

Konsekvenser for ejere ved nye lokalplaner

Når en ejendom – eller en del af en ejendom – ændrer status fra landzone til byzone ved en lokalplan, kan det få økonomisk betydning samt betydning for, hvad ejendommen må bruges til.

Der kan være stor forskel i betydningen for ejerne og brugerne af de berørte ejendomme. En lokalplan kan både indskrænke og udvide mulighederne for brugen af ejendommene. Påvirkningen vil derfor variere fra lokalplan til lokalplan og fra ejendom til ejendom.

Nogle af de forhold som kan blive berørt ved en lokalplan og en ændring af status fra landzone til byzone kan typisk være:

- Skat
- Byggeretter og udstykning af nye grunde
- Varmeforsyning
- Vandforsyning
- Kloakering
- Renovation
- Grundejerforeninger
- Erhverv
- Husdyr
- Mulighed for at kræve ejendommen overtaget af Rebild Kommune
- Afbrænding af haveaffald

Ovenstående liste er ikke udtømmende. Men det er nogle af de typiske forhold, som kan blive påvirket.

Skat

Når der laves en lokalplan for en ejendom, og den overføres til byzone, kan det få betydning for, hvor meget man skal betale i ejendomsskat og ejendomsværdiskat. Det er SKAT, som foretager ejendomsvurderingen, og dermed fastsætter værdien, som bliver beskattet. Rebild Kommune vil derfor ikke kunne sige, i hvor stort omfang beskatningen ændres.

Byggeretter og udstykning af nye grunde

Når der laves en lokalplan for en ejendom, og den overføres til byzone, vil der måske være mulighed for at udstykke grunde til nye boliger eller andet. En lokalplan vil typisk fastsætte bestemmelser for udstykning og byggeri. Særligt ved større grunde kan lokalplanen give mulighed for, at man udstykker grunde for at sælge dem. Denne mulighed vil få betydning for værdien af ejendommen, og dermed hvor meget der skal betales i ejendomsskat og ejendomsværdiskat.

Varmeforsyning

I mange nye byområder er der mulighed for fjernvarme. I de nye boligområder er det frivilligt, om man vil koble sig på fjernvarmenettet. Det er derfor kun et tilbud, som man kan gøre brug af eller lade være. Hvis man gerne vil modtage fjernvarme, skal man kontakte fjernvarmeværket.

Muligheden for fjernvarme kan dog få betydning, hvis man har et gammelt oliefyr, som skal udskiftes, eller hvis man laver større til- eller ombygninger af huse opvarmet med et oliefyr, el radiatorer eller el gulvvarme. Som udgangspunkt må der ikke installeres et nyt oliefyr eller laves ny el-opvarmning i områder, hvor der er mulighed for fjernvarme. Varmepumper er ikke omfattet heraf.

Vandforsyning

Nye byområder er som regel beliggende i et forsyningsområde til et alment vandværk. Her er der som udgangspunkt pligt til at blive tilkoblet vandværket, og vandværket har en forsyningspligt. Man kan dog fortsætte med egen eksisterende boring, så længe vandkvaliteten er egnet. Man må dog ikke lave en ny boring. Hvis en eksisterende boring ikke længere er egnet, skal man kobles til vandværket.

Uden for forsyningsområder kan der laves nye boringer, hvis man kan få tilladelse af kommunen til det, samt så længe øvrige lovkrav overholdes, og vandkvaliteten er egnet.

Kloakering

Nye boligområder bliver som hovedregel spildevandskloakeret. Når en ejendom overføres til byzone, vil den blive tvunget over på kloaksystemet. Det betyder, at der skal betales et tilslutningsbidrag og forbrugsafgifter, samt at der skal laves en stikledning mellem bygningerne og kloakledningerne.

Såfremt der etableres fællesprivate spildevandsløsninger, der ikke er ejet af et spildevandsforsyningselskab, skal de berørte bolig- og grundejere oprette et spildevandslav, hvis vedtægter tinglyses på de enkelte grunde.

Renovation

Dagrenovation tømmes ugentlig i byerne og hver 14. dag på landet. Man kan derfor typisk klare sig med en mindre container, da den bliver tømt oftere, men man må stadig påregne en stigning i prisen for tømmingen.

Grundejerforeninger

I mange nye boligområder kræves oprettelse af en grundejerforening. Grundejerforeningen kan pålægges at stå for vedligeholdelse af fællesarealer, veje osv. En lokalplan kan indeholde krav om, at ejerne af nye grunde skal være medlem af grundejerforeningen. Udstykkes en eksisterende ejendom i flere parceller, gælder medlemspligten således kun for de nye parceller og ikke den eksisterende bolig.

Erhverv

Eksisterende erhverv kan blive begrænset, hvis der kommer boliger tættere på dem. I tilfælde af en klage skal kommunen vurdere, om erhvervet støjer eller forurener for meget i forhold til naboerne.

Hvis en lokalplan fastlægger anvendelsen til erhverv, må der ikke etableres boliger. Hvis der er en eksisterende bolig i området, kan boligen fortsat opretholdes og vedligeholdes som bolig, men den kan ikke udvides eller genopføres efter brand, medmindre lokalplanen tillader dette.

Husdyr

Der må som udgangspunkt ikke oprettes nye husdyrhold (heste osv.) i boligområder. Der kan dog være tilfælde, hvor det er relevant at åbne op for dyr til afgræsning af større naturområder eller andet. Eksisterende lovlige husdyrhold kan fortsætte så længe, at der ikke sker ændringer, som øger forureningen.

I byzone – eller områder udlagt til boligformål eller blandet bolig- og erhvervsformål – må man have 30 høns og 4 voksne hunde med hvalpe under 18 uger eller andre dyrehold af tilsvarende størrelse, der også betegnes som et ikke-erhvervsmæssigt dyrehold. Dog ikke svin, kvæg, får, geder og heste.

Kommunen har mulighed for at dispensere til et dyrehold f.eks. til afgræsning af større naturområder. Der foretages en individuel vurdering ved ansøgning om dispensation, men der skal gode grunde til at dispensationen gives.

Hvis et ikke-erhvervsmæssigt dyrehold medfører væsentlige gener, forurening eller risiko for forurening kan kommunen påbyde afhjælpende foranstaltninger eller forbyde dyreholdet.

Eksisterende lovlige erhvervsmæssige husdyrhold kan fortsætte så længe, at der ikke sker ændringer, som øger forureningen.

Medfører det erhvervsmæssige dyreholdet væsentlige gener eller forurening, tilser kommunen at reglerne i husdyrgødningsbekendtgørelsen er overholdt. Der er skærpede krav til hold af kødædende dyr og til hunde.

Mulighed for at kræve ejendommen overtaget

Ejeren af en fast ejendom, der bruges til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage, kan, hvis ejendommen helt eller delvis overføres fra landzone til byzone, inden 4 år efter overførslen forlange den overførte del af ejendommen overtaget af kommunen. Det er dog et krav, at ejendommen på det tidspunkt ejeren forlanger en overtagelse, fortsat benyttes til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage. Kommunen kan kræve, at ejeren fraskriver sig denne ret, når lokalplanen laves efter ønske fra ejeren.

Afbrænding af haveaffald

I landzone må man afbrænde haveaffald i de tre vintermåneder (december, januar og februar). I byzone må man ikke brænde haveaffald af.