



Lokalplan 390

Boliger-Egebjerggårdsvej Nord-Egebjerg

VEDTAGET

Horsens Kommune

0 150 m 300 m

© Styrelsen for Dataforsyning og Infrastruktur

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.

Formål

Formålet med lokalplanlægningen er, at skabe mulighed for udstykning til boligformål, som åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse i Egebjergs nordlige del.

Lokalplanlægningen kan være med til, at sikre en attraktiv udstykning til boligformål i en blanding af parcelhuse og rækkehuse, der tilgodeser områdets landskabelige potentiale. Planlægningen skal samtidig sikre, at der reserveres areal, så perspektivområdet nord for lokalplanområdet kan vejbetjenes i forlængelse af områdets stamvej, Egebjerggårdsvej.

Baggrund

Baggrunden for lokalplanlægningen er en privat lodsejers ønske om, at udstykke sin ejendom til boligformål i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Horsens Kommune er på ejers anmodning forpligtet til at udarbejde en lokalplan for området, når arealet er ligger i kommuneplanens rammer til boligformål.

I budgetaftale 2022 har forligspartierne peget på, at det skal udpeges et område til "tiny houses" med små huse på 10-40 m². Området der her planlægges for, kan indeholde sådanne bosætningsmuligheder. Det vil med fordel kunne ske i områdets vestlige del - vest for vejen, hvor der er skitseret tæt-lav boliger på bilaget illustrationsplan. Der vil i så fald være tale om meget små huse på små grunde i en åben-lav typologi.

Lokalplanen er en rammelokalplan for så vidt angår anvendelse til "tiny houses". Det betyder at der skal udarbejdes en ny byggeretsgivende lokalplan for delområde I, når der foreligger et konkret forslag til en "tiny-house" bebyggelse. Såfremt Horsens Kommune ikke modtager projektforslag til "tiny-houses" i forbindelse med et eventuelt udbud til dette formål, vil arealet kunne anvendes til tæt-lav boliger i overensstemmelse med lokalplanen.



Kort over lokalplanområdet.

WEBTILGÆNGELIGHED

Se den digitale plan som lever op til tilgængelighedskrav på følgende link: [Link til den digitale plan.](#)

BELIGGENHED & EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet ligger i den nordøstligste del af Egebjerg, i forlængelse af villakvarterer på Majblomsten og Skovmærket, omkring Egebjerggårdsvej. Området er fortsat under udbygning efter en gældende lokalplan fra 2015.

Egebjerggårdsvej forlænges mod nord ind i det aktuelle lokalplanområde og udgør således adgangsvejen til området. Øst og nord for lokalplanområdet og i relativ kort afstand ligger Hansted skov - den østligste del af lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinjen omkring denne.

Området er ca. 6 ha stort. Fra syd og øst og særligt mod nord og vest falder terrænet relativt kraftigt med ca. 10 meter over en afstand på ca. 200 meter. Arealerne er i dag landbrugsjord som hører til landbrugsejendommen nord for ejendommen på Skanderborgvej 196.

□



Området set fra nord mod det eksisterende boligområde. I forgrunden ligger landbrugsejendommen, hvis svineproduktion er ophørt i slutningen af 2022.

LOKALPLANENS INDHOLD

Delområde 1:

Området udlægges til tæt-lav boligbebyggelse. Det vil sige rækkehuse, dobbelthuse eller lignende sammenbygget boligbyggeri med lodrette skel.

Bebyggelsen må opføres i maksimalt 2 etager i 8,5 meters højde. Den maksimale bebyggelsesprocent er 40.

Der gælder ingen særlige bestemmelser for byggeriets udseende, bortset fra at det skal opføres i dæmpede farver, uden brug af signalfarver eller blanke facade- og tagmaterialer.

Private haver skal afgrænses af hække og de fælles friarealer skal anlægges med græs, træer og buske. Langs veje er der bestemmelser om vejtræer.

Delområdets fællesarealer er udlagt som en grøn overgangszone mellem boligvænget og det naturprægede areal mod vest.

Bestemmelserne i lokalplanen skal sikre områdets grønne karakter og skabe en blød og harmonisk overgang til det omgivende landskab.

Tiny Houses

Området kan eventuelt anvendes til "tiny houses", men lokalplanen giver ikke umiddelbar byggeret til "tiny houses". Der skal laves en ny lokalplan, hvis delområdet ønskes anvendt til et sådant projekt.

"Tiny Houses" er i byggelovens forstand et parcelhus, det vil sige en åben-lav boligtypologi, og overholde bygningsreglementet for

dette.

Delområde 2:

Området udlægges til åben-lav boligbebyggelse. Det vil sige fritliggende parcelhuse, der ikke er sammenbyggede.

Bebyggelsen må opføres i maksimalt 2 etager i 8,5 meters højde. Den maksimale bebyggelsesprocent er 30.

Der gælder ingen særlige bestemmelser for byggeriets udseende, bortset fra at det skal opføres i dæmpede farver, uden brug af signalfarver eller blanke facade- og tagmaterialer.

Private haver skal afgrænses af hække og de fælles friarealer skal anlægges med græs, træer og buske. Langs veje er der bestemmelser om vejtræer.

Delområdets fællesarealer er udlagt som et grønt bånd, der indeholder stier der sikrer tryk færdsel og adgang til det omgivende landskab og Hansted Skov mod øst.

Bestemmelserne i lokalplanen skal sikre områdets grønne karakter og skabe en blød og harmonisk overgang til det omgivende landskab.

