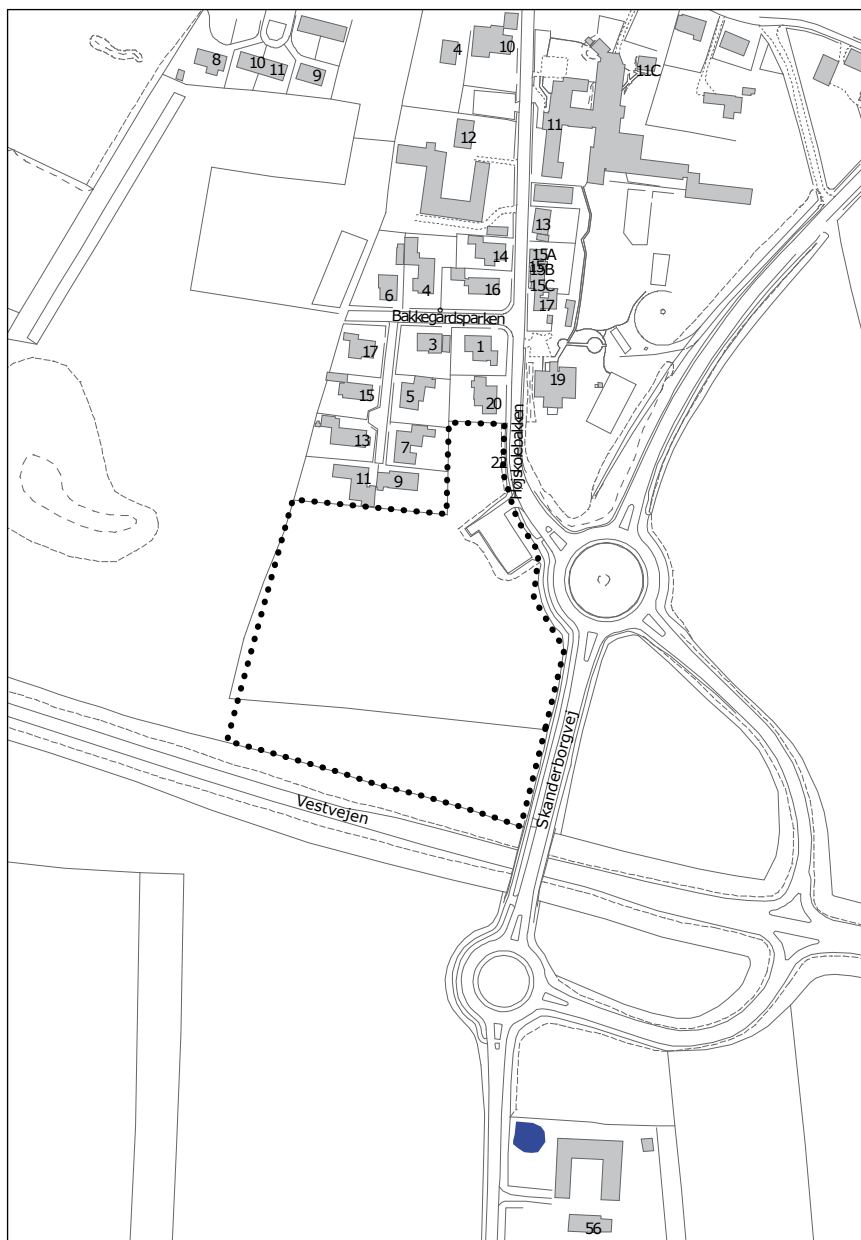


Lokalplan 1035

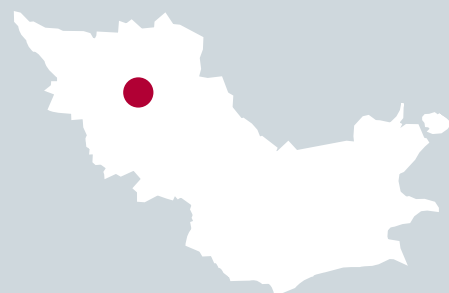
for et erhvervsområde på Højskolebakken i Uldum



HEDENSTED
KOMMUNE

Anmelder: Hedensted Kommune, Teknisk Afdeling, Tjørnevej 6-10, 7171 Uldum, Tlf. 79 75 50 00

Februar 2009



Indhold

Redegørelse	
Lokalplanens baggrund	3
Eksisterende forhold	3
Lokalplanens indhold	4
Forhold til Regionplanlægning	5
Forhold til Kommuneplanlægning.....	6
Anden planlægning.....	6
Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder	6
Miljøscreening.....	6
Lokalplanens bestemmelser	
§ 1 Lokalplanens formål	7
§ 2 Lokalplanens område og zonestatus	7
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse	7
§ 4 Udstykning	8
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold	8
§ 6 Tekniske anlæg.....	8
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering.....	9
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	9
§ 9 Ubebyggede arealer	10
§ 10 Støjforhold	11
§ 11 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	11
§ 12 Grundejerforening	11
§ 13 Påtaleret.....	11
§ 14 Servitutter og deklarationer.....	12
Vedtagelsespåtegning	12
Kortbilag	
Kortbilag 1 – Matrikelkort	13
Kortbilag 2 – Delområder	15
Kortbilag 3 – Arealanvendelse	17
Kortbilag 4 – Illustrationsplan	19
Bilag 1	21
Lovstof	
Vejledning	22
Lokalplanens retsvirkninger	22
Klagevejledning	23
Fremlæggelse og indsigelsesfrist	23

Læsevejledning

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

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

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

Copyright © Kort- og Matrikelstyrelsen og DDO®, Copyright COWI

Redegørelse

Lokalplanens baggrund

Da der er et ønske om flere erhvervsgrunde i Uldum, er det denne plans formål at skabe det fornødne plangrundlag til fortsat at sikre dette.



