

Lokalplan 1096

for et solvarmeanlæg ved
Vestre Ringvej og Hovedvejen
i Hedensted



Forslag



HEDENSTED
KOMMUNE



Indhold

Redegørelse	
Lokalplanens baggrund	3
Eksisterende forhold	3
Lokalplanens indhold.....	4
Forhold til Kommuneplanlægning	5
Anden planlægning	7
Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder	8
Miljøscreening	9
Lokalplanens bestemmelser	
§ 1 Lokalplanens formål	11
§ 2 Lokalplanens område og zonestatus.....	11
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse	11
§ 4 Udstykning.....	11
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold.....	11
§ 6 Tekniske anlæg.....	12
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	12
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	12
§ 9 Ubebyggede arealer	13
§ 10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.....	13
§ 11 Grundejerforening eller lignende	13
§ 12 Påtaleret	13
§ 13 Servitutter og deklarationer	14
Vedtagelsespåtegning	14
Kortbilag	
Kortbilag 1 – Matrikelkort	15
Kortbilag 2 – Arealanvendelse	17
Kortbilag 3 – Illustrationsplan.....	19
Lovstof	
Vejledning	20
Lokalplanens retsvirkninger	20
Klagevejledning.....	21
Fremlæggelse og indsigelsesfrist	21

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

Lokalplanens baggrund

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et konkret ønske fra Hedensted Fjernvarme om at etablere et solvarmeanlæg på et areal ved Vestre Ringvej og Hovedvejen i Hedensteds sydlige bykant.

Hensigten er, at tillægge etablering af i alt ca. 23.000 m² solfangerpaneler med tilhørende tekniske anlæg og vejadgang. Anlægget skal via transmissionsledning kobles til det eksisterende fjernvarmenet på Vesterbrogade.

Hedensted Fjernvarme ønsker at etablere solvarmeanlægget som supplement til det eksisterende naturgasfyrede kraftvarmeværk. Et solvarmeanlæg vil kunne medvirke til at Hedensted Fjernvarme kan opretholde en konkurrencedygtig varmepris, samtidig med at varmeproduktionen gøres mere miljøvenlig (CO₂-neutral).

Fuldt udbygget vil anlægget kunne levere en varmeproduktion på godt 12.000 MWh/år. Dette vil dække ca. 800 husstandes samlede varmeforbrug.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet omfatter matriklerne 10k og 10ex Hedensted By, Hedensted, samt en mindre del af vejlitra 7000am. Det samlede areal er 82.500 m².

Matriklerne 10k og 10ex er privatejede og ligger i landzone. Midt i området findes en nyere landbrugsejendom opført 1982 ved Vesterbyvej. Den øvrige del af området udgøres af dyrkede landbrugsarealer.

Området ligger i den sydlige udkant af Hedensted umiddelbart vest for Vestre Ringvej og nord for Hovedvejen. Tværs gennem området forløber Vesterbyvej.



Figur 1: Lokalplanområdets placering ved Vesterbyvej, Vestre Ringvej og Hovedvejen i den sydlige udkant af Hedensted.

Terrænmæssigt er området næsten fladt, dog med et mindre terrænfald længst mod nord, hvor der er udpeget et lavbundsareal. Terrænet ligger i kote 68 mod syd og kote 64 mod nord, jf. figur 4 på side 4.

Øst for området ligger boligområderne Olinesmindevej og Skovbrynet. Mod syd ligger erhvervsområder ved Vejlevej og Overholmvej, mens der mod

nordvest ligger en større minkfarm.

Fra den nordøstlige del af matrikel 10ex, ved Vesterbyvej og frem til M/R-station øst for Vestre Ringvej forløber en naturgasledning.

Nord for området findes et areal der er udpeget beskyttet natur (§3 eng), men der er ikke beskyttet natur i selve lokalplan-



Figur 2: Lokalplanområdet set fra rundkørslen ved Hovedvejen og Vestre Ringvej.

Lokalplanens indhold

Anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til tekniske anlæg i form af solvarmeanlæg med naturligt tilknyttede funktioner som teknikbygning, akkumulatortank, manøvreareal, vej, parkering mv..

I planen stilles krav om, at alle ubebyggede og ubefæstede arealer skal fremtræde med græs. Derfor er det naturligt delvist at fortsætte den landbrugsmæssige drift med græssende dyr. Dette vil samtidig fungere som naturpleje af området.

Dog skal arealer, hvor der håndteres glykolvæske være tæt befæstede, så der kan ske opsamling ved eventuelt spild.

Den lave befæstelsesgrad sikrer også, at der kan ske lokal håndtering af regnvand primært ved nedsivning. Dette kan suppleres med forsinkelsesbassin o.l. LAR-løsninger, der mest hensigtsmæssigt kan placeres på lavbundsarealerne i den nordlige del af området.

Bebyggelse og anlæg

Planen muliggør opstilling af solpaneler i parallelle rækker/sektioner - se figur 3. Der kan i alt opstilles ca. 23.000 m² paneler på arealet, men etableringen forventes at foregå i 2 etaper, hvor etape 1 inkl. teknikbygning og tank etableres i den nordlige del. En eventuel etape 2 placeres i den sydlige del af området, og - om ønskeligt - på arealet med den eksisterende landejendom Vesterbyvej 4. Panelerne skal endvidere opstilles under hensyntagen til vejbyggelinjer og naturgasledningen på matr. nr. 10ex.