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,

Delområde 1

1.1 at fastlægge delområdets anvendelse til helårsboligformål, som tæt-lav bebyggelse.

1.2 at fastlægge delområdets anvendelse til helårsboligformål, som åben-lav i form af "tiny houses", defineret som små fritliggende huse på selvstændige grunde eller på en samlet storparcel, på baggrund af udarbejdelse af ny lokalplan.

Delområde 2

1.3 at fastlægge delområdets anvendelse til helårsboligformål, som åben-lav bebyggelse.

Generelt

1.4 at varetage klimahensyn, herunder at lokalplanen kan håndtere regnvand på terræn ved kraftige regnhændelser, og at oversvømmelsesrisici ikke forøges i områderne omkring lokalplanen.

Redegørelse

§ 1.2 Lokalplanen er alene byggeretsgivende når de to delområder anvendes til henholdsvis tæt-lav eller åben-lav helårsboliger i overensstemmelse med denne lokalplans bestemmelser og viste struktur. Såfremt lokalplanens mulighed for at anvende Delområde 1 til "Tiny Houses"(se § 3.2) ønskes, skal der udarbejdes en ny lokalplan for delområde 1 i denne lokalplan. Baggrunden for dette fremgår af redegørelsen til § 3.

§2 - Område og zonestatus

2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på Kortbilag 1, og omfatter del af matr. nr. 16a Egebjerg by, Hansted. Lokalplanen

omfatter tillige alle parceller, der udstykkes inden for lokalplanområdet efter lokalplanens endelige vedtagelse.

2.2 Lokalplanområdet opdeles som vist på Kortbilag 1A i delområderne 1 og 2.

2.3 Lokalplanområdet ligger i landzone, og overføres til byzone ved Byrådets offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan.

Redegørelse

§3 - Anvendelse

Delområde 1

3.1 Delområde 1 skal anvendes til tæt-lav boligformål til helårsboliger.

3.2 Delområde 1 kan, på baggrund af udarbejdelse af ny lokalplan, anvendes som "Tiny Houses" defineret som små fritliggende huse på selvstændige grunde eller på en samlet storparcel.

Delområde 2

3.3 Delområde 2 skal anvendes til åben-lav boligformål til helårsboliger.

Generelt

3.4 Inden for lokalplanområdet kan der opføres transformerstation, regnvandsbassiner og tekniske anlæg til områdets forsyning.

3.5 Der kan inden for begge delområder opføres bebyggelse med fælles benyttelse for de enkelte delområder.

Redegørelse

"Tiny Houses"

Der findes ikke en klar definition af typologien / begrebet "Tiny Houses". "Tiny House" betyder direkte oversat lille hus og typologien / begrebet er opstået gennem de seneste par årtier i takt med, at der i samfundsdebatten er kommet mere og mere fokus på verdens miljø og klima. Økologi, bæredygtighed, cirkulær økonomi osv. er emner vi i dag alle kender fra dagligdagen. Interessen for, om vi kan gøre tingene anderledes - bo og leve anderledes end traditionen byder, har afstedkommet ideer om, hvordan vi kan bo mere simpelt og beskedent med henblik på at reducere ressourceforbruget. Horsens Kommune vil med en konkret planlægning og i dialog med en eller flere interessenter planlægge for et "Tiny House" projekt med fokus på, at begrænse ressourceforbruget, fremme biodiversiteten, styrke fællesskabet, reducere CO2 udledningen med videre.

"Tiny Houses" er i byggelovens forstand (blot) et parcelhus, det vil sige en åben-lav boligtypologi, og skal overholde bygningsreglementet for dette.

Bebyggelse til fælles benyttelse

Bebyggelse til fælles benyttelse kan være fælleshuse, der anvendes til forsamlingshus med overnatnings-, køkken-, wc- og bade-, opbevaringsfaciliteter eller lignende. Derudover kan det være overdækninger til f.eks. bil- eller cykelparkering, depoter, redskabsrum, orangerier / drivhuse og lignende.

§4 - Udstykning

Delområde 1

4.1 Delområde 1 kan udstykkes til tæt-lav, som storparcel til en selvstændig ejendom eller som selvstændige parceller. Hvis Delområde 1 udstykkes til selvstændige parceller skal grundstørrelsen være mellem 200 m² og 400 m² og ske efter strukturerne på Kortbilag 3, Fremtidige forhold. Andele af veje og fælles friarealer kan ikke medregnes i mindstegrundstørrelsen for parceller til tæt-lav.

4.2 Delområde 1 kan udstykkes som storparcel til en selvstændig ejendom eller som selvstændige parceller, hvis området skal anvendes til "tiny houses".

Delområde 2

4.3 Delområde 2 skal udstykkes med grundstørrelser på mindst 700 m² og ske efter strukturerne på Kortbilag 3, Fremtidige forhold. Andele af veje og fælles friarealer kan ikke medregnes i mindstegrundstørrelsen for parceller til åben-lav.

Redegørelse

Delområde 1

Såfremt Delområde 1 ikke udstykkes skal udstykningsmuligheden sandsynliggøres for at opfylde Byggelovens § 10A.

§ 4.2 Ingen specifikke bestemmelser jf. § 1.2 med tilhørende redegørelse.

