



Lokalplan nr. 330

Etageboliger, Søndergade, Brødstrup

**VEDTAGET**

**Horsens Kommune**

## BAGGRUND & FORMÅL

### Hvad er en lokalplan?

Lokalplanen er det led i planlægningen, der udtrykker de konkrete rammer for realisering af de mål, der er indeholdt i kommunens overordnede planlægning - Kommuneplanen.

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, som fastlægger et områdes anvendelse, bebyggelsens omfang og placering, samt veje, stier, friarealer mv. inden for lokalplanens område. Ifølge Lov om planlægning kan Byrådet altid beslutte at tilvejebringe en lokalplan. Desuden siger loven, at Byrådet skal udarbejde en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder. Hensigten hermed er at sikre en sammenhæng i planlægningen. Inden Byrådet vedtager en lokalplan endeligt, offentliggøres et forslag til lokalplan i minimum 4 uger. Formålet med offentliggørelsen er, at borgerne skal kunne forholde sig til lokalplanen og eventuelt fremkomme med bemærkninger, ændringsforslag eller indsigelser.

Når Byrådet har behandlet borgernes synspunkter, kan lokalplanen vedtages endeligt, hvorefter den kan ses på [plansystemdk.dk](http://plansystemdk.dk) og får bindende virkning for grundejere og brugere i området.

En lokalplan hindrer ikke, at eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen består af bestemmelser, redegørelser og geografiske udpegninger.

Bestemmelserne udgør den lovmæssige del af planen, mens redegørelsen beskriver baggrund, formål med planen og uddyber hvad der menes med de enkelte bestemmelser.

Baggrunden for udarbejdelse af lokalplanen er, at en privat investor ønsker at udvikle et etageboligprojekt. Boligprojektet består af cirka 70 udlejningsboliger i op til 3 etager.

En af idéerne i projektet er, at en del af udlejningsboligerne samler sig i en form for bofællesskab. Lokalplanen giver derfor også mulighed for, at der kan opføres et fælleshus - fortrinsvis til brug for beboerne tilknyttet bofællesskabet, men som også kan anvendes af områdets øvrige beboere.

Området skal være attraktivt ved blandt andet, på terræn, at sikre udendørs grønne fællesarealer. For at understøtte dette vil en del af bebyggelsens parkeringsbehov blive etableret i konstruktion under terræn, så området ikke fremstår som befæstede parkeringsarealer. Området skal endvidere skabe en grøn stiforbindelse mellem bymidten (Søndergade) og Folkeparken og skoven vest herfor.

Sideløbende med udarbejdelse af nærværende lokalplan udarbejdes et kommuneplantillæg. Kommuneplantillægget skal udarbejdes, idet projektet ikke er i overensstemmelse med de eksisterende rammers bebyggelsesregulerende bestemmelser. Dette beskrives nærmere under afsnittet Forhold til anden planlægning, Kommuneplanen.

## BELIGGENHED & EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet ligger centralt i Brædstrup, som er den største af Horsens kommunes lokalcenterbyer. Området består af 2 matrikler (1 gx og 5 hf, Brædstrup by, Ring) og tilhørte og husede tidligere energiselskabet NRG1's administrationsbygninger. Området udgør et areal på cirka 1,2 ha eller 12.600 m<sup>2</sup>, og ligger mellem Søndergade og Bredesvej. Den største del af området er orienteret mod vest, Søndergade, som er "indfaldsvej" til Brædstrups bymidte. Mod nord og øst grænser området op mod eksisterende boligområde bestående af fritliggende enfamiliehuse, mens området mod syd grænser op til plejecentret, Søndergården.

De rekreative områder - Folkeparken og Ring Skov ligger i relativ kort afstand fra området mod nord og nordvest.

En del af lokalplanområdet er i Kommuneplan 2017 udpeget som støjfølsomt område i f.t. trafikstøj fra Søndergade. Der skal i forbindelse med lokalplanudarbejdelsen udarbejdes en støjrapport, der skal forholde sig til om der skal gøres tiltag i form af støjafskærmning, der kan sikre at miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj kan overholdes på udendørs opholdsarealer. Støjrapporten skal endvidere forholde sig til om der er konflikt mellem etablering af boliger og støj fra den nærliggende dagligvarebutik.



## LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan bygges cirka 70 boliger i lokalplanområdet.

Boligerne kan opføres i op til 3 etager med en bygningshøjde på op til 16 meter.

En del af boligerne bliver tilknyttet et bofællesskab og der vil i området også blive opført et fælleshus.

Det er meningen med lokalplanen, at der skabes attraktive grønne fælles opholdsarealer på terræn til beboerne. Parkering af personbiler kommer derfor i stort omfang til at foregå i et parkeringshus under terræn.

En sti gennem området skal sikre, at man nemt kan komme fra Søndergade til Folkeparken og Ring Skov som ligger øst herfor. Det er meningen at stien ud over at kunne benyttes af områdets beboere også skal være åben for offentligheden.

### Bebyggelsen

Boligerne opføres som etagerækkehuse i 2 og 3 etager med en maksimum højde på 16 meter. Mod Søndergade opføres boligerne i 3 etager placeret parallelt med gaden, men tilbagetrukket, således at der skabes et grønt bælte mellem fortovet og boligerne. De bagvedliggende etageboliger placeres i 3 rækker "vinkelret" herpå. Boligerne, som ligger parallelt med områdets skel mod nord og syd opføres i 2 etager, mens den "midterste række boliger opføres i 3 etager.

Materialer til bygningsfacader bliver teglsten som enten blankt eller pudset murværk kombineret med træ, stål, glas samt beton i begrænset omfang. Altanplader kan udføres i beton. Vinduespartier skal udføres i træ eller aluminium eller en kombination heraf. Tagkonstruktioner bliver udført som saddeltage med en hældning på mindst 30 grader og højst 45 grader.

Som tagmaterialer kan anvendes rød vingetegl, sort eller mørkgrå tagpap eller metalplader.

Fælleshuset, som er tilknyttet bofællesskabet og lokalplanområdet, skal placeres centralt i bebyggelsen i højst 2 etager. Tagkonstruktionen kan udføres med samme hældning som den øvrige bebyggelse eller med vandret tagflade med mulighed for udnyttelse af tagfladen til ophold. Fælleshuset skal i øvrigt opføres i ovenfor nævnte materialer.

### Adgangs-, parkerings- og affaldsforhold

Den primære adgangsvej for den kørende trafik til lokalplanområdet bliver fra Søndergade med samme placering som den forefindes i dag. For gående færdsel skabes der derudover adgang "igennem" bebyggelsen, som ligger parallelt med Søndergade. Denne adgang skal kombineres med en stiadgang gennem lokalplanområdet, som også er åben for offentligheden og som skaber forbindelse til Bredesvej.

Affaldshåndteringen bliver nedgravede beholdere med kildesortering i overensstemmelse med Horsens Kommunes affaldsplan.

En del af lokalplanområdets parkeringsbehov etableres ved parkering i konstruktion under terræn - parkeringskælder. Dette medvirker positivt til, at arealerne indenfor lokalplanområdet kan anvendes til at anlægge større grønne udenomsarealer til rekreativt brug og i øvrigt til glæde for de enkelte boligers udsigt til et grønt område. Parkering, som anlægges på terræn skal udføres med et grønt præg træ- / busk- hækbeplantning og eksempelvis græsarmeringssten. Interne veje og stier skal ligeledes etableres og fremstå som grønne elementer i området.

### Ubebyggede arealer og beplantning

Området skal i sin helhed fremstå med attraktive grønne arealer, som binder bebyggelsen sammen. De grønne områder bliver en kombination af "private" haver til de enkelte boliger i terræn-niveau og fælles grønne opholdsarealer, der kan indeholde legearealer og eventuelle regnvandsbassiner.

