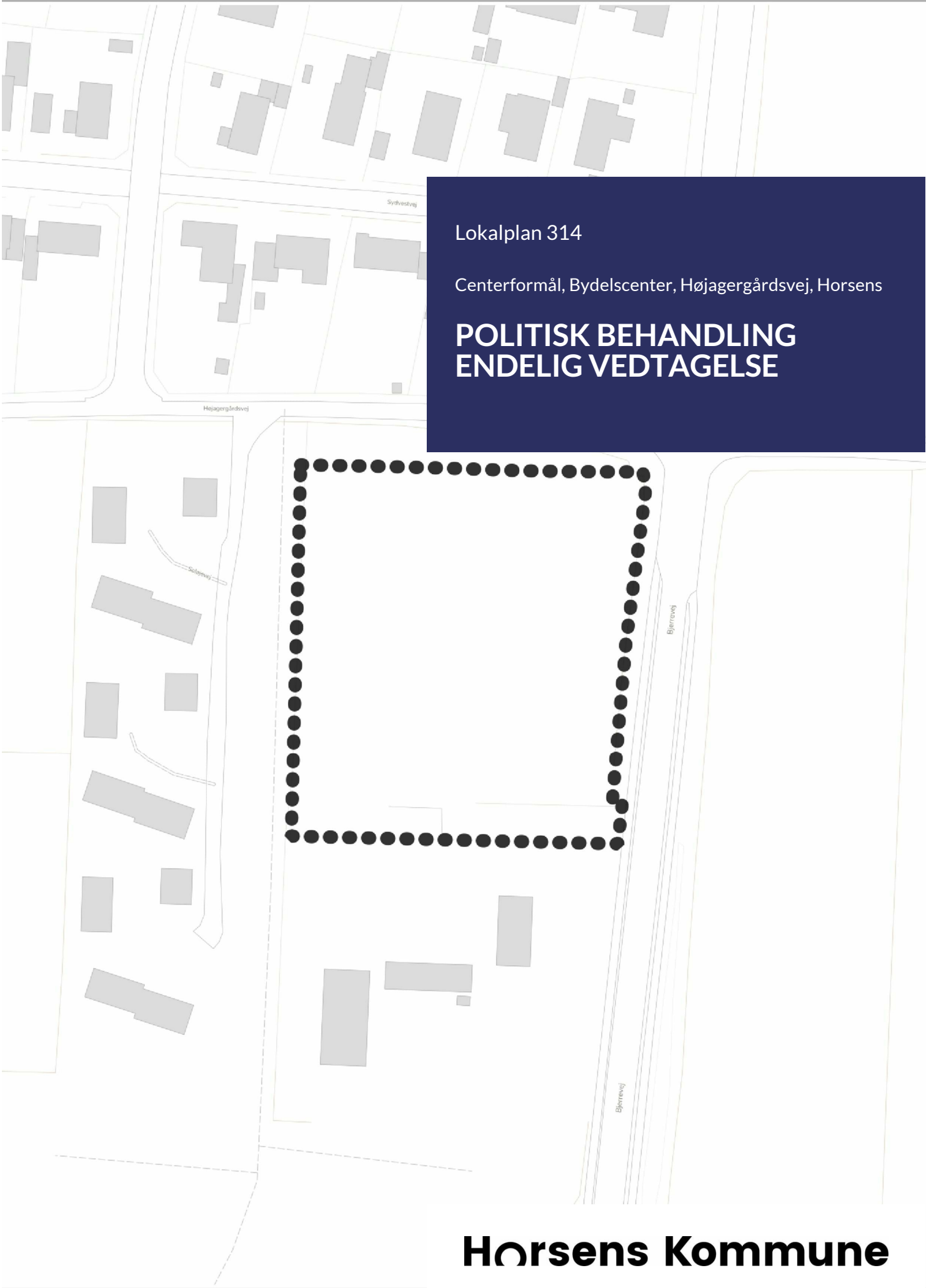




Lokalplan 314

Centerformål, Bydelscenter, Højagergårdsvej, Horsens

POLITISK BEHANDLING ENDELIG VEDTAGELSE

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 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.

Baggrund

Området der planlægges for, er i Kommuneplan 2017 udlagt til Bydelscenter - butiksformål. På baggrund af udbygningen af et relativt stort boligområde mod vest - Højagergårdsvej, som kan rumme cirka 250 - 300 boliger, er der interesse for at udvikle området med butikker som udvalgswarebutikker og / eller dagligvarebutikker, med mulighed for etablering af en selvbetjeningstankstation og vaskehal.

Lokalplanen vil gennem sine bestemmelser sikre, at området fremstår attraktivt ved anlæggelse af grønne arealer og beplantning mod Bjerrevej, som er en byens vigtige indfaldsveje og som byder velkommen til Horsens. Der vil derfor også i lokalplanen være bestemmelser om byggeriets udformning - farve og materialevalg samt regulering af reklameskilte og lignende. Trafikalt vil adgang til området skulle ske via Højagergårdsvej, således Bjerrevej ikke belastes af direkte ind- og udkørsel fra lokalplanområdet.

Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for at området kan anvendes til butiksformål som udvalgswarebutikker og / eller dagligvarebutikker i overensstemmelse med Kommuneplan 2017. Lokalplanen vil yderligere give mulighed for at etablere en selvbetjeningstankstation og vaskehal i henhold til autoværkstedsbekendtgørelsen.



BELIGGENHED & EKSISTERENDE FORHOLD

Området der planlægges for ligger i Horsens bys allersydligste del ved en af byens største trafikårer, Bjerrevej. Der er tale om en hjørnegrund på ca. 9.500 m², som frastykkes en tidligere landbrugsejendom og ligger som et fladt areal i nogenlunde samme kote som de nedenfor nævnte vejanlæg. Grunden ligger ved den relativt nyanlagte Højagergårdsvej, (den tidligere Ørnstrup Møllevej) som er den østlige adgangsvej til et nyt boligområde, som kan rumme mellem ca. 250 - 300 boliger. Ved landbrugsejendommen er der eksisterende træbeplantning, som afgrænser indkørslen fra Bjerrevej, til den tidligere landbrugsejendom.

En del af lokalplanområdet ligger i støjbelastet areal (trafikstøj, Bjerrevej). Den fremtidige anvendelse til bydelscenter er ikke støjfølsom. Det betyder, at der ikke skal ske tiltag, der reducerer trafikstøjen på ejendommen. Derimod skal det sikres, at der mellem lokalplanområdet og ejendommen, der udstykkes fra, etableres en støjreducerende foranstaltning - en begrønnet støjskærm, som sikrer at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj kan overholdes. Støjafskærmningen etableres og vedligeholdes af ejere indenfor bydelscenteret / lokalplanområdet. Naboejendommen er på tidspunktet for udarbejdelse af lokalplanen anvendt til beboelse. Også fremadrettet er området syd for lokalplanområdet udlagt til fremtidigt boligområde, som altså er støjfølsom anvendelse.



Eksisterende forhold

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen sikrer primært, at der kan opføres butikker i området - dagligvarebutikker og / eller udvalgswarebutikker, en selvbetjeningstankstation og vaskehal. Lokalplanen indeholder derudover bestemmelser om vejadgangen til området og sikrer en vis visuel kvalitet ved bestemmelser om byggeriets udformning, farve- og materialevalg samt ved beplantning, belægning og skiltning.

