter i højden.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanrammen, da lokalplanen udlægger arealet til tæt-lav boligbebyggelse. På den baggrund udarbejdes kommuneplantillæg nr. 1, der udlægger området til et blandet boligområde med en bebyggelsesprocent på 40. Det betyder at bestemmelserne ændres så den specifikke anvendelse angives til boligområde og bebyggelsesprocenten hæves fra 30% til 40%. Der er i området tilsvarende tæt-lav bebyggelse, hvor området samtidig ligger tæt på bymidten. Det er derfor hensigtsmæssigt, at området vest for Østre Ringgade og nord for Præstegårdsvej udlægges til et blandet boligområde. Kommuneplantillægget omfatter derfor et større område end selve lokalplanområdet.



Den blå afgrænsning er den eksisterende kommuneplanramme 5.B.30, den beige skravering er den nye kommuneplanramme, der udlægger området til blandet boligområde og den grønne skravering er lokalplanområdet.

Retningslinje 1.1 Byzone



Retningslinje 1.1 med lokalplanafgrænsning markeret med blå.

Centerbyerne er kendetegnet ved at være kommunens største handelsbyer, og ved at være dynamoer i forhold handel og bosætning i kommunen.

For retningslinjen gælder følgende:

1.1.1 Byudvikling skal, som en altovervejende hovedregel, ske indefra og ud.

1.1.4 Byudvikling skal som hovedregel kun foregå på den ene side af overordnede veje.

1.1.5 De nære landskaber til motorveje og øvrige fjerntrafikveje kan kun bebygges, såfremt det sker på baggrund af en kvalitativ helhedsplanlægning.

Lokalplanområdet er beliggende i et eksisterende boligområde med en central placering i Hedensted, som er en af kommunens centerbyer. Områdets anvendelse forbliver forsat boliger, men i form af dobbelthuse fremfor parcelhuse. Det forventes at give nye bosætningsmuligheder med en central beliggenhed. Området er beliggende i byzone og forbliver i byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.

Det vurderes derfor at være i overensstemmelse med retningslinjen.

Retningslinje 7.1 Støj



Retningslinje 7.1 med lokalplanafgrænsning markeret med blå.

I planlægningen skal det sikres, at konflikter mellem støjbelastede arealer og arealer til støjfølsom anvendelse forebygges, ved på den ene side at sikre virksomheder gode udviklingsmuligheder og sikre god infrastruktur m.m. og på den anden side at beskytte borgere mod støj fra støjende virksomheder, anlæg, aktiviteter og veje.

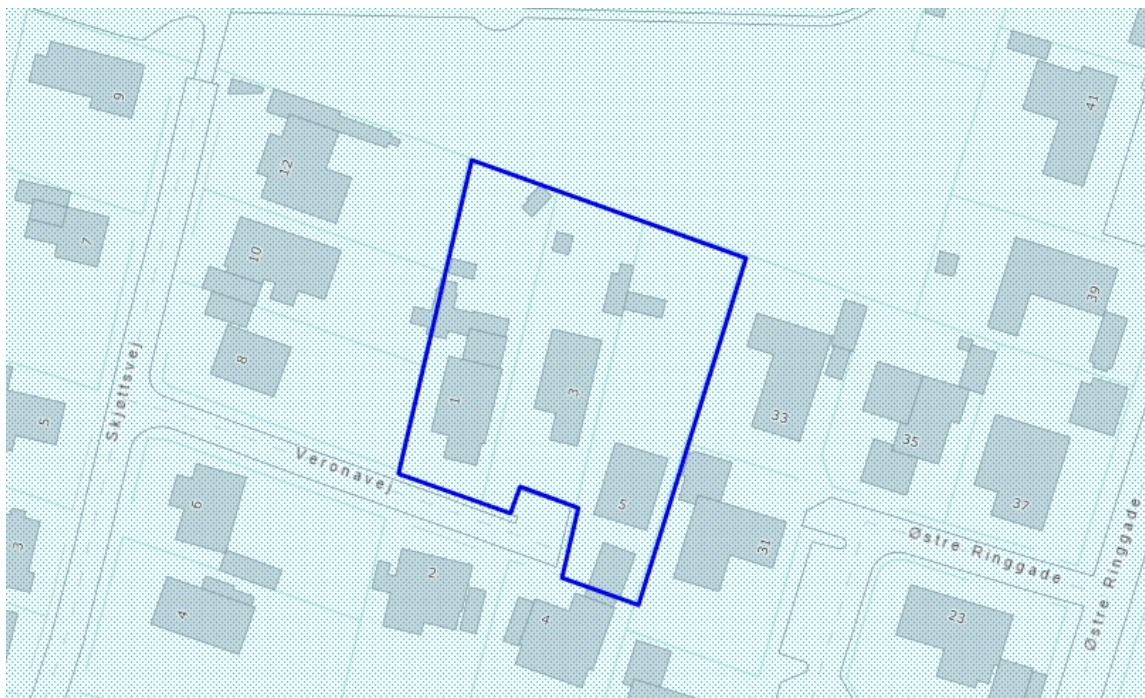
For retningslinjen gælder følgende:

7.1.2 Støjbelastede arealer må kun udlægges til støjfølsom anvendelse, hvis den fremtidige anvendelse kan sikres mod støjgener.