§5 - Vej og sti

GENERELT

5.1 Adgang til lokalplanområdet skal ske via Egebjerggårdsvej, der forlænges frem til lokalplanområdet.

5.2 Lokalplanområdet skal vej- og stibetjenes i overensstemmelse med strukturerne på kortbilag 3, Fremtidige forhold.

5.3 Veje og stier udlægges og anlægges som private fællesveje/-stier.

5.4 Fordelingsvejen, som er en forlængelse af Egebjerggårdsvej, udlægges i en samlet bredde på 18 – 22 m, hvoraf de 6 m er kørebaneareal, 2 – 4 m er rabatareal langs begge vejsider mellem kørebane og de enkeltrettede fællesstier, de 2,5 m er enkeltrettede fællesstier langs begge vejsider og de 1,5 – 3,5 m er yderrabatter mellem vejanlægget og de tilstødende parceller og/eller grønne fællesarealer langs begge vejsider. Stamvejen udlægges til middel hastighed (50 km/t).

5.5 Boligveje der tilsluttes stamvejen udlægges i en samlet bredde på 8 - 10 m, hvoraf de 5,5 m er kørebaneareal, 1 - 3 m er rabatareal langs begge vejsider mellem kørebane og de tilstødende parceller og/eller grønne fællesarealer langs begge vejsider. Boligvejene udlægges afhængig af udformning til lav hastighed (30-40 km/t) evt. meget lav hastighed (10 - 20 km/t).

5.6 Der skal anlægges stiforbindelser jf. illustrationsplanen. Stierne udlægges i minimum 5 m bredde hvoraf de 2,5 m er sti med fast belægning, disse skal være belyste jf. klimaplanen.

5.7 Belægningsmateriale:

Kørebane udlægges med fast kørebanebelægning i asfalt.

Fællesstier og øvrige primære stier anlægges med fast belægning i asfalt.

Fortove udlægges med fast belægning i beton iser og granit.

Rabatter udlægges som græsrabatter.

Mindre stier af rekreativ karakter kan udlægges i slotsgrus.

Overkørsler udlægges i jævn belægning i betonstensbelægning. Overkørsler til parceller skal etableres mindst 10 meter fra kryds eller skarpe sving. Der må ikke være direkte vejadgang fra de tilgrænsende grunde/parceller til Egebjerggårdsvej.

5.8 Stamvejen (Egebjerggårdsvej) skal kunne forlænges ved en evt. fremtidig byudvikling nord for lokalplanområdet.

5.9 Opkørsler til den enkelte parcel skal, hvis dagrenovationen ønskes afhentet på standpladsen på ejendommen, udformes så den overholder de stillede krav jf. kommunens regulativ for husholdningsaffald, herunder AT vejledning D.2.24 nyeste udgave (Indretning og brug af dagrenovationssystemer)

5.10 Vej- og stiprojektet skal indrettes så det overholder gældende vejregler samt redegøre for eventuelle terrænreguleringer (skråningsanlæg langs veje og stier) på tilstødende grunde uden for vejudlæggene. (Der henvises til vejledningen terrænreguleringer udarbejdet af Teknik og Miljø)

5.11 I alle blinde vejender skal der etableres vendemulighed for lastbiler (renovationsvogne, flyttevogne m.v.) jf. vejreglerne.

5.12 Ved vejtilslutninger og kurver skal der sikres de nødvendige oversigtsarealer, jf. gældende vejregler. Inden for oversigtsarealerne i kryds må der således ikke plantes hække eller etableres rækværker, plantestensmure eller lignende med en højde over 0,8 meter.

5.13 Der skal etableres vej- og stibelysning på veje og stier. *Belysningen i h. t. vejreglerne.*

Langs stamvejen placeres gadebelysningen langs begge vejsider i skillerabatten mellem fællesstierne og kørebane.

Langs boligvejene placeres vejbelysningen i rabatarealet i samme side som fortovsarealet.
Langs boligvejene placeres træerne i den anden side af vejen end fortov og vejbelysning.

5.14 Der skal placeres træer langs vejene. Alle træer skal sættes i plantekassetter således at rodnettet ikke i fremtiden ødelægger fortov, kantsten asfalt m.v.

Langs begge sider af fordelingsvejen skal opstammede egetræer i skillerabatten mellem fællesstierne og kørebanen.

Langs stamvejene placeres mindre, blomstrende træer i min. str. 12-14 (F.eks. bypære, røn, paradisæble, kirsebær eller tjørn) i rabatarealet i samme side som fortovsarealet. Alle træer skal sættes i plantekassetter således at rodnettet ikke i fremtiden ødelægger fortov, kantsten asfalt m.v.

Langs boligvejene placeres mindre, blomstrende træer i min. str. 12-14 (F.eks. bypære, røn, paradisæble, kirsebær eller tjørn) i rabatarealet i samme side som vejbelysningen.

5.15 Der skal jf. Lov om offentlige veje - kapitel 6 og Lov om private fællesveje - kapitel 8, §27 udarbejdes et projekt for de nævnte veje og stier, som skal godkendes hos Horsens Kommune og have samtykke fra Politiet jf. Færdselslovens § 100. Før vejprojektet er godkendt, kan der ikke udstedes byggetilladelse.

5.16 Det skal sikres, at der kan komme renovationsvogne rundt uden at den skal bakke – undtagelse hertil er bakning på dertil indrettede vendepladser.

5.17 Afhentning af dagrenovation skal ske fra boligvejene – der må ikke etableres affaldsløsninger, der kræver at renovationsvognen skal holde på Egebjerggårdsvej.

Redegørelse

Lokalplanen fortsætter i vidt omfang med bestemmelserne fra Boliglokalplanen for Egebjerggårdsvej i Egebjerg, Lokalplan 2015-2.

