

LOKALPLANMASTER

Lokalplanmasteren suppleres af et fraselager, som indeholder forslag til formuleringer af bestemmelser.

Lokalplanmasteren er en guide, der skal redigeres og tilpasses i forhold til hver enkelt lokalplan.

Supplerende vejledning i lokalplanlægning findes på Planinfo.dk under Bolig- og Planstyrelsen.

Herunder følgende vejledninger:

Vejledning om lokalplanlægning

[Udkast til ny eksempelsamling lokalplaner for boliger](#)

[Vejledning nr. 9608 af 6. september 2005 om lokalplanlægning for husbåde til helårsbeboelse.](#)

[Vejledning til planloven nr. 187 af 14/11/1996](#)

[Vejledning i bevarende lokalplaner](#)

[Håndbog for Miljø og Planlægning](#)

Herudover er Planstyrelsens gamle lokalplanvejledning fra 1989 og Kommuneplanorientering nr. 4: "Planlægning af nye boligområder" fra 1981 stadig gode redskaber. Disse vejledninger findes ikke elektronisk.

*Tekst skrevet med rød kursiv er tips til planlæggeren. Det skal ikke med i lokalplanen. Du må derfor **aldrig** skrive med rød tekst.*

*Tekst, der er markeret med **gult** er en reminder om, at teksten skal ændres i forhold til den konkrete situation.*

Det er vigtigt at typografierne der er knyttet til dokumentet benyttes.

NÆSTVED KOMMUNE
2021

OM LOKALPLANEN

I en lokalplan fastlægger byrådet bestemmelser for, hvordan arealer, ny bebyggelse, beplantning, veje, stier osv. skal placeres og udformes inden for et bestemt område. Lokalplanen består af:

- **Redegørelsen**, der forklarer om planens baggrund og forudsætningerne for planen samt beskriver hvad planen regulerer.
- **Bestemmelser**, der fastlægger, hvordan lokalplanområdet kan anvendes.
- **Vedtagelsespåtegning**, der dokumenterer, at planen er forelagt og vedtaget i byrådet.
- Et **matrikelkort**, som viser afgrænsningen af området i forhold til ejendomsskel.
- Et **lokalplankort**, som knytter sig til lokalplanens bestemmelser og er juridisk bindende for områdets udnyttelse.
- En **illustrationsplan**, der viser, hvordan bebyggelse og anlæg kan udføres efter planen. Illustrationsplanen er vejledende og ikke juridisk bindende.

HVORNÅR SKAL DER LAVES EN LOKALPLAN?

Planloven bestemmer, at byrådet har pligt til at lave lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af byggeri. Endvidere skal der udarbejdes en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, eller når der skal overføres arealer fra landzone til byzone.

Herudover har byrådet ret til på ethvert tidspunkt at beslutte at udarbejde en lokalplan, hvis man fx ønsker at vurdere et projekt i en større sammenhæng i planlægningen eller en offentlig diskussion om udviklingen af et areal.

OFFENTLIG HØRING

Når byrådet har udarbejdet et forslag til lokalplan, skal det udsendes i offentlig høring i i 8 uger. Ved planer af mindre betydning kan høringsfristen dog reduceres – dog minimum 2 uger. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når høringen er slut, vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man kan imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter kan planen vedtages endeligt.

Hvis byrådet efter den offentlige høring vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt lokalplanforslag.

Lokalplanforslaget har været fremlagt i offentlig høring i perioden:
dd.mm.åååå – dd.mm.åååå

Her indsættes eventuelt en redegørelse for den offentlige høring.

LOKALPLANENS KONSEKVENSER

En lokalplan fastlægger udviklingen af et område, og der må – når lokalplanen er vedtaget – ikke etableres byggeri eller anlæg, der er i modstrid med lokalplanen.

Lokalplanen regulerer kun fremtidige forhold. Byggeri og anlæg, som er lovligt etableret før lokalplanen, kan fortsætte som hidtil – også efter ejerskifte. Lokalplanen medfører heller ikke pligt til at etablere de bebyggelser eller anlæg, som lokalplanen beskriver, men når de etableres, skal det ske efter lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i lokalplanens bestemmelser.

LOKALPLANENS UDARBEJDELSE OG BEHANDLING

Dette punkt medtages kun, hvis der er relevante forhold at beskrive.

Her kan lokalplanens proces beskrives herunder om nedsatte følgegrupper i planlægningsprocessen, inddragelse af lokalråd, handelsstandsforening, erhvervsråd, turistråd eller lignende.

Her indsættes eventuelle politiske mindretalsudtalelser. Mindretalsudtalelsen udtages af den endeligt vedtagne lokalplan.

INDSIGELSER OG KOMMENTARER

Dette afsnit er kun med i lokalplanforslaget.

Indsigelser og kommentarer til lokalplanforslaget skal indsendes til:

**Næstved Kommune
Rådmandshaven 20
4700 Næstved**

eller som e-mail til: blivhoert@naestved.dk

senest **dato måned år**

KLAGEVEJLEDNING

Du kan klage over den endelige plan til Planklagenævnet, for så vidt angår retlige spørgsmål. Det vil sige, om lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med den gældende lovgivning. Du kan derimod ikke klage over, hvorvidt planens indhold er hensigtsmæssigt, herunder om kommunen burde have vedtaget en anden planløsning.

Klagen skal indgives senest fire uger efter lokalplanens offentliggørelse.

Du klager via Klageportalen, som du finder på www.borger.dk og www.virk.dk (du skal søge på "klageportal"). Du logger på én af disse hjemmesider, som du plejer med NEM-ID. Klagen sendes via Klageportalen først til Næstved Kommune. Din klage er indgivet, når den er tilgængelig for Næstved Kommune på Klageportalen.

Der er et gebyr for at klage til Planklagenævnet. Gebyret er på kr. 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder.

Planklagenævnet afviser klager, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke forinden er ansøgt om og bevilliget "fritagelse for brug af Klageportalen". Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Næstved Kommune, som videresender anmodningen til Planklagenævnet, der træffer afgørelse om, hvorvidt du kan fritages.

Ønsker du afgørelsen indbragt for domstolene, skal dette ske inden for 6 måneder, fra du har modtaget afgørelsen fra Planklagenævnet.

