



Lokalplan 367

Erhverv, Mossvej, Horsens vest

Vedtaget

December 2021

Horsens Kommune

BAGGRUND & FORMÅL

Hvad er en lokalplan?

Lokalplanens formål

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.

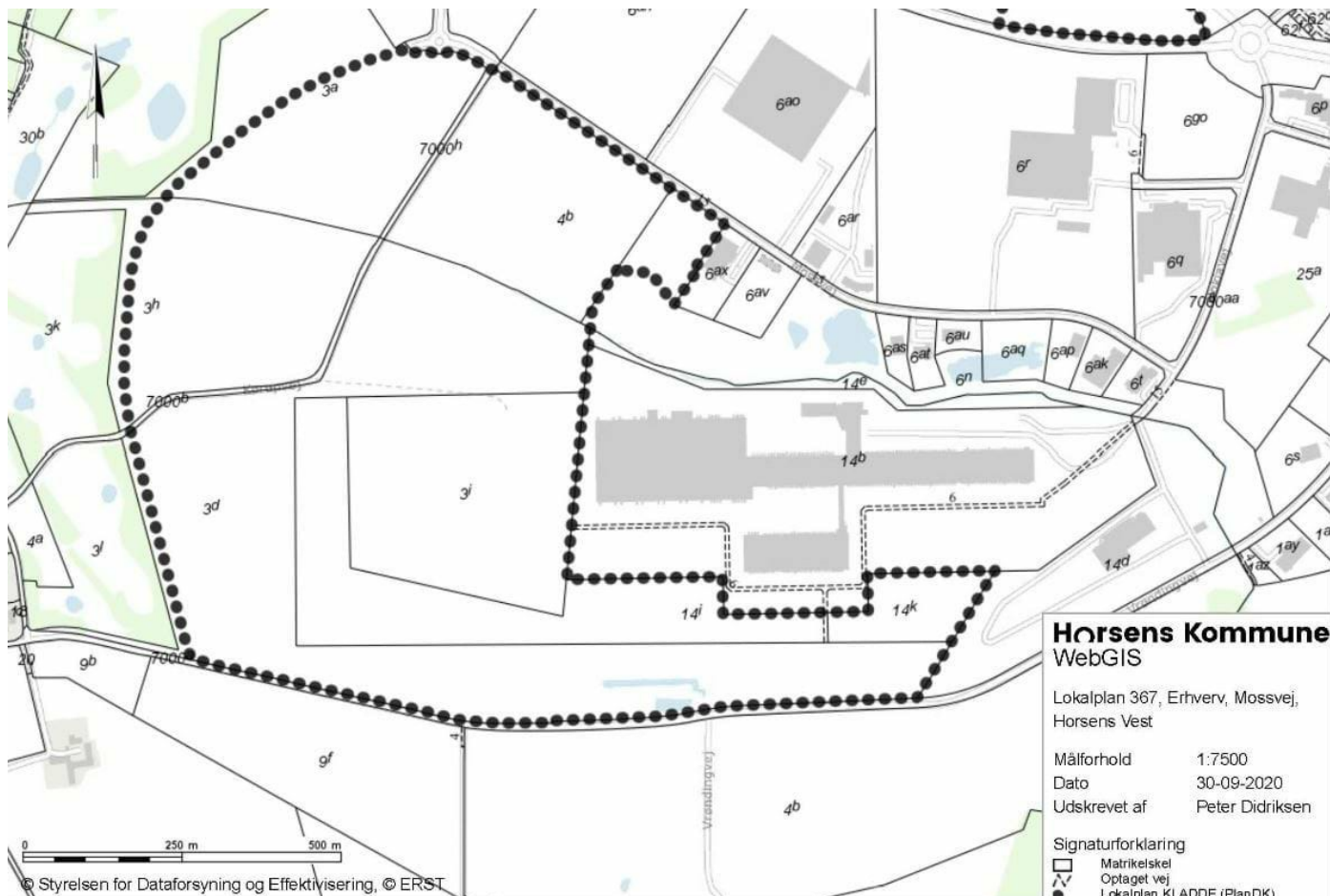
En lokalplan hindrer ikke, at eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen består af bestemmelser, redegørelser og geografiske udpegninger.

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

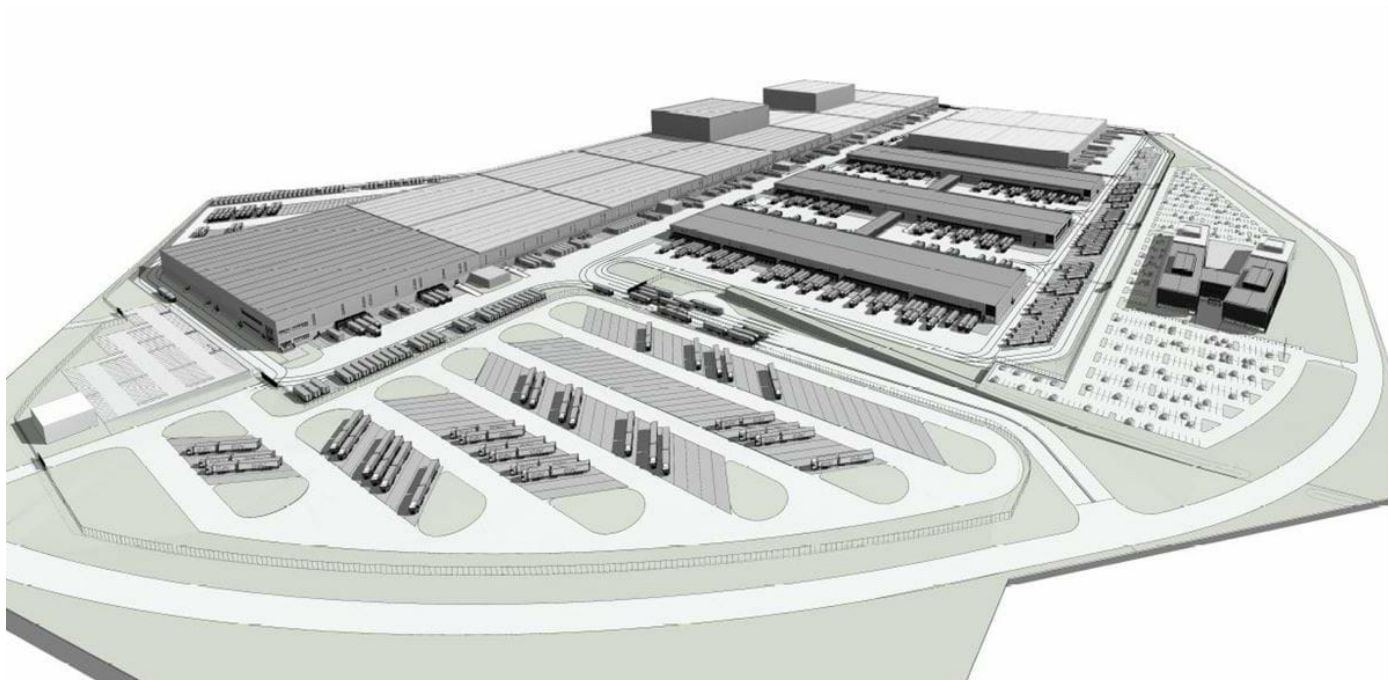
Hovedformålet med lokalplan 367 er at ændre eksisterende lokalplan 6-2008, så den kan rumme den nye virksomhed som har købet arealet som lokalplanen afgrænser. Den væsentligste ændring er, at bygningshøjde kan øges fra 40 til 45 meter i et afgrænset byggefelt. Byggefeltet drejes om sig selv, og i stedet for at ligge øst - vest drejes det til at ligge nord syd. Se afsnittet om kort og skitser for detaljer. Derudover ændres den maksimale bygningshøjde fra 18 til 20 meter, og bebyggelsesprocenten ændres fra 50% af det samlede lokalplanareal til maksimalt 500.000 m² etageareal.

Lokalplan 367 fastholder de overordnede rammer for området og sikre ejerlavsdiget i lokalplanelområde 1 til bevarelse for fremtiden.

Lokalplan 367 skal sikre at der kan anlægges logistikcenter, med tilhørende faciliteter, at logistikcenteret kan fungere i døgndrift, og at anlæggelsen og driften af logistikcenteret, kan ske så skånsomt som muligt for naboområderne.



Kort over lokalplanområdet, inkl. sorte matrikler.



Billedet viser projektet som danner grundlag for lokalplanen. På billedet vises projektet fra nord vest, mod syd øst

BELIGGENHED & EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplan 367 omfatter et ca. 78,5 ha. område og er i dag omfattet af lokalplan 6-2008 som samlet dækker over 311 ha. Lokalplanområdet rammes ind af Mossvej, Vrøndingvej og det eksisterende erhvervsområde mod øst. Lokalplanområdet er i dag udlagt til logistik og erhverv i miljøklasse 1-6, herunder tung industri.

Med vedtagelsen af lokalplan 367 på 78,5 ha, vil lokalplan 6-2008 blive reduceret til 232,5 ha.

Lokalplanområdet ligger i et etableret erhvervsområde i Lund, syd for Ny Silkeborgvej. Et område som i dag er præget af stor lastbiltrafik og virksomheder med et stort behov for plads.

Lokalplan 367 indeholder et beskyttet ejerlavsdige som med lokalplanen vil blive bevaret til eftertiden.

Lokalplan 367 grænser mod vest op til rekreative arealer og det åbne land, og op mod Tamdrup kirke, som ligger ca. 1 km i fugleflugt fra lokalplanområdet. Derudover ligger Kørup sydvest for området, og mod syd er der en naturlig afgrænsning langs Vrøndingvej. Mod øst ligger det allerede udbyggede erhvervsområde. Nord for selve erhvervsområdet ligger Lund by, hvor de nærmeste boliger ligger ca. 600 meter i fugleflugt fra afgrænsningen af lokalplan 367.

Imellem den nordlige lokalplangrænse ved Mossvej og Ny Silkeborgvej, ligger et uudnyttet erhvervsområde som venter på at blive solgt og bebygget. Dette erhvervsområde reguleres af lokalplan 6-2008, og vil i fremtiden ligge imellem boligerne i Lund og lokalplan 367.



Eksisterende forhold



Lokalplanområdet set fra rundkørslen på Mossvej, med syd i horisonten.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplan 367 afgrænser et samlet areal på ca. 78.5 ha.

Lokalplanen er udarbejdet for at sikre flytningen af, og en mindre udvidelse af et eksisterende byggefelt til højlager. Byggefeltet vendes fra at ligge øst/vest gående, til at ligge ca. nord/syd, og øges fra ca. 61.500 m² til ca. 62.500 m². Det sydvestlige punkt af byggefeltet fastholder nogenlunde placeringen fra den gamle lokalplan.

I byggefeltet øges mulighed for byggeri af højlager fra 40 meter til 45 meter.

I lokalplanelområde 2 og en del af lokalplanelområde 3, øges den maksimale bygningshøjde fra 12 meter, til 20 meter.

