



***Rammer for vindmølleområder
Kommuneplan
2005-2016***

Rammer for lokalplanlægningen

Kommuneplanen 2005-2016 indeholder følgende dele:

- Planstrategi
- Hovedstruktur
- Rammer for Dalmoseområdet
- Rammer for Flakkebjergområdet
- Rammer for Slots Bjergbyområdet
- Rammer for Sørbymagleområdet
- Rammer for det åbne land
- Rammer for erhvervsområder
- Rammer for vindmølleområder
- Trafikpolitik for hele kommunen
- Landdistriktspolitik for hele kommunen
- Naturpolitik for hele kommunen
- Generel bevaringsvejledning
- Redegørelse

De enkelte rammedele uddyber og supplerer kommuneplanens hovedstruktur og fastlægger bygge- og anvendelsesmulighederne i de enkelte dele af kommunen.

Rammebestemmelserne er grundlaget for den fremtidige lokalplanlægning. Hvis Kommunalbestyrelsen på et tidspunkt ønsker at udarbejde en lokalplan, som ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser, skal disse ændres. Det kan kun ske ved, at der udarbejdes et tillæg til kommuneplanen. Tillægget skal offentliggøres i mindst 8 uger, hvor borgere, myndigheder m.fl. har mulighed for at fremsætte indsigelser mv. mod kommuneplantillægget.

Ved større og væsentlige ændringer af kommuneplanen skal Kommunalbestyrelsen før udarbejdelsen af et forslag, indkalde ideer, forslag mv. til brug ved planlægningsarbejdet. Kommunalbestyrelsen kan undlade at indkalde forslag mv. ved mindre ændringer i kommuneplanens rammedel, der ikke strider mod planens hovedprincipper samt ved uvæsentlige ændringer i planens hovedstruktur.

Der er udarbejdet forskellige kortbilag for de enkelte områder. Kortbilagene viser de muligheder og begrænsninger der er gældende for de enkelte områder.

Rammer for lokalplanlægningen.....	2
<i>Rammebestemmelser for hele kommunen ..</i> Fejl! Bogmærke er ikke defineret.	
Enkelte områdetyper	7
Vindmølleplanlægning	8
Vindmølleområde Dalmose	8
Kort 1 – Vindmølleområde Dalmose	9
Vindmølleområde Fårdrup	10
Kort 2 – Vindmølleområde Fårdrup.....	11
Vindmølleområde Slots Bjergby	12
Kort 3 – Vindmølleområde Slots Bjergby	13
Husstandsmøller	14

Rammebestemmelser for hele kommunen

Der fastlægges herved følgende generelle rammer for alle lokalplaner, der udarbejdes i Hashøj Kommune, jf. § 11 i lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002:

- a. Udbygningen af boligarealerne skal ske i den rækkefølge der er beskrevet under det enkelte lokalområde. Der er ingen rækkefølgebestemmelser mellem lokalområderne. Det skal sikres at der kan opføres mindst 200 nye boliger i planperiode. Der er udlagt arealer til væsentlig mere end 200 boliger.
- b. I kommuncetret Dalmose kan der planlægges for butikker med et bruttoetageareal for de enkelte butikker på indtil 3.000 m² for dagligvarebutikker og 1.000 m² for udvalgswarebutikker. I lokalcentret Sørbymagle kan der planlægges for butikker med et bruttoetageareal for de enkelte butikker på indtil 1.500 m² for dagligvarebutikker og 500 m² for udvalgswarebutikker. Uden for detailhandelsområderne i Dalmose og Sørbymagle kan der planlægges for lokale dagligvare- og udvalgswarebutikker med et maksimalt bruttoetageareal på indtil henholdsvis 500 m² og 200 m².
- c. Der kan i Dalmose, Flakkebjerg og Sørbymagle byområder samt i Slots Bjergby erhvervsområde planlægges for butikker til særligt pladskrævende varegrupper (fx biler, landbrugsmaskiner, tømmerhandel) med et bruttoetageareal på indtil 1.500 m². Der kan i tilknytning til produktionslokaler/driftsbygninger planlægges for butikker til virksomheders salg af egne produkter. Salgsarealet må ikke overstige 200 m². Etablering af detailhandelsenheder skal i øvrigt ske i henhold til rammebestemmelserne for det enkelte område.
- d. Offentlig service, der betjener kommunen som helhed, skal primært placeres i Dalmose, Sørbymagle, Flakkebjerg eller Slots Bjergby.
- e. I landsbyerne kan der udstykkes nye parceller indenfor de områder, der fremgår af kortet "Byggemuligheder" for den enkelte landsby. Der kan udstykkes grunde i følgende 2 kategorier:
 1. Boliggrund
 - ⇒ 700 m² til 3.000 m²
 - ⇒ Må bebyggelse med 25 % og max. 250 m² beboelse
 - ⇒ Der må ikke holdes hov- og klovbærende dyr
 2. Jordbrugparcel
 - ⇒ 3.000 m² til 10.000 m²
 - ⇒ Må bebyggelse med 25 % og max. 250 m² beboelse og max. 250 m² til erhverv eller i forbindelse med dyrehold
 - ⇒ Der må holdes ikke-erhvervsmæssigt dyrehold
- f. Bygninger, der ikke længere er nødvendige for driften af en landbrugsejendom kan tages i brug til håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker og en bolig. Der kan kun etableres en bolig pr. landbrugsejendom.
- g. Ferielejligheder/-værelser kan indrettes i eksisterende bygninger på baggrund af en konkret vurdering, der omfatter beskyttelses- og planlægningshensyn. I tiloversblevne bygninger på landbrugsejendomme kan der etableres indtil 10 ferielejligheder/værelser (maksimalt 20 sengepladser) og op til 2 ferielejligheder.