Indhold

Om lokalplanen	2
Redegørelse	6
Lokalplanens formål	6
Lokalplanens baggrund	6
Lokalplanens område	6
Lokalplanområdets omgivelser	8
Lokalplanens indhold.....	8
Lokalplanens forhold til anden planlægning.....	9
Kystområder	14
Detailhandel	14
Fredning og naturbeskyttelse	14
Lokalplanens forhold til miljøet	16
Tilladelser fra andre myndigheder	19
Tilladelser fra kommunen efter anden lovgivning.....	19
Lokalplanbestemmelser	21
§1. Lokalplanens formål	22
§2. Område og zonestatus (og evt. bonusvirkning).....	22
§3. Områdets anvendelse	22
§4. Vej-, sti- og parkeringsforhold.....	23
§5. Udstykning.....	23
§6. Tekniske anlæg	23
§7. Bebyggelsens omfang og placering	23
§8. Bebyggelsens udformning og fremtræden	24
§9. Ubebyggede arealer	24
§10. Terrænregulering.....	24
§11. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	24
§12. Miljø.....	24
§13. Grundejerforening.....	25
§14. Bevaring	25
§15. Servitutter	25
§16. Ophævelse af lokalplan	25
§17. Lokalplanens retsvirkninger	25
Vedtagelsespåtegning	27
Bilag	
A: Miljørapport – ikke teknisk resumé	
B: Vej- og stiprofiler	
C: Virksomhedskategorier	
D: Visualiseringer	
Kortbilag	
1: Matrikelkort	
2: Lokalplankort	
3: Illustrationsplan	
4: Beplantningsplan	

REDEGØRELSE

LOKALPLANENS FORMÅL

[skriv her]

Beskrivelse af, hvad lokalplanen overordnet set skal regulere? Jf. formålsparagraffen i bestemmelserne, men med lidt flere ord.

LOKALPLANENS BAGGRUND

[skriv her]

Beskrivelse af hvad baggrunden er for, at lokalplanen udarbejdes - fx. byggeønske, udvikling af område, politisk strategi, opfølgning på kommuneplanen, juridisk berigtigelse, overførsel til byzone, miljøkonflikter, trafik m.v.

LOKALPLANENS OMRÅDE

[skriv her]

*Beskrivelse af lokalplanområdet, som **skal** omfatte følgende:*

Områdets beliggenhed, afgrænsning og størrelse

[skriv her]

Beskrivelse af hvor og i hvilken sammenhæng området ligger, hvilke veje eller lignende som afgrænser området og områdets størrelse.

Områdets zonestatus

[skriv her]

Beskrivelse af om området ligger i by-, land- eller sommerhuszone.

Områdets nuværende anvendelse

[skriv her]

Beskrivelse af den nuværende anvendelse.

.....og som bl.a. **kan** omfatte følgende:

Eksisterende bebyggelse og anlæg

[skriv her]

Fx. beskrivelse af bygninger med vurdering af teknisk stand, arkitektur, kvaliteter og indpasning i området. Vurder hvad der er relevant for områdets fremtid og lokalplanens formål.

Landskab og natur

[skriv her]

Fx. beskrivelse af terræn, beplantning, søer, åer m.v.

Bevaringsværdier

[skriv her]

Fx. byrum, bygninger, udsigt, landskabstræk (med udgangspunkt i landskabsanalysen for Næstved Kommune, beplantning.

Hvis et areal med et beskyttet dige overføres til byzone, skal der i lokalplanen tages stilling til, hvordan diget fremover skal være beskyttet, og det skal skrives ind i lokalplanen. Vurderingen og eventuelle retningslinjer hjælper Åben Land-gruppen selvfølgelig gerne med.

Baggrunden for dette er, at digerne ikke længere er beskyttet af museumsloven, når først arealet er overført til byzone. Det betyder ikke, at vi kan gøre hvad som helst med dem, men derimod at vi skal sørge for den relevante beskyttelse i forbindelse med udarbejdelse og håndhævelse af lokalplanen.

Trafikale forhold

[skriv her]

Beskrivelse af eksisterende tilkørselsforhold, veje, stier, parkering m.v.

Her indsættes altid et luftfoto med lokalplanens afgrænsning nederst på denne side (i det færdige, opsatte dokument)

Særlige miljøforhold

[skriv her]

Fx. miljøbelastninger fra trafik, eksisterende virksomheder m.v.

Øvrige forhold

[skriv her]

Andre forhold, som eventuelt kan have indflydelse på lokalplanens udformning og realisering.

LOKALPLANOMRÅDETS OMGIVELSER

[skriv her]

Beskrivelse af forhold uden for lokalplanens område, hvis det kan påvirke eller bliver påvirket af lokalplanens realisering.

Her kan beskrives samme forhold som for lokalplanområdet, men kun hvis det er relevant for udviklingen af selve lokalplanområdet, eller hvis lokalplanen kan medføre særlig påvirkning af disse forhold.

LOKALPLANENS INDHOLD

[skriv her]

Afsnittet skal beskrive og begrunde, hvad lokalplanen regulerer. Lokalplanens bestemmelser skal ikke gentages her, men baggrunden for lokalplanens (overordnede) reguleringer forklares og begrundes.

Afsnittet kan fx. omfatte:

Disponering

[skriv her]

Beskrivelse af den overordnede "idé" i planen – struktur i området.

Anvendelse

[skriv her]

Her beskrives lokalplanens overordnede anvendelse og lokalplanens anvendelsesparagraf forklares.

Ved erhvervslokalplaner kan der gøres brug af og henvises til Miljøministeriets "Håndbog for Miljø og Planlægning - boliger og erhverv i byerne" fra 2004 samt til kommuneplanens bestemmelser om virksomhedskategorier til at fastlægge miljøkonsekvensområder, klassificere virksomhedstyper og til at lave miljøzoner lokalplanområdet. Virksomhedskategorierne indgår som bilag i "fraselageret" og kan indsættes som bilag i relevante lokalplaner. Der gøres opmærksom på bestemmelserne i Kommuneplan 2021 vedrørende planlægning for produktionsvirksomheder, da nye planer for produktionsvirksomheder kan afstedkomme nye opmærksomhedszoner.

Bebyggelse og anlæg

[skriv her]

Her beskrives, hvilken slags bebyggelse og anlæg, som lokalplanen giver mulighed for. Reguleringerne af bebyggelse beskrives og begrundes.

Grønne områder, landskab og beplantning

[skriv her]

Hvis lokalplanen udlægger grønne friarealer, beplantningsbælter eller har bestemmelser om beplantning, beskrives og begrundes det her.

Bevaring

[skriv her]

Hvis lokalplanen skal sikre bevaringsværdier mod nedrivning, ændringer, fjernelse m.v., beskrives og begrundes det her. Det kan fx. dreje sig om bebyggelse, beplantning, byrum og byinventar.