Lokalplanområdets afgrænsning skal i skellene mod nord, øst og syd markeres ved en kombination af eksisterende og ny beplantning. Ligeledes beplantes adgangsvejen for den kørende trafik på begge sider af adgangsvejen. Hele lokalplanområdet sikres grønne udenomsarealer ved en variation af beplantning bestående af høj og lav beplantning.

## EKSISTERENDE LOKALPLANER

Området er i dag ikke omfattet af lokalplan.

## KOMMUNEPLANEN

Kommuneplanen er en samlet plan for den fysiske udvikling i Horsens Kommune - både i byerne og i det åbne land. Kommuneplanen gælder som udgangspunkt i 12 år, men skal revideres hvert fjerde år. Kommuneplanen indeholder rammer for udarbejdelsen af lokalplaner. En lokalplan skal være i overensstemmelse med kommuneplanen. Hvis der er uoverensstemmelse, kan lokalplanen kun gennemføres efter byrådets vedtagelse af et tillæg til kommuneplanen.

Der sker med Lokalplanen ikke ændringer, som ikke er i overensstemmelse med Horsens Kommuneplans Hovedstruktur og Retningslinier.

### Hovedstruktur

Byudviklingen skal primært placeres der, hvor efterspørgslen er størst - i og omkring Horsens by. Der skal dog også skabes mulighed for byudvikling i og omkring lokalcenterbyerne i kommunen, ligesom landsbyerne også skal have mulighed for at udvikle sig. Brædstrup, hvor etageboligprojektet ligger, er den største af kommunens lokalcenterbyer. Udviklingen skal ske i en skala, der passer til den enkelte lokalcenterby og landsby - med særlig respekt for den lokale byggetradition, kulturhistorien og bystruktur. På den måde sikres levende og attraktive lokalsamfund, der kan tilbyde et bredt spekter af bosætnings- og lokaliseringsmuligheder. Det giver grobund for, at man i Horsens Kommune kan leve lige det liv, man har lyst til.

#### *Bymønstre*

Brædstrup er den største af byer efter Hovedbyen Horsens og den by med den største andel af detailhandel udenfor Horsens. Brædstrup er også den eneste by udover Horsens, hvor Byrådet har peget på områder til omdannelse og fortætning. Se mere under retningslinjer for Byudvikling. Brædstrup og Lokalcenterbyerne betjener et større opland med servicefunktioner, detailhandel, og lokal erhvervsstruktur. Disse byer er vigtige i bosætningsøjemed, da de alle har store kvaliteter at tilbyde borgerne i Horsens Kommune. Derfor skal både Brædstrup og Lokalcenterbyerne fortsat udvikles som bosætningsbyer der forsynes med gode skole-, børneoplysnings- og fritidstilbud samt mulighed for at der kan etableres butikker til forsyning af Lokalcenterbyen og dens opland.

### Retningslinjer

#### *Byudvikling*

Byudvikling er en konsekvens af vækst, men skal også anvendes som et vækstfremmende parameter i kommunen. Horsens Kommune ønsker at sætte fokus på byudviklingens muligheder og konsekvenser gennem helhedsorienteret planlægning.

### Detailhandelsstruktur

Lokalplanområdet ligger indenfor Brædstrup bymidte.

## Værdifuldt kulturmiljø

Lokalplanområdet ligger indenfor det i kommuneplan 2017 udpegede værdifulde kulturmiljø ligesom det meste af Brædstrup by. Brædstrup landsby udviklede sig efter jernbanens åbning 1899 kraftigt til hurtigt at vokse til stationsby størrelse, hvor den nord-sydgående bygade Bredgade / Søndergade fortsat fungerer som byens hovedgade fuld af kommercielle funktioner.

Nybyggeri, udvidelse eller ændring af eksisterende bygninger, tekniske anlæg og større terrænændringer inden for et udpeget kulturmiljø kan kun ske under hensyntagen til, at sammenhængen mellem de kulturhistoriske elementer ikke forringes væsentlig eller går tabt.

## Klima og Miljø

### *Støjbelastet areal*

Dele af området ligger indenfor et støjbelastet areal grundet bl.a. vejtrafikstøj fra Nørregade. Indenfor de støjbelastede arealer kan der ikke udlægges områder til støjfølsom anvendelse før det er dokumenteret, at det samlede støjniveau er acceptabelt. Lokalplanen giver mulighed for at etablere en bebyggelse, der er trukket tilbage fra Søndergade med fælles friarealer væk fra vejen så acceptable støjforhold sikres.

## Rammer

Der er ikke overensstemmelse med rammebestemmelserne i Horsens Kommuneplan 2017. Området ligger i kommuneplanramme 20BE05, hvor anvendelsen er fastlagt til kontor- og serviceerhverv, herunder liberale erhverv og administration med mere, samt boligformål, etageboliger, åben-lav boliger og tæt-lav boliger. Indenfor området kan der også etableres nærrekreative arealer og kollektive anlæg til områdets forsyning. De bebyggelsesregulerende bestemmelser i den eksisterende ramme er ikke i overensstemmelse med det projekt, der ønskes udviklet indenfor området og der er derfor udarbejdet et tillæg nr. 2017-14.

[Link til kommuneplantillæg 2017-14 her.](#)

## ØVRIG PLANLÆGNING

### Skole- og institutionsforhold

Brædstrup skole, som også rummer daginstitutionstilbud, ligger nord-vest for lokalplanområdet.

Mod syd deler lokalplanområdet skel med Plejecentret, Søndergården.

### Trafikplanlægning

"Byfornyelsesprogrammet - Områdefornyelse i Brædstrup"

Søndergade skal være en spændende gade og én homogen del af Brædstrup midtby til glæde for borgere i alle aldre og turister. Der arbejdes på at hastigheden skal sænkes ved trafikchikaner, afmærkning for cyklende trafik samt nyt byinventar.

### Vejnavn

Lokalplanområdet får vejnavnet "Sønderhaven".

### Arealreservationer

Lokalplanen angiver hvor de kommende vej-, sti- og parkeringsanlæg planlægges etableret og der er derfor ikke behov for yderligere arealreservation til dette.

En stor del af ledningsanlæggene/forsyningsledningerne vil skulle placeres i de fremtidige vej- / stianlæg indenfor lokalplanområdet og der skal i vejprojektet, så vidt muligt disponeres/reserveres plads indenfor tværsprofil til disse ledningsanlæg/forsyningsledninger.

### Vandområde- & Natura 2000 planer

#### Lov om vandplanlægning

Jævnfør lov om vandplanlægning, fastlægger miljø- og fødevareministeren miljømål for vandområdedistrikternes enkelte overfladevandområder og grundvandsforekomster gennem vandområdeplaner. For alle vandforekomster er miljømålet 'god tilstand' og

for kunstige og stærkt modificerede overfladevandområder er miljømålet et godt økologisk potentiale og en god kemisk tilstand.

Samtidig skal forringelse af tilstanden af alle overfladevandområder og af alle grundvandsforekomster forebygges, og balancen mellem indvinding og grundvandsdannelse sikres.

Det planlagte har en neutral påvirkning på de miljømål, som gennem lov om vandplanlægning er fastlagt for overfladevand og grundvand.

### Internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af bilag IV-arter

Der gælder særlige krav til redegørelsen til planforslag, som enten i sig selv eller i forbindelse med andre planer kan påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt, jf. Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, § 3.

Her skal der, under hensyn til bevaringsmålsætningen for området, indgå en vurdering af forslaget virkninger på det internationale naturbeskyttelsesområde.