EKSISTERENDE LOKALPLANER

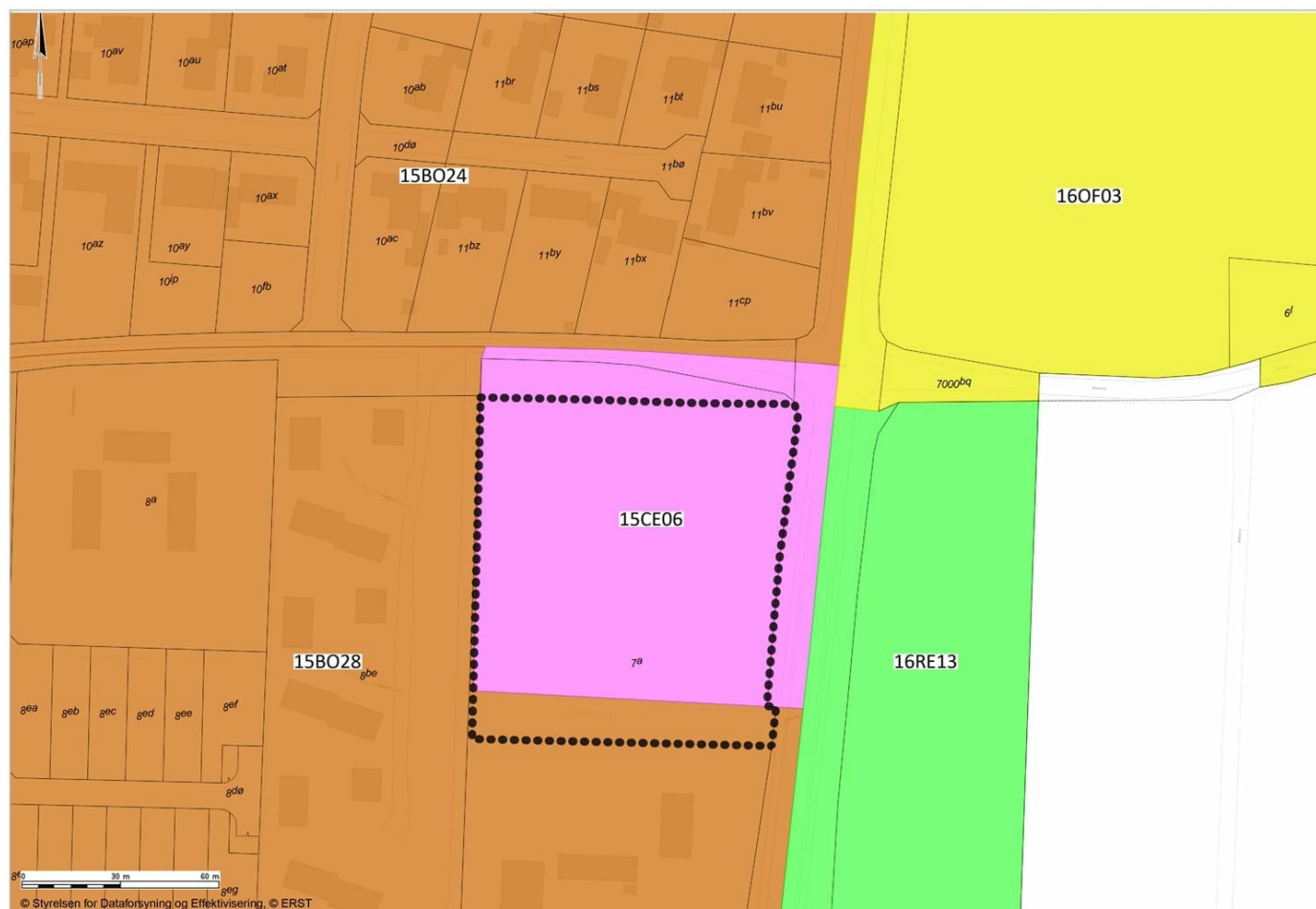
En del af lokalplanområdet er omfattet af en relativt ny Lokalplan nr. 2015-14, Boliger, Ørnstrup Møllevej, Horsens. Lokalplanområdet ligger indenfor kommuneplanrammen. Lokalplanafrænsningen er defineret efter arealet som investorerne har opkøbt.

Idet der ikke er overensstemmelse mellem investorernes arealopkøb og kommuneplanrammen er det en forudsætning at der udarbejdes et tillæg til kommuneplan 2017. Uoverensstemmelsen resulterer endvidere i at en del af den eksisterende lokalplan må aflyses. Se kortudsnittene nedenfor.

Disse opgaver er alene tekniske tilretninger, som sikrer de korrekte afgrænsninger i forhold til det reelle areal. Anvendelsen og udnyttelsen som Bydelscenter er i fuld overensstemmelse med Kommuneplanen.



Overlap ml. lokalplanafrænsning og eksisterende lokalplanområde - det lille område nord for lokalplanafrænsningen aflyses ved endelig vedtagelse.



Kommuneplanramme 15CE06 udvides med et kommuneplantillæg, der får sammenfald med den sydlige lokalplanafrænsning.

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.

Hovedstruktur

Horsens by spiller en særlig rolle som dynamo for væksten i hele kommunen, og skal fortsat udvikles som kommunens hovedcenter for bosætning, detailhandel, erhvervsudvikling, kulturtilbud og offentlig og privat service. Samtidig har Horsens som hovedby også en vigtig rolle i forhold til at styrke Horsens Kommune i samarbejdet og konkurrencen med de øvrige større byer i Østjylland. Derfor kræver Horsens by et særligt fokus i planlægningen.

En stærk detailhandel

Økonomiske forandringer, ændret forbrugeradfærd og ny teknologi er nogle af de drivkræfter, som vil forandre detailhandlen afgørende i de kommende år.

Byrådet ønsker at fastholde Horsens by som en tidssvarende, stærk og dynamisk hovedby med et levende og attraktivt bymiljø. Byens potentiale skal fortsat udvikles og dermed være med til at sikre, at Horsens også i fremtiden kan udfylde rollen som et konkurrencedygtigt handelscenter for hele sit opland og i Østjylland. Også bydelscentre udenfor midtbyen skal være attraktive centre for fortsat at kunne tiltrække kunder og derved at styrke bydelene som attraktive bosætningssteder i Horsens by.

Byrådet ønsker at understøtte et stærkt og varieret butiksudbud i Horsens by og samtidig sikre balance i placeringen og fordelingen af butiksområder rundt i byen. På den måde kan der opnås nærhed og god tilgængelighed for borgerne, også for dem uden bil.

Lokalplanen er således i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur.

Retningslinjer

Mål

Horsens Kommune skal fortsat styrkes i den regionale konkurrence om detailhandelskunderne. Derfor skal planlægningen for detailhandel skabe rammerne for, at butikslivet kan udvikle sig med et stærkt og varieret udbud, så flere handler i kommunen. Detailhandelsstrukturen skal understøtte bymønstret. Detailhandelsstrukturen skal ligeledes understøtte byvækst-, byomdannelses- og byfortætningsområder ved at åbne mulighed for etablering af butikker, der kan fremme og styrke udviklingen og bylivet i områderne.

Detailhandelsstrukturen

Detailhandelsstrukturen understøtter kommuneplanens bymønster. Det er bymønstret, der definerer, hvor der er og fortsat kan foregå byudvikling og hvor der er adgang til service. Bymønstret definerer derfor også, hvor det er hensigtsmæssigt at placere detailhandlen.

Horsens By spiller en helt særlig rolle som centrum for detailhandlen. Dels fordi hovedparten af kommunens borgere bor i Horsens By. Dels fordi midtbyen fungerer som det dynamiske centrum for handel, byliv og oplevelser. Midtbyen tiltrækker både kunder fra hele kommunen og fra regionen og dermed er den med til at gøre Horsens Kommune konkurrencedygtige i forhold til omverdenen. Der er derfor fortsat behov for at styrke detailhandlen i Horsens By, ikke mindst i midtbyen, idet der ligger stærke detailhandelsbyer som Vejle, Silkeborg og Aarhus tæt på Horsens.

I Horsens by er den centrale del af byen udlagt til bymidte. Derudover er der udlagt bydelscentre på Nordhavnen, Nørretorv, Strandkærvej, Bjerrevej, Bankagervej, Højagergårdsvej, Sønderbrogade, Vejlevej Nord, Vejlevej Syd, Torstedalle, Nørrebrogade, Silkeborgvej, Haldrupvej, Bygaden og Sundvej.

Lokalplanen er i overensstemmelse kommuneplanens mål og retningslinjer for detailhandel.

Kommuneplantillæg

Som det er beskrevet tidligere under "Eksisterende lokalplaner" udarbejdes der samtidig med nærværende lokalplan et tillæg til Kommuneplan 2017 for at skabe sammenfald mellem den fysiske afgrænsning mellem kommuneplanrammen og lokalplanafrænsningen.

[Kommuneplantillægget kan læses her.](#)

ØVRIG PLANLÆGNING

Trafikplanlægning

Krydset Højagergårdsvej / Bjerrevej udbygges med svingbaner og trafiksignaleres. Den østligste del af Højagergårdsvej udvides mod syd (ved bydelscentret). Den nord- sydgående adgangsvej er omfattet og reguleret af den eksisterende Lokalplan 2015-14, Boliger, Ørnstrup Møllevej, Horsens.

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's 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. 8 km fra nærmeste Natura 2000 område, som er Natura 2000 område nr. 56 (Habitatområde H52, Horsens Fjord, havet øst for og Endelave og fuglebeskyttelsesområde F36, Horsens Fjord og Endelave).

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. Der er vedtaget en Natura 2000-plan for det internationale naturbeskyttelsesområde og projektet vurderes at være foreneligt med planens bevaringsmålsætninger.

