

Lokalplan nr. 1092



Område til varmemærk og vandværk
ved Østparken, Ejning.



HOLSTEBRO KOMMUNE

Forord til lokalplan

Byrådet har besluttet at offentliggøre et forslag til en lokalplan for vandværk, fjernvarmeværk med tilhørende solvarmeanlæg, Østparken i Ejsing.

Lokalplanen består af:

- En redegørelse, der beskriver planens baggrund, forholdet til omgivelserne, miljøvurdering mm. Her anføres også nogle af de særskilte tilladelser, der kan være nødvendige for gennemførelsen af det byggeri, den anvendelse osv., som lokalplanen regulerer.
- Bindende lokalplanbestemmelser med tilhørende kortbilag, der - sammen med blandt andet byggelovens bestemmelser - regulerer områdets udformning og anvendelse mm.

Indholdsfortegnelse

Redegørelse	4
Lokalplanområdets beliggenhed	4
Baggrund og formål	4
Eksisterende forhold	5
Lokalplanens indhold	7
Forhold til anden planlægning	10
Lokalplanens gennemførelse	14
Tilladelser efter anden lovgivning	15
Servitutter	16
Behandling af indsigelser	18
Bestemmelser	19
§ 1. Formål	19
§ 2. Område	19
§ 3. Anvendelse	19
§ 4 Udstykning	20
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering	20
§ 8 Terrænregulering	23
§ 9 Veje og stier	24
§ 10 Parkering	24
§ 11 Ledningsanlæg og belysning	24
§ 14 Betingelser for ibrugtagning	24
§ 15. Lokalplanens retsvirkninger	25
Vedtagelsespåtegning	25
Kortbilag 1	
Kortbilag 2	
Kortbilag 3	

Anvendt kortmateriale:

Matrikelkort, copyright Geodatastyrelsen
Orto2010, copyright Holstebro Kommune
FOT-data fra Geodatastyrelsen og Danske kommuner



Lokalplanområdets beliggenhed
i Ejsing

Redegørelse

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet ligger i den østlige del af Ejsing nord for Vinderupvej og øst for Østparken.

Afgrænsningen af lokalplanens område er Østparken mod vest, et lille skovareal ved Vinderupvej mod syd, et eksisterende læhegn ud til det åbne land mod øst og af landbrugsjord mod nord.

Lokalplanområdet er ca. 2,2 ha stort og har en god beliggenhed i forhold til Ejsing by og den eksisterende fjernvarmeledning, som ligger lige nord for området. Placeringen af fjernvarmeledningen og tilknytningen til Ejsing gør det relativt let at forsyne byen med varme uden, at der skal etableres nye fjernvarmerør.

Baggrund og formål

Ejsing Fjernvarmeforsyning A.m.b.a ønsker at etablere et nyt biomassefyret varmekværk for at kunne skifte til billigere brændsel og nedbringe prisen på fjernvarme.

Sammen med varmekværket udlægges der areal til et solvarmeanlæg. På sigt vil der blive etableret et solvarmeanlæg som anslås til at kunne dække 20-25% årsproduktionen. I forbindelse med opførelsen af varmekværket, vil der også blive etableret en akkumuleringstank på 350m³, som passer til solvarmeanlægget. Solvarmeanlægget vil fylde størstedelen af lokalplanområdet.



Panorama af lokalplanområdet set fra sydøst

Udover varmeværket og solvarmeanlægget omfatter lokalplanområdet også det eksisterende vandværk og et lille areal hvor der er plantet træer.

Da varmeværket, solvarmeanlægget og vandværket ligger ud mod det åbne land, skal der etableres en afskærmende beplantning, som er medvirkende til at varmeværket mm ikke forstyrrer det eksisterende landskab.

Eksisterende forhold

Området øst for Østparken præges i dag af dyrket landbrugsjord. Resten af lokalplanområdet er præget af læhegn og lav beplantning samt Ejsing vandværk. Det er vejen Østparken, der er den østlige afgrænsning af Ejsing og dermed også overgangen fra byen til de dyrkede landbrugsjorde. Fremover vil lokalplanområdet blive denne overgang fra by til land.

Indenfor lokalplanområdet falder terrænet ca. 3 meter fra den nordlige afgrænsning ned mod den sydlige afgrænsning. I den nordøstlige del af lokalplanområdet er der en mindre stigning på 1 meter. Derfor er der en højdeforskel på 4 meter fra sydvest mod nordøst.

Mod øst er en mindre vold og beplantning med til af afgrænse lokalplanområdet langs med en eksisterende markvej der ligger lige øst for området. Mod vest er der også et læhegn langs den nordlige del af vejen Østparken.

Der er kun en eksisterende bygning indenfor lokalplanområdet. Det er en mindre bygning i røde teglsten og med sort tag som er en del af Ejsing Vandværk. Bygningen præger grunden med vandværket. Størstedelen af vandværkets grund er udlagt som græsareal og grunden er omkranset af beplantning i form af træer og lave buske.



Lige syd for vandværket er der et lille område med lav beplantning, så lokalplanområdet afgrænses af forskellige former for beplantning med undtagelse af mod nord, hvor man kan se ud over de dyrkede marker. Det gør sammen med det faldene terræn og beplantningen, at lokalplanområdet kun kan ses fra nord.

I dag er der kun etableret én indkørsel til lokalplanområdet, som er ved Vandværket. Derudover er det muligt for landbrugsmaskiner mm at køre ind til marken i lokalplanområdets sydvestlige hjørne mellem den lave beplantning og skovarealet ved Vinderupvej.

Omgivelserne

Lokalplanområdet bliver den østlige afgrænsning af Ejsing. Det ligger mellem det åbne land med dyrkede landbrugsjorder og et parcelhuskvarter.

Fra lokalplanområdets nordvestlige hjørne er der udsigt til Ejsing kirke og Ejsing Egebjerg hallen. Herfra kan man også se Ejsings nordøstligste parcelhusgrunde og dyrkede marker.