Hvis vurderingen viser, at planen vil skade det internationale naturbeskyttelsesområdes integritet, kan planen ikke gennemføres, jf. Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, § 3, stk. 2.

Det skal også fremgå af lokalplanforslaget, om det kan indebære påvirkning af visse dyrearter, såvel i som uden for de internationale naturbeskyttelsesområder.

Planer kan ikke vedtages, hvis de kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for arter der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, jf. ovenstående bekendtgørelses § 7, stk. 2.

### Natura 2000

Projektområdet ligger ca. 5 km fra nærmeste Natura 2000 område, som er Natura 2000 område nr. 53 (Habitatområde H49, Sepstrup Sande, Vrads Sande, Velling Skov og Palsgård Skov og fuglebeskyttelsesområde F 34, (Skovområde syd for Silkeborg).

Der er vedtaget en Natura 2000-plan for området. Natura 2000-planens målsætning er bindende for myndigheden og skal anvendes ved konsekvens vurdering ved myndighedsudøvelse jf. habitatbekendtgørelsen. Udpegningsgrundlaget for området fremgår af Miljøstyrelsens hjemmeside:

<https://mst.dk/natur-vand/natur/natura-2000/natura-2000-omraaderne/udpegningsgrundlag/>

Alene på baggrund af den store afstand til det internationale naturbeskyttelsesområde og projektets beskedne omfang er det Horsens Kommunes vurdering, at det kan udelukkes, at projektet kan skade arter eller naturtyper, som udgør udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området.

### Bilag IV-arter

En række arter af planter og dyr, de såkaldte bilag IV-arter, er omfattet af en særlig streng beskyttelse i alle EU-medlemsstater herunder Danmark. Det gælder for dyrearterne, at der er et generelt forbud mod at beskadige eller ødelægge yngle- og rasteområder i deres naturlige udbredelsesområde, mens der for plantearterne er forbud mod at ødelægge dem. Forbuddet gælder uanset om disse dyr og planter findes indenfor eller udenfor beskyttede naturområder.

Horsens Kommune har kendskab til, at der i et 10 km felt omkring projektområdet lever følgende bilag IV arter; odder, stor vandsalamander, arter af flagermus, grøn mosaikguldsmed og spidssnudet frø.

Ifølge Danmarks miljøportal og biodiversitetskortet er der dog ikke gjort særlige artsfund og heller ikke kortlagt levesteder i projektområdet eller det umiddelbare nærområde.

Projektområdet ligger i byzone og der bygges på et befæstet areal, som ikke vurderes at være egnet som yngle- eller rasteområde for nogen af bilag IV-arterne.

### Samlet vurdering vedr. udpegningsgrundlag og bilag IV-arter:

Horsens Kommune vurderer således samlet, at projektet kan realiseres uden at:

- skade arter eller naturtyper som indgår i udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områder
- indskrænke eller forringe egnede yngle- eller rastesteder for bilag IV-arter i området

## Renovation

Det skal sikres, at der er plads til en rationel affaldssortering og opbevaring. Renovationen skal overholde Horsens Kommunes til en hver tid gældende "Regulativ for husholdningsaffald".

I bymæssige områder, etagehusbebyggelser mv. kan vælges nedgravede affaldsbeholdere. Inden etableringen påbegyndes skal udformningen og tilkørselsforholdene i givet fald godkendes af Horsens Kommunes afdeling for Affald og Trafik.

## Spildevandsplan 2012 - 2015

Lokalplanområdet ligger i fælleskloakeret opland, så der skal derfor ikke laves tillæg til spildevandsplanen. Regnvand og spildevand bortledes i samme ledning.

Hvis den maksimale befæstelsesgrad overstiges og regnvand ønskes håndteret ved nedsivning eller forsinkelse før tilslutning til forsyningsnet, skal der ansøges om enten nedsivningstilladelse eller tilladelse til tilslutning af regnvand hos Horsens Kommune, Team Spildevand på mail spildevand@horsens.dk, før arbejdet udføres.

## Klimatilpasning

Nedbør, i forhold til klima, samt oversvømmelsesrisiko

Jf. screeningskort for strømningsveje og lavninger er der kun ganske få m<sup>3</sup> lavning inden for lokalplanområdet. Området er desuden 100 % befæstet i dag og der lægges i lokalplanen op til, at der etableres relativt store grønne områder. Det vurderes umiddelbart, at lokalplanen ikke øger oversvømmelsesrisikoen.

Vandstigninger (hav, åer og søer), i forhold til klima, samt oversvømmelsesrisiko

Ingen bemærkninger

## Jordforurening

Lokalplanområdet er ikke kortlagt efter jordforureningsloven. Såfremt der under bygge- eller jordarbejdet på et areal, der ikke er kortlagt, konstateres en forurening af jorden, skal arbejdet standses og kommunen skal underrettes.

Lokalplanområdet er beliggende i et område, som Horsens Kommune har klassificeret som lettere forurenede. Baggrunden for klassificeringen er kommunens eksisterende kendskab til de enkelte byzoneområders bebyggelsestidspunkt, intensitet af arealanvendelse, trafikbelastning, industriel belastning, opvarmningsformer, bebyggelsestæthed, historik om byudvikling, kendskab til områder med fyldjord samt kendte forureningsdata. Aktiviteter i forbindelse med ovennævnte har med stor sandsynlighed givet anledning til diffus forurening i området eller der er tidligere påvist let forurenede jord inden for området. De stoffer og koncentrationsniveauer, som kendetegner lettere forurenede jord, er typisk et resultat af såkaldt diffus forurening. Den diffuse jordforurening er opstået gennem længere tids spredning, opblanding eller fortynding af forureningsbidrag, som typisk stammer fra flere forureningskilder. Lettere forurening kan også være et resultat af forurening fra punktkilder, hvor spild eller lækage har ført til forurening i lave koncentrationer. Endelig ses lettere forurenede jord i fyldjord, som er samlet fra forskellige områder, hvor der har været mindre forurenende aktiviteter. I forbindelse med håndtering af samt bortskaffelse af overskudsjord skal der udtages og analyseres jordprøver, jf. jordflytningsbekendtgørelsen. Bortskaffelse af jord fra områdeklassificerede arealer skal anmeldes til Horsens Kommune jf. kommunens jordflytningsregulativ.

## Nationale interesser

Produktionsvirksomheder

I lokalplanforslag skal der gøres rede for, hvordan planen tager højde for, at vilkårene for produktionsvirksomheder indenfor et erhvervsområde, ikke skærpes efter reglerne i miljøbeskyttelsesloven.

Lokalplanområdet ligger ikke inden for et konsekvensområde for en produktionsvirksomhed. Det vurderes derfor, at lokalplanområdet ikke åbner mulighed for anvendelser, der vil skærpe vilkårene for eksisterende produktionsvirksomheder.

## Støj fra virksomheder

I forbindelse med miljøgodkendelse af virksomheder vil der blive stillet krav til, hvor meget virksomheden må bidrage med til støjniveauet i skel.

## TEKNISKE ANLÆG

### Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

## Varmeforsyning

Lokalplanområdet forsynes med varme fra Brædstrup Fjernvarme. Ifølge deklaration tinglyst 21. april 1998 er ejendommen indenfor lokalplanområdet forpligtet til at aftage fjernvarme fra Brædstrup Fjernvarmeværk.

## Vandforsyning

Området vandforsynes fra Brædstrup Vandværk.

## TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

### Skovbyggelinje

Lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinje. Dog ligger lokalplanområdet i en del af Brædstrup, hvorom der den 1. januar 1968 var væsentlig lovlig bebyggelse. Lokalplanområdet er derfor ikke omfattet af forbudsbestemmelsen i naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 1 om skovbyggelinjer, jf. pkt. 7.4.2 i vejledningen til naturbeskyttelsesloven.

