

Lokalplan 1094

Tekniske anlæg ved Søndre Fælledvej i Tørring



Forslag



HEDENSTED
KOMMUNE



Indhold

Redegørelse	
Lokalplanens baggrund	3
Eksisterende forhold	3
Lokalplanens indhold.....	4
Konsekvenser for nærområdet.....	6
Forhold til Kommuneplanlægning	7
Anden planlægning	8
Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder	10
Miljøscreening	10
Lokalplanens bestemmelser	
§ 1 Lokalplanens formål	12
§ 2 Lokalplanens område og zonestatus.....	12
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse	12
§ 4 Veje, stier og parkeringsforhold.....	12
§ 5 Tekniske anlæg	13
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	13
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	13
§ 8 Ubebyggede arealer	14
§ 10 Påtaleret	14
§ 11 Servitutter og deklarationer	14
Vedtægelsespåtegning	14
Kortbilag	
Kortbilag 1 – Lokalplanafgrænsning og delområder	15
Kortbilag 2 – Arealanvendelse	17
Lovstof	
Vejledning	18
Lokalplanens retsvirkninger	18
Klagevejledning.....	19
Fremlæggelse og indsigelsesfrist	20

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

Tørring Kraftvarmeværk ønsker at få mulighed for at udvide det eksisterende solvarmeanlæg fra 2008 med ca. 10.000 m² solfangerpaneler med tilhørende akkumuleringstank og maskinbygning, samt et jordvarmeanlæg under solfangerpanelerne. Anlægget skal placeres ved siden af det eksisterende solvarmeanlæg på Søndre Fælledvej i Tørring. Herudover har Hedensted spildevand ønsket at få mulighed for at udvide Tørring renseanlægs kapacitet, da anlægget allerede i dag har kapacitetsproblemer på grund af Tørrings bys udvidelse.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger i den østlige del af Tørring, syd for Søndre Fælledvej. Syd for lokalplanområdet løber Gudenåen igennem Tørring Fælled.

Nord for lokalplanområdet ligger boligområderne Spurvevej og Grønlund.

Lokalplanområdet ligger terrænmæssigt lavere end de omkringliggende boligområder.

Hele lokalplanområdet omfatter ca. 10,4 ha.

Ca. 2,2 ha af lokalplanområdet ligger i dag i byzone, og ca. 8,2 ha ligger i landzone.

Indenfor lokalplanområdet er der etableret et solvarmeanlæg på ca. 7.300 m² solvarmepaneler og Tørring renseanlæg. Igennem lokalplanområdet løber en sti som forbinder Tørring by med Tørring Fælled. Langs denne sti er ligger et beskyttet dige.



Områdets placering nord for Gudenåen



Eksisterende solvarmeanlæg



Eksisterende sti igennem området



Areal til nyt solvarmeanlæg

Lokalplanens indhold

Formålet med Lokalplan 1094 for tekniske anlæg ved Søndre Fælledvej i Tørring, er at åbne mulighed for de ønskede udvidelser af henholdsvis Tørring Kraftsvarmeværks solvarmeanlæg, med tilhørende akkumuleringstank og maskinbygning, samt udvidelserne af Tørring renseanlæg. Herudover skal lokalplanen sikre muligheden for etablering af et jordvarmeanlæg under solfangerpanelerne. For at fremtidssikre lokalplanen gives der mulighed for, at arealerne kan bruges til andre former for indvinding af solenergi og solvarme.

Zonestatus

Ca. 2,2 ha af lokalplanområdet ligger i dag i byzone. Dette areal forbliver byzone efter lokalplanens endelige vedtagelse. Den resterende del af lokalplanområdet er i dag beliggende i landzone og vil ved lokalplanens endelige vedtagelse, blive overført til byzone.

Solvarmeanlæg

Bestemmelserne i planen skal sikre, at solfangeranlægget etableres således, at der ud over en hensigtsmæssig udnyttelse af arealet også sikres tilgængelighed til arealet med solvarmeanlæg og til Tørring Fælled.

For at sikre en fornuftig vedligeholdelse af arealerne mellem de enkelte solfangere kan der udsættes får til græsning. Det

kan derfor være nødvendigt at indhegne arealerne.

Paneler til udnyttelse af solenergi og solvarme skal antirefleks behandles, så gener fra reflekser undgås.

Beplantning

For at afskærme solvarmeanlægget mod Gudenåen, Tørring Fælled, stien og de nærliggende boligområder, bliver beplantningen bevaret omkring solvarmeanlægget og renseanlægget.

Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for området som helhed må maksimum være på 10 %. Solvarmepanelerne indgår ikke heri.

Delområder

Lokalplan 1094 opdeles i 4 del-



Kortet viser delområderne indenfor lokalplan 1094.

områder, som angivet på kortbilag nr. 1.

Delområde 1 - eksisterende solvarmeanlæg

Delområde 1 omfatter ca. 2,2 ha af lokalplanområdet. Indenfor delområde 1 er der placeret et eksisterende solvarmeanlæg i form af ca. 7.300 m² solvarmepaneller og bygninger, der er teknisk nødvendige for driften af anlægget.

Lokalplanens bestemmelser fastsætter at arealet kan anvendes til udnyttelse af solenergi og solvarme, herunder solvarmepaneller. Delområde 1 har adgangsvej fra Søndre Fælledvej ad tilkørselsvejen til rensningsanlægget.

Delområde 2 - nyt solvarmeanlæg

Delområde 2 omfatter ca. 5,6 ha af lokalplanområdet. Indenfor delområde 2 skal bestemmelserne åbne mulighed for, at der kan etableres paneller til udnyttelse af solenergi og solvarme. Arealet til etablering af nye paneller til udnyttelse af solvarme og solenergi disponeres, så der er mulighed for vedligeholdelse af panelerne og arealerne. Der

etableres en adgangsvej til området fra Søndre Fælledvej. Adgangsvejen etableres så den fremstår som en markvej med græs, ligesom det resterende areal under anlægget.

I følge det projekt får det nye solvarmeanlæg i delområde 2 et areal på ca. 10.000 m² solvarmepaneller. Under det nye solvarmeprojekt gives der mulighed for at etablere jordvarmeanlæg til at holde solfanger panelerne frostfri i vinterperioden.

Delområde 3 - Tørring renseanlæg

Delområde 3 omfatter 2,2 ha af lokalplanområdet og udlægges til rensningsanlæg. Indenfor delområde 3 må der kun opføres ny bebyggelse i forbindelse med rensningsanlægget. Bebyggelse må højst være i 2 etager, med en maksimal højde på 8,5 meter.

Delområde 4 - Stier, akkumuleringsstank og maskinbygning.

Delområde 4 omfatter ca. 0,4 ha af lokalplanområdet.

Indenfor delområde 4 ligger et beskyttet jorddige og en sti til Tørring Fælled.

Stien igennem arealet fra Tørring by til Tørring Fælled indarbejdes i lokalplanen for at sikre den offentlige tilgængelighed til Gudenåen og Tørring Fælled.

Der skal være mulighed for, at en service bil kan komme ind i delområdet via delområde 2. Det skal ske via den eksisterende gennemkørsel igennem jorddiget.

Bestemmelserne i lokalplanen skal sikre udformningen og tilpasse udseendet af akkumuleringsstanken, samt der tilhørende maskinbygning til omgivelserne.

Konsekvenser for nærområdet

Lokalplanen vil ikke have større konsekvenser for omgivelserne. Der er i lokalplanen taget højde



Lokalplanens delområde 2, med eksisterende beplantning mod Tørring Fælled.

for den visuelle påvirkning af nærområdet. Solfangeranlægget vil ikke have nogen visuel påvirkning på nærområdet, da det bliver omkranset af beplantning. Herudover vil højden på panelerne være maksimum 2,5 meter.

Lokalplan udlægger udover areal til solfangerpaneler også areal til en nødvendig akkumulerings-tank, med en højde på maksimum 18 meter. Denne tank vil delvist blive skjult af eksisterende beplantning. Tanken vil, som ses på billederne nedenfor blive malet i en lys grå farve, som sikrer at akkumulerings-tanken ikke visuelt vil påvirke omgivelserne væsentligt.



Placering af visualiseringer.



Visualisering nr. 2. Lokalplanområdet set fra Grønlund.



Visualisering nr. 5. Lokalplanområdet set fra Søndre Fælledvej.



Visualisering nr. 4. Lokalplanområdet set fra sti.



Visualisering nr. 3. Lokalplanområdet set fra Drosselvej/Søndre Fælledvej.

Forhold til Kommuneplanlægning

Ifølge planlovens § 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 planloven kan kommunen selv udarbejde, godkende og administrere lokalplaner, når de er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Størstedelen af lokalplanområdet er ifølge Hedensted Kommuneplan 2013 – 2025 beliggende i rammeområde 7.T.04 til Tørring rens anlæg.