1: Pendlerpladsens placering



2: Nabo nord for området

Eksisterende forhold

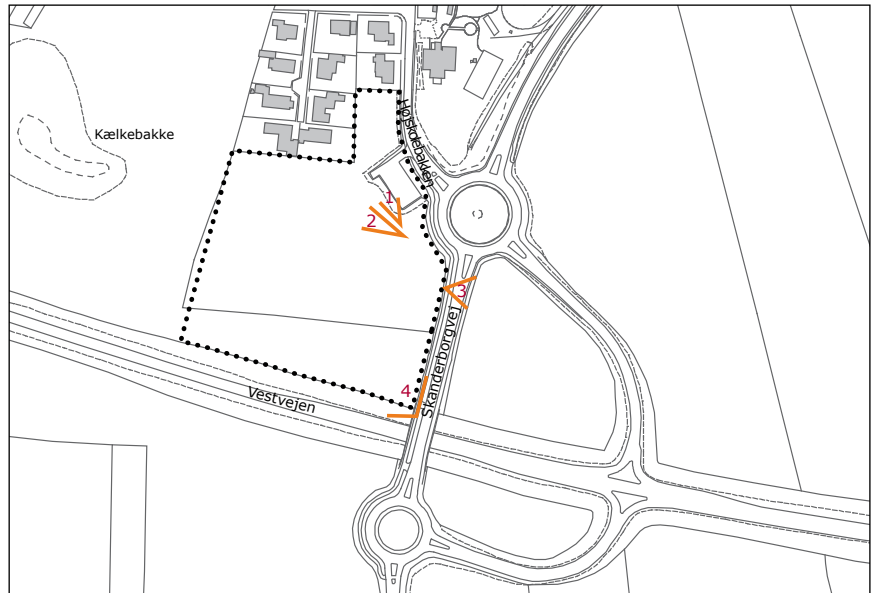
Lokalplanområdet ligger i den sydlige del af Uldum. Området afgrænses mod nord af et eksisterende boligområde, mod syd af Vestvejen, mod øst af Skanderborgvej samt mod vest af en mark, hvorpå der er kælkebakke.

Øst for lokalplanområdet er udlagt et stort erhvervsområde på ca. 40 ha. Her er bl.a. Jysk ved at opføre et centrallager.

Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 2,8 ha, hvoraf ca. 2,5 ha i dag dyrkes som landbrug. Resten anvendes til pendlerplads samt et areal ligger brak.

Terrænet er stort set jævnt. Området, hvor pendlerpladsen er placeret er dog hævet ca. 1 m i forhold til resten af arealet.

Lokalplanen ligger i kommuneplanens rammeområde 3.C.1.



3: Erhvervsområdet øst for lokalplanområdet

4: Lokalplanområdet set fra Skanderborgvej



Forhold til Regionplanlægning

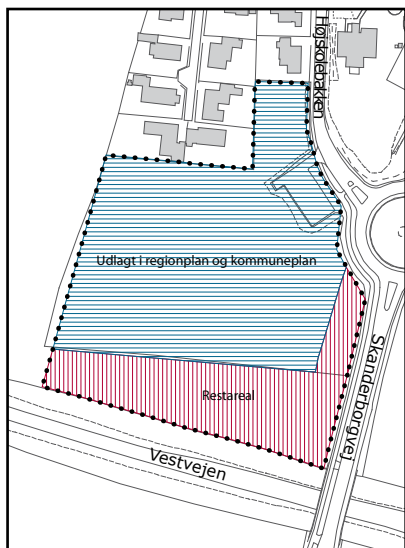
Lokalplanafgrænsning

Regionsplanens byudviklingsområdeafgrænsning og kommuneplanens ramme er blevet ændret således, at afgrænsningen er udvidet ned til Vestvejen og ud til Skanderborgvej. Denne ændring anses for at være en tilretning af afgrænsningen i forhold til de nye vejudlæg.

Kommuneplanens ramme og dermed også regionsplanens byudviklingsområdeafgrænsning er udlagt før etableringen af Vestvejen. Efter etableringen af Vestvejen er området mellem Vestvejen og rammeområdet blevet en form for restareal.

I forbindelse med etableringen af Vestvejen blev linjeføringen af Skanderborgvej ændret. Dette er højst sandsynligt grunden til, at restområdet ikke er medtaget i kommuneplanen og regionplanen.

Det vil derfor være naturligt at inddrage restarealerne i denne lokalplan.



Skovrejsning

I den syd/sydpøstlige del af lokalplanområdet er der i regionplanen udlagt et område til skovrejsning.

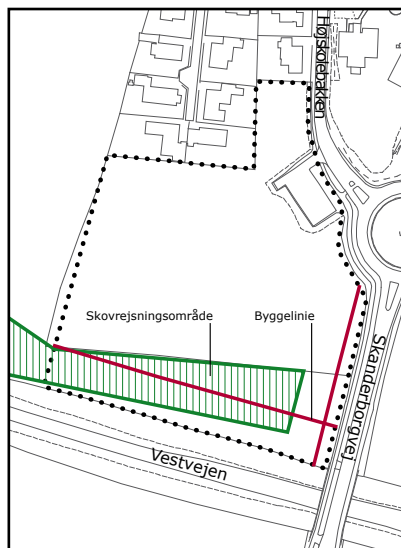
I regionplanen gælder denne retningslinje:

”Skovrejsningsområder skal beskyttes mod arealanvendelser og anlæg, der kan virke hindrende for skovtilplantning”.