Udsigten mod øst er præget af marker og læhegn, men Rose Poultry kan skimtes bag træerne.

Når man kører mod Ejsing, fra hovedvejen via Vinderupvej, ses lokalplanområdets beplantning tydeligt. Beplantningen er med til at definere en grøn afgrænsning af lokalplanområdet, så det ikke ses fra omgivelserne.

Det der præger landskabet ved Ejsing er tre store møller, der står syd for byen. Møllerne står syd for lokalplanområdet på den anden side af Vinderupvej. Møllernes højde gør, at de tydeligt ses fra lokalplanområdet og omegn.



Ejsing vandværk

Lokalplanens indhold

Disponering og anvendelse

Lokalplanen fastlægger, at det kommende varmegærk skal ligge i det nordøstlige hjørne lige nord for vandværket. Den resterende del af lokalplanområdet udlægges hovedsagligt til solvarmeanlæg.

Varmegærket består af en kedelcentral med biomassekedelanlæg, flislager, SRO-anlæg samt kontor og sanitetsfaciliteter. Lokalplanen fastlægger at varmegærket må have en skorsten som bliver minimum 17 meter høj.

Langs lokalplanområdets afgrænsning skal der plantes træer, så det kun er varmegærkets skorsten, der kan blive synlig fra omgivelserne. Ud mod det åbne land vil beplantningen fremstå som de læhegn der er karakteristiske i landskabet omkring Ejning. Langs vejen Østparken skal beplantningsbæltet være 10 meter bredt og fungere som en afskærmning over imod det eksisterende boligområde Østparken.

Lokalplanområdet inddeles i 3 delområder, for at sikre en bestemt placeringen af de enkelte anlæg.

Alt byggeri med undtagelse af vandværket, små tekniske bygninger samt eventuelle skure til dyr placeres i delområdet A, som ligger længst mod nord. Det er indenfor delområdet A fjernvarmegærket med de dertilhørende tekniske anlæg, værksted og administration placeres. Derudover etableres akkumulationstanken og oplagsplads- og parkeringsareal indenfor delområdet.

Delområde B er vandværkets grund, som ligger ca. midt i ved Østparken (vejnavn).



Vejen Østparken set fra Vinderupvej

Størstedelen af lokalplanområdet er delområde C, som er ca. 1,5 ha og ligger syd for delområde A og omkranser delområde B. Delområdet må benyttes til solvarmeanlæg, og der må placeres små tekniske bygninger, der er nødvendige for driften af området, samt skure til afgræssende dyr.

Solvarmeanlægget fører varme i rør, som indeholder vand med frostvæske og vandværkets boringer har en beskyttelseszone på 25 meter. Derfor må solvarmeanlæggets rør ikke nedgraves eller på anden måde etableres indenfor en radius af 25 meter fra vandværkets boringer.

Bebyggelse

Ny bebyggelse, i delområde A, skal placeres indenfor de to byggefelter, der er vist på kortbilag 2.

Indenfor delområde A må der etableres et fjernvarmeværk med produktions-, administrations- og lagerbygninger. Derudover må der opføres én minimum 17 meter og op til 20 meter høj skorsten samt én maksimum 15 meter høj akkumulationstank. Bygningerne må ikke opføres i mere end 2 etager og højden må ikke overstige 8,5 meter. Delområdets bebyggelsesprocent må ikke overstige 40%.

Vandværkets grund er bebygget, men lokalplanen sikrer, at bygningen kan udvides, hvis det bliver nødvendigt, så længe byggeprocenten ikke overstiger 20%.

Bebyggelsen i delområde C må udelukkende være mindre teknikbygninger, små redskabsbygninger o.l., som er nødvendige for solvarmeanlæggets drift. Der må også etableres skure til afgræssende dyr. Ellers må der placeres solvarmepaneller og –celler i rækker, som har en afstand på minimum 5 meter. Bebyggelsesprocenten for delområdet må ikke overstige 5.



Lokalplanområdet set fra nordvest

For at skabe en helhed i bygningerne, er der i lokalplanen stillet krav om bygningernes farve og tagmaterialer. Alle bygninger skal fremstå i grå, sort, røde farvenuancer eller dæmpede jordfarver. Materialerne må ikke have en glans over 30, det gælder dog ikke for solfangere og solceller der opsættes på bygninger. Solfanger og solceller skal dog være antirefleksbehandlede, så der undgås gener i form af reflekser og blink.

Tagene skal udføres med tegl, betonsten eller tagpap.

Skiltning

Virksomhedens navn og logo må opsættes på bygninger og ved indkørslen. Navn og logo på bygninger skal placeres, så de er under tagfoden og ikke rager ud over facaden. Skiltet må ikke fylde mere end 10 % af facadearealet.

Trafikale forhold

Varmeværket får vejadgang fra den sydlige del af Østparken. Ind- og udkørsel til området sker fra lokalplanområdets sydvestlige hjørne. Herfra føres vejen langs med lokalplanområdets sydlige og østlige grænse op til varmeværket og oplagspladsen, der er placeret i lokalplanområdets nordlige del. Vejen skal være minimum 6 meter bred med fast belægning.

Lokalplanen ændrer ikke vejadgangen til vandværket.

Beplantning

Hele lokalplanområdet får en afskærmende beplantning. Det sker ved at bevare læhegnet langs det østlige skel og den sydlige afgrænsning af lokalplanområdet. Derudover stilles der krav om et 10 meter bredt beplantningsbælte langs Østparken og minimum én træække langs den nordlige afgrænsning af lokalplanområdet.