Opgørelsesmetoden for bebyggelsen omfang ændres, fra en samlet bebyggelsesprocent på 50%, til et maksimalt etageareal på 500.000 m².

Logistikcenteret får mulighed for at have hvile, servicefaciliteter og lign. til de lastbilchauffører som bruger centeret.

De ovenstående nævnte forhold, er de ændringer i denne lokalplan, som ikke kan rummes i eksisterende lokalplan 6-2008. Derudover vil bestemmelserne være tilrettet det forlagte projekt, så det kan rummes indenfor lokalplanens rammer.

Området er planlagt til at indeholde et logistikcenter af regional betydning, som vil fungere i døgndrift efter ibrugtagningen. Logistikcenteret opføres med alle de funktioner som hører med til en center af dette omfang.

Der kan bygges domicilbyggeri i op til 3 etager i mørke farver i lokalplanens delområde 2. Omkring domicilet kan der etableres grønne arealer og parkering til de ansatte og besøgende til virksomheden.

Nord for domicilet i delområde 2 og diget i delområde 1 planlægges et adgangs anlæg til lastbiler.

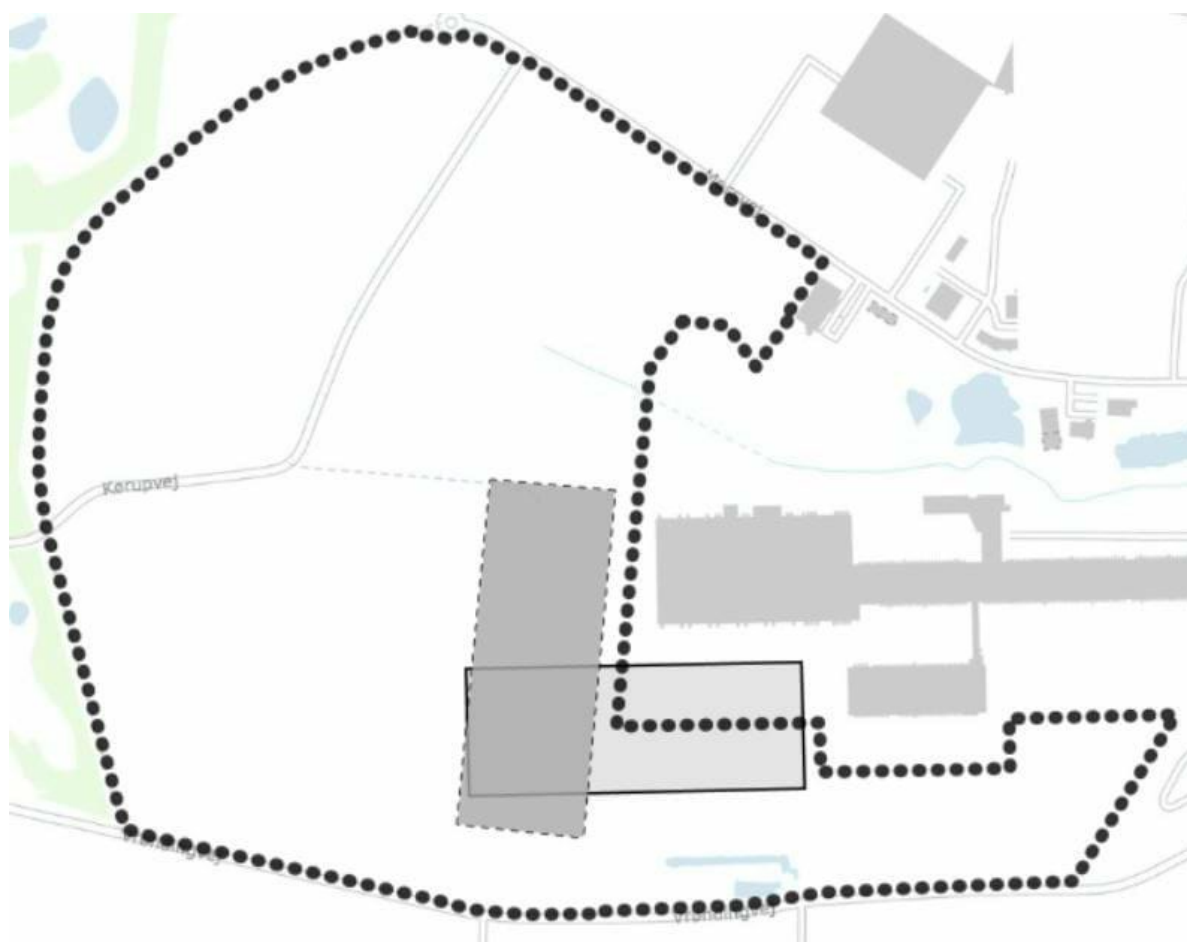
Indenfor delområde 3 kan der etableres lager- og logistikcenter i op til 20 meters højde og højlager i op til 45 meter. Derudover er der mulighed for at etablere tilhørende bygninger, anlæg, vejanlæg, p-pladser, vej- og parkeringsanlæg, servicefunktioner, bygninger til velfærd-, service- og hvilefunktioner og lign. for chauffører, samt lignende funktioner der er nødvendige for logistikcenterets drift.

Lagerbygningen kan opføres med to indbyggede højlagre op til 45 meters højde. Da højlagerne vil være en del af lagerbygningen vil det være de øverste ca. 25 meter af højlageret der stikker op over den base som resten af lagerbyggeriet vil syne som.

Rundt om bygningerne anlægges interne veje, parkering for lastbiler, samt arealer til håndtering af overfladevand, herunder regnvandsbassiner i delområde 4. Der gives mulighed for at indhegne lokalplanområdet af sikkerhedsmæssige årsager.

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra ny omfartsvej, der etableres mellem Mossvej og Vrøndingvej.

Lokalplanafgrænsningen med eksisterende byggefelt (Lysegrå felt) og kommende byggefelt (Mørkegrå felt).



Lokalplanafgrænsningen med byggefelt. Lysegrå er eksisterende byggefelt, og mørkegrå er nyt byggefelt.

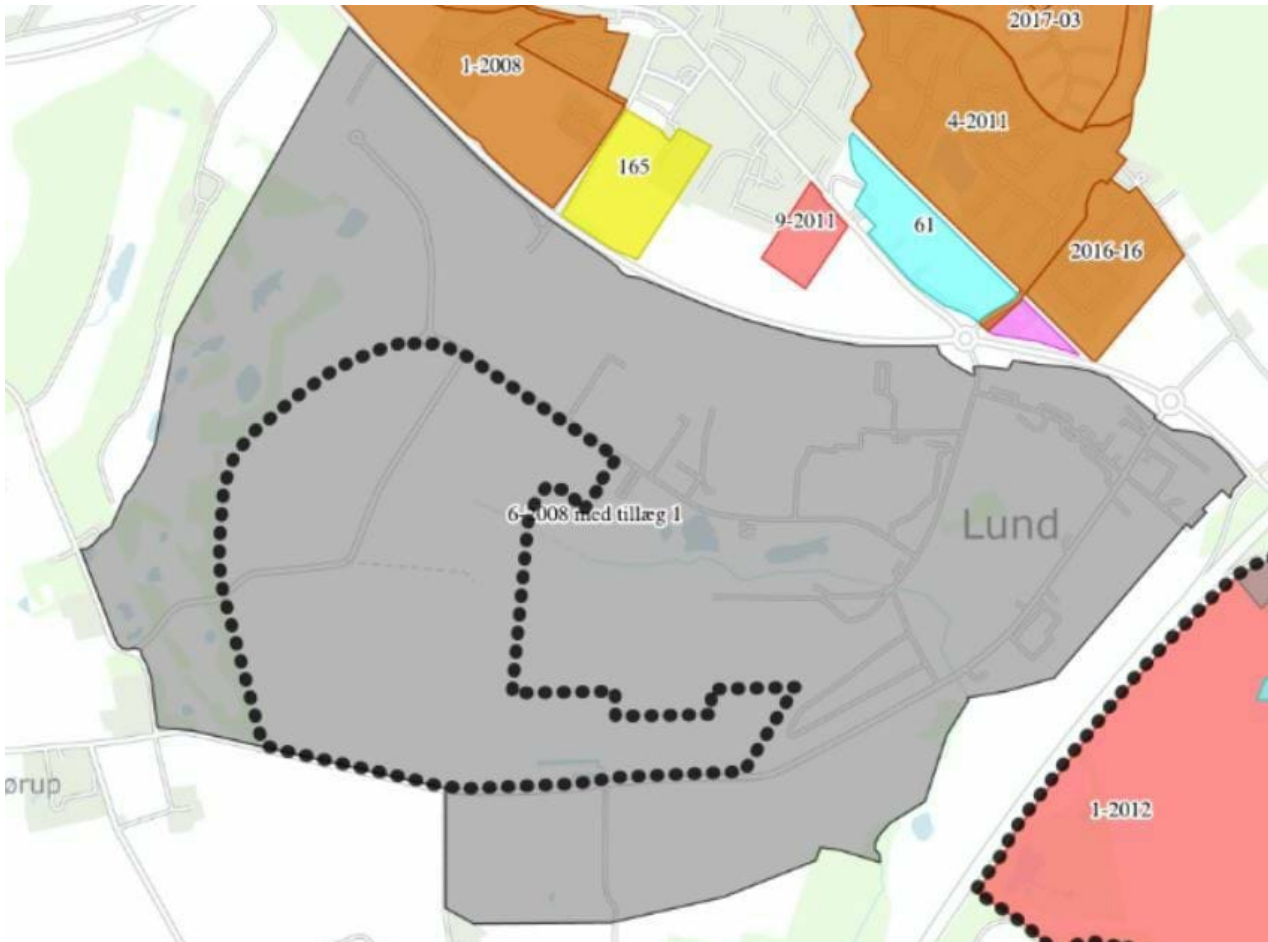
EKSISTERENDE LOKALPLANER

Området er i dag omfattet af lokalplan 6-2008 med tillæg 1. Dele af lokalplan 6-2008 bliver ophævet ved vedtagelsen af lokalplan 367.

Lokalplan 6-2008 udlægger i forvejen området til erhvervsformål, primært regionalt orienterede transporttunge virksomheder, såsom fremstillings-, lager-, service- og forretningsvirksomhed m.v. Derudover kan området anvendes til kontorer, domicilejendomme o. lign. virksomheder, som er egnede til indpasning i det bakkede og eksponerede terræn, beliggende tæt ved eksisterende og planlagte boligområder i Lund.

Lokalplan 6-2008 forbeholder området til virksomheder, der i særlig grad er præsentable og egnede til at vise områdets ansigt udadtil.

Lokalplan 367 ændre ikke på hovedformålet med lokalplan 6-2008. Der sker en tilretning med lokalplan 367, så det fremlagte projekt kan rummes i lokalplan 367.



Eksisterende lokalplan 6-2008 er det grå areal, og lokalplan 367 er vist med sorte prikker.