der/værelser (maksimalt 8 sengepladser) i ledige bygninger på andre ejendomme. Skov- og Naturstyrelsen skal give udlejningstilladelse i hvert enkelt tilfælde.

- h. Der skal foretages arkæologisk vurdering af ethvert areal i kommune, der skal anvendes til byggeri eller lignende.
- i. I forbindelse med etablering af boliger, institutioner eller anden følsom arealanvendelse skal der foretages en historisk og teknisk vurdering af arealer, hvor der muligvis kan forekomme forurening som følge af tidligere virksomhedsaktiviteter, jf. lov om jordforurening.
- j. Grænsen mellem det åbne land og byzonearealer samt grænsen mellem byzonearealer og større indfaldsveje skal normalt markeres med beplantning.
- k. Vandforsyning sker i henhold til gældende vandforsyningsplan.
- l. Spildevandsudledning sker i henhold til gældende spildevandsplan.
- m. I Dalmose by og Flakkebjerg by samt området ud til Statens Planteværnsforsøg er der tilslutnings- og forblivelsespligt til kraftvarme.
- n. Sørbymagle by og Slots Bjergby by er traditionelt varmforsynet med naturgas.
- o. Der skal tages hensyn til arealreservationer til naturgastransmissionsledninger, fordelingsledninger for naturgas, højspændingsledninger samt vejanlæg. Reservationerne fremgår af regionplanens kortmateriale – www.vestamt.dk samt af Hovedstrukturens kortbilag.
- p. Der er udpeget skovrejsningsområder ved Fårdrup Ellemose og langs stien mellem Dalmose og Flakkebjerg. Arealerne fremgår af regionplanens kortmateriale – www.vestamt.dk samt af Hovedstrukturens kortbilag.
- q. Der skal tages hensyn til de udpegede afgrænsede kulturmiljøer i kommunen. Områderne fremgår af regionplanens kortmateriale – www.vestamt.dk samt af Hovedstrukturens kortbilag.
- r. Aktiviteter i de udpegede kirkeomgivelser skal dels tage hensyn til de vigtige indkigspunkter til kirkerne, dels landsbyens mulighed for udvikling, således at de væsentlige oplevelser af landsbyens kirke ikke forringes og landsbyen ikke forhindres i udvikling. Kirkeomgivelserområderne fremgår af regionplanens kortmateriale – www.vestamt.dk samt af Hovedstrukturens kortbilag.
- s. Der må ikke udlægges arealer til støjfølsom anvendelse inden for støjkonsekvenszonen for Antvorskov Øvelsesplads samt inden for det militære område ved Fårdrup Ellemose. Områderne fremgår af regionplanens kortmateriale – www.vestamt.dk samt af Hovedstrukturens kortbilag.
- t. Ved placering af nye områder til miljøfølsom arealanvendelse skal miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for så vidt angår forureningsvirkninger i forhold til boligområder og enkeltboliger i og udenfor området (fx røg, støj, lugt) overholdes.