Varmeværkets vejadgang kommer her

Forhold til anden planlægning

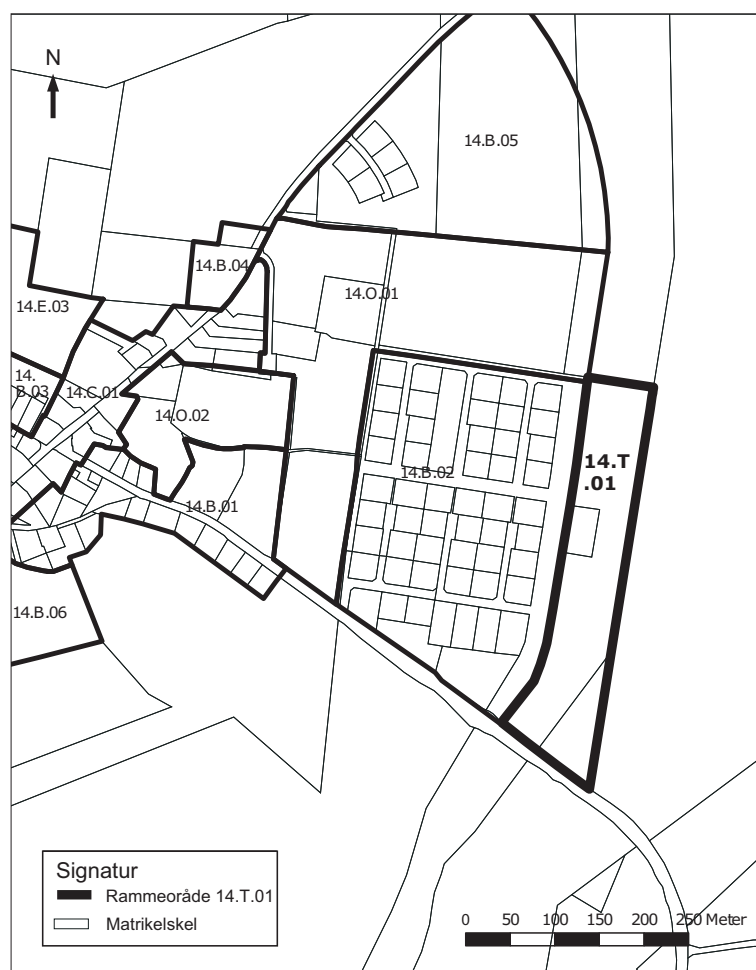
Kommuneplanen

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Holstebro Kommuneplan 2009 – 2021, da lokalplanområdet er omfattet af det åbne land. Derfor skal der udarbejdes et tillæg til kommuneplanen før der kan etableres et fjernvarmeverk og et solvarmeanlæg indenfor lokalplanområdet.

For at bringe lokalplanen i overensstemmelse med Kommuneplanen er der udarbejdet et tillæg nr. 24.

Kommuneplantillæg nr. 24 omfatter udover lokalplanområdet også et mindre skovareal der ligger lige syd for lokalplanområdet. Skovarealet er med i kommuneplantillægget for at sikre en grøn overgang fra landskabet til Ejning og sammenhæng med det grønne areal lige syd for Østparkens parcelhusgrunde.

Med kommuneplantillæg nr. 24 overføres arealer fra det åbne land, til et område med tekniske formål (Rammeområde 14.T.01).



Her ses rammeområde 14.T.01

Kommuneplantillæg nr. 24 har følgende rammebestemmelser for området:

Anvendelse:

Tekniske formål

Bebyggelsens/anlæggets karakter:

Fjernvarmeværk, vandværk og solvarmeanlæg.

Bebyggelsesprocent:

Højst 10%

Etageantal:

Højst 1 etager

Bygningshøjde:

Højst 8,5 meter – der må dog opføres en skorsten med en maksimal højde på 25 meter samt en akkumuleringsstank med en maksimal højde på 15 meter.

Nuværende zoneforhold:

Landzone

Fremtidigt zoneforhold:

Byzone

Lokalplan/byplanvedtægt:

Lokalplan nr. 1092

Andet:

Området overføres fra landzone til byzone med lokalplan nr. 1092.
Området skal have en afskærmende beplantning.

Vedtagelsen af lokalplan nr. 1092 forudsætter at byrådets vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 24, da der skal være overensstemmelse mellem kommuneplanen og lokalplanen.

Zoneforhold

I dag ligger hele lokalplanområdet i landzone, men med vedtagelsen af denne lokalplan overføres området til byzone.

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdet er omfattet af Vandforsyningsplan 2010 – 2021 for Holstebro Kommune. Lokalplanområdet forsynes med vand fra Ejning Vandværk.

Spildevandsplan

Størstedelen af lokalplanområdet er ikke omfattet af Holstebro Kommunes spildevandsplan 2011 - 2016.

Det er kun vandværket der er omfattet af spildevandsplanen. Vandværksgrunden er udlagt som separatkloakeret område (kloakeret til spildevand og vejvand).

Da fjernvarmeværket ikke er med i spildevandsplanen kræver det at der udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen. Holstebro Kommune har igangsat udarbejdelsen af et tillæg til spildevandsplanen, hvor området vil blive separatkloakeret.

Da området er separatkloakeret skal håndtering af regnvand ske på egen grund.

Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger i et område hvor der er drikkevandsinteresser. Lokalplanens bestemmelser er ikke i strid med beskyttelsen af grundvandet i området. Inden for lokalplanområdet må der ikke foregå aktiviteter der kan true grundvandet.

Varmeforsyning

Den høje varmepris i Ejsing skyldes, at Ejsing Fjernvarmeforsyning A.m.b.a. i dag køber varmen fra fjerkræsslagteriet Rose Poultry, derfor er der et ønske om at skifte til et billigere brændsel ved etablering af et 1 MW biomasse kedelanlæg.

Ifølge varmemforsyningsplanen er der fjernvarmeforsyning i størstedelen af Ejsing

Den vestlige del af lokalplanområdet langs Østparken der er dækket af forsyningsområdet. Lokalplanen stiller krav om, at ny bebyggelse har tilslutningspligt til kollektiv varmemforsyning fra Ejsing Fjernvarmeforsyning.