Kommuneplanramme 7.T.04 fastlægger en maksimum højde på bebyggelse på 8,5 meter og

maksimum 2 etager, samt at fremtidig zonestatus skal være landzone. Matr. nr. 10 dy Tørring by, Tørring er ikke omfattet af en kommuneplanramme.

Sideløbende med lokalplanens udarbejdes kommuneplantillæg nr. 10, for at sikre overensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan.

Kommuneplantillæg nr. 10 udvider det eksisterende rammeområde, 7.T.04 til at omfatte hele lokalplanområdet, og udlægger arealet til tekniske anlæg, giver mulighed for at der kan bygges i en højde på maksimum 18 meter, for enkeltstående anlæg og bygningsdele der er nødvendige for driften af. Arealets fremtidige zonestatus ændres til byzone.

Lavbundsarealer og vådområder

En del af Tørring rens anlæg er placeret indenfor et potentielt vandlidende område og et lavbundsareal. Rensningsanlægget udvides ikke indenfor dette areal.



Markering af lavbundsarealer og vådområder.



Visualisering nr. 1. Billedet viser lokalplanområdet set fra Tørring Fælled.



Visualisering nr. 1. Billedet viser lokalplanområdet set fra Tørring Fælled, med akkumuleringstanken visualiseret.

Særligt værdifuldt landskab

Lokalplanområdet er placeret umiddelbart op til Tørring Fælled, som er udpeget som særligt værdifuldt landskab i Hedensted Kommuneplanen 2013-2025.

For at sikre de landskabelige kvaliteter i Tørring Fælled afskærmes udvidelsen af solvarmeanlægget og de tilhørende bygninger af eksisterende beplantning. Derved vurderes det at anlægget med tilhørende bygninger ikke vil påvirke landskabet væsentligt. Lokalplanen giver mulighed for opførelse af en 18 meter høj akkumuleringstank, denne tank placeres også i eksisterende beplantning. Desuden tilpasses tanken i materialer og udformning, så den ikke påvirker udpegningen ved Tørring Fælled, se visualiseringer på side 7.

Anden planlægning

Lokalplan

En del af lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 1041, som omfatter det eksisterende solvarmeanlæg. Lokalplan 1094 aflyser lokalplan 1041, i sin helhed, når den vedtages endeligt.

Servitutter

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

På matr. nr. 10dy og matr. nr. 7x Tørring by, Tørring er der bl.a. tinglyst forskellige servitutter omhandlende vejret. Lokalplanen respekterer servitutterne.

Derudover er der ikke tinglyst servitutter på ejendommen, som vurderes at være uforenelige med lokalplanens bestemmelser.

Trafik og tilgængelighed

Det vurderes ikke, lokalplanens gennemførelse vil generere yderligere trafik til området.

Der etableres ikke yderligere parkering indenfor lokalplanområdet, da det vurderes at lokalplanen ikke vil generere yderligere behov for parkering. Der sikres mulighed for, at en servicebil kan komme til de tekniske anlæg.

Stien igennem anlægget til Tørring Fælled, sikres og skal forsat være offentlig tilgængelig.

Miljøforhold

Solvarmepanelerne er opbygget af en aluminiumskasse, der er isoleret med mineraluld og dækket af antirefleksbehandlet glas. Bag glasset ligger absorbereren, hvor varmen fra solens stråler optages i den væske, der cirkulerer gennem solvarmepanelerne.

Under solvarmepanelerne forventes det, at jordvarmeslanger

bliver nedgravet.

Både solfangerpanelerne og jordvarmeslangerne indeholder glykolvæske. Glykolvæske er ikke sundhedsskadeligt, dog skal det sikres at væsken ikke siver ned til grundvandet. Solvarmeanlægget og jordvarmeanlægget er et lukke system, hvor væsken cirkuleres i.

Solvarmeanlægget skal holdes tæt og overvåges så evt. udsivning af anlæggets væsker op-dages hurtigst muligt. Anlægget skal opdeles i sektioner, således at udsivning kan begrænses. I tilfælde af uheld skal anlægget hurtigt kunne tømmes.

For at forhindre nedsivning skal området hvor væsken til solfan-geranlæg og jordvarmeanlæg håndteres være befæstet med mulighed for opsamling af spild.

Det endelige projekt skal have til tilladelse efter § 19 i miljøbe-skyttelsesloven, som varetager beskyttelse af jord og grund-vand.

