

# Lokalplan 1024

for idrætsefterskolen BGI Akademiet



Forslag



HEDENSTED  
KOMMUNE

Juni 2014

# Indhold

## Redegørelse

Lokalplanens baggrund .....	3
Eksisterende forhold .....	4
Lokalplanens indhold.....	7
Forhold til Kommuneplanlægning .....	10
Aflysning af lokalplan .....	11
Anden planlægning .....	11
Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder .....	14
Miljøvurdering .....	15

## Lokalplanens bestemmelser

§ 1 Lokalplanens formål .....	17
§ 2 Lokalplanens område og zonestatus.....	17
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse .....	17
§ 4 Udstykning.....	18
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold.....	18
§ 6 Tekniske anlæg.....	19
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering .....	20
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	21
§ 9 Ubebyggede arealer .....	22
§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse .....	23
§ 11 Aflysning af lokalplan.....	23
Vedtægelsespåtegning .....	23

## Kortbilag

Kortbilag 1 – Matrikelkort .....	25
Kortbilag 2 – Delområder og deklarerede bindinger .....	27
Kortbilag 3 – Lokalplankort .....	29

## Lovstof

Vejledning .....	30
Lokalplanens retsvirkninger .....	30
Klagevejledning.....	31
Fremlæggelse og indsigelsesfrist .....	31

Lokalplan 1024 er udarbejdet i samarbejde mellem Hedensted Kommune og BGI Akademiet repræsenteret ved arkitekt maa Thomas Steen Seiersen

## 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 på de ejendomme, der omfattes af lokalplanen.

Copyright © Kort- og Matrikelstyrelsen og Copyright Blom

# Redegørelse

## Lokalplanens baggrund

Hedensted kommune har besluttet at gennemføre lokalplanlægning, der skal muliggøre en udvidelse af idrætsefterskolen BGI Akademiet syd for Bjerre, beliggende øst for Bjerrevej, hvor Gramvej udmunder i denne.

Behovet for at planlægge for en udvidelse af BGI Akademiet har baggrund i idrætsefterskolens succes og hastigt øgende elevtal. BGI Akademiets mere langsigtede fremtidsplaner indebærer op til en fordobling af det nuværende elevtal fra næsten 500 elever i 2013 til et antal elever i 2037, som indebærer ca. 1000 brugere. Udover bofaciliteter til sit øgende antal elever, planlægger idrætsefterskolen en udvidelse af sine uddannelseslinjer og de dertil nødvendige faciliteter samt at skabe mulighed for kortere kurser og højskoleophold mv.

BGI Akademiet bygger på de Grundtvig/Koldske skoletanker med det overordnede formål at bibringe unge livsduelighed og hjælpe dem til at blive selvstæn-



digt tænkende mennesker. Der planlægges således for en videreudvikling af efterskolen, som på baggrund af skolens formål søger at kombinere forberedende undervisning til videregående ungdomsuddannelser med sund levevis og en motivering af de unge til at indgå aktivt i folkelige demokratiske fællesskaber.

Hedensted Kommune har valgt læring som en af kommunens kerneopgaver, og planlægningen for at muliggøre en udvidelse og udvikling af BGI Akademiets tilbud er i fuldkommen overensstemmelse med kommunens overordnede strategi for netop denne kerneopgave.

Idrætsefterskolens tilbud vurderes derudover at være af væsentlig samfundsmæssig værdi som et kvalificeret bidrag til den brede vifte af forberedende undervisningstilbud, som er en forudsætning for at virkeliggøre statens vision om, at 95 % af en ungdomsårgang skal kunne gennemføre en ungdomsuddannelse, og at ungdomsuddannelsernes kvalitet og faglige niveau generelt skal højnes.

Den første bebyggelse i lokalplanområdet uden tilknytning til landbrugserhvervet var fattiggården for Nebsager-Bjerre Kommune, som blev opført i 1878. Fra 1900 til 1908 fungerede stedet som hospital i forbindelse med den store koppeepidemi og fra 1908 og indtil 1955 var her børnehjem under Aarhus Stifts sydlige Børneværnsforening.

BGI Akademiet, som i dag er Danmarks næststørste idrætsefterskole, har rødder tilbage i Bjerre Herreds Ungdomsskole, som blev oprettet i 1955 på ejendommen, hvor der dengang allerede i en årrække havde været drevet et børnehjem. Det nuværende BGI Akademiet er således en videreudvikling af Bjerre Gymnastik- & Idrætsefterskole, hvilket blev undervisningsinstitutionens nye navn efter en strukturændring og en radikal ombygning og tilbygning af efterskolen i 2000.



Ortofoto visende eksisterende bebyggelser og anlæg i 1972



### Eksisterende forhold

Skolens forberedende undervisning til videregående ungdomsuddannelser suppleres med gymnastik og idræt, som har en fremtrædende plads i skolens undervisningstilbud.

Efterskolen tilbyder i dag linjer i dans, rytme, fitness, spring, spring-fodbold, spring-ski, rytmeski, parkour, spring-parkour og cykling samt håndbold og fodbold.

Skolens idrætsfaciliteter er i særklasse, der afholdes sports- & gymnastikstævner og tilbydes faciliteter til forenings- & klub-samarbejde, som er forankret i hele det østjyske område ligesom lejlighedsvis afholdelse af offentlige idrætsarrangementer og andre events på årsbasis tiltrækker flere tusinde, som ikke er ansatte eller elever på BGI Akademiet.

Der er på skolens arealer opført bebyggelse til almene formål i tidsrummet fra 1878 til 2014 og i en meget forskellig bygningskala og med arkitektonisk udtryk,



Luftfoto visende eksisterende bebyggelser og anlæg i 1972



*Luftfoto visende eksisterende bebyggelser og anlæg i 2014*

som afspejler såvel den lange periode, skolen har eksisteret som de meget forskellige anvendelser og funktionbestemte krav til bygningernes voluminer.

Trods skolens funktion og historik er der ikke registreret kulturmiljøinteresser eller bevaringsværdig bebyggelse i området, men en stor del af den tidlige skolebebyggelse er bevaret. Denne ældre del af bygningsmassen er typisk i 1 etage med udnyttelig tagetage og opført i røde tegl og som traditionelle danske længehuse med symmetriske saddeltage. Nyere bebyggelser er elevboliger i flere etager, undervisningslokaler, idrætshaller og servicebygninger i op til 5 etager og 25 m højde med forskellige tagformer og et mere stringent og modernistisk udtryk. Gennemgående for bebyggelserne er en farveholdning på gråtoneskalaen, som falder forholdsvis godt ind i den landskabelige sammenhæng og et

mindre dominant islæt af såvel en ældre som en nyere anvendelse af røde tegl.

Ifølge BBR er der på ejendommen registreret bebyggelse på samlet set 23.113 m<sup>2</sup> bruttoetageareal, hvilket omfatter de gamle og nye elevboliger og enkelte personaleboliger samt nyopførte køkken-, kantine-, kunst-, musik- og wellnessfaciliteter. De indendørs idrætsanlæg omfatter en opvisningshal med plads til 2500 tilskuere, en almindelig idrætshal med plads til 1000 tilskuere, verdens største sammenhængende indendørs og udendørs parkouranlæg, moderne springcenter med plads til 750 tilskuere, rytmehal med spejlvæg, to indendørs dansestudier, spinninglokale med 24 cykler og en anderledes koncertscene i streetmiljø med 144 m<sup>2</sup> tilskuergulv.

Udover det eksisterende parkeringsareal syd for Gramvej bruges

skolens friarealer til idræt, leg og afslapning. De udendørs anlæg for idræt/fysisk aktivitet omfatter bl.a. to beachvolleybaner, der også kan fungere som en strandhåndboldbane. Derudover er der anlagt en militær forhindringsbane, et udendørs dansestudie med spejle og musik, en bålplads med amfisiddepladser, shelter til udendørs overnatning, petanquebane, streetbasketbane, fodboldbane, mindre græsboldbane og asfaltboldbane med mål samt en kunstgræsbane. Skolen har desuden adgang til en mountainbikebane i en nærliggende skov, som skolen har anlagt og vedligeholder i samarbejde med Naturstyrelsen.