KOMMUNEPLANEN

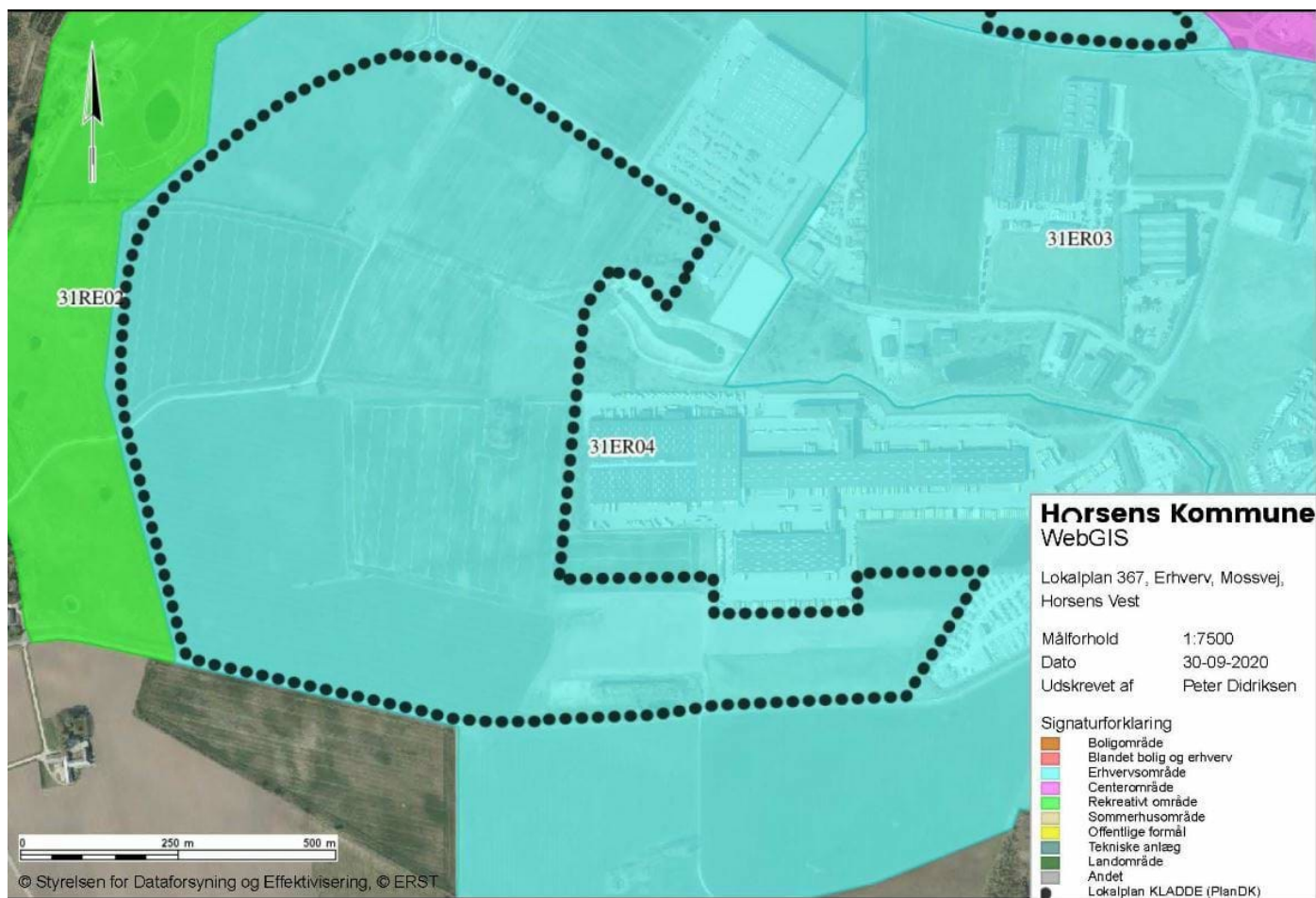
Området er i dag omfattet af kommuneplanramme 31ER04. Der er forud for lokalplanudarbejdelsen, udarbejdet et nyt kommuneplantillæg 2017-35, hvor den tidligere ramme 31ER04, vil blive erstattet af en ny ramme, ved den endelige vedtagelse af kommuneplantillæg 2017-35.

[Link til kommuneplantillæg 2017-35](#)

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.

Vedtagelsen af Kommuneplantillæg 2017-35, er en forudsætning for at lokalplan 367 kan vedtages.



Eksisterende Kommuneplanramme 31ER04, med lokalplan 367 vist med prikker.



Kommuneplantillæg 2017-35 og ramme 31ER08 er vist med prikker. Blå areal er eksisterende ramme 31ER04.

OVERORDNET PLANLÆGNING

Lokalplanområdet er i tråd med landsplandirektiver, og andre statslige planer m.m.

Der er ingen statslig planlægning, som griber ind i lokalplanen, eller som lokalplanen er i strid med.

ØVRIG PLANLÆGNING

Trafikplanlægning

Trafikken til og fra lokalplanområdet skal ske let og trafiksikkert. Den primære vejadgang til lokalplanområdet, sker fra Ny Silkeborgvej.

Det skal sikres, at trafikken internt i lokalplanområdet forgår trafiksikkerhedsmæssigt forsvarligt. Det skal sikres, at der ikke er primære færdselsarealer for bløde trafikanter, der hvor der er tung trafik.

Krydsninger af veje internt bør ske ved "fodgængerovergange" hvor det tydeligt fremgår, der kan være krydsning af bløde trafikanter.

Der skal planlægges for parkering, herunder også handicap og el-bil parkering.

Ved lokalplanområdet etableres stoppested for kollektiv trafik. Der afsættes derudover areal til fremtidig anlægges af cykelsti på vestsiden af ny vej fra Mossvej til Vrøndingvej.

Se derudover tilladelser fra andre myndigheder. [Link](#).

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' ('god økologisk tilstand' for overfladevandområder) 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. Lokalplanen medfører en høj befæstelsesgrad af det naturlige opland til spidsen af det beskyttede og målsatte vandløb Robæk, hvilket kan give risiko for udtørring af dele af vandløbet. Derfor skal der i forbindelse med senere myndighedstilladelser stilles der krav om, at spidsen af Robæk permanent kompenseres med graviteret drænvand fra projektet, som er renset i sandfang og okkerudfældningsanlæg. Hvis det – mod forventning viser sig, at den compensation, som kan opnås ved gravitation, er utilstrækkelig ift. vandløbets beskyttelsesstatus og målsætning, vil der være krav om supplement vha. pumpet grundvand og/eller drikkevand. Samlet vurderes det således, at der ikke er noget i lokalplanens indhold, som er til hinder for, at vandområdeplanens miljømål for grundvandsforekomster og overfladevandsområder kan opnås.

Internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af bilag IV-arter

Planområdet ligger ca. 702 meter fra nærmeste Natura 2000 område, som er Natura 2000 område nr. 236 (Habitatområde H236, Bygholm Ådal).

Udpegningsgrundlaget for området fremgår af Miljøstyrelsens hjemmeside:

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

Alene på baggrund af afstanden til det internationale naturbeskyttelsesområde 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 lokalplan-området lever følgende bilag IV arter; odder, stor vandsalamander, arter af flagermus, grøn mosaikguldsmed, spidssnudet frø og strandtudse.

Lokalplanområdet er i dag landbrugsjord i omdrift. Området vurderes derfor ikke at have nogen værdi 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

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.

Spildevandsplan 2012 - 2015

I forbindelse med realiseringen skal der udarbejdes tillæg til spildevandsplanen, hvor planlægningen for projektområdet ændres fra "separatkloakeret" til "spildevandskloakeret".

Regnvand fra befæstede arealer skal, før udledning til recipient, renses og forsinkes i vådt regnvandsbassin med 250 m³ vådvolumen pr. red. ha opland og nedroslest til naturlig afstrømning (0,78 l/s/red. ha). Da projektet befæster, og afleder regnvand fra, et meget stort areal, relativt til den lille recipient Robæk, kan der blive stillet krav om flere adskilte regnvandsudløb for at mindske den hydrauliske påvirkning på recipienten. Der gælder en maksimal befæstelsesgrad på 0,9.

Grundvand

Området ligger udenfor område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og udenfor nitratfølsomme indvindingsområder.

Området ligger udenfor indvindingsoplande til vandværker. Nærmeste indvindingsoplande tilhører dels Kørup Vandværk og Rugballegårdværket.

Arealudlægget er beliggende i et område, hvor Miljøstyrelsen pt. er i gang med at opdatere deres kortlægning af områdets grundvandsmagasiner og disses sårbarhed, samt afgrænsningen af vandværkernes indvindingsoplande (bl.a. Rugballegårdværket).

Miljøstyrelsens kortlægning er endnu ikke afsluttet, og kommunen kender derfor ikke udstrækningen af det nye indvindingsoplande og deres sårbarhed. Kortlægningen forventes afsluttet i løbet af 2020/2021.

Samn Forsyning har desuden planer om at udbygge Rugballegårdværkets kildeplads med yderligere en boring 106.672 som betyder, at kommunen på nuværende tidspunkt ikke kan udelukke, at det kommende indvindingsopland til vandværket får en udstrækning længere mod nord end det nuværende indvindingsopland, og at lokalplanområdet og således virksomhedens nye arealer kan blive berørt af indvindingsoplandet.

Der vil derfor skulle tages hensyn til beskyttelse af grundvandet i forbindelse med den fysiske indretning af lokalplanområdet.

Nedsivning af overfladevand fra kørearealer, p-pladser o.lign. kan udgøre en risiko for forurening af grundvandet, hvorfor det skal sikres, at overfladevandet håndteres så det ikke nedsives til områdets grundvandsmagasiner. Eventuelle regnvandsbassiner kan også udgøre en risiko, hvorfor de skal etableres med tæt bund og sider, så der ikke foregår nedsivning fra regnvandsbassinerne.

Følgende krav skal beskytte grundvandet.

P-pladser og kørearealer skal være befæstet med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb eller med indbygget kantsten, så al overfladevand samles op.

Regnvandsbassiner kan etableres såfremt de udføres med en tæt membran. Ved tæt membran forstås en membran udført af plast eller ler. Etablering af bassinet uden tæt membran, vil kræve dokumentation for, at der ikke vil ske udsivning fra bassinet. Ved brand, skal der kunne recirkuleres slukningsvand via regnvandsbassiner, og bassinerne skal kunne afspærres ved udløb til recipient.

Tagvand kan som udgangspunkt nedsives.

Opbevaring af råvarer og affald, som kan forurene grundvandet, skal foregå på tætte belægninger og med kontrolleret afløb

Olie og kemikalier skal opbevares i egnede beholdere, der enten er dobbeltvæggede eller placeret under tag og beskyttet mod vejrlig. Beholderne skal stå på en oplagsplads med tæt belægning uden afløb eller med afspæringsventil og sikret mod påkørsel.

Oplagspladsen skal være indrettet således, at spild kan holdes inden for et afgrænset område og uden mulighed for afløb til jord, grundvand, overfladevand og kloak. Området eller opsamlingssump skal som minimum kunne rumme indholdet af den største

opbevaringsenhed i området.