### Museumsloven

Horsens Museum skal kontaktes inden anlægsarbejdet påbegyndes, for at give museet mulighed for at foretage arkæologiske prøvegravninger til vurdering af om der er skjulte fortidsminder, som skal udgraves. Der skal derfor afsættes tid til, at museet kan nå at foretage disse undersøgelser, inden jordarbejde påbegyndes. I henhold til Museumslovens § 27, stk. 2 og 3 Skal anlæg og byggeri standses, hvis der under jordarbejde findes grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, og Horsens Museum skal underrettes om fundet.

### Arkæologi

Horsens Museum har foretaget arkivalisk kontrol af planområdet (matr. nre. 1 gxc og 5 hf) og vurderer, at der er en lille risiko for, at der ved anlægsarbejdet vil blive påtruffet væsentlige arkæologiske fortidsminder.

### Nyere tid

Ingen bemærkninger.

### Trafikregulering

Der skal jf. vejlovgivningen (Lov om offentlige veje (Vejloven) kapitel 6, henholdsvis Lov om private fællesveje kapitel 8, § 27) udarbejdes et projekt for de nævnte veje og stier, som skal godkendes hos Horsens Kommune, Teknik og Miljø med samtykke fra Politiet jf. Færdselslovens § 100.

Udbygning af boligområdet vurderes ikke at medføre et ændret uheldsbillede.

Det skal sikres at oversigtsforholdene ved udkørsel fra ejendommen er tilgodeset i h.t. vejreglerne.

Vejanlægget indenfor lokalplanområdet skal udformes under iagttagelse af de hastighedsbegrænsninger der ønskes fastlagt, sandsynligvis meget lav hastighed (10 – 20 km/t). Det kan eksempelvis gøres ved etablering af hastighedsdæmpende tiltag.

Fodgængere til/fra Søndergade og Bredesvej skal sikres ved etablering af fortovej langs minimum den ene vejside. I krydsningspunkter hvor de svage trafikanter skal krydse arealer på ejendommen hvor der foregår kørsel til/fra parkeringsområdet skal krydsningspunktet trafiksikres.

### 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 forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og tv-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

## MILJØSCREENING

Planforslaget er omfattet af lov om miljøvurdering. Loven medfører, at der skal foretages miljøvurdering af planer og programmer, hvis gennemførelse kan få væsentlig indvirkning på miljøet.



Horsens Kommune har foretaget en screening af områderne efter kriterierne i loven og vurderet, at planforslaget ikke vil påvirke miljøet væsentligt, hvorfor det ikke er nødvendigt at foretage en miljøvurdering af lokalplanen. Vurderingen af, at planforslaget ikke er omfattet af lovens krav om, at der skal foretages en miljøvurdering er en endelig afgørelse, der kan påklages til Planklagenævnet.

## Afgørelse og begrundelse

Horsens Kommune har vurderet, at lokalplanen ikke er omfattet af krav om miljøvurdering, idet den ikke antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Afgørelsen heraf er truffet med hjemmel i lovens § 10.

Som hovedhensyn for afgørelsen har Horsens Kommune vurderet planens mulige påvirkning ud fra parametrene:

- Skovbyggelinjer
- Udledning til vandmiljøet
- Nedbør, i forhold til klima, samt oversvømmelsesrisiko

Faglig begrundelse i forhold til hovedhensyn:

### Skovbyggelinjer

Lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinje. Dog ligger lokalplanområdet i en del af Brædstrup, hvorom der den 1. januar 1968 var væsentlig lovlig bebyggelse. Lokalplanområdet er derfor ikke omfattet af forbudsbestemmelsen i naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 1 om skovbyggelinjer, jf. pkt. 7.4.2 i vejledningen til naturbeskyttelsesloven.

### Udledning til vandmiljøet

Lokalplanområdet ligger i fælleskloakeret opland, så spildevand og regnvand ledes i samme ledning til Brædstrup Renseanlæg. Medfører lokalplanen merbefæstelse af arealet i forhold til det der er befæstet i dag, kan det betyde at fællesledningen overbelastes ved større nedbørshændelser så der er risiko for at den aflaster til vandløb eller terræn med udledning af fortyndet urensset spildevand til følge. Begrænses befæstelsesgraden kan dette afhjælpes.

### Nedbør, i forhold til klima, samt oversvømmelsesrisiko

Jf. screeningskort for strømningsveje og lavninger er der kun ganske få m<sup>3</sup> lavning inden for lokalplanområdet. Området er desuden 100 % befæstet i dag og der lægges i lokalplanen op til, at der etableres relativt store grønne områder. Det vurderes umiddelbart, at lokalplanen ikke øger oversvømmelsesrisikoen.

## BESTEMMELSER

### Hjemmel

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

### §1 - Formål

Det er formålet med lokalplanen:

- 1.1 at fastlægge anvendelsen til boligformål i form af ca. 70 etagerækkeboliger med vandret lejlighedsskel.
- 1.2 at udstikke retningslinjer for bebyggelsens og fællesarealernes udformning og anvendelse.
- 1.3 at sikre at den primære vejadgang for kørende trafik skal ske fra Søndergade og anlægges med placering i overensstemmelse med strukturerne som vist på Kortbilag 3, Fremtidige forhold.
- 1.4 at fastlægge maksimale befæstelsesgrader for at varetage klimahensyn.
- 1.5 at det primære behov for parkering skal etableres i konstruktion under terræn (P-kælder).

### Redegørelse

At det primære behov for parkering skal etableres i konstruktion under terræn (P-kælder) skal sikre at der ikke parkeres spredt i lokalplanområdet. Der kan derved skabes større og mere attraktive grønne rekreative fællesarealer. Se § 6 for antallet og fordelingen af P-pladser.

## §2 - Område og zonestatus

---

2.1 Området ligger i byzone og består af matr.nre. 1 gx og 5 hf Brædstrup by, Ring.

## §3 - Anvendelse

---

- 3.1 Lokalplanområdet skal anvendes til boligformål som etagerækkeboliger med vandrette lejlighedsskel. I tilknytning til boligerne kan der centralt i området opføres 1 fælleshus. Fælleshuset skal placeres inden for byggefelt 4, se Kortbilag 3 Fremtidige forhold.
- 3.2 Der skal til de enkelte boliger etableres eget udendørs opholdsareal enten på terræn (st. lejligheder) eller som altan / tagterrasse 1. og 2. sals lejligheder). Derudover skal der i området etableres fælles grønne rekreative arealer med offentlig adgang.
- 3.3 Der skal etableres stiadgang gennem området, som forbinder Søndergade og Bredesvej. Stiadgangen skal give mulighed for offentlig adgang.

## §4 - Udstykning

---

4.1 Ingen bestemmelser.

## Redegørelse

---

Reguleres af den gældende lovgivning.  
Bebyggelsesprocenten på 60 skal beregnes ud fra den enkelte ejendom.

## §5 - Vej og sti

---

- 5.1 Lokalplanområdet skal have primær adgangsvej for kørende trafik fra Søndergade og adgangsvejen skal anlægges med placering i overensstemmelse med strukturerne som vist på Kortbilag 3, Fremtidige forhold.
- 5.2 Det skal sikres, at lastbiler (renovationsvogne, flyttevogne m.v.) kan køre uhindret gennem lokalplanområdet uden at skulle bakke. Gennemkørende trafik er alene forbeholdt denne trafik.
- 5.3 Alle køreveje, herunder brandveje og parkeringsarealer er græsarmerede. Undtaget herfra er den primære adgangsvej og kørerampe til P-kælder samt arealet / "Torvet" (shared space) mellem fælleshuset og etageboligerne langs Søndergade, se § 5.5
- 5.4 Der skal etableres gangstisystem med offentlig adgang gennem lokalplanområdet i overensstemmelse med strukturerne som vist på Kortbilag 3 og 4. Gangstierne udlægges i en bredde på mindst 2 meter, og skal anlægges permeabel belægning som slotsgrus i mindst 1,5 meters bredde.
- 5.5 Den primære adgangsvej, herunder kørerampe til P-kælder samt arealet / "Torvet" (shared space) mellem fælleshuset og etageboligerne langs Søndergade skal anlægges i asfalt med OB-behandling, slotsgrus eller varieret flisebelægning. De 3 nævnte belægningstyper må / kan kombineres.