Støjforhold

Det vurderes, at lokalplanen ikke væsentlige ændringer af støjbelastningen i omgivelserne. Miljøstyrelsens vejledende græn-seværdier for ekstern støj i det nærliggende boligområde for-ventes derfor ved lokalplanens gennemførelse ikke påvirket.

Spildevand

Lokalplanens mulighed for en udvidelse af rensningsanlægget vil ikke medføre ændring i mængde eller sammensætning af spildevand der udledes derfra. Såfremt spildevandsudlednin-gen sidenhen ønskes ændret, vil dette forudsætte en ansøgning om ny udledningstilladelse. Der udledes ikke spildevand fra den resterende del af lokalom-rådet.

Vandforsyning

Lokalplanområdet ligger inden-for forsyningsområdet Tørring og forsynes derfor af Tørring vandværk.

Varmeforsyning

Projektet skal godkendes i henhold til varmforsyningslov-givningens bestemmelser om godkendelse af projekter m.v.

Overfladevand

Overfladevand skal nedsives indenfor lokalplanområdet.

Grundvand

Der er ingen grundvandsinteres-ser indenfor lokalplanområdet.

Beskyttet jorddige

Indenfor lokalplanområdet lig-ger et jorddige, beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 29a. Diget vil i forbindelse med udfø-relsen af lokalplanen ikke blive berørt.

Forbindelsesledningen mellem solvarmepanelerne og akkumu-leringstanken bliver placeret i den eksisterende gennemkørsel i diget. Eksisterende beplantning på diget bevares. Der udlægges en adgangsvej på tværs af diget, denne vej placeres hvor der i dag er en gennemkørsel. Da der

allerede i dag, er en gennemkør-sel vurderes det, at overkørslen ikke vil påvirke diget. Se billede nederst på siden.

Å-beskyttelseslinje

I området indenfor å-beskyt-telseslinjen må der ikke, i følge naturbeskyttelseslovens § 16, placeres bebyggelse og lignen-de, fortages beplantning eller ændringer i terrænet.

Å-beskyttelseslinjen er marke-rede på kortbilag nr. 2.



Eksisterende gennemkørsel af jorddige.

Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

NaturErhvervstyrelsen

Det er en forudsætning for lokalplanens gennemførelse, at NaturErhvervstyrelsen ophæver landbrugspligten for ejendommen matr. nr. 10f Tørring By, Tørring, i det område, der er nævnt i § 2.

Museumsloven (fortidsminder)

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 byggherren 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:

Landskabsmæssigt befinder lokalplanområdet sig i den yderste del af agermarken til den historiske landsby Tørring. Jorden ligger hævet lidt over engarealerne, som ligger langs med Gudenåen. Traditionelt er det et område, som er velegnet til bebyggelse i alle forhistoriske perioder med let adgang til eng-

arealer, transport, god agerjord eller jagtmarker.

Der findes én kendt registrering af fortidsminder inden for lokalplanområdet, som er fund af et skiferhængesmykke fra den sene del af bondestenalderen. Både nord og vest for lokalplanområdet er der mange fund, både fra stenalder og den ældre jernalder. Der er umiddelbart øst for lokalplanområdet gjort fund af en stenøkse, hvorfor det må påregnes, at der i området kan findes andre spor af bebyggelse eller andre aktiviteter fra både denne, men som nævnt også andre perioder i forhistorisk tid.

Den del af lokalplanområdet, som rummer eksisterende anlæg er dels arkæologisk forundersøgt i forbindelse med tidligere anlægsarbejder (solfangeranlægget), dels ikke undersøgt (renseanlægget). Ved forundersøgelsen forud for opførelse af solfangeranlægget blev der ikke påvist væsentlige fortidsminder. Disse områder forventes der således ikke at være fortidsminder i.

For den del af området, som på tidspunktet for udarbejdelsen af lokalplanen er ubebygget, gælder følgende. Det må anbefales, at der forud for alle typer anlægsarbejder her foretages arkæologiske forundersøgelser, idet der er risiko for at støde på skjulte, jordfaste fortidsminder.

VVM

Hedensted Kommune skal vurdere, om projektet solvarmeanlægget er omfattet af "Bekendtgørelse om vurdering af visse offentlige og private anlægs virkning på miljøet (VVM) i medfør af lov om planlægning"

Vurderingen skal foretages ved en såkaldt VVM-screening af selve projektforslaget, hvor der tages stilling til, om der eventuelt skal udarbejdes en VVM-redegørelse.

Miljøscreening

Der er foretaget screening af lokalplanen i henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer (lovbekendtgørelse nr. 939 af 3/7/2013). 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.).