Lokalplanområdet ligger i støjzonen for akkumuleret støj, som omfatter den samlede støjpåvirkning fra en række støjklender som trafik, erhverv og støjende fritidsaktiviteter. Lokalplanområdet ligger meget centralt i Hedensted tæt på bymidten og opad kirkegården. Der er ingen støjende virksomheder eller fritidsaktiviteter i nærheden. I nærheden er der to større veje, henholdsvis Østre Ringgade cirka 80 meter fra lokalplanområdet og Kirkegade 200 meter fra lokalplanområdet. Begge veje har en rolig trafikafvikling, hvor Kirkegade har en gennemsnitshastighed på 26 km/t og en årsdøgnstrafik på 3488 biler i døgnet (2016), og Østre Ringgade har en gennemsnitshastighed på 34 km/t og en årsdøgnstrafik på 3002 biler i døgnet (2017). Den lave gennemsnitshastighed skyldes eksisterende bump, chikaner og en rundkørsel hvilket, sammen med eksisterende bebyggelse mellem lokalplanområdet og vejene, har en afbødende effekt. Når det sammenholdes med afstanden mellem lokalplanområdet og vejene vurderes det, at lokalplanområdet ikke støjpåvirkes af vejene.

Lokalplanen vurderes derfor at være i overensstemmelse med retningslinjen.

Retningslinje 9.2 Klimatilpasningsområde



Retningslinje 9.2 med lokalplanafgrænsning markeret med blå.

Klimatilpasningsområder er arealer, som risikerer at blive udsat for periodevise oversvømmelser som følge af klimaforandringerne frem til år 2100. Kortet viser to mulige oversvømmelsesscenarier; oversvømmelse fra søer, åer og havet og oversvømmelse af kloaknettet kortlagt af Hedensted Spildevand A/S.

For retningslinjen gælder følgende:

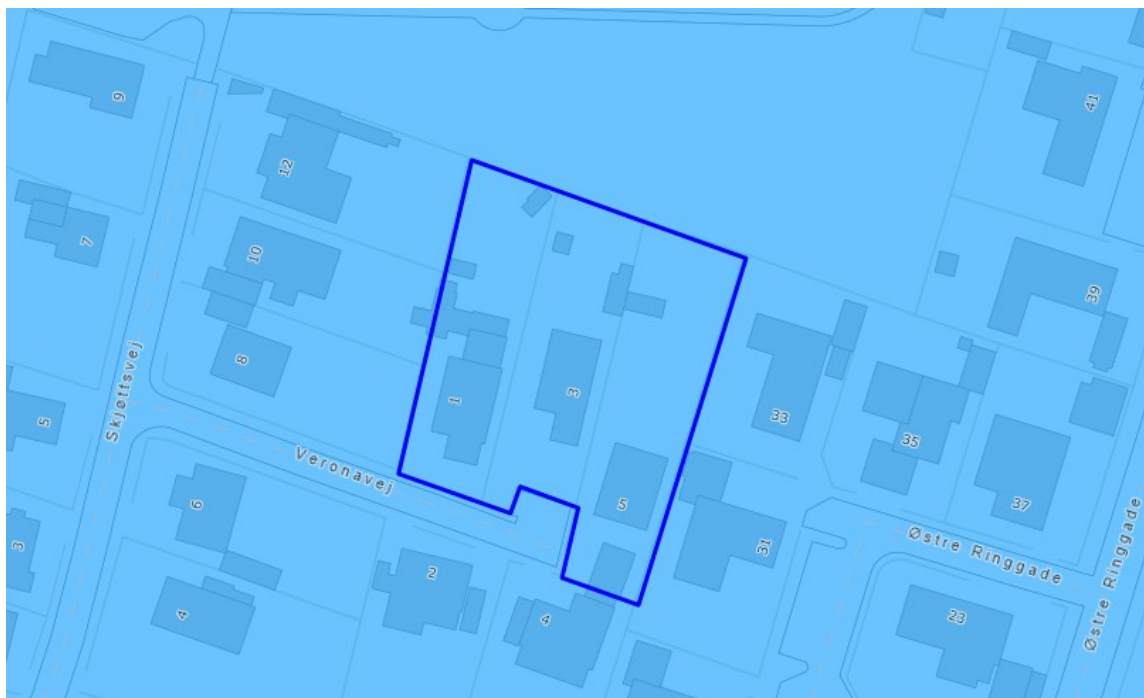
9.2.1 Ved byudvikling og omdannelse af de eksisterende byer inden for klimatilpasningsområderne skal der redegøres for hvordan de langsigtede klimændringer med ændret nedbørs- og vandstandsforhold imødegås.