Veje, stier og parkering

[skriv her]

Her beskrives og begrundes lokalplanens regulering af tilkørselsforhold og den overordnede betjening med udlæg af veje og stier, samt hvis lokalplanen indeholder krav til etablering af parkeringspladser.

Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra xx.

For at sikre at der etableres tilstrækkeligt med parkeringspladser til... og sikre området mod u hensigtsmæssigt parkerede biler på områdets veje, stiller lokalplanen krav om etablering af parkeringspladser.

Miljø

[skriv her]

Hvis der er særlige lokale støjforhold fra virksomheder, veje og jernbaner, beskrives det her. Herunder om det vurderes nødvendigt, at lokalplanen skal indeholde krav om etablering af støjafskærmning.

Der kan gøres brug af og henvises til Miljøministeriets Håndbog for Miljø og Planlægning.

Vær opmærksom på, at lokalplaner ikke direkte kan regulere miljøforhold - dette sker i miljølovgivningen, men lokalplanen kan/skal stille krav om etablering af afværgeforanstaltninger mod miljøpåvirkninger.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

[skriv her]

Her beskrives de forhold inden for anden planlægning og lovgivning, som har indflydelse på planens realisering. Nedenfor er nævnt en række oplagte eksempler, men der kan i særlige situationer være andre – og der kommer til stadighed nye til.

Når flere lokalplaner gælder for et område, skal man være opmærksom på, at én lokalplan kan indeholde mere restriktive bestemmelser end andre lokalplaner. Man skal derfor forholde

sig, at det er de mest restriktive bestemmelser der er de gældende og som typisk findes i de nyeste lokalplaner.

Landsplandirektiver

[skriv her]

Er lokalplanens område omfattet af et landsplandirektiv?

Cirkulærer

Lokalplanen er i overensstemmelse med:

[skriv her]

Cirkulærer kommer og går indtil de afløses af lovgivning. Medtages kun, hvis der for lokalplanens indhold er et relevant, gældende cirkulære. Fx.:

BEK nr. 923 af 06/09/2019, Bekendtgørelse om planlægning for og tilladelse til opstilling af vindmøller

BEK nr. 371 af 21/04/2016, Bekendtgørelse om planlægning omkring risikovirksomheder

CIR nr 9174 af 19/04/2010, Cirkulære om varetagelse af de jordbrugsmæssige interesser under kommune- og lokalplanlægningen

CIR nr 183 af 26/11/1984, Cirkulære om lokalplanforslag og zonetilvagnsansøgninger vedrørende arealer indenfor 200 meters afstand på hver side af transmissionsledningerne for olie og naturgas.

Råstofplan

[skriv her]

Er lokalplanområdet omfattet af en regional råstofplan?

Statslige vejreservationer

[skriv her]

Er lokalplanområdet omfattet af en statslig vejplan?

Lokalplanens forhold til kommuneplanen

[skriv her]

Her beskrives, om lokalplanen er i overensstemmelse med gældende kommuneplan eller om lokalplanen skal ledsages af et tillæg, som sørger for, at planlovens krav om, at lokalplanen skal være i overensstemmelse med kommuneplanen er opfyldt.

Lokalplanen er i overensstemmelse med **XXX Kommuneplan 2021** og er indeholdt i rammeområde **xx**, der udlægger arealet til **.....**.

Rammerne skrives normalt ikke ind. Der henvises til kommuneplanen.

Forholder lokalplanen sig til målsætninger og strategier i kommuneplanens hovedstruktur, kan det stå her.

Eller:

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen i forhold til

For at bringe lokalplanen i overensstemmelse med Næstved Kommuneplan er der udarbejdet et tillæg nr. xx.

Tillægget overfører del af /lokalplanområdet til rammeområde yy / og tilføjer/ justerer rammebestemmelser om xx

Vær opmærksom på kravet om forudgående offentlig høring af kommuneplanforslag jf. planlovens §23 c. Hvis der kun er tale om mindre justeringer af rammeafgrænsning eller uvæsentlig tilretning i indholdet af rammerne eller hovedstruktur, er høringen ikke nødvendig.

Tillæg til kommuneplanen udarbejdes altid som eget dokument, der ledsager lokalplanen.

Masterplan /strukturplan o.l.

For området er der udarbejdet en masterplan /strukturplan o.l. Lokalplanen tager udgangspunkt i denne plan.

[skriv her]

Beskriv kort indholdet af masterplan/strukturplan o.l., og evt. grundlaget for dens udarbejdelse.

Andre kommunale strategier og/eller politikker

Forholder lokalplanen sig til målsætninger og strategier som fx bosætnings- eller erhvervsstrategi, kan det stå her.

Eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt

[skriv her]

Nævn eventuelle eksisterende lokalplaner eller byplanvedtægter for hele eller dele af område. Beskriv om de(n) vil blive afløst i forbindelse med nærværende plan - eller om de(n) eventuelt ikke skal afløses.

Området er omfattet af den eksisterende lokalplan XX for

Denne lokalplan afløses for det område, som er omfattet af nærværende lokalplan ved dens endelige vedtagelse og offentliggørelse.

Lokalplanens forhold til kulturarv

KOMMUNEATLAS/KULTURARVSATLAS

Hvis der ikke er bygninger, som er registreret som bevaringsværdige i kommuneatlas/kulturarvsatlas:

Der er i XX Kommuneatlas ikke registreret bevaringsværdige bygninger indenfor lokalplanområdet.

Hvis der er bygninger, som er registreret som bevaringsværdige i kommuneatlas/kulturarvsatlas, så redegøres der for dette og kort for om/hvordan lokalplanen forholder sig hertil (hvis lokalplanen forholder sig hertil, er der mere omfattende redegjort for det under lokalplanens indhold).

KULTURHISTORISKE INTERESSER

Der er inden for lokalplanområdet **viden om/indikationer på** arkæologiske interesser. Det kan derfor være hensigtsmæssigt forud for anlægsarbejde at lade Museum Sydøstdanmark udføre forundersøgelser af arealet for at forebygge en eventuel standsning af bygge- og anlægsarbejde ved fund af fortidsminder jf. Museumslovens §25, §26 og §27.

Tjek "Fund og fortidsminder" i GIS bl.a. kulturarvsarealer.

Landzonetilladelse – bonusvirkning

[skriv her]

Ved landzonelokalplaner kan lokalplanen tillægges bonusvirkning, således at der ikke skal søges om landzonetilladelse for byggeri eller anlæg, der er beskrevet i lokalplanen (§ 15 stk. 4 og § 36, stk. 1 nr. 6). Der kan knyttes betingelser til bonusvirkningen i lighed med landzonetilladelsen. Fx. om fjernelse af vindmøller, antennemaster o.l. ved driftsophør (betingelser kan i øvrigt som hovedregel ikke stilles i lokalplaner).