Egetræerne langs Egebjerggårdsvej vil danne en allé, der skaber et flot vejforløb gennem området både som bilist men også som et karaktergivende element i den samlede udstykning. De øvrige vejtræer og græsrabatter vil skabe en grøn udstykning, med stedkarakteristiske plantearter, der passer ind i området.

Langs boligvejene placeres træerne i den anden side af vejen end fortov og vejbelysning for at undgå, at træernes rødder ikke ødelægger ledningerne.

§6 - Parkeringsforhold

Delområde 1

6.1 Der skal i Delområde 1 anlægges mindst 1,5 P-pladser pr. bolig i forbindelse med tæt-lav bebyggelse. Såfremt der anlægges areal til fælles gæsteparkering, kan den 0,5 P-plads anlægges på dette areal. Evt. gæstepladser skal etableres som en decideret p-plads og må ikke etableres som båse langs vejene.

6.2 Ingen bestemmelser, hvis området anvendes til "tiny houses".

Delområde 2

6.3 Der skal i Delområde 2 anlægges mindst 2 P-pladser pr. bolig.

Redegørelse

Parkeringskravet tager udgangspunkt i Horsens Kommunes parkeringsnorm.

§ 6.2 Ingen specifikke bestemmelser jf. § 1.2 med tilhørende redegørelse.

§7 - Ledningsanlæg & belysning

7.1 Området kan forsynes med kollektiv varmforsyning.

7.2 Der skal etableres afskærmning af affald, tekniske installationer og lignende.

7.3 Der skal etableres belysning på veje og stier

Redegørelse

§7.2 Hvis der opføres fælles affaldsløsninger for husstandene, skal disse opføres med afskærmning, så de ikke påvirker det visuelle udtryk i området negativt, se også §10.

§8 - Bebyggelsens omfang og placering

Delområde 1

8.1 Bebyggelsesprocenten for tæt-lav må være højest 40, beregnet ud fra den enkelte ejendom. Såfremt der ikke udstykkes udregnes bebyggelsesprocenten ud fra det samlede delområde 1.

8.2 Boligerne må maksimalt have en højde på 8,5 målt fra et eller flere niveauplaner fastlagt ud fra terræn efter byggemodning.

8.3 Ingen bestemmelser, hvis området anvendes til "tiny houses" - se redegørelse.

Delområde 2

8.4 Bebyggelsesprocenten for åben-lav må være højest 30, beregnet ud fra den enkelte ejendom.

8.5 Boligerne må maksimalt have en højde på 8,5 målt fra et eller flere niveauplaner fastlagt ud fra terræn efter byggemodning.

Generelt

8.6 Ny bebyggelse skal underordne sig følgende byggelinjer:

Stamvej, Egebjerggårdsvej min. 5 meter fra vejskel.

Boligveje min. 2,5 meter fra vejskel.

8.7 Områdets naturlige terræn skal søges bevaret. Der må efter byggemodning højst terrænreguleres +/- 0,5 meter. Der må ikke terrænreguleres nærmere naboskel end 1 meter. Der henvises til Horsens Kommunes vejledning 'Terrænregulering og jordhåndtering i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde'.

8.8 Terræn skal så vidt muligt optages i bebyggelsen. Terrænforskelle skal primært optages ved niveaudeling frem for terrænregulering, jf. redegørelsen. Man skal ved niveaudeling undgå unødige bygningshøjder og høje sokler. Således skal sokkel og gulvkote følger terrænets fald. Gulv-niveau i bygninger må ikke ligge højere end 0,35 meter over niveauplan(er). Sokkelhøjden skal søges minimeret. På grunde med skrånende terræn skal der i forbindelse med byggesagsbehandlingen fastlægges et eller flere niveauplaner, bl.a. med henblik på at bebyggelsen tilpasses terrænet. På grunde med hældende terræn kan etableres forskudte niveauer. Der henvises til Horsens Kommunes vejledning 'Terrænregulering og jordhåndtering i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde'.

8.9 Der må ikke opføres bygninger uden for parcellerne. Hver grundejerforening må dog opføre 1 mindre bygning i 1 etage på op til 25 m² til redskaber til vedligehold af områdets fælles grønne arealer. Bygninger over 10m² vil kræve en byggetilladelse.

Redegørelse

§ 8.1 I f.t. udregningen henvises til § 4.1.

§ 8.2 og 8.5 Niveauplan(er) fastlægges ved byggesagsbehandlingen efter en koteplan, der udarbejdes efter byggemodningen.

§ 8.3 Ingen specifikke bestemmelser jf. § 1.2 med tilhørende redegørelse.

§ 8.8 Med niveaudeling menes at boligerne kan bygges i flere planer.

§9 - Bebyggelsens udseende

GENERELT

9.1 Udvendige bygningssider og tage må ikke være reflekterende.

9.2 Solvarme- eller solcelleanlæg skal udføres med antirefleksbehandlet overflade og være parallelle/flugte med med tagflader og/eller facader.

9.3 Bebyggelsens facader skal holdes i afdæmpede farver - jordfarver, gråskala og hvid, samt andre afdæmpede farver (eks. mørkeblå og mørkegrøn) til vinduer, døre m.v.

9.4 Signalfarver må ikke anvendes.

9.5 Af hensyn til vandmiljøet må der ikke anvendes tagmaterialer af kobber.

Redegørelse

Bebyggelsen vil danne en delvist afrundning af Egebjerg mod nord og ligger delvist op mod Hansted skov. Der er derfor lagt vægt på at bebyggelsen kun må opføres i dæmpede farver.