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 omkring projektområdet lever følgende bilag IV arter; odder, stor vandsalamander og arter af flagermus.

Lokalplansområdet anvendes i dag til omdriftsarealer. Lokalplansområdet vurderes ikke 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

Grundvand

Lokalplanområdet ligger udenfor OSD-område og udenfor indvindingsopland til vandværk.

Spildevandsplan 2012 - 2015

Lokalplanområdet er ikke omfattet af Horsens Kommunes gældende spildevandsplan 2012 - 2015. Der skal derfor udarbejdet et nyt tillæg til spildevandsplanen, der indarbejder lokalplanområdet i denne.

Lokalplanområdet skal separatkloakeres. Den maksimale befæstelsesgrad skal fastsættes til 0,8 jf. Tillæg 22 til Horsens Kommunes gældende spildevandsplan 2012 - 2015. Overstiger befæstelsesgraden 0,8 på den enkelte matrikel indenfor lokalplanområdet, skal der etableres intern forsinkelse af regnvand.

Sanitært spildevand ledes til rensning på Horsens Centralrenseanlæg.

Regnvand fra området skal tilsluttes Samn Forsynings regnvandsledning, der afvander til regnvandsbassin A439_1BR. Regnvandsbassin A439_1BR beliggende på matrikel 7ap, er ikke dimensioneret til at rense og forsinke regnvand fra dette lokalplanområde hvorfor regnvandet skal renses og forsinkes til naturlig afstrømning inden udledning til Horsens Vands regnvandsledning. Rensning og forsinkelse skal ske indenfor lokalplanområdet inden det skal ledes til Klokkedal Å og den en naturlige afstrømning hertil er 0,77 l/s/bef.ha.

Tilslutning af regnvand kræver tilladelse efter miljøbeskyttelsesloven. Tilladelsen ansøges hos Horsens Kommune, Natur og miljø.

Samn Forsyning skal anvise tilslutningspunkt for regn- og spildevand.

TEKNISKE ANLÆG

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

Varmeforsyning

Alle ejendomme inden for lokalplanområdet skal tilsluttes den kollektive varmforsyning.

Der kan gives tilladelse til udnyttelse af procesvarme som opvarmningsform i den enkelte virksomhed.

Vandforsyning

Området vandforsynes fra et alment vandværk.

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 erhvervsaffald".

Erhverv skal være tilmeldt restaffald til den kommunale indsamlingsordning. Virksomheder beliggende i ejendomme med både husholdninger og virksomheder kan efter nærmere aftale med Affald og Genbrug tilmelde sig ordninger for dagrenovation for husholdninger, såfremt der er tale om affald, der i art og mængde svarer til en almindelig husholdning jf. § 9 og § 28 - § 30 i Regulativ for husholdningsaffald. Som standard materiel kan benyttes følgende:

- Sækkestativer til 110 l. sække. Til stativer skal de udleverede 110 l. sække med Horsens Kommunes logo benyttes.
- Affaldsbeholdere på 140 l., 240 l., 360 l., 400 l. og 660 l.
- Midicontainere (vippecontainere) omfatter størrelserne 4 - 12 m³.
- Lukkede maxi- og pressecontainere i størrelsen 10 - 25 m³. Maxi- og pressecontainere skal være lukkede og kunne afhentes med kroghejs.

Lastbilen, der tømmer affaldsbeholdere /-containere skal kunne køre ind på matriklen og ud igen uden at skulle vende (medmindre der opføres en vendeplads som lever op til kravene i vores vejledning til nedgravede).

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.

Jordbalance

Inden for lokalområdet skal der så vidt muligt etableres jordbalance. Det vil sige, at overskydende jord, skal søges nyttiggjort i projektet i det omfang det er muligt. Nyttiggørelse af jord kan kræve særskilt tilladelse.

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. Tilsvarende gælder på et kortlagt areal, såfremt den konstaterede forurening ikke er beskrevet i kortlægningen.

Når et areal overgår fra landzone til byzone bliver området omfattet af områdeklassificering med mindre området udtages fra områdeklassificeringen, jf. jordforureningsloven.

Med baggrunde i kommunens eksisterende kendskab til lokalplanområdet vurderes der ikke at have været aktiviteter i området, som kan have givet anledning til diffus forurening af arealet. Området er ikke omfattet af områdeklassificering.

RISIKOVIRKSOMHEDER

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 indenfor et konsekventsområde for en produktionsvirksomhed. Det vurderes derfor, at lokalplanområdet ikke åbner mulighed for anvendelser, der vil skærpe vilkårene for eksisterende produktionsvirksomheder.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Trafikregulering

Der kan ikke uden samtykke fra Politiet jf. Færdselsloven gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m. ligesom der ikke uden Politiets samtykke jf. Færdselsloven kan gives tilladelse til udførelse af parkerings- og vejanlæg indenfor lokalplanområdet. Før vejprojektet er approberet kan der ikke udstedes byggetilladelse. Der skal ligeledes indhentes tilladelse fra Horsens Kommune, Teknik og Miljø til tilslutning af lokalplanområdets vejanlæg til eksisterende vejanlæg.

Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge og anlægsarbejder, herunder vejbyggelinje, se kortbilag 3. 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, vandleddninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Kirkebyggelinje

En del af lokalplanområdet, ca. halvdelen, er omfattet af kirkebyggelinjen for Tyrsted Kirke. I henhold til naturbeskyttelseslovens § 19 må der indenfor en afstand af 300 meter fra kirken ikke bygges højere end 8,5 meter, medmindre kirken er omgivet af bymæssig bebyggelse.

Projektet, der ligger til grund for lokalplanen, har bebyggelsen placeret længst mod vest og syd, men den østligste del af den ene bygning ligger indenfor eller tangerer kirkebyggelinjen. Bygningshøjden bliver dog ikke over 8,5 meter. Lokalplanområdet ligger lidt lavere end kirken, der ligger på en lille høj. Kirken vil således bevare sin "dominans" i landskabet, ved kørsel fra vest mod øst ad den nye Højagergårdsvej.

Museumsloven

Arealet er beliggende i den sydvestlige del af Tyrsted By Ejerlav på vestlige del af et stort jævnt plateau, der helt oplagt har været velegnet til bebyggelse gennem stort set hele forhistorien.

Mod syd er landskabet karakteriseret ved et mere uroligt relief og et kuperet landskab domineret af våde områder.

På arealet er ikke i forvejen registrerede fortidsminder, men som nedenfor beskrevet er der i nærområdet afdækket fortidsminder i nylige arkæologiske forundersøgelser og undersøgelser:

SB 88/HOM 3485: Ingen væsentlige fortidsminder

SB 86/HOM 3456: Ingen væsentlige fortidsminder.

SB 80/HOM 3370:

I forundersøgelsen blev udpeget i alt 12 lokaliteter omfattende bebyggelsesspor fra yngre bronzealder/tidlig førromersk jernalder, kulturlag dateret til tidlig yngre stenalder, velafgrænsede moser med tørvelag samt et større dødishul/mosehul, hvori der er gravet tørv i forhistorisk tid (yngre bronzealder/tidlig førromersk jernalder).

Ved udgravning af lokalitet 10 vinteren 2016 blev endvidere afdækket et dødishul med senpalæolitisk fund i form af bearbejdede rentakker, bevarede organiske materialer (bævergnavede stammer og fisk) samt et omfattende flintinventar.

SB 87/HOM 2978:

Forundersøgelser og undersøgelser i forbindelse med anlæggelse af omfartsvej. Fund af keramikholdige gruber, grubekomplekser og flere koncentrationer af kogestensgruber. I moseområdet i lokalitetens vestdel (lok. 8) er der blevet konstateret udsmidt med velbevarede dyrekogler og keramik, som er samtidig med boplads-/aktivitetsområdet på bakken oven for.

Der er i hele nærområdet gjort omfattende fund af fortidsminder fra stort set hele den forhistoriske periode. Det er museets vurdering, at der på det aktuelle areal vil være stor risiko for at påtræffe jord-faste fortidsminder. Horsens Museum må derfor anbefale, at der forud for anlægsarbejder inden for området foretages arkæologi-ske forundersøgelser efter museumslovens paragraf 25-27 for at afklare, om der skulle befinde sig skjulte fortidsminder på arealet.

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.

KYSTNÆRHEDSZONE

Lokalplanområdet ligger i kystnærhedszonen. Området er ikke synligt fra kysten idet området set fra kysten ligger bag anden bebyggelse. Byggeriet opføres endvidere ikke højere end 8,5 meter og vil derfor ikke påvirke kystlandskabet.