En stor del af skovrejsningsområdet ligger inden for byggeliniepålagt areal i forbindelse med Vestvejen (se nedenstående skitse). Vejdirektoratet er vejmyndighed for Vestvejen og de vil ikke have skovrejsning på byggeliniepålagt areal. Derfor er det ikke muligt at have skovrejsning inden for det udlagte område og dermed indarbejdes skovrejsning ikke i nærværende lokalplan.

Fælles planlægningszone for støj

Størstedelen af lokalplanområdet ligger inden for den fælles planlægningszone for støj, hvilket primært skyldes vejstøj fra de omgivende hovedveje, Vestvejen og Skanderborgvej og rundkørslen.



Lokalplanområdet skal anvendes til kontor- og serviceerhverv og ifølge regionplanen er erhvervsområder som kontorer støjfølsom anvendelse. Dette betyder, at der i lokalplanens bestemmelser sikres, at regionplanretningslinjen overholdes. Hele planlægningszonen er ikke nødvendigvis støjbelastet over de vejledende grænseværdier, men afstanden til anlæg, der kan være støjende, gør det nødvendigt med en detaljeret dokumentation for støjforholdene.

Der er derfor fastsat bestemmelser til at sikre at støjgrænseværdier bliver overholdt på grundens primære opholdsarealer og på mindst én af hver bygningsfacader (se §11.4-11.5).

Vand

Hele lokalplanområdet ligger i indvindingsoplandet til Uldum Vandværk. Den sydpøstlige del af området ligger inden for område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Resten ligger i område med drikkevandsinteresser (OD).

I forbindelse med etableringen af erhvervsområdet øst for lokalplanområdet, hvor bl.a. JYSK har til huse, forpligtede kommunen sig til at finde en ny kildeplads for undgå risiko for forurening af drikkevandsressourcerne. Kommunen har iværksat undersøgelser med henblik på at finde en ny kildeplads til Uldum Vandværk.

OSD afgrænsningen er oprindeligt udlagt så den følger byzonens afgrænsning uden at tage hensyn til, at Vestvejen er placeret lige syd for lokalplanområdet. OSD afgrænsningen finjusteres, så den bliver sammenfaldende med Vestvejen, og det tidligere OSD område får status som OD.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Regionplanen.

Forhold til Kommuneplanlægning

Lokalplanafgræsning

Der henvises til afsnittet "Lokalplanafgræsning" under "Forhold til Regionplanlægning" på side 6.

En del af lokalplanområdet ligger i landzone.

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde 3.C.1 der i kommuneplanen er udlagt til centerformål, blandt bolig- og erhvervsbebyggelse.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen (Kommuneplan 1996-2004, tidl. Tørring-Uldum Kommune).

Anden planlægning

Støjforhold

Det ækvivalente støjniveau må i områderne ikke overstige følgende grænseværdier:

Dag	Tidspunkt	dB(A)
ma-fr	07:00-18:00	55
lø	07:00-14:00	55
ma-fr	18:00-22:00	45
lø	14:00-22:00	45
sø og helligdage	07:00-22:00	45
alle dage	22:00-07:00	40

Spildevand

Lokalplanen er omfattet af Spildevandsplanen for Hedensted Kommune. Ny bebyggelse skal separatkloakeres.

Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes med drikkevand fra Uldum Vandværk.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af varmeplanen for Hedensted Kommune, hvori området er planlagt forsynet med kollektiv varmforsyning.

Renovation og genbrug

Erhvervsaffald skal håndteres efter kommunens regulativ for erhvervsaffald. Dagrenovation skal håndteres efter kommunens regulativ for erhvervsaffald dagrenovation.

Ledninger

I området ligger TUK-NET lyslederkabel, og der tages hensyn til dette.

Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Jordbrugskommissionen

Det er en forudsætning for lokalplanens gennemførelse, at Jordbrugskommissionen for Region Midtjylland Øst ophæver landbrugspligten for ejendommene matr. nr. 6aq, 6ar og del af 6bk og 7000æ, Uldum By, Uldum, i det område, der er nævnt i § 2.

Fund og fortidsminder

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

Bygherrer skal være opmærksomme på arkæologiske og fossile fund. Hvis der under anlægsarbejde træffes på fortidsminder, andre kulturhistoriske anlæg eller findes usædvanlige naturhistoriske genstande, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet, og Horsens Museum skal underrettes.

Horsens Museum har foretaget en arkivalsk kontrol af lokalplanens område. Museet vurderer: "Der er ikke på forhånd kendskab til fortidsminder på selve arealet, men i forbindelse med etableringen af Vest-vejen har Vejle Museum udgravet en bronzealderbebyggelse umiddelbart syd for arealet". Det vurderes således, "da landskabsformen har indbudt til forhistorisk bebyggelse, at det må anbefales at få udført en arkæologisk forundersøgelse på arealet".

Miljøscreening

Der er foretaget screening af lokalplanen i henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer (lovbekendtgørelse nr. 316 af 5. maj 2004). I screeningen er det vurderet, hvorvidt planerne har væsentlig indvirkning på miljøet på en række områder (kulturarv, arkitektonisk arv, arkæologisk arv, materielle goder m.m.).

Screeningen viser, at miljøpåvirkningen fra dette planforslag er uvæsentlig. Der er således ikke krav om udarbejdelse af en miljøvurdering i henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer.