§10 - Ubebyggede arealer

GENERELT

10.1 Alle hegn i skel skal etableres som levende hegn i form af hække/buske. Hegn mod vej, sti og fællesarealer skal placeres mindst 0,5 m fra skel på egen grund.

10.2 De fælles friarealer skal udlægges i græs eller anden bevoksning.

10.3 På fælles friarealer skal biodiversitet fremmes og begrønning bør få et vildt præg

10.4 De ubebyggede arealer på den enkelte grund, samt områdets ubebyggede fællesarealer, må ikke anvendes til oplag og henstilling af campingvogne, uindregistrerede køretøjer med en totalvægt over 3500 kg, samt både.

10.5 Der skal plantes træer som allébeplantning i begge sider af fordelingsvejen, Egebjerggårdsvej som vist på Kortbilag 3, Fremtidige forhold.

10.6 At alle planer skal sikres gode vækstbetingelser.

10.7 Håndtering af ekstrem regn skal ske i henhold til vandhåndteringsplanens princip jf. kortbilag 8, Vandhåndtering.

10.8 Ved byggermodningen udarbejdes en koteplan der efterfølgende administreres som grundenes eksisterende terræn, i forhold til lokalplanens øvrige bestemmelser om terrænregulering.

10.9 Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 0,5 m i forhold til det byggermodnede terræn og ikke nærmere skel end 1 m. Undtaget er overkørsler, vejanlæg og regnvandsopsamlingsselementer.

10.10 Affaldsbeholdere skal placeres i henhold til Regulativ for Husholdningsaffald og være afskærmet, set fra vejen. Afskærmningen skal bestå af beplantning eller et fast hegn/mur, der harmonerer med byggeriets øvrige arkitektur og materialeholdning.

10.11 Der kan i de fælles friarealer, som fremgår af Kortbilag 3, Fremtidige forhold etableres legepladsredskaber, boldbaner, bålpladser / -hytter eller lignende.

Redegørelse

Lokalplanområdet grænser op mod det åbne land og vil opleves fra det omgivende vejnet og landskab. Det er derfor væsentligt at udstykningen formidler overgangen mellem bebygget og ubebygget nænsomt og med en grøn karakter.

§11 - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

11.1 Ny bebyggelse/området må ikke tages i brug før beplantningerne som nævnt i § 10 er etableret.

11.2 Ny bebyggelse/området må ikke tages i brug før der er sikret afledning af regnvand, enten til nedsivning eller til områdets regnvandsbassiner.

11.3 Ny bebyggelse/området må ikke tages i brug før der er sikret kontrolleret afledning af regnvand ved skybrudshændelser.

11.4 Ny bebyggelse/området må ikke tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet kloakanlæg.

11.5 Ny bebyggelse/området må ikke tages i brug før der er etableret fælles opholdsarealer, veje, stier og parkeringspladser, som nævnt i §§ 5-6.

Redegørelse

§ 11.2 Området skal lede regnvand til bassiner udenfor området. Disse skal være etableret før ibrugtagning.

§12 - Grundejerforening

12.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for alle ejere af ejendomme indenfor lokalplanens område.

12.2 Grundejerforeningen skal efter krav fra Horsens Kommune optage grundejere fra tilgrænsende områder, sammenslutte sig med én eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

12.3 Grundejerforeningen skal forestå drift, vedligeholdelse, renholdelse af de fællesarealer og fællesanlæg.

12.4 Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på de anlagte fællesarealer og de anlagte fællesanlæg.

12.5 Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, der efter lovgivningen henlægges til foreningen.

§13 - Servitutter

Ingen bestemmelser.

§14 - Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

Ingen bestemmelser

§15 - Lokalplanens retsvirkninger

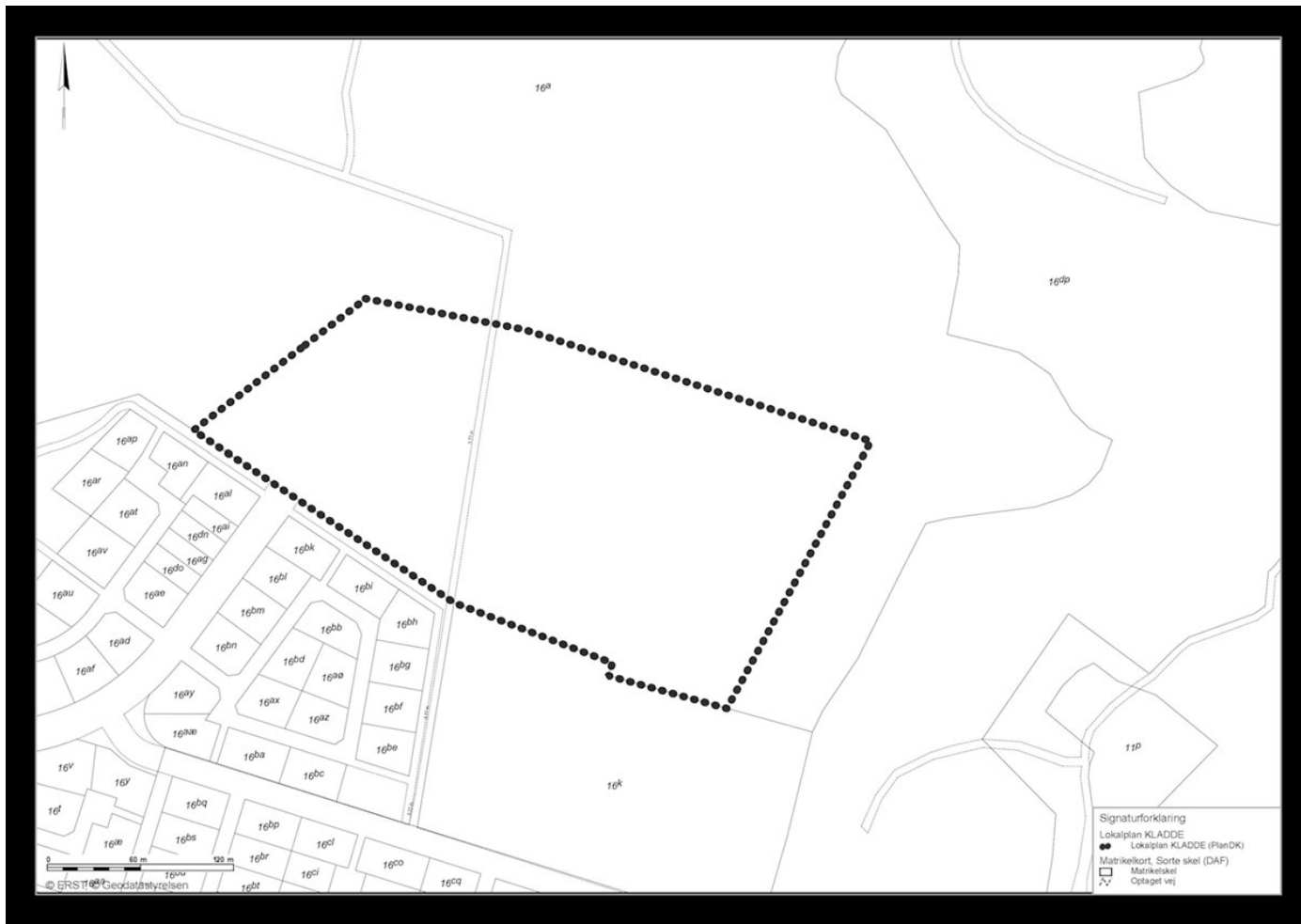
15.1 Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