Natura 2000

Det skal vurderes om planen kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt jf. BEK nr. 408 af 01/05/2007, § 7.

For denne lokalplansområde er der ca. 320 meter til nærmeste Natura 2000-område, som er habitat område og fuglebeskyttelsesområdet Uldum kær, Tørring kær og Ølholm kær. (N77)

Det vurderes at lokalplanen ikke vil påvirke Natura2000 områderne, da lokalplanen udlægger området til tekniske anlæg i form af et solfangeranlæg i forlængelse af et eksisterende solfangeranlæg, samt skaber mulighed for udvidelsen af Tørring renseanlæg. Det vurderes at tekniske anlæg ikke vil påvirke den omgivende natur, da det ikke vil lave større indgriben i det eksisterende landskab.

Beskyttede arter på habitatdirektivets bilag IV

Det skal vurderes om planen kan skade yngle- og rasteområde for dyrearter eller ødelægge plantearter på EU's habitatdirektivs IV (Bek. nr. 408 af 01/05-2007 § 11).

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

Hedensted Kommune har ikke registreret bilag IV arter i områ-

det. 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.

Sammenfatning

Screeningen viser, at miljøpåvirkningen fra forslag til lokalplan 1094 og kommuneplantillæg nr. 10 til Hedensted kommuneplan 2013-2025 ikke vil være væsentlig, og at der ikke vil være krav om udarbejdelsen af en miljøvurdering i henhold til Lov om Miljøvurdering af planer og programmer.

Screeningen har været udsendt til berørte myndigheder i perioden 9. december 2014 til den 5. januar 2015.



Eksisterende solfanger anlæg

Lokalplanens bestemmelser

Hedensted Kommune. Lokalplan nr. 1094 for tekniske anlæg ved Søndre Fælledvej i Tørring.

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 sikre:

- at der kan etableres anlæg til udnyttelse af solvarme og solenergi.
- at der åbnes mulighed for udvidelse af rensningsanlæg.
- at hindre miljømæssige gener herunder udsivning fra anlægget til grundvandet.
- at sikre hensigtsmæssig disponering af området.

§ 2 Lokalplanens område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matr. nr. 7ck og matr. nr. 59 Tørring by, Tørring og en del af matr. nr. 10dy, matr. nr. 7x og matr. nr. 7000an Tørring By, Tørring, samt alle matrikler, som udstykkes efter lokalplanens endelige vedtagelse.
- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone og landzone. Hele lokalplanområdet overføres til byzone efter lokalplanens endelige vedtagelse.

§ 3 Lokalplanområdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet opdeles i 4 delområder, se kortbilag nr. 1.
- 3.2 Delområde **1** og **2** må kun anvendes til paneler, til udnyttelse af solenergi og solvarme, samt til teknisk nødvendige bygninger, der ikke kan placeres indenfor delområde 4.
- 3.3 Delområde **3** må kun anvendes til renselanlæg og paneler til udnyttelse af solenergi og solvarme.
- 3.4 Delområde **4** må kun anvendes til bygninger der er teknisk nødvendige for driften, af panelerne til udnyttelse af solvarme og solenergi.

§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold

- 5.1 Delområde 1 og delområde 3 skal have vejadgang fra Søndre Fælledvej via den eksisterende tilkørselsvej til Tørring renselanlæg.
- 5.2 Delområde 2 skal have vejadgang fra Søndre Fælledvej som vist på kortbilag nr. 2.
- 5.3 Delområde 4 skal have vejadgang via delområde 2 som vist på kortbilag nr. 2.

- 5.4 Veje indenfor delområde 2 og 4 skal etableres så de fremstår som markveje.
- 5.5 Stien igennem delområde 4 markeret på kortbilag nr. 2, der forbinder Søndre Fælledvej med Tørring Fælled skal bevares og være offentlig tilgængelig.

§ 6 Tekniske anlæg

- 6.1 Kabler og ledninger skal fremføres som jordkabler.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Bebyggelsenprocenten må maksimum være 10 for lokalplanområdet, som helhed.
- 7.2 Indenfor å-beskyttelseslinjen markeret på kortbilag nr. 2 må der ikke opføres bebyggelse, solvarmepaneller eller tekniske anlæg.
- 7.3 Paneler til udnyttelse af solvarme og solenergi må maksimum have en højde på 2,5 meter inkl. fundament fra eksisterende terræn.
- 7.4 Bygninger indenfor delområde 2, må maksimum have en højde på 5 meter fra eksisterende terræn.
- 7.5 Indenfor delområde 3, må der opføres bygninger i maksimum 2 etager, med en maksimum højde på 8,5 meter.
- 7.6 Indenfor delområde 4 udlægges følgende byggefelter som vist på kortbilag nr. 2:

Byggefelt A: Bygninger må maksimum have en højde på 18 meter fra eksisterende terræn.