BGI Akademiet har vejadgang fra Gramvej. Da nogle af skolens udendørs baneanlæg, skolens daglige parkeringsarealer samt grønne friarealer, som anvendes til lejlighedsvis arrangementsparkering, ligger syd for



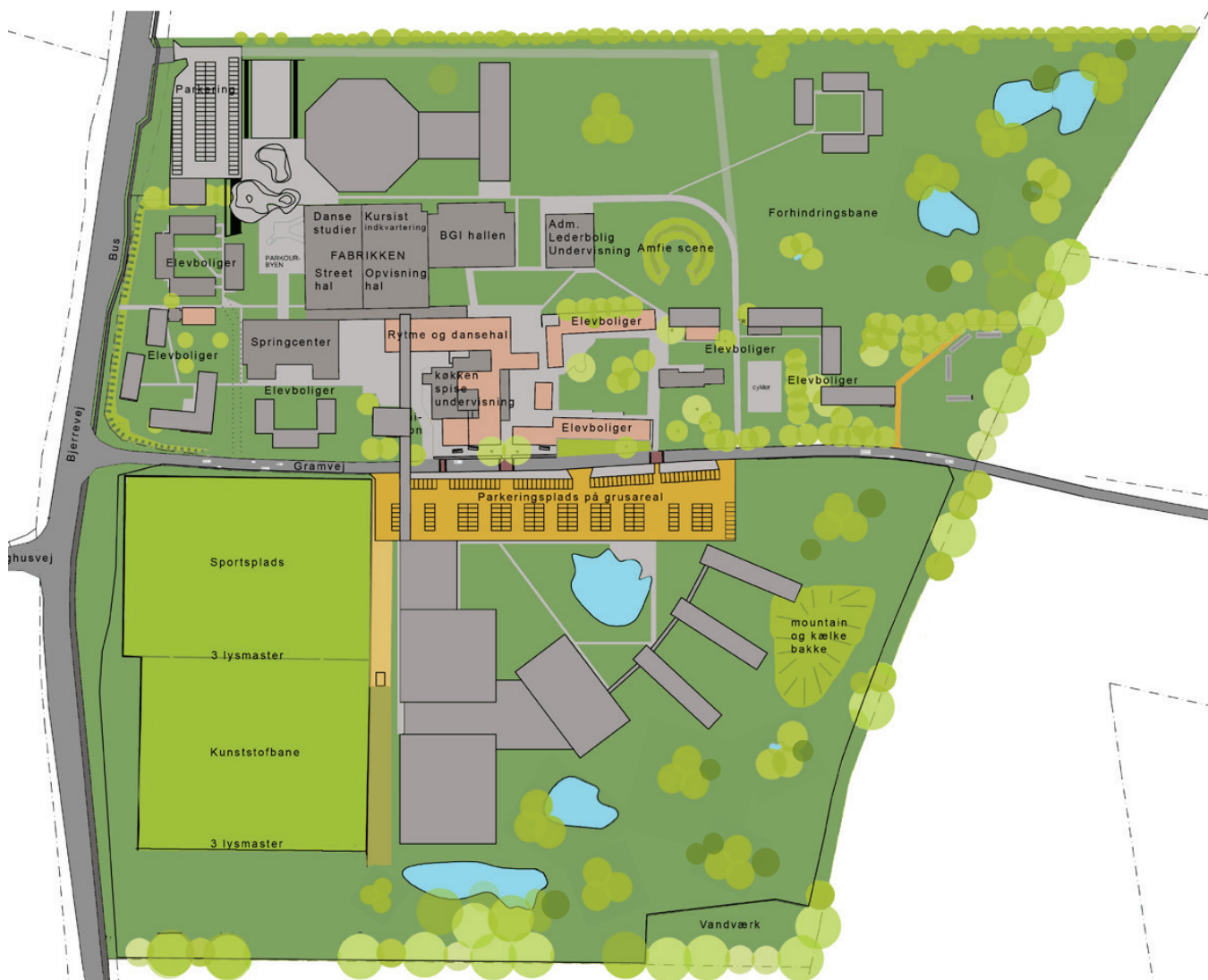
*Situationsplan visende eksisterende bebyggelser og anlæg i 2014*

Gramvej, fungerer Gramvej i dag delvist som en intern vej for BGI Akademiet. Dette har medført, at der er blevet etableret forskellige trafikikkerhedsmæssige foranstaltninger på den strækning af vejen, som ligger ud for skolen.

Topografisk fremtræder lokalplanens område uden særlige terrænspring udover et lille fald fra nordvest mod sydøst. areaerne omkring lokalplanområdet anvendes til landbrugsdrift og opfattes ikke som særlig oplevelsesrige, men er en del af et stor-skalalandskab, som henligger meget åbent således, at man kan se meget langt. Ved lokalplanområdets sydøstligste hjørne er der etableret en drikkevandsboring til Hornsyld Vandværk.



*Eksisterende bebyggelser og anlæg set mod sydøst fra Bjerrevej*



Situationsplan visende planlagte bebyggelser og anlæg frem mod 2037



Eksisterende bebyggelser og anlæg set mod vest fra Gramvej

## Lokalplanens indhold

Lokalplanen skal muliggøre såvel en konceptudvikling som en væsentlig fysisk udvidelse af områdets eksisterende idræts efterskole. Lokalplanens område udlægges til almene undervisningsformål med tilhørende overnatningsfaciliteter, foreningsvirksomhed, konferencer, idrætsudøvelse, friluftsliv og andre aktiviteter knyttet hertil.

Med henblik på at sikre, at der ikke sker væsentlig ændring i påvirkningen af landskabet eller af vandkvaliteten fra drikkevandsboringen ved lokalplanområdets sydøstligste hjørne, samles bebyggelse og faste anlæg hovedsagelig omkring Gramvej, mens de sydøstligste dele af lokalplan-

området friholdes. Denne disponering af lokalplanområdet sikres gennem udlæg af delområder med varierende anvendelse og grad af udnyttelse.

Bebyggelse, intern infrastruktur og permanente parkeringsarealer kan således kun etableres i delområde 1 og 2, som støder op til hver sin side af Gramvej. I disse delområder udlægges byggefeltet for bebyggelse i 3 - 5 etager med bygningshøjder på 12 - 25 m. Samtidig fastlægges det, at maksimalt 50 % af hvert delområde må bebygges.

Derudover udlægges et areal til parkering i lokalplanområdets nordvestligste hjørne med tilslutning til Bjerrevej med en ny overkørsel. De eksisterende overkørsler til området nord og syd for Gramvej bibeholdes og den eksisterende parkeringsplads langs sydsiden af Gramvej kan udvides til at rumme ca. 150 parkeringspladser. Lokalplanen

fastlægger, at der skal etableres parkeringspladser, som står i et rimeligt forhold til bebyggelsens omfang og anvendelse og at en del af disse etableres som handicapparkeringspladser. En del af skolens ubebyggede arealer vil også fortsat blive anvendt til lejlighedsvis parkering i græs ved enkelte store arrangementer i løbet af året.

Delområde 3 syd for Gramvej udlægges til udendørs baneanlæg, og baneanlæggene er allerede etableret og i brug.

Delområde 4 udlægges til grønne rekreative arealer med ekstensiv anvendelse til leg og friluftaktiviteter. Området forudsættes at skulle have et naturlignende præg med lavbundarealer, som ind imellem henligger oversvømmede og med klynger af træer og buske af et volumen, som kan bidrage til at skabe læ og sløre bebyggelsen og bidrage til en god overgang til næromgivelserne og

det omgivende åbne landskab.

Lokalplanområdet er beliggende i et område med særlig drikkevandsinteresse (OSD) og derfor indholder lokalplanen bestemmelser, som skal bidrage til at sikre en fortsat rigelig grundvandsdannelse. Det søges sikret, at aktiviteterne i lokalplanområdet ikke medfører en ændret og væsentlig mere negativ påvirkning af vandkvaliteten fra drikkevandsboringerne ved lokalplanområdets sydøstligste hjørne.

Da vandløbet Harredal Bæk, som fungerer som områdets recipient, ikke må udsættes for et øget hydraulisk påvirkning, vil anlæg til forsinkelse og/eller lokal afledning af regnvand (LAR) være en forudsætning ved opførelse af ny bebyggelse og nyanlæg af ikke permeable befæstede arealer. Dette vil kunne bidrage væsentligt til såvel skolens udeaktiviteter som til kvaliteten af friarealerne til afslapning og ophold.



*Lokalplanens område set mod syd sydøst inden opførelse af planlagt bebyggelse (foto 2014)*



*Lokalplanens område set mod øst fra Tinghusvej inden opførelse af planlagt bebyggelse (foto 2014)*



Alle metoder, som ikke vurderes at medføre en forøget negativ påvirkning af drikkevandsvandskvaliteten fra den lokale vandværksboring, kan bringes i spil.

Selv om den eksisterende bygningsmasse er opført i en stor skala og stedvis i højder på op til 20-25 m, betyder den stilfærdige farveholdning og det omgivende landskabs åbne og flade karakter og store skala, at den landskabelige påvirkning opleves som relativt begrænset. For at bevare oplevelsen af en forholdsvis begrænset landskabelig påvirkning, indeholder lokalplanen bestemmelser for bl.a. bebyggelsens placering og farveholdning og for beplantning af de grønne friarealer, som dels skal sikre at idræts efterskolen fremtræder som en sammenhængende bebyggelse, dels at oplevelsen af den landskabelige påvirkning ikke væsentligt ændres, fordi der åbnes mulighed for forøgelse af bebyggelsen i lokalplanområdet.



*LAR kan anlægges, så der bliver muligheder for leg og bevægelse*



*Lokalplanens område set mod syd sydøst efter opførelse af planlagt bebyggelse (visualisering)*



*Lokalplanens område set mod øst fra Tinghusvej efter opførelse af planlagt bebyggelse (visualisering)*



*Isometri af planlagt bebyggelse og anlæg frem mod 2037*

## Forholdet til Kommuneplanlægning

### Kommuneplanens rammer for lokalplanlægning

Lokalplanen har til formål at give BGI Akademiet mulighed for en væsentlig koncept- og kapacitetsudvikling og frem mod 2037, hvilket forudsætter en arealkrævende udvidelse af skolens bebyggelse og anlæg.

Da arealet omfattet af det hidtidige rammeområde 4.O.01 BGI - Gramvej ikke er tilstrækkeligt stort til at rumme de planlagte udvidelser af BGI Akademiet, ledsages lokalplanforslaget af et forslag til kommuneplantillæg nr. 4, som udvider rammeområdet, så der ikke er uoverensstemmelse mellem lokalplanens område og kommuneplanens arealudlæg.

Samtidig ændres de bebyggelsesregulerende bestemmelser for rammeområde 4.O.01 således, at der kan lokalplanlægges for en

bebyggelsesprocent på 50 samt for bebyggelse i op til 5 etager og 25 m højde i overensstemmelse med den senest etablerede bebyggelse på idrætsefterskolen.