15.2 Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v. der er indeholdt i planen. Lokalplanen tinglyses ikke på de ejendomme, der er omfattet af planen, men indberettes til Plandata.

15.3 Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser på betingelse af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

LOKALPLANAFGRÆNSNING

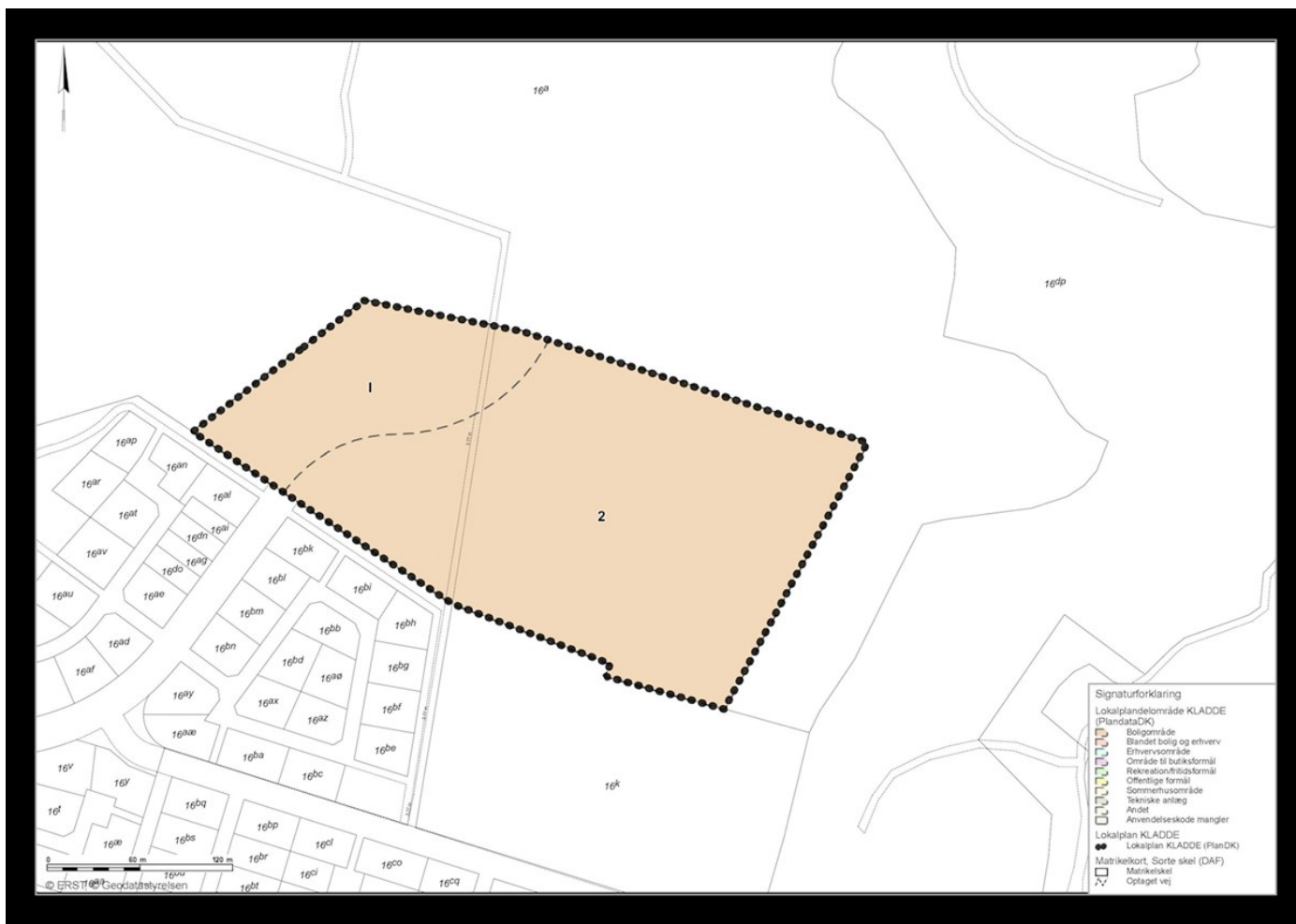
Kortbilag 1



Kortbilag 1 - Lokalplanafgrænsning.