Lokalplanens bestemmelser

Hedensted Kommune. Lokalplan nr. 1035 for et erhvervsområde på Højskolebakken i Uldum

I henhold til lov om planlægning (jf. lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007 med senere ændringer) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at sikre:

- flere erhvervsgrunde i Uldum,
- at delområde A udlægges til mindre håndværksvirksomheder, kontor- og servicevirksomheder, jf. bilag 1,
- at delområde B udlægges til pendlerplads, forsinkelsesbassin og grønt område,
- at der sikres god tilpasning mellem lokalplanområdet og omgivelserne samt
- at hele området overføres fra landzone til byzone.

§ 2 Lokalplanens område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag nr. 1. Området omfatter matr. nr. 6aq, 6ar og del af 6bk og 7000æ, Uldum By, Uldum samt alle parceller, der efter den 09.07.2008 udstykkes herfra.
- 2.2 Lokalplanen inddeles i delområderne A og B.
- 2.3 En del af lokalplanområdet ligger i landzone. Med Byrådets endelige godkendelse og offentliggørelse af planen overføres landzonearealet, som er vist med lodret skravering på kortbilag nr. 1, til byzone.

§ 3 Lokalplanområdets anvendelse

- 3.1 Delområde A må kun anvendes til erhvervsformål i form af mindre håndværksvirksomheder, kontor- og servicevirksomheder. Delområdet må kun anvendes til erhvervstyper som angivet på bilag 1.
- 3.2 Hedensted Kommune kan tillade, at andre virksomheder kan etablere sig inden for lokalplanområdet. Det forudsætter, at virksomheder efter en konkret vurdering af tekniske forhold kan sidestilles med de på listen nævnte virksomheder samt, at virksomhederne er forenelige med lokalplanens formål, jf. §1.
- 3.3 I delområde A må der kun etableres virksomheder indenfor miljøklasse 1-3 jf. bilag 1.
- 3.4 Delområde B må kun anvendes til pendlerplads og grønt område. I området skal der placeres i forsinkelsesbassin i princippet som vist på kortbilag nr. 3.
- 3.5 Der må ikke etableres beboelse i lokalplanområdet.

§ 4 Udstykning

- 4.1 Grundene skal udstykkes i princippet som vist på illustrationsplanen på kortbilag nr. 4.
- 4.2 Området A må kun udstykkes til erhvervsgrunde.
- 4.3 Ejendommene i delområde A må ikke udstykkes med en grundstørrelse mindre end 1500 m² og større end 7000 m².

§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold

- 5.1 Der udlægges areal til nye veje i princippet som vist på kortbilag nr. 3.

Veje

- 5.2 Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Højskolebakken som vist på kortbilag nr. 3. Overkørslen skal udelukkende tjene som vejadgang til lokalplanområdet og pendlerpladsen. Den eksisterende vejadgang til pendlerpladsen nedlægges og fjernes.
- 5.3 Vej A-B udlægges i en bredde på 10 m.
- 5.4 Der må kun etableres én overkørsel til hver ejendom i området. Byrådet kan dog i særlige tilfælde dispensere fra denne bestemmelse.
- 5.5 Der udlægges en 4 m bred adgang til den afskårne del af matr. nr. 6bk, Uldum By, Uldum som principielt anvist fra punkt C til D på kortbilag 3.

Parkering

- 5.6 På hver ejendom skal der etableres parkeringsmulighed for min. 1 parkeringsplads pr. påbegyndt 50 m² etageareal eller så mange parkeringspladser, som der efter Byrådets skøn er behov for til den aktuelle virksomhedstype. Garage/carport medregnes som en parkeringsplads.
- 5.7 Parkeringsarealerne skal ligge udenfor de byggeliniepålagte områder B1 og B2 som vist på kortbilag nr. 3.

§ 6 Tekniske anlæg

- 6.1 El-ledninger, herunder ledninger til vejbelysning, skal fremføres nedgravet under terræn.
- 6.2 Affaldsbeholdere i forbindelse med bebyggelse må ikke være synlige fra gaden, men skal afskærmes med beplantning, hegn eller vægge, tilpasset den omkringliggende bebyggelse.
- 6.3 Området skal forsynes med kollektiv varmforsyning.
- 6.4 Området skal separatkloakeres.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50. Andel i fælles friarealer kan ikke medregnes ved beregning af bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom.
- 7.2 Den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 8,5 m målt fra oprindeligt eksisterende terræn.
- 7.3 Bebyggelsen må maksimalt opføres i 2 etager.
- 7.4 Bebyggelsen skal placeres minimum 2,5 m fra skel.
- 7.5 Langs Vestvejen pålægges en parallelbyggelinie på 35 m + 2xhøjdeforskelle + 1 m målt fra vejmidte. Langs Skanderborgvej pålægges en parallelbyggelinie på 17,5 m + 2xhøjdeforskelle + 1 m målt fra vejmidte. Byggelinierne B1 og B2 er vist på kortbilag nr. 3.
- 7.6 Inden for de byggeliniepålagte områder B1 og B2 må der ikke etableres bygninger og andre anlæg af fast karakter herunder støjvolde, parkeringspladser, køre- og oplagspladser og reklameskilte mv. uden vejbestyrelsens tilladelse.
- 7.7 Langs vand- og kloakledningerne pålægges en byggelinie på 2 m til hver side af ledningsmidten som vist på kortbilag nr. 2.
- 7.8 Der må på arealet mellem byggelinie B2 og byggelinje B3 ikke opføres nogen form for bebyggelse, ej heller carporte, skure, pavilloner eller lignende samt støjvolde og oplagspladser. Der må etableres parkeringspladser.
- 7.9 Langs vejen A-B pålægges en byggelinie på 5 m fra vejskel. Byggelinierne er vist på kortbilag nr. 3. Der må på arealet mellem vej og byggelinie ikke opføres nogen form for bebyggelse, ej heller carporte, skure, pavilloner eller lignende.
- 7.10 Terrænreguleringer på de enkelte grunde skal holdes inden for +/- 0,5 m. Afgravning eller påfyldning af terræn må ikke finde sted nærmere naboskel end 0,5 m og herfra med et anlæg på max. 1:1,5. Bygninger og udearealer skal tilpasses terrænet (fx med forhøjelse af soklen) og ikke omvendt. Hvis terrænreguleringer undtagelsesvis bliver nødvendige skal de godkendes af Byrådet i hvert enkelt tilfælde.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Der må ikke anvendes blanke, reflekterende tagmaterialer såsom glaserede og ædelengroberet tagsten samt metalplader. Natur og engroberet tagsten må anvendes.
- 8.2 Skiltning og reklamering skal foretages primært på hovedbygningen og tilpasses den enkelte bygnings arkitektur. Der må ikke reklameres for produkter og skiltes med virksomhed, som ikke