DETAILHANDEL

Detailhandelsrammen i kommuneplanen indenfor området muliggør, at der må etableres dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker. Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 2500 m². Den maksimale butiksstørrelse for udvalgswarebutikker er 500 m². Det maksimale samlede antal m² butiksareal inden for rammeområdet er 3000 m². Lokalplanen udarbejdes for at kommuneplanrammen kan udnyttes, fordi investorer har vist interesse og ønsker at udvikle området.

Det vurderes ikke, at bydelscentret vil påvirke det tilgrænsende boligområde som er under udvikling. Dog redegøres der i lokalplanen for, at miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj skal overholdes mod det tilgrænsende boligområde.

Udarbejdelsen og realiseringen af lokalplanen understøtter kommuneplanens hovedstruktur og retningslinjer om udvikling af detailhandlen i Horsens bydelscentre, som sikrer at detailhandlen ikke centrerer om bymidten, men understøtter de enkelte bydeles udvikling.

Det vurderes, at etablering af Bydelscentret ikke vil udgøre en væsentlig negativ påvirkning af de eksisterende og fremtidige omkringliggende boligområder. Bydelscentret ligger ved en byens overordnede og stærkt trafikerede veje. Bydelscentret vil være pålagt at overholde grænseværdierne for erhvervsstøj, blandt andet i forhold til kundetrafik, vareindlevering, ventilation mv. Planen indeholder endvidere bestemmelser om bebyggelsens omfang og udseende samt skiltning ligesom det sikres at lokalplanområdet får et grønt præg. Sideløbende med lokalplanlægningen er der indgået udbygningsaftaler mellem investorer og kommune, som sikrer trafikale løsninger, der tilgodeser både tilstrækkelig kapacitet og sikkerhed.

UDBYGNINGSAFTALER

Der foreligger en betinget udbygningsaftale mellem kommunen og investoren omkring om- og udbygning af krydset Bjerrevej / Højagergårdsvej / Kirkevej incl. trafiksignalanlæg, kanaliseringanlæg mm. Den betingede udbygningsaftale omhandler endvidere udbygning og ændring af Højagergårdsvej mellem krydset Bjerrevej / Højagergårdsvej / Kirkevej og Stamvejen.

Udbygningsaftalen er indgået med henblik på at opnå en højere kvalitet i henhold til planlovens § 21 b stk. 2 nr. 1. Lokalplanens indhold og bestemmelser har ingen sammenhæng med udbygningsaftalen.

I tilfælde af udbygning af krydset, er der ikke mulighed for at tilkoble vejvand til en forsyningsledning, da der pt. ikke er nogle i området. Samn forudsætter at vejvand fortsat tilføres grøftesystem i Bjerrevej.

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 området 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:

- Trafikale forhold ud fra trafikbelastning / -kapacitet, trafiksikkerhed – oversigtsforhold m.m.
- Visuel påvirkning af nærmiljøet samt i forhold til områdets placering, som er meget eksponeret i forhold til indfaldsvejen, Bjerrevej
- Støjforhold – trafikstøj og virksomhedsstøj

Faglig begrundelse i forhold til hovedhensyn:

Trafikale forhold - etablering af Bydelscentret til henholdsvis dagligvarebutikker og / eller udvalgswarebutikker vil generere mere trafik i området i takt med at det bagvedliggende boligområde, som er omfattet af den nye (lokalplan 2015-14) udbygges. Især vil der komme en merbelastning af lyskrydset Højagergårdsvej / Bjerrevej. Vejkrydset udbygges, hvilket blandt andet sikres gennem en udbygningsaftale forankret i den aktuelle lokalplan for Bydelscentret.

Der er allerede i den førnævnte lokalplan for boligområdet Ørnstrup Møllevej taget stilling til adgangsvejen til Bydelscentret – en adgangsvej, der skal ligge vest for bydelscentret og forbindes til Højagergårdsvej.

Det er vurderet, at de eksisterende vejanlæg (efter ombygning af Højagergårdsvej) godt kan håndtere forøgelsen fra trafikken der vil komme på stedet. Dette er under forudsætning af ombygningen af Højagergårdsvej og krydset Højagergårdsvej/Bjerrevej.

Ombygningen af krydset Højagergårdsvej/Bjerrevej udføres som en del af udbygningsaftalen og krydset Højagergårdsvej/Bøllingvej anlægges i forbindelse med omdannelse af lokalplanområdet.

Visuel påvirkning - lokalplanområdet grænser op mod et fuldt udbygget boligområde mod nord. Der er syd og vest for området planlagt et nyt boligområde. Den aktuelle placering af Bydelscentret vil derfor ikke ligge frit mod det åbne land, men falde naturligt ind i bymæssig bebyggelse. Lokalplanen sikrer gennem bestemmelser i lokalplanen et visuelt arkitektonisk udtryk for bebyggelsen og ligeledes for beplantning, som sikrer at Bydelscentret fremstår præsentabelt mod Bjerrevej.

Støjforhold – der planlægges ikke for støjfølsom anvendelse. At lokalplanområdet er støjbelastet areal (Bjerrevej) har derfor ikke betydning for området. Støjen fra Bydelscentret (virksomhedsstøj) mod naboejendommene vil i nødvendigt omfang blive afhjulpet ved en form for støjafskærmende foranstaltning, som sikrer overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj.

Området ligger udenfor influensområde for eksisterende virksomheder. Ved etablering af vaskehal skal man være opmærksom på de afstandskrav der er i autoværkstedsbekendtgørelsen.

Lokalplanområdet forventes ikke at påvirke udover vejledende grænseværdier. Der bør dog være en opmærksomhed i byggeprocessen på den støj og vibrationer, der vil forekomme og som vil påvirke omgivelserne.

MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

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

Der gælder efter planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse retsvirkninger gælder fra offentliggørelsen af forslaget, og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog maksimalt et år fra offentliggørelsesdatoen.

LOKALPLANENS GENNEMFØRELSE

Lokalplanen skal gennemføres på private initiativer. Arealet inden for området er også på tidspunktet for udarbejdelsen af lokalplanen privatejet.

BESTEMMELSER

Hjemmel

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§1 - Formål

Lokalplanens formål er,

- 1.1 at sikre lokalplanområdets anvendelse til centerformål, butikker, liberale erhverv, privat og offentlig service samt foreningsaktiviteter.
- 1.2 at sikre at vejadgangen til lokalplanområdet sker ad nord-syd gående vejanlæg via Højagergårdsvej.
- 1.3 at sikre at vareindleveringen placeres i den sydlige del af lokalplanområdet, se kortbilag 3, *Fremtidige forhold*.
- 1.4 at sikre at ind- og udkørsel til lokalplanområdet følger bestemmelse 5.1.
- 1.5 at varetage hensyn til klimatilpasning, gennem bestemmelser om befæstelsesgrader.
- 1.6 at varetage hensyn til klimatilpasning, ved at klimatilpasse området så det er robust overfor oversvømmelse fra ekstremregn og ikke forøger oversvømmelsesrisikoen opstrøms- og nedstrøms lokalplanen.

Redegørelse

Lokalplanens formål er i overensstemmelse med Kommuneplan 2017, rammeområde 15CE06.

§2 - Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet består af del af matr.nr. 7 a, Tyrsted by, Tyrsted.
- 2.2 Området ligger i landzone og overføres til byzone ved endelig vedtagelse af lokalplanen.

§3 - Anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdets anvendelse fastlægges til centerformål, butikker, liberale erhverv, privat og offentlig service samt foreningsaktiviteter.
- 3.2 Der må indenfor lokalplanområdet etableres dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker. Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 2500 m². Den maksimale butiksstørrelse for udvalgswarebutikker er 500 m². Det maksimale samlede antal m² butiksareal inden for lokalplanområdet er 3000 m².
- 3.3 Der må indenfor lokalplanområdet etableres en selvbetjeningstankstation.
- 3.4 Der må indenfor lokalplanområdet etableres en vaskehal.

Redegørelse

Lokalplanens anvendelse er i overensstemmelse med Kommuneplan 2017, retningslinjer for detailhandel og rammeområde 15CE06, Bydelscenter Ørnstrup Møllevej til centerformål.

Vaskehallen og selvbetjeningstankstationen må tilsammen maksimalt være 500 m².

Vaskehallen og selvbetjeningstankstationen skal etableres i henhold til autoværkstedsbekendtgørelsen.

Eventuel uoverdækket forvaskeplads, som er regnvandspåvirket, kan tilsluttes Samn Forsynings spildevandssystem med maksimalt 1,0 l/s. Vaskehal kan ligeledes tilkobles spildevandssystem med maksimalt 1 l/s.