I planen udlægges et byggefelt, hvor teknikbygning og akkumulatortank med tilhørende parkerings- og manøvrearealer skal placeres, jf. kortbilag 2. Byggefeltet er placeret, så det både lig-



Figur 3: Forslag til disponering af solpaneler med tilhørende teknikbygning, tank, vejadgang, parkering, plantebælter mv..

ger centralt på arealet samt med naturlig tilknytning til eksisterende bebyggelse. Vejadgang til anlæg og bygninger skal ske fra Vesterbyvej.

Bebyggelsesprocenten er fastsat til 10 for området under ét. Teknikbygningen må gives en maks. højde på 8,5 m og akkumulatortanken tilsvarende maks. 18,0 m. Bygninger skal farvemæssigt fremtræde med træbeklædning eller i mørke afdæmpede naturfarver, som passer godt ind i omgivelserne. Akkumulatortanken skal dog fremtræde i lys grå, så den ikke virker dominerende i landskabet. Endelig er der mulighed for at etablere et mindre læskur ved et eventuelt dyrehold.



Figur 4: Terrænforhold i lokalplanområdet.

Solpanelerne orienteres mod syd og skal visuelt fremstå som blålige/mørke paneler med en maks. højde på 2,5 over terræn (inkl. eventuelle sokler). Der stilles krav om antirefleksbehandling, så der ikke opstår refleksionsgener for naboarealer og forbigående trafik.

Ubebyggede arealer og beplantning

Områdets placering på kanten af det åbne land og tæt ved overordnede veje betyder, at der i planen stilles krav om etablering af afskærmende beplantning - bl.a. af hensyn til refleksioner.

Plantebælterne skal fremtræde med varierende beplantning af hjemmehørende arter. Der skal ikke være beplantning mod engområdet mod nord for at undgå frøspredning og tilgroning af engområdet, som er en lysåben naturtype.

Endelig fastlægger planen bestemmelser omkring opsætning af belysning, skiltning og udenørs oplag. Således påvirkes det omgivende landskab ikke væsentligt.

Den visuelle indvirkning på omgivelserne er illustreret på visualiseringerne på figur 5 og 6. Visualisering af projektet set i fugleperspektiv ses på figur 7.

Forhold til Kommuneplan 2013-2025

Lokalplanområdet er helt eller delvist omfattet af hovedstruktur, retningslinjer og rammer i Kommuneplan 2013-2025.

Retningslinje - geologi

Lokalplanområdet ligger i et værdifuldt geologisk område.

For disse områder gælder, at værdifulde geologiske landskabs-træk, deres indbyrdes overgange og sammenhænge, skal sikres. Værdifulde geologiske kystprofi

ler skal bevares. Ligeledes skal værdifulde profiler, der afdækkes ved råstofgravning, søges bevaret. Eksempler på værdifulde geologiske profiler skal bevares i udtjente råstofgrave.

Anvendelsen til solvarmeanlægget strider ikke mod dette.

Retningslinje - lavbundsarealer og vådområder

Den nordligste del af lokalplanområdet er udpeget som lavbundsareal/vådområde.

Disse områder skal så vidt muligt friholdes for byggeri og anlæg, som kan forhindre, at det naturlige vandstands niveau kan genskabes, eller som kan forringe muligheden for at styrke det vilde dyre- og planteliv.

Grundet solvarmeanlæggets karakter og placering samt bestemmelserne omkring terrænregulering og placering af beplantning vurderes lokalplanen ikke at være i strid med kommuneplanens intentioner.



Figur 5: Visualisering af anlægget set fra nord på Vestre Ringvej.



Figur 6: Visualisering af anlægget set fra Hovedvejen i syd.



Figur 7: Visualisering af solvarmeprojektet set i fugleperspektiv fra syd.

Retningslinje - natur

Den nordligste del af lokalplanområdet er udpeget som ny natur.

Udpegede områder til ny natur og til økologiske forbindelser skal så vidt muligt friholdes for byggeri, anlæg og arealanvendelse, der forringer muligheden for at oprette nye naturområder og sammenhænge mellem eksisterende naturområder.

Der opstilles ikke solpaneler eller øvrige anlæg i den nordligste del af området. Det er ikke ønskeligt med beplantning mod engområdet mod nord for at undgå frøspredning og tilgroning af engområdet, som er en lysåben naturtype.

Planen er således i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer.

Retningslinje - skovrejsning

Både den nordlige og sydlige del

af lokalplanområdet er udpeget som områder, hvor skovrejsning er uønsket. Lokalplanen er i overensstemmelse med dette.

Retningslinje - støj

Dele af området ligger inden for den fælles planlægningszone for støj - bl.a. pga. de omgivende veje og nærheden til motorvejen. *Støjbelastede områder må ikke planlægges til støjfølsom anvendelse. I den fælles planlægningszone for støj kan der ikke planlægges områder til støjfølsom anvendelse, før det er dokumenteret, at det samlede støjniveau er acceptabelt.*

Lokalplanen giver ikke mulighed for støjfølsomme aktiviteter.