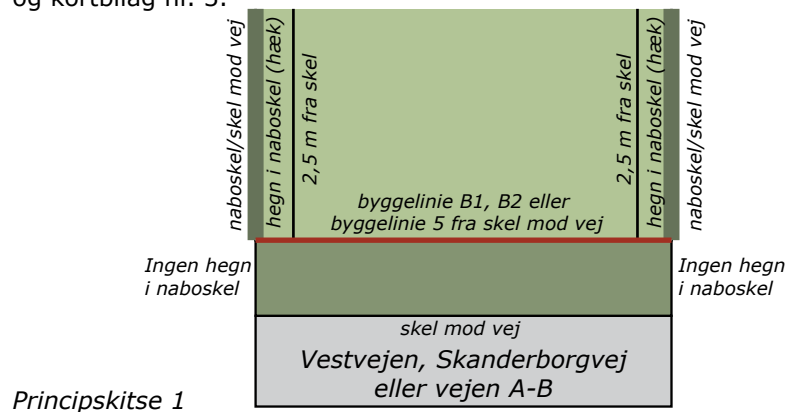
- 8.3 ligger på den pågældende ejendom.
Der kan opsættes et henvisningsskilt ved indkørslen til den enkelte ejendom.
- 8.4 Der må ikke opsættes lysreklamer, bevægelige skilte, flag, reklamepyloner og anden iøjnefaldende skiltning uden tilladelse fra Byrådet efter særskilt ansøgning herom.
- 8.5 Der må ikke opstilles skilte, friluftsreklamer, flag, udstilling m.v. på arealerne mellem byggelinierne og de overordnede veje.

§ 9 Ubebyggede arealer

- 9.1 Alle hegn i skel må kun etableres som levende hegn.
- 9.2 Inden for lokalplanområdet må der ikke henstilles både, campingvogne, uindregistrerede køretøjer m.v.
- 9.3 De ubebyggede arealer skal anlægges som plæne eventuel med spredte lave buske og trægrupper.

Delområde A

- 9.4 Mellem B1 og Vestvejen samt B2 og Skanderborgvej må der ikke etableres nogen form for hegn i naboskel samt i skel mod vej. Arealet mellem byggelinierne og vejskel langs vejene skal holdes i græs. Der må ikke etableres anden beplantning. Se principskitse 1 og kortbilag nr. 3.
- 9.5 Langs vejen A-B må der ikke etableres nogen form for hegn i naboskel samt i skel mod vej. Arealet mellem byggelinien og vejskel langs vejen skal fortrinsvis holdes i græs med mindre grupper af lave buske og opstammede træer. Se principskitse 1 og kortbilag nr. 3.



- 9.6 Befæstelsesgraden for den enkelte ejendom må ikke overstige 70 %. Såfremt denne befæstelsesgrad overstiges, så skal det overskydende tag- og overfladevand tilbageholdes eller forsinkes inden udledning til det offentlige spildevandsanlæg.
- 9.7 Ubebyggede arealer der anvendes til oplag af materiel, skal skærmes med beplantning eller lukket hegn mod omgivelserne. Dette gælder også overdækkede arealer.

§ 10 Støjforhold

- 10.1 De til enhver tid gældende grænseværdier for støjbelastning fra virksomheder, målt udendørs langs områdets afgrænsning skal overholdes.
- 10.2 Der må ikke etableres støjvold i lokalplanområdet.

§ 11 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

- 11.1 Ny bebyggelse må ikke uden Byrådets særlige tilladelse tages i brug før der er etableret de i § 5 nævnte veje.
- 11.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før tilslutning til kollektiv varmforsyning har fundet sted.
- 11.3 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før det i § 3.4 nævnte forsinkelsesbassin er etableret.
- 11.4 Ny bebyggelse i området må ikke tages i brug, før det er sikret, at støjgrænserne er overholdt i forhold til Vestvejen og Skanderborgvej.
- 11.5 Lokalplanens område ligger indenfor planlægningszonen for støj. Det skal derfor sikres, at bebyggelse til erhvervsformål ikke må tages i brug, før det er godtgjort, at støjgrænse niveauet jf. nedenstående tabel er overholdt på grundens primære opholdsarealer og på mindst én af hver bygningsfacader.