9.2.2 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.

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

Lokalplanområdet er udsat for oversvømmelse fra regnvands- og spildevandskloakken. Der sættes i forbindelse med lokalplanen krav til håndtering af overfladevand og mængden der må udledes til fælles systemet. En del af overfladevandet skal derfor håndteres på egen grund. Der er derfor taget højde for de nødvendige afværgeforanstaltninger i lokalplanen. Lokalplanen vurderes derfor at være i overensstemmelse med retningslinjen.

Retningslinje 10. Drikkevand



Retningslinje 10 med lokalplanafgrænsning markeret med blå.

Lokalplanen ligger inden for et området med drikkevandsinteresser.

For retningslinjen gælder følgende:

10.1 Områder med særlig drikkevandsinteresse (OSD) og indvindingsoplande for almene vandforsyninger skal i kommuneplanlægning friholdes for virksomhedstyper eller anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening. Forbuddet gælder ikke arealer, som allerede er udlagt i kommuneplanen for disse virksomhedstyper og anlæg. Forbuddet kan dog fraviges, såfremt der i en grundvandsredegørelse er redegjort for, at faren for forurening af grundvandet kan forebygges, samt at der er en særlig planmæssig begrundelse for placeringen, og at alternative placeringer er undersøgt, men ikke fundet mulig.

10.2 Områder med boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) skal friholdes for udlæg til en arealanvendelse, der medfører en øget fare for forurening af grundvandet. Områderne skal ligeledes friholdes for ny byudvikling.

10.3 Der kan normalt ikke gives tilladelse til nye indvindinger af grundvand indenfor OSD til andre formål end drikkevand.

Lokalplanområdet ligger hverken inden for særlige drikkevandinteresser, indvindingsoplande eller boringsnære beskyttelsesområder. Lokalplans anvendelse til boliger vurderes derfor, at være i overensstemmelse med retningslinjen.

Retningslinje 11.2 Skovrejsningsområder



Retningslinje 11.2 med lokalplanafgrænsning markeret med blå.

For retningslinjen gælder følgende:

11.2.2 I områder hvor skov er uønsket, må der ikke ske skovtilplantning.

Lokalplanområdet er omfattet af skovrejsning uønsket, hvilket vurderes at være i overensstemmelse med lokalplanens anvendelse.

Lokalplanen vurderes derfor at være i overensstemmelse med retningslinjen.

Retningslinje 11.4 Geologi



Retningslinje 11.4 med lokalplanafgrænsning markeret med blå.

Det fremgår af redegørelsen til retningslinjen at geologiske bevaringsværdier kan defineres som landskaber, herunder kystlandskaber, og natur- eller menneskeskabte profiler, hvis geologiske opbygning og fremtræden dokumenterer væsentlige træk af landets geologiske dannelse og de geologiske processer, der fortsat omformer landskabet. Bevaringsværdierne kan for eksempel være landskaber skabt af istidens gletsjere. Det kan også være blotlagte profiler gennem nogle af de mange sedimenter, der sammen med grundfjeldet opbygger Danmarks undergrund.

For retningslinjen gælder følgende:

11.4.1 Værdifulde geologiske landskabstræk, deres indbyrdes overgange og sammenhænge, skal sikres.

Lokalplanområdet inden for interesseområde nr. 89 'Løsning Hedeslette', som er udpeget af Staten. Det er defineret ved at være en smeltevandslette ved den Østjyske Israndslinje. Lokalplanområdet ligger centralt i byen, hvor det er omringet af eksisterende bebyggelsesmasse, hvorfor det vurderes, at lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjen.

Retningslinje 12.2 Kulturhistoriske Bevaringsværdier



Retningslinje 12.2 med lokalplanafgrænsning markeret med blå.

Hedensted Kommune har en række kulturhistoriske bevaringsværdier som omfatter både bevaringsværdige bygninger, fredede bygninger, kirkeomgivelser, arealfredninger og kirkefredninger.

Hedensted Kommune betragter de kulturhistoriske bevaringsværdier som væsentlige elementer i bymiljøer, landsbyer og landskabet. Bevaringsværdierne giver karakter og kvalitet til omgivelserne. Disse kvaliteter er en ressource for historiefortælling og oplevelse af det konkrete sted og er dermed et udviklingspotentiale for bosætning, erhvervsudvikling og turisme, som skal indgå i overvejelserne i forbindelse med ny planlægning eller omdannelse af det enkelte område.

For retningslinjen gælder følgende:

12.2.1 Bevaringsværdige bygninger skal som udgangspunkt bevares og beskyttes gennem formidling, planlægning og administration.

12.2.2 Kirkernes nærmiljø skal tilpasses samspillet med kirken og de kirkelige anlæg. Kirkernes ofte markante synlighed i omgivelserne skal bevares.