Retningslinje - virksomheder med særlige beliggenhedskrav

Syd for lokalplanens område ligger en virksomhed, der er omfattet af risikobekendtgørelsen. Den sydlige del af lokalplanområdet

ligger indenfor den zone, hvor der i henhold til "Cirkulære om planlægning indenfor en afstand af 500 m fra risikovirkomheder", skal rede gøres for risikoen ved at opholde sig indenfor zonen.

Vurderingen er foretaget på baggrund af virksomhedens redegørelse om risici og forebyggelse af større uheld samt en gennemgang af de forudsætninger, der er lagt til grund for redegørelsen. Resultatet af denne vurdering er, at der ikke er forøget risiko for mennesker, der opholder sig i lokalplanområdet, idet konsekvenserne ved et evt. uheld er begrænset til virksomhedens nærområde.

Rammer

Lokalplanområdet ligger delvist delvist i rammeområde 5.E.24 "Sydvest for Hovevejen Hedensted" og delvist i det åbne land. For at sikre overensstemmelse med kommuneplanen er der udarbejdet et kommuneplantillæg

nr. 11, som udlægger en ny kommuneplanramme 5.T.01 "Tekniske anlæg ved Vestre Ringvej". Kommuneplantillæg nr. 11 - der ligger som et selvstændigt dokument - offentliggøres samtidig med lokalplanen.

Klimahåndtering

Den nordlige del af lokalplanområdet er lavbundsareal og potentielt vådområde. Det betyder også, at området som potentielt vandlidende har særligt fokus ifm. klimahåndtering.

For disse områder gælder særlige retningslinjer ift. anvendelse og udviklingsmuligheder, som skal forebygges og afværge høj vandstand og oversvømmelser.

Lokalplanområdet udformes med en meget lav befæstelsesgrad med krav om græssåning på hovedparten af arealet. Endvidere stilles der krav om, at regnvand skal håndteres lokalt.

En mulighed kunne være bevidst at bruge lavbundsarealet længst mod nord til buffer ved afstrømning i tilfælde af ekstremregn. Det skal selvfølgelig ske under hensynstagen til, at der ikke sker tilstandsændringer i eksisterende §3 områder.

Lokalplanen er således i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser om klimahåndtering.

Anden planlægning

Lokalplan

En lille del af lokalplanområdet - mod sydøst - er omfattet af den gældende lokalplan nr. 13 for et boligområde ved Olinesminde vedtaget i 1980.

Med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan aflyses Lokalplan nr. 13 inden for Lokalplan 1096's område.

Spildevandsplan 2008-2015

Planområdet ligger delvist i det

åbne land uden for planlagt kloakopland.

Vandplaner mv.

Lokalplanområdet er omfattet af Vandplan 1.9 Horsens Fjord. En nærmere redegørelse for grundvandsforhold i området fremgår af kommuneplantillæg nr. 11.

Vest for området løber Skærbæk (afstand ca. 800-1000 m), der er klassificeret som et beskyttet vandløb.

Servitutter

Det er ejere og bygherrens eget ansvar at sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder.

I områdets sydlige del er der tinglyst deklarationsbælte på 10 m fra ledningsmidte om naturgasledning. Dette areal må ikke bebygges eller beplantes.

I områdets vestlige kant er der tinglyst deklarationsbælte på 2 m fra 60 kV elkabel.

Der er tinglyst byggelinjer mod Hovedvejen og rundkørslen, samt adgangsbegrænsning ift. disse. Lokalplanen respekterer servitutterne.

Derudover er der ikke tinglyst servitutter på ejendommen, som vurderes at have betydning for lokalplanens bestemmelser.

Jordforurening

Området har hidtil været dyrket landbrugsjord, regnes derfor ikke at være forurenede.

Hvis der ifm. bygge- og anlægsarbejde eller jordarbejde i øvrigt konstateres en ukendt forurening skal arbejdet standses. Forureningen skal anmeldes til Hedensted Kommune.

Solvarmeanlæg er ikke miljøgodkendelsespligtige, men forudsætter grundet indholdet af propylenglykol og additiver (frostsikringsvæske) en § 19 til-

ladelse iht. Miljøbeskyttelsesloven. Der er redegjort nærmere for hensynet til beskyttelse af jord og grundvand i kommuneplantillæg nr. 11. En del af sikringen består i en sektionering af anlægget samt et alarmsystem, så eventuel lækage hurtigt kan opdages og begrænses mest muligt.

Støjforhold

Området udlægges til tekniske formål i form af solvarmeanlæg. Driften af anlægget skal overholde de til enhver tid gældende grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder, p.t. Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984.

Driften af solvarmeanlægget er ikke en støjende aktivitet og vil ikke give anledning til øget støjpåvirkning af omgivelserne. Der forventes dermed ikke overskridelser af de gældende grænseværdier.

Spildevand

Området vil blive omfattet af kommunens spildevandsplan med krav om spildevandskloakering. Regnvand skal håndteres lokalt inden for planområdet.

Vandforsyning

Vandforsyning skal ske fra Hedensted Vandværk.

Varmeforsyning

Eventuel opvarmning af områdets bygninger kan ske med varme fra selve anlægget. Der stilles dermed ikke krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning.

Renovation og genbrug

Sortering, opbevaring og håndtering af affald - herunder også eventuelle spild fra anlægget - skal ske iht. gældende regulativer.

Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

NaturErhvervstyrelsen

Det er en forudsætning for lokalplanens gennemførelse, at Natur-Erhvervstyrelsen ophæver landbrugspligten for ejendommene matr. nr. 10k og 10ex, Hedensted By, Hedensted, i det område, der er nævnt i § 2.

Husdyrloven

Udsætning af dyrehold i området kan kun ske iht. reglerne i husdyrloven. I henhold til loven tillades op til 3 dyreenheder svarende til f.eks. 21 får eller geder.

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 anlægsstilladelser 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 anlægsarbejde træffes på fortidsminder, andre kulturhistoriske anlæg eller findes usædvanlige naturhistoriske genstande, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet, og Horsens Museum skal underrettes.

Horsens Museum har foretaget en arkivalsk kontrol af lokalplanens område. Museet vurderer: "Der er ikke på forhånd kendskab til registrerede fortidsminder i de to områder. Imidlertid ligger områderne landskabsmæssigt oplagt til såvel bebyggelse som andre typer aktiviteter i forhisto-

risk tid. Lige nord for områderne findes Tagkær Mose, et navn som i arkæologisk sammenhæng er kendt for sine mange enestående fund af ofrede bronze- og guldsmykker fra den sene del af bronzealderen. Genstande som er kommet her til via lange handelsruter, nogle helt fra Ukraine og gennem det nuværende Polen. Områderne til solcelleanlæg ligger på en jævn, let hævet og tør flade ovenfor det store moseområde og må betragtes som absolut nærområde til mosen, hvor aktiviteter knyttet til ofringerne kan have fundet sted. I forbindelse med anlæggelsen af Vestre Ringvej påviste Vejle Museum væsentlige fortidsminder fire forskellige steder på strækningen, heraf var flere beliggende ud for de to interesseområder.

Horsens Museum må derfor kraftigt anbefale, at der inden ethvert jordarbejde i området foretages arkæologiske forundersøgelser med henblik på at få afklaret, om der skulle være skjulte, jordfaste fortidsminder i jorden".

Miljøbeskyttelsesloven

Realisering af solvarmeanlægget forudsætter, at der gives tilladelse efter § 19 i miljøbeskyttelsesloven, vedrørende beskyttelse af jord og grundvand.

Varmeforsyningsloven

Projektet skal godkendes i henhold til varmforsyningslovgivningens bestemmelser om godkendelse af projekter m.v.

Natura 2000 områder og bilag IV-arter

Området umiddelbart nord for lokalplanområdet er et §3 beskyttet engområde i henhold til naturbeskyttelsesloven.

Der er også umiddelbart nord for lokalplanområdet udpeget Potentielle Vådområder, Lavbundsarealer, Ny natur og Naturområde i Kommuneplanen. Naturbeskyttelsesinteresserne og udpegningerne ligger ikke

indenfor lokalplanområdet og Hedensted Kommune vurderer ikke at planlægningen med den anvendelse der planlægges for, vil påvirke beskyttelsesinteresser eller være i uoverensstemmelse med de retningslinjer der gælder for udpegningerne.

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.

Relevante bilag IV arter i Hedensted Kommune er: Arter af Flagermus, Odder, Stor Vandsalamander, Spidssnudet frø, Strandtudse, Grøn Kølleguldsmed, Grøn Mosaikguldsmed og Markfirben.

I dette konkrete tilfælde er der ca. 4,3 km meter til nærmeste Natura 2000-område nr. 78, som er Skove langs nordsiden af Vejle Fjord. Natura 2000 området består af habitatområde H 67 og Fuglebeskyttelsesområde F45. Hedensted Kommune vurderer, at planlægningen på grund af afstanden og den anvendelse, der planlægges for ikke kan medføre en negativ påvirkning af Natura 2000-området eller de naturtyper og arter som habitatområdet og fuglebeskyttelsesområdet er udpeget for at beskytte.

Hedensted Kommune har ikke registreret bilag IV arter i området. På grund af arealets hidtidige anvendelse er det kommunens vurdering, at området ikke er et velegnet levested for bilag IV arter, hvorfor planen ikke vurderes at påvirke bilag IV-arter væsentligt. Samtidig vurderer Hedensted Kommune, at planen, pga. af afstanden, ikke vil påvirke Natura 2000 områders udpegningsgrundlag.

For alle arealudlæg gælder det, at naturtilstanden af områderne med tiden kan ændre sig. Levesteder for arterne kan derfor opstå eller forsvinde, hvis arealerne ligger hen uden at blive udnyttet. Vurderingen bygger derfor på arealernes nuværende tilstand og den eksisterende viden, som kommunen er i besiddelse af.

Miljøscreening

Lov om miljøvurdering

Der er foretaget screening af lokalplanen i henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer (lovbekendtgørelse nr. 939 af 3/7/2013 §4 bilag 3 punkt a og b). I screeningen er det vurderet, hvorvidt planerne har væsentlig indvirkning på miljøet på en række områder (kulturarv, arkitektonisk arv, arkæologisk arv, materielle goder m.m.).

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

Vurdering af virkning på miljøet (VVM)

Solvarmeanlægget med tilhørende transmissionsledning er omfattet af VVM-bekendtgørelsens Bilag 2 stk. 3a) Industrianlæg til fremstilling af elektricitet, damp og varmt vand, samt 3b) Industrianlæg til transport af gas, damp og varmt vand.