§4 - Udstykning

- 4.1 Der kan foretages matrikulære ændringer, der er i overensstemmelse med bebyggelsens brug og i henhold til lokalplanens formål og anvendelse.
- 4.2 Når arealet frastykkes ejendommen Bjerrevej 230, så skal denne have ændret vejadgang til Bøllingvej.

Redegørelse

Eventuel udstykning eller anden matrikulær forandring skal ske i overensstemmelse med relevant lovgivning.

§5 - Vej og sti

5.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra stamvejen vest for lokalplanområdet, som tilsluttes Højagergårdsvej. Lokalplanområdet må ikke have direkte vejadgang til Bjerrevej og / eller Højagergårdsvej. Se kortbilag 4, *Illustrationsplan*.

5.2 Lokalplanområdet / Bydelscentret skal udformes så det sikres, at store køretøjer (lastbiler, sættevogne og lignende køretøjer) kan køre uhindret på arealerne uden at foretage bakkemanøvrer. Hvor der nødvendigvis skal foretages bakkemanøvrer med store køretøjer, f.eks. i forbindelse med vareindlevering og affaldsafhentning, må der ikke kunne foregå fodgængerfærdsel på eller forbi dette manøvreområde.

5.3 Der er pålagt en vejbyggelinje på arealet som skal respekteres. Se kortbilag 3, *Fremtidige forhold*.

5.4 Ind og udkørsel for tunge køretøjer skal være ensrettes på arealet.

5.5 Overkørslerne skal etableres med samme princip som de er etableret ved boligblokkene vest for Bøllingvej, så der kommer et ensartet udtryk i området.

5.6 Der skal ved overkørsler sikres de fornødne oversigtsforhold jf. vejreglerne (Vejdirektoratets anbefalinger).

Redegørelse

Udformningen af vejadgangen/-anlægget - stamvejen vest for og langs med lokalplanområdet er reguleret i Lokalplan 2015-14, Boliger, Ørnstrup Møllevej.

§6 - Parkeringsforhold

6.1 Der skal indenfor lokalplanområdet udlægges tilstrækkeligt areal til parkering.

6.2 Der kan anlægges parkering indenfor delområde 1. Se kortbilag 3, *Fremtidige forhold*.

6.3 Der skal anlægges mindst 1 parkeringsplads pr. 25 m² butiksareal til dagligvarer samt 0,5 parkeringsplads pr. ansat. Lager i relation til dagligvarebutikken indgår ikke i m² beregningen.

6.4 Der skal etableres cykelparkering svarende til minimum 4 pladser pr. 100 m² butiksareal.

6.5 Der skal anlægges mindst 1 parkeringsplads pr. 50 m² butiksareal til udvalgsvarerbutikker, kontor og liberalt erhverv. Derudover skal der etableres cykelparkering, svarende til minimum 1 plads pr. 100 m².

6.6 Parkeringsanlæg og færdsel med køretøjer herpå skal udformes, så det sikres, at lastbiler, sættevogne og lignende køretøjer kan køre uhindret uden at skulle bakke. Såfremt dette ikke er muligt skal eventuelle vendepladser udformes som "hammerhoveder".

Redegørelse

Antallet af parkeringspladser er i overensstemmelse med Horsens Kommunes parkeringsnorm. Ved fastlæggelse af parkering for anden anvendelse end ovenfor nævnt, men fortsat indenfor lokalplanens § 3 henvises til parkeringsnormen, herunder også antallet af handicaparkeringspladser.

§7 - Ledningsanlæg & belysning

7.1 Området optages i Horsens Kommunes gældende Spildevandsplan 2012 – 2015 ved tillæg hertil. Området planlægges separatkloakeret. Regn- og spildevand skal derfor afledes separat til Samn Forsynings ledningsnet. Den maksimale befæstelsesgrad for området er 0,8. Befæstes den enkelte matrikel mere end 0,8, skal regnvand forsinkes tilsvarende før det tilsluttes offentlig regnvandsledning. Se kortbilag 5, *Vandhåndteringsplan*.

7.2 Alle ledninger for installationer skal etableres/fremføres under terræn.

7.3 Der skal etableres belysning af parkeringspladsen og interne færdselsveje. Belysningen skal udføres som lysstandere eventuelt suppleret med pullert belysning.

7.4 Lyskilder skal fremstå ensartede.

7.5 Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter samt de omkringliggende ejendomme.

Redegørelse

Ansøgning om alternativt eventuel forsinkelse eller nedsivningstilladelse af / til regnvand indsendes til Natur og Miljøafdelingen, spildevand@horsens.dk

§8 - Bebyggelsens omfang og placering

8.1 Bebyggelsen skal placeres indenfor byggefeltet A, vist på kortbilag 3, *Fremtidige forhold*.

8.2 Bebyggelsen må opføres i højst 2 etager og med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter, målt fra eksisterende terræn. Eventuelle installationer for f.eks. ventilation anlæg eller lignende samt solenergianlæg (solcelle- / solvarmeanlæg), som placeres på taget, må ikke overstige maksimumhøjden.

8.3 Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 2500 m². Den maksimale butiksstørrelse for udvalgswarebutikker er 500 m². Det maksimale samlede antal m² butiksareal inden for lokalplanområdet er 3000 m².

8.4 Der kan indenfor byggefelt A, se kortbilag 3, placeres en selvbetjeningstankstation og en vaskehal jf. autoværkstedsbekendtgørelsen.

Redegørelse

Der er ikke fastsat en bebyggelsesprocent for lokalplanområdet. Kommuneplan 2017's "Retningslinje 1.8 Detailhandel" for Bydelscenter Højagergårdsvej angiver det maksimale samlede antal m² butiksareal indenfor rammeområdet til 3.000 m². Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 2.500 m². Den maksimale butiksstørrelse for udvalgswarebutikker er 500 m².

Den maksimale bygningshøjde på 8,5 meter, herunder eventuelle ventilationsanlæg eller andre- / lignende tekniske anlæg afstedkommes af, at området delvist ligger i Tyrsted kirkes næromgivelser. Bestemmelsen §8.2 om at bygningshøjden skal måles fra det eksisterende terræn/niveauplan, er for at sikre at bygningshøjden ift. Tyrsted kirke overholdes.

Autoværkstedsbekendtgørelsen sikrer at vaskehallen bliver placeret minimum 20 meter fra forureningsfølsomt område, heriblandt boliger. Hvis vaskehallen skal kunne blive benyttet i nattetimerne, dvs. 22:00-07:00, skal vaskehallen placeret minimum 100 meter fra forureningsfølsomt område.

§9 - Bebyggelsens udseende

9.1 Bebyggelsens facader skal overvejende fremstå som blankt murværk i gule, rødlige, brune eller mørkegrå / sorte nuancer. Dele af facaden, glaspartier, vindfang, karnapper eller lignende må udføres i andre materialer såsom metal, træ, stenkompositmateriale, beton, naturskifer og glas. Facader kan udføres begrønnede.

9.2 Mindre bygninger som eksempelvis varegårde, kundevoognsskure og lignende skal i materiale- og farver fremtræde i harmoni med den øvrige bebyggelse.

9.3 Tage kan udformes som vandrette eller skrå konstruktioner. Blanke og / eller reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes. Undtaget herfra er eventuelle mindre bygninger som nævnt ovenfor. Disse kan udføres med glastag.

9.4 Der må etableres solenergianlæg (solcelle- / solvarmeanlæg). Anlæggene skal integreres i byggeriet. Anlæggene skal udføres med antirefleksbehandlede overflader samt orienteres således de ikke blænder omgivelserne.

9.5 Udvendige tekniske installationer som f.eks. ventilationsanlæg, -indtag, -afkast skal udføres som afskærmede og / eller integrerede arkitektoniske elementer i byggeriets facader og / eller tagkonstruktion.

9.6 Der kan opsættes bygningsbelysning, enten opsat i tagkonstruktionen eller nedfældet i den omgivende belægning. Bygningsbelysning må ikke være til gene for omgivelserne.

9.7 Skiltning på bygninger må alene ske på bygningens lodrette facader, og ikke over skæring mellem tag og facade. Skiltningen skal begrænses til firmanavn og / eller logo, og skiltets udformning og størrelse skal tilpasses bygningens arkitektur.

9.8 Facadeskiltning skal udføres med løse bogstaver, symboler og / eller firmalogo, og må ikke få karakter af facadebeklædning. Facadeskiltning må gives en maksimum højde på 1,5 meter. Skiltning kan monteres over indgangsdør, og der kan opsættes et skilt mod hver vej hvis bygningen har facade mod flere veje

9.9 Tekst og logo må ikke være direkte belyst. Tekst og logo må være indvendigt belyst. Blinkende og animeret skiltning må ikke finde sted.

