

Udvidelse af Rask Mølle Varmeværk

Lokalplan 1169

Forslaget blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 31.08.2022



HEDENSTED
KOMMUNE

Indholdsfortegnelse

Offentlig høring	1
Baggrund og indhold	2
Formålet med lokalplanen	4
Lokalplanens indhold	5
Bestemmelser	7
§ 1 Formål	8
§ 2 Område- og zonestatus	9
§ 3 Områdets anvendelse	10
§ 4 Udstykninger	11
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold	12
§ 6 Tekniske anlæg	13
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	14
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	15
§ 9 Ubebyggede arealer	17
§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	19
§ 11 Grundejerforening	20
§ 12 Aflysning af lokalplan og servitutter	21
Redegørelse	22
Redegørelse for kommuneplan 2021-2033	23
Retningslinje 7.1 Støj	24
Retningslinje 9.1 Oversvømmelse og erosion	25
Retningslinje 9.2 Klimatilpasningsområder	26
Retningslinje 10 Drikkevand	27
Retningslinje 11.4 Geologi	28
Retningslinje 13.1 Trafikanlæg	29
Konsekvenser for nærområdet	30
Eksisterende lokalplan og servitutter	33
Teknisk forsyning	34
Naturbeskyttelse	35
Miljøforhold	36
Tilladelser fra andre myndigheder	37
Ekspropriation	38
Miljøvurdering	40
Kortbilag 1	41
Kortbilag 2	43
Kortbilag 3	45
Vedtagelse	

Offentlig høring

Lokalplaner udarbejdes for at sikre udvikling i et lokalt område samt for at give borgerne indsigt og mulighed for indflydelse på kommunens planlægning. I en lokalplan fastsættes bindende bestemmelser for grundejere, lejere og brugere af et konkret område. Bestemmelserne uddyber, hvordan bl.a. arealer, nye bygninger, veje, mv. skal placeres og udfærdiges inden for et bestemt område.

Inden kommunalbestyrelsen vedtager en lokalplan endeligt, skal forslaget til lokalplanen sendes i offentlig høring, således at borgerne kan sætte sig ind i forslaget og få mulighed for at komme med bemærkninger og ændringsforslag.

Når kommunalbestyrelsen har vurderet de indkomne bemærkninger og ændringsforslag, kan lokalplanen vedtages endeligt. Herefter har den bindende virkning for grundejere og brugere i området.

Offentlig Høring

Forslag til lokalplan 1169 er i offentlig høring i perioden fra den 22. september 2022 til den 17. november 2022.

Du har mulighed for at komme med bemærkninger til lokalplanforslaget ved at klikke på den røde fane "**Indsend idé, forslag eller kommentar**" øverst på siden.

Hedensted Kommunalbestyrelse vil efter høringsperiodens afslutning tage stilling til lokalplanen og de indsendte bemærkninger. Efter Byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen vil de parter, der har indsendt bemærkninger til planen, få svar tilsendt.

Yderligere spørgsmål

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

Hedensted Kommune - Plan og Stab

Niels Espes Vej 8

8722 Hedensted

planogstab@hedensted.dk

Tlf: 7975 5606



Baggrund for Lokalplanen

Rask Mølle Varmeværk har anmodet om, at der igangsættes planlægning for et nyt fjernvarmeværk på hjørnet af Møllersmindevej og Skanderborgvej i den vestlige del af Rask Mølle. Rask Mølle Varmeværk ønsker på sigt at udfase deres eksisterende varmemærk på Vandværksvej 4 i Rask Mølle, med det formål at udvide fjernvarmeforsyningen og omstille fjernvarmeproduktionen fra gas til el.

Der ønskes etableret et varmeforsyningsanlæg for fjernvarmeproduktion med el som energikilde – i første fase en el-kedel og en akkumuleringstank. For at kunne realisere dette, og for at have fremtidige udvidelsesmuligheder, ønskes det, at der indenfor lokalplansområdet kan etableres et varmeforsyningsanlæg bestående af op til to akkumuleringstanke hver med op til 15 meters højde over eksisterende terræn samt op til 15 meter i diameter. Herudover ønskes mulighed for opførelse af bygninger og tekniske installationer i op til 8,5 meter over terræn.

Området er ikke omfattet af eksisterende lokalplan eller kommuneplanramme. Der er derfor behov for udarbejdelse af en lokalplan og et kommuneplantillæg for at muliggøre projektet.

Planlægningen skal tage stilling til, hvordan dette kan virkeliggøres på en hensigtsmæssig måde i forhold til både de planmæssige udfordringer samt miljøhensyn.

Eksisterende forhold

Lokalplanens område er beliggende i den vestlige del af Rask Mølle og omfatter et areal på ca. 9.700 m² på matr.nr. 15t, 17r samt en del af 17o Boring By, Hvirring. Området er beliggende i landzone.



Lokalplanafgrensningen er vist med rød streg

Lokalplanområdet består ved planens udarbejdelse af et ubebygget landbrugsareal.

Mod nord grænser lokalplanområdet op til et landbrugsareal. Mod øst grænser lokalplanområdet op til beboelsesbygning Boringvej 14 samt op til boligkvarteret Blomsterkvarteret på den modstående side af Boringvej. Lokalplanområdet grænser mod syd op til Møllersmindevej og en beboelsesbygning på Møllersmindevej 1. Mod vest grænser lokalplanområdet op til Skanderborgvej og landbrugsarealer på den anden side af vejen.

Der er ikke beplantning inden for området. Langs den østlige og vestlige afgrænsning er der dog eksisterende beplantningsbælter bestående af tætstående træer og buske.

Vejadgang til området sker i dag som markoverkørsel fra Boringvej.

Lokalplanområdets omgivelser

Øst for lokalplanområdet ligger Rask Mølle by og mod vest landsbyen Boring. Mod vest falder terrænet ned mod Gudenå og Lilleå og ådalene, og det lavere og mere flade terræn med vådområder, kaldet Gudenå Sletten.

Mod nordvest ligger Rask Skov, omkring skoven er der skovbyggelinjer, der dog ikke berører lokalplanområdet.

Formålet med lokalplanen

Formålet med lokalplanen er, at muliggøre opførelse af et nyt forsyningsanlæg med to akkumuleringstanke samt tilhørende bebyggelse. Derudover er det lokalplanens formål at sikre, at anlægget indpasses i landskabet og afskærmes mod den eksisterende bebyggelse ved at etablere afskærmende beplantning.

Lokalplanens indhold

Anvendelse

Lokalplanen udlægger området til tekniske anlæg i form af forsyningsanlæg. Inden for området må der desuden etableres anlægstyper, der er relateret til forsyningsanlæg samt tilknyttede funktioner såsom lager, værksted, anlæg til håndtering af overfladevand, administration, parkering og lignende.

Disponering og bebyggelse

Lokalplanen udlægger arealer til bebyggelse, beplantningsbælte, vej samt til grønt areal. Se udkast til bebyggelsesplan herunder.

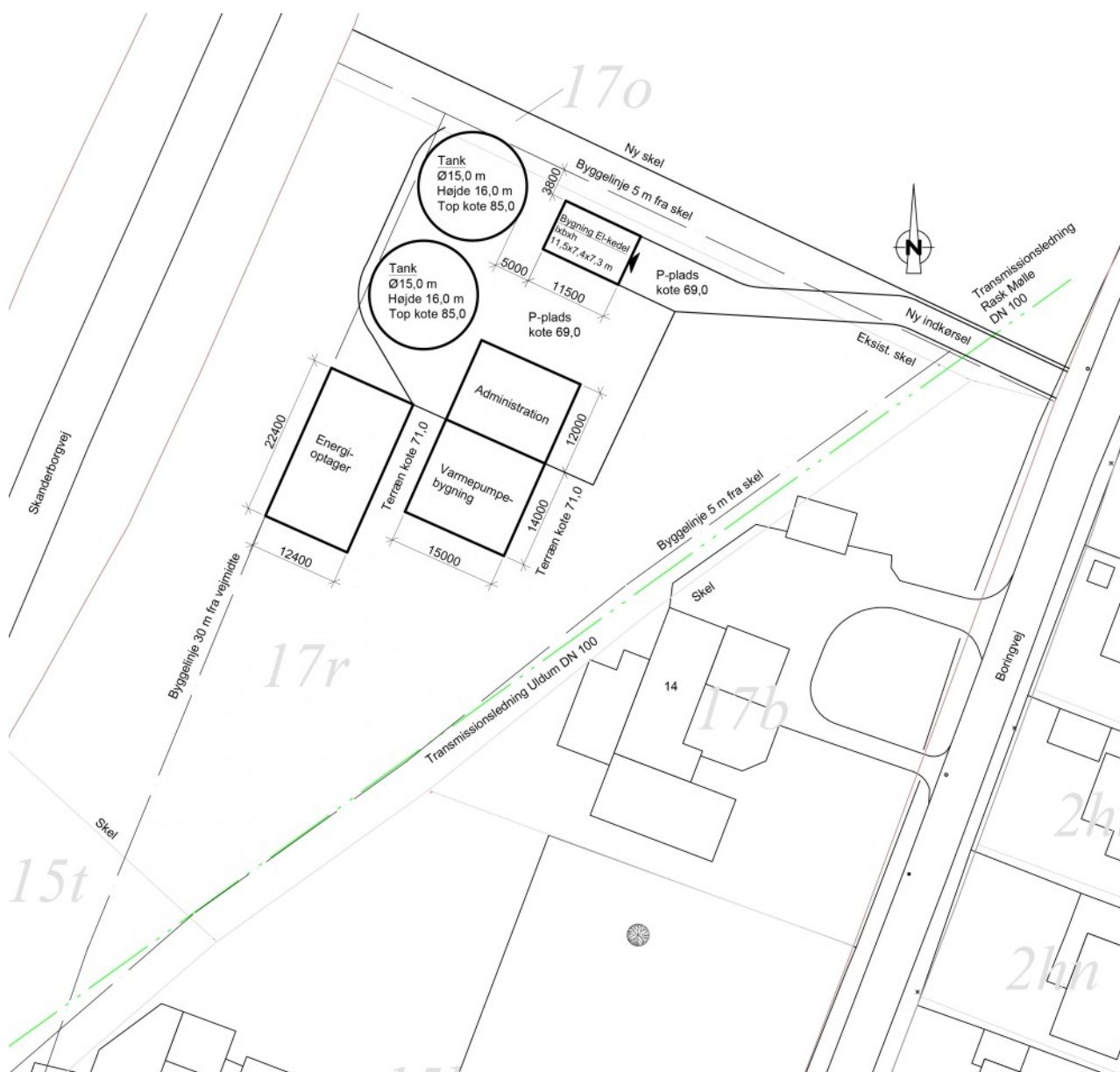
Inden for lokalplanområdet må der maksimalt etableres bebyggelse svarende til en bebyggelsesprocent på 50.