Projektet skal derfor screenes iht. Planlovens VVM-regler. VVM-screeningen foretages først når der forelægger et detailprojekt for solvarmeanlægget.

Lokalplanens bestemmelser

Hedensted Kommune. Lokalplan 1096 for et solvarmeanlæg ved Vestre Ringvej i Hedensted

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

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at sikre:

- at der kan etableres et anlæg til udnyttelse af solenergi på arealet,
- at solpaneler, bygninger og øvrige tekniske anlæg placeres under hensyntagen til omgivelserne, og
- at hindre miljømæssige gener, herunder udsivning fra anlægget til grundvandet.

§ 2 Lokalplanens område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matrikelnumrene 10k og 10ex samt del af vejlitra 7000am Hedensted By, Hedensted, samt alle matrikler, som udstykkes efter lokalplanens endelige vedtagelse.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone, men overføres til byzone med lokalplanens endelige vedtagelse.

§ 3 Lokalplanområdets anvendelse

- 3.1 Områdets anvendelse fastlægges til tekniske formål i form af paneler til udnyttelse af solvarme og solenergi samt tilhørende installationer som teknikbygning, akkumulatortank, adgangsvej, manøvreareal mv..
- 3.2 Der kan etableres naturpleje af området med levende dyr - fx får eller geder i overensstemmelse med husdyrloven.

§ 4 Udstykning

- 4.1 Lokalplanområdet, undtaget den offentlige vej, kan udstykkes som en selvstændig ejendom, men kan i øvrigt ikke udstykkes yderligere.

§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold

- 5.1 Lokalplanområdet skal have vejadgang fra Vesterbyvej - jf. princippet på kortbilag nr. 2.

- 5.2 Inden for området kan der etableres køreveje med tilhørende vendeplads og 1-2 P-pladser, som vist i princippet på illustrationsskitsen (kortbilag nr. 3).
- 5.3 Vej- og parkeringsarealer skal udføres med vandgennemtrængelig belægning, fx stabilgrus. Alternativt kan veje henligge som jordveje direkte på terræn.

§ 6 Tekniske anlæg

- 6.1 Kabler og ledninger skal fremføres som jordkabler.
- 6.2 Området skal kloakeres i overensstemmelse med kommunens spildevandsplan. Regnvand skal håndteres lokalt.
- 6.3 Regnvand skal så vidt muligt nedsives. Nedsivning kan efter behov suppleres med andre LAR-løsninger, fx forsinkelsesbassin, regnbede o.l.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Bebyggelsesprocenten må maksimum være 10 for lokalplanområdet som helhed.
- 7.2 Solpaneler skal opstilles i rækker/sektioner som vist i princippet på kortbilag nr. 3 og mindst 10 m fra vejskel.
- 7.3 Solpaneler må maksimum have en højde på 2,5 m inkl. fundament over terræn.
- 7.4 De tilhørende bygninger og anlæg - akkumulatortank og teknikbygning - skal placeres inden for det på kortbilag nr. 2 viste byggefelt, der er ca. 2.500 m² stort.
- 7.5 Teknikbygningen må gives en højde på maksimum 8,5 m over terræn og akkumulatortanken en højde på maksimum 18,0 m over terræn.
- 7.6 Uden for byggefeltet kan etableres mindre læskure til brug for eventuelle græssende dyr.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Solpaneler skal fremtræde i mørke/blålige farver. Paneler og tilhørende stativer skal antirefleksbehandles, så der ikke opstår gener for omkringboende og trafikanter.
- 8.2 Bygninger og øvrige anlæg må ikke opføres i materialer med en glansværdi over 30.
- 8.3 Akkumulatortanken skal fremtræde i lys grå - ral 7035 eller en tilsvarende lysegrå farve.
- 8.4 Teknikbygning, skur og øvrige faste konstruktioner skal beklædes med træ og/eller males i jordfarverne: Okker, terra de sien-

na, umbra, dodenkop, sort eller en indbyrdes blanding af disse. Tag skal dækkes med mørkt tagpap.

§ 9 Ubebyggede arealer

- 9.1 Langs tilstødende veje skal der etableres plantebælter, som vist i princippet på kortbilag nr. 2.

Plantebælter skal udformes med en bredde på ca. 10w m og sammensættes af forskellige egnstypiske træarter. Som hassel, kvalkved, rød kornel, almindelig hvidtjorn, almindelig røn, vild æble, almindelig hæg, rød-el, bøg, småbladet lind og vinter-eg.

- 9.2 Eventuelle hegn må kun være levende hegn, bortset fra eventuelle indhegninger med trådhegn/dyrehegn til græssende dyr.

- 9.3 Der kan ske terrænregulering svarende til +/- 0,5 m i forhold til naturligt terræn ved den detaljerede indpasning af solpaneler.

- 9.4 Arealer, der anvendes til håndtering af frostsikringsvæske, skal være tæt befæstet med mulighed for opsamling af eventuelle spild.

- 9.5 Alle ubebyggede og ubefæstede arealer skal henligge som græsarealer.

- 9.6 Oplag kan kun ske inden for tæt hegnede eller afskærmede arealer. Området må ikke anvendes til oplag af biler, campingvogne, både, containere o.l..

- 9.7 Der må ikke opsættes skilte o.l. bortset fra et mindre henvisningsskilte ved indkørslerne til området.