TEKNISKE ANLÆG

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

Varmeforsyning

Varmeforsyningen afgøres af varmeprojektforslag i henhold til varmforsyningsloven.

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

Vandforsyning

Området vandforsynes fra kollektiv forsyning.

Renovation

Det skal sikres, at der er plads til en rationel affaldssortering og opbevaring.

For erhvervet skal renovationen overholde Horsens Kommunes til enhver tid gældende "Regulativ for erhvervsaffald"

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. Grænseværdierne fastsættes efter vejledende støjgrænser.

Der er udarbejdet støjnotat som indgår som en del af miljørapporten. [Link](#)

Nationale interesser

Produktionsvirksomheder

Lokalplanforslaget sikrer at vilkårene for produktionsvirksomheder indenfor erhvervsområdet, ikke forringes. Området er i tidligere kommuneplanramme 31ER04 og lokalplan 6-2008 udlagt til erhverv op til virksomhedsmiljøklasse 6, den klasse fastholdes med lokalplanen.

Lokalplanområdet ligger ikke inden for et konsekvensområde for en produktionsvirksomhed. Det vurderes heller ikke, at lokalplanen åbner mulighed for anvendelser, der vil forringe vilkårene for eksisterende produktionsvirksomheder.

Jordbalance

Nyttiggørelse af jord, tilførsel/genanvendelse af jord, kan kræve særskilt miljøgodkendelse og anmeldelse efter VVM reglerne.

Jordforurening

Dele af 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.

En mindre del af lokalområdet er områdeklassificeret. 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

V2-kortlagt

Der er et mindre v2 kortlagt areal (kortlægning nr. 615-01099). Kortlægning skyldes forurening med kulbrinter.

Dele af lokalplanområdet er kortlagt på vidensniveau 2 efter jordforureningsloven. Dette betyder, at der er tilvejebragt et dokumentationsgrundlag, der gør, at det med høj grad af sikkerhed kan lægges til grund, at der på arealet er en jordforurening af en sådan art og koncentration, at forureningen kan have skadelig virkning på mennesker og miljø.

Kortlægningen efter jordforureningsloven medfører følgende begrænsninger og pligter:

- der skal søges om tilladelse ved Horsens Kommune, hvis arealanvendelsen ønskes ændret til bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, rekreativt område, alment tilgængeligt område, kolonihave eller sommerhusgrund.
- der skal søges om tilladelse ved Horsens Kommune før der bygges, graves eller foretages andet anlægsarbejde. I særlige situationer gælder der andre regler, som der kan fås oplysninger om hos Horsens Kommune.
- I forbindelse med håndtering af samt bortskaffelse af overskudsjord skal der udtages og analyseres jordprøver, jf. jordflytningsbekendtgørelsen. Bortskaffelse af jord fra kortlagte arealer skal anmeldes til Horsens Kommune jf. kommunens jordflytningsregulativ.

Vilkårene stillet i medfør af ovenstående tilladelser skal uanset de øvrige lokalplanbestemmelser følges.

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.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Skovbyggelinje

I lokalplanelområde 2, løber der i kanten af området en skovbyggelinje fra skoven omkring ejendommen Nørre Snedevej 11, 8700 Horsens. Skovbyggelinjen går ganske lidt ind i lokalplanområdet. Derudover går der en skovbyggelinje op i delområde 4 som udlægges til regnvandsbassin. For byggeri og anlæg inden for skovbyggelinjen i lokalplanområdet, skal der dispenseres fra skovbyggelinjen. Skovbyggelinjen vil primært berøre den kommende vej mellem Mossvej og Vrøndingvej.

Beskyttet natur

Der ligger to nyere opståede beskyttede vandhuller i den sydlige del af lokalplanområdet.

Såfremt disse planlægges inddraget til et større regnvandsbassin, skal der søges dispensation til dette jfr. naturbeskyttelseslovens §3, hos Horsens Kommune. Såfremt der gives dispensation, vil der blive stillet krav om erstatningsnatur.

Å-beskyttelseslinje

Nærmeste å-beskyttelseslinje er ca. 290 meter syd for lokalplanafgrænsningen og berører derfor ikke lokalplanen.

Sø-beskyttelseslinje

Nærmeste sø-beskyttelseslinje er ca. 750 meter øst for lokalplanafgrænsningen og berører derfor ikke lokalplanen.

Tilladelser og godkendelser af husdyrbrug

Området er i forvejen udlagt til byzone.

Der ligger 3 erhvervsmæssige husdyrbrug indenfor 1 km fra lokalplan området:

- Nørre Snedevej 30, 769 meter: svinebrug 130 DE
- Grønhøjvej 56, 665 meter, kvæg-/hestehold, 30 DE
- Grønhøjvej 55, 1000 meter, kvæghold 756 DE

Disse husdyrbrug er i forvejen begrænsede i deres udvidelsesmuligheder pga. den eksisterende byzone udpegningen.

Husdyrbrugene vil ikke opleve yderlige begrænsninger på grund af lokalplanens vedtagelse.

Landbrugspligt

Der er landbrugspligt på matrikel 3a og 4b, begge Lund by, Tamdrup, og 3h og 3d begge Kørup by, Tamdrup.

Lokalplanens gennemførelse forudsætter at landbrugspligten ophæves på de nævnte ejendomme, jf. Lov om landbrugsejendomme.

Landbrugspligten ophæves på erklæring fra landinspektøren ved udstykning efter lokalplanens vedtagelse.

Trafikregulering

Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., Der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling (se Færdselslovens § 100).

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.

Horsens Museum har foretaget arkivalsk kontrol af lokalplanområdet. Der er stor risiko for at påtræffe fortidsminder ved anlægsarbejde. Dele af arealet er forundersøgt og undersøgt arkæologisk.

Horsens Museum anbefaler, at der foretages arkæologiske forundersøgelser på det resterende areal jf museumslovens § 23-25.

Kontakt Horsens Museum for mere information samt aftale om forundersøgelse.

Fortidsminder

Jf. Naturbeskyttelseslovens § 18 og Museumslovens §§ 29e og 29f. Der er ingen fortidsmindebeskyttelseslinje der skal dispenseres fra.

Beskyttede jord- og stendiger

Lokalplanområdet indeholder et ejerlavsdige. Diget er beliggende i lokalplanelområdet 1.

Diget berøres ikke af lokalplanens aktiviteter.

Digets beskyttelse er varetaget af lokalplanen.

Særlige Kirkeomgivelser og fredninger - Provst Exner fredning

Nærmeste kirke er Tamdrup kirke, 980 meter fra lokalplanafrænsningen og 2.7 km fra området ligger Hatting kirke. Dernæst kommer, Hansted, Lundum og Korning (Hedensted) med ca. 4.5 km til lokalplanafrænsningen.

Der er ingen fredede områder inden for lokalplanafrænsningen. Den nærmeste er en kirkefredning, 635 meter vest for afgrænsningen, på vestsiden af Tamdrup kirke.

Lokalplanen berører ikke disse forhold.

Kirkebyggelinje

695 meter fra lokalplanafrænsningen er der en kirkebyggelinje, omkring Tamdrup Kirke. Lokalplanen berører ikke dette forhold.

Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst.

Derfor bør relevante forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og tv-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger.

MILJØSCREENING

Afgørelse og begrundelse

Planforslaget er omfattet af lov om miljøvurdering.

Horsens Kommune har truffet en screeningsafgørelse efter miljøvurderingslovens § 10 om, at lokalplanen skal miljøvurderes.

Afgørelsen begrundes med at:

Landskab og visuelle påvirkninger skønnes væsentlige at vurdere, da der med planforslagene tillades byggeri i højden nær landskabelige interesser såsom Tamdrup Kirke, skovbyggelinje, åbenskyttelseslinje og udpegning af bevaringsværdigt landskab.

Der skønnes væsentligt at vurdere virksomhedsstøj, da der med planforslagene muliggøres industri i form af logistikvirksomhed med døgndrift nær Lund såvel som boliger i det åbne land.

Det skønnes væsentligt at vurdere befolkningens levevilkår i form af trafikafvikling og -sikkerhed, idet der med planforslagene skabes rammer for en større logistikvirksomhed med dertilhørende belastning på det eksisterende vejnet.

Det skønnes væsentligt at vurdere biologisk mangfoldighed, idet der ligger beskyttet naturområder og -typer indenfor og i nærhed af planområdet, herunder § 3-områder, områder med særlige naturinteresser, økologiske forbindelser, mv.

Efter miljøvurderingslovens § 32, stk. 1 nr. 1 har berørte myndigheder været orienteret om dette, inden screeningsafgørelsen blev truffet.

Samtidig blev de berørte myndigheder hørt jf. lovens § 32, stk. 1 nr. 2 om afgrænsningen af miljørapporten, efter lovens § 11.

Kommunen har herefter foretaget en miljøvurdering af lokalplanen efter miljøvurderingslovens § 8, stk. 1. Indhold og afgrænsning fremgår af miljøvurderingen, der kan læses [her](#).

Der er efter høringens afslutning udarbejdet sammenfattende redegørelse, som ikke har ført til ændringer i miljøvurderingen. Den sammenfattende redegørelse kan findes i klinket ovenfor.

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

Det er en forudsætning for lokalplanens gennemførelse:

at kommuneplantillæg 2017-35 er vedtaget, samt at nedlæggelsessagen for Kørupvej er gennemført.

Kommunen har tidligere ejet arealet og har solgt det til virksomheden, som skal bygge i lokalplanområdet.

Ekspropriation

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af Planlovens § 47, stk. 1 ekspropriere fast ejendom, der tilhører private eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation efter Planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Heraf kan følgende særligt fremhæves:

- Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan (eller byplanvedtægt) på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.

- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.

- Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen.

- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.

- Ekspropriation i planloven kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør kan tillige ske, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder i det tilfælde et skærpet nødvendighedskrav.

- Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås ved mindre indgribende midler, for eksempel ved frivillig aftale med den berørte

lodsejer. Endvidere må ekspropriationen ikke omfattet et større areal end nødvendigt.

- Der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer for.
- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel, og indgrebet skal ud fra en konkret vurdering stå i et rimelig forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen.

Kommunalbestyrelsen skal ved ekspropriationens gennemførelse følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102. Dette indebærer bl.a.:

- At kommunen skal offentliggøre et tidspunkt for en åstedsforretning og indvarsle ejere m.fl. hertil med mindst 4 ugers varsel,
- At Ejere m.fl. inden for en frist på 4 uger efter åstedsforretningen kan komme med bemærkninger til den planlagte ekspropriation,
- At kommunalbestyrelsen som hovedregel først efter udløbet af 4-ugers fristen kan træffe beslutning om ekspropriation, - At ejere m.fl. kan klage til Planklagenævnet over lovligheden af ekspropriationsbeslutningen, - At Kommunen har pligt til at sørge for, at erstatning fastsættes ved taksation, hvis ikke der kan opnås aftale om erstatning. Sagen skal i så fald indbringes til taksationsmyndigheden senest 8 uger efter ekspropriationsbeslutningen er meddelt.

https://planinfo.erhvervsstyrelsen.dk/sites/default/files/media/publikation/vejledning_ekspropriation_efter_planloven.pdf

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:

1.01 at fastlægge områdets anvendelse til erhvervsformål af regional betydning, i form af et logistikcenter, med tilhørende faciliteter.