## Redegørelse

---

Bestemmelser om krav til veje og stiers belægninger skal sikre at lokalplanområdet kommer til at fremstår så grønt og naturligt (organisk) som muligt.

Den primære adgangsvej, herunder kørerampe til P-kælder samt arealet / "Torvet" (shared space) mellem fælleshuset og etageboligerne langs Søndergade skal anlægges i asfalt med OB-behandling, slotsgrus eller varieret flisebelægning. De 3 nævnte belægningstyper må / kan kombineres. Ved varieret flisebelægning skal forstås at flisernes farver, størrelser, mønstre skal varieres men skal fremstå som en helhed. Kombineres de 3 belægningstilbud skal der lægges vægt på en sammenhæng / en helhed, hvor det samtidig tydeliggøres, hvad det respektive areals anvendelse primært er.

Der må kun i begrænset omfang foregå kørsel til/fra Bredesvej, til de parkeringsbåse der er placeret ved Bredesvej samt kørsel med tunge køretøjer (renovationskøretøjer, flyttebiler, brandslukningskøretøjer)

Alle veje indenfor lokalområdet udlægges som private fællesveje/private veje jf. Privatvejsloven.

Alle stier indenfor lokalplanområdet udlægges som private fællesstier/private stier jf. Privatvejsloven.

Stier som forbinder Søndergade med Bredesvej skal være offentligt tilgængelige.

## §6 - Parkeringsforhold

---

6.1 Der skal anlægges 1 P-plads pr. bolig. Heraf skal mindst 85 % af P-pladserne etableres i konstruktion (P-kælder) under terræn.

Resterende P-pladser anlægges på terræn.

6.2 Der skal udlægges areal svarende til yderligere 0,5 P-pladser pr. bolig indenfor lokalplanområdet.

6.3 Der skal anlægges 1 handicap P-plads (3,5 x 5 meter) og 1 handicap P-plads (4,5 x 8 meter) på terræn. Der skal ligeledes anlægges 1 handicap P-plads (3,5 x 5 meter) og 1 handicap P-plads (4,5 x 8 meter) i P-kælder. Derudover skal der, inden for lokalplanområdet, udlægges 1 handicap P-plads (3,5 x 5 meter) og 1 handicap P-plads (4,5 x 8 meter).

6.4 Parkering på terræn skal anlægges i græsarmeringssten (se § 5.3). Undtaget herfra er P-pladser, som er indrettet til handicapparkering.

6.5 Der skal indenfor lokalplanområdet etableres plads for cykelparkering 2 stk. pr. bolig. Cykelparkering kan anlægges i terræn eller i konstruktion. I terræn skal belægningen være slotsgrus. I konstruktion henvises til materialer i §§ 9.1 og 9.2. Tage for cykelparkering i konstruktion kan dog udføres som vandrette tagflader.

## Redegørelse

---

At det primære behov for parkering skal etableres i konstruktion under terræn (P-kælder) skal sikre at der ikke parkeres spredt i lokalplanområdet. Der kan derved skabes større og mere attraktive grønne rekreative fællesarealer.

Ifølge Horsens Kommunes P-norm ligger lokalplanområdet i zone 3. Det betyder at der vejledende skal anlægges 1,5 P-plads pr. bolig. Lokalplanen lemper P-normens så der anlægges 1 P-plads pr. bolig og udlægges 1,5 P-plads pr. bolig.

## §7 - Ledningsanlæg & belysning

---

7.1 Området forsynes med vand fra alment vandværk. Der skal sikres fornøden vandforsyning for brandslukning.

7.2 Der skal etableres belysning af lokalplanområdets adgangsveje og vej-/stisystem. Belysningen skal fortrinsvis være pullertbelysning. Hvor lysbehovet for at kunne orientere sig er større kan der placeres lysstandere.

## Redegørelse

---

I forbindelse med belysning af veje og stier skal man være opmærksom på anbefalingerne i vejreglerne samt på, at mangelfuld belysning i et boligområde kan give anledning til oplevelse af utryghed. Bestemmelsen om lavtsiddende armaturer har til formål at hele lokalplanområdet ikke fremstår oplyst, men at lyset kun leder gennem området. Lysbehovet for at kunne orientere sig bedre kunne være i området ved den primære vejadgang og nedkørslen til P-kælderen.

Vandforsyning til brug for brandslukning skal afklares med brandmyndigheden.

## §8 - Bebyggelsens omfang og placering

---

8.1 Bebyggelsen indenfor lokalplanområdet skal opføres og placeres efter strukturerne som vist på Kortbilag 3 og 4 - Fremtidige forhold og Illustrationsplanen.

8.2 Boligbebyggelsen må opføres i højst 3 etager (byggefelter nr. 1 og 3) og med en maksimum højde på henholdsvis 14 meter (bygning på terræn) og 15 (bygning på parkeringsdæk). Bebyggelsen nærmest matrikelskel mod nord, syd og øst (byggefelt nr. 2) må opføres i højst 2 etager og med en maksimum højde på henholdsvis 11 meter (bygning på terræn) og 12 meter (bygning på parkeringsdæk). Der henvises til Kortbilag 3 og 4 Fremtidige forhold og Illustrationsplanen.

8.3 Fælleshuset kan opføres i højst 2 etager (byggefelt nr. 4) og med en højde på højst 12 meter. Der henvises til Kortbilag 3 og 4 Fremtidige forhold og Illustrationsplanen.

8.4 Bebyggelsesprocenten inden for lokalplanområdet må være højst 60.

8.5 Bebyggelse mod nord, syd og øst skal placeres mindst 5 meter fra skel.

## Redegørelse

---

Bygningshøjden måles fra det højeste punkt i bygningens fodaftryk i eksisterende terræn.

Bebyggelsesprocenten på 60 skal beregnes ud fra den samlede ejendom. Det kan eventuelt blive nødvendigt at de 2 matrikler 1 gx og 5 hf Brædstrup by, Ring sammenmatrikuleres.

Teknikhuse for eksisterende antennemast er ikke omfattet af bestemmelserne i §§ 8 og 9.

Byggefelterne som vist på Kortbilag 3, Fremtidige forhold er fastlagt som geometrier "uploadede" digitalt på plandata.dk

## §9 - Bebyggelsens udseende

---

9.1 Bygningsfacader skal primært udføres i teglsten i blankt murværk eller overfladebehandlet murværk som pudset eller vandskuret. Beton med mønster / reliefvirkning kan anvendes i begrænset omfang. Materialerne kan kombineres med træ, stål glas.

Komposit materialer uden struktur / mønster kan ligeledes anvendes. Altanplader kan udføres i beton. Farver skal generelt være afdæmpede.

9.2 Tage skal udføres som saddeltagskonstruktioner med hældninger på mindst 30 grader og højst 45 grader. Som tagmateriale kan anvendes rød eller gul vingetegl, sort eller mørkgrå tagpap eller metalplader. Fælleshuset kan udføres med vandret tagkonstruktion med mulighed for udnyttelse af tagfladen som udendørs opholdsareal / tagterrasse. Tag på elevatortårn samt tag på cykelparkering i konstruktion (se § 6.5) kan ligeledes udføres med vandret tagkonstruktion.