9.10 Vaskehallens og tankstationens udseende skal i materiale- og farver fremtræde i harmoni med den øvrige bebyggelse.

9.11 Der må inden for lokalplanområdet opsættes mindre henvisningsskilte i forbindelse med eksempelvis vareindlevering. Henvisningsskiltene opsættes i galge eller på fritstående skilt, og det enkelte skilt må maksimalt have en højde på 12 cm.

9.12 Inden for lokalplanområdet må der etableres højst 3 flagstænger. Flagstænger skal placere mindst 5 meter fra skel mod vej.

9.13 Der kan opsættes højst 1 fast reklameskilt (banner) med en samlet størrelse på højst 12,25 m². Skiltet skal indpasses i forhold til facadens hovedopdeling - f.eks. ved at erstatte et eksisterende vindue- og må kun placeres på hovedbygningen. Udformes skiltet i et ikke stift materiale, skal det fastgøres i en fast ramme.

9.14 For dagligvarebutikker gælder, at der må opføres 1 pylon pr. butik. For udvalgswarebutikker gælder, at der alene må opføres 1 pylon til fælles udnyttelse. Fælles for pyloner gælder en maksimum højde på 3,5 meter og en maksimum bredde på 1 meter. Der må alene skiltes for butikker / virksomheder, som ligger indenfor lokalplanområdet.

9.15 Pyloner må opsættes i delområde 2, se kortbilag 3, *Fremtidige forhold*.

Redegørelse

Skilte på og ved butikken skal opfylde bestemmelserne i Lokalplan 150. Hvis butikken har indgangsparti i et hjørne af bygningen, kan der skiltes på begge facader mod parkeringsarealerne såfremt det fremmer synligheden af indgangen.

I f.t § 9.8 kan der ikke godkendes video og /eller animerede reklamer på bygningen, da disse vil forstyrre oplevelsen af "forstadsbyrummet" og samtidig kan virke generende for naboer.

Skiltning i h.t. § 9.11 må udskiftes så ofte det ønskes.

§10 - Ubebyggede arealer

10.1 Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn.

10.2 Den maksimale befæstelsesgrad for området er 0,80. Befæstes der mere end dette, skal regnvandet forsinkes tilsvarende indenfor lokalplanområdet før der sker afledning til forsyningsselskabets afløbsledninger.

10.3 Regnvand skal renses og forsinkes til naturlige afstrømning internt i lokalplanområdet før tilslutning til regnvandsledning.

10.4 Naturlig afstrømning for Klokkedal Å er fastsat til 0,77 l/s/bef. ha.

10.5 Der skal mellem parkerings- / kørearealet og henholdsvis Bjerrevej mod øst og Højagergårdsvej mod nord anlægges en grøn bræmme. Bræmmen skal placeres i delområde 2, se kortbilag 4, *Illustrationsplan*. Bræmmen anlægges i græs. Der skal etableres busk- / hækbeplantning i en højde på mindst 1 meter med et omfang og en placering i overensstemmelse med Kortbilag 4, *Illustrationsplan*.

10.6 Busk- / hækbeplantningen skal udføres som Sargentæble (*malus sargentii*), Japansk kvæde (*chaenomeles* sup.. "Crimson and Gold, Spydpil (*salix*sta"Thyre") eller Blåskæg (*caryopteris incana* "Cary"). Der skal endvidere plantes fritstående træer i bræmmen. Træerne skal variere mellem minimum 2 sorter som Røn (f.eks. *sorbus aucuparia*, Eg (*quercus petraea*), Hæg (*prunus padus* "Select") eller Fuglekirsebær (*prunus avium*).

10.7 På parkeringspladsen skal der anlægges bede med busk - / hækbeplantning samt plantes fritstående træer med et omfang og en placering i overensstemmelse med kortbilag 3, *Fremtidige forhold*. Busk- / hækbeplantningen skal bestå af Rød snebær (*symphoricarpos chenaultii* "Hancock", Bøg (*fagus sylvatica* - klippes som hæk) eller Perikon (*hypericon hookerianum* "Hidcote"). Træer skal være Glansbladet tjørn (*crataegus lavalleyi*), Avnbøg (*carpinus betulus*) eller Naur (*acer campestre*).

10.8 Der skal i delområde 2 etableres en beplantet / begrønnet støjskærm mellem lokalplanområdet og ejendommen mod syd. Støjskærmen skal placeres på bydelscentrets grund og skal begrønnes på begge sider. Beplantningen skal variere mellem Klatrehortensia (*hydragea*), Bjerg-skovranke (*clematis Montana* "Grandiflora"), Storbladet efeu (*hedera hibernica* "Hestor" og Vildvin (*parthenocissus inserta*).

10.9 Træer skal på plantetidspunktet have en størrelse 16 - 18. Alle bede skal være veldrænede og fyldt med god muld i mindst 0,6 meters dybde. Træer skal forsynes med vandingssystem som pose eller slange.

10.10 Syg eller udgået beplantning skal fjernes og erstattes af ny beplantning.

10.11 Ekstrem regn skal i lokalplanområdet kunne håndteres på terræn uden at gøre skade på bygninger og tekniske anlæg.

10.12 Ekstrem regn skal forsinkes eller ledes kontrolleret ud af området, til arealer hvor det ikke gør skade på bygninger og tekniske anlæg jf. de skitserede principper i kortbilag 5, *Vandhåndteringsplan*.

Redegørelse

Busk- / hækbeplantningen i den begrønnede bræmme mellem parkerings- / kørearealet og henholdsvis Bjerrevej og Højagergårdsvej skal have en højde på mindst 1 meter med det formål, at skjule de parkerede biler mest muligt. Bestemmelsen, der vedrører træernes minimumsstørrelse skal sikre at træerne på plantetidspunktet har en vis / anseelig størrelse. Støjskærmen skal sikre, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj kan overholdes. Kortbilag 4, *Illustrationsplan* viser alene princippet for placeringen af støjafskærmningen - endelig placering og dimensioner skal bero på udarbejdelse af en støjrapport i forbindelse med byggesagsbehandlingen. Den dobbeltsidede begrønning af støjskærmen skal etableres og vedligeholdes af ejerne af ejendomme indenfor lokalplanområdet. I forbindelse med byggesagsbehandlingen bør der stilles krav om indsendelse af en beplantningsplan, der udover oplysning om de enkelte træer og buske, art/sort, størrelse også beskriver, hvordan beplantningen foretages og hvordan den vedligeholdes. Her tænkes på oplysninger om dimensioner på plantebede, vækstmedie, vedligeholdelse med mere. At udgået eller syg beplantning fjernes og erstattes af ny tilsvarende beplantning bør også fremgå af beplantningsplanen. Belysning af parkeringspladsen skal medvirke til at sikre tryghed og forebygge mod vold, hærværk, tyveri.

§11 - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

Før bebyggelsen tages i brug til de i § 3 nævnte anvendelser skal det sikres, at:

- 11.1 §§ 5.1 og 5.2 om vejadgang og parkering er anlagt og udformet som beskrevet.
- 11.2 §§ 6.1 - 6.6 om anlæggelse af tilstrækkelig parkering for personbiler og cykler samt færdsel er anlagt og udført som beskrevet.
- 11.3 §§ 7.1 - 7.2 om tilslutningspligt og belysning er overholdt og udført.
- 11.4 §§ 10.3 - 10.6 om beplantning er anlagt og udført som beskrevet.

§12 - Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

§13 - Servitutter

13.1 Private servitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen i henhold til planloven (planlovens § 18).

§14 - Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

14.1 En del af lokalplan 2015-14 aflyses ved endelig vedtagelse af nærværende lokalplan.

Redegørelse

Der henvises til Lokalplanens redegørelse, "Forhold til anden planlægning, Eksisterende lokalplaner".