Lokalplanområdet, vindmøllerne, Ejsing og Kirken set fra nord

Aftaleområde ved kirker: Kirkezone II

I 1980'erne aftalte amtet, kommunerne og kirkelige myndigheder, at lægge beskyttelsesområder omkring kirker. Kirkezoner er en aftale mellem det tidligere Ringkøbing Amt, kommunerne og de kirkelige myndigheder om beskyttelseszoner ved landsbykirker.

Områderne er delt i tre grader af beskyttelse, jo nærmere kirkerne desto mere beskyttelse. Med beskyttelseszonerne undgås byggeri og tilplantning der skæmmes kirkerne og deres omgivelser.

Lokalplanområdet ligger indenfor Kirkezone II. Det betyder at ny bebyggelse skal tage størst mulig hensyn til kirken og at bygningshøjde maksimalt må være 8,5 meter.

Da der allerede er eksisterende bebyggelse og beplantning mellem kirken og fjernvarmeværket vil det ikke betyde noget at der etableres beplantning omkring fjernvarmeværket og solvarmeanlægget. De elementer der kan være markante i landskabet er derfor kun akkumulationstanken og den 20 meter høje skorsten.

Syd for lokalplanområdet står tre vindmøller, som sammen med kirken præger landskabsbilledet omkring Ejsing. Vindmøllerne er mere markante end den kommende skorsten og akkumulationstanken vil blive, derfor vil de ikke skæmme Ejsing kirke ligeså meget som møllerne, når landsbyen betragtes fra nord og syd. Set fra vest vil skorstenen og akkumulationstanken ligge i baggrunden i forhold til kirken og derfor ikke skæmme for kirken. Fra øst og hovedvejen er området præget af fjerkræslagteriets skorstene og der er flere læhegn med høj beplantning, som gør at skorstenen og akkumulationstanken ikke vil komme til at skæmme yderligere for kirken.



Vindmøller

Ejsing Kirke

Derfor vurderes det ikke at fjernvarmeværket og solvarmeanlægget vil have indflydelse på kirkens omgivelser og på hvordan kirken betragtes som en del af det samlede landskabsbillede.

Miljøvurdering

Byrådet har besluttet, at der ikke skal gennemføres yderligere miljømæssige vurderinger af lokalplanen end den, der fremgår af nærværende redegørelse. Beslutningen er truffet på baggrund af en gennemgang af lokalplanens mulige miljøpåvirkninger. Der er under denne gennemgang ikke afdækket betydelige, utilsigtede miljøpåvirkninger.

Afgørelsen er truffet i henhold til § 4, stk. 1, i lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbekendtgørelse nr. 936 af 24. september 2009).

Lokalplanens gennemførelse

Der er et ønske om at Ejning fjernvarmeværk bliver opført i slutningen af 2013, mens solvarmeværket og akkumulationsstanken først vil blive etableret senere.

Arealet til solvarmeanlægget er med i lokalplanen for at tage højde for en langsigtet planlægning og for at fremtidssikre arealet til det konkrete formål. Dermed bliver der også en sammenhæng i planlægningen af fjernvarmeværket og solvarmeanlægget.

Efter en endelig vedtagelse af lokalplan 1092 og det tilhørende kommuneplantillæg kan området bygges modnes. Ejning Fjernvarmeforsyning A.m.b.a. ønsker at påbegynde bygges modningen og opførelsen af varmeværket straks efter vedtagelsen af lokalplanen.



Møllerne set fra lokalplanområdets vejadgang

På sigt vil solvarmeanlægget så blive etableret. Der er en forventning om at solvarmeværket kan dække 20 – 25% af årsproduktionen så derfor vil akkumulationstanken blive opført sammen med varmeværket eller kort tid efter.

Tilladelser efter anden lovgivning

Landbrugspligt

Der er pålagt landbrugspligt i området. Der må ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold i området, før jordbrugskommissionen har meddelt ophævelse af landbrugspligten.

Fortidsminder

Gøres der under jordarbejde fund af fortidsminder, skal den del af arbejdet, der berører fundet, straks indstilles og Holstebro Museum underrettes - jf. Museumslovens § 27 stk. 2.

Jordforurening

Der er ikke kendskab til, at der indenfor lokalplanområdet er deponeret affald eller sket forurening af jorden.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres tegn på jordforurening, skal arbejdet standses, og Teknik- og Miljø i Holstebro Kommune underrettes. Herefter vurderes det, om der skal fastsættes vilkår inden arbejdet kan genoptages. Der henvises til miljøbeskyttelseslovens §21 og jordforureningslovens §71.



*Østparken set fra lokalplanområdets nordvestlig hjørne
I baggrunden ses Ejning Kirke*

Servitutter

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

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er registreret flg. Tinglyste servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet.

Holstebro Kommune gør opmærksom på, at man ikke påtager sig ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten.

Matr.nr. 4r, Ejsing By, Ejsing.
Tinglyst: 24.03.1962.
Titel: Dok om afløbsledning.

Matr.nr. 4r, Ejsing By, Ejsing.
Tinglyst: 09.05.1978.
Titel: Dok om oversigt mv.
Påtaleberettiget: Holstebro Kommune.

Matr.nr. 4o og 4r begge Ejsing By, Ejsing.
Tinglyst: 09.06.1980.
Titel: Dok om bebyggelse, benyttelse mv., Vedr. 7D.
Påtaleberettiget: Holstebro Kommune.

Matr.nr. 4r, Ejsing By, Ejsing.
Tinglyst: 02.11.1984.
Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.
Påtaleberettiget: Holstebro Kommune.



Vejen Østparken set fra nord

Matr.nr. 4r, Ejsing By, Ejsing.
Tinglyst: 02.10.1987.
Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv., Vedr. 3T, 5M.
Påtaleberettiget: I/S Ejsing Vandværk.