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

- 10.1 Anlægget må ikke tages i brug før:

- kørevej og parkering er etableret, jf. § 5.2
- beplantningsbælter er etableret, jf. § 9.1

§ 11 Grundejerforening eller lignende

Ingen bestemmelser

§ 12 Påtaleret

- 12.1 Hedensted Byråd er påtaleberettiget om overholdelse af lokalplanen.

§ 13 Servitutter og deklamationer

- 13.1 Eksisterende Lokalplan nr. 13 for et boligområde ved Olinesminde aflyses inden for Lokalplan 1096's område.

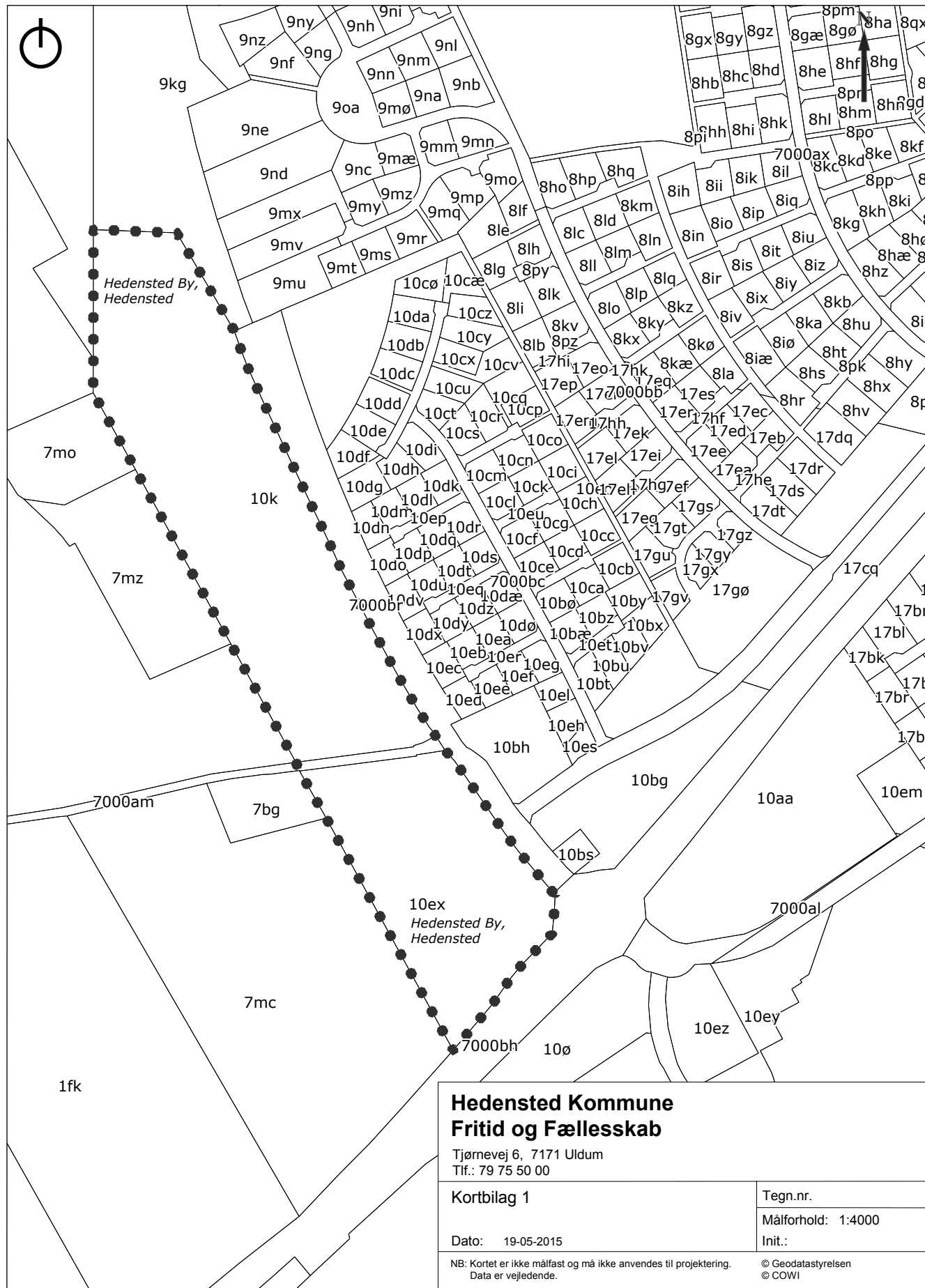
Vedtagelsespåtegning

Forslag til Lokalplan 1096 er vedtaget af Hedensted Byråd den XX. XXXXX 2015 og offentliggøres efter reglerne herom i planlovens § 24.