I den nordvestlige del må der etableres tanke med en bygningshøjde på maksimalt 15 meter over byggemodnet terræn (dog maks. kote 85 DVR90) inden for byggefelt 1, øvrig bebyggelse må etableres med en maksimal højde på 8,5 meter inden for byggefelt 2.

For at sikre en samlet helhed i nærområdet, indeholder lokalplanen bestemmelser for hvilke farver, som kan anvendes til bebyggelse inden for lokalplanområdet. Bebyggelse over 8,5 m må kun fremtræde i afdæmpede grålige og blålige farver. Planområdet ligger relativt højt og høje bebyggelse vil derfor fremstå med himlen som baggrund. Den nederste del af bebyggelsen vil blive afskærmet af beplantningsbælter.

Der udlægges areal til beplantningsbælte. Beplantningsbæltet skal have en bredde af mindst 5 meter og bestå af tæt, afskærmende beplantning med løvfældende træer og buske.

Ubebyggede arealer, veje, færdselsarealer, parkering, stier, beplantningsbælte og regnvandsbassiner, skal fremstå som grønne områder.



Udkast til mulig dispositionsplan for varmeværket.

Vej- og parkeringsforhold

Lokalplanområdet får adgang fra Boringvej fra en ny adgangsvej med en kørebanebredde på mindst 4 meter. Herudover vil der blive etableret en række interne veje og parkeringsarealer inden for området.

Opførelse af fjernvarmeværket forventes ikke at medføre en væsentlig ændring i trafikbelastningen til og fra området.

Zonestatus og bonusvirkning

Lokalplanområdet er beliggende i landzone og forbliver i landzone. Lokalplanen fastlægger, at den erstatter de landzonetilladelser jf. planlovens § 35, stk. 1, der ellers vil være nødvendige for, at lokalplanen kan gennemføres. Lokalplanen har dermed den såkaldte bonusvirkning jf. planlovens § 15, stk. 4.

Bestemmelser

I henhold til Lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer, fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.



§ 1 Formål

Lokalplanens formål er at sikre,

- at fastlægge anvendelsen af lokalplanområdet til tekniske anlæg i form af et forsyningsanlæg,
- at bebyggelse udføres med afdæmpede farver,
- at sikre, at det tekniske anlæg afskærmes med beplantning,
- at fastlægge vejadgang til planområdet fra Boringvej.

§ 2 Område- og zonestatus

§ 2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 15t, 17r og del af matr.nr. 17o Boring By, Hvirring, samt alle matrikler, som udstykkes efter lokalplanens endelige vedtagelse.

§ 2.2

Lokalplanområdet er beliggende i landzone og forbliver i landzone.

§ 2.3

Lokalplanen erstatter de landzonetilladelser, som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse jf. hhv. planlovens §15, stk. 4 og planlovens §35 stk. 1. Lokalplanen giver derfor "bonusvirkning". Kun ved eventuelt dispensation fra/eller forhold der ikke er omfattet af lokalplanens bestemmelser, skal det vurderes om det ansøgte kan kræve, at der meddeles en landzonetilladelse.

§ 3 Arealanvendelse

§ 3.1

Der må kun etableres forsyningsanlæg med relaterede tekniske anlægstyper samt tilknyttede funktioner såsom lager, værksted, administration, anlæg til håndtering af overfladevand, parkering og lignende.

§ 4 Udstykninger

§ 4.1

Lokalplanområdet må i sin helhed udstykkes som en selvstændig ejendom. Der må ikke ske yderligere udstykning inden for lokalplanens område.

§ 4.2

Uanset ovenstående må der ske udstykning af mindre tekniske forsyningsanlæg, f.eks. til el- eller kloakforsyning.

§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold

§ 5.1 Vejbetjening

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

§ 5.2 Vejadgang

Adgangsvej skal etableres med en kørebanebredde på mindst 4 meter.

§ 5.3 Interne veje, parkering mv.

Inden for området må der anlægges mindre køre- og fordelingsveje mellem tanke og bygninger samt manøvre- og arbejdsarealer, samt der må anlægges stier.

§ 6 Tekniske anlæg

§ 6.1 Belysning

Udendørs belysning, herunder vejbelysning, skal etableres og udformes, så der ikke forekommer blændingsgener eller oplysning af det omkringliggende landskab og bebyggelser. Belysning skal være nedadrettet.

§ 6.2 Ledninger

Alle forsyningsledninger skal fremføres som jordkabler. Ledninger til el, telefon, antenner og lignende må ikke føres på facader.

Ad § 6.2

Eksisterende ledningsanlæg skal respekteres eller omlægges efter ledningsejernes anvisninger.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

§ 7.1 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 for den enkelte ejendom.

§ 7.2 Bebyggelseshøjde

Inden for byggefelt 1 fastlægges et niveauplan i kote 70. Bygninger og anlæg må opføres med en maksimal højde på 15 meter.

Inden for byggefelt 2 må der opføres bygninger og anlæg med en højde på maksimalt 8,5 meter.

§ 7.3 Bebyggelsens placering

Ny bebyggelse må kun placeres inden for byggefelter, som vist på kortbilag 2.

Der må maksimalt etableres 2 tanke inden for byggefelt 1.

Ad § 7.3

Eksisterende ledningsanlæg inden for byggefelter skal respekteres eller omlægges efter ledningsejernes anvisninger.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

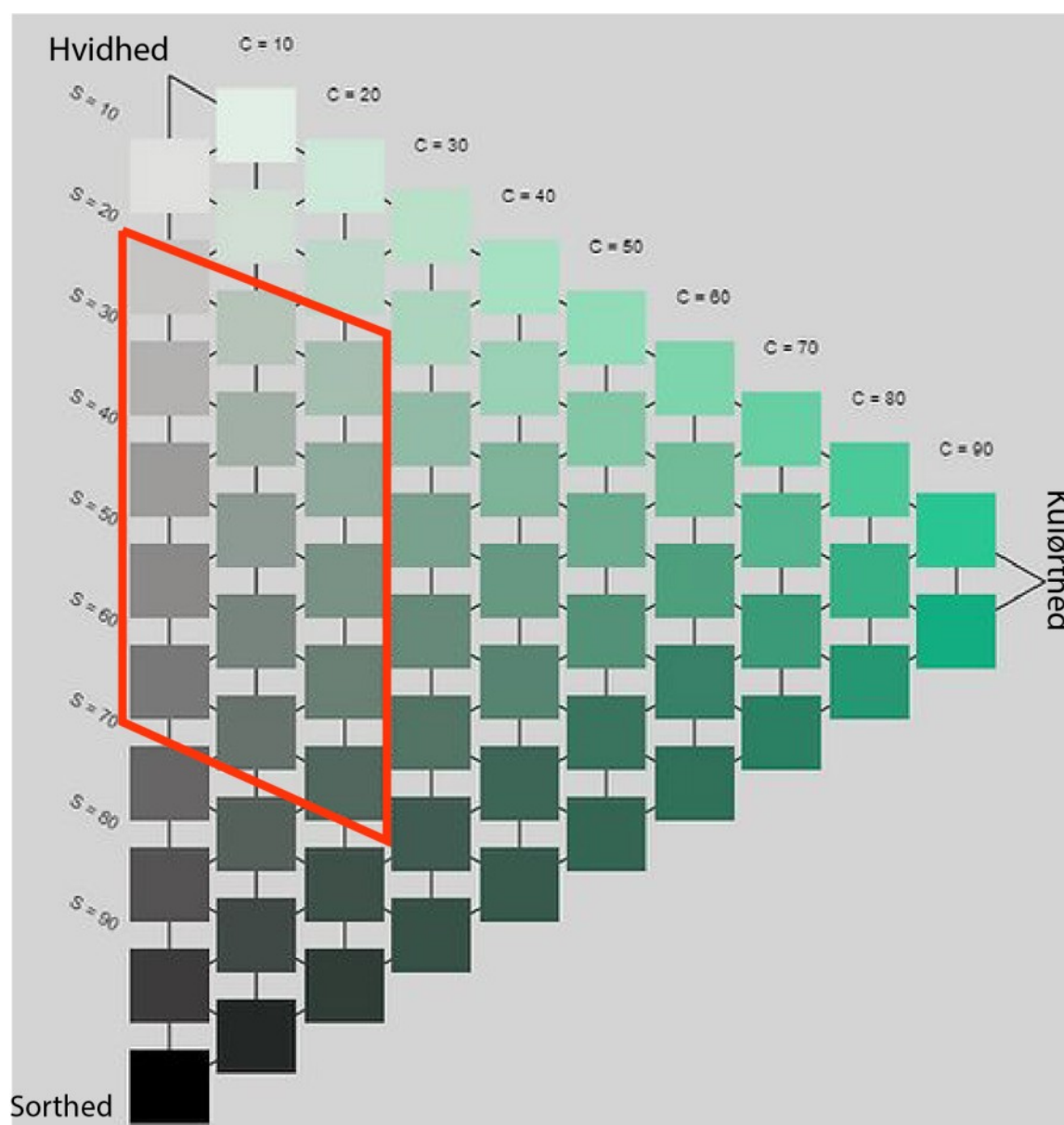
§ 8.1 Facadefarver

Ny bebyggelse skal udføres med et roligt og harmonisk facadeudtryk, ved ens materialevalg eller farvevalg på den enkelte facade. Udvendige flader på tankanlæg som er placeret mere end 8,5 meter over byggemodnet terræn må kun fremtræde i afdæmpede farver indenfor samme farvenuance i en farveskala i grå eller blå nuancer. Kulørthed i henhold til NCS skalaen skal være under 30% og sorthed skal være 20 % eller mere dog mindre end 70 %.