Byggefelt B: Bygninger må maksimum have en højde på 8,5 meter i en etage fra eksisterende terræn.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Paneler til udnyttelse af solenergi og solvarme skal antirefleksbehandles.
- 8.2 Bygninger og øvrige anlæg må ikke opføres i materialer med en glansværdi over 30.
- Denne bestemmelse er dog ikke til hindre for etablering af paneler til udnyttelse af solenergi og solvarme, samt vinduer og tagvinduer.
- 8.3 Der må ikke opsættes reklamer eller skilte på bygninger eller anlæg. Mindre henvisningsskilte kan opsættes.
- 8.4 Bygninger delområde 4 og indenfor byggefelt A vist på kortbilag nr. 2 skal opføres en lysgrå farve, ral 7035 eller tilsvarende lysegrå farve.

§ 9 Ubebyggede arealer

- 9.1 Beplantning markeret på kortbilag nr. 2 skal bevares, beplantningen skal til enhver tid vedligeholdes, som et tætsluttende hegn, bestående af en blanding af stedsegrønne og løvfældende træer og buske.
- 9.2 Oplag udenfor dertil indrettede tæt hegnede arealer må ikke finde sted.
- 9.3 Der må ikke foretages ny beplantning, terrænregulering eller andre ændringer i landskabet indenfor å-beskyttelseslinjen, markeret på kortbilag nr. 2.
- 7.5 Området, hvor væsker til solpaneler håndteres, skal være tæt-befæstet, med mulighed for opsamling af spild.
- 7.6 Jorddiget vist på kortbilag nr. 2 må ikke berøres eller på anden måde beskadiges.

§ 10 Påtaleret

- 10.1 Hedensted byråd er påtaleberettiget om overholdelse af lokalplanen.

§ 11 Servitutter og deklamationer

- 11.1 Eksisterende lokalplan 1041 for et solvarmeanlæg på Søndre Fælledvej i Tørring, aflyses ved endelig vedtagelse af denne lokalplan.