12.2.3 Inden for beskyttelseszonerne omkring kirkerne kan der kun opføres bebyggelse hvis det kan ske uden, at hensynet til kirkernes landskabelige beliggenhed eller samspil med bymæssigt miljø herved tilsidesættes.

Lokalplanområdet ligger inden for Hedensted Kirkes næromgivelser, hvor kirkebygningen opfattes som det dominerende bygningselement. De eksisterende tre parcelhuse og de tilhørende carporte o.l. inden for lokalplanområdet nedrives og erstattes med 8 tæt-lav boliger. Der er i lokalplanen sat særlige krav til tilbebyggelsen udseende og omfang for at

sikre helhedsvirkningen omkring kirken. Hertil er der sat krav til bevaring af eksisterende beplantning mod kirkegården, da den har en afskærmende effekt samt vurderes vigtig for værdien og oplevelsen af kirkegården.

Retningslinje 13.2 Stier

For retningslinjen gælder følgende:

13.2.1 I alle lokalplaner skal behovet for stiforbindelser afklares og redegøres for forholdet til det omkringliggende stinet med særligt fokus på at skabe sammenhænge.

Lokalplanen udlægger området til boliger, der er ingen tilstødende stier i området. Lokalplanområdet er et lille område på 0,3 ha, som er omringet af eksisterende boliger og en kirkegård, der vurderes ikke at være behov for, at etablere stier inden for området. Der sættes derfor ikke krav om stier i lokalplanen.

Lokalplanen vurderes derfor at være i overensstemmelse med retningslinjen.

Retningslinje 13.3 Parkering

For retningslinjen gælder følgende:

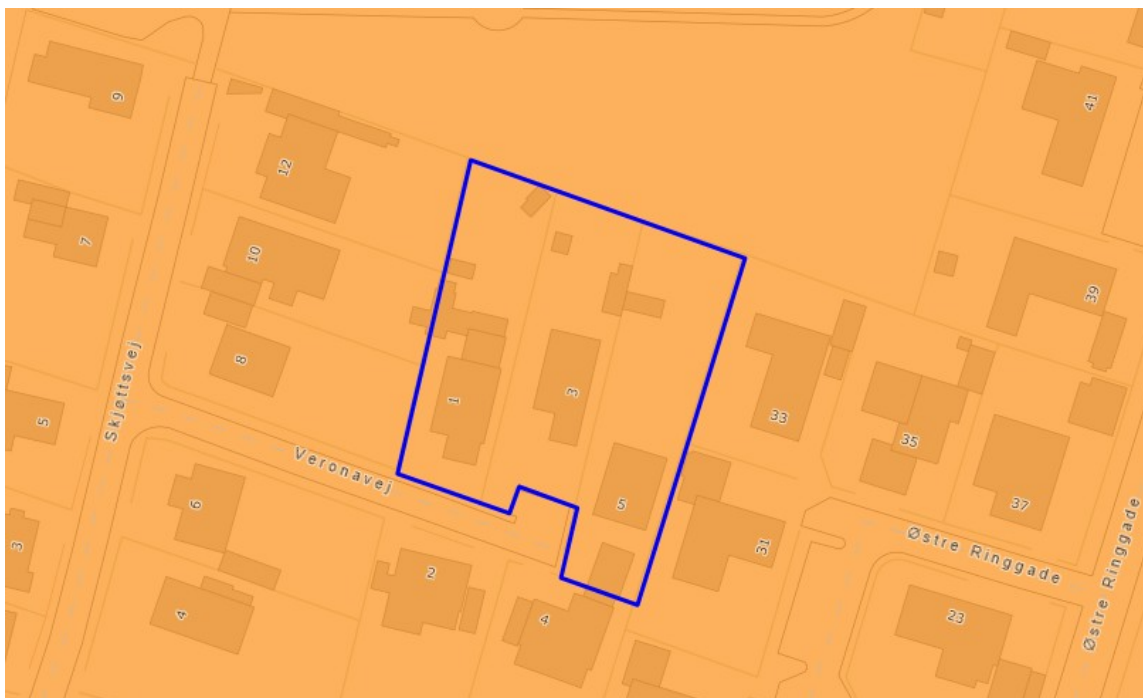
13.3.1 Retningslinjer for hvilke krav til parkering, der vil kunne forventes at kommunalbestyrelsen vil fastsætte krav om ved nybyggeri, tilbygning og ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse, kan findes på kommunens hjemmeside.

13.3.2 Ud over parkeringspladser til biler kan der stilles krav om etablering af parkering til cykler, knallerter, motorcykler og lignende.

13.3.3 Kravet vurderes og fastlægges endeligt i forbindelse med udstedelse af byggetilladelse, med mindre en lokalplan, byplanvedtægt eller en reguleringsplan efter tidligere gældende byggelove fastsætter andre bestemmelser om parkering.

Lokalplanen sikre at der etableres den nødvendige parkering. Lokalplanen vurderes derfor at være i overensstemmelse med retningslinjen.

Retningslinje 14.6 Solceller



Retningslinje 14.6 med lokalplanafgrænsning markeret med blå.