LOKALPLANDELOMRÅDER

Kortbilag 1A



Kortbilag 1A - Lokalplandelområder.

EKSISTERENDE FORHOLD

Kortbilag 2



Kortbilag 2 - Eksisterende forhold.

FREMTIDIGE FORHOLD

Kortbilag 3



Kortbilag 3 - Fremtidige forhold.

ILLUSTRATIONSPLAN

Kortbilag 4



LAND & PLAN		Skanderborgvej 196 DK - 8700 Horsens Tlf. 75 28 62 75 Fax. 75 28 60 61 post@landplan.dk	
Rådgivende ingeniører, landsspekterer og planlæggere		1:2000	
Illustrationsplan		J.nr. 52825	
Skanderborgvej 196, Horsens 36 parceller 21 tæt-lav boliger Horsens Kommune		Dato: 23.02.2023	
Fra idé til virkelighed			

Kortbilag 4 - Illustrationsplan.

VANDHÅNTERINGSPLAN

Kortbilag 7



LAND & PLAN Rådgivende ingeniører, landskæfter og planlæggere Strandpromenaden 6 8700 Horsens Tlf. 76 28 60 70 post@landplan.dk www.landplan.dk Fra idé til virkelighed	Vandhånderingsplan Egebjerg		Tegn. nr.
	Målestok 1: 1250		Date
Suppl. / tegner kwo/		Udgævet den 7. marts 2023	
52825		Rev. dato	

Kortbilag 7 - Vandhånderingsplan.

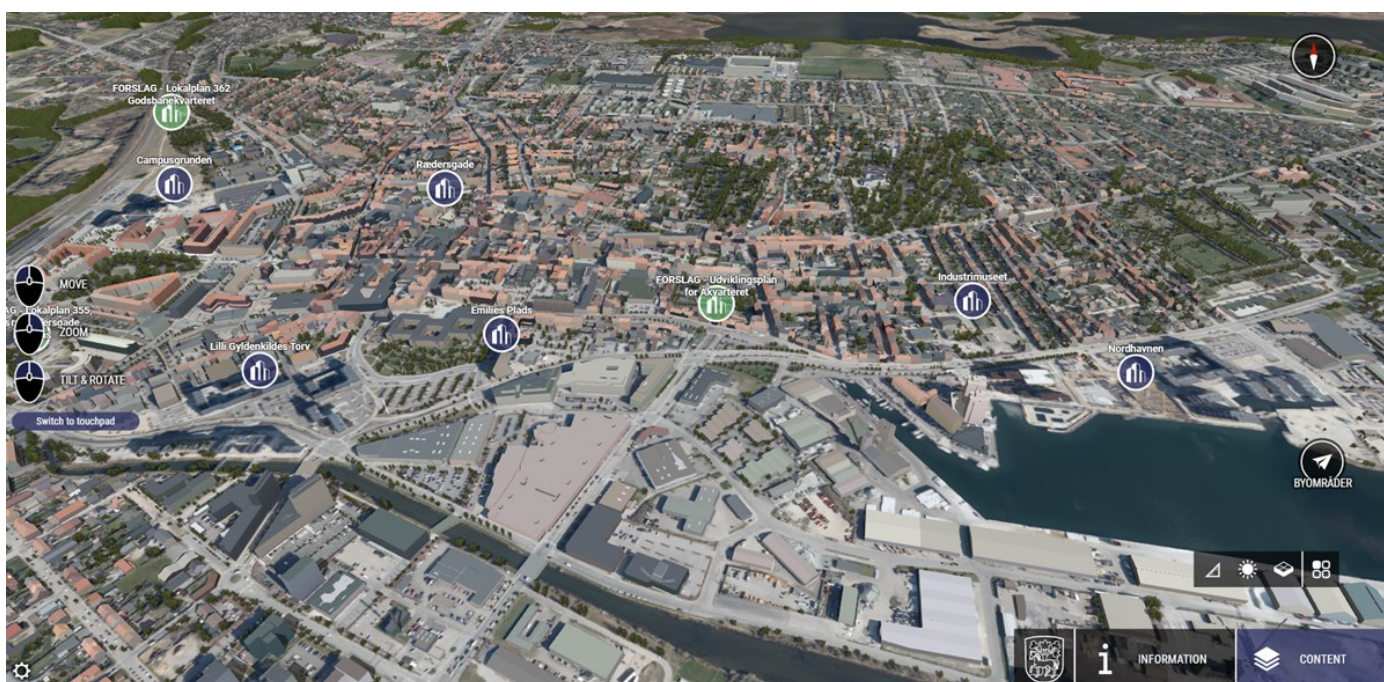
3D-BYMODEL

Vores 3D-bymodel er tilgængelig online via OpenCities Planner, hvor modellen kan ses i en browser. Bemærk at visning af 3D-modellen er afhængig af din computer og internethastighed, der kan derfor forekomme varierende ventetid på visningen.