9.3 Vindues- og dørpartier skal udføres i træ og / eller træ-alu og skal i farve harmoneres med bebyggelsens øvrige materialer.

9.4 Ventilationsanlæg skal integreres i bygningskroppen for boligerne og parkeringskælderen. Ventilationsafkast skal udføres afskærmede som arkitektoniske elementer på bebyggelsens facader og / eller tagflader. For parkeringskælderen kan afkast udføres afskærmede eller som arkitektoniske elementer på terræn / dæk over P-kælder.

9.5 Solceller / solvarmeanlæg skal integreres i bebyggelsens tag- eller facadekonstruktioner. På tage skal anlæggene ligge parallelt med tagfladen eller skjules på anden måde. Solcelle- / solvarmestativer må ikke forekomme. Eventuelle varmepumper skal ligeledes integreres i byggeriet og / eller placeres på terræn.

## Redegørelse

---

Kompositmaterialer må anvendes, men må IKKE have struktur / mønster / prægning - overfladen skal være "glat".

Teknikhuse for eksisterende antennemast er ikke omfattet af bestemmelserne i §§ 8 og 9.

## §10 - Ubebyggede arealer

---

10.1 Den maksimale befæstelsesgrad for lokalplanområdet er 0,31. Befæstes der mere end dette skal regnvandet forsinkes tilsvarende eller nedsives inden for lokalplanområdet.

10.2 Nord: Eksisterende hække mod parcelhushaver bevares. Der suppleres med opstammede træer, 1 træ pr. 5 meter eller i spredte grupper. Det skal tilstræbes at træerne ikke står på lige linje. Træerne skal plantes mindst 1 meter fra skel. Der skal være variation i trævalget (f.eks. navr, fuglekirsebær, rød-el, røn, eg).

10.3 Syd: Levende hegnsplantning i skel bevares. Stedsegrønne søjletræer længst mod syd/vest, bevares og der suppleres med træer som ved nordlige skel § 10.2.

10.4 Øst: Eksisterende hække bevares, og der suppleres med træer som beskrevet ved nordlige skel § 10.2.

10.5 Vest: Mod Søndergade plantes mindst 9 stk. opstammede, løvfældende træer i str. 14-16, f.eks. Vinterreg (quercus petraea). Træerne plantes jævnt fordelt langs de vestlige facader og i god afstand fra bebyggelsen. Mellem træerne plantes "øer" af lav beplantning - hver "ø" mindst 10 m<sup>2</sup>. Der plantes bjerfyr (pinus mugo) og blåskæg (caryopteris). Der suppleres med forårsløg i plænearealerne - (vintergæk og snepryd).

10.6 Dæk over P-kælder: Fladen beplantes med græs. Herpå plantes enkeltstående kirsebærkornel (cornus mas), mindst 6 stk. Der plantes ligeledes "øer" af kirsebær kornel (cornus mas), mindst 3 stk. træer pr. beplantet "ø", á mindst 15 m<sup>2</sup>. Underplantning af blåskæg (caryopteris) og dværgfyr (pinus mugo). Der lægges forårsløg (erantis) spredt i plænearealerne.

Alternativt til kirsebærkornel kan i stedet plantes sommerfuglebusk (buddleja davidii "Black knight" og "White bouquet"), oktoberkirsebær (prunus subhirtella "Autumnalis"), koreakornel (cornus kousa) eller kornel (cornus controversa).

Alternativt til underplantning af blåskæg og dværgfyr kan i stedet plantes perikon (hypericum hookerianum "Hidcote") eller hasselbror (corylopsis pauciflora).

10.7 Nordvestlig "lomme" ved P-pladser: "Lommen" udlægges i græs. Der anlægges en frugtlund, æble og pæretræer. Træerne står på / i en "ø" af uklippet græs. Kanten mod skel og sti holdes klippet. P-pladser og køreareal anlægges i græsarmring.

10.8 Øvrige arealer: Området anlægges i græs. Der plantes enkeltstående træer (eg, paradisæble, søjlekirsebær, navr), mindst str. 14-16, og flerstammede blomstrende buske (amelanchier). Hække i bebyggelsen og omkring udearealerne for boligerne i st.

etager skal være bøg.

10.9 Der kan spredt rundt om i

10.10 De ubebyggede arealer, herunder P-arealer, må ikke anvendes til oplag eller henstilling af campingvogne, uregistrerede køretøjer med en totalvægt over 3500 kg samt både.

10.11 Der må i lokalplanområdet mod nord ikke terrænreguleres nærmere skel end 5 meter.

## Redegørelse

---

Det er formålet med de detaljerede bestemmelser vedr. beplantning at sikre at området kommer til et fremstå grønt og attraktivt. Bestemmelsen om det uklippede græs i den nordvestlige lomme (§ 10.7) er med til visuelt at understøtte at der er tale om en frugtlund.

## §11 - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

---

11.1 Bebyggelsen må ikke tages i brug før der er etableret veje, gangstier, parkering og begrønning som beskrevet i §§ 5, 6, 10. Derudover må bebyggelsen ikke tages i brug før de fælles grønne opholdsarealer som beskrevet i § 10 er etableret.

## §12 - Grundejerforening

---

- 12.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for alle ejere af ejendomme indenfor lokalplanens område.
- 12.2 Vedtægter vedtægtsændringer skal godkendes af Horsens Kommune.
- 12.3 Grundejerforeningen skal oprettes når Horsens Kommune kræver det.
- 12.4 Grundejerforeningen skal efter krav fra Horsens Kommune optage grundejere fra tilgrænsende områder, sammenslutte sig med én eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i 2 eller flere selvstændige foreninger.
- 12.5 Grundejerforeningen skal forestå drift, vedligeholdelse, renholdelse af de fællesarealer og fællesanlæg nævnt i §§ 3, 5, 6 og 10.
- 12.6 Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på de anlagte fællesarealer og de anlagte fællesanlæg nævnt i §§ 3, 5, 6 og 10.
- 12.7 Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, der efter lovgivningen henlægges til foreningen.

## §13 - Servitutter

---

- 13.1 Rådighedservitut om byggelinje mod Søndergade, tinglyst den 05.06.1956. Såfremt projektet er i strid med servituten skal der søges dispensation fra denne. Alternativt skal der ansøges om at servituten aflyses.

## §14 - Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

---

Ingen bestemmelser.

### **Redegørelse**

---

Området er i dag alene omfattet af kommuneplanramme.