- u. Der skal tages hensyn til naturbeskyttelseslovens bestemmelser - specielt om beskyttede naturtyper, fredningskendelser og beskyttelseslinier. Alle former for indgreb i disse naturområder kræver andre myndigheder inddraget. Se beskrivelserne i afsnittet ”Forhold til overordnet planlægning og lovgivning.”
- v. Der må ikke placeres særligt grundvandstruende aktiviteter i områder med særlige drikkevandsinteresser.

Enkelte områdetyper

Hvert lokalområde indeholder nogle forskellige delområder, der har bogstavbetegnelser efter deres anvendelsestype. Bogstavbetegnelserne er følgende:

- B: Boligområde
- C: Centerområde
- D: Offentlige formål
- E: Erhvervsformål
- F: Fritidsformål
- V: Vindmølleområder

Udover bogstavbetegnelser er områderne nummererede inden for hvert lokalområde.

Eksempel: "Dalrose B3" betyder altså, at området ligger i Dalrose, og at det er boligområde nr. 3.

Vindmølleplanlægning

Der er udpeget 3 vindmølleområder i Hashøj Kommune – henholdsvis ved Dalmose, Fårdrup og Slots Bjergby. Disse områder er fuldt udbygget. Der vil således ikke kunne opsættes flere vindmøller i Hashøj Kommune. For de eksisterende møller gælder at totalhøjde og vingediameter ikke kan øges, idet det vil medføre gener for naboerne i form af støj.

Vindmøller

De eksisterende vindmøller må udskiftes nye vindmøller inden for de udpegede vindmølleområder V1 Dalmose, V3 Fårdrup og V3 Slots Bjergby (områder ved Dalmose, Fårdrup og Slots Bjergby). Der er dog stadig mulighed for at opstille husstandsmøller, jf. bestemmelserne om husstandsmøller side 11.

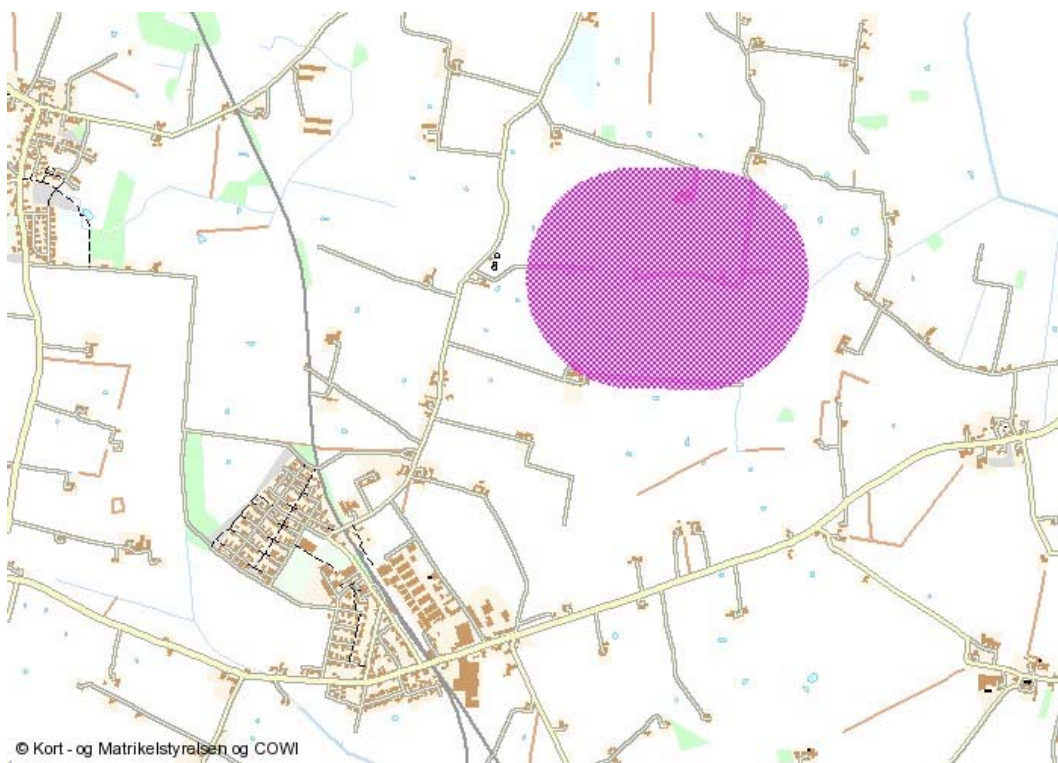
Vindmølleområde Dalmose

For område V1 Dalmose fastlægges følgende rammer:

- a. Områdets anvendelse fastlægges til jordbrugsformål med mulighed for opstilling af 3 vindmøller.
- b. Den enkelte vindmølle skal have størst mulig generatoreffekt.
- c. Vindmøllernes navhøjde må ikke overstige 45 meter.
- d. Vindmøllernes vingediameter må ikke overstige 45 meter. Vingerne skal være refleksfri, holdes i ensfarvede grå nuancer og dreje med uret.
- e. Alle vindmøller skal opføres med konisk rørtårn og holdes i ensfarvede grå nuancer.
- f. I øvrigt gælder kommuneplanens generelle rammebestemmelser, regionplanens bestemmelser og naturbeskyttelsesloven.
- g. Inden for samme rammeområde må kun opstilles vindmøller af samme type med hensyn til konstruktion, højde, vingediameter og farve. Møllerne skal have 3 vinger.
- h. Afstanden til nærmeste bolig skal være 10 gange navhøjden, dog mindst 300 meter.
- i. Møllerne skal opstilles på en ret linie med samme indbyrdes afstand, som maksimalt må være 5 gange navhøjde. Desuden skal navene flugte i en ret linie.
- j. Der kan i området opføres de fornødne bygninger til etablering af de tekniske installationer, der er nødvendige for driften af områdets vindmøller.
- k. Der kan i området etableres de nødvendige veje, for at sikre adgangen til vindmøllerne i forbindelse med service og vedligeholdelse.

- l. Det område, som er vist på kort 1, udlægges som konsekvensområde. I dette område må der ikke etableres støjfølsom arealanvendelse eller etableres forhold, som vil forringe området's vindforhold.
- m. Vindmøller, fundamenter, tekniske installationer m.v. skal fjernes uden udgift for det offentlige, når de har været ude af drift i et år.
- n. Områderne forbliver i landzone.

Kort 1 – Vindmølleområde Dalmose

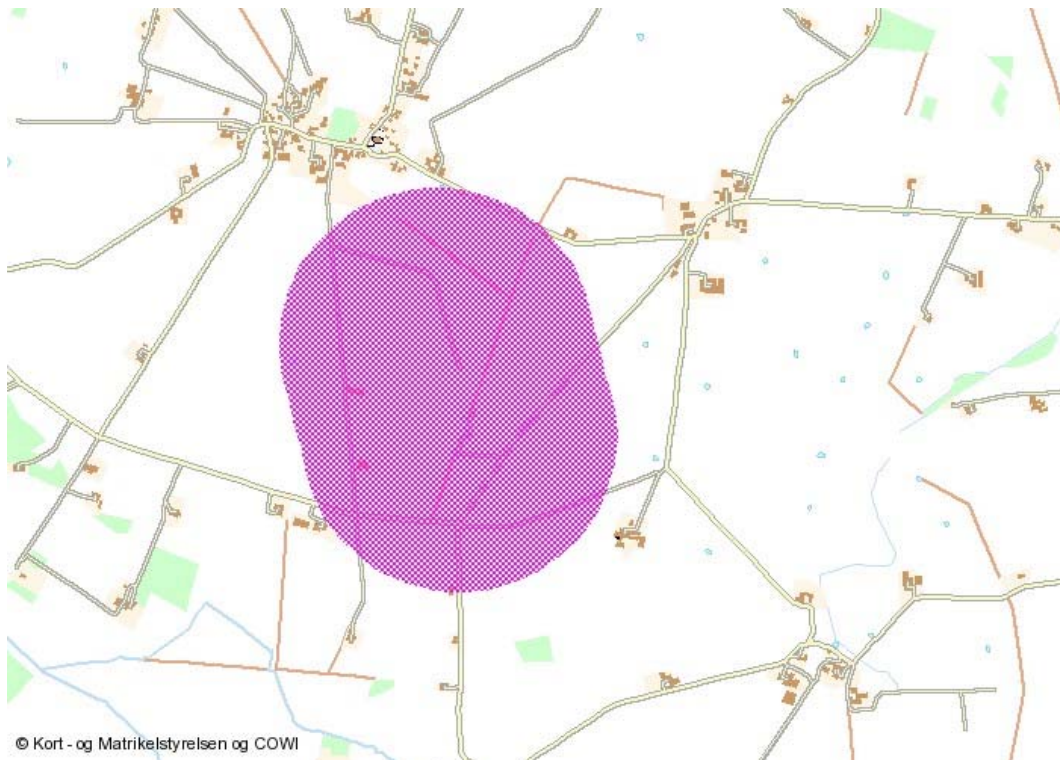


Vindmølleområde Fårdrup

For område V2 Fårdrup, som er udlagt til opstilling af vindmøller, fastlægges følgende rammer for lokalplanlægningen:

- a. Områdets anvendelse fastlægges til jordbrugsformål med mulighed for opstilling / udskiftning af 3 vindmøller. Placeringen af vindmøllerne skal tage størst mulig hensyn til den fortsatte landbrugsdrift.
- b. Den enkelte vindmølle skal have en størst mulig generatoreffekt.
- c. Vindmøllernes navhøjde må ikke overstige 35 meter.
- d. Vindmøllernes vingediameter må ikke overstige 35 meter. Vingerne skal være refleksfri, holdes i ensfarvede grå nuancer og dreje med uret (set med vindretningen).
- e. Alle vindmøller skal opføres med konisk rørtårn og holdes i ensfarvede grå nuancer.
- f. I øvrigt gælder kommuneplanens generelle rammebestemmelser, regionplanens bestemmelser og naturbeskyttelsesloven.
- g. Inden for samme rammeområde må kun opstilles vindmøller af samme type med hensyn til konstruktion, højde, vingediameter og farve. Møllerne skal være med 3 vinger.
- h. Afstanden til nærmeste bolig skal være 10 gange navhøjden, dog mindst 300 meter.
- i. Møllerne skal opstilles på en ret linie med samme indbyrdes afstand. Desuden skal navene flugte i en ret linie.
- j. Efter en konkret vurdering kan Kommunalbestyrelsen give dispensation til afstanden til mindre befærdede veje.
- k. Der kan i området opføres de fornødne bygninger til etablering af de tekniske installationer, der er nødvendige for driften af området vindmøller.
- l. Der kan i området etableres de nødvendige veje, for at sikre adgangen til vindmøllerne i forbindelse med service og vedligeholdelse.
- m. Det område, som er vist på kort 2, udlægges som konsekvensområde. I dette område må der ikke etableres støjfølsom arealanvendelse eller etableres forhold, som vil forringe området vindforhold.
- n. Vindmøller, fundamenter, tekniske installationer m.v. skal fjernes uden udgift for det offentlige, når de har været ude af drift i et år.
- o. Områderne forbliver i landzone.