Det tillades dog, at bebyggelsen udsmykkes med motiver i afdæmpede farver fx grøn, blå, brun, rød.

Ad § 8.1

NCS (Natural Color System) definerer den enkelte farve ud fra kulør samt mængden af sort og hvid. Rød streg angiver hvilke nuancer der tillades.



§ 8.2 Tag- og facadebeklædning

Til facade- og tagbeklædning må der ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med et glanstal på over 15, undtaget herfra er almindeligt vinduesglas i tagflader/ovenlyskonstruktioner samt ventilationsanlæg på tage.

§ 8.3 Skiltning

I forbindelse med vejadgang til lokalplanområdet må der opstilles maksimalt ét skilt, der oplyser om det anlæg, som vejen giver adgang til. Skiltet må maksimalt fylde 1 m² og højst være 1,8 m højt. Skiltet må ikke være belyst.

Der må ikke opsættes skilte på bygninger eller tankanlæg udover navn, orienteringsskilte eller ovenfor nævnte udsmykning jf. § 8.1.

Flagning og bannere er ikke tilladt.

§ 9 Ubebyggede arealer

§ 9.1 Oplag

I lokalplanområdet må der ikke foretages udendørs oplagring inden for den fastsatte byggegrænse på 30 meter fra Skanderborgvej vejmidte. Udendørs oplag skal afskærmes mod naboområder med beplantning eller faste hegn suppleret med beplantning.

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

§ 9.2 Ubebyggede arealer

Ubebyggede arealer, der ikke anvendes til veje, færdselsarealer, parkering, stier, beplantningsbælte eller regnvandsbassin, skal fremstå som grønne områder.

Grønne områder skal af hensyn til biodiversitets formål fremstå med udsåning af hjemmehørende danske blomsterarter og plantning af træer og buske.

Ad § 9.2

For hjemmehørende blomsterarter anvises til følgende liste:

VALG AF BLOMSTERARTER - EKSEMPLER			
TØR SANDET JORD	FUGTIG BUND	MULDJORD	HALVSKYGGE
Alm. gyldenris N	Alm. Mjødurt N	Affen-pragtstjerne	Ager-tidsel A N V
Alm. kongepen A	Eng-forglemmigej	Alm. bjørneklo N	Alm. røllike A
Alm. kællingetand N V	Eng-kabbeleje N	Alm. knopurt N	Angelik N
Blåhat N	Eng-karse V	Alm. kongepen A	Dag-pragtstjerne
Blåmunke	Eng-nellikerod	Alm. kællingetand N V	Døvnælde A
Gul snerre V	Gul fladbælg N	Alm. røllike A	Krat-fladbælg N
Hare-kløver	Hjortetrøst N	Dag-pragtstjerne	Løgekarse A V
Hvid okseøj	Hyldebladet baldrian N	Hyldebladet baldrian N	Skov-storkenæb
Håret høgeurt N	Kantet perikon N	Hvid okseøj (kalkrigt)	Tormentil N
Liden klokke	Kattehale N V	Korsknap A T	
Løge-oksetunge N V	Knoldet brunrod	Nyse-røllike	GRÆSSER:
Merian N	Krybende læbeløs	Prikbladet perikon N	Alm. hvene
Prikbladet perikon N	Kær-tidsel N	Rejnfan A N S	Rød svingel A
Rejnfan A N S	Muse-vikke V	Rød kløver A N V	
Rundbælg N	Sump-kællingetand N V	Rød tvetand A T	
Rødknæ V	Trævlekrone	Smalbladet vikke	
Slangehoved N	Vand-mynte N	Tveskægget ærenpris A	
Tjærenellike		Vild gulerod A N V	
	GRÆSSER:	Vild kørvel A N V	
GRÆSSER:	Eng-rævehale		
Fåre-svingel V	Kamgræs	GRÆSSER:	
Rød svingel A		Alm. kamgræs	
Vellugtende gulaks		Vellugtende gulaks	

A – Almindelig, kommer ofte af sig selv **N** – særlig god nektarplante **V** – særlig god værtsplante
T – blomstrer tidligt **S** – blomstrer sent

§ 9.3 Beplantning

Langs lokalplanens nordlige afgrænsning samt mod vest skal etableres beplantningsbælter med en bredde på mindst 5 meter med en placering i princippet som vist på kortbilag 2. Beplantningsbælterne skal bestå af tæt, afskærmende beplantning med løvfældende træer og buske.

§ 9.4 Terrænregulering

Terrænreguleringer skal holdes inden for +/- 0,5 meter efter byggemodnet terræn.

I anlægsfasen og for anlæg til håndtering af regnvand kan der foretages en større terrænregulering.

§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

§ 10.1 Forsyning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet offentligt spildevandsnet, samt alment vandværk.

§ 10.2 Vejforhold

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bestemmelserne i §§ 5.1 og 5.2 om vejforhold er opfyldt.

§ 10.3 Afskærmende beplantning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er plantet afskærmende beplantning, jævnfør § 9.3.

§ 11 Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

§ 12 Aflysning af lokalplan og servitutter

§ 12.1

Der aflyses ingen lokalplaner eller byplanvedtægter.

§ 12.2

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med nærværende lokalplan, fortrænges ifølge Lov om planlægning § 18.

Ejere og bygherrer må selv sikre sig et overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Vær opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

Der aflyses ingen servitutter med nærværende lokalplan.

Redegørelse

Ifølge Lov om planlægning § 16 skal en lokalplan indeholde en redegørelse for, hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning for området. Dermed sikres det, at de mange forskellige interesser i den fysiske planlægning overvejes og afspejles i plandokumenterne på det helt lokale niveau.

Blandt andet indeholder Lov om planlægning særlige krav til lokalplaner i kystnære eller støjbelastede områder, hvor der skal redegøres for konsekvenserne af lokalplanens gennemførelse og eventuelle foranstaltninger, der kan afværge u hensigtsmæssig miljøpåvirkning.

Redegørelsen skal også klarlægge, om lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end byrådet.

I det følgende redegøres for anden planlægning og lovgivning, der er gældende i lokalplanområdet, samt hvordan der tages hensyn til det i lokalplanen.

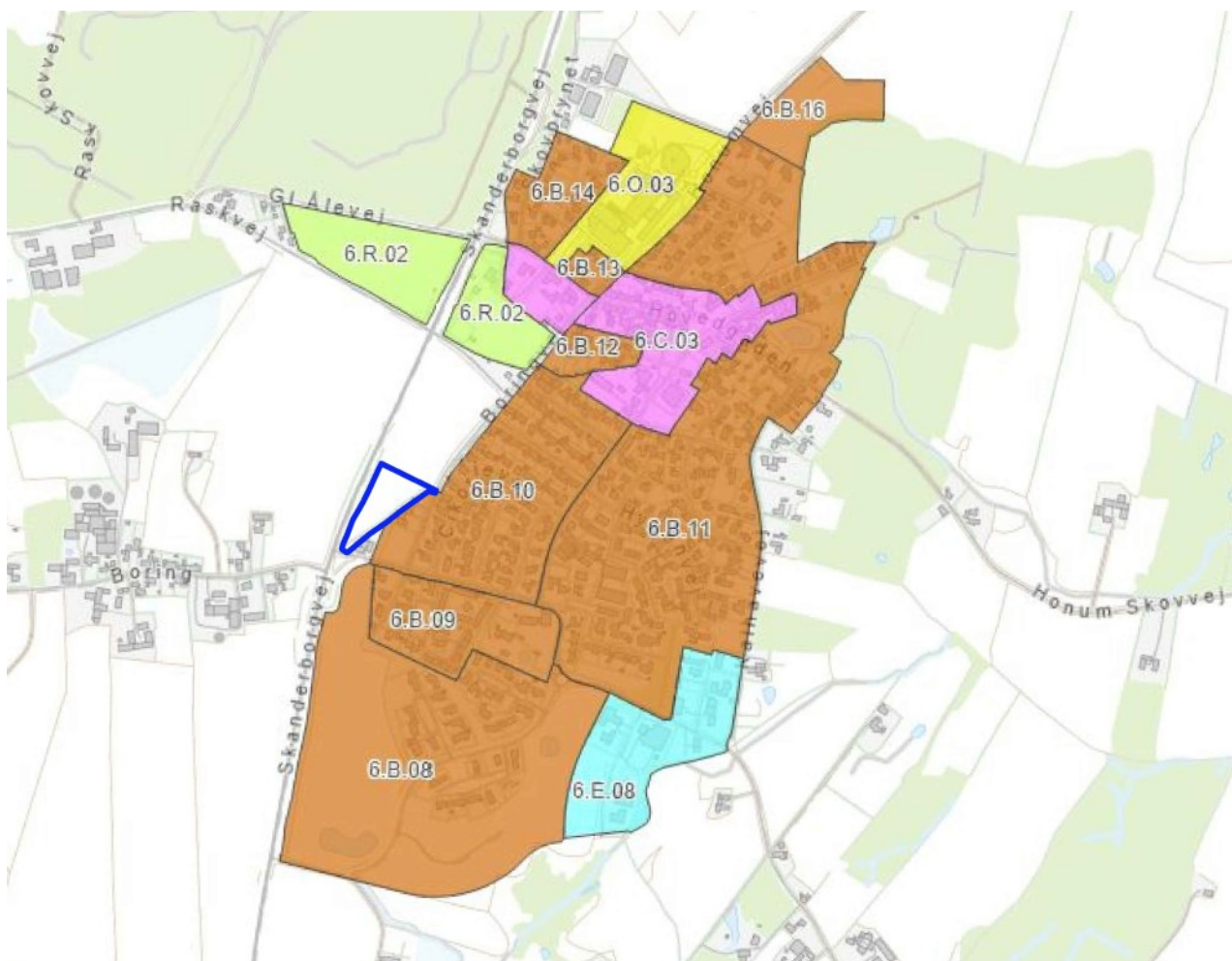
Redegørelse for kommuneplan 2021-2033

Ifølge Lov om planlægning § 16 skal en lokalplan indeholde en redegørelse for, hvordan lokalplanen forholder sig til kommuneplanen. Dermed sikres det, at de mange forskellige interesser i den fysiske planlægning overvejes og afspejles i plandokumenterne på det helt lokale niveau.