## §15 - Lokalplanens retsvirkninger

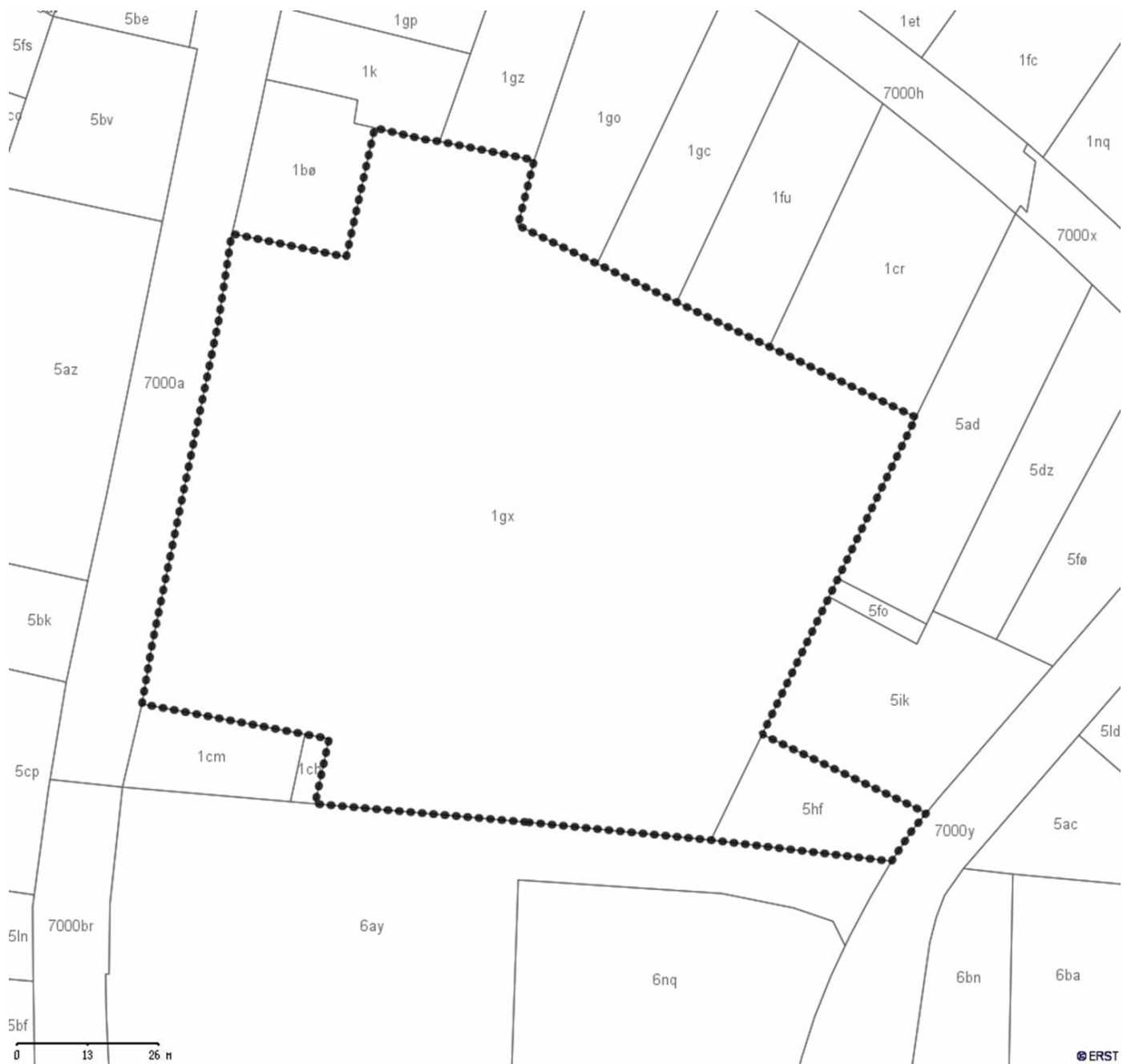
---

- 15.1 Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af lokalplanen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 15.2 Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.
- 15.3 Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl. medmindre Horsens Kommune skønner, at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens § 19 og 20). Afvigelser fra lokalplanen af mere omfattende karakter kan kun gennemføres ved vedtagelse af en ny lokalplan.
- 15.4 Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i Byggeloven.