Lokalplanen erstatter de landzonetilladelser til bebyggelse og anlæg i landzone jf. planlovens § 35 stk. 1, som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse.

Der skal således ikke søges om zonetilladelse til den anvendelse af arealet, som lokalplanen muliggør, hvis betingelsen opfyldes.

at lokalplanen tillægges bonusvirkning jævnfør planlovens § 15, stk. 4 og dermed erstatter landzonetilladelser efter lovens § 35, stk. 1.

Teknisk forsyning

Lokalplanen fastlægger, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før tilslutning til varme-, og vandforsyning har fundet sted.

VAND

Lokalplanens område forsynes med vand fra... **i henhold til vandforsyningsplanen**

VARME

Varmeforsyningen skal baseres på vedvarende energi. jf. det til enhver tid gældende bygningsreglementet.

Hvis området er udlagt til kollektiv forsyning (typisk naturgas, fjernvarme, men kan også være fjernvarme fra et varmepumpeanlæg, jordvarme, etc.):

Lokalplanområdet er udlagt til kollektiv varmforsyning. Varmeanlæg over 250 kW skal godkendes af kommunen efter reglerne i projektbekendtgørelsen.

Eller, hvis grænserne ikke matcher helt:

Lokalplanområdet er delvist udlagt til kollektiv varmforsyning. Varmeanlæg over 250 kW skal godkendes af kommunen efter reglerne i projektbekendtgørelsen.

Hvis området er udenfor kollektivt forsynede områder:

Lokalplanområdet ligger i et område med individuel varmforsyning. Varmeanlæg over 250 kW skal godkendes af kommunen efter reglerne i projektbekendtgørelsen.

KLOAK

Lokalplanens område forsynes med kloaki henhold til Næstved Kommunes spildevandsplan.

Området planlægges spildevandskloakeret af NK-Spildevand A/S. Der vil blive pålignet tilslutningsbidrag efter Betalingsvedtægtens bestemmelser.

Området er planlagt for lokale LAR-anlæg med nedsivning og/eller rekreativ anvendelse af overfladevandet i videst muligt omfang.

Der åbnes desuden op for løsninger, hvor overfladevand tilbageholdes/forsinkes på området i kombination med et droslet afløb til recipient.

RENOVATION

Sortering, opbevaring og håndtering af affald skal ske i henhold til gældende regulativer.

Flere oplysninger fås på www.naestved-affald.dk eller www.erhvervsaffaldweb.dk.

Plan for affaldshåndtering herunder tilkørselsforhold og opbevaring skal fremsendes samtidig med ansøgning om byggetilladelse.

Der skal i lokalplanen reserveres areal til håndtering og afhentning af erhvervsaffald i områder, hvor der kan etableres erhvervsvirksomhed, bortset fra de typer af erhverv, som kan foregå i egen bolig.

Arealreservationen foregår i lokalplanens bestemmelser. Se forslag til formulering i fraselageret. Bemærk at der ikke er knyttet handlepligt til bestemmelser i en lokalplan. Handlepligten må indgå i kommunens affaldsregulativ.

Kollektiv trafik

[skriv her]

Her kan beskrives, hvordan et nyt boligområde, erhvervsområde, offentligt formål eller anden anvendelse, som har stort trafikbehov, betjenes med kollektiv trafik.

Forbehold for, at den kollektive transport kan ændres fra år til år.

Privat og offentlig service

[skriv her]

Handel og service, offentlige institutioner, sports- og fritidsanlæg mv. i forhold til relevans efter planens indhold.

SKOLE OG DAGINSTITUTIONER

Ved lokalplaner med mulighed for etablering af boliger.

Lokalplanområdet ligger ved planens udarbejdelse i xx skoledistrikt.

Lokalplanens område betjenes af daginstitutionerne xx og yy.

KYSTOMRÅDER

Kystnærhedszone

[skriv her]

For at udlægge areal i kystnærhedszonen (ca. 3 km fra kysten) skal lokalplanen indeholde en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse. Der skal endvidere redegøres for, hvordan lokalplanen vil påvirke omgivelserne visuelt (oftest ved en visualisering). Herunder skal der en særlig begrundelse for bebyggelse over 8,5 m og redegøres for eventuelle natur- og friluftssinteresser.

Kystnære dele af byzonen

[skriv her]

For de kystnære dele af byzonen skal der redegøres for den visuelle påvirkning af kystlandskabet (oftest ved en visualisering) samt begrundelse for eventuel afvigelse fra højden af den eksisterende bebyggelse.

DETAILHANDEL

[skriv her]

Jf. Planlovens §16 stk. 6. Her skal udlæg af detailhandel beskrives i forhold til:

- *bymiljøet, herunder eksisterende bebyggelse og friarealer. Bl.a. bevaring og indpasning af boliger og indpasning i den byarkitektoniske helhed;*
- *trafikale konsekvenser.*

Dette omhandler forholdene i og umiddelbart op til lokalplanområdet.

Bemærk også planlovens bestemmelser om redegørelse for detailhandel i kommuneplanen, hvis lokalplanen ledsages af et tillæg til kommuneplanen.

FREDNING OG NATURBESKYTTELSE

[skriv her]

Bygge- og beskyttelseslinjer og områder kan angives på et indsat kort.

Fredning

[skriv her]

Er området omfattet af fredninger ved kendelse?

International naturbeskyttelse

[skriv her]

Er området omfattet af eller umiddelbart i nærheden af områder der er udlagt til Natura 2000 område skal der – i henhold til "Bekendtgørelse nr. 408 af 01/05/2007 Bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter" - indgå en vurdering af planens konsekvenser for naturen i området. Viser vurderingen at planen skader et Natura 2000-område, kan planen ikke vedtages.

I 2009 offentliggøres statslige vand- og Natura 2000-planer:

Er lokalplanområdet omfattet af en Natura 2000-plan eller en Natura 2000-skovplan?

Er lokalplanområdet omfattet af en vandplan?

Naturbeskyttelse

[skriv her]

Er lokalplanområdet omfattet af byggelinier til strand, åer, søer, skove, kirker, fortidsminder i henhold til Naturbeskyttelsesloven? (Kystdirektoratet er myndighed i forhold til strandbeskyttelseslinjen).

Indeholder lokalplanområdet beskyttede naturområde i henhold til Naturbeskyttelsesloven?