Område	Grænseværdi
Kontorer mv.	Lden 63 dB

§ 12 Grundejerforening

- 12.1 Der skal oprettes grundejerforening med medlemspligt for alle grundejere og lejere indenfor lokalplanområdet. Grundejerforeningen skal oprettes, når Byrådet kræver det.
- 12.2 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Byrådet.
- 12.3 Grundejerforeningens vedtægter må ikke være i strid med lokalplanens bestemmelser.

§ 13 Påtaleret

- 13.1 Byrådet kan efter Planlovens §19 meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer ved den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

§ 14 Servitutter og deklarerationer

14.1 Ingen bemærkninger.

Vedtagelsespåtegning

I henhold til Planlovens § 27 er foranstående Lokalplan 1035 endeligt vedtaget af Hedensted Byråd den 4. februar 2009.

Jørn Juhl Nielsen
Borgmester

Jesper Thyrring Møller
Kommunaldirektør

Forslaget til Lokalplan nr. 1035 har i henhold til planlovens §24, stk. 3 været offentliggjort i perioden fra den 9. september 2008 til den 5. november 2008.

Tinglysning

Nærværende lokalplan begæres tinglyst på matr. nr. 6aq, 6ar, 6bk og 7000æ, Uldum By, Uldum samt alle parceller, der efter den 09.07.2008 udstykkes fra disse ejendomme.

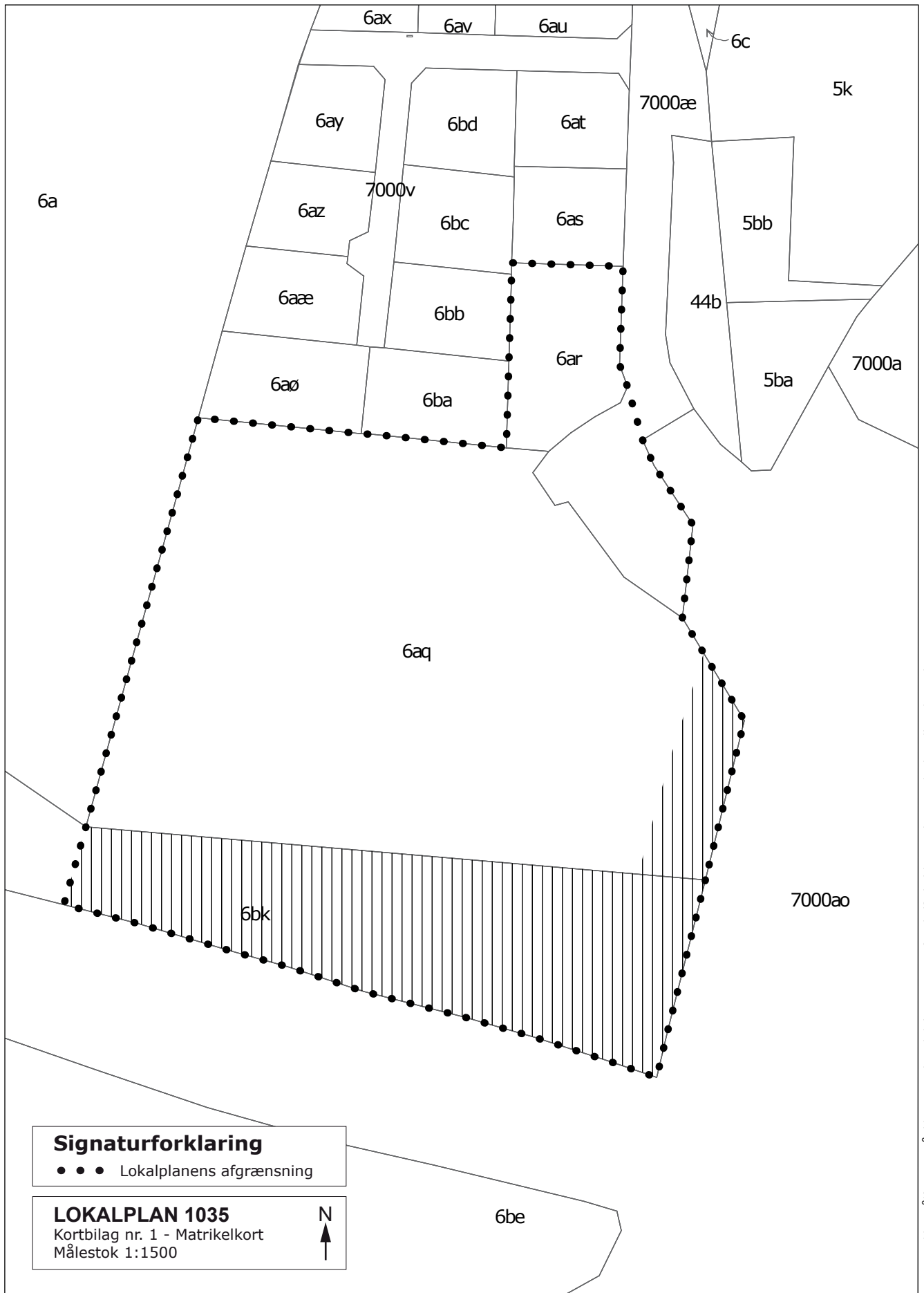
Hedensted Byråd den 4. februar 2009.