Matr.nr. 4r, Ejsing By, Ejsing.
Tinglyst: 28.06.1989.
Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv. Vedr. evt. 1l.
Påtaleberettiget: I/S Ejsing Vandværk.

Matr.nr. 4r, Ejsing By, Ejsing.
Tinglyst: 07.09.1995.
Titel: Dok om fjernvarme/anlæg mv., Vedr. 4A, 4R, 4S.
Påtaleberettiget: Ejsing Fjernvarmeforsyning A.m.b.A.

Matr.nr. 4r, Ejsing By, Ejsing.
Tinglyst: 25.04.1996.
Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv., vedr. 4C.
Påtaleberettiget: Vinderup Fjerkræslagteri a/s og Kystinspektoratet.



Mrkvej langs lokalplanområdets østlige afgrænsning

Behandling af indsigelser

Forslaget til lokalplanen har været i 8 ugers offentlig høring fra den 24.06.2013 til den 19.08.2013. I forbindelse med høringsperioden er der kommet 3 bemærkninger. Det er fra Ejning menighedsråd, Vestforsyning og EnergiMidt.

Ejning menighedsråd er kommet med en bemærkning om, at de ikke har noget at indvende til planen, men bakker op om byggeriet.

Vestforsyning A/S kommet med bemærkninger om at området ligger udenfor Vestforsyning Vands forsyningsområde, Vestforsyning Varmes forsyningsområde og Vestforsyning Nets forsyningsområde samt, at der skal etableres spildevandsledning, stik og opkræves tilslutningsbidrag. Derudover gør de opmærksom på at arealet ikke er med i den gældende spildevandsplan. På nuværende tidspunkt er Tillæg nr. 2 til Holstebro Kommunes spildevandsplan 2011-2016 i offentlig høring. I høringsperioden er der kommet en indsigelse om at tage varmegæret med i planen. Det forventes at varmegæret er med når tillæg nr. 2 vedtages.

Da Lokalplanområdet forsynes fra Ejning vandværk medfører de fremsendte bemærkninger ikke ændringer af lokalplanens indhold.

EnergiMidt gør opmærksom på at der er eksisterende elanlæg og fiberbredbåndsrør langs Østparkens østlige vejskel og at flytning eller omlægning af elanlægget og fiberbåndsrørene skal betales af den nye ejer der kommer øst for Østparken.

Derfor suppleres § 7 stk. 2 med et krav om at der er en afstand på 5 meter fra træerne til elanlæg og fiberbredbåndsrør.

Lokalplan nr. 1092

Område til varmekværk og vandværk ved Østparken, Ejning.

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 beskrevne område.

§ 1. Formål

Stk. 1. Lokalplanens formål er at sikre

- at områdets anvendelse fastlægges til teknisk forsyning i form af fjernvarmekværk, vandværk samt solvarmeanlæg med tilhørende akkumulationstank.
- at muliggøre etablering og opførsel af et fjernvarmekværk med tilhørende tekniske anlæg, kontor og værksted og lignende.
- at muliggøre etableringen af et solvarmeanlæg med tilhørende akkumulationstank samt teknisk byggeri og anlæg, der er nødvendige for anlæggets drift,
- at sikre at området vejforsynes fra Østparken
- at opretholde den afskærmende beplantning mod både Østparken og det åbne land.
- at sikre udlæg af arealer til beplantningsbælter langs lokalplanområdets nordlige og østlige afgrænsning.

§ 2. Område

Stk. 1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter matrikelnumrene 4o og del af 4r alle Ejning by, Ejning samt alle matrikler, der efter den 7. marts 2013 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Stk. 2 Lokalplanområdet opdeles i delområde A (fjernvarmekværk), B (vandværk), C (solvarmeanlæg) og D (skovareal) som vist på kortbilag 1.

Stk. 3 Ved lokalplanens offentlige bekendtgørelse overføres lokalplanområdet, der er vist på kortbilag 1, fra landzone til byzone.

§ 3. Anvendelse

Generelt

Stk. 1 Lokalplanområdet må kun anvendes til fjernvarmekværk, vandværk og solvarmeanlæg.

Stk. 2 Området må kun anvendes til formål, der ikke eller kun i ubetydelig grad medfører gener i form af støj, lugt eller luftforurening.

Delområde A

Stk. 3 Delområde A må kun anvendes til fjernvarmeværk med de dertilhørende drifts-, administrations og personalefaciliteter.

Området må derudover anvendes til veje, parkering og oplag til brug for driften af fjernvarmeværket.

Der må også opføres en akkumulationstank indenfor delområdet.

Delområde B

Stk. 4 Området må kun anvendes til vandværk med de dertilhørende faciliteter og boringer.

Delområde C

Stk. 5 Området må kun anvendes til tekniske anlæg i form af et solvarmeanlæg med solceller og/eller solvarmepaneller samt de tilhørende tekniske installationer og faciliteter.

Indenfor området må der være jordbrugsmæssig drift ved afgræsning og naturpleje.

Stk. 6 Der må etableres dyrefolde, så arealet med solceller og solvarmepaneller kan afgræsses.

§ 4 Udstykning

Stk. 1 Udstykning skal ske efter den retningsgivende udstykningsplan vist på kortbilag 2. Skellene følger delområdernes afgrænsning.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

Generelt

Stk. 1 Inden for området kan etableres de nødvendige tekniske anlæg til områdets forsyning, fx transformerstationer o.l. såfremt anlæggene placeres og udformes under hensyntagen til helhedsindtrykket og omgivelserne.

Stk. 2 Ny bebyggelse skal hovedsagligt opføres i den nordlige del af lokalplanområdet. Delområde B er dog undtaget fra denne bestemmelse.