I henhold til Lov om planlægning kan kommunen selv udarbejde, godkende og administrere lokalplaner, når de er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Lokalplanområdet er ifølge Hedensted Kommuneplan 2021–2033 ikke beliggende i rammeområde.

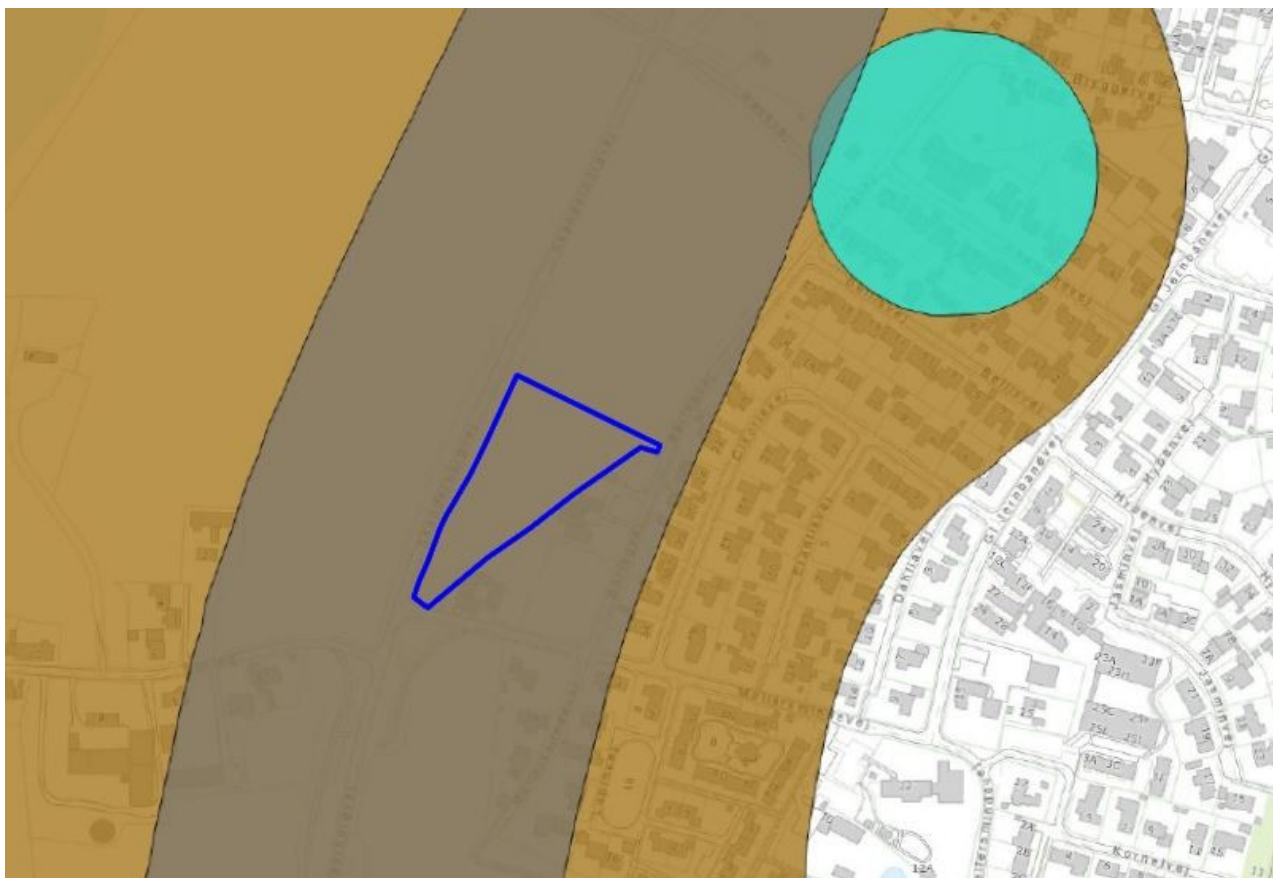
For at muliggøre opførelsen af fjernvarmeværket skal der udarbejdes et kommuneplantillæg sideløbende med lokalplanen.



Oversigtskort med eksisterende rammer. Den nye kommuneplanramme får samme afgrænsning som lokalplanens område.

Retningslinje 7.1 Støj

Hele lokalplanområdet ligger inden for støjudbredelseszonen fra Skanderborgvej. Jf. retningslinjen må støjbelastede arealer kun udlægges til støjfølsom anvendelse, hvis den fremtidige anvendelse kan sikres mod støjgener.



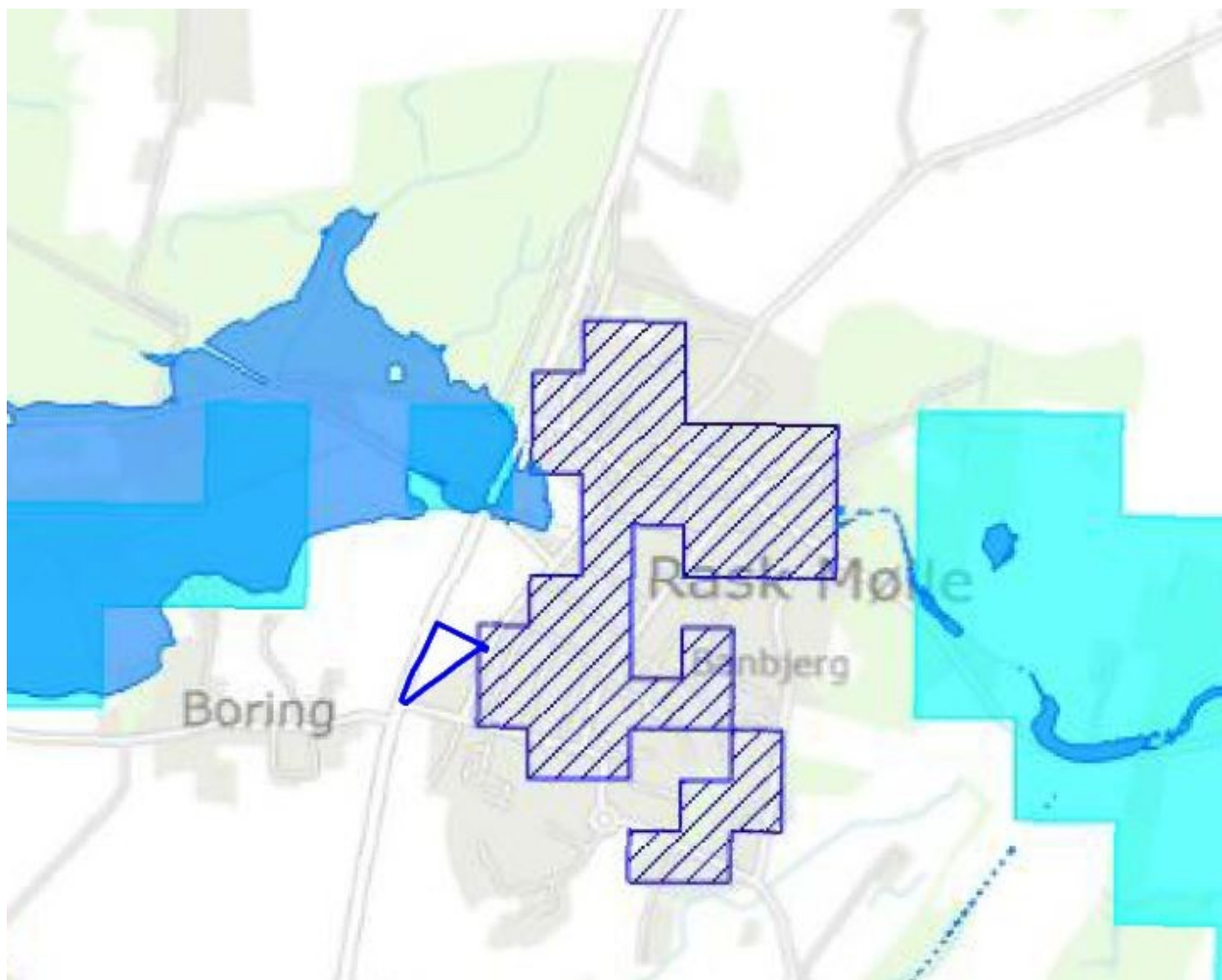
Den blå afgrænsning viser lokalplanområdet, og det grå areal er støj fra Skanderborgvej. Det lysebrune areal er støjbelastet areal, mens det turkise areal er støj fra erhverv.

Vurdering

Det vurderes at lokalplanen ikke er i strid med retningslinjen, da lokalplanområdet ikke udlægges til støjfølsom anvendelse.

Retningslinje 9.1 Oversvømmelse og erosion

En lille del af lokalplanområdet er udpeget som område med risiko for oversvømmelse. Ved lokalplanlægning for byudvikling, tekniske anlæg, ændret anvendelse med videre inden for et udpegede område, skal det vurderes om der er behov for afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse og erosion.