### Grundvandsredegørelse

Rammeområde 4.O.01 og udvidelsen heraf er beliggende inden for område udpeget med særlig drikkevandsinteresse (OSD) og i Nitratfølsomt indsatsområde (NFI) i statens vandplaner. Derfor skal der udarbejdes en redegørelse for den særlige planlægningmæssige begrundelse for arealudlægget og for en evt. påvirkning af grundvandsressourcen i overensstemmelse med Bekendtgørelse om udpegnings- og administration mv. af drikkevandsressourcer (BEK nr. 1265 af 16/10/2013).

Kravet om udarbejdelse af denne redegørelse er implementeret i den miljøvurdering, kommunen har ladet udarbejde af for-

slag til kommuneplantillæg nr. 4 og lokalplan 1024 i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (LBK nr. 939 af 03/07/2013).

Konklusionen på grundvandsredegørelsen og miljøvurderingen er, at udvidelsen af skolens aktiviteter og bebyggelser ikke kan give anledning til en væsentlig ændret påvirkning af grundvandsressourcen. En stor del af de arealer, som inddrages i rammeområdet, anvendes i forvejen af skolen til kunstgræsbane og andre boldbaner, samt til såvel en permanent parkeringsplads som lejlighedsvis arrangementsparkeringsplads på græsarealerne. Samlet set vurderes det, at den eksisterende og ændrede anvendelse af de arealer, som inddrages i rammeområde 4.O.01 ikke vil medføre en væsentlig øget risiko for drikkevandsressourcen sammenlignet med alternativet; erhvervs-mæssig landbrugsdrift.

### **Retninglinjer for bebyggelse i landzone**

Kommuneplantillægget inddrager areal i landzone og udlægger det til bebyggelse og anlæg, som ikke er tilknyttet landzoneerhverv, hvilket ikke umiddelbart er i fuld overensstemmelse med en af kommuneplanens retningslinjer, som angiver, at landzonen som udgangspunkt skal friholdes for bebyggelse og anlæg, som ikke er nødvendig for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri. Det vurderes dog i dette tilfælde, at der er tilstrækkelig planlægningsmæssig begrundelse for at fravige dette planlægningsmæssige princip.

Efterskolens allerede omfattende bebyggelse og idrætsanlæg er ikke tilknyttet anden bymæssig bebyggelse, men der vurderes ikke at være alternative placeringsmuligheder til skolens udvidelse, eftersom skolens nye faciliteter nødvendigvis må ligge på arealer, som ligger i umiddelbar tilknytning til BGI Akademiets nuværende undervisnings- og elevfaciliteter, hvis skolens interne logistik skal fungere. Samtidig er skolens bebyggelse og anlæg allerede i dag af et omfang og har forudsat så store investeringer, at det ikke vurderes at være realistisk og økonomisk muligt at omlokalisere skolen i sin helhed.

### **Retningslinjer for kulturhistoriske værdier**

BGI Akademiet ligger ikke inden for hverken kulturmiljø eller nogen kirkers nær- eller fjernomgivelser, men idrætsefterskolen er beliggende forholdsvis tæt på Bjerre Kirkes fjernomgivelser. I forbindelse med høringen forud for miljøvurderingen, har Haderslev Stiftsøvrighed foreslået, undersøgelsen af byggeriets visuelle påvirkning af omgivelserne, udvides til også at omfatte byggeriets visuelle påvirkning af Bjerre kirke og dens kirkeomgivelser.

Det vidtstrakte og åbne landskab muliggør, at hele tre kirker i klart

vejr kan ses fra 5. etage i skolens højeste bebyggelse. Konkrete fotooptagelser og visualiseringer foretaget på grundlag af disse (se side 8 og 9), vurderes at vise, at oplevelsen af kirkerne næppe vil blive væsentlig ændret.

I Miljøvurderingen er påvirkningen af den visuelle oplevelse af Bjerre Kirke undersøgt og vurderet som et supplement til undersøgelsen og vurdering af den visuelle påvirkning generelt. Den mere indgående og grundige landskabelige vurdering fremgår ligeledes af miljøvurderingen af forslag til kommuneplantillæg nr. 4 og lokalplan 1024. Konklusionen er, at den eksisterende bebyggelse allerede er af et omfang, som betyder, at BGI Akademiet medfører en påvirkning af oplevelsen af landskabet, og at den ny bebyggelse, der planlægges for, ikke vil medføre en væsentlig ændret visuel påvirkning i det omgivende landskabs store skala.

### **Retninglinjer for den fælles planlægningszone for støj**

Den vestligste del af lokalplanområdet ligger inden for den fælles planlægningszone for støj, fordi det støder op til Bjerrevej umiddelbart vest for lokalplanområdet. Bjerrevej er klassificeret som klasse 1 kommunevej. På skolens arealer er der på en del af strækningen langs Bjerrevej etableret en jordvold.

Kommuneplanens retningslinjer angiver, at indenfor den fælles planlægningszone for støj kan der ikke planlægges områder for støjfølsom anvendelse. Skoler og daginstitutioner regnes normalt ikke for støjfølsom anvendelse, men i dette tilfælde skal det dog medtages i overvejelserne, at eleverne bor på skolen, og at en del af såvel elev- som lærerboliger ligger inden for planlægningszonen.

Da skolen har rigelige udeopholdsarealer, af hvilke hovedparten ikke er beliggende i den fælles planlægningszone for støj

og bebyggelse konstruktivt kan støjsikres meget effektivt, vurderes det ikke, at der er anledning til at planlægge for særlige foranstaltninger til nedbringelse af støjpåvirkningen fra trafikken på Bjerrevej.

### **Aflysning af lokalplan**

For en del af denne lokalplans område er der tidligere vedtaget en lokalplan 14.Z1.02 for et område til undervisnings- og boligformål ved Bjerre Gymnastik- og Idrætsskole. Ved den offentlige bekendtgørelse af byrådets endelige vedtagelse af lokalplan 1024 for idrætsefterskolen BGI Akademiet aflyses lokalplan 14.Z1.02 i sin helhed.

### **Anden planlægning**

#### **Natura 2000 områder og bilag IV-arter**

Kommunen må ikke vedtage planer, der kan skade yngle- og rasteområde for dyrearter eller ødelægge plantearter på EU's habitatdirektivs IV (Bek. nr. 408 af 01/05-2007).

Alle planer og projekter skal derfor vurderes i forhold til, om de kan skade Natura 2000 områder eller strengt beskyttede arter på bilag IV.

Lokalplanområdet består i dag hovedsagelig af befæstede eller bebyggede arealer, anlagte sportspladser og grønne friarealer samt lidt areal i almindelig jordbrugsdrift, og vurderes ikke at rumme områder af væsentlig biologisk værdi.

På grund af den hidtidige anvendelse vurderes det, at området ikke er et særlig velegnet levested for bilag IV arter. Desuden vurderes det, at afstanden til nærmeste Natura 2000 områder betyder, at en realisering af lokalplanen ikke vil kunne påvirke disse områders udpegningsgrundlag eller integritet.



*Forskellige eksempler på vellykkede løsninger til lokal afledning af regnvand (LAR), som kan få stor rekreativ værdi*

### **Spildevand**

En del af den eksisterende bebyggelse er omfattet af spildevandsplanen som privat spildevandskloakeret. Der er udarbejdet et tillæg til spildevandsplanen, så hele den fremtidige bebyggelse bliver privat spildevandskloakeret.

Hedensted Spildevand A/S har vurderet, at lednings- og anlægskapaciteten er tilstrækkelig til den påtænkte udvidelse.

### **Overfladevand**

Vandløbet Harredal Bæk, som kan fungere som recipient for afledning af regnvand fra lokalplanområdet, vurderes at have potentiale for et blive et "rigtig godt" vandløb. Der vil derfor som minimum blive stillet krav om neddrøsing af en evt. udledning, så der ikke opstår en øget hydraulisk belastning af vandløbet.

Medmindre der anvendes begrønnede tage, skal såvel tagvand fra ny bebyggelse som overfladevand og nye arealer med ikke permeabel befæstelse, der anlægges til hyppig færdsel med motorkøretøjer, håndteres via rensende filtrering til lokale anlæg til afledning af regnvand.

Lokalplanen fastlægger ikke præcis hvordan disse anlæg skal udformes eller placeres, da der skal være mulighed for, at de også anvendes til leg og bevægelse og funktionelt og oplevelsmæssigt kan tilpasses andre anlæg. Det vil dog være en forudsætning for anlæggenes godkendelse, at de udformes således, at grundvandsressourcen er tilstrækkelig beskyttet mod forurening.

Anlæg til lokal afledning af regnvand kan samtidig bidrage til at sikre en fortsat god grundvandsdannelse i området, idet grundvandsmagasinet er begrænset og udnyttelsen stor. Dog kan anlæg til lokal afledning af regnvand ikke etableres nærmere end 25 m fra vandværksboringerne ved lokalplanrådets sydøstligste

hjørne i overensstemmelse med vandindvindingstilladelsen.

### **Vandforsyning**

Lokalplanområdet er forsynet fra Hornsyld Vandværk A.m.b.a.

### **Varmeforsyning**

Idrætsefterskolen er naturgasforsynnet.

### **Jordforurening**

Der er ikke indenfor lokalplanens område registreret jordforurening på hverken vidensniveau 1 eller 2 i henhold til Lov om jordforurening. En registrering på vidensniveau 1 betyder, at der er viden om, at der i området er foregået aktiviteter, som evt. kan have medført jordforurening, mens en registrering på vidensniveau 2 betyder, at der er dokumentation for jordforurening på arealet.