§15 - Lokalplanens retsvirkninger

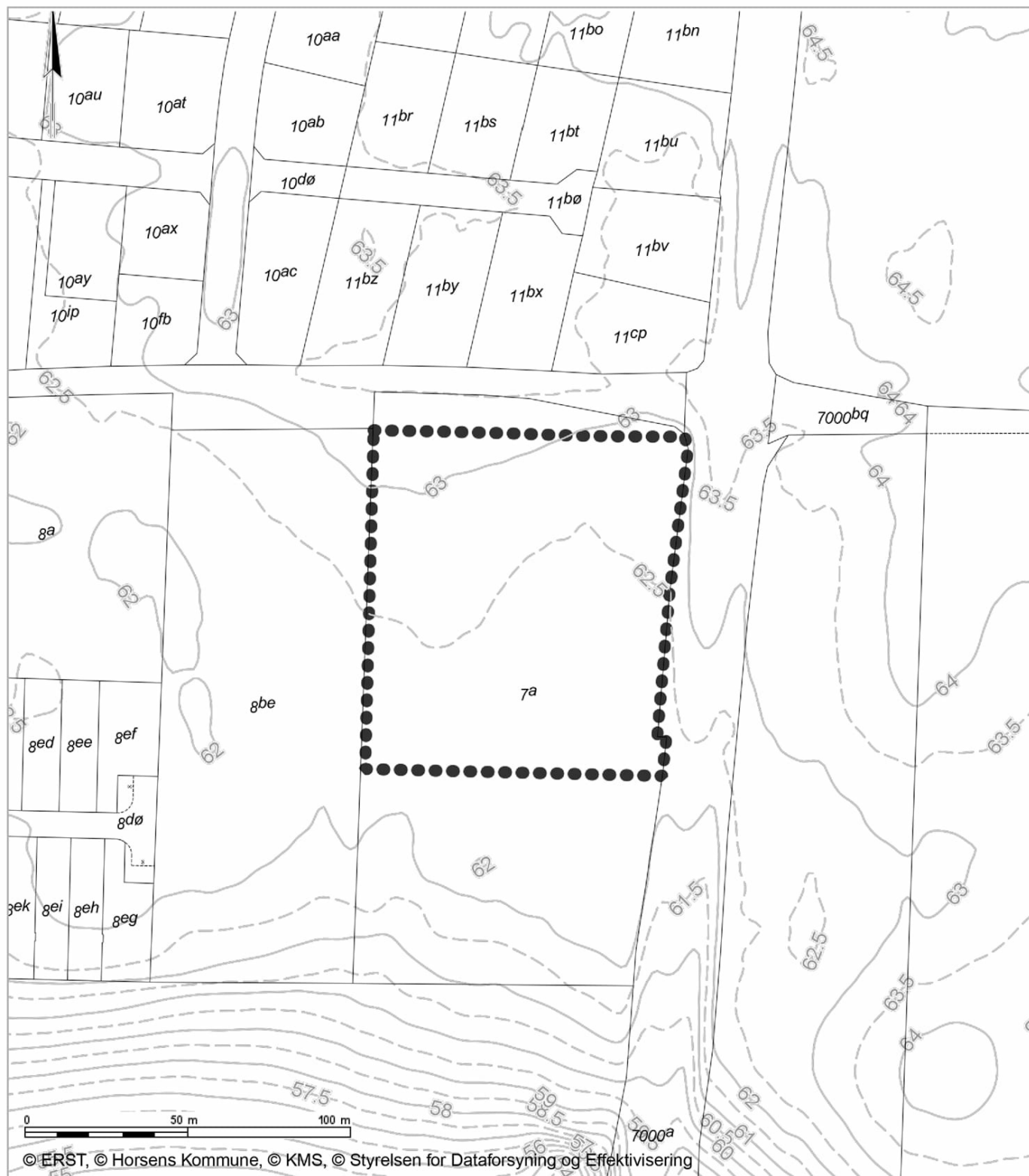
15.1 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort må ejendomme, der er omfattet af lokalplanen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

15.2 Private servitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen jf. planlovens § 18. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af planen jf. ovenfor.

15.3 Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i Byggeloven.