1.02 at sikre ejerlavsdiget til eftertiden.

1.03 at varetage hensyn til klimatilpasning, ved at klimatilpasse området så det er robust overfor oversvømmelse fra ekstremregn og ikke forøge oversvømmelsesrisikoen opstrøms- eller nedstrøms lokalplanen.

Redegørelse

§2 - Område og zonestatus

2.01 Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter nedennævnte matrikelnumre og alle parceller, der udstykes fra de nævnte ejendomme, Lund By, Tamdrup 3a, 4b, 6n, og Kørup By, Tamdrup 14i, 14k, 3d, 3h, 3i, 7000b.

2.02 Lokalplanområdet opdeles i 4 delområder, efter princip som vist på kortbilag 1A, lokalplandelområder.

2.03 Lokalplanområdet forbliver i byzone.

Redegørelse

§3 - Anvendelse

Lokalplandelområde 1:

3.01 Delområdet må anvendes til bevaringsværdigt dige, området skal friholdes for byggeri, diget skal bevares til eftertiden.

Lokalplandelområde 2:

3.02 Delområdet må anvendes til administrationsbygninger og veje- og parkeringsanlæg. Derudover må der etableres regnvandsanlæg og grønne arealer i tilknytning til de nævnte anvendelser.

Lokalplandelområde 3:

3.03 Delområdet må anvendes til lager- og logistikcenter og højlager, med tilhørende bygninger, anlæg, vejanlæg, p-pladser, vej- og parkeringsanlæg, servicefunktioner, bygninger til velfærd-, service- og hvilefunktioner og lign. for chauffører, samt lignende funktioner der er nødvendige for logistikcenterets drift. Derudover kan der etableres regnvandsanlæg og grønne arealer i tilknytning til de nævnte anvendelser.

Lokalplandelområde 4:

3.04 Delområdet må anvendes til regnvandshåndtering, grønne områder, tekniske anlæg og småbygninger og lign. til brug for områdets drift.

Redegørelse

§4 - Udstykning

Ingen bestemmelser.

Redegørelse

§5 - Vej og sti

5.01 Kørupvej nedlægges indenfor lokalplanområdet.

5.02 Alle dimensioner på vejudlæg til kørebaner og sideanlæg mv. skal aftales med vejmyndigheden og politiet.

5.03 Der kan efter behov anlægges veje til betjening af lokalplanområdet.

5.04 I alle blinde vejender skal der etableres vendemulighed for lastbiler (herunder renovationsvogne m.v.) jf. vejreglerne.

5.05 Ved vejtilslutninger og vejenes kurveforløb skal der sikres de nødvendige oversigtsarealer, jf. gældende vejregler. Inden for oversigtsarealerne i kryds, må der således ikke etableres rækværker, plantestensmure eller lignende med en højde over 0,8 meter. Hvis der tilplantes indenfor oversigtsarealet skal beplantningen til enhver tid holdes under en højde på 0,8 m.

5.06 Alt trafik i området skal kunne ske trafiksikkerhedsmæssigt forsvarligt.

Redegørelse

Trafikale indretninger i lokalplanområdet kræver at politiet giver samtykke til projektet.

§6 - Parkeringsforhold

6.01 I lokalplanområdet anlægges p-pladser til biler, el-biler og cykler til dækning af virksomhedens parkeringsbehov, minimum 1 p-plads per 25 m² kontorbygning, og minimum 1 p-plads per 1000 m² lager- og logistikbygning.

Redegørelse

Parkering af køretøjer udenfor lokalplanområdet, som konsekvens af aktiviteten inde i lokalplanområdet, kan ikke tillades.

Anlægges af P-pladser skal minimum følge lovgivningen i forhold til etablering af ladestanderer for el-biler.

Etablering af parkeringspladser kræver politiets samtykke, og indretning af parkeringspladser skal følge Vejdirektoratets håndbog "*Anlæg for parkering og standsning i byer*".

§7 - Ledningsanlæg & belysning

7.01 Lokalplanområdet er forsynet med kollektiv varmforsyning.

7.02 Ledninger og kabler skal fremføres i jorden.

7.03 Belysning af virksomheders interne færdsels- og arbejdsarealer skal være nedadrettet og må ikke lyse ud over ejendommens skel. Belysningsmasters højde må maksimalt være 20 meter høje, og må ikke overstige bygningshøjden på nærmeste bygning. Belysning kan opsættes på faste anlæg under forudsætning af, at lyset er nedadrettet og ikke lyser ud over ejendommens skel.

7.04 Til belysning af parkering- og stiarealer skal der vælges nedadrettet belysning.

7.05 Eventuel projektørbelysning på ejendommene skal være rettet mod bygningers facader. Facader må ikke belyses i en højde over 10 m. Projektørbelysning må ikke være generende for beboere eller trafikanter uden for området.

7.06 Aften, nat og helligdage skal belysningen af udearealer begrænses til et minimum.

Redegørelse

7.01 Lagerhaller og lign. kan opvarmes på anden vis.

7.06 Belysning kan begrænses ved f.eks. at anvende bevægelsessensor, så der kun er belysning af udendørsarealer, når det er nødvendigt.

§8 - Bebyggelsens omfang og placering

8.01 Langs skel til offentlige vej, må der ikke bygges nærmere end 5 m fra skel. Vejanlæg, skilte og hegn er undtaget kravet.

8.02 I hele lokalplanområdet må der maksimalt bygges 500.000 m² etageareal.

8.03 Der etableres særskilt vandforsyning til brandslukning på egen grund. Sprinkler skal min. kunne fastholde branden.

Lokalplanelområde 2

8.04 Maksimal tilladte bygningshøjde er 20 meter og 3 etager.

8.05 Trapper, skorstene, ventilation, solceller og lign. tekniske installationer, er undtaget for højdekravene.

8.06 Bygninger placeres i niveauplaner. Administrationsbygning placeres op til kote (36,2) DVR.

8.07 Der kan placeres solceller på bygningerne. Solceller skal være behandlet, så de ikke reflekterer til gene for omgivelserne.

Lokalplanelområde 3

8.08 Maksimal tilladte bygningshøjde er 20 meter og 3 etager.

8.09 Trapper, skorstene, ventilation, solceller og lign, er undtaget for højdekravene.

8.10 Inden for byggefeltet på kortbilag 3, må der opføres 25.000 m² højlager til og med 45 meters høje. Murkrone på byggeri i byggefeltet, må ikke overstige kote 78.

8.11 Bygninger placeres i niveauplaner. Lager og logistikbygninger kan placeres op til kote 33.

8.12 Der kan placeres solceller på bygningerne. Solceller skal være behandlet, så de ikke reflekterer til gene for omgivelserne.

Lokalplanelområde 4

8.13 Der må bygges teknikhuse og lign. til driftsfunktioner af området.

8.14 Anvendelsen af arealer i nærhed til højspændingsmaster, skal altid overholde de afstandskrav, adgangskrav og øvrige betingelser som stilles af masteejer, herunder tinglyste servitutter og lovgivning. Se kortbilag 2 - Eksisterende forhold.

Redegørelse

8.02 I planlægningen skal mezzanin-konstruktioner eller andre åbne etageadskillelser inde i lagerbygningernes åbne rum ikke regnes med, som en del af det samlede etageareal.

8.03 Beredskabet kan ved særligt brandfarlige eller værdifulde bygninger og grundarealer, kræve at ejer etablerer og vedligeholder særskilt vandforsyning til brug for brandslukning. Omfang og dimensionering afklares i dialog med beredskabet.

8.06 og 8.11 Niveauplan beregnes som et gennemsnit af belagte arealer rundt om bygningen.

8.13 Driftsfunktioner er f.eks. pedelmaskiner, tekniske installationer, pumper og lign. for at området kan driftes.

§9 - Bebyggelsens udseende

9.01 Ny bebyggelse skal fremstå moderne og kvalitetsbetonet for så vidt angår udseende, materialevalg og farvevalg. Der skal vælges materialer, så der opnås helstøbte løsninger med hensyn til form, funktion, proportioner, detaljer og farver. Facader fremstår primært i beton og stålsandwich elementer. Tage udføres med tagpap.

9.02 Bebyggelse skal have et præsentabelt ydre og skal sammen med beplantning og ubebyggede arealer disponeres, så der opnås en harmonisk helhedsvirkning i lokalplanområdet og i forhold til naboarealerne.

9.03 Administrationsafsnit og indgangene gives en særskilt arkitektonisk bearbejdning i forhold til produktions- og lagerbygningerne.

9.04 Bygninger eller bygningsdele over 12 m eller over kote 45, skal udformes under særlig hensyntagen til deres fjernvirkning. Som udgangspunkt må anvendes afdæmpede farver, bl.a. for at undgå visuel konkurrence med den hvidkalkede Tamdrup Kirke.

9.05 Udvendige bygningssider skal fremtræde i dæmpede farver, som lys grå, lys silver og sort. Der må således ikke anvendes signal-,

eller meget klare farver. Overflader på facade skal være ikke reflekterende, glas er undtaget fra kravet.

9.06 Faste installationer på facader og tage, som ventilation og lign, skal holdes i facadens grundfarve, eller afskærmes med sort eller grå beklædning.

Redegørelse

9.05 Overflader må ikke være reflekterende, og skabe gener ved sol på facaden.

§10 - Ubebyggede arealer

10.01 Terrænregulering i et bælte på 2 meter langs skel, må ikke overstige +/- 0.5 meter i forhold til offentlig vej. Mod naboskel kan terrænregulering øges, hvis den udføres hensigtsmæssigt og uden brug af støttemur. Undtaget fra kravet om terrænregulering er vejanlæg og for ind- og udkørsel af lokalplanområdet, samt ved regnvandsbassiner.

10.02 I lokaldelområde 3 kan der langs med skel mod vej, etableres jordvold med en højde op til 3 meter.

10.03 Alle ubenyttede arealer skal tilsås eller beplantes, alternativt kan arealerne vokse vildt op for at styrke biodiversiteten. Der skal anvendes hjemmehørende sorter - se redegørelses teksten.

10.04 Bepantningen på den enkelte parcel, anlægges og vedligeholdes af grundejeren.

10.05 Mod skel op til offentlig vejarealer plantes træer min. str. Ø16 for hver 50 meter.

10.06 Ejerlavsdiget i Lokalplandelområde 1 er beskyttet mod tilstandsændringer, hvilket blandt andet betyder, at diget ikke må fjernes. Der ikke må foretages gennembrud af diget. Der ikke må ske omsætning af længere partier af stendiger eller mere omfattende opretning af jorddiger. Der ikke må fjernes sten fra stendiger. Der ikke må plantes hæk i diget eller opstilles udhuse, kompostbunker eller lignende i diget. Der må ikke ske optrækning af stød og rødder efter en bevoksning på diget. Der må ikke ske sprøjtning eller anden brug af bekæmpelsesmidler i væsentlig omfang på diget. Der ikke må pløjes eller graves så tæt ind til diget, at diget skrider ud.