I den del af lokalplanens område, som ligger syd for Gramvej, findes en bunke jord, som ifølge ortofotos må være deponeret i perioden mellem 2004 og 2006, og som BGI Akademiet oplyser består af tiloversbleven byggejord.

I lighed med overskudsjord, som tilkommer ved kommende nybyggeri forudsættes dette jorddepot at skulle indgå i anlæg af en kælkebakke i lokalplanens delområde 4.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet konstateres tegn på jordforurening, skal kommunens miljøafdeling omgående kontaktes.

### **Renovation og genbrug**

Lokalplanområdet er omfattet af Hedensted Kommunes affaldsplanlægning.

Håndtering af affald skal ske i overensstemmelse med de gældende affaldsregulativer og affaldsbekendtgørelsen.

### **Trafikforhold**

Lokalplanen skal blandt andet muliggøre skolens planlagte for-

dobling af brugerantallet frem mod 2037, og der kan forventes en gradvis forøgelse af den trafik, som skolen genererer, i takt med at skolens planer om udvidelse realiseres. Det vurderes ikke sandsynligt, at dette vil ændre på fremkommeligheden på de berørte vejstrækninger; Bjerrevej og Gramvej, da skolen kun lejlig-hedsvis - ved sine idrætsstævner og andre lignende begivenheder - genererer væsentlige forøgelser af trafikken i lokalområdet.

Lokalplanen muliggør etablering af en ny overkørsel til Bjerrevej. På denne baggrund skal der etableres anlæg af svingbaner og færdselsregulerende markeringer på Bjerrevej, som kan bidrage til at sikre en glidende trafikafvikling på denne vej.

Lokalplanen muliggør, at skolen udvider sin bebyggelse til området syd for Gramvej. En af de udfordringer, som lokalplanlægningen skal bidrage til at håndtere, er trafiksikkerhed i forbindelse med, at en del af idrætsefterskolens interne færdsel vil krydse Gramvej.

Selv om idrætsefterskolens elever ikke er mindre børn, muliggør lokalplanen alligevel, at der efter særskilt godkendelse af vejmyndigheden kan etableres markering/sikring af skolens overgange mellem skoleområderne nord og syd for Gramvej.

Lokalplanen muliggør derudover, etablering af en gangbro mellem bebyggelsen nord og syd for Gramvej under forudsætning af vejmyndighedens særskilte godkendelse af placering og udformning af det konkrete anlægsprojekt.

BGI Akademiet ønsker på længere sigt at bidrage til et muligt offentligt stiforløb fra Hornsyld igennem det sydlige og østlige skel langs Haredalsbækken med det mål at skabe forbindelse til stisystemet ved Bjerre Engso, som blev etableret i forbindelse

med "Skjold Å - projektet", der blev færdiggjort i 2010. Dermed kan det blive muligt at stille skolens forhindringsbane og dele af friluftsfaciliteterne, som vil grænse op til stiforløbet, til for motionister fra nærområdet.

#### **Deklarationer som fastholdes**

Indenfor lokalplanens område er der 11.05.1987 på matr.nr. 14 g, Neder Bjerre By, Bjerre tinglyst deklARATION for en naturgasledning, som er beliggende langs Gramvejs sydlige vejskel. I en 4 m bred zone på hver side af ledningens midte må der ikke uden ledningsejers særskilte tilladelse og tilsyn etableres bebyggelse, andre forsyningsledninger eller beplantning med dybdtgående rødder eller ske andre typer af anlægs- eller gravearbejder. Lodsejer skal desuden tåle alle tilsyn og ledningsarbejder, som ledningsejer ønsker at foretage. Påtalebrettiget er den til enhver til værende ledningsejer, hvilket på tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse er Energinet.dk.

Indenfor lokalplanens område er der 12.10.2006 tinglyst en parallelbyggelinje langs Bjerrevej, beregnet som 20 m fra vejmidte under forudsætning af, at byggeri og anlæg etableres i samme kote som vejen. Dersom byggeri og anlæg etableres i anden kote end vejens tilkommer højdetillæg udover de 20 m. Mellem vejskel og parallelbyggelinje må der ikke nyetales eller genopføres byggeri og blivende anlæg af nogen art. Påtaleberettiget er Hedensted Kommune.

Indenfor lokalplanens område er der på matr. nr. 14 g, Neder Bjerre By, Bjerre 18.12.2008 senest tinglyst deklARATION for en vandledning beliggende langs ejendommens sydlige skel. Ledningen skal henligge uforstyrret og en 1 m bred zone på hver side af ledningen må der ikke etableres bebyggelse, beplantning med dybdtgående rødder eller iværksættes andet, som kan være til

skade for vandledningen med tilhørende ventiler og stophaner. Lodsejer skal desuden tåle alle tilsyn og ledningsarbejder, som ledningsejer ønsker at foretage. Påtalebrettiget er den til enhver til værende ledningsejer, hvilket på tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse er Hornsyld Vandværk A.m.b.a.

Ovennævnte deklARATION er ikke i uoverensstemmelse med lokalplanen og skal uændret respekteres af lodsejer.

Ledningsanlæggenes og parallelbyggelinjens omtrentlige placering er vist på kortbilag 2 og 3. Lodsejer/bygherre er selv forpligtet til at indhente digitale data eller andre nøjagtige oplysninger om ledningernes og parallelbyggelinjens placering samt deklARATIONsbestemmelsernes nøjagtige ordlyd som forudsætning for projektering af bygge- og anlægsarbejder. Ligeledes skal bygherre levere disse data til brug for byggesagsbehandling, dersom bygningsmyndigheden kræver det.

#### **Servitutter som aflyses**

På matr. nr. ene 9f og 9k, Neder Bjerre By, Bjerre er der som forudsætning for Vejle Amts tilladelse til opførelse af 2 selvstændige lærerboliger 27.04.1981 tinglyst, at disse boliger ved ophør af anvendelsen til lærerbolig kun kan overgå til undervisningsformål. Påtaleberettiget var Vejle Amt og Juelsminde Kommune, hvilket betyder, at Hedensted Kommune i dag er påtaleberettiget. Servitutten er ikke i uoverensstemmelse med lokalplanen, men aflyses, da den overflødiggøres af lokalplanens anvendelsesbestemmelser.

Indenfor lokalplanens område er der på flere matrikler langs Bjerrevej ad flere omgange af Vejle Amt krævet tinglyst og for nogle ejendommens vedkommende vedkommende senere afløst, at der langs vejen skal etableres et fast hegn i mindst 0,80 m højde eller

tilsvarende vanskeligt forcérbærbar hæk, hvis vejbestyrelsen skulle kræve det. I dag er såvel vejbestyrelse som påtaleberettiget Hedensted Kommune. Hedensted Kommune urderer ikke, at det er relevant at stille krav om etablering af dette hegn og lokalplanen sikrer, at vejnære boldbaner sikres med trådhegn. På denne baggrund vil samtlige endnu gældende servitutter med det beskrevne indhold søges afløst indenfor lokalplanens område jf. Planlovens § 15, stk. 2, nr. 16 om ophør af tilstandsservitutter.

## **Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder**

#### **Landbrugspligt**

Den nordlige del af det areal, som med kommuneplantillæg nr. 4 og lokalplan 1024 udlægges til skoleformål er pålagt landbrugspligt.

Det er derfor en forudsætning for lokalplanens realisering, at NaturErhvervstyrelsen ophæver landbrugspligten for den del af matr. nr. del af 10a, Neder Bjerre By, Bjerre, som er omfattet af lokalplanens område.

#### **Museumsloven**

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 anlægstilladelser til Horsens museum. Samtidig skal bygherren 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 anlægs-

arbejde 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 gennemgang af det materiale og de sager, museet har på det pågældende areal.

I den nordlige del af området er der forud for byggeri af en ny hal i år 2000 foretaget arkæologiske forundersøgelser og efterfølgende udgravning, HOM1429. Herved blev der afdækket og undersøgt spor af en bebyggelse fra den yngre jernalder, tiden ca. 300-800 e. Kr.

Syd for Gramvej har museet i to omgange (2004 og 2007) foretaget arkæologiske undersøgelser forud for etablering af sportsbaner, HOM1920. Undersøgelsen i 2004 påviste spor af et hegn eller vægforløb fra et hus fra jernalderen. I 2007 foretoges en forundersøgelse af det næste areal, hvorved der blev påvist tre områder med væsentlige fortidsminder. Heraf blev de to områder undersøgt ved egentlige udgravninger, men den tredje lokalitet afventer udgravning, såfremt der skal udføres anlægsarbejder på stedet.

I den del af lokalplanområdet hvor bygningsmassen bliver mest koncentreret, forventer Horsens Museum ikke, at der findes bevarede fortidsminder, men det anbefales vurderet i hvert enkelt tilfælde.

## Miljøvurdering

Hedensted kommune har foretaget en miljøscreening af forslag til kommuneplantillæg nr. 4 og lokalplan 1024 i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (BEK nr. 939 af 3. juli 2013).

Kommunen har på baggrund miljøscreeningen i henhold til § 3, stk. 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer truffet afgørelse om, at der skal gennemføres en miljøvurdering af planforslagene, da det ikke på forhånd kan afvises, at planlægningen kan påvirke miljøet væsentligt, selv om der kun inddrages et mindre område på lokal plan, og anvendelsen er uændret.