Kort 2 – Vindmølleområde Fårdrup

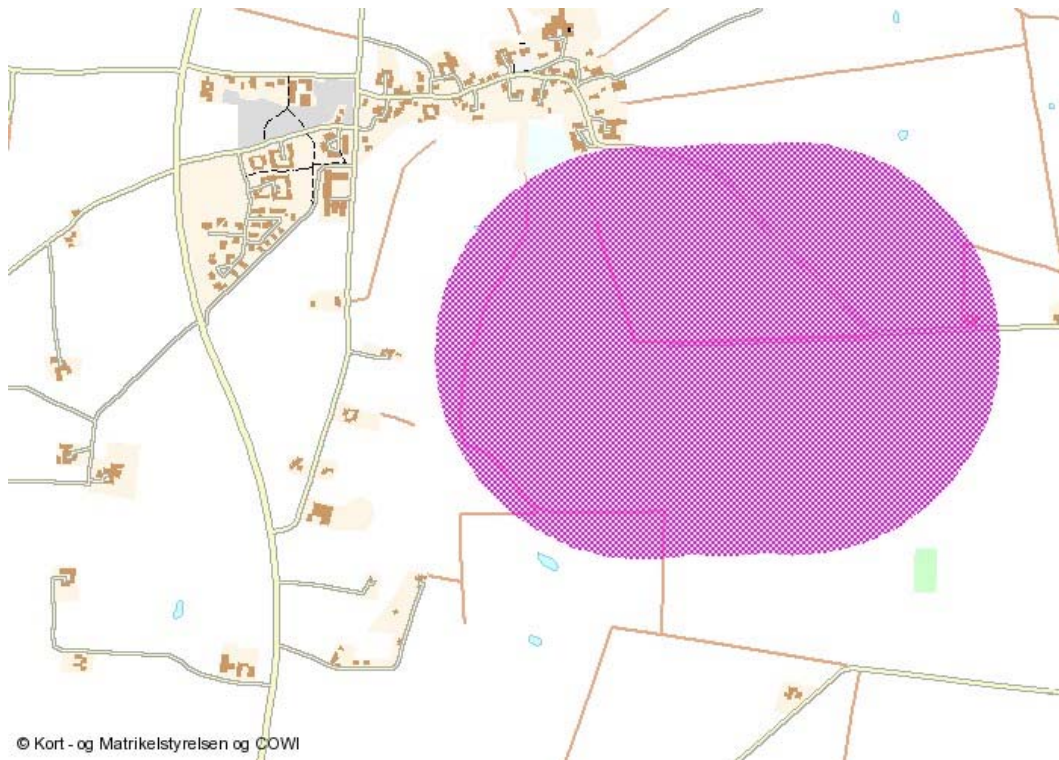


Vindmølleområde Slots Bjergby

For område V3 Slots Bjergby, som er udlagt til opstilling af vindmøller, fastlægges følgende rammer:

- a. Områdets anvendelse fastlægges til jordbrugsformål med mulighed for opstilling af 3 vindmøller.
- b. Den enkelte vindmølle skal have størst mulig generatoreffekt.
- c. Vindmøllernes navnhøjde må ikke overstige 45 meter.
- d. Vindmøllernes vingediameter må ikke overstige 45 meter. Vingerne skal være refleksfri, holdes i ensfarvede grå nuancer og dreje med uret (set med vindretningen).
- e. Alle vindmøller skal opføres med konisk rørtårn og holdes i ensfarvede grå nuancer.
- f. I øvrigt gælder kommuneplanens generelle rammebestemmelser, regionplanens bestemmelser og naturbeskyttelsesloven.
- g. Inden for samme rammeområde må kun opstilles vindmøller af samme type med hensyn til konstruktion, højde, vingediameter og farve. Møllerne skal være med 3 vinger.
- h. Afstanden til nærmeste bolig skal være 10 gange navnhøjden, dog mindst 300 meter.
- i. Møllerne skal opstilles på en ret linie med samme indbyrdes afstand, som maksimalt må være 5 gange navnhøjde. Desuden skal navene flugte i en ret linie.
- j. Der kan i området opføres de fornødne bygninger til etablering af de tekniske installationer, der er nødvendige for driften af områdets vindmøller.
- k. Der kan i området etableres de nødvendige veje, for at sikre adgangen til vindmøllerne i forbindelse med service og vedligeholdelse.
- l. Det område, som er vist på kort 2, udlægges som konsekvensområde. I dette område må der ikke etableres støjfølsom arealanvendelse eller etableres forhold, som vil forringe områdets vindforhold.
- m. Vindmøller, fundamenter, tekniske installationer m.v. skal fjernes uden udgift for det offentlige, når de har været ude af drift i et år.
- n. Områderne forbliver i landzone.

Kort 3 – Vindmølleområde Slots Bjergby



Husstandsmøller

Der fastlægges følgende rammer for opstilling af husstandsmøller:

- a. Der åbnes mulighed for at opstille husstandsmøller inden for regionplanens jordbrugsområde og landskabsområde.
- b. Navhøjden må ikke overstige 18 meter.
- c. Vingediameteren må maksimalt være på 11 meter.
- d. Vingerne skal være refleksfri, holdes i ensfarvede grå nuancer og dreje med uret (set med vindretningen).
- e. Alle husstandsmøller skal holdes i ensfarvede grå nuancer.
- f. Husstandsmøller skal opføres i umiddelbar tilknytning til den øvrige bebyggelse på ejendommen.
- g. Afstanden til nærmeste fremmede bolig skal være mindst 10 gange navhøjden. Af hensyn til sikkerheden skal afstanden til eksisterende og planlagte veje og jernbaner være mindst 25 meter. Der skal være en sikkerhedsafstand til eksisterende og planlagte højspændingsanlæg (> 50 kV) på minimum møllens totalhøjde. Afstanden til gasledninger (distributionsnet) skal være mindst 20 meter. Endelig må vindmøllerne ikke opstilles så radiokædeforbindelserne generes.
- h. I øvrigt gælder kommuneplanens generelle rammebestemmelser vedr. naturbeskyttelsesloven.
- i. Husstandsmøllerne, fundamenter, tekniske installationer m.v. skal fjernes uden udgift for det offentlige, når de har været ude af drift i et år.
- j. Husstandsmøllerne kan kun opstilles, hvis det er foreneligt med de natur- og kulturhistoriske interesser. Husstandsmøllerne skal indpasses under hensyn til landskabelige forhold.