For retningslinjen gælder følgende:

14.6.1 Solcelleanlæg kan ikke placeres inden for de negativt udpegede områder som vist på retningslinjekortet. Inden for de neutrale områder vil en placering afhænge af en konkret vurdering af det konkrete projekt.

14.6.2 Nye solcelleanlæg skal som hovedregel placeres med en minimum afstand til boliger på 200 meter.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone, hvor lokalplanen ikke muliggøre større solcelleanlæg.

Lokalplanen vurderes derfor at være i overensstemmelse med retningslinjen.

Lokalplanens konsekvenser for nærområdet

Området er beliggende i et eksisterende boligområde og opføres i lignende arkitektur, hertil ligger lokalplanområdet inden for Hedensted Kirkes næromgivelser. Der er derfor sat særlige krav til bebyggelsens udseende og omfang, samt bevaring af eksisterende beplantning mod kirkegården. Boligerne skal etableres som et-plan boliger med en højde på maksimalt 6 meter med sadeltag og muret gavle, dertil skal tagmaterialet være mørkt og uden glans. Den nye bebyggelse vurderes ikke at medføre væsentlige ændringer i boligmiljøet for nærområdet.

Der kommer 5 boliger mere, hvorved der forventes en let forøgelse af trafikken på gaden, der er dog tale om en lukket villavej, hvor der etableres to parkeringspladser i tilknytning til hver bolig. Der forventes derfor en rolig trafikafvikling.

Teknisk forsyning

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er på nuværende tidspunkt forsynet med fjernvarme, og der er ikke tilslutningspligt til et kollektivt varmforsyningsanlæg.

Vandforsyning

Lokalplanområdet vandforsynes fra Hedensted Vandværk.

Spildevand

Lokalplanområdet er i kommunens gældende spildevandsplan udlagt til fælleskloakeret, hvilket ikke ændres i forbindelse med denne lokalplan. Det må forventes, at området på et tidspunkt omlægges til separat kloakering, da den lagsigtede strategi inden for spildevandsområdet, er at omlægge fælleskloak til separat kloak. Der vil ske en mindre forøgelse af spildevandsmængden, da der bygges 8 boliger frem for de tre eksisterende. Det vurderes, at den øgedes spildevandsmængde, kan håndteres inden for udledningstilladelsen til Hedensted Renseanlæg.

Husspildevand håndteres af Hedensted Spildevand og ledes til rensning på Hedensted Renseanlæg.

Overfladevand

Lokalplanområdet ligger inden for et udpeget klimatilpasningsområde samt område med risiko for oversvømmelse fra spildevands- og regnvandskloakken. Lokalplanområdet skal derfor kunne håndtere større regnhændelser. Hvorledes større regnhændelser håndteres inden for lokalplanområdet, skal derfor tænkes ind i det samlede system til regnvand. Der er udarbejdet en plan for håndteringen af overfladevandet inden for lokalplanområdet. Der må inden for lokalplanområdet kun udledes 30 % af overfladevandet til fælleskloakken, det vil derfor være nødvendigt at håndtere regnvand på grunden, da befæstelsesgraden med tagarealer og belægning overstiger de 30 %.

Der er i forbindelse med lokalplanen udarbejdet en geotekniske rapport, der viser jorden under et lag af muld og jordfyld, består af aflejringer af senglacialt smeltesand samt skiftevist glacialt moræneler, ler og sand, til boringernes slutdybde 4 meter under terræn. Vandspejlet forventes at være svingende og nedbørsafhængigt. Ved endt borearbejde er vandspejlet registeret et frit vandspejl ca. 3,1-3,5 meter under terræn. Det vil være muligt at anvende forskellige typer af nedsivningsløsninger, eller udnyttelse af lavninger, hvor lavningerne i nedbørsrige måneder, periodevist, vil stå med vand på terrænoverfladen. Nedsivning kan ske ved faskiner eller infiltrationsbrønde i forbindelse med lavninger eller regnvandsbede. Hertil kan overfladevand fra belægningsarealer også løses med permeable belægnings, som optager regnvandet. Der skal her sikres, at bærelaget under belægningen udføres, således det tåler nedsivning.

Klimavand sikres på egen grund ved hjælp af lavninger, som med fordel kan kombineres med den øvrige regnvandshåndtering, så naboer ikke generes af overfladevand ved skybrud og perioder med meget nedbør. Lokalplanområdet er meget plan, hvor grundhøjderne holder sig inden for +/- 75 mm, byggeri placeres med en grundhøjde på cirka 15 centimeter over terræn, således eksisterende terrænforhold bevares.

Jordforhold

Den geotekniske rapport viser at jordforholdene gør fundering problematisk, da det er på ret fedt ler. Lerets volumen ændres med vandindholdet, og ændringer af volumen kan medføre sætningsskader. For at sikre byggeriet mod fremtidige sætningsskader skal et konstant vandindhold sikres. Det anbefales derfor blandt andet, at der sættes krav om at løvfældende træer og buske begrænses, således de ikke bliver højere end 2/3 af deres afstand til bygningen. Denne begrænsning er meget vigtig idet risikoen for skader ellers øges drastisk.