Er området omfattet af fredskov i henhold til Skovloven (Miljøstyrelsen er myndighed).

Overfladevand, grundvandsforekomster og hav

– forhold til vandrammedirektivet og havstrategirammedirektivet

OBS vi bør være opmærksomme på området her (men faktisk også i vores øvrige afgørelser), at vi på lige fod med forholdet til Natura2000 og bilag IV-arter altid skal tjekke for plan, projekt eller programs indvirkning på overfladevand, grundvand og hav i forhold til sikring, opfyldelse af miljømål mm.

I bekendtgørelse af indsatsprogrammer for vandområdedistrikter starter §8 således:

Statslige myndigheder, regionsrådet og kommunalbestyrelsen skal ved administration af lovgivningen i øvrigt forebygge forringelse af tilstanden for overfladevandområder og grundvandsforekomster og sikre, at opfyldelse af de miljømål, der er fastlagt i bekendtgørelse om miljømål for overfladevandområder og grundvandsforekomster, ikke forhindres.

Mens lov om havstrategis §18 lyder således:

Statslige, regionale og kommunale myndigheder er ved udøvelse af beføjelser i medfør af lovgivningen bundet af de miljømål og indsatsprogrammer, der fastsættes efter §§ 12 og 13.

Vandløb og Dræn

Ved gravearbejder skal enhver afbrydelse, tilslutning og ændring af drænrør og vandløb have en særskilt godkendelse efter Vandløbsloven.

Der må heller ikke ved gravearbejder ske ændringer af overfladevandets naturlige strømningsveje uden særskilt godkendelse efter Vandløbsloven.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL MILJØET

[skriv her]

Her medtages kun de relevante emner.

Miljøvurdering af projekter (tidligere VVM)

[skriv her]

Hvis der er udarbejdet et kommuneplantillæg for et projekt, der samtidig er udarbejdet miljøkonsekvensrapport for, så beskrives det kort her.

Somme tider giver en lokalplan mulighed for et projekt, der skal miljøkonsekvensvurderes (tidligere VVM), men som ikke nødvendigvis kendes ved planlægningstidspunktet. Vurderingen af, om projektet skal screenes eller der skal udarbejdes miljøkonsekvensrapport (tidligere VVM-redegørelse), vil da blive foretaget på tidspunktet for byggesagsbehandlingen.

Hvis projektet vurderes samtidig med planen: Vær opmærksom på, at udarbejdelse af miljøkonsekvensrapport for projektet ikke kan erstatte miljøvurdering af planen (udarbejdelse af miljørapport for planen). De to miljøvurderinger kan eventuelt sammenskrives i ét dokument, hvis de udarbejdes samtidigt, men det anbefales ikke, da ansøger ifølge loven er afsender på miljøkonsekvensrapporten, imens kommunen ifølge loven er afsender på miljørapporten.

Miljøvurdering af planen – udarbejdelse af miljørapport

Hvis der skal foretages en miljøvurdering (vælg en formulering blandt de to første afsnit):

- Lokalplanen skal miljøvurderes ifølge "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)", lovbekendtgørelse nr. 04 af 03. januar 2023", idet den fastlægger anlægstilladelse til (anlægsprojekter på lovens Bilag 1 og 2) og miljøpåvirkningen forventes at være væsentlig.
- Lokalplanen skal miljøvurderes ifølge "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)", miljøvurderingsbekendtgørelse er 1376 af 21/06/2021", idet den fastlægger anlægstilladelse, der ikke er omfattet af lovens Bilag 1 og 2, men forventes at medføre en væsentlig miljøpåvirkning jævnfør § 8, stk. 2, nr. 2.

Næstved kommune har fastlagt miljøvurderingens indhold ud fra en vurdering af, hvilke miljømæssige forhold der især forventes påvirket. Se nærmere i miljørapporten, der kan fås ved henvendelse til kommunen.

*Hvis der kun er tale om en mindre ændring af tidligere planlægning **eller** planen kun fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan **og** der ikke forventes en væsentlig miljøpåvirkning:*

Næstved kommune har vurderet, at lokalplanen ikke kræver udarbejdelse af en miljøvurdering. Beslutningen om at planen ikke kræver miljøvurdering er truffet efter lovens § 8, stk. 2, nr. 1, da planen *vælg*

- kun fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan.
- kun giver anledning til en mindre ændring af den tidligere planlægning.

Baggrunden for vurderingen kan ses ved henvendelse til Næstved Kommune.

KLAGEVEJLEDNING

Hvis der ikke udarbejdes miljøvurdering af planen:

Du kan klage over Næstved Kommunes afgørelse om, at der ikke skal udarbejdes miljørapport til Planklagenævnet. Klagen skal indgives senest 4 uger efter offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

Du kan kun klage over retlige spørgsmål. Det vil sige, at du kan klage over, om kommunens screening af planforslaget opfylder lovens krav, og om der burde være udarbejdet en miljøvurdering i forbindelse med tilvejebringelse af planen. Du kan derimod ikke klage over indholdet af miljøvurderingen.

Klage indgives til Planklagenævnet, som beskrevet på side 5 i lokalplanen.

Hvis der udarbejdes miljøvurdering af planen:

Lokalplanen ledsages af en miljørapport, som redegør for anvendelsens påvirkning af miljøet. Et ikke-teknisk resume af miljørapporten er vedlagt lokalplanen som bilag A.

Miljørapportens afsnit "ikke teknisk resumé" indsættes i lokalplanen.

Klimatilpasning

[skriv her]

Hvis lokalplanen forholder sig særligt til klimaforandringer, skrives det her. Jf. den gældende kommuneplan.

Det kan fx dreje sig om særligt høj sokkelkote på havneareal af hensyn til vandstandsstigning, større regnvandsreservoirer eller større dimensionering af kloaksystem (dette kan dog ikke reguleres i lokalplanen!) m.v.

Støj og vibrationer

[skriv her]

Der kan eventuelt redegøres for de af nedenstående vejledende grænseværdier, som er relevant, og hvis der ikke særligt er redegjort for dette i forbindelse med beskrivelsen af udformningen af lokalplanen jf. lokalplanens indhold. Lokalplanen kan ikke regulere grænseværdier – det reguleres af miljøbeskyttelsesloven.