Delområde A

Stk. 3 Bebyggelse skal placeres inden for de på kortbilag 2 skitserede byggefelt. Byggefelt 1 er 15 X 15 meter og byggefelt 2 er 40 X 35 meter. De to byggefelt er sammenhængene mod nordvest. Byggefelterne er placeret 12 meter fra det vestlige skel over mod Østparken, 8 – 25 meter fra det nordlige skel og 22 meter fra det østlige skel.

Stk. 4 Ny bebyggelse må opføres i op til 2 etager. Bebyggelsens højde må ikke overskride 8,5 meter målt fra terræn.

Skorstenen, akkumulationstanken o.l. er dog undtaget af højdebegrænsningen.

Stk. 5 Indenfor byggefelt 1 kan der opføres en akkumuleringsringstank i op til 15 meter målt fra det eksisterende terræn. Tanken må maksimalt have en diameter på 10 meter.

Stk. 6 Indenfor byggefelt 2 må der opføres bygninger til produktion, lager og administration samt én skorsten.

Skorstenens højde må ikke overstige 20 meter.

Stk. 7 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40%.

Delområde B

Stk. 8 Nyt byggeri skal opføres i røde teglsten så det er i harmoni med den eksisterende bygning.

Stk. 9 Bygningshøjden må ikke overstige 6,5 meter.

Stk. 10 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 20%.

Delområde C

Stk. 11 Det på kortbilag 2 skraverede areal reserveres til solfangere men med mulighed for at indpasse sekundære bygninger som redskabsbygninger, mindre teknikbygninger o.l. til driften af solvarmeanlægget

Stk. 12 Der kan etableres solfangere med et samlet berørt areal på maksimalt 1 ha. Solcelle- og solvarmepanelerne må maksimalt være 2,5 meter høje målt fra det eksisterende terræn.

Rækkerne med solvarmepaneler og -celler placeres med en indbyrdes afstand på 5 meter.

Stk. 13 Der kan etableres en mindre overdækning eller et skur til får og/eller geder.

Stk. 14 Bygningshøjden må ikke overstige 6,5 meter.

Stk. 15 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 5%.

Stk. 16 Ny bebyggelse i lokalplanområdet skal tilsluttes det offentlige kloaknet. Tagvand og ikke-forurenede overfladevand skal håndteres på egen grund.

Stk. 17 Ny bebyggelse i delområde A skal varmforsynes med procesvarme fra selve fjernvarmeanlægget.

Der kan desuden suppleres med vedvarende energi i form af solpaneler på bygninger og terræn, såfremt anlæggene indpasses under hensyntagen til blandt andet bygningens arkitektoniske udtryk og ikke giver anledning til refleksioner.

§ 6 Bebyggelsens udseende og skiltning

Stk. 1 Til udvendige bygningssider - herunder tagflader, skorstene, aftrækskanaler, tekniske anlæg m.m. - må der ikke benyttes blanke eller reflekterede materialer med en glans over 30.

Farverne skal holdes i røde nuancer, dæmpede jordfarver, grå eller sort.

Stk. 2 Tage skal udføres i tegl, betontagsten eller tagpap.

Stk. 3 Solfangerne skal antirefleksbehandles, således at der ikke opstår refleksgener for omkringboende eller forbipasserende.

Stk. 4 Solfangere og solceller må opsættes på bygninger og anlæg såfremt de indpasses i de eksisterende bygningers overflader og er antirefleksbehandlede.

Ved etablering af anlæg til indvinding af solenergi på bygningers tage, hvor taget har en hældning på 10 grader eller mere, skal anlægget placeres med samme hældning som taget.

Stk. 5 Tekniske installationer som ventilationsanlæg, solfangere og lignende skal skjules eller indgå som en naturlig del af bebyggelsens arkitektur.

Skiltning

Stk. 6 Skiltning kan tillades i form af virksomhedens navn/logo på bygninger og ved indkørsel. Skilte må ikke opsættes over tagfod eller rage ud over bygningsfacaden.

Stk. 7 Skiltning på facade skal ske med løse bogstaver/logo placeret plant på bygningen.

Stk. 8 Facadeskilte må maks. have en udstrækning, der svarer til 10 % af facadearealet.

Stk. 9 Der må ikke opstilles flagstænger i lokalplanområdet i forbindelse med reklamering.

§ 7 Ubebyggede arealer

Stk. 1 Langs områdets nordlige afgrænsning skal der etableres et afskærmende beplantningsbælte, bestående af 1 række egnstypiske buske og træer.

Placeringen af plantebæltet er vist på bilag 2.

Stk. 2 Langs vejen Østparken skal der etableres et afskærmende beplantningsbælte, bestående af minimum 1 række egnstypiske buske og træer.

Beplantningsbæltet skal være 10 meter bredt og må ikke etableres i en afstand af 5 meter fra eksisterende lednings- og røranlæg.

Beplantningsbæltet må gennembyrdes af vejadgangen og tilhørende oversigtsarealer.

Beplantningsbæltet skal til enhver tid vedligeholdes som et tætsluttende hegn.

Placeringen af plantebæltet er vist på bilag 2.

Stk. 3 en del af det 10 meter brede beplantningsbælte er undtaget fra § 7 Stk. 2 fordi der på en strækning fra Ejning Vandværk og mod nord er nedgravet en vandledning.

Arealet over Vandledningen og inden for et bælte på 2,0 m på hver side af ledningsmidten, må ikke bebygges eller beplantes med træer med dybtgående rødder, ligesom der heller ikke må foretages afgravning eller påfyldning af jord uden vandværkets samtykke.

Stk. 4 Beplantningen, langs det østlige skel og den sydlige afgrænsning, skal bevares.

Stk. 5 Beplantningen langs lokalplanområdets afgrænsning kan suppleres med et op til 2 m højt trådhegn på indersiden af plantebælterne. Trådhegnet må ikke være højere end plantebæltet, når dette har nået den ønskede højde.