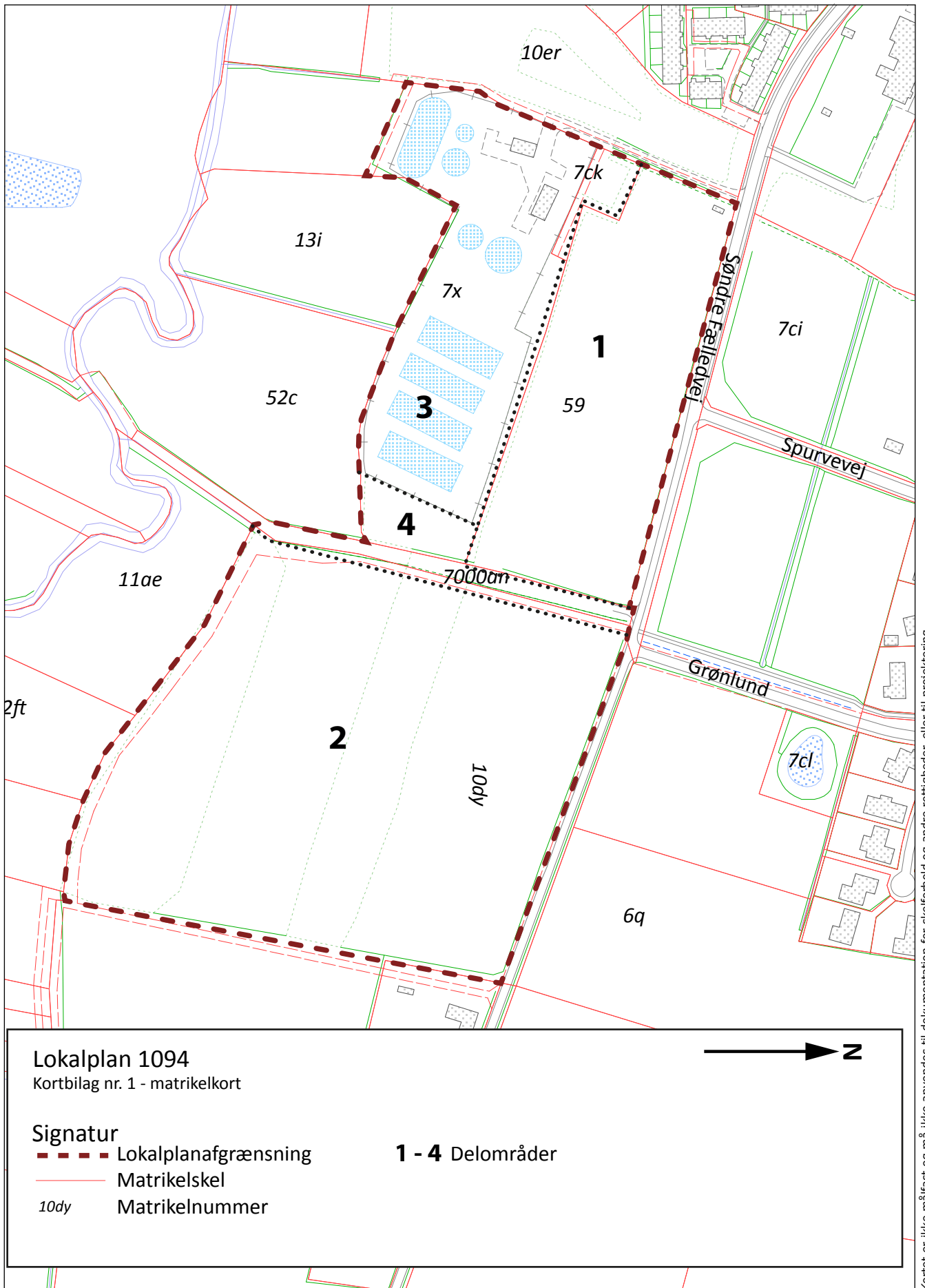
Vedtagelsespåtegning

Forslaget til Lokalplan nr. 1094 er vedtaget af Hedensted byråd den XX. XXXXX 2015 og offentliggøres efter reglerne herom i planlovens § 24.

Kirsten Terkilsen
Borgmester

Jesper Thyrring Møller
Kommunaldirektør

Forslaget til Lokalplan nr. 1094 er i henhold til planlovens §24, stk. 3 offentliggjort i perioden fra den XX. XXXX 2015 til den XX. XXXX 2015.