Der er derfor udarbejdet et udkast til scoping og miljøscreening, som har været i forhøring hos andre berørte myndigheder og der er indkommet bemærkninger, som er inddraget i miljøvurderingen af planforslagene.

Konklusionen på miljøvurderingen er, at der vil være miljøpåvirkninger som følge af en realisering af planlægningen, men at de med de følgende afværgetiltag kan begrænses, således at realiseringen ikke vil medføre væsentlige negative miljøpåvirkninger.

### Landskab

BGI Akademiet ligger i det flade område mellem Hornsyld og Bjerre. Landskabet er åbent og den nuværende bebyggelse kan ses langt væk. Landskabet er så stort, at på trods af at den nuværende bebyggelse har et betydeligt omfang, er påvirkningen fra den ikke dominerende.

De nye planer giver mulighed for yderligere bebyggelse, men den vil ikke markant ændre på oplevelsen af landskabet og bebyggelsen, hvis det sikres, at de store nye bygninger ikke bliver meget lyse eller reflekterende.

Den nye bebyggelse bør holdes i de samme farver som den eksisterende, og store områder med stærke refleksioner eller meget lyse overflader bør undgås. Derved vil den nye bebyggelse være i harmoni med den eksisterende bebyggelse og omgivelserne.

Der bør af hensyn til nærområdet foretages en beplantning, som vist i projektskitserne.

Afværgetiltagene er medtaget i lokalplanen.

### Grundvand

Hornsyld Vandværk har to indvindingsboringer sydøst for BGI Akademiet. En del af boldbanerne syd for Gramvej, parkeringspladserne og den sydlige del af bygningerne nord for Gramvej ligger inden for 300 m zonen omkring indvindingsboringerne. Hele den nordvestlige fjerdedel af zonen ligger inden for BGI Akademiets arealer.

Grundvandet i den østlige del af Hedensted kommune ligger i små spredte forekomster, og disse er generelt sårbare. Det er derfor vigtigt at bevare de nuværende spredte indvindinger. Hornsyld Vandværk har en indvinding i selve Hornsyld, hvor der er udfordringer med vandkvaliteten. Indvindingen ved BGI Akademiet til Hornsyld Vandværk er af god kvalitet.

Den nye bebyggelse vil reducere arealet, som bidrager til dannelsen af nyt grundvand, men det er så begrænset et areal, der indrages til bebyggelse og befæstelse, at det ikke vil påvirke mulighederne for indvinding af vand til Hornsyld. Desuden forudsætter en realisering af lokalplanen, at der etableres afledning efter filtrering/rensning inden udledning til forsinkelsesbassiner og/eller lavbundsarealer, hvor der sker nedsivning og fordampning.

Indvindingen er sårbar, og det skal sikres, at der ikke nedsives urensset tagvand inden for 300 m zonen samt, at der ikke anvendes tagmaterialer, som kan forurene grundvandet (f.eks. zink eller kobber). Der bør af principielle årsager ikke anvendes kemiske bekæmpelsesmidler inden for beskyttelseszonen, men dette forhold kan ikke reguleres på grundlag af planloven.

For at minimere reduktionen af grundvandsdannelse kan der laves tekniske løsninger til infiltration af tagvand etc. på BGI's areal.

Ved infiltration/nedsivning i 300 m zonen omkring drikkevandsboringerne skal det sikres, at vandet er rensat, så det ikke udgør en forureningsrisiko. Det kan f.eks. gøres via en sø med fast bund og efterfølgende nedsivning via bevoksede arealer. Der kan også indsættes et filter inden afledning for tidligt at fange en evt. forurening. Ud over rensning i eventuelt filter og eventuelle sedimentationsbassiner (sø med fast bund) kan man minimere risikoen ved at anvende tagmaterialer med lav afsmitningsgrad af diverse forureningskomponenter (f.eks. tagmateriale godkendt ved genanvendelse af vand i huse). Der bør også tilstræbes at holde infiltration/nedsivning på afstand af boringerne af hensyn til øget nedafrettet gradient i nærområdet ved boringerne. Alternativt kan boringerne flyttes væk fra nedsivningsarealet.

Af hensyn til vandkvaliteten bør ofte anvendte parkeringsarealer placeres så langt væk fra boringerne som muligt. Desuden bør anvendelsesgraden af parkeringsarealerne vurderes nøje. Såfremt parkeringsarealet forventes anvendt jævnlige, bør det overvejes, om areal ikke skal fuldt befæstes og vandet afledes til nedsivning i nedsivningsanlæg uden for 300 m zonen eller renses før nedsivning indenfor 300 m zonen.

De afværgetiltag, der kan lokalplanlægges for, er medtaget i planen.

### **Trafik**

BGI Akademiet har i dag bebyggelse nord for Gramvej og boldbaner syd for Gramvej. Der er en 40 km zone med bump og indsnævring i forbindelse med BGI Akademiets adgange til og over Gramvej. Den nye bebyg-

gelse vil øge behovet for passage af Gramvej, hvilket evt. kan øge risikoen for uheld. Der er planlagt en gangbro over Gramvej, og en realisering heraf vil reducere risikoen for uheld på strækningen.

Det vurderes, at de trafikale forhold efter udvidelsen forsat vil være acceptable, men det anbefales, at der gennemføres en trafiksikkerhedsrevision af skiltningen og at det i den forbindelse vurderes, om der skal opsættes blink, der marker området, når man kommer fra Gram og kører mod vejkrydset med Bjerrevej.

Det anbefales at der i forbindelse med detailprojekteringen af adgangs/krydsforholdene gennemføres en trafiksikkerhedsrevision for evt. at optimere de eksisterende forhold og at det i den forbindelse overvejes, om der skal opsættes blink som tænder, når bilister nærmer sig BGI på Gramvej.

Lokalplanens åbner mulighed for, at der kan etableres yderligere trafikreguleringer i forhold til elever og brugeres krydsning af Gramvej på grundlag af detailprojekter, som skal godkendes særskilt af vejmyndigheden.

### **Kulturhistorie**

Der er i forbindelse med de tidligere udvidelser af BGI foretaget arkæologiske undersøgelser og der er sandsynligvis fortidsminder i området. Det anbefales derfor, at der foretages prøvegravninger. Det er BGI Akademiet, der som bygherre skal betale for evt. efterfølgende udgravninger.

Der vurderes ikke at være behov for afværgeforanstaltninger, men det skal bemærkes at Horsens Museum stærk anbefaler, at der på det nye område foretages arkæologiske forundersøgelser inden anlægsstart.

Lokalplanens redegørelse oplyser om de forholdsregler, bygherren bør tage inden anlægsarbejder igangsættes.

### **Øvrige**

BGI Akademiet er en idrætsefterskole og en udvidelse vil øge mulighederne for at unge mennesker får en sund start i livet. Ligeledes vil en udvidelse bevirke, at Danmarks næststørste efterskole får en stærkere platform til at fremtidssikre og forrente investeringerne i bygninger og anlæg mm og dermed et bedre udgangspunkt for at bevare skolen i fremtiden.

### **Offentlig fremlæggelse**

Miljøvurderingen fremlægges i 8 ugers offentlig høring sammen med forslag til tillæg nr. 4 til Hedensted Kommuneplan 2014-2025 og lokalplan 1024 fra den 2. juni til den 28. juli 2014.



# Lokalplanens bestemmelser

## Hedensted Kommune Lokalplan 1024 for BGI Akademiet

I henhold til lov om planlægning (jf. lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 med senere ændringer) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

### § 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at:

- muliggøre udvikling og udvidelse af områdets eksisterende idrætsefterskole,
- at fastlægge bestemmelser for vejadgang samt omfang og placering af bebyggelse og anlæg,
- mindske den landskabelige påvirkning med bestemmelser for bebyggelse, anlæg og beplantning,
- sikre fortsat grundvandsdannelse og beskyttelse af drikkevandsressourcen i området, og
- sikre tilstrækkelig klimatilpasning gennem etablering af anlæg til lokal afledning og nedsivning af regnvand.

### § 2 Lokalplanens område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1, Matrikelkort. Lokalplanområdet omfatter matr. nr. ene 9c, 9d, 9f, 9g, 9i, og 14g samt del 10a og del af offentlig vej litra 7000e (Gramvej) og 7000i (Bjerrevej), alle Neder Bjerre By, Bjerre.
- 2.3 Lokalplanområdet er beliggende i landzone og skal forblive i landzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.
- 2.4 I henhold til Lov om planlægning § 15, stk. 4 tillægges lokalplanen bonusvirkning og erstatter tilladelse efter Planlovens § 35, stk. 1 for de forhold vedr. byggeri, anlægsarbejder og beplantning, som lokalplanen fastlægger nærmere bestemmelser for.

### § 3 Lokalplanområdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet udlægges til almene undervisningsformål med tilhørende overnatningsfaciliteter og servering/catering for elever og gæster, foreningsvirksomhed, konferencer, idrætsudøvelse, friluftsliv og andre aktiviteter knyttet hertil.  
  
Indenfor lokalplanens område må der ikke opføres eller ved bygningsændringer etableres selvstændige boliger til brug for andre end skolens eget og aktuelt fungerende personale.
- 3.2 Indenfor lokalplanens område må der ikke etableres bebyggelse, anlæg eller aktiviteter, som kan give anledning til nedsivning af stoffer, der vides at kunne medføre risici for forurening af drikkevandsressourcen.