LOKALPLANAFGRENSNING

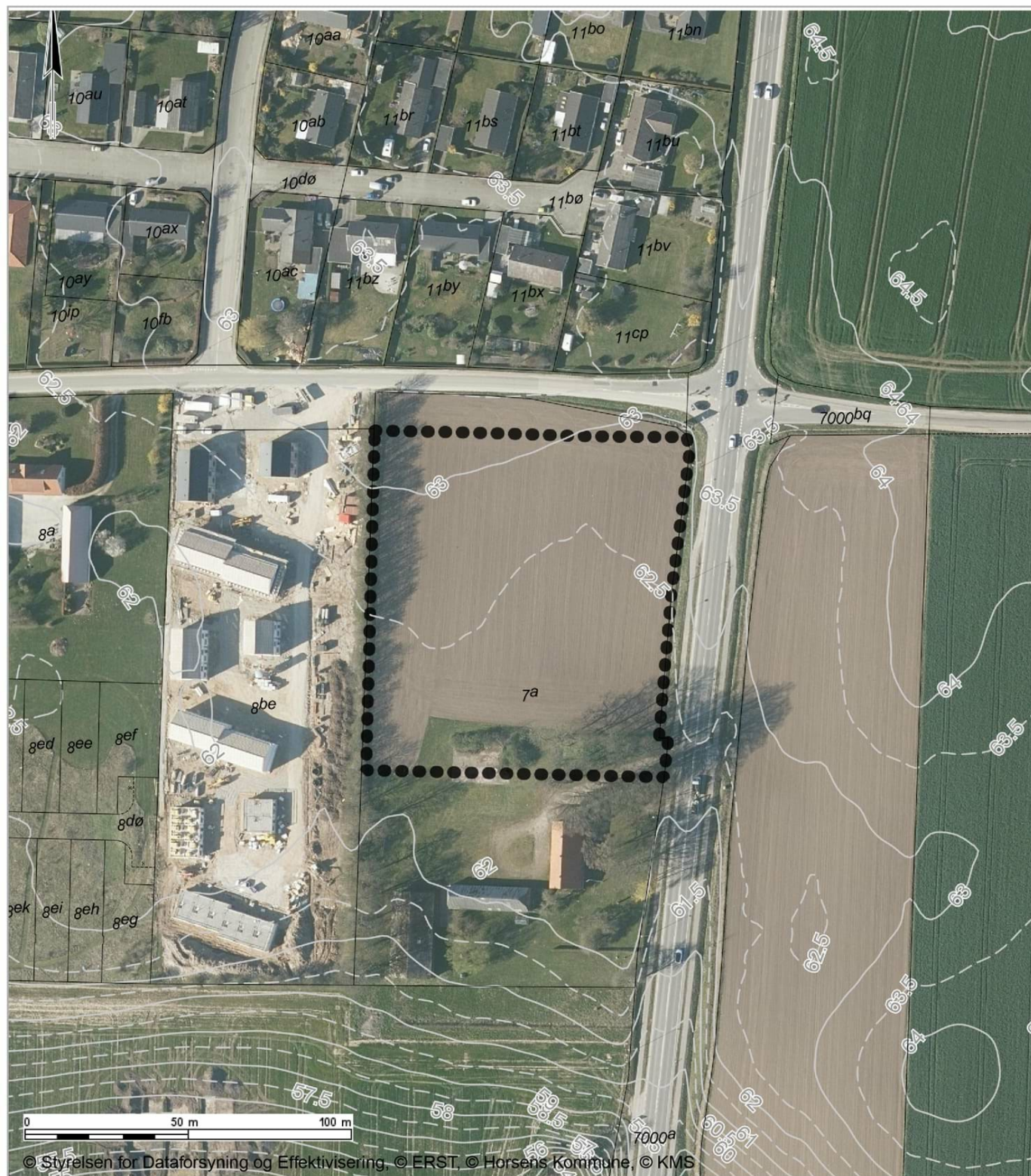
Kortbilag 1



Kortbilag 1 - Lokalplanafgrensning

EKSISTERENDE FORHOLD

Kortbilag 2

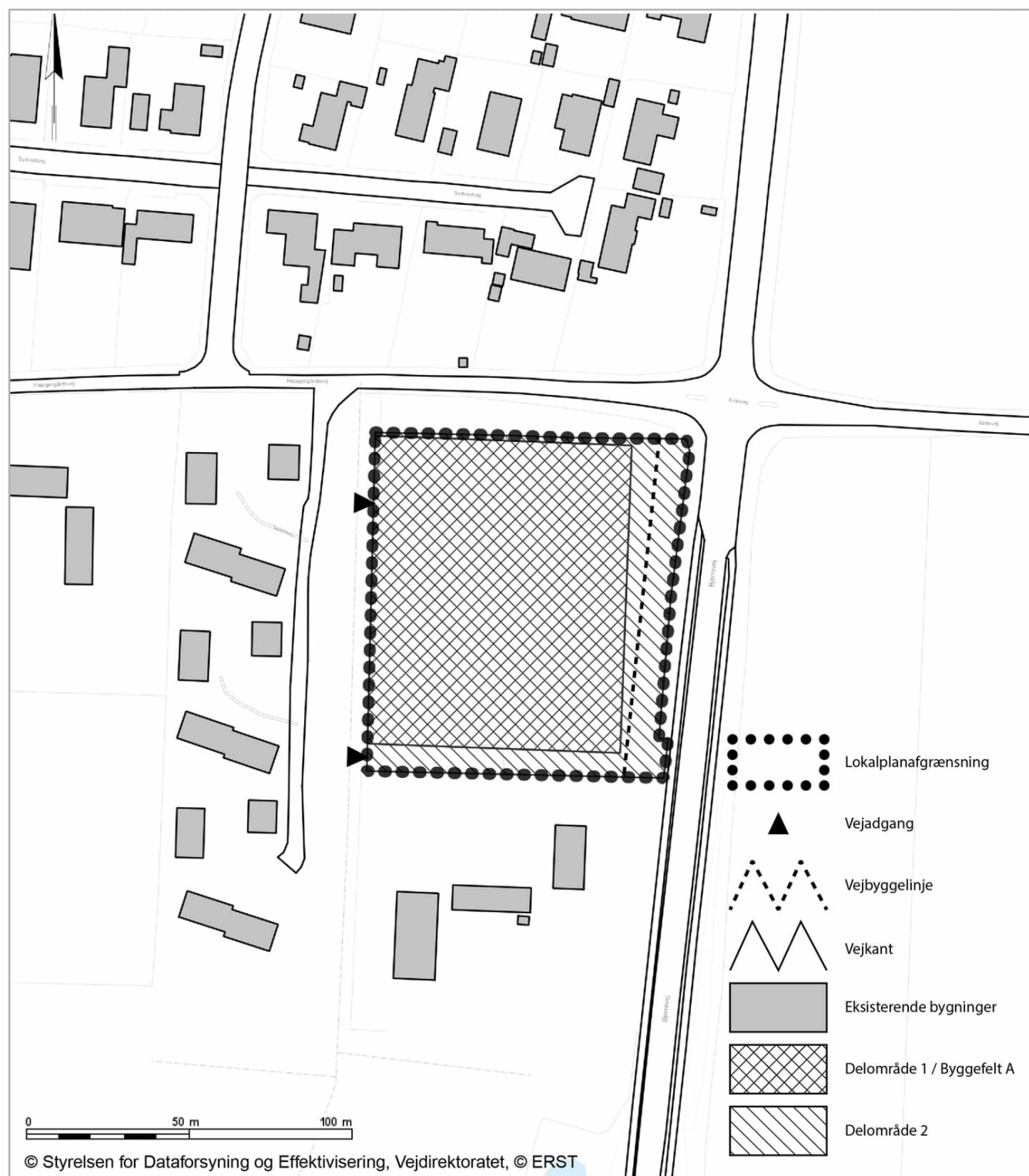


Kortbilag 2 - Eksisterende forhold

Vær opmærksom på at dette kort ændre sig over tid og derfor ikke er juridisk bindende i forhold til lokalplanen.

FREMTIDIGE FORHOLD

Kortbilag 3



Kortbilag 3 - Fremtidige forhold

Vejbyggelinjen er kun en cirka angivelse, og den er vist uden højde - og passagetillæg.

ILLUSTRATIONSPLAN

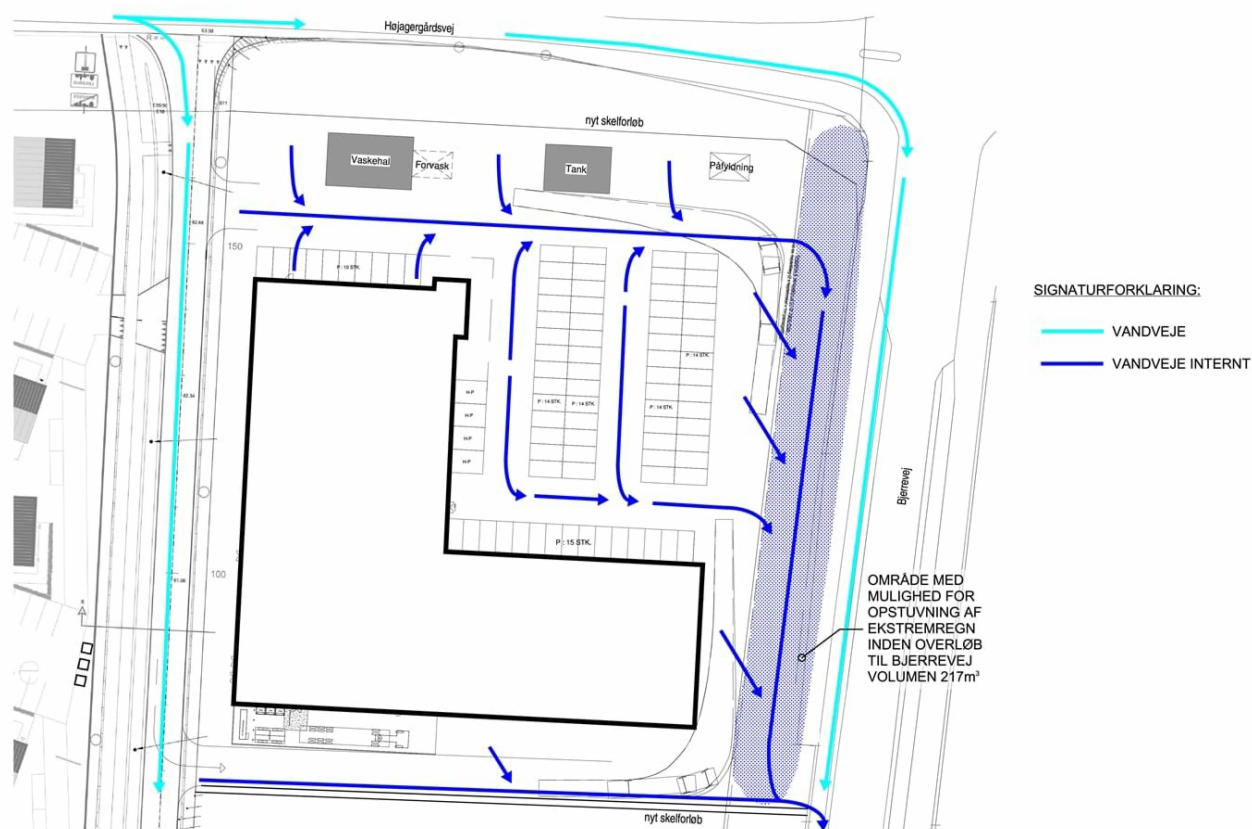
Kortbilag 4



Kortbilag 4 - Illustrationsplan

VANDHÅNTERINGSPLAN

Kortbilag 5



Kortbilag 5 - Vandhåndteringsplan

KP-TILLÆG

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen lavet et kommuneplantillæg - *Tillæg 01 til Kommuneplan 2017*. Tillægget sikrer, at der er overensstemmelse mellem Kommuneplan 2017 og lokalplanen.

[Du kan finde kommuneplantillægget her](#)

KLAGEVEJLEDNING

Efter Planlovens § 58 stk. 1, nr. 3, kan kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at der kan klages over spørgsmål om planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planens indhold.

Klageberettigede er alle, der er omfattet af Planlovens § 59. Det vil sige enhver, der har retlig interesse i sagens udfald samt landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser indenfor arealanvendelsen.

Hvis du ønsker at klage over afgørelsen, skal du klage til Planklagenævnet. Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt, jf. bekendtgørelse nr. 130/2017, § 3. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsens tidspunkt.

Du klager via Klageportalen, som du finder via et link på denne hjemmeside www.nmkn.dk. Klageportalen ligger på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på én af disse hjemmesider, som du plejer med NEM-ID.

Klagen sendes gennem Klageportalen først til den myndighed, der har truffet den afgørelse, der klages over. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden på Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på 900,- kr. for almindelige borgere og 1.800,- kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder.

Planklagenævnet afviser klager, der kommer uden om Klageportalen, hvis der forinden ikke er ansøgt om og bevillet "fritagelse for brug af Klageportalen". Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i den sag, du ønsker at klage over. Myndigheden videresender herefter din anmodning til Planklagenævnet, som herefter træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Hvis du vil indbringe spørgsmål om afgørelsens lovlighed for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra datoen, hvor afgørelsen er meddelt eller offentligt bekendtgjort, jf. Planlovens § 62.

VEDTAGELSE

Lokalplanen er godkendt i Horsens Byråd som forslag den 14.12.2020

Forslaget er offentlig bekendtgjort 17.12.2020

Lokalplanen er endelig godkendt i Horsens Byråd den xx.xx.xxxx

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort xx.xx.xxxx