Kirsten Terkilsen
Borgmester

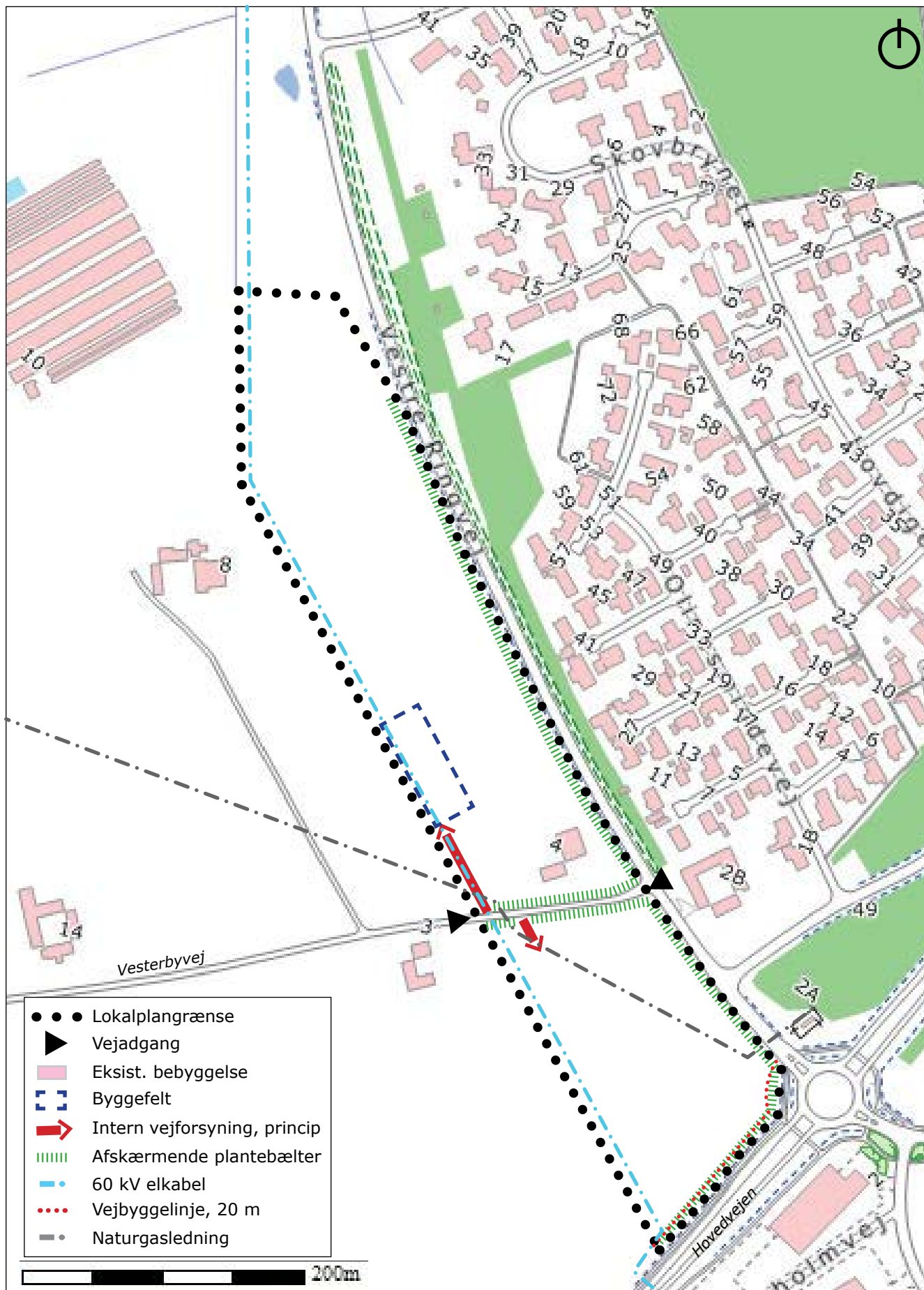
Jesper Thyrring Møller
Kommunaldirektør

Forslag til Lokalplan 1096 er i henhold til planlovens § 24, stk. 3 offentliggjort i perioden fra den XX. XXXX 2015 til den XX. XXXX 2015.