Vandhåndtering

10.07 Den maksimale befæstelsesgrad er 0,9. Regnvand skal renses og forsinkes indenfor lokalplanområdet før udledning til recipient.

10.08 Regnvand fra befæstede arealer skal, før udledning til recipient, renses og forsinkes i vådt regnvandsbassin med 250 m³ vådvolumen pr. red. ha opland og neddrøles til naturlig afstrømning (0,78 l/s/red. ha).

10.09 Regnvandsbassiner kan etableres såfremt de udføres med en tæt membran. Ved tæt membran forstås en membran udført af plast eller ler. Etablering af bassinet uden tæt membran, vil kræve dokumentation for, at der ikke vil ske udsivning fra bassinet. Ved brand, skal der kunne recirkuleres slukningsvand via regnvandsbassiner, og bassinerne skal kunne afspærres ved udløb til recipient.

10.10 Ekstrem regn skal kunne håndteres på terræn uden at gøre skade på bygninger og tekniske anlæg i henhold til de skitserede principper i Vandhåndteringsplan.

10.11 Ekstrem regn skal forsinkes og ledes kontrolleret ud af området, til arealer hvor det ikke gør skade på bygninger, veje og tekniske anlæg.

10.12 Forsinkelse af ekstremregn inden for lokalplanområdet, skal ske dels i regnvandsbassin og dels på grønne arealer og p-pladser.

10.13 Der skal etableres afspærringsventiler på regnvandsledninger og forsinkelsesbassiner.

Grundvandsbeskyttelse

10.14 P-pladser og kørearealer skal være befæstet med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb eller med indbygget kantsten, så al overfladevand samles op.

10.15 Tagvand kan som udgangspunkt nedsives.

10.16 Opbevaring af råvarer og affald, som kan forurene grundvandet, skal foregå på tætte belægninger og med kontrolleret afløb.

10.17 Olie og kemikalier skal opbevares i egnede beholdere, der enten er dobbeltvæggede eller placeret under tag og beskyttet mod vejrlig. Beholderne skal stå på en oplagsplads med tæt belægning uden afløb eller med afspærringsventil og sikret mod påkørsel.

10.18 Oplagspladser skal være indrettet således, at spild kan holdes inden for et afgrænset område og uden mulighed for afløb til

jord, grundvand, overfladevand og kloak. Området eller opsamlingssump skal som minimum kunne rumme indholdet af den største opbevaringsenhed i området.

Hegn

10.19 Trådhegn og lignende hegn må opsættes rundt om lokalplanområdet og skal udformes og placeres diskret. Mod nabogrunde kan hegn placeres i skel. Hvor hegn krydser adgangsveje mv. skal det sikres at der kan holde en hel bil/lastbil uden for porten inden trafikanten skal fortsætte ud på vejen.

Skiltning

10.20 Fritstående skilte skal tilpasses området og der skal tages hensyn til områdets karakter. Det tilstræbes, at skiltet har et enkelt og letopfatteligt udtryk f.eks. med udskårne bogstaver eller logo.

10.21 Der kan opsættes ét fritstående skilt pr. vejadgang fra offentlig vej for hver virksomhed indenfor lokalplanområdet. Der må ikke skiltes med produktreklamer, men kun med firmanavn og/eller logo.

10.22 Fritstående skilte må have en maksimal størrelse på 6 m².

10.23 Facadeskilte kan have indirekte belysning og men må ikke placeres over murkronen.

10.24 Facadeskilte må ikke være større end 6x12 meter

10.25 Lysskilte (herunder LED-skærme og andre digitale skilte) må ikke være dominerende og skal godkendes i hvert enkelt tilfælde.

Redegørelse

10.04 og 10.05 Udvalgte træer og buske der er naturligt hjemmehørende (eller er meget gamle kulturplanter) i Danmark, og som normalt bliver højere end ca. 1,5 meter (mistelten undtaget): Skovfyr, Ene, Taks, Storbladet Elm, Bøg, Stilkeg, Vinter-eg, Vorte-birk, Dun-birk, Rød-el, Hassel, Avnbøg, Storbladet lind, Småbladet lind, Seljepil, Femhannet Pil, Grå Pil, Bævreasp, Hunde-rose, Blågrøn rose, Æble-rose (gammel dansk kulturplante), Alm. Røn, Seljerøn, Skov-æble (= Skov-æble), Pære (gammel dansk kulturplante), Hvidtjørn (3 hjemmehørende arter), Slåen, Kræge (gammel dansk kulturplante), Mirabel (gammel dansk kulturplante), Fuglekirsebær, Almindelig Hæg (= Majtræ), Gyvel, Havtorn, Rød kornel, Benved, Kristtorn, Vrietorn, Tørst, Spids-løn, Navr, Vedbend, Ask, Alm. Hyld, Kvalkved, Vedvindel (= Vild kaprifolie) og Dunet Gedeblad og Mistelten.

På øvrige arealer såes der vildengfrø for at styrke biodiversiteten.

10.04 kan fraviges ved trafikale oversigtsforhold ved overkørsler og vejkryds.

10.06 Følgende tiltag er ikke omfattet af Lokalplanens beskyttelse af diget:

- beskæring og fældning af syge eller udlevede træer og buske på diget
- udbedringer af et eksisterende levende hegn på et dige ved indplantning af enkelte træer eller buske, forudsat at det drejer sig om arter, der allerede forekommer på diget
- almindelig vedligeholdelse i form af reparation af kortere strækninger af stendiger, hvor sten er skredet ned
- udbedringer af sammensunkne partier af jorddiger.

Vandhåndtering

10.08-10.09 Afspærringsventiler skal sikre mulighed for recirkulering af vand til brandslukning, samt sikre at der kan lukkes af for en forurening til det omkringliggende miljø, ved brand eller uheld, samt kunne stoppe ekstremregn til recipient.

Skiltning

10.20-10.25 Horsens Kommune kan efter begrundet anmodning, hvor bygninger eller terræn kræver det, efter et individuelt skøn, acceptere andre dimensioner og størrelser.

§11 - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

11.01 Der kan ikke gives ibrugtagningstilladelse til den enkelte ejendom, før der er givet sikkerhed for etablering og vedligeholdelse af ejendommens beplantninger og regnvandsanlæg jf. lokalplanens bestemmelser i §10.

11.02 Forinden ibrugtagning af byggeri, skal der være etableret parkeringspladser, så parkering kan ske indenfor lokalplanområdet.

11.03 Grønne arealer og volde, skal være beplantet, tilsået eller klargjort til vækst, senest et år efter bygherre har taget nærliggende arealer i anvendelse.

11.04 Regnvandsbassiner skal være etableret.

Redegørelse

§12 - Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

Redegørelse

§13 - Servitutter

13.01 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jf. Planlovens § 15.

13.02 Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jf. ovenfor.

Redegørelse

§14 - Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

14.01 Endelig vedtagelse af lokalplan 367, ophæver lokalplan 6-2008 med tillæg 1, inden for lokalplanafgrænsningen af lokalplan 367.

Redegørelse

§15 - Lokalplanens retsvirkninger

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

15.02 Lokalplanen medfører i sig selv ikke pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen og den hindrer ikke en fortsat lovlig anvendelse af en ejendom.

15.03 Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven

15.04 Byrådet kan meddele dispensationer fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

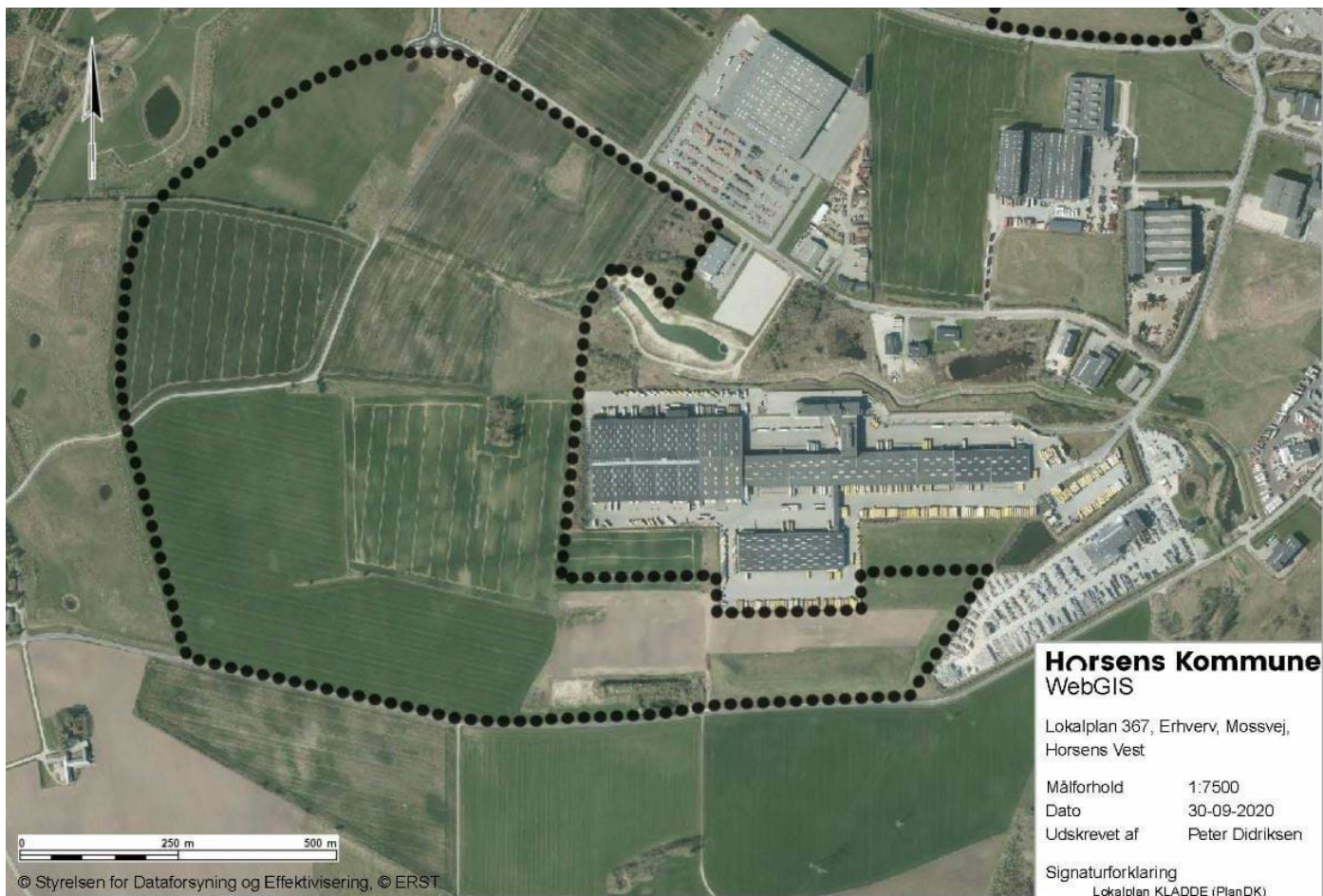
15.05 Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