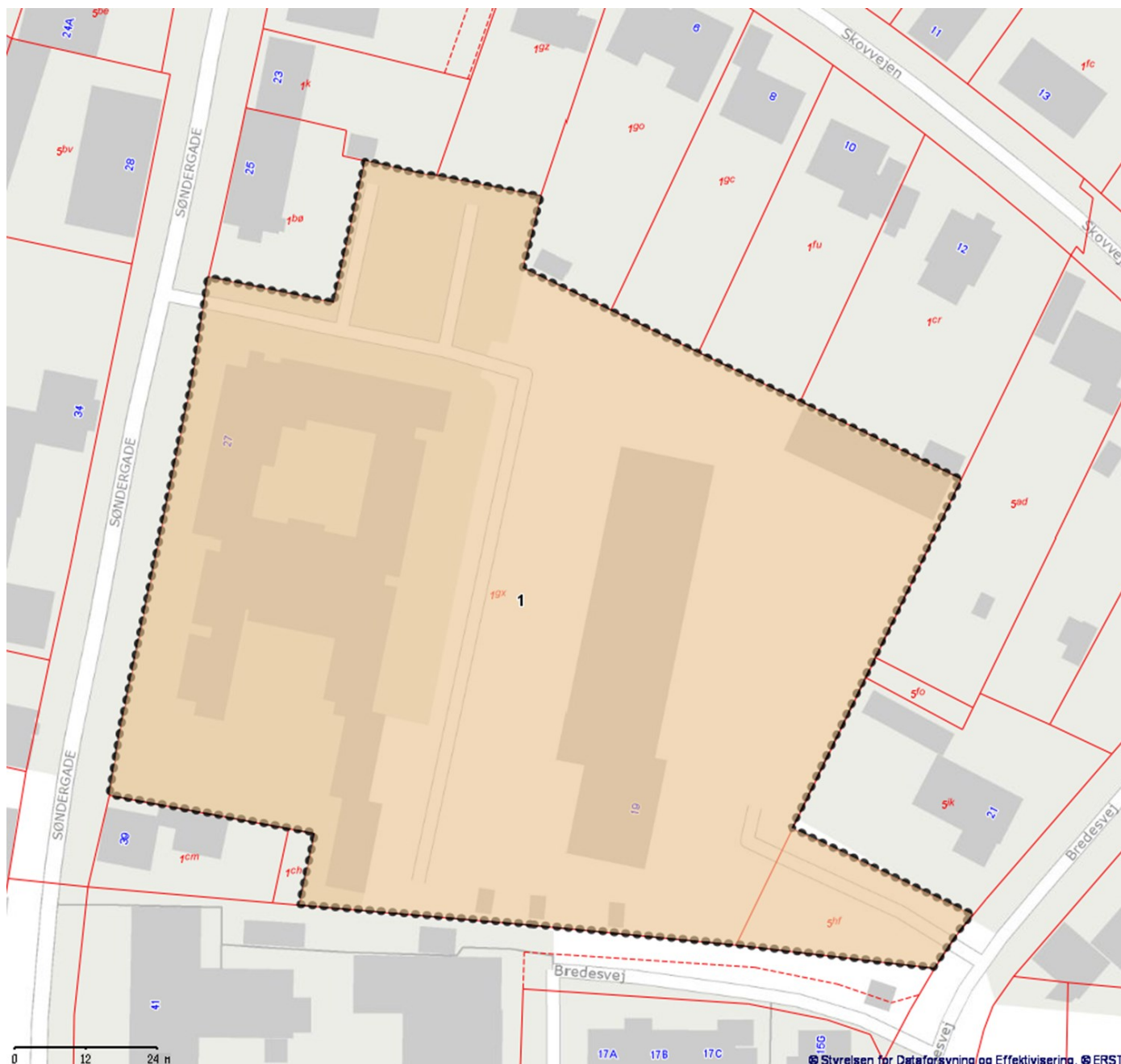
## LOKALPLANAFGRÆNSNING

### Kortbilag 1



## LOKALPLANDELOMRÅDER

### Kortbilag 1A



## EKSISTERENDE FORHOLD

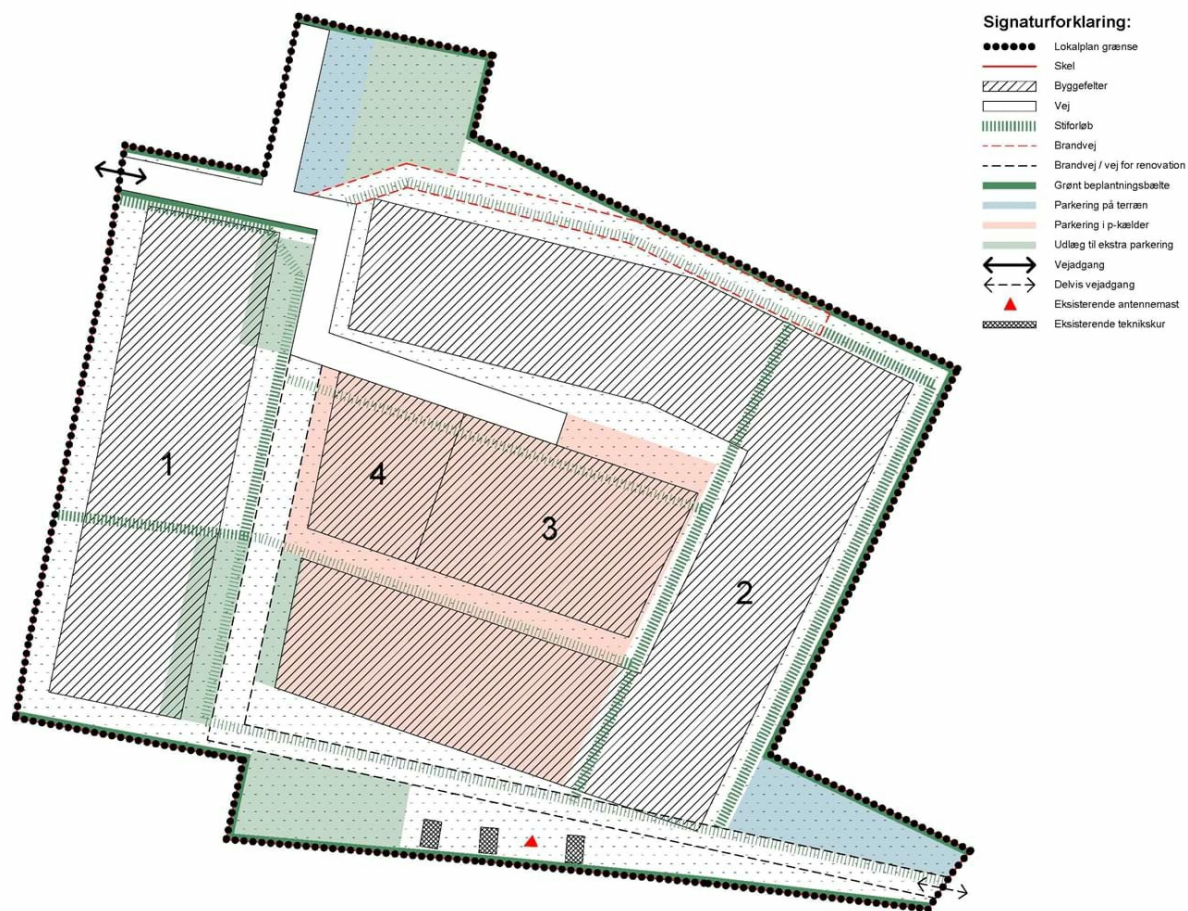
### Kortbilag 2





## FREMTIDIGE FORHOLD

### Kortbilag 3



## ILLUSTRATIONSPLAN

### Kortbilag 4



## SKYGGEDIAGRAMMER MARTS

21. marts kl. 09.00



21. marts kl. 15.00



21. marts kl. 12.00



21. marts kl. 18.00



## SKYGGEDIAGRAMMER JUNI

21. juni kl. 09.00



21. juni kl. 15.00





21. juni kl. 12



21. juni kl. 18



## SKYGGEDIAGRAMMER SEPTEMBER

21. sept. kl. 09.00



21. sept. kl. 15.00



21. sept. kl. 12.00



21. sept. kl. 18.00



## SKYGGEDIAGRAMMER DECEMBER

21. dec. kl. 09.00



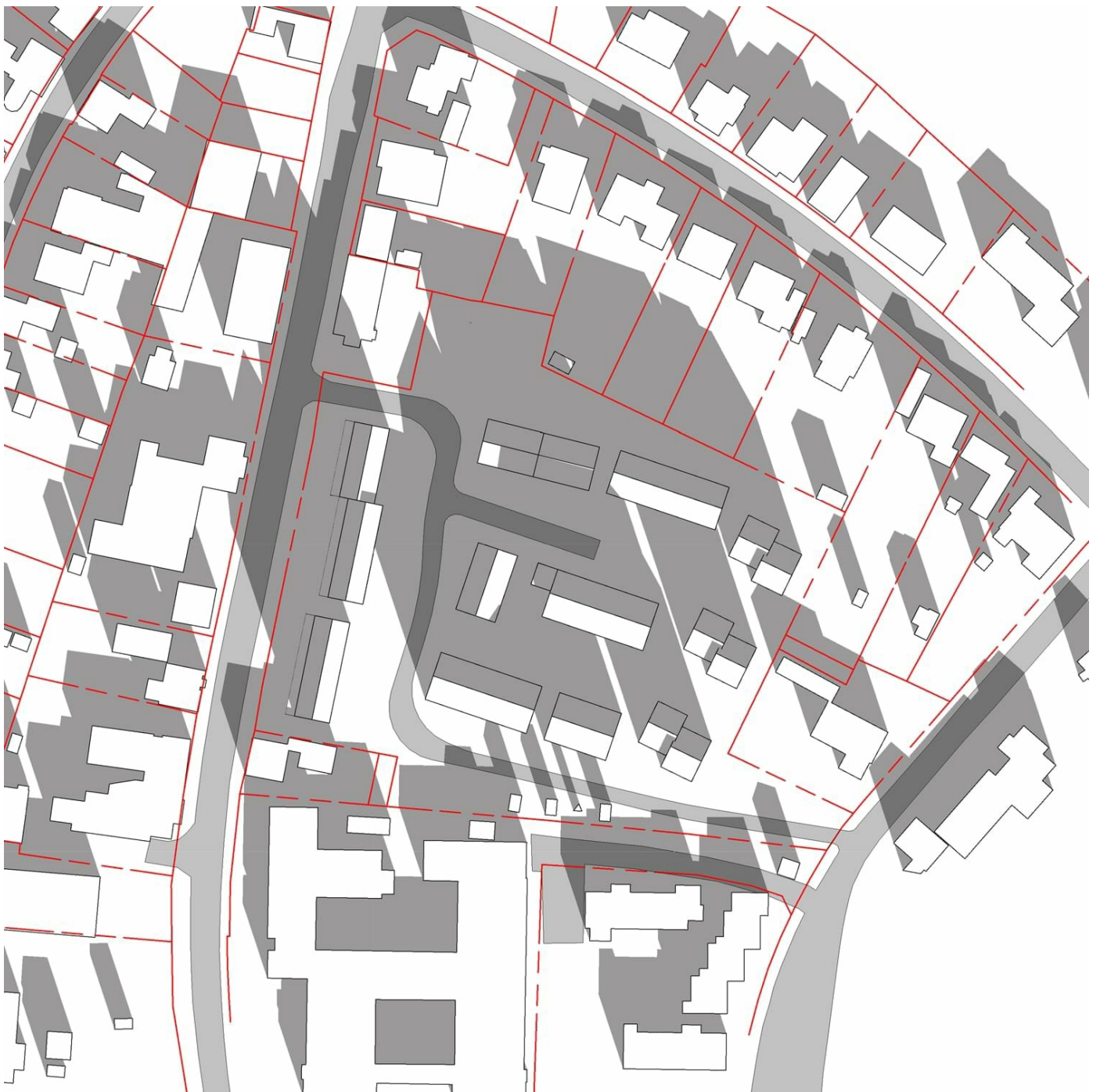
21. dec. kl. 15.00





21. dec. kl. 12.00

□



21. dec. kl. 18.00