Støjforhold reguleres af Miljøbeskyttelsesloven. Miljøstyrelsen har fastlagt vejledende grænseværdier for støj og vibrationer fra virksomheder samt veje og jernbaner. Grænseværdierne bruges til planlægning for udlæg af byarealer, men lægges også til grund for miljømyndighedernes vurdering af støjgener:

- [Vejledning 4/2007 "Støj fra veje"](#)
- [Vejledning 1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner" og Tillæg til vejledning nr. 1/1997](#)
- [Vejledning 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder"](#)

For vindmøller er der fastlagt en fast grænseværdi i [Bekendtgørelse om støj fra vindmøller](#) BEK 135 07/02/2019:

Vindstyrke	8 m/s	6 m/s
Boliger i åbent land	44 dB(A)	42 dB(A)
Støjfølsom anvendelse ¹	39 dB(A)	37 dB(A)

Grænseværdier for støjbelastning fra vindmøller

Jordforurening

Forhold om jordforurening reguleres af "[Lov om forurennet jord](#)".

I henhold til loven, skal arbejdet standses, hvis der i forbindelse med bygge- eller jordarbejde i øvrigt konstateres forurening. Forureningen skal anmeldes til Næstved Kommune. Kommunen underretter Region Sjælland og arbejdet må først genoptages, når der er givet accept til dette af Region Sjælland.

Lokalplan i byzone:

Lokalplanen ligger i byzone. Alle arealer indenfor byzone er omfattet af områdeklassificeringen som er arealer, hvor der kan være lettere forurennet jord. Ændringer herfra er fastlagt i Jordstyringsregulativ for Næstved Kommune.

Lokalplan i landzone eller sommerhusområde:

Lokalplanen ligger i landzone/sommerhusområder. Alle arealer indenfor landzone eller sommerhusområde kan være omfattet af områdeklassificeringen, hvis det er fastlagt i Jordstyringsregulativ for Næstved Kommune. Områdeklassificering er arealer, hvor der kan være lettere forurennet jord.

I lokalplanen skal der enkelt og forståeligt redegøres for eventuelle arealer, der er kortlagt som jordforurennet og vilkårene for at frigive dem til nye formål. Afsnittet udarbejdes i samarbejde med Miljø- og Affaldskontoret.

Region Sjælland er myndighed for kortlægning af forurenede arealer. Orientering om jordforurenede arealer kan ses på: <http://www.regionsjaelland.dk>

Grundvand

[skriv her]

Her kan forhold til eventuelle indsatsplaner for drikkevandsressourcer beskrives.

Lokalplaner kan normalt ikke regulere miljøforhold. Det gøres af miljøbeskyttelsesloven. Lokalplanen kan fx derfor ikke indeholde bestemmelser om anvendelse af lovlige pesticider og kunstgødning.

Kommuneplanen udlægger særlige drikkevandsområder. Er lokalplanen omfattet af sådanne, skal det medtages under forhold til gældende kommuneplan.

¹ Områder, der anvendes til eller i lokalplan eller byplanvedtægt er udlagt til bolig-, institutions-, sommerhus- eller kolonihaveformål eller som rekreative områder.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Kun forhold, som er relevant for den pågældende planlægning medtages – fx følgende:

Fredningsnævnet

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke ske ændringer i tilstanden for bygge- og beskyttelseslinjer jf. Naturbeskyttelsesloven, før der er givet tilladelse hertil fra Næstved Kommune.

Miljøstyrelsen

Der må uanset planens bestemmelser ikke ske ændringer af strandbeskyttelseslinje, eller fredskovsareal jf. Skovloven, før der er givet tilladelse hertil fra Miljøstyrelsen eller Kystdirektoratet.

Vejdirektoratet

Der må uanset lokalplanens bestemmelser ikke etableres ...udkørsel, vejtilslutning mv. til statsveje... før Vejdirektoratet har godkendt anlægget – jf. Vejloven.

Vejdirektoratet skal desuden høres, hvis der er tilslutninger mindre end 100 meter fra en statsvej.

Slots- og Kulturstyrelsen

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke ske ændringer i tilstanden for gravhøje, eller andre fortidsminder jf. Museumsloven, før der er givet tilladelse hertil fra Slots- og Kulturstyrelsen.

Museer

Museum Sydøstdanmark skal i henhold til Museumsloven sikres mulighed for at foretage arkæologiske undersøgelser ved nedrivning, bebyggelse og anlæg.

Hvis der under byggeri eller anlægsarbejde træffes på fortidsminder, skal arbejdet stoppes og Museum Sydøstdanmark underrettes, jf. museumsloven.

Politiet

Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling. Jf. Færdselsloven.

Landbrugsstyrelsen

Hvis der er landbrugspligt i dag:

Der er landbrugspligt i hele lokalplanområdet; matr.nr. xx, ejerlav nn.

Hvis arealet ikke kan forventes at kunne bruges landbrugsmæssigt i fremtiden (typisk bolig- eller erhvervsområder):

Det forudsættes i lokalplanen, at landbrugspligten ophæves ved en særskilt ansøgning til Landbrugsstyrelsen jf. landbrugsloven.

Hvis det planlagte fjernes efter endt brug (f.eks. solcelleanlæg eller anden anvendelse, der ophører, når et anlæg er udtjent):

Hvis landbrugspligten ophæves ved ansøgning til Landbrugsstyrelsen, kan styrelsen sætte som vilkår, at arealer omfattet af lokalplanen tilbageføres til landbrugsformål, når de ikke længere anvendes til det planlagte formål.

Hvis arealet forventes at kunne udnyttes landbrugsmæssigt samtidig med den planlagte anvendelse (fx solceller med afgræsning under):

Landbrugspligten på arealet forventes opretholdt, idet arealerne forventes afgræsset eller periodevis ryddet mekanisk.

TILLADELSER FRA KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING

[skriv her]

*Kommunen administrerer en del anden lovgivning, der kan være **forudsætninger** for lokalplanområdets udnyttelse. Afklaring af sådanne forhold skal i videst muligt omfang være sket i planlægningsprocessen.*

*Der kan imidlertid være forhold, som ikke er praktisk mulige at afklare før lokalplanforslaget udsendes eller endog før den endelige plan vedtages. I så fald beskrives disse forhold i dette afsnit. Forhold der **er** afklarede nævnes ikke.*

Der må uanset lokalplanens bestemmelser ikke etableres byggeri og anlæg før:

- der er givet dispensation fra følgende bygge- og beskyttelseslinjer i henhold til naturbeskyttelsesloven: beskyttet natur jf. lovens § 3, sø- og å-beskyttelseslinjer jf. lovens § 16, skovbyggelinje jf. lovens § 17, fortidsminder jf. lovens § 18, samt kirkebyggelinje jf. lovens § 19.

Det omfatter ikke administration af etablering af bebyggelse og anlæg inden for lokalplanens rammer som sagsbehandling vedrørende fx byggeri, miljø, vej m.v. (overvej, hvilke af ovenstående som har relevans).