15.06 Påtaleretten vedrørende denne lokalplan tilkommer alene Horsens Byråd.

LOKALPLANAFGRENSNING

Kortbilag 1

Kortbilag 1 - Lokalplanafgrensning



LOKALPLANDELOMRÅDER OG BYGGEFELT

Kortbilag 1A

Kortbilag 1A - Lokalplanelområder



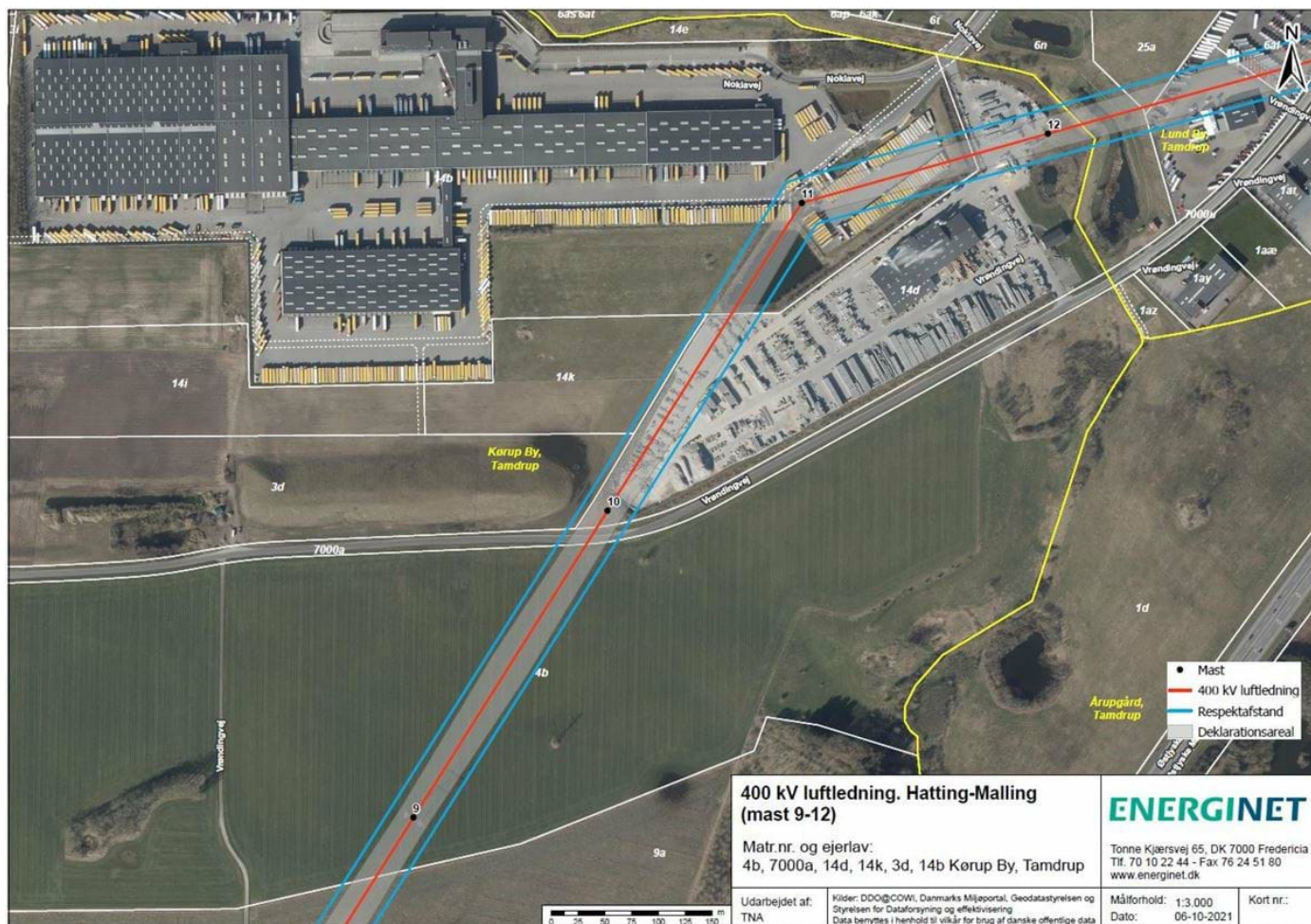
Lokalplanelområder. 1 Dige, 2 Administration, 3 Logistik, 4 Regnvandsbassin. §3 beskriver anvendelsen for det enkelte delområde