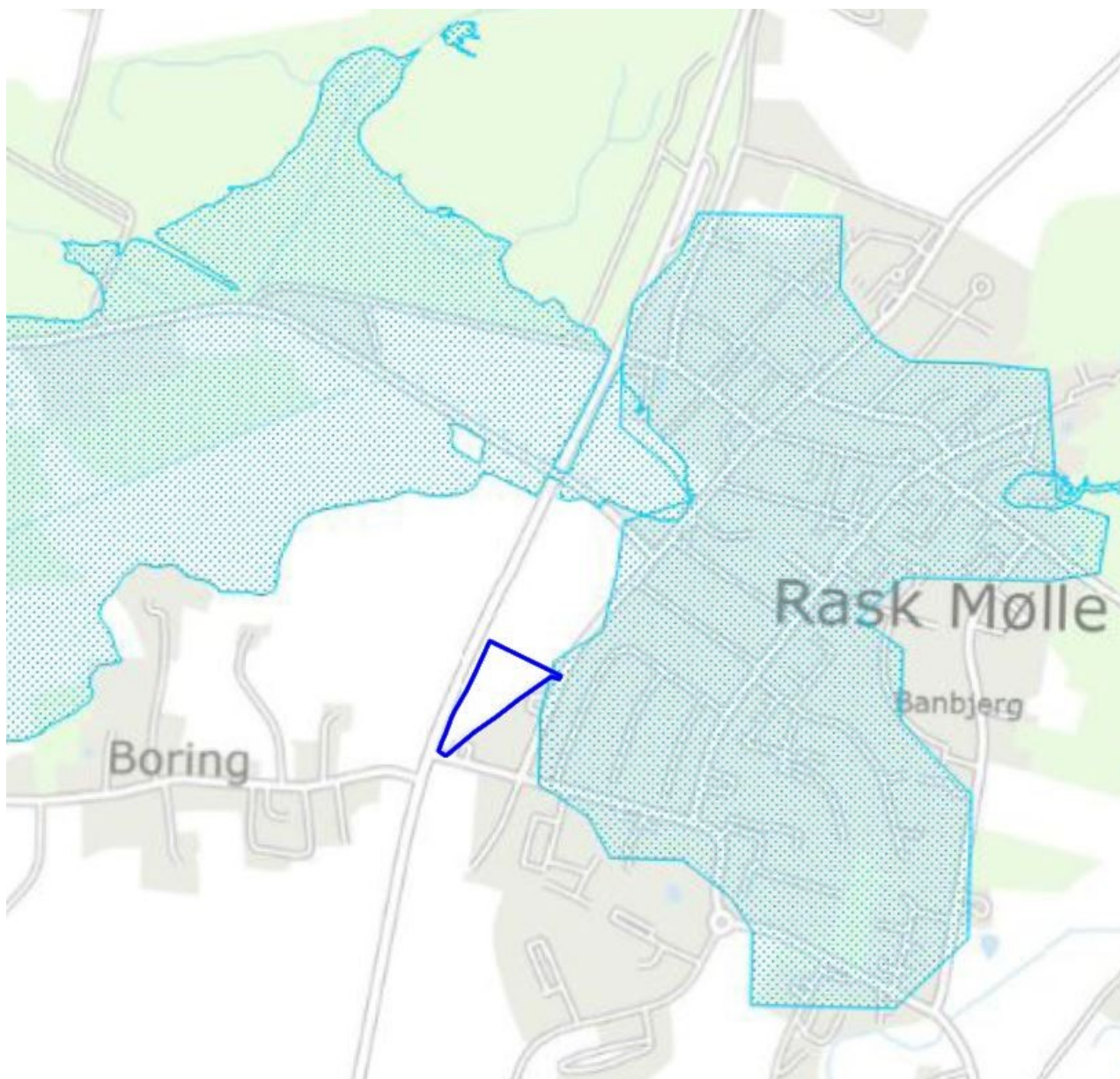
Den blå streg viser lokalplanafgrænsningen. Lokalplanområdet ligger inden for "Kloak regnvand"

Vurdering

Det vurderes ikke, at der er behov for afværgeforanstaltninger mod oversvømmelser inden for lokalplanområdet, da det kun er en ubetydelige del af lokalplanens område, som er omfattet af retningslinjen. For ikke at øge risikoen for oversvømmelse i Rask Mølle skal regnvand forsinkes efter krav fastsat af den gældende myndighed inden det ledes til kloak.

Retningslinje 9.2 Klimatilpasningsområder

En mindre del af lokalplanområdet er udpeget som klimatilpasningsområde.



Lokalplanafgrensningen er vist med en blå streg. Det lyseblå område viser udpegningen af klimatilpasningsområde

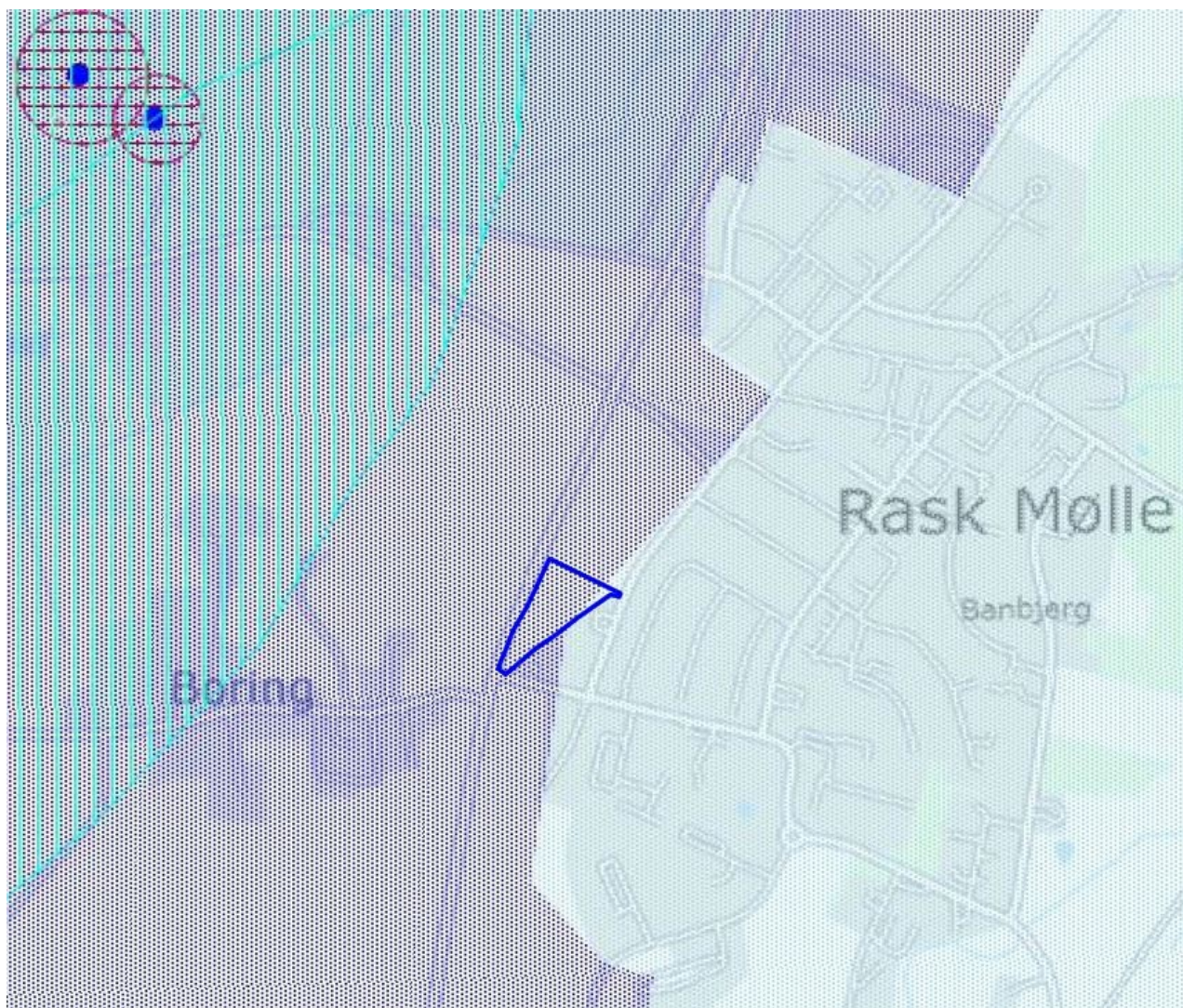
Klimatilpasningsområder er arealer, som risikerer at blive udsat for periodevise oversvømmelser som følge af klimaforandringerne frem til år 2100. For en begrænset del af lokalplanområdet gælder der en risiko for oversvømmelse fra søer, åer og havet.

Vurdering

Af retningslinjen fremgår det at tekniske anlæg kan normalt ikke tillades lokaliseret i klimatilpasningsområder. Det er kun en ubetydelig del af lokalplanens område (vejadgang), som er omfattet af retningslinjen. Det vurderes derfor, at der ikke er behov for afværgeforanstaltninger inden for lokalplanområdet og at lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjen.

Retningslinje 10 Drikkevand

Området er udpeget med drikkevandsinteresser. Områder med særlig drikkevandsinteresse (OSD) og indvindingsoplande for almene vandforsyninger skal i kommuneplanlægning friholdes for virksomhedstyper eller anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening.



Lokalplanafgrensningen er vist med en blå streg. Lokalplanområdet er beliggende inden for område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og sårbare område (NFI og SFI).

Vurdering

Anvendelsen til tekniske anlæg i form af fjernvarmeanlæg er ikke opført på Bilag 1 i vejledning om "Kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse". Muligheden for etablering af fjernvarmeanlæg vurderes således ikke at give anledning til en øget risiko for forurening af drikkevandsinteresser.

Retningslinje 11.4 Geologi

Området er i sin helhed udpeget som et område med specifik geologisk bevaringsværdi. Jf. retningslinjen skal værdifulde geologiske landskabstræk, deres indbyrdes overgange og sammenhænge, sikres.