Nogle dyr og planter er beskyttet af habitatbekendtgørelsens § 11 – de såkaldte bilag IVarter – du kan se de danske dyr og planter i habitatbekendtgørelsens bilag 11 (*bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter nr. 1595 af 6. december 2018*). Kommunen kan ikke give dispensation/tilladelse, hvis et byggeprojekt kan påvirke de beskyttede arter negativt.

Arealer kan desuden efter lokalplanens vedtagelse blive omfattet af naturbeskyttelseslovens regler om beskyttede naturtyper, da denne beskyttelse er dynamisk. Ved henvendelse til kommunen kan man få den aktuelle beskyttelsesstatus på arealet oplyst.

I området er der sandsynlighed for, at arterne xxxxxxxx og xxxxxx findes.

I området er der fundet arten xxxx.

Hvis der i screeningen af lokalplanområdet (anvend her GIS-screening) er mulighed for at støde på bilagIV-arter tilføjes tekst fra Naturteamets vejledning:

[http://intranet.naestved.dk/Organisation/NaestvedKommune/Center for Miljoe og Natur/Start/Kvalitet sstyring/Tvaergaaende_procedurer/Procedure_T12.aspx](http://intranet.naestved.dk/Organisation/NaestvedKommune/Center_for_Miljoe_og_Natur/Start/Kvalitet_sstyring/Tvaergaaende_procedurer/Procedure_T12.aspx)

Lokalplanbestemmelser

Forslag til formuleringer af §'er kan ses i fraselageret.

Så vidt muligt fastholdes §-numre. Hvis der ikke er bestemmelser til en §, skrives der "Ingen bestemmelser om". I særlige tilfælde kan der være behov for ekstra §'er. Sådanne skal som hovedregel indsættes før **§ 18 Retsvirkninger**, således at det kun er denne §, som skifter nummer.

FORSLAG TIL:

LOKALPLAN NR. XX.XX.X

I henhold til Lov om Planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. apr. 2018) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§1. LOKALPLANENS FORMÅL

Der kan ikke dispenseres i modstrid med lokalplanens formål. Det kan derfor være uhen-sigtsmæssigt at formulere formålsparagraffer alt for specifikt.

Lokalplanens formål er:

Her beskrives lokalplanens overordnede hensigter.

- 1.1 at
- 1.2 at
- 1.3 at

§2. OMRÅDE OG ZONESTATUS (OG EVT. BONUSVIRKNING)

Her præciseres lokalplanområdets afgrænsning med henvisning til omfattede matrikler, lokal-planens opdeling i delområder ved henvisning til kortbilag samt områdets zonestatus og evt. overførsel til anden zonestatus (by- eller somhuszone).

Hvis lokalplanen tillægges bonusvirkning jf. planlovens § 36 stk. 1 nr. 6 for landzonetilladel-se, skrives det her. Formulering findes i fraselager.

- 2.1 Lokalplanen, der afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og 2, omfatter følgende matr.:

nr.: xx samt del af matr. nr. yy samt litra zz

samt alle parceller, der efter den dd.mm.åå udstykkes, arealoverføres eller matriku-leres inden for lokalplanens område.

§3. OMRÅDETS ANVENDELSE

Her fastlægges områdets hovedanvendelse og anvendelse af særligt udlagte arealer. Det er også her, at rammerne for anvendelse til detailhandel og anvendelse af enkeltbygninger eller etager fastlægges.

Detailhandel:

Ved detailhandel skal her angives den samlede ramme til detailhandel samt hvor meget detailhandel, der i alt kan etableres i området inkl. eksisterende butikker. Detailhandel defineres som dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker.

Den maksimale butiksstørrelse for udvalgswarebutikker og dagligvarebutikker skal angives.

Ved særlig pladskrævende varegrupper skal den maks. butiksstørrelse fremgå, og det skal fremgå af kortbilag eller tekst præcis, hvor der kan placeres særlig pladskrævende varegrupper. Ellers medregnes det som en del af den samlede detailhandelsramme.

Bemærk der kan maks. etableres i alt 3.000 m² detailhandel inkl. eksisterende detailhandel medmindre der fremgår andet af regionplanen. Ikke lokalplanlagt og specifikt angivet særlig pladskrævende varegrupper medregnes.

Bemærk at der er særlige beregningsregler for detailhandelsareal: Beregning af bruttoetagearealet til butiksformål sker efter bygningsreglementets bestemmelser om beregning af bebyggelsens etageareal, idet dog den del af kælderen, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kælderen, medregnes, mens arealer til personalefaciliteter < 200 m² ikke skal medregnes.

§4. VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

Her fastlægges bl.a. udlæg og udformning af veje, stier og parkering, udlægsbredder, vej- og stiprofiler, belægningskrav og vedligeholdelse.

Bemærk, at bestemmelse om indbetaling til parkeringsfond kræver særlig organisation af indbetalinger til denne.

§5. Udstykning

Her beskrives forhold vedr. udstykning og matrikulære ændringer.

Bemærk at Bygningsreglement 08 ikke længere har bestemmelser om mindste grundstørrelse, så overvej på den baggrund at regulere det i lokalplanen.

Etageboliger er med vandret lejlighedsskel. Åben/lav og tæt/lav boliger er med lodret lejlighedsskel.

*Bemærk at byggelovens § 10 om mulighed for udstykning **ikke** kan fortrænges af lokalplanen.*

§6. TEKNISKE ANLÆG

Her udformes bestemmelser for ledningsføring, forsyningsanlæg, regnvandsbassin o.l.

6.1 Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.

§7. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Her fastlægges bestemmelser for grundens udnyttelse (ved hjælp af bebyggelsesprocent, maks. rumfang og lignende), byggefelter, bebyggelses højder, byggelinier, facadebyggelinier.

Vær opmærksom på, at det nye Bygningsreglement 08 i langt højere grad end tidligere lader det være op til kommunalbestyrelsen at fastsætte bebyggelsesgrad og afstandsforhold. Dvs.,

at det i højere grad er lokalplanen, som fastsætter sådanne bestemmelser, da der ingen konkrete bestemmelser er i bygningsreglementet.

Bebyggelsesprocenten skal beregnes efter reglerne i det bygningsreglement, som var gældende på tidspunktet for lokalplanens vedtagelse.

§8. BEBYGGELSENS UDFORMNING OG FREMTRÆDEN

Her kan fastlægges bestemmelser for bygningers materiale (kun fremtræden - ikke konstruktioner), bebyggelsestype (fx. længehus, punkthus o.l.), farver, tagform, belysning, baldakiner, skiltning, flag, m.v.