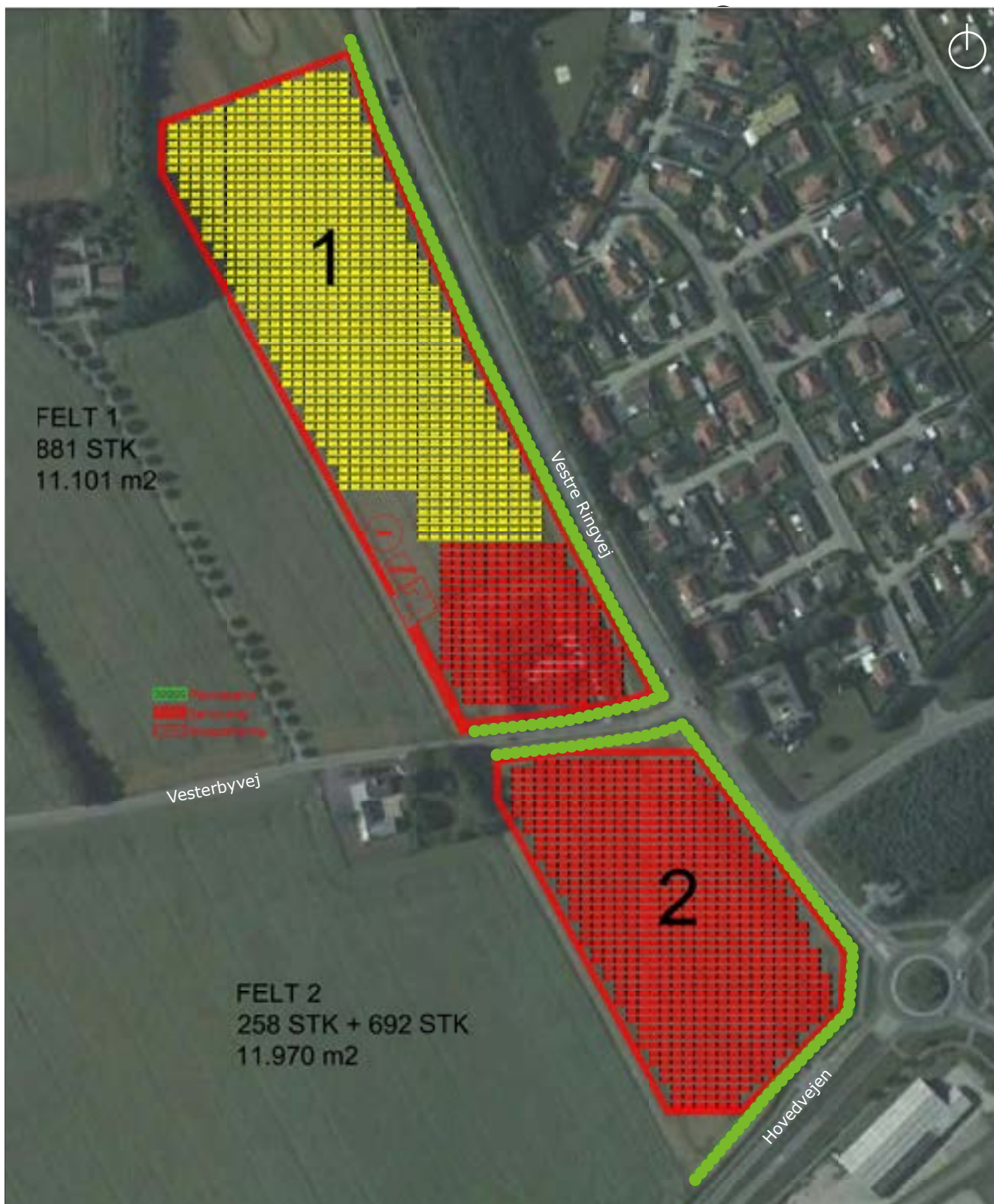


Kortet er ikke målfast og må ikke anvendes til projektering.

Hedensted Kommune	
Fritid og Fællesskab	
Tjørnevej 6, 7171 Uldum	
Tlf.: 79 75 50 00	
Kortbilag 1	Tegn.nr.
Dato: 19-05-2015	Målforshold: 1:4000
	Init.:
<small>NB: Kortet er ikke målfast og må ikke anvendes til projektering. Data er vejledende.</small>	
<small>© Geodatastyrelsen © COWI</small>	



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



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

Vejledning

Hvad er en lokalplan?

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

Bestemmelserne kan for eksempel dreje sig om:

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

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

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

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

Hvad er formålet med lokalplaner?

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

Borgernes indflydelse

Borgerinddragelse er en vigtig del

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

Forholdet mellem Byggelovens og lokalplanens bestemmelser

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

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

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

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

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

Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanens 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 endelig 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.

Klageregler

Miljøvurdering af planen

Afgørelser vedrørende denne lokalplan truffet i henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer (lovbekendtgørelse nr. 939 af 3. juli 2013) kan påklages efter samme regler, som klages over afgørelser efter Planloven.

Der kan klages over kommunens afgørelse om, at kommunen ikke vil gennemføre en miljøvurdering af planen.

Hedensted Kommune skal modtage klagen inden 4 uger fra datoen for offentliggørelsen over afgørelsen om miljøvurdering.

Klagevejledning

Borgere, virksomheder og organisationer, som ønsker at klage over en afgørelse, skal anvende klageportalen ifølge planlovens § 60, stk. 2. Klageportalen tilgås via www.borger.dk eller www.virk.dk. Der er direkte link til disse steder via forsiden af Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk.

Vejledning om, hvordan borgere, virksomheder og organisationer skal logge på klageportalen, findes på www.borger.dk og www.virk.dk samt på www.nmkn.dk. På Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk findes endvidere information om, hvordan man klager via klageportalen, bl.a. korte videovejledninger, "spørgsmål og svar" samt telefonnummer og email-adresse til supportfunktionen i Natur- og Miljøklagenævnet.

Natur- og Miljøklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der ikke indsendes via klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. Myndigheden videregiver herefter anmodningen til Natur- og Miljøklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Det er en betingelse for Naturog Miljøklagenævnets behandling af en klage, at der indbetales et gebyr til Natur- og Miljøklagenævnet.

Klagegebyret er fastsat til 500 kr. Gebyret betales via klageportalen. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside.

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 **XX.XX.2015** til
Torsdag den **XX.XX.2015**

Lokalplanforslaget kan ses i kommunens borgerservice og på kommunens hjemmeside: 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 torsdag den **XX.XX.2015**

Send helst brevet via mail til fritidogfaellesskab@hedensted.dk

Ellers pr. post til adressen:
Hedensted Kommune
Fritid & Fællesskab
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,
Fritid & Fællesskab



Hedensted Kommune

Fritid & Fællesskab

Tjørnevej 6
7171 Uldum

Tlf.: 79 75 50 00

Mail: fritidogfaellesskab@hedensted.dk