Renovation

- Husholdningsaffald hentes som udgangspunkt i skel
- Placering og adgangsveje til affaldsbeholdere skal indtænkes i planen
- Ved etageboliger eller tæt-lav skal der indtænkes en fælles løsning fra starten

Hedensted Kommunes regulativ for husholdningsaffald.

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

Naturbeskyttelse

Natura 2000

Der ca. 5,7 kilometer til nærmeste Natura 2000-område, som er Skove langs nordsiden af Vejle Fjord.

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

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

Miljøforhold

Støj

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

Området er et eksisterende boligområde, som i kommuneplanen er udlagt til boliger, der udlægges derfor ikke et nyt areal til boligformål. Boligområdet ligger i et villakvarter omkranset af boliger og kirkegård, hertil ligger det på en lukket boligvej. Der er cirka 80 meter til den nærmeste større vej, som er Østre Ringgade. Gaden har en rolig trafikafvikling ved hjælp af bump og chikaner, hvor den gennemsnitlige hastighed er 34 km/t. Lokalplanområdet vurderes derfor ikke at være støjbelastet.

Lugt, støv eller anden luftforurening

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

Området er et eksisterende boligområde, som i kommuneplanen er udlagt til boliger, der udlægges derfor ikke et nyt areal til boligformål. Boligområdet ligger i et villakvarter omkranset af boliger og kirkegård. Der ligger ingen industrivirksomheder i nærheden. Lokalplanområdet vurderes ikke at være belastet af luftforurening.

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.

Dette byzoneareal er ikke omfattet af områdeklassificering, jf. jordforureningslovens § 50 a.

Tilladelser fra andre myndigheder

Museumsloven

Jordfaste fortidsminder er omfattet af museumslovens kapitel 8. Ifølge museumslovens § 27 stk. 2 gælder følgende: Findes der under jordarbejde spor af fortidsminder, skal arbejdet standses, i det omfang det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til kulturministeren eller det nærmeste statslige eller statsanerkendte kulturhistoriske museum. Der gøres i øvrigt opmærksom på, at Museumslovens § 25 giver en bygherre mulighed for at bede det lokale kulturhistoriske museum om en udtalelse forud for anlægsarbejdets opstart.

Hedensted Kommune

- Godkendt vejprojekt i henhold til gældende vejregler.
- Tilladelse til håndtering af overfladevand.
- Byggetilladelse.
- Tilladelse til etablering af jordvarmeanlæg.

Samlet konklusion af miljøscreening

Det vurderes, at den samlede miljøpåvirkning inklusive de kumulative effekter af planforslagene 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. 1976 af 27/10/2021.

Planområdet har en central beliggenhed i Hedensted, hvor der er 200-300 meter til skole, børnehave, idrætshal, bibliotek og indkøb, derudover ligger det i en kort gåafstand til togstationen og busstoppesteder. Lokalplanområdet er beliggende i et eksisterende boligområde og opføres i lignende arkitektur og omfang. Bebyggelsen vurderes ikke at medføre væsentlige ændringer i boligmiljøet for nærområdets beboere. Der planlægges for 8 boliger, hvilket betyder at der kommer 5 boliger mere end i dag, hvorfor der forventes en let forøgelse af trafikken på gaden. Den nye vej inden for lokalplanområdet skal overholde gældende vejregler, særligt i forhold til oversigtsforhold og renovation. Af hensyn til omgivelserne skal der etableres to parkeringspladser i tilknytning til hver bolig. Der er tale om en lukket villavej med få boliger, der forventes derfor en rolig trafikafvikling, som ikke vil udgøre en væsentlig påvirkning. Området er en del af et eksisterende boligområde med en bynær beliggenhed, hvilket vurderes at være positivt.

Kommuneplanrammen erstatter en eksisterende åben-lav boligramme. En fortætning vurderes at ville ske over længere tid, og da området støder op til bykernen, forventes det ikke at medføre væsentlige ændringer. Der er eksisterende tæt-lav boliger inden for rammen, det vurderes, derfor at ændringen til blandet boligområde ikke vil være en væsentlig ændring.

Lokalplanområdet er et eksisterende boligområde, og forventes ikke at være påvirket af støj fra virksomheder, infrastruktur eller lign. Der kan forekomme støj og støv i anlægsfasen.

Planområdet er omfattet af det geologiske interesseområde "Løsning Hedeslette". Planområdet ligger inden i en eksisterende by, hvor det erstatter eksisterende boligbebyggelse, det vurderes derfor ikke at påvirke interesseområdet.