#### Ad. 3.3

*Ledningsanlæggenes og parallelbyggelinjens omtrentlige placering er vist på kortbilag 2 og 3. Lodsejer/bygherre er selv forpligtet til at indhente digitale data eller andre nøjagtige oplysning om ledningernes placering samt deklarationsbestemmelsernes nøjagtige ordlyd som forudsætning for projektering af bygge- og anlægsarbejder. Ligeledes skal bygherre levere disse data til brug for byggesagsbehandling, dersom bygningsmyndigheden kræver det.*

- 3.3 Indenfor lokalplanens område må der ikke etableres bebyggelse, anlæg, beplantning eller aktiviteter, som er i strid med de deklarationsbestemmelser, der for naturgasledning er tinglyst 11.05.1987, for parallelbyggelinje langs Bjerrevej er tinglyst 12.10.2006 og for vandledning er tinglyst 18.12.2008.
- 3.4 Indenfor lokalplanens område kan der etableres anlæg til forsinkelse og lokal afledning af regnvand under forudsætning af, at det sker i overensstemmelse med § 3.2 og at anlæggene placeres i en afstand af mindst 25 m fra drikkevandsboringen ved lokalplanområdets sydøstligste hjørne.
- 3.5 Lokalplanens område opdeles i delområderne 1, 2, 3 og 4, i princippet som angivet på kortbilag 2 og 3.
- 3.6 Lokalplanens delområde 1 og 2 udlægges til bebyggelse, faciliteter og anlæg etableret i overensstemmelse med § 3.1.
- 3.7 Lokalplanens delområde 3 udlægges til udendørs anlæg til idrætsudøvelse, friluftsliv og leg.
- 3.8 Lokalplanens delområde 4 udlægges til grønne rekreative friarealer.
- 3.9 Indenfor delområde 4 kan der etableres kælkebakke og forskellige andre typer anlæg af uformel og naturpræget karakter til brug for friluftaktiviteter, leg, oplevelse og rekreation.
- 3.10 Indenfor delområde 3 og 4 må der kun etableres mindre og sekundær bebyggelse opført i overensstemmelse med § 7.7 til opbevaring og funktioner, som er nødvendige for at servicere aktiviteter i det pågældende delområde.

## § 4 Udstykning

- 4.1 Der kan ikke ske yderligere udstykninger inden for lokalplanområdet.

Denne bestemmelse er dog ikke til hinder for, at der kan frastykes ubetydelige arealer til tekniske anlæg til brug for almen / fælles forsyningsevne.

## § 5 Veje, stier og parkeringsforhold

- 5.1 Vejarealet angivet som strækningen fra A - B på kortbilag 2; Lokalplankort, fastholdes i eksisterende bredde som offentlig vej (Gramvej).

Indenfor vejareal A - B kan der på grundlag af et detailprojekt, som godkendes særskilt af vejmyndigheden, etableres trafikregulerende foranstaltninger som foreksempel belægningsskift, kørebaneindsnævninger, bump og lignende til markering og sikring af steder, hvor vejen krydses hyppigt af gående og cyklister.

- 5.2 De eksisterende vejadgange til lokalplanens område med overkørsel til Gramvej kan bibeholdes uændrede eller kan forskydes

til en ikke væsentlig anderledes placering under forudsætning af særskilt tilladelse fra vejmyndigheden.

5.3 Der kan etableres ny vejadgang til Bjerrevej ved pkt. C som angivet på kortbilag 2; lokalplankort.

5.4 Befæstede parkeringsarealer må kun etableres indenfor de udlagte parkeringsarealer PA-1 og PA-2 - i princippet som angivet på kortbilag 2; lokalplankort.

Dog kan parkeringspladser forbeholdt handicappede og personale- / serviceformål derudover anlægges i tilknytning til bebyggelse i delområde 1.

5.5 Der skal til ny bebyggelse opført indenfor lokalplanens byggefelt jf. § 5.4 anlægges mindst 1 parkeringsplads for hver 250 m<sup>2</sup> påbegyndt bruttoetageareal.

Mindst 1 parkeringsplads for hver 50 påbegyndte parkeringspladser skal anlægges med en bredde på mindst 3 m og en længde på mindst 5 m, således at parkeringspladsen kan anvendes af en bevægelseshæmmet bilist.

5.6 Parkerings- og kørearealer anlagt til regelmæssig færdsel med motorkøretøjer skal anlægges med en ikke permeabel belægning, hvorfra der kan foregå kontrolleret regnvandsopsamling og afledning, som angivet under § 6.3.

5.7 Eksisterende parkeringsareal med permeabel belægning af ral syd for Gramvej kan udvides med 50 % af det eksisterende areal med eksisterende belægningstype.

Hvis udvidelsen af denne parkeringsplads overstiger 50 % af det eksisterende parkeringsareal, betragtes det som nyanlæg af parkeringsareal, hvorfor hele arealet skal etableres med ikke permeabel belægning jf. §§5.6 og 6.3.

## § 6 Tekniske anlæg

6.1 Spildevandsledninger skal til enhver tid opfylde den bedst tilgængelige teknologi med hensyn til tæthed, samlinger, tæthedsprøvning mv.

6.2 Alle områdets forsyningsledninger skal fremføres under terræn.

Dog kan lokal afledning af rent eller rensset regnvand ske via åbne grøfter, wadier, vandløb, lavbundsarealer o.lign.

6.3 Tagvand fra ny bebyggelse og regnvand fra ny arealer til hyppig færdsel med motorkøretøjer med ikke permeabel belægning skal renses inden udledning til anlæg til forsinkelse og/eller lokal afledning af regnvand.

6.4 Der skal indenfor lokalplanens område etableres anlæg til forsinkelse eller lokal afledning af regnvand i tilstrækkeligt omfang til, at recipienten Harredal Bæk ikke udsættes for øget hydraulisk påvirkning som følge af ny bebyggelse og anlæg i lokalplanområdet - dog jf. § 3.2 og 3.4.

*Ad 6.3 og 6.4:*

*Detailprojekt for rensning og forsinkelse/lokal afledning af regnvand i forbindelse med opførelse af ny bebyggelse og anlæg af nye og ikke permeable befæstede arealer skal godkendes i forbindelse med byggesagsbehandling.*

6.5 Der kan etableres lysanlæg på master o. lign. i nødvendigt omfang til belysning af områdets udendørs baneanlæg.

6.6 Eventuel opbevaring af olie og kemikalier må kun finde sted i dertil særligt indrettede faciliteter i delområde 1.

Olie og kemikalier skal opbevares i egnede beholdere, der enten er dobbeltvæggede eller placeret under tag og beskyttet mod vejrlig.

Beholderne skal stå på en oplagsplads med tæt belægning uden afløb eller med afspærringsventil og sikret mod påkørsel.

Oplagspladsen skal være indrettet således, at spild kan holdes inden for et afgrænset område og uden mulighed for afløb til jord, grundvand og kloak.

Området eller opsamlingssump skal som minimum kunne rumme indholdet af den største opbevaringsenhed i området.

## § 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1 For lokalplanens område som helhed fastlægges en bebyggelsesprocent på maksimalt 50.

7.2 Indenfor lokalplanens delområde 1 og 2 udlægges byggefeltene I - VI i princippet som angivet på kortbilag 2; lokalplankort.

7.3 Ny bebyggelse til undervisning, aktiviteter, servicefaciliteter, servering/catering, overnatning, ophold og lignende må kun opføres indenfor byggefeltene I - VI, i princippet som angivet på kortbilag 2; lokalplankort.

7.4 Maksimalt 50 % af arealet i hvert af delområderne 1 og 2 må bebygges.

7.5 Inden for byggefeltene I - VI må bebyggelse maksimalt opføres i de herunder angivne etageantal og totalhøjder målt fra færdigt terræn.

Byggefelt I: 5 etager - 25 m højde

Byggefelt II og III: 4 etager - 20 m højde

Byggefelt IV, V, VI og VI: 3 etager - 12 m højde

7.6 Mellem bebyggelse i delområde 1 og delområde 2 kan der under forudsætning af vejmyndighedens særskilte godkendelse af det konkrete detailprojekt etableres en gangbro over Gramvej med en friholdt passagehøjde under på mindst 6 m - i princippet med placering som angivet på kortbilag 2; Lokalplankort.

7.7 Uden for byggefeltene kan der kun opføres mindre sekundære småbygninger opbevaring / servicefunktioner tilknyttet aktiviteter i det pågældende delområde eller til almen teknisk forsyning. Disse småbygninger må ikke opføres med et bruttoetageareal på mere end 35 m<sup>2</sup> eller med en bygningshøjde som overstiger 5 m målt fra færdigt terræn til bygningens øverste punkt.

Desuden kan der udenfor byggefeltene etableres fysiske elementer/objekter til brug for idræt, friluftaktiviteter og leg samt genstande/anlæg med dekorativt og rekreativt formål - dog under hensyn til §3.3.

## § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Ny bebyggelse i delområde 1 og 2 skal fremstå med facader med en homogen / ensartet overflade og i et materiale, som fremstår mat og med en afdæmpet farve fra gråtoneskalaen, der er tilpasset den eksisterende bebyggelse i området.

Mindre dele af facaderne kan dog udføres i blank mur i røde tegl og der kan suppleres med mindre bygningsdele og facadepartier i andre farver end grå.

- 8.2 Tage på ny bebyggelse skal fremstå som flade eller med en taghældning på maksimalt 25 grader.

- 8.3 Tage på ny bebyggelse må ikke udføres med beklædning af kobber eller zink og tagflader skal fremstå med en ensartet mørk grå eller sort farve.

Tage kan dog alternativt etableres som begrønnede tage.

- 8.4 Tage på eksisterende bebyggelse med en hældning på 25 grader og derover, kan desuden etableres med en tagbeklægning af røde eller sorte tagsten med en mat overflade.