I Kommuneplan 2021-2033 er der følgende retningslinjer vedr. planlægningen inden for Geologisk bevaringsværdi:



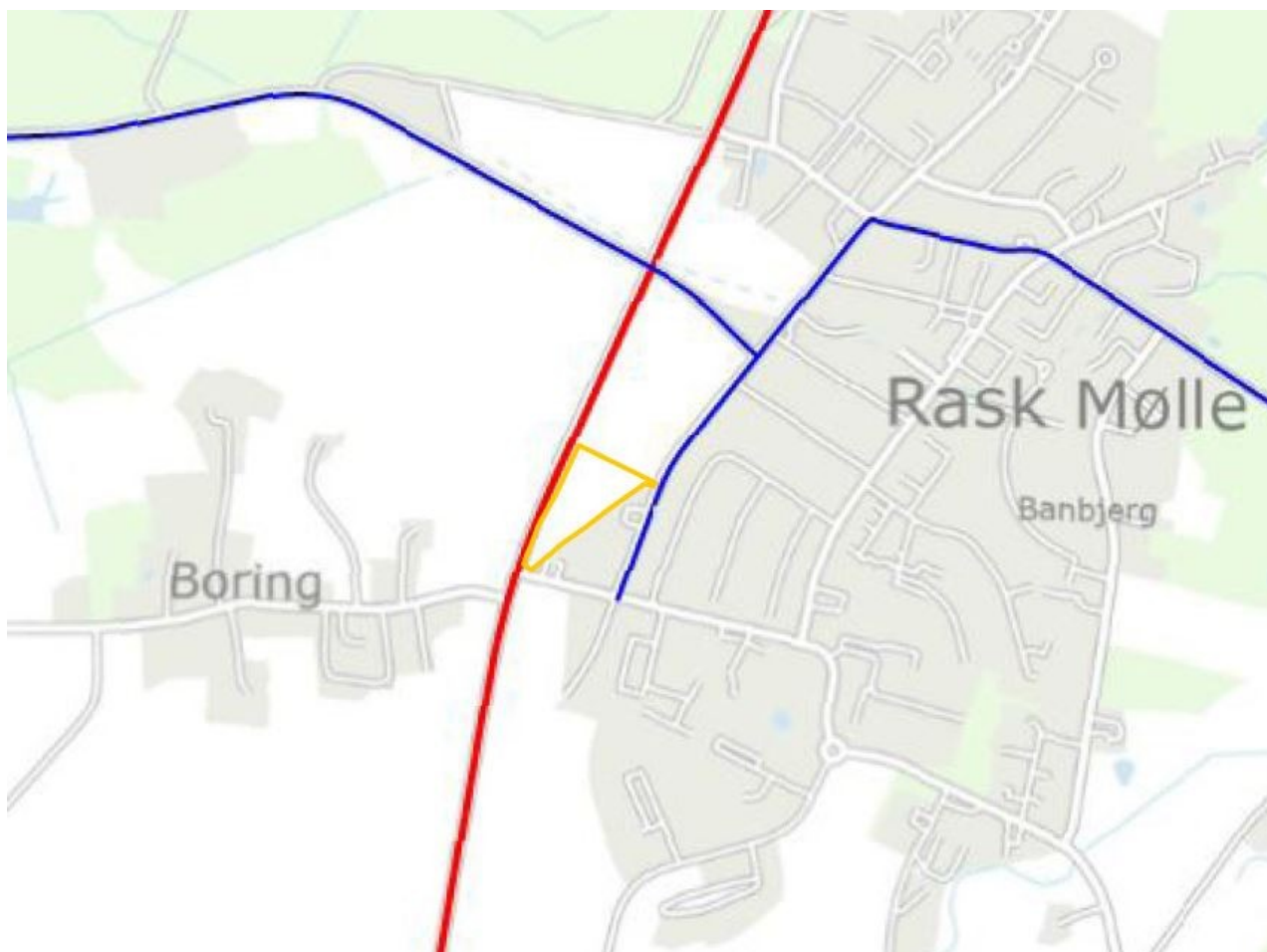
Lokalplanafgrensningen er vist med en blå streg.

Vurdering

På baggrund af planområdet og projektets størrelse og placering i forlængelse af eksisterende bymæssig bebyggelse og Skanderborgvej, vurderes lokalplanen ikke at påvirke det geologiske interesseområde. Akkumuleringsstankenes nedgravning i terræn vil højst sandsynligt ikke støde på tertiære aflejringer, der ligger dybt i undergrunden langs ådalen.

Retningslinje 13.1 Trafikanlæg

I Kommuneplan 2021-2033 er der følgende retningslinje vedr. planlægningen inden for trafik anlæg:



Lokalplanafgrensningen er vist med en blå streg. Den røde linje angiver Klasse I veje, mens den blå angiver Klasse II veje.

Af trafikikkerhedsgrunde tillades kun undtagelsesvis etableret nye adgange til de højest prioriterede veje, klasse 1 vejene.

Vurdering

Der etableres ikke adgang til lokalplanområdet fra Skanderborgvej og er således i overensstemmelse med retningslinjen.

Visuel påvirkning

Planområdet disponeres med tekniske anlæg med maksimale højder på henholdsvis 15 og 8,5 meters højde. I byggefelt 1 i den vestlige del af området, er der tilladt en maksimal bebyggelsehøjde på 15 meter over byggemodnet terræn (dog maksimalt kote 85), mens der i byggefelt 2 tillades en maks. højde på 8,5 meter.



Foto set fra rundkørslen mellem Horsensvej og Skanderborgvej syd for lokalplanområdet. Bebyggelsen inden for lokalplanområdet vil være sløret herfra pga. den omkransende beplantning



Anlægget vil ikke medføre en væsentlig visuel påvirkning set fra set fra bevaringsværdige landskab "Gudenå Slette", som er beliggende ca. 1,5 kilometer vest fra planområdet. Her ses anlægget fra den offentlige sti ved Kærvejen og Dortheasvej



Der er lavet volumenstudie af den planlagte bebyggelse set fra Boringvej. Hvor anlægget vil fremstå markant.



Det fremtidige anlæg vil kunne ses fra flere positioner set fra Rask Mølle by. Her ses anlægget fra Rask Mølle Hallen.

Vurdering

Det vurderes, at der vil ske en negativ visuel påvirkning af nærområdet, hvis området ændres fra ubebygget dyrkningsanlæg til område med tekniske anlæg. På grund af det planlagte anlægs størrelse og højde i en mindre lokal by vil udsigten fra en stor del af byens bebyggelse blive påvirket. For at mindske den visuelle påvirkning er der i lokalplanen blive stillet krav til beplantningsbælte, samt krav til materialer og farvevalg på bebyggelsen herunder akkumuleringstankene.

Der henvises i øvrigt til miljørapporten.

Eksisterende lokalplan og servitutter

Lokalplaner

Området er ikke omfattet af eksisterende lokalplaner eller byplanvedtægter.

Servitutter

Der er tinglyst en servitut om vejbyggelinje på 30 meter fra vejmidte på Skanderborgvej, som skal respekteres.

Der er tinglyst en gasledning i den østlige del af lokalplanområdet på matr.nr. 15t og 17r Borring By, Hvirring. Et 4 m bredt bælte omkring ledningens midte skal respekteres tilstedeværelse af nedgravet energiførende ledning med alt tilbehør.

Der er tinglyst en vandledning og en fjernvarmeledning i den østlige del af lokalplanområdet på matr.nr. 15t og 17r Borring By, Hvirring. For vandledningen gælder en respektafstand på 1,0 meter på hver side af ledningens midte. For varmeledningen gælder en respektafstand på 2,0 meter på begge sider af ledningen.

Ledningerne og deres tilhørende servitusbælter skal respekteres eller omlægges efter aftale med ledningsejer.

Teknisk forsyning

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er på nuværende tidspunkt ikke varmforsynet og forventes at kunne varmforsyne sig selv i fremtiden.

Vandforsyning

Lokalplanområdet vandforsynes fra Rask Mølle vandværk.

Spildevand

Området er udlagt til ikke kloakeret i Hedensted Spildevandsplan 2015-2020. Der skal udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen.

Overfladevand

Overfladevand kan håndteres internt i lokalplanområdet igennem nedsivning eller ledes til det offentlige kloaknet forudsat at vandet forsinkes efter de krav der fastsættes af gældende myndighed.

Nedsivning af overfladevand skal ske i overensstemmelse med Hedensted Kommunes rammeplan for grundvandsbeskyttelse.

Renovation

Dagrenovation og øvrigt affald bortskaffes i henhold til regulativ fastlagt af Hedensted Kommune.

Naturbeskyttelse

Natura 2000

Der ca. 1,3 km meter til nærmeste Natura 2000-område, som er nr. 77 "Uldum Kær, Tørring Kær og Ølholm Kær", som rummer Habitatområde nr. 66 og Fuglebeskyttelsesområde nr. 44.

Hedensted Kommune vurderer ikke at planlægningen medfører en negativ påvirkning af Natura 2000-området på grund af afstanden samt den anvendelse, der planlægges for.

Bilag IV arter

Hedensted Kommune har ikke registreret bilag IV-arter i området. Området er beliggende inden for udbredelsesområdet for bilag IV arter som markfirben, stor vandsalamander, odder, spidssnudet frø, dværgflagermus, langøret flagermus, vandflagermus og sydflagermus.

Planerne vurderes ikke at kunne påvirke bilag IV-arter grundet områdets nuværende anvendelse til landbrugsområde.

Miljøforhold

Støj

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

Anlægget er ikke et støjende anlæg, og det dimensioneres, så grænseværdierne for støj ved nærmeste nabo er overholdt. Samlet set vurderes det, at anlægget ikke giver anledning til gener i omgivelserne. Der kan dog forekomme støj i anlægsfasen.

Lugt, støv eller anden luftforurening

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

Anlægget forventes ikke at give anledning til lugtgener i omgivelserne. Der kan dog forekomme støv i anlægsfasen.

Jord

Der er ikke konstateret jordforurening på arealet, og det er ikke omfattet af områdeklassificering. Ved lokalplanområdets overførsel til byzone, vil arealet blive omfattet af områdeklassificeringen.

Overskudsjord fra byggemodning og byggeri skal så vidt muligt placeres i lokalplanområdet og efter aftale med Hedensted Kommune.

Af jordforureningslovens § 71 fremgår det:

”Såfremt der under bygge- eller jordarbejder på et areal, der ikke er kortlagt, konstateres en forurening af jorden, skal arbejdet standses. Tilsvarende gælder på et kortlagt areal, såfremt den konstaterede forurening ikke er beskrevet i kortlægningen. Forpligtelsen påhviler ejendommens ejer og den, der udfører eller lader pågældende arbejde udføre.”

Drikkevandsinteresse

Lokalplanens område ligger inden for et område udpeget drikkevandsinteresser (OD) og med særlige drikkevandsinteresser (OSD) samt følsomt indvindingsområde (NFI og SFI).