Beplantningen skal til enhver tid vedligeholdes som et tætsluttende hegn.

Stk. 6 Kun nødvendige arealer til vej, sti, parkering, et mindre udendørs opholdsareal samt arealet indenfor byggefeltene og lignende må befæstes.

Øvrige ubebyggede og ikke-befæstede arealer henligger som græsarealer, eventuel med let beplantning.

Stk. 7 Arealer til brug for oplag skal anlægges med faste belægnings, således at der ikke kan forekomme nedsivning af forurenede stoffer til grundvandet.

Stk. 10 Der må holdes dyrehold (får og/eller geder) til nødvendig afgrænsning indenfor lokalplanområdet.

Stk. 11 Der må etableres trådhegn til indhegning af dyrehold. Trådhegnet må maksimalt være 1,8 meter højt.

Stk. 12 Der må ikke ske oplag eller henstilling af både, campingvogne og uindregistrerede køretøjer på ubebyggede arealer.

§ 8 Terrænregulering

Stk. 1 Der må ikke foretages terrænregulering ud over +/- 0,5 meter i forhold til det eksisterende terræn.

Til- og frakørselsramper er undtaget fra denne paragraf.

Stk. 2. Der må ikke foretages terrængregulering indenfor 1 meter fra vej, sti og naboskel.

§ 9 Veje og stier

Stk. 1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Østparken.

Der udlægges areal til veje og vejadgang til området som vist på kortbilag 2.

Vej A-A

Stk. 2 Vejen udlægges i en bredde på minimum 6 meter, som vist på kortbilag 2.

§ 10 Parkering

Stk. 1 Der skal anlægges det for driften nødvendige antal parkeringspladser

Stk. 2 Parkerings- lager- og læssepladser skal anlægges med fast belægning, så der ikke kan forekomme nedslivning af forurenede stoffer til grundvandet.

Stk. 3 Hver parkeringsplads skal være mindst 5 x 2,5 m plus tilstrækkeligt tilkørselsareal.

Stk. 4 Al parkering skal ske på egen grund.

§ 11 Ledningsanlæg og belysning

Stk. 1. Ledningsanlæg, herunder til belysning, må kun fremføres som jordkabler.

Stk. 2 Ledninger, kabler, rør og lignende skal fremføres under terræn.

Stk. 3 Der må kun etableres belysning i det omfang, det er nødvendigt for oplysning af arbejdsarealer ved fjernvarmeværket.

Armaturer til oplysning af arbejdsarealer må ikke være højere end 5 meter målt fra terræn. Lyskilden skal afskærmes og nedadrettes, så den ikke belyser arealer uden for lokalplanområdet.

Stk. 4 Den udendørs belysning må ikke virke generende for omgivelserne. Belysningen skal være dæmpet, hvis lyskilden er placeret, så det kan virke generende.

Stk. 5 Rør til solvarmeanlægget. må ikke nedgraves eller på anden måde etableres indenfor 25 meter fra vandværkets boringer.

§ 14 Betingelser for ibrugtagning

Stk. 1 Ny bebyggelse eller ændret anvendelse af et ubebygget areal må ikke tages i brug før den i § 7 nævnte beplantning er etableret.

Stk. 2 De i § 10 nævnte parkeringspladser skal være

etablerede inden ny bebyggelse må tages i brug.

§ 15. Lokalplanens retsvirkninger

Forslagets midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder efter planlovens § 17, stk. 1, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan der evt. efter planlovens § 17, stk. 2, opnås tilladelse til at udnytte en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 24.06.2013, og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil den 24.06.2014.