- 8.5 Eksisterende bebyggelse kan som alternativ til §§ 8.1 - 8.4 også tilbygges og ombygges med eksisterende byggestil, tagform, taghældning og materialevalg.

- 8.6 Ingen bygningsdele, beklædninger eller tagmaterialer må udføres i reflekterende materialer med en glansværdi over 30.

Bestemmelsen er ikke til hinder for anvendelse af ovenlysvinduer eller for placering af solfangere/solceller på tagfladerne mv.

- 8.7 Solfangere/solceller kan kun opsættes/anvendes på sorte eller grå tagflader eller facader og skal integreres i den pågældende del af bebyggelsen som arkitektonisk veltilpassede elementer.

- 8.8 Ventilationsafkast og antenner/antenneanlæg og andre tekniske installationer skal integreres som diskret indpassede eller skulpturelt udformede elementer tilpasset bebyggelsen.

- 8.9 Skiltning på bebyggelse må ikke i farvevalg og størrelse virke dominerende i forhold til den bebyggelse, skiltene opsættes på.

Skilte på bebyggelse skal opsættes lavere en bebyggelsens tagfod.

Skilte på bebyggelse må kun belyses med små diskrete og velafskærmede lyskilder, som skal monteres i tilknytning til skiltet.

- 8.10 Der kan maksimalt inden for lokalplanens område etableres 2 pyloner med efterskolens logo og navn mv.

### Ad. 8.3

*Forbuddet mod anvendelse af zink eller kobber har baggrund i, at disse metaller afgiver sporstoffer og at overfladevand forudsættes håndteret på egen grund og dermed efter filterrensning og bundfældning nedsives i et område med særlig drikkevandsinteresse. Sort eller grå farve på tagbeklædning på ny bebyggelse skal sikre at evt. solpaneler opsat på tage kan indpasses harmonisk og diskret.*

Heraf kan den ene pylon kun placeres ved en af overkørslerne til Gramvej og den anden pylon kan kun placeres ved den nye overkørsel til Bjerrevej.

Pylonen ved Gramvej må ikke have en højde som overstiger 3,0 m målt fra højeste vejkote ud for pylonen og en bredde som overstiger 80 cm.

Pylonen ved Bjerrevej må ikke have en højde som overstiger 5,0 m målt fra højeste vejkote ud for pylonen og en bredde som overstiger 1,0 m.

Pylonerne må kun belyses med små diskrete og velafskærmede lyskilder, som skal monteres i tilknytning til pylonen.

- 8.10 Der må ikke indenfor lokalplanens område opstilles eller anvendes yderligere flagstænger til reklame- eller logoflag.

## § 9 Ubebyggede arealer

- 9.1 Af hensyn til klimatilpasning og grundvandsdannelse skal ikke permeabel belægning, i det omfang dette ikke udgør en risiko for grundvandsressourcen, begrænses til arealer, som regelmæssigt anvendes til motoriserede køretøjer og maskiner.

- 9.2 Der udlægges areal i mindst 3 m bredde til et plantebælte langs lokalplanens nordlige afgrænsning - i princippet som angivet på kortbilag 2; lokalplankort.

Plantebæltet skal tilplantes med robuste arter af løvfældende træer / buske, som er almindeligt forekommende i det danske kulturlandskab.

- 9.3 I delområde 4 skal der beplantes med tilstrækkelige klynger af træer og buske med et volumen, som kan bidrage til sløre bebyggelsen og sikre en god overgang til næromgivelserne og det omgivende åbne landskab.

Mindst 25 % af beplantningsklyngernes samlede volumen skal bestå af træer, som på den pågældende jordbund kan opnå en højde på mindst 15 m.

Beplantningen skal sammensættes, så den kan bidrage til at give området et naturlignende præg og skal bestå af forskellige robuste arter af løvfældende træer og buske, som er almindeligt forekommende i det danske kulturlandskab.

- 9.4 Baneanlæg skal med tilstrækkelig hegning med trådhegn eller lignende sikres i tilstrækkeligt omfang til, at spil og leg på banerne ikke kan bidrage til at øge risikoen for trafikuheld eller skader på naboejendomme.

- 9.5 Anlæg til lokal afledning af regnvand etableret i overensstemmelse med § 3.4 skal udformes således, at de kan bidrage til aktiviteter af rekreativ og oplevelsesmæssig værdi for områdets brugere og/eller kan fremstå som naturlignende vådområder.

### Ad. 9.2 og 9.3

*Eksempler på velegnede arter, som er almindeligt forekommende i det danske kulturlandskab:*

*Stilkeg, Hyld, Mirabelle, Weichsel, Hæg, Tjørn, Fuglekirsebær, Syren, Kirsebærkornel, Rød kornel, Hassel, Løn, Pil, Røn, Slåen, Vildæble, Hunderose.*

- 9.6 Oplag og deponering af redskaber, materialer og lignende må kun finde sted i bebyggelse opført i overensstemmelse med § 7.7 eller inden for bebyggelse eller visuelt velafskærmede arealer etableret i direkte tilknytning til bebyggelse i delområde 1 eller 2.

## **§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning**

- 10.1 Ny bebyggelse i delområde 1 og 2 må ikke tages i brug, før
- der indenfor lokalplanens område er etableret det antal parkeringspladser, som den pågældende del af ny bebyggelse forudsætter jf. § 5.4 og 5.5,
  - der er etableret de godkendte anlæg til forsinkelse eller lokal afledning af regnvand, som den pågældende nye del af bebyggelse og befæstede arealer forudsætter i overensstemmelse med §§ 3.2, 6.3, 6.4 og 9.5.
- 10.2 Ny bebyggelse i delområde 1 må ikke tages i brug, før
- der er etableret beplantning nord for Gramvej i overensstemmelse med §§ 9.2 og 9.3.
- 10.3 Ny bebyggelse i delområde 2 må ikke tages i brug, før der er etableret Beplantning syd for Gramvej i overensstemmelse med § 9.3.

## **§ 11 Aflysning af lokalplan**

- 11.1 Ved den offentlige bekendtgørelse af byrådets endelige vedtagelse af lokalplan 1024 aflyses lokalplan 14.Z1.02 i sin helhed.

## **Vedtagelsespåtegning**

Forslag til Lokalplan 1024 er vedtaget af Hedensted Byråd den 28. maj 2014 og offentliggøres efter reglerne herom i planlovens § 24.

Kirsten Terkilsen  
Borgmester

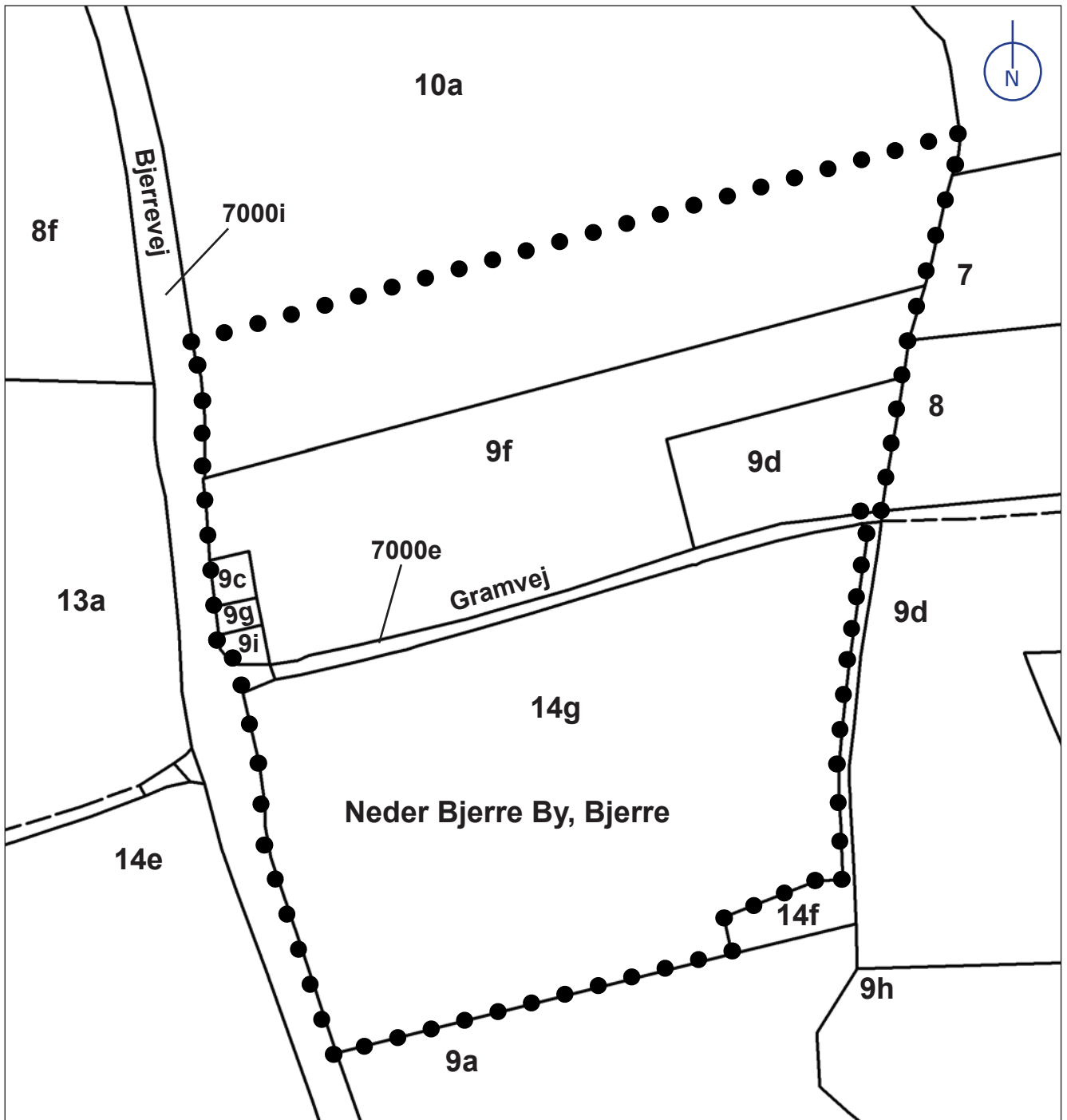
Jesper Thyrring Møller  
Kommunaldirektør