Området ligger inden for Hedensted kirkes næromgivelser, hvor lokalplanområdet støder op til kirkegården. Der skal derfor sættes særlige krav til bebyggelsen udseende, omfang og bevaring af eksisterende beplantning mod kirkegården. Der er ikke en kirkebyggelinje omkring kirken. Der er i lokalplanen lagt vægt på at boligerne indpasses i de eksisterende omgivelser. Boligerne skal derfor etableres med som et-plan boliger med en bygningshøjde på maksimalt 6 meter med sadeltag og muret gavle, dertil skal tagmaterialet være mørkt og uden glans.

Ændringen sker inden for eksisterende byzone. Det vurderes, at det ikke er relevant at vurdere påvirkning af og fra husdyrbrug. Der er ikke konstateret jordforurening på arealet, og det er ikke omfattet af områdeklassificering. Området er ikke udlagt til råstofgraveområde eller råstofinteresseområde i Region Midtjyllands Råstofplan 2020.

Lokalplanområdet er fælleskloakeret i Hedensted Kommunes Spildevandsplan 2015-2020, og området omfattet af den nye kommuneplanramme er primært fælleskloakeret og en mindre del separat kloakeret. Spildevand ledes til Hedensted Renseanlæg. Der vil ske en mindre forøgelse af spildevandsmængden fra lokalplanområdet, da der bygges 8 boligheder frem for de eksisterende 3. Lokalplanområdet leder på nuværende tidspunkt spildevand til det fælles kloakerede system. Det vurderes, at den øgedes spildevandsmængde inden for lokalplanområdet, kan håndteres inden for udledningstilladelsen til Hedensted Renseanlæg. Afledningsretten fra hele planområdet er 0,3. Det betyder at der må afledes vand fra et areal svarende til 30 % af planområdet til Hedensted Spildevands kloaksystem, det resterende skal håndteres på egen grund. Forøgelsen af bebyggelsesprocenten fra 30 til 40 forventes derfor ikke at påvirke spildevandssystemet negativt.

På sigt bliver dette område også separatkloakeret jf. Hedensted Spildevands prioriteringsplan. Når dette sker vil regnvandet skulle til Thorup Bæk, men denne udledning vil blive håndteret på det tidspunkt. Lokalplanområdet er beliggende i område med drikkevandsinteresser (OD). Der stilles derfor ikke skærpede krav til håndtering af overfladevand ifm. grundvandsbeskyttelse.

Hedensted Kommune har ikke registreret bilag IV-arter i området. På grund af arealets hidtidige anvendelse vurderes det ikke at være et velegnet levested for bilag IV-arter. Derfor vurderes det, at planlægningen ikke kan påvirke bilag IV-arter. Der er ikke registreret beskyttet natur på eller i umiddelbar nærhed af ejendommen. Der cirka 5,7 kilometer til nærmeste Natura 2000-område, som er Skove langs nordsiden af Vejle Fjord.

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.

Hedensted Kommune har foretaget en screening af planforslagene og har afgjort, at de 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 planforslagene fremlægges i offentlig høring.

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. 1976 af 27/10/2021 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.