Der er ingen boringer i området. Anvendelsen til fjernvarmeanlæg er ikke oplyst på opmærksomhedslisten eller forbudslisten på Bilag 1 til statslig udmelding til vandplanernes retningslinjer 40 og 41. Muligheden for etablering af fjernvarmeanlæg vurderes således ikke at give anledning til en øget risiko for forurening af grundvandsinteresser.

Tilladelser fra andre myndigheder

Landbrugsloven

Der er landbrugspligt på ejendommene, der er nævnt i § 2.

Landbrugspligten forudsættes ophævet inden for lokalplanområdet efter landbrugslovens § 6, stk. 1, nr. 1, efter den endelige vedtagelse af lokalplanen.

Landbrugspligten kan blive ophævet ved erklæring fra landinspektør jf. Landbrugsloven.

Museumsloven

Museumsloven er gældende for hele lokalplanområdet. Gøres der under jordarbejde fund af historisk karakter, skal den del af arbejdet, der berører fundet, straks indstilles, og VejleMuseerne underrettes, jf. Museumsloven §27, stk. 2.

Ekspropriation

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1 i Lov om planlægning ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Det forventes ikke at blive nødvendigt at ekspropriere for at sikre lokalplanens virkeliggørelse.

Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Heraf kan følgende særligt fremhæves:

- Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen.
- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.
- Ekspropriation i Lov om planlægning kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør er heller ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder imidlertid et skærpet nødvendighedskrav, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private.
- Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås med mindre indgribende midler, for eksempel ved en frivillig aftale med den berørte lodsejer. Ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end nødvendigt. Hvis lodsejeren eller nogen, ejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forestå virkeliggørelsen, kan der heller ikke eksproprieres. Det er desuden en betingelse, at der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer for.
- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel for realisering af ekspropriationsformålet, ligesom indgrebet og betydningen heraf for den ejer af ejendom, som vil skulle eksproprieres, skal stå i et rimeligt forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen. Kravet om rimelighed og forholdsmæssighed må således vurderes konkret med hensyn til indgrebets karakter og betydning for de involverede.

Proces:

Det er kommunalbestyrelsen, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan. Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal kommunalbestyrelsen følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102. Det indebærer bl.a.:

- At kommunen har ansvaret for at tilvejebringe grundlaget for ekspropriation inklusive arealfortegnelse og ekspropriationsplan,
- At kommunen skal offentliggøre et tidspunkt mv. for en såkaldt åstedsforretning og indvarsle ejere m.fl. hertil med mindst fire ugers varsel,
- At kommunen skal afholde åstedsforretning, hvor ejere m.fl. er indkaldt, og hvor grundlaget for ekspropriationen gennemgås,
- At kommunen under åstedsforretningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl., og at ejere m.fl. kan acceptere erstatningsforslag med forbehold for ekspropriationens fremme,
- At ejere m.fl. inden for en frist på fire uger efter åstedsforretningen kan komme med bemærkninger til den planlagte ekspropriation,
- At kommunalbestyrelsen som hovedregel først efter udløbet af fristen på fire uger efter åstedsforretningen kan træffe beslutning om ekspropriation, og at kommunalbestyrelsen i forbindelse med ekspropriationsbeslutningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl.,
- At ejere m.fl. kan klage til Planklagenævnet over lovligheden af ekspropriationsbeslutningen, og
- At kommunen har pligt til at sørge for, at erstatningen fastsættes ved taksation, hvis der ikke kan opnås aftale om erstatning. Sagen skal indbringes til taksationsmyndigheden senest otte uger efter, at ekspropriationsbeslutningen er meddelt og – i tilfælde af klage over ekspropriationsbeslutningen – senest fire uger efter endelig afgørelse af klagesagen.

Samlet konklusion af miljøvurdering

Der er foretaget en miljøscreening af forslag til kommuneplantillæg nr. 6 og forslag til lokalplan nr. 1169 i henhold til bestemmelserne i Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM), lovbekendtgørelse nr. 1976 af 27. oktober 2021. På baggrund af screeningen er der truffet beslutning om, at der skal laves en miljøvurdering, som vurderer på tankanlæggens landskabspåvirkning og skyggegener for naboer.

Afgrænsning af miljøvurdering

Følgende emner er vurderet at kunne være væsentlige og derfor skal vurderes nærmere

- Boligmiljø og åben land

Åben land

Etablering af varmeværk med akkumuleringstanke på op til 15 m kan have en visuel påvirkning af Gudenå Sletten men også af Rask Mølle. Der vil blive udarbejdet volumenstudier der anskueliggør, hvordan de planlagte tankanlæg vil passe ind i det omkringliggende landskab og påvirke især oplevelsen fra Gudenå Sletten, men også fra Rask Mølle by.

Boligmiljø

Skyggegener fra tankanlæggene for naboboliger mod nordøst og øst skal vurderes.

Samlet konklusion af miljøvurdering

Åben land/landskabet

På baggrund af landskabets topografi, tankenes placering og højde vurderes, at der ikke sker en væsentlig påvirkning af bevaringsværdige landskaber eller større sammenhængende uforstyrrede landskaber. Tankanlæggene vil være synligt fra bl.a. Skolebakken i Rask Mølle. Ved beplantning og krav om facader med lavt glanstal og afdæmpede vurderes det, at der ikke vil ske en væsentlig landskabspåvirkning.

Afværgeforanstaltninger

I planlægningen bør sikres, at der etableres en beplantning nord for anlægget, der vil sløre landskabspåvirkningen set fra byen. Der bør plantes, beplantningsbælte, enkelte solitære eller mindre grupper af træer, sydvest for anlægget, der vil mindske landskabspåvirkningen set fra sydvest. Ligeledes bør der stilles krav om facader skal fremstå i afdæmpede farver og med lavt glanstal fx glans 15.

Boligmiljø

Ved vintersolhverv vil der på grund af solens lave placering på himlen om eftermiddagen fremkomme relativt lange skygger nord/nordøst for varmeværket. Skyggepåvirkningen vil kun ramme dyrkningsarealer. Ved højsommer vil skyggerne fra tankanlæggene nå parcelhusbebyggelserne øst for planområdet. Skyggerne vil blive dog ramme skovbevoksning ved Boringvej 14, som allerede kaster større skygger over boliger beliggende mod øst end det fremtidige varmeværk vil komme til. Der i løbet af foråret og efteråret kunne opleves skyggepåvirkninger ved enkelte boliger på Cikorievej. Der vil være tale om relativ få dage, hvor vil kunne opleves skyggepåvirkninger grundet den store afstand til tankanlæggene og kun i en kort periode i løbet af aftentimerne. Det vurderes derfor at planlægningen ikke giver anledning til væsentlige skyggegener.

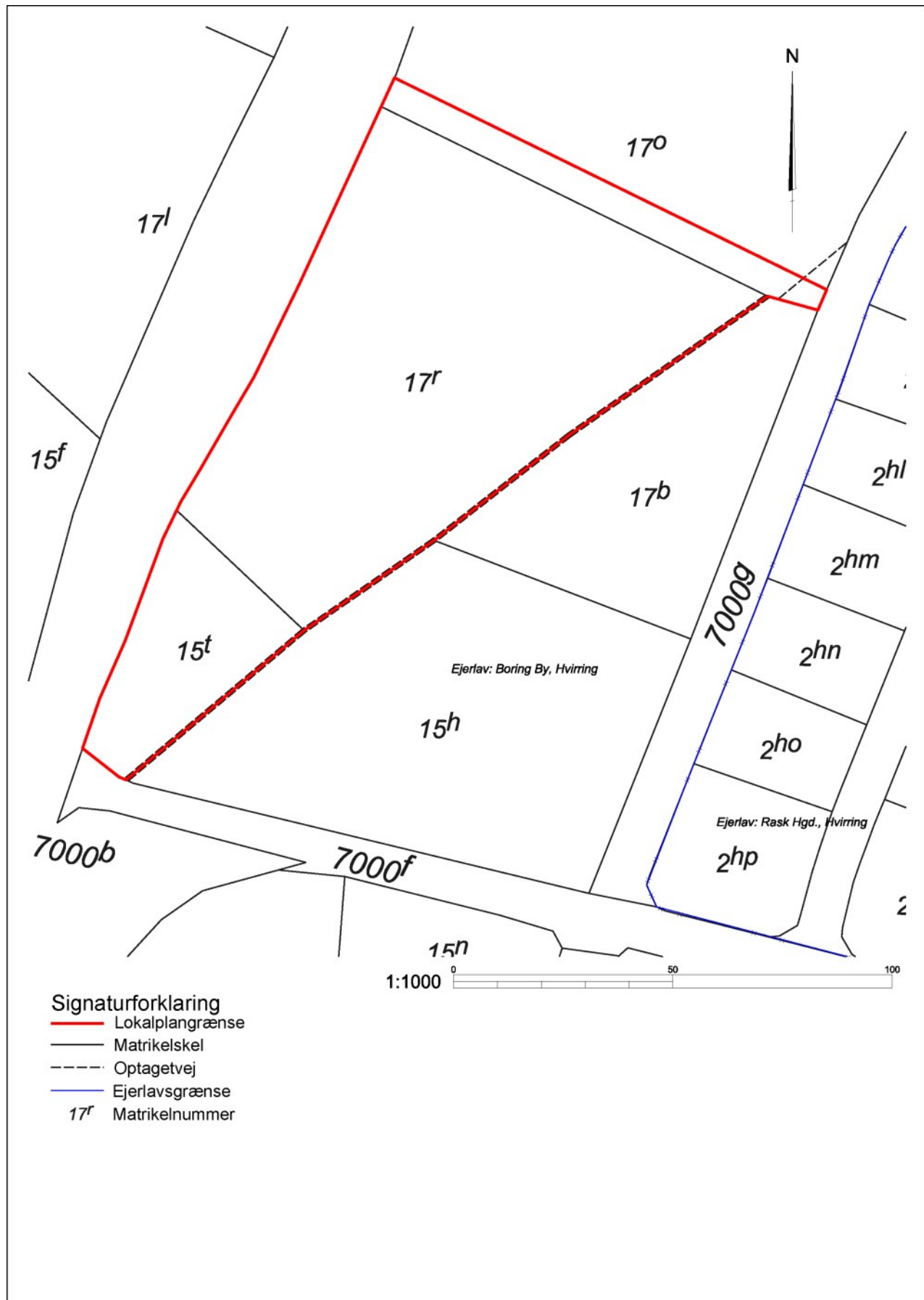
Det vurderes derfor, at der ikke vil fremkomme væsentlige skyggegener.