Jørn Juhl Nielsen
Borgmester

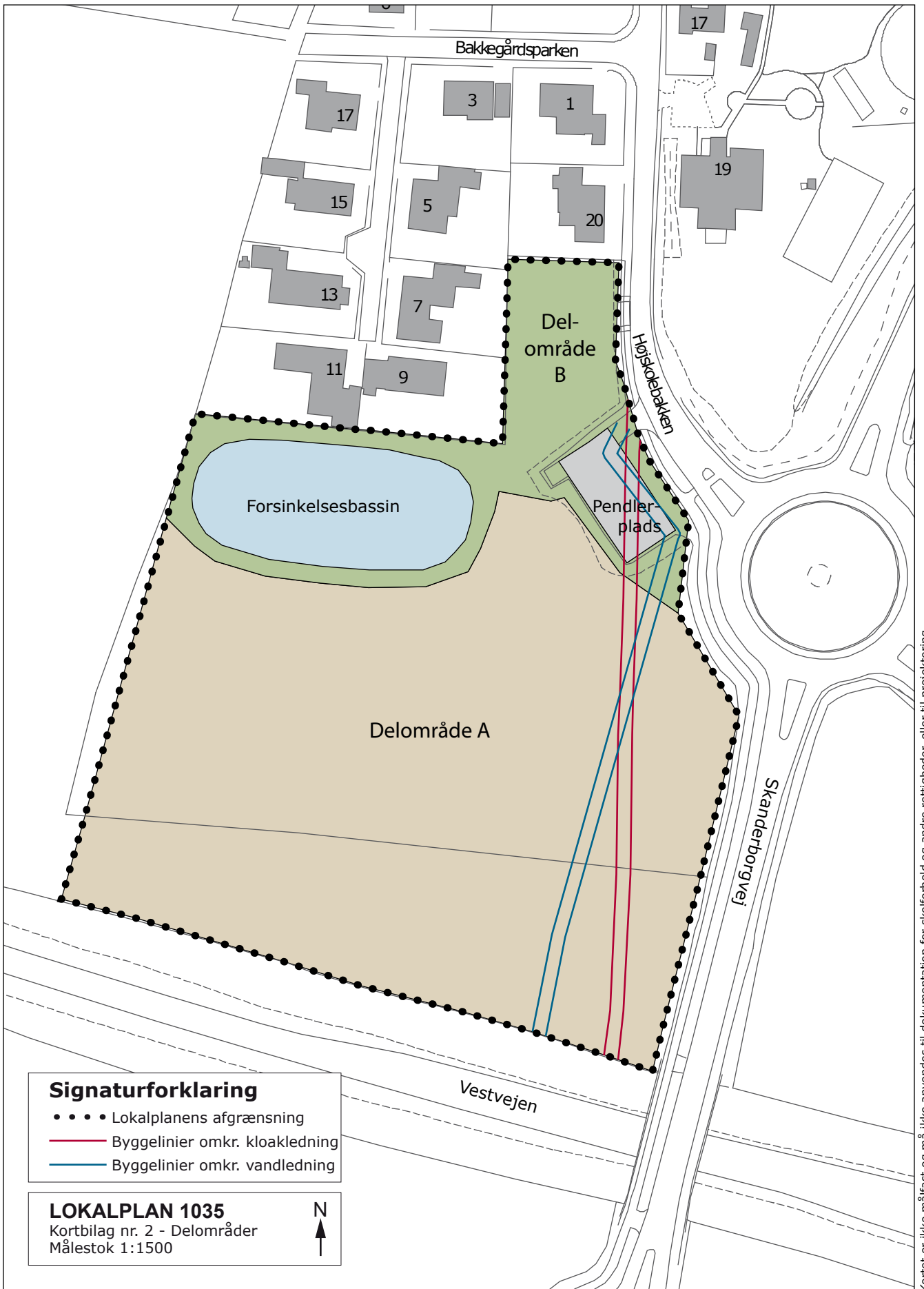
Jesper Thyrring Møller
Kommunaldirektør

Offentlig bekendtgørelse

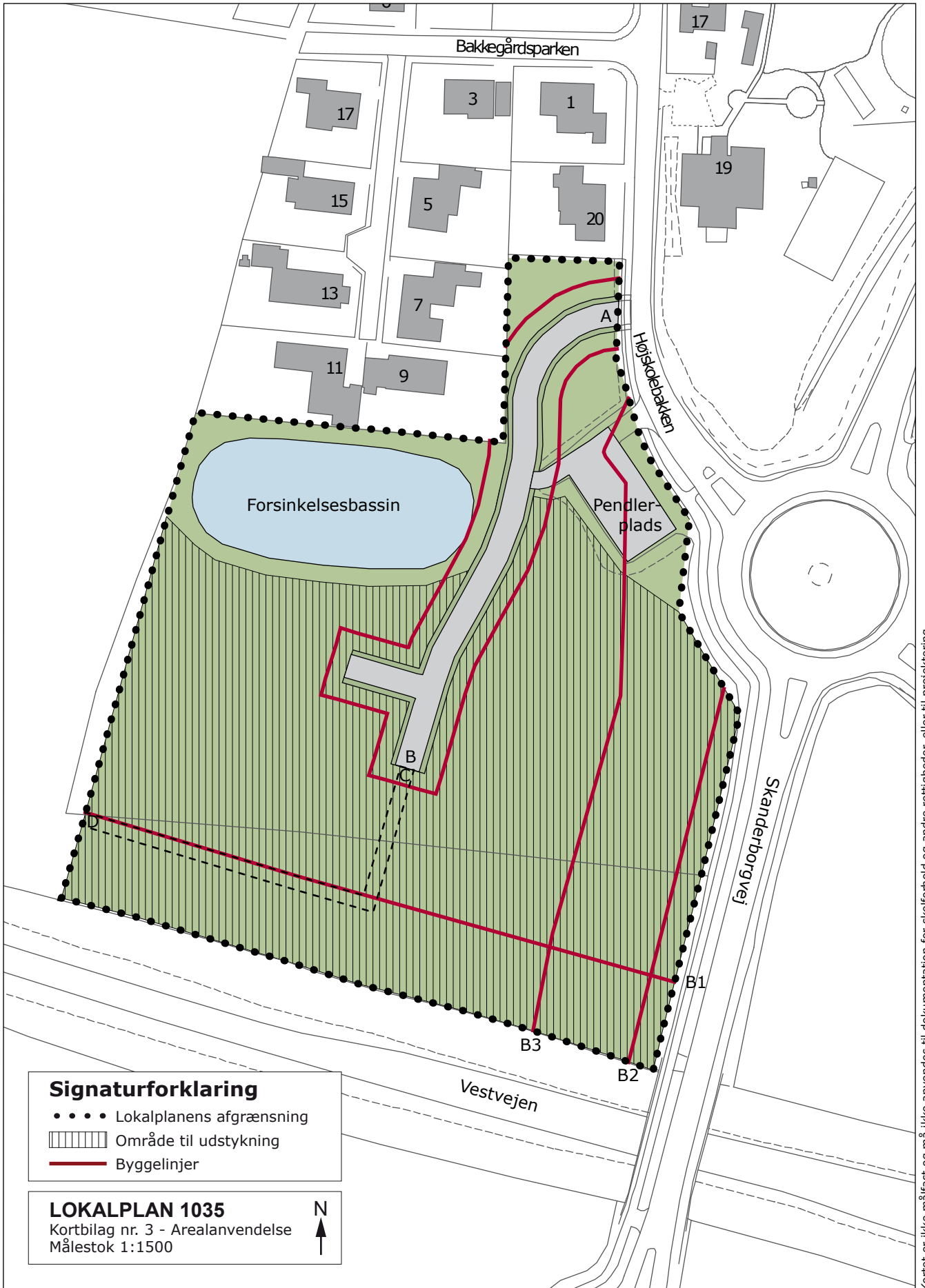
Lokalplanen er offentlig bekendtgjort den 10.02.2009 fra hvilken dato planens retsvirkninger indtræder.



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



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



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



Signaturforklaring

- Lokalplanens afgrænsning
- ▨ Områder til udstykning
- Byggelinjer

LOKALPLAN 1035
 Kortbilag nr. 4 - Illustrationsplaner
 Målestok 1:1500



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

Bilag 1: Positivliste for virksomhedstyper

Anvendelse	Eksempler på virksomhedstyper	Miljøklasse	Bemærkninger
Kontorer	Administration Advokat, revisor o.l. Arkitekt, ingeniør o.l. Datarådgivning Edb/software Forsikringsrådgivning Kreditforeninger Medievirksomheder Arkiver, Offentlige kontorer Rådgivende firmaer	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	
Service	Bedemand o.l. Ejendomsmægler o.l. Rejse-, turist-, billetbureau Faglige organisationer og foreninger Kiropraktorer/Zoneterapi	1 1 1 1 1	
Lager	Lagerbygning	2-3	Lagerbygningen må kun etableres i tilknytning til kontor- og servicevirksomhed.
Mindre håndværksvirksomheder	Tømrer Snedker Murer Garmester El-installatør Elektroteknik VVS Maskinværksted Entreprenørvirksomhed	2-3 2-3 2-3 2-3 2-3 2-3 2-3 2-3 2-3	Mindre håndværksvirksomheder må kun etableres i tilknytning til kontor- og servicevirksomhed.

Vejledning

Hvad er en lokalplan?

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

Bestemmelserne kan for eksempel dreje sig om:

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

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

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

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

Hvad er formålet med lokalplaner?

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

Borgernes indflydelse

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

Forholdet mellem Byggelovens og lokalplanens bestemmelser

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