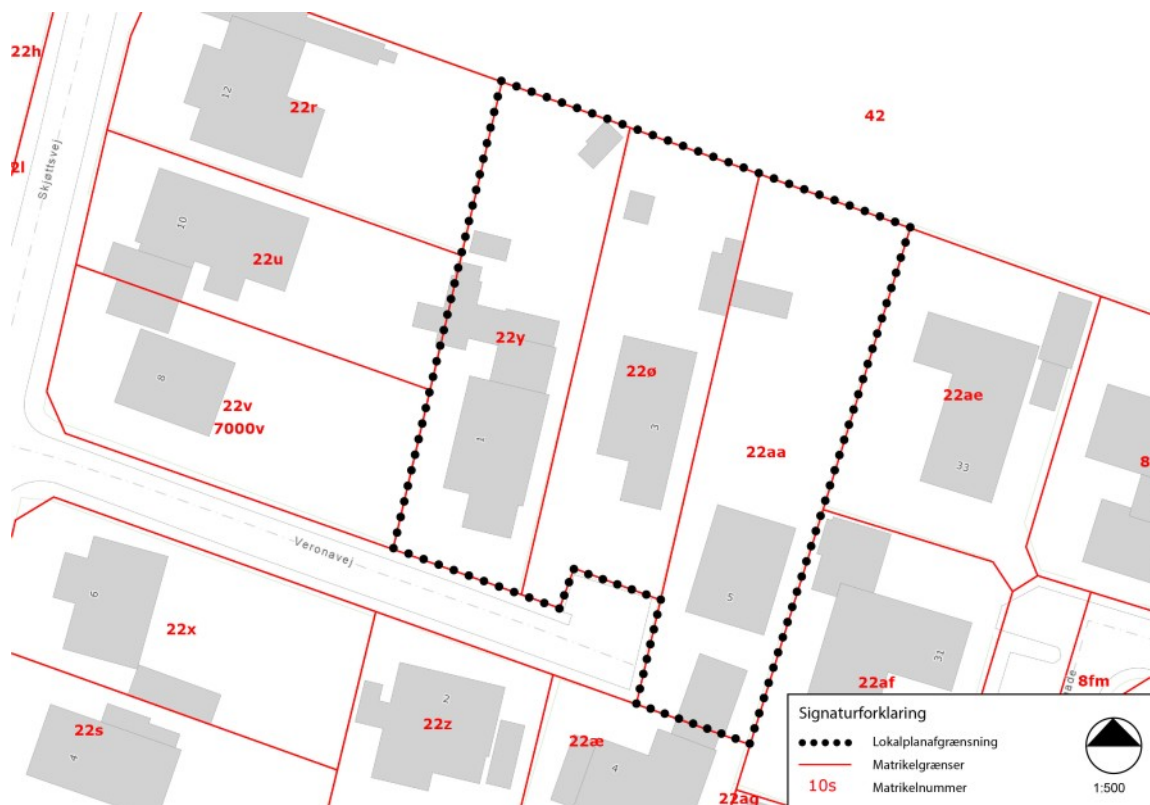
Klagefrist

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 - Matrikelkort



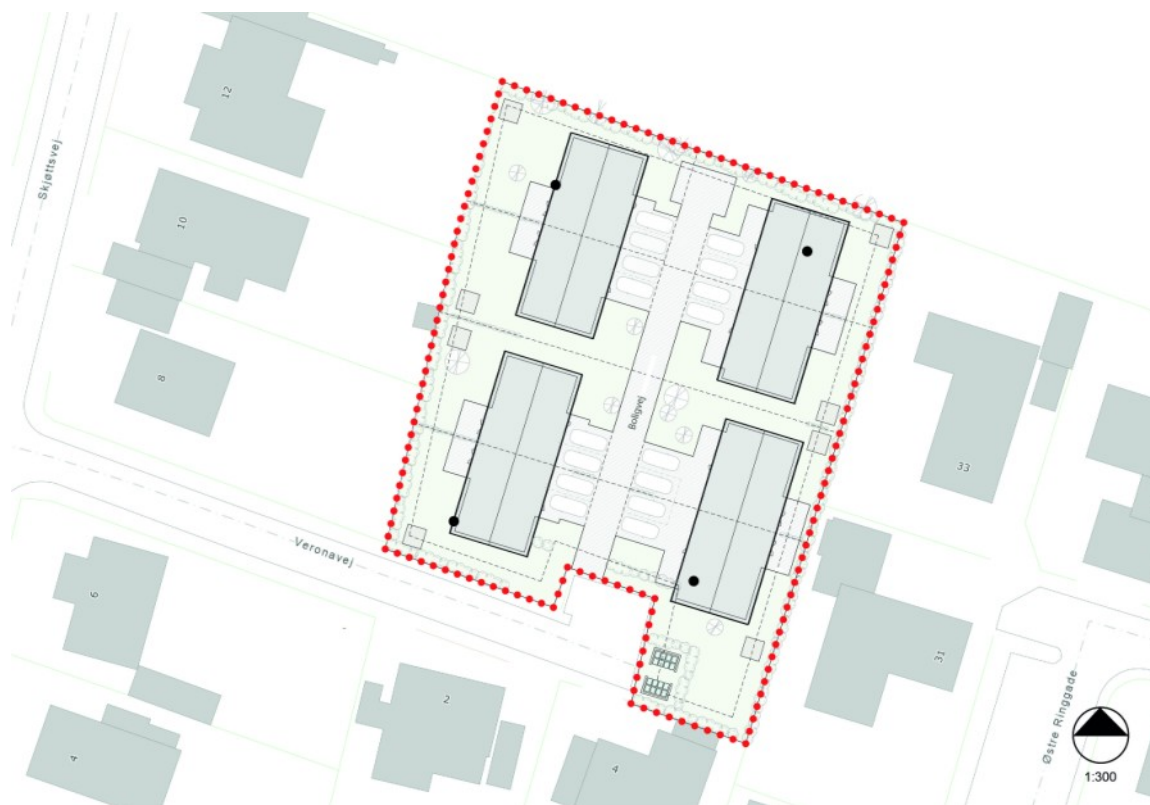
Kortbilag nr. 1 - Matrikelkort - Juridisk kort findes [her](#).

Kortbilag 2 - Lokalplankort



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

Kortbilag 3 - Illustrationsplan



Kortbilag nr. 3 - Illustrationsplan - Juridisk kort findes [her](#).

Vedtagelse

Forslag til Lokalplan 1167 er vedtaget af Hedensted Byråd den 15. december 2021 og offentliggøres efter reglerne herom i Lov om planlægning §§ 24-26.

På byrådets vegne

Kasper Glyngø

Steinar Eggen Kristensen

Borgmester

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 Kommunalbestyrelsen.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for at indsende bemærkninger og ændringsforslag er udløbet, kan Kommunalbestyrelsen 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, Kommunalbestyrelsen 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 heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen 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.