Lokalplan 1094

Kortbilag nr. 1 - matrikelkort

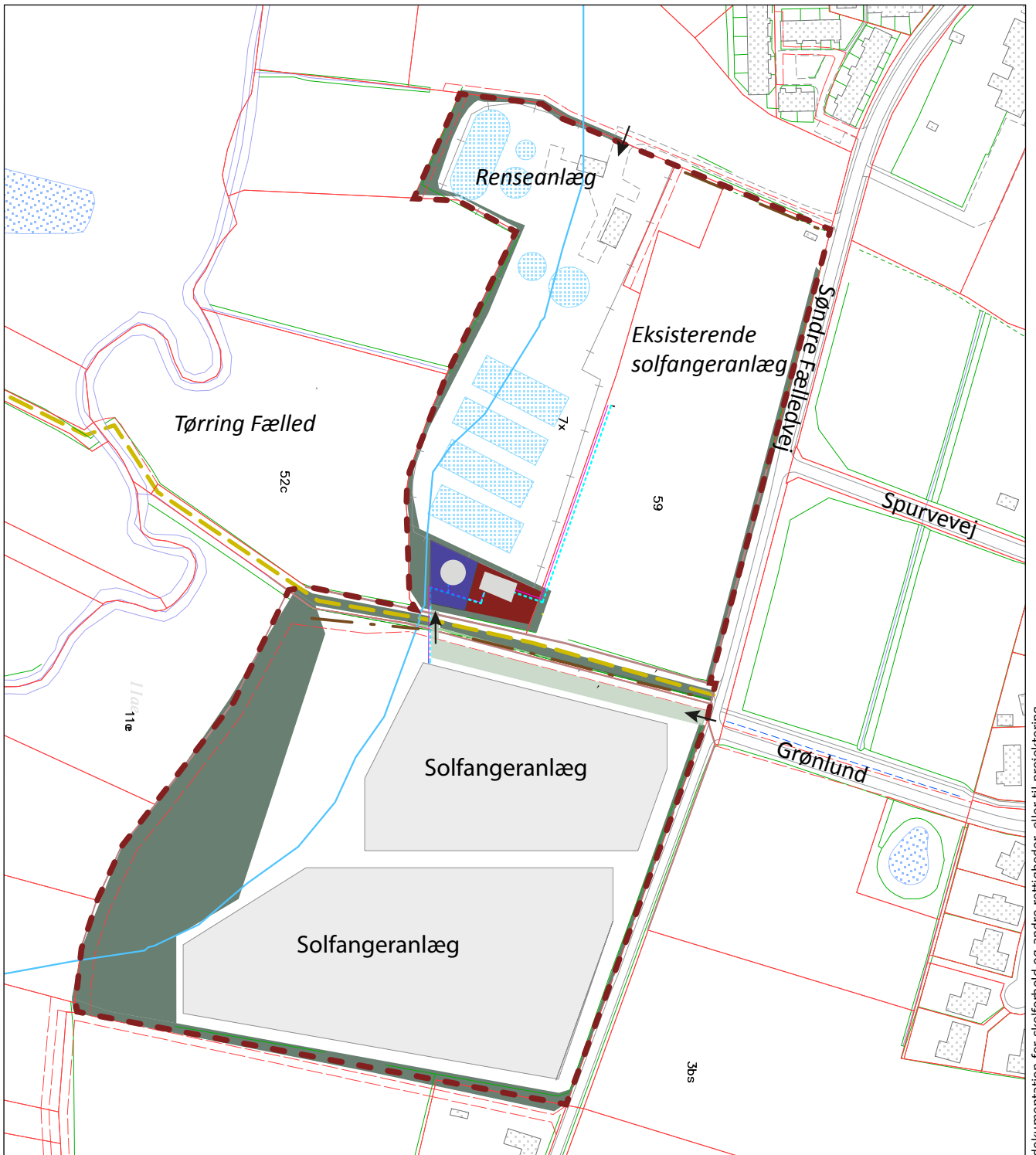
Signatur

- Lokalplanafgrensning
- Matrikelskel
- 10dy Matrikelnummer

1 - 4 Delområder












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



Lokalplan 1094
Kortbilag nr. 2 - Arealanvendelse

Signatur

 Lokalplanafgrensning	 Vejadgang
 Å-beskyttelseslinje	 Eksisterende beplantning der bevares
 Jorddige	 Byggefelt A: Maks bygningshøjde 18 meter
 Sti til Tørring Fællede	 Byggefelt B: Maks bygningshøjde 8,5 meter

 N

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 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.

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 planlovens § 58 stk. 1 pkt. 4.

Natur og miljøklagenævnet skal modtage klagen inden 4 uger fra datoen for offentliggørelse af afgørelsen. Der kan klages over kommunens afgørelse om, ikke at udarbejde en miljøvurdering

af planerne i henhold til Lov om miljøvurdering af Planer og Programmer.

Lokalplan

Afgørelser vedrørende denne lokalplan truffet i henhold til planloven kan påklages efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 4. Det er kun retlige spørgsmål der kan påklages. Det vil sige, at der kan klages over planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planens indhold.

Natur og Miljøklagenævnet skal modtage klagen inden 4 uger fra datoen for offentliggørelse af den endeligt vedtagne plan.

Hvis du vil indbringe spørgsmål om planens lovlighed for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra datoen for offentliggørelsen af den endeligt vedtagne plan efter planlovens § 62.

Klagevejledning

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

På www.nmkn.dk kan klager finde 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.

Det er en betingelse for Natur- og 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.

Gebyret tilbagebetales, hvis

- klagesagen fører til, at den påklagede afgørelse ændres eller ophæves,
- klageren får helt eller delvis medhold i klagen, eller
- klagen afvises som følge af overskredet klagefrist, manglende klageberettigelse eller fordi klagen ikke er omfattet af Natur- og Miljøklagenævnets kompetence.

Det bemærkes, at hvis den eneste ændring af den påklagede afgørelse er forlængelse af frist for efterkommelse af afgørelse som følge af den tid, der er medgået til at behandle sagen i klagenævnet, tilbagebetales gebyret dog ikke.

Natur- og Miljøklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om 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 videresender herefter anmodningen til Natur- og Miljøklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

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.20XX** til
Torsdag den **XX.XX.20XX**

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.20XX**

Send helst brevet via mail til fritidogfaelleskab@hedensted.dk

Ellers pr. post til adressen:
Hedensted Kommune
Fritid og 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 og Fællesskab

byoglandskab@hedensted.dk



Hedensted Kommune

Fritid og Fællesskab

Tjørnevej 6
7171 Uldum

Tlf.: 79 75 50 00

Mail: fritidogfaellesskab@hedensted.dk