Afværgeforanstaltninger

I lokalplanen fastsættes krav en maksimal tagkote på 85 m (DVR90), svarende til en tankhøjde på 15 m. Derudover vurderes der ikke at være behov for afværgende foranstaltninger.

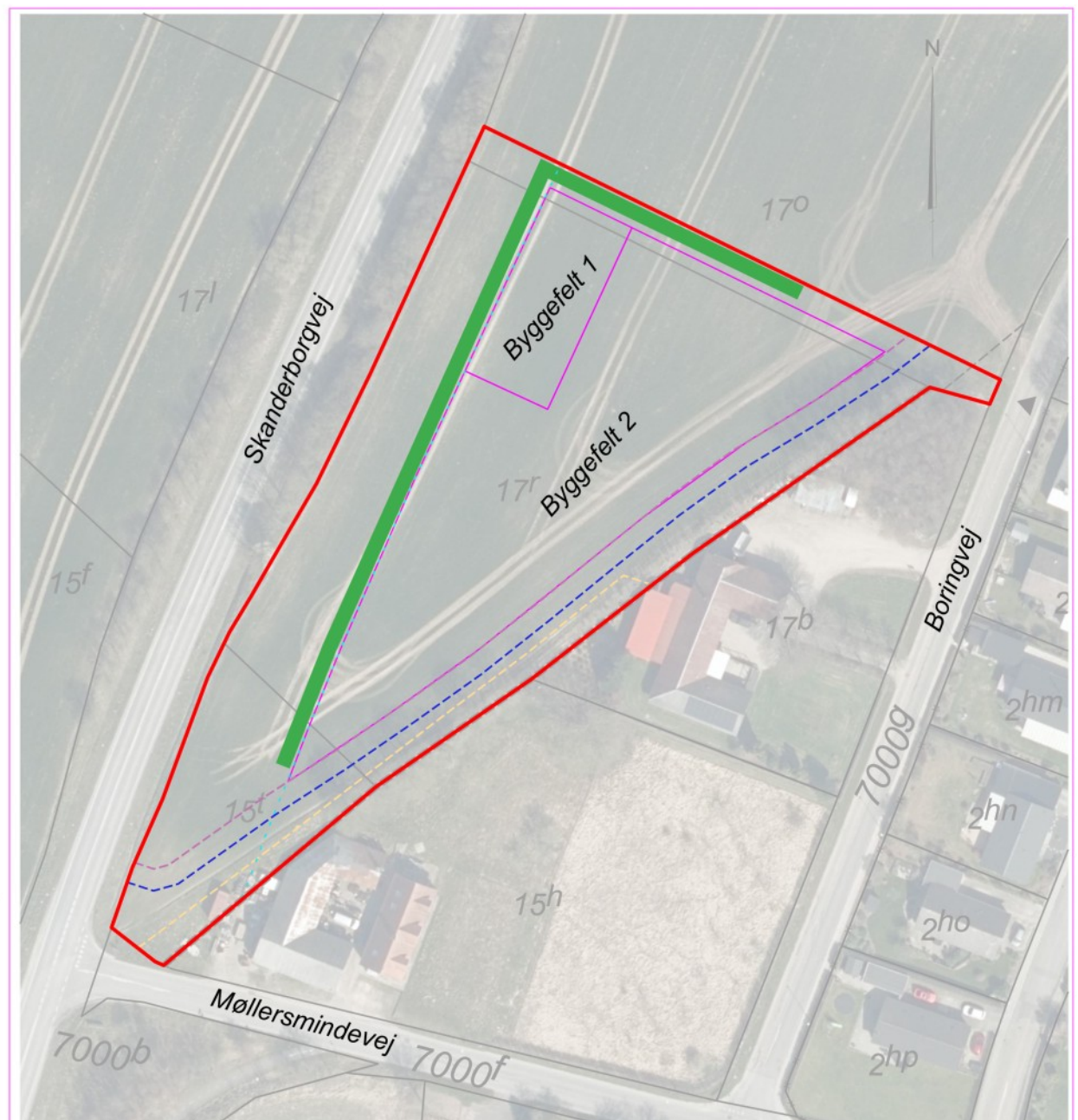
Det samlede miljøvurdering findes [her](#).
Miljøscreening og afgrænsningsnotat findes [her](#).

Kortbilag 1



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

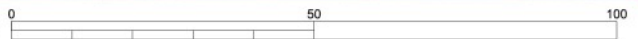
Kortbilag 2



Signaturforklaring

- Lokalplangrænse
- Byggefelt
- ▼ Vejadgang
- Tinglyst fjernvarmeledning, omtrentlig beliggenhed
- Tinglyst vandledning, omtrentlig beliggenhed
- Tinglyst gasledning, omtrentlig beliggenhed
- Tinglyst byggegrænse, 30 meter fra midten af Skanderborgvej
- Beplantningsbælte

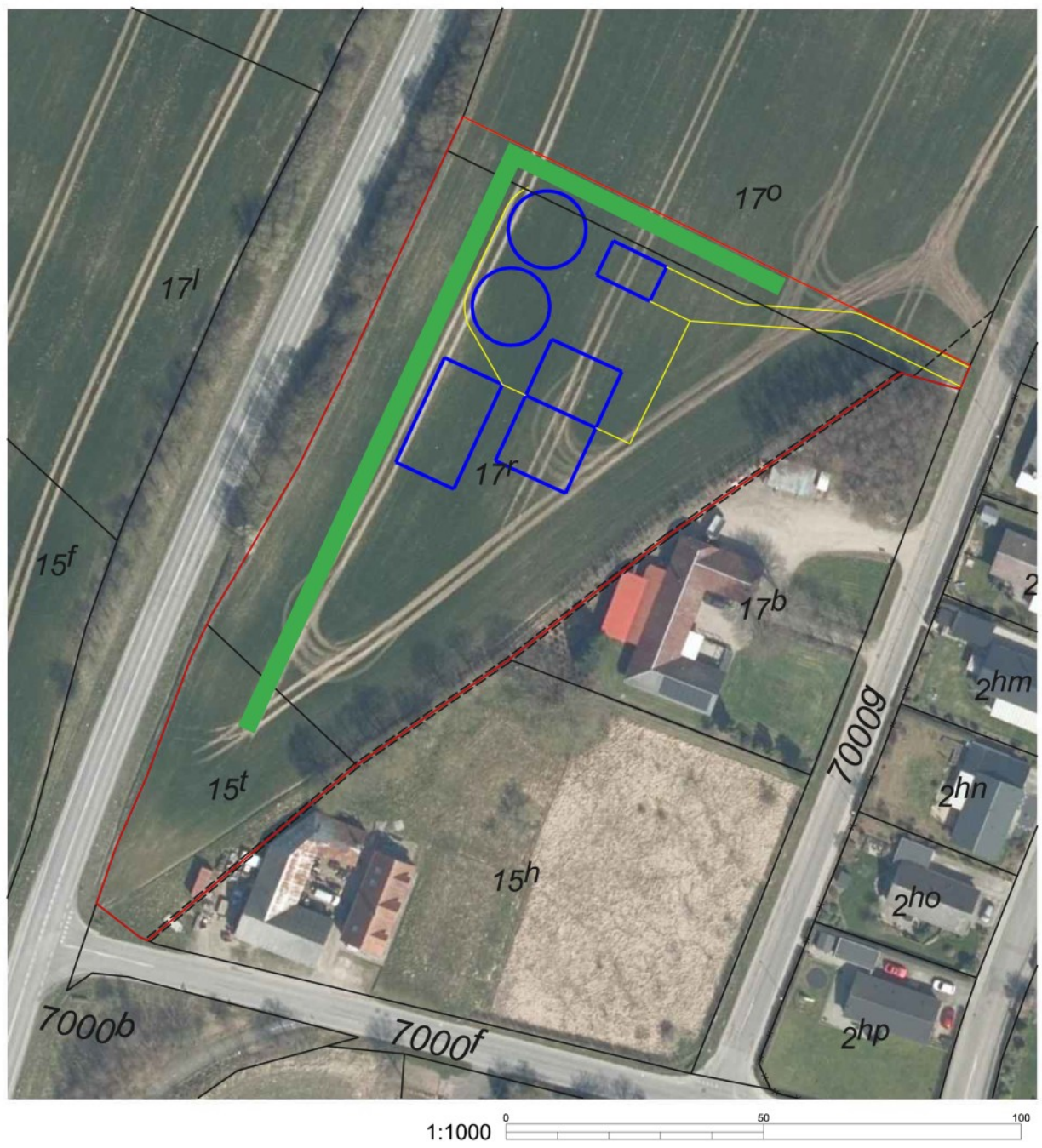
1:1000



Bilag 2 - Anvendelseskort

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

Kortbilag 3



Kortbilag 3 - Dispositionsplan

Kortbilag 3 - Dispositionsplan. Du kan se en større udgave af dispositionsplanen ved at klikke [her](#)

Vedtagelse

Forslag til Lokalplan 1169 er vedtaget af Hedensted Kommunalbestyrelse den 31. august 2022 og offentliggøres efter reglerne herom i Lov om planlægning §§ 24-26.

På byrådets vegne

Ole Vind
Borgmester

Steinar Eggen Kristensen
Kommunaldirektør

Lokalplanen indberettes på www.plandata.dk

Retsvirkninger

Lokalplanforslagets retsvirkninger

Ifølge Lov om planlægnings § 17 må ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan eller umuliggøre realiseringen af lokalplanen, indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af byrådet.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for at indsende bemærkninger 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 retsvirkninger

Ifølge Lov om planlægnings § 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 heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan ifølge Lov om planlægnings § 19 meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke strider mod principperne i planen, som ofte er formåls- og anvendelsesbestemmelserne. Væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygningsrelementet.

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