Bestemmelser om skiltning kan eventuelt udformes med inspiration fra en skiltevejledning. Lokalplanen kan ikke henvise til en vejledning, da en sådan ikke er retsgyldig, når den ikke er vedtaget som lokalplan efter planlovens bestemmelser.

Ved områder, der ligger ud til det åbne land, henledes opmærksomheden på bestemmelserne i reklamebekendtgørelsen (BEK nr. 817 af 20/06/2018).

§9. UBEBYGGEDE AREALER

Her kan fastlægges bestemmelser for:

udformning af ubebygget areal;

Friarealer

udlæg, indretning og størrelse af friarealer;

Hegn og beplantning

placering, art, størrelse af beplantning og hegning samt udlæg af beplantningsbælter.

§10. TERRÆNREGULERING

Her fastlægges eventuelt rammer for hvordan og hvor meget, man kan regulere det naturlige terræn.

§11. FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

Her kan der stilles visse betingelser for etablering og tilslutning af fællesanlæg, etablering af beplantningsbælter og anden afskærmning jf. planlovens § 15 stk. 2 nr. 11 og 12 før der kan udstedes ibrugtagningstilladelse.

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

- 11.1** bebyggelsen er tilsluttet kollektiv varmforsyning; samt tilsluttet vand-, kloak og el
- For lavenergibebyggelse udført efter bygningsreglementets til enhver til gældende klassifikation er der ikke tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning.

§12. MILJØ

Lokalplaner kan ikke regulere miljøforhold, men der kan fx. stilles krav om etablering af afværgeforanstaltninger mod støj jf. planlovens § 15 stk. 2 nr. 12 og 18 eller stilles krav til beplantninger m.v., som har betydning for miljøet.

§13. GRUNDEJERFORENING

Her kan stilles krav om oprettelse og drift af grundejerforening jf. planlovens § 15 stk. 2 nr. 13 og 20.

Vær opmærksom på, at ophævelse af en tidligere lokalplan kan medføre, at eksisterende bebyggelses pligt til medlemskab af grundejerforening jf. hidtidig gældende lokalplan hermed ophæves. Den ny lokalplan vil ifølge planloven kun gælde for nye grundejere. Se bemærkninger til § 17.

§14. BEVARING

Her kan jf. planlovens § 15 stk. 2 nr. 10 og 14 forhindres nedrivning eller ændring af bebyggelse og landskabstræk. Bemærk at et forbud mod nedrivning kan medføre krav om overtagelse. Det er derfor hensigtsmæssigt at formulere §'en som, at byrådet skal give særlig tilladelse til nedrivning. Det er en kompetencenorm og tilladelse hertil skal gives som dispensation fra lokalplanen jf. planlovens § 19 og 20.

§15. SERVITUTTER

I henhold til planlovens § 18 bortfalder eksisterende, private tilstandsservitutter, hvis de er uforenelige med lokalplanen. Det anses imidlertid for god planlægningssskik at liste servitutter der er uforenelige med planen jf. § 15 stk. 2 nr. 16.

Eksisterende rådhedservitutter - fx om færdselsret, råstofindvinding eller lignende kan normalt kun aflyses efter ekspropriation – eller en frivillig aftale.

15.1 Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planens bestemmelser.

15.2 Følgende servitutter fortrænges af lokalplanen:

Hvis ingen servitutter aflyses, anføres der:

Der er ingen private tilstandsservitutter, som fortrænges af planen.

§16. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

16.1 Efter den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan aflyses lokalplan(erne): xx , titel tinglyst dd.mm-ååå for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan.

Er der bestemmelser om grundejerforening i den gamle lokalplan, som også skal gælde for de hidtidige ejere jf. den nye plan, skal der tilføjes:

.....med undtagelse af bestemmelserne i § 14 om grundejerforening. Disse bestemmelser er skrevet ind i nærværende lokalplan. Dermed gælder de for nye grundejere såvel under den gamle lokalplan fra dd.mm.åååå som under den nye lokalplan.

Vær opmærksom på dette, når planen aflyses.

§17. LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Midlertidige retsvirkninger af lokalplanforslaget

De midlertidige retsvirkninger tages ud med lokalplanens endelige vedtagelse.

I perioden fra lokalplanforslaget offentliggøres og indtil den af byrådet endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort, gælder der midlertidige retsvirkninger. Det betyder, at ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke må bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for at foregribe den endelige plans indhold.

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan byrådet tillade, at en ejendom, der er omfattet af lokalplanforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget. Det forudsætter dog, at det aktuelle projekt er i overensstemmelse med kommuneplanen, og at der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger gælder i højst 1 år fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

Lokalplanens retsvirkninger

- 17.1 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planen.
- 17.2 Den nuværende lovlige anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil.
- 17.3 Lokalplanen medfører ikke i sig selv, at anlæg mv., som er indeholdt i planen, skal etableres.
- 17.4 Byrådet kan meddele dispensationer, der ikke er i strid med planens principper. Skønnes en ansøgning om dispensation at berøre naboer, skal der foretages en naboorientering, før dispensationen kan gives.
- 17.5 Der kan foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme mod erstatning, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.
- 17.6 Hvis en lokalplan udlægger areal til offentligt formål kan ejeren forlange en ejendom eller en del af en ejendom overtaget af kommunen mod erstatning, hvis arealet ikke kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde i forhold til de omkringliggende ejendomme.
- 17.7 Hvis en lokalplan bestemmer, at en bebyggelse ikke må nedrives uden kommunalbestyrelsens tilladelse – og tilladelse til nedrivning nægtes, kan ejeren forlange bebyggelsen overtaget af kommunen mod erstatning, hvis bebyggelsen ikke kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde i forhold til lignende bebyggelse uden nedrivningsforbud.
- 17.8 Hvis en lokalplan overfører ejendom, der er i anvendelse til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage fra landzone til byzone eller til sommerhusområde, kan ejeren forlange ejendommen eller dele heraf overtaget af kommunen mod erstatning.

Der henvises i øvrigt til planloven.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplan nr. **XX** er vedtaget som forslag af Næstved Byråd den **dd. måned år**

P.b.v.

Lokalplan nr. **XX** har været i offentlig høring i perioden fra **dd.mm.åå** til **dd.mm.åå**

Lokalplan nr. **XX** er vedtaget endeligt af Næstved Byråd den **dd. måned år**

P.b.v.

Lokalplanen er offentliggjort i **avis** den **dd. måned år**