---

*Forslaget til Lokalplan nr. 1024 er i henhold til planlovens §24, stk. 3 offentliggjort i perioden fra den 2. juni til den 28. juli 2014.*





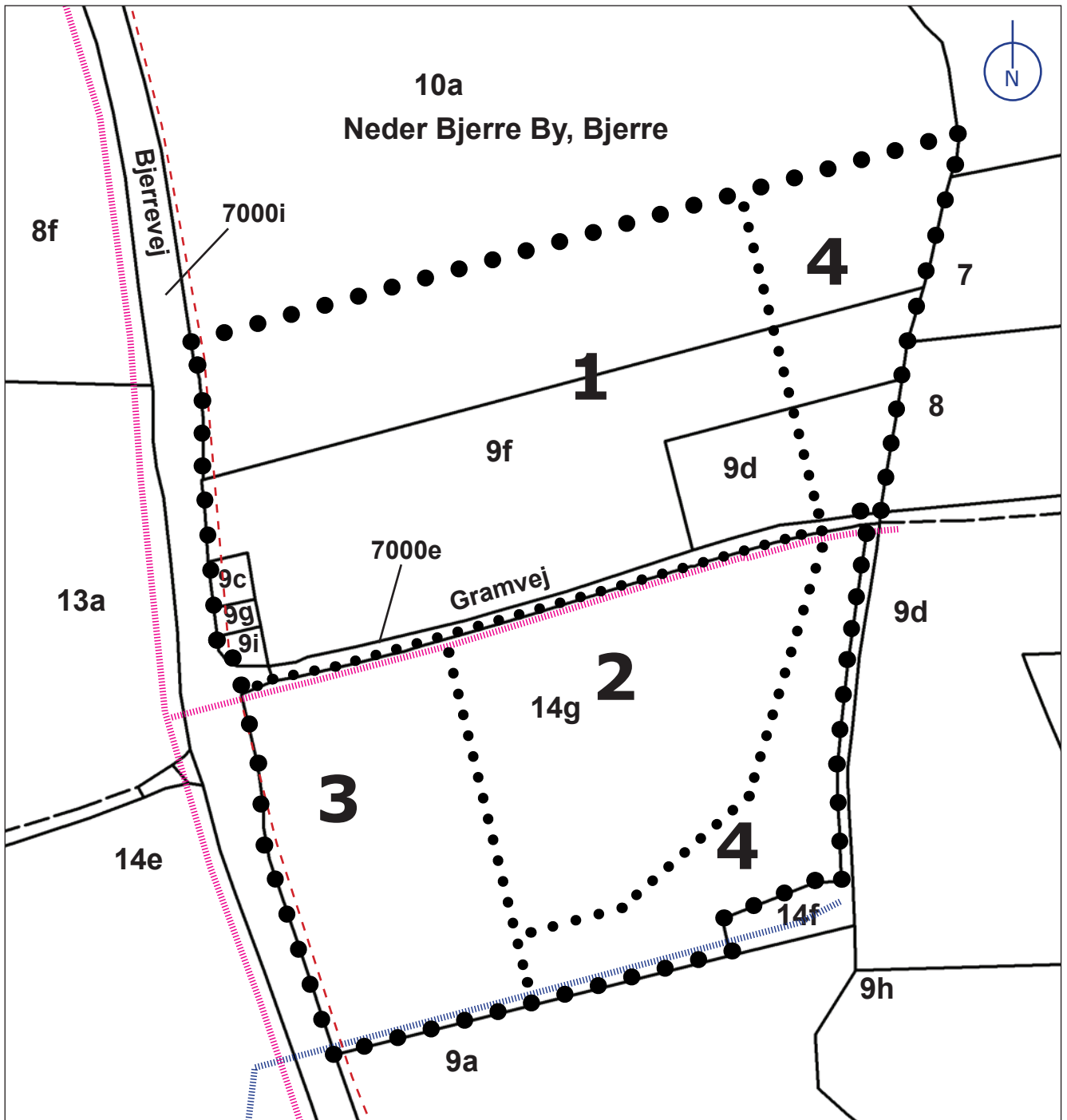


SIGNATUR:

● ● ● ● ● Afgrensning - lokalplanområde

Kortbilag 1  
Matrikelkort 1:4.000





SIGNATUR:

- ● ● ● Afgrænsning - lokalplanområde
- ● ● ● Afgrænsning - delområde 1 - 4
- ||||| Deklarationsbeskyttet gasledning
- ||||| Deklarationsbeskyttet vandledning
- - - Deklareret parallelbyggelinje

*(Angivelsen af de deklarationsbeskyttede forrydningsledninger og vejbyggelinjen langs Bjerrevej er ikke målfast/nøjagtig angivet - bygherre er selv ansvarlig for, at indhente digitale data til brug for de kommende byggeprojekter)*

Kortbilag 2  
Delområde- og deklarationskort 1:4.000





## 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,
- klimatilpasning,
- 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 midlertidige retsvirkninger

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, må ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe

indholdet af den endelige plan.

Der gælder efter Planlovens §17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse, hvis der dermed skabes risiko for en forgribelse af den endelige plans indhold. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

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

### Lokalplanens 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, jf. 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 jf. §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.

### **Miljøvurdering af planen**

Hedensted kommune har foretaget en miljøscreening af forslag til kommuneplantillæg nr. 4 og lokalplan 1024 i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (BEK nr. 939 af 3. juli 2013). Kommunen har på baggrund miljøscreeningen i henhold til § 3, stk. 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer truffet afgørelse om, at der skal gennemføres en miljøvurdering af planforslagene, da det ikke kan afvises, at planlægningen muligvis kan påvirke miljøet væsentligt, selv om der kun inddrages et mindre område på lokalt plan, og anvendelsen er uændret.

## **Klagevejledning**

### **Miljøvurdering og planer**

Kommunens afgørelser vedrørende miljøvurdering, kommuneplantillæg og lokalplaner kan påklages efter samme regler.

I henhold til Planlovens § 58, stk. 1, nr. 4, kan kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at der kan klages over afgørelsernes lovlighed, herunder over miljøvurderingen og planernes lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over indholdet.

Hedensted Kommune skal modtage klagen inden 4 uger fra datoen for offentliggørelse af afgørelserne.

Klagen indgives til Hedensted Kommune, som sender den videre til Natur- og Miljøklagenævnet.

Klagen sendes helst via mail til [teknikogmiljo@hedensted.dk](mailto:teknikogmiljo@hedensted.dk)

Ellers pr. post til adressen:  
Hedensted Kommune  
Teknik & Miljø  
Tjørnevej 6  
7171 Uldum

Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets behandling af din klage, at du indbetaler et gebyr på 500 kr. Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende dig en opkrævning på gebyret. Nævnet vil ikke påbegynde behandlingen af klagen, før gebyret er modtaget. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside [www.nmkn.dk](http://www.nmkn.dk)

Gebyret tilbagebetales, hvis du får helt eller delvis medhold i din klage.

Hvis du vil indbringe spørgsmål om afgørelser eller planers lovlighed for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra datoen for offentliggørelsen af afgørelsen eller den endeligt vedtagne plan.

## **Fremlæggelse og indsigelsesfrist**

### **Offentliggørelse**

For at give borgerne i Hedensted Kommune mulighed for at sætte sig ind i lokalplanforslagets indhold skal lokalplanen være offentligt fremlagt i mindst 8 uger, jf. Planlovens § 24.

Lokalplanen er i høring i perioden:

Onsdag den 2. juni 2014 til  
Torsdag den 28. juli 2014

Lokalplanforslaget kan ses i kommunens borgerservice og på kommunens hjemmeside: [www.hedensted.dk/tilladelser](http://www.hedensted.dk/tilladelser) og planer

### **Borgernes indflydelse**

Du kan komme med indsigelser til lokalplanforslaget ved skriftlig henvendelse til Hedensted Kommune. Vi skal have dit brev senest tirsdag den 29.07.2014

Send helst brevet via mail til [teknikogmiljo@hedensted.dk](mailto:teknikogmiljo@hedensted.dk)

Ellers pr. post til adressen:  
Hedensted Kommune  
Teknik & Miljø  
Tjørnevej 6  
7171 Uldum

Byrådet vil derefter tage stilling til lokalplanen og de indsendte bemærkninger.

Svar på indkomne indsigelser vil blive fremsendt efter Byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen.

### **Yderligere oplysninger**

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

Hedensted Kommune,  
Teknik & Miljø

Leni Petersen, Cand. Arch.



## Hedensted Kommune

**Teknik & Miljø**  
Tjørnevej 6  
7171 Uldum

Tlf.: 79 75 50 00  
Mail: [teknikogmiljo@hedensted.dk](mailto:teknikogmiljo@hedensted.dk)