EKSISTERENDE FORHOLD

Kortbilag 2

Kortbilag 2 - Eksisterende forhold



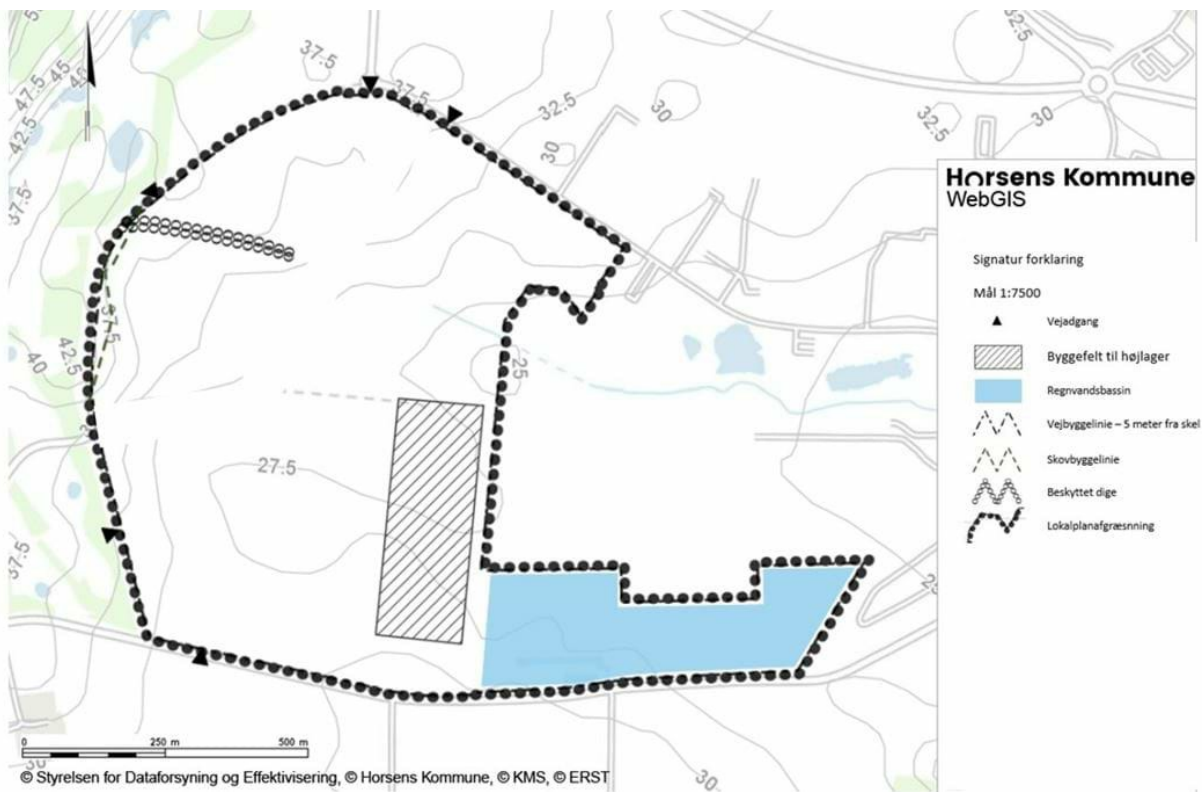


Kort over højspændingsledningerne i lokalplanområdet, jf. §8.14

FREMTIDIGE FORHOLD

Kortbilag 3

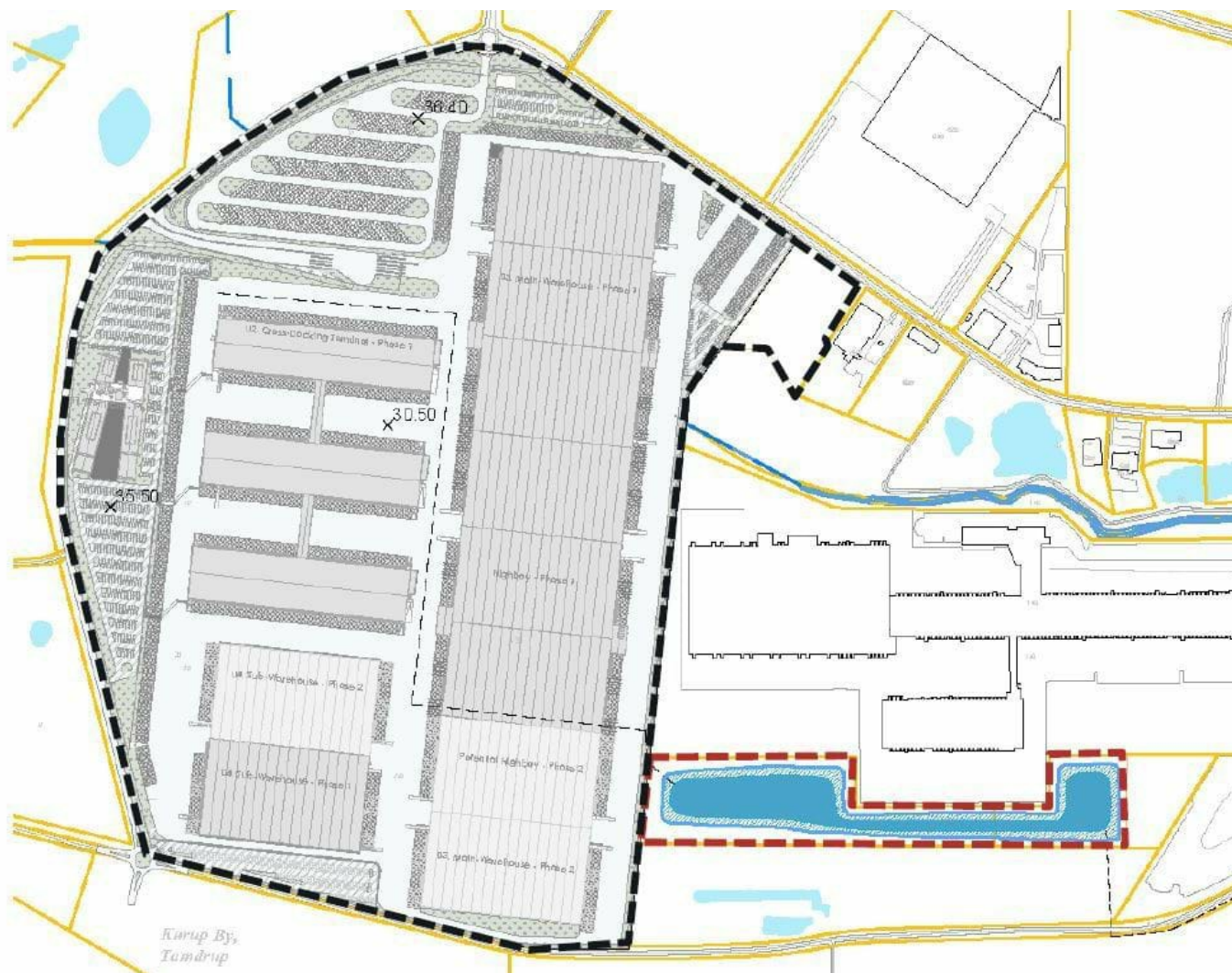
Kortbilag 3 - Fremtidige forhold



ILLUSTRATIONSPLAN

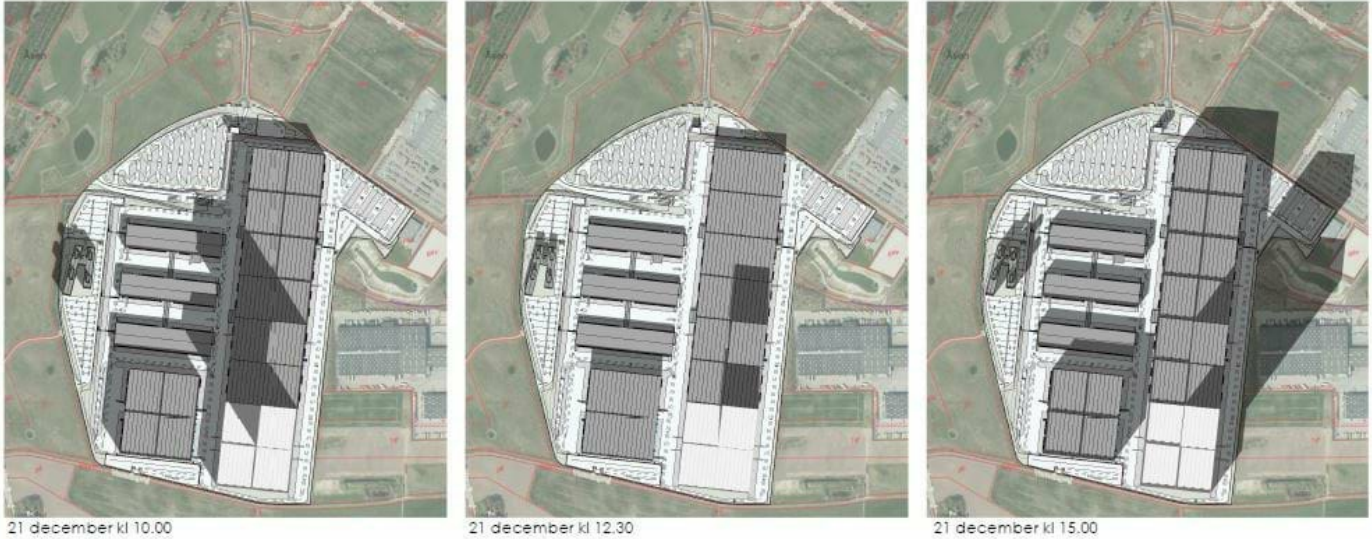
Kortbilag 4

Kortbilag 4 - Illustrationsplan



SKYGGEDIAGRAMMER

Kortbilag 5



På billedet er vist skygger den 21. december, hvor skyggepåvirkningen er mest markant.

Der er til lokalplanen udarbejdet skyggediagrammer for 21. marts, 21. juni, 21. september og 21. december, de kan ses i høj opløsning i [Link](#)

MATERIALER OG FACADER

Kortbilag 6

Kortbilag 6 - Snit og opstalt



Reference billede for facade på administration



Reference billede for facade på logistikbygninger

VANDHÅNDBTERINGSPLAN

Kortbilag 7

Rammerne for håndtering af ekstremregn tager udgangspunkt i, at der skal ske kontrolleret håndtering af ekstrem regn, op til en klimafremskrevet 100-årshændelse, svarende til 78 mm regn på 4 timer.

Håndtering af ekstrem regn skal beskytte bygninger og tekniske anlæg inden for projektområdet mod skadesvoldende oversvømmelser ved ekstrem regn og sikre, at oversvømmelsesrisikoen ikke forværres hverken opstrøms eller nedstrøms lokalplanområdet.

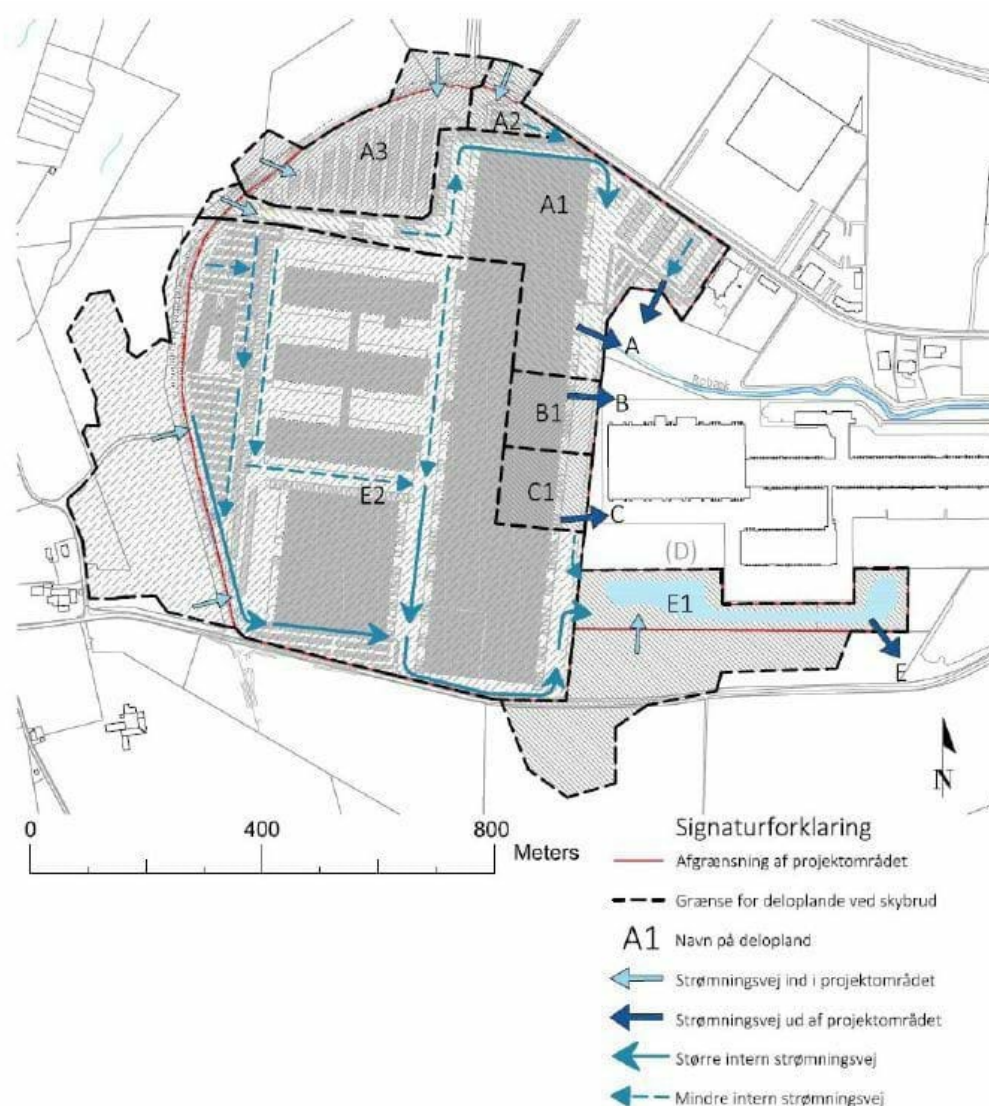
Lokalplanområdet skal således fortsat modtage det vand, som under eksisterende forhold løber til området. Tilsvarende må der ledes vand videre ud af lokalplanområdet ad eksisterende strømningsveje i mængder, der svarer til eksisterende forhold.

Inden for lokalplanområdet skal der således skabes kapacitet til magasinering af 19.700 m³ regnvand, mens der fortsat må afledes 4.080 m³ ud af projektområdet ad de naturlige strømningsveje.

Se bestemmelserne for vandhåndtering i §10.

Link til [vandhåndteringsplan](#)

Kortbilag 7 - Vandhåndteringsplan



Figur 8. Skybrudsplan med angivelse af deloplande, som er opland til fire eksisterende udløbspunkter (A, B, C og E). Planen angiver, hvor der vil ske strømning ud af området, samt større strømningsveje ind i området og interne strømningsveje.

Skybrudsplan med strømningsveje, ved regnvejr udover en 5 års hændelse.

MILJØRAPPORT

Der er udarbejdet miljørapport til planlægningen.

Miljørapporten er udarbejdet efter [screeningafgørelsen](#) jf. lov om miljøvurdering.

Miljøvurderingen inkl. bilag ligger i PDF og kan hentes på dette [link](#).

Der er efter høringens afslutning, udarbejdet sammenfattende redegørelse, som ikke har ført til ændringer i miljøvurderingen.

Den sammenfattende redegørelse for miljøvurderingen kan hentes [her](#)

HØRING

For at give borgerne i Horsens Kommune lejlighed til at sætte sig ind i lokalplanforslagets indhold bliver lokalplanen offentligt fremlagt i mindst 8 uger, jf. bestemmelserne i Lov om Planlægning § 24.

Høringen er afsluttet den 26. november 2021 og der kan derfor ikke længere fremsendes bemærkninger til forslagene.

Se klagevejledning [her](#).

KLAGEVEJLEDNING

Ved offentliggørelse af planforslag:

Efter endelig vedtagelse af Kommuneplantillæg 2017-35 og lokalplan 367, miljørapport og sammenfattende redegørelse kan retlige spørgsmål påklages efter planlovens § 58 stk. 1, nr. 3. Det vil sige, at der kan klages over spørgsmål om planernes lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planens indhold.

Kommunens afgørelse ved gennemførelse af en miljøvurdering efter Miljøvurderingsloven § 8 stk. 1, nr. 3 kan påklages efter reglerne i planloven, jf. Miljøvurderingsloven § 48, stk. 2.

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. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsens tidspunkt.

Du kan klage via Klageportalen, som du finder via et link på denne hjemmeside <https://naevneneshus.dk/>. Klageportalen finder ud også på <https://www.borger.dk> og på <https://virk.dk>.

Du logger på med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til Horsens Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for kommunen i Klageportalen.

Når der klages, skal der betales et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1800 kr. for virksomheder og organisationer.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Horsens Kommune, Plan og By, Rådhusstrøget 4, 8700 Horsten, planogby@horsens.dk, der herefter videresender anmodningen til Planklagenævnet, som 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 30.09.2021

Forslaget er offentlig bekendtgjort 01.10.2021

Lokalplanen er endelig godkendt i Horsens Byråd den 27.12.2021

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort 06.01.2022