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

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

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

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

Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

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

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

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

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

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

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

Når en eventuel dispensation berører omkringboende interesser, skal disse underrettes om den påtænkte dispensation, og der skal gives mindst 14 dages frist

til at fremkomme med eventuelle bemærkninger herom. Først efter udløbet af denne frist kan Byrådet jfr. §19 i Planloven meddele dispensationen.

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

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

Klagevejledning

Miljøvurdering af planen

Afgørelser vedrørende denne lokalplan truffet i henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer (lovbekendtgørelse Nr. 316 af 5. maj 2004) kan påklages efter samme regler som klager over afgørelser efter Planloven.

Planloven

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

Klagen indgives til Naturklagenævnet. Klagen skal være modtaget af Naturklagenævnet inden 4 uger fra datoen for offentliggørelse af den endelige vedtagne plan.

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

Klagegebyr

Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af Deres klage, at De indbetaler et gebyr på 500 kr. Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende Dem en opkrævning på gebyret. Naturklagenævnet vil ikke påbegynde behandlingen af klagen, før gebyret er modtaget. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Naturklagenævnets hjemmeside www.nkn.dk.

Gebyret tilbagebetales, hvis De får helt eller delvis medhold i Deres klage.

Klagen sendes til Naturklagenævnet, Rentemestervej 8, 2400 København NV eller på mail til nkn@nkn.dk.



Hedensted Kommune

Teknisk Afdeling

Tjørnevej 6-10
7171 Uldum

Tlf.: 79 75 50 00

Mail: teknisk@hedensted.dk