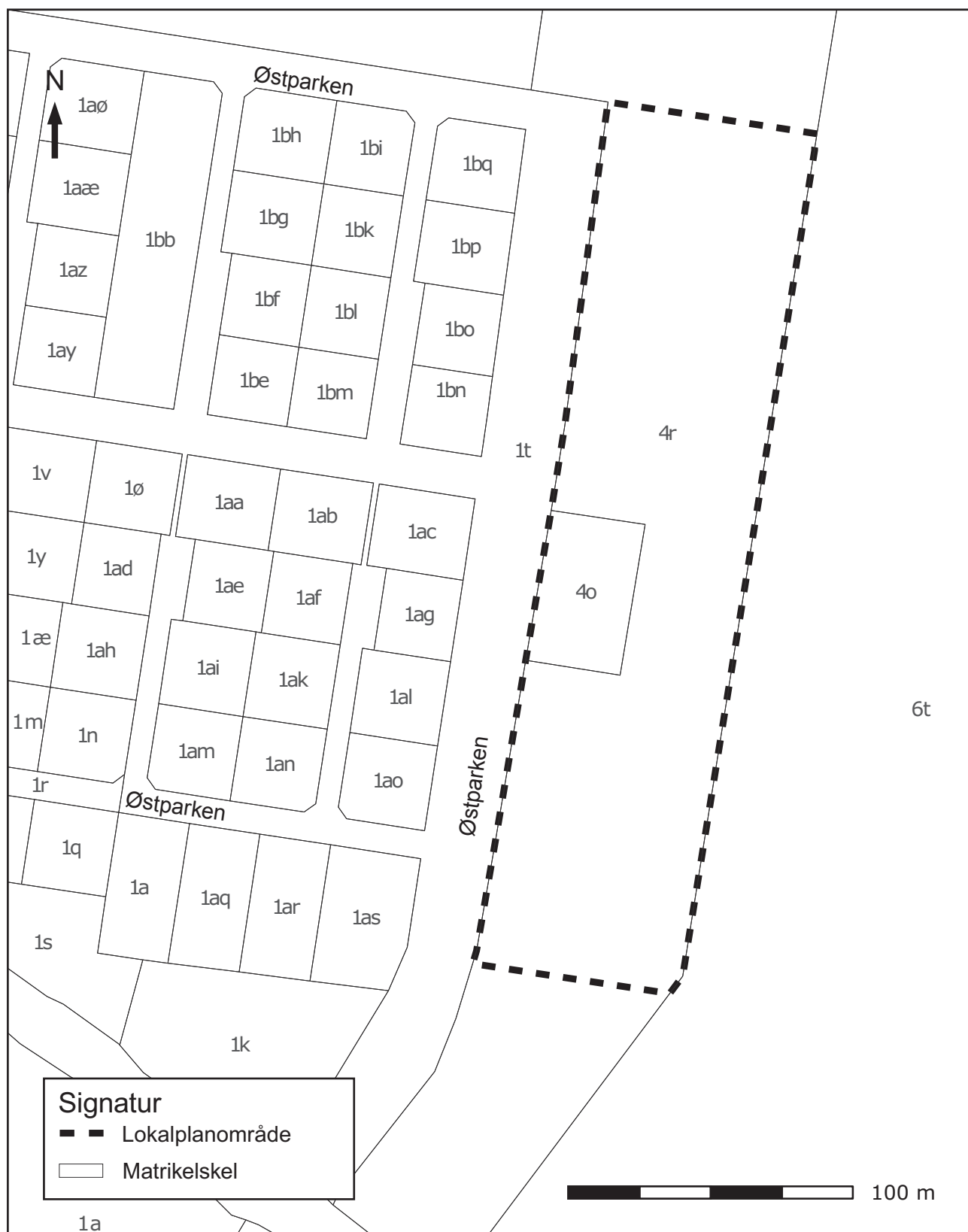
Lokalplanens retsvirkninger

Stk. 1. Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge planlovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

Stk. 2. Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan. Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl., medmindre Byrådet skønner at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens §§ 19 og 20).

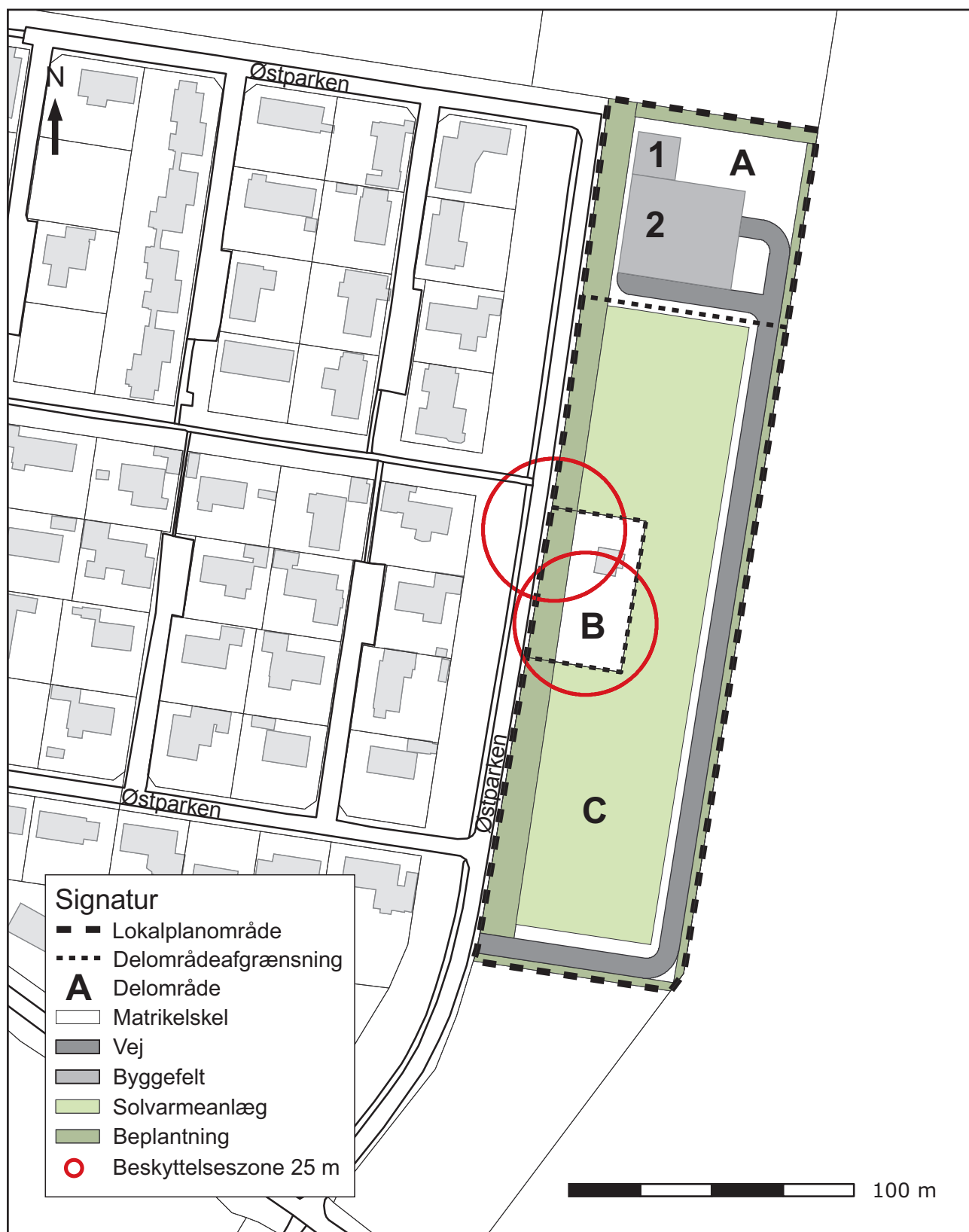
Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen er vedtaget af Holstebro Byråd den 17. september 2013.



Kortbilag 1

Lokalplanområdets afgrænsning



Kortbilag 2

Lokalplanområdets fremtidige opdeling og anvendelse



Kortbilag 3

Vejledende illustrationsplan

Udarbejdet af Hvam Arkitekter og Ingeniører