OpenCities Planner er et onlineværktøj, der gør det muligt at se og navigere rundt i en 3D-model uden at skulle downloade eller indstille nogen programmer.

I OpenCities Planner vil der også fremgå projektdata og nye forslag til lokalplaner og bygninger. Her er det muligt at navigere rundt i hele Horsens Kommune. Modellen kan blandt andet bruges til at se skygge og visuelle påvirkninger og meget mere.

[Gå på opdagelse i 3D-modellen i OpenCities Planner](#)



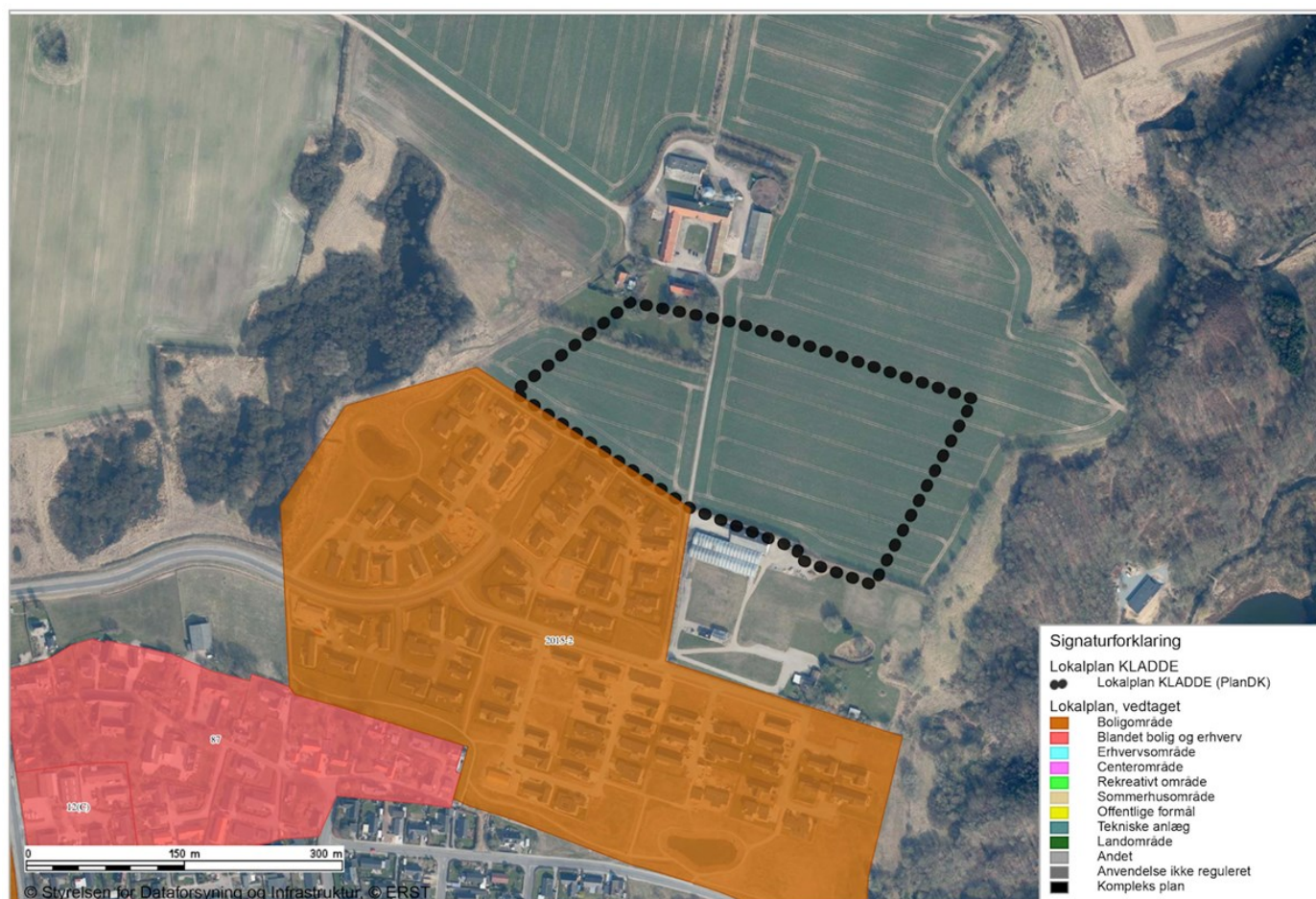
Se en 3D-model af projektet online.

EKSISTERENDE LOKALPLANER

Lokalplanområdet er ikke omfattet andre lokalplaner eller byplanvedtægter.

Mod syd er grænser lokalplanen op til lokalplanen op til lokalplan 2015-2 - Boliger, Egebjerggaardsvej, Egebjerg.

[Link til lokalplan 2015-2.](#)



Kort over eksisterende lokalplan og andre lokalplaner i området.

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:

- En hovedstruktur, der fastlægger de overordnede mål for udviklingen og arealanvendelsen i kommunen,
- Retningslinjer for arealanvendelsen, og
- Rammer for lokalplanlægningen

En lokalplan skal være i overensstemmelse med kommuneplanen. Hvis der er uoverensstemmelse, kan lokalplanen kun gennemføres, hvis byrådets vedtager et tillæg til kommuneplanen, der muliggør lokalplanens indhold.

Lokalplanens indhold er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur, retningslinjer og rammebestemmelser:

Hovedstruktur

Lokalplanområdet er i kommuneplanens rammer udlagt til boligformål og dermed i overensstemmelse med hovedstrukturen.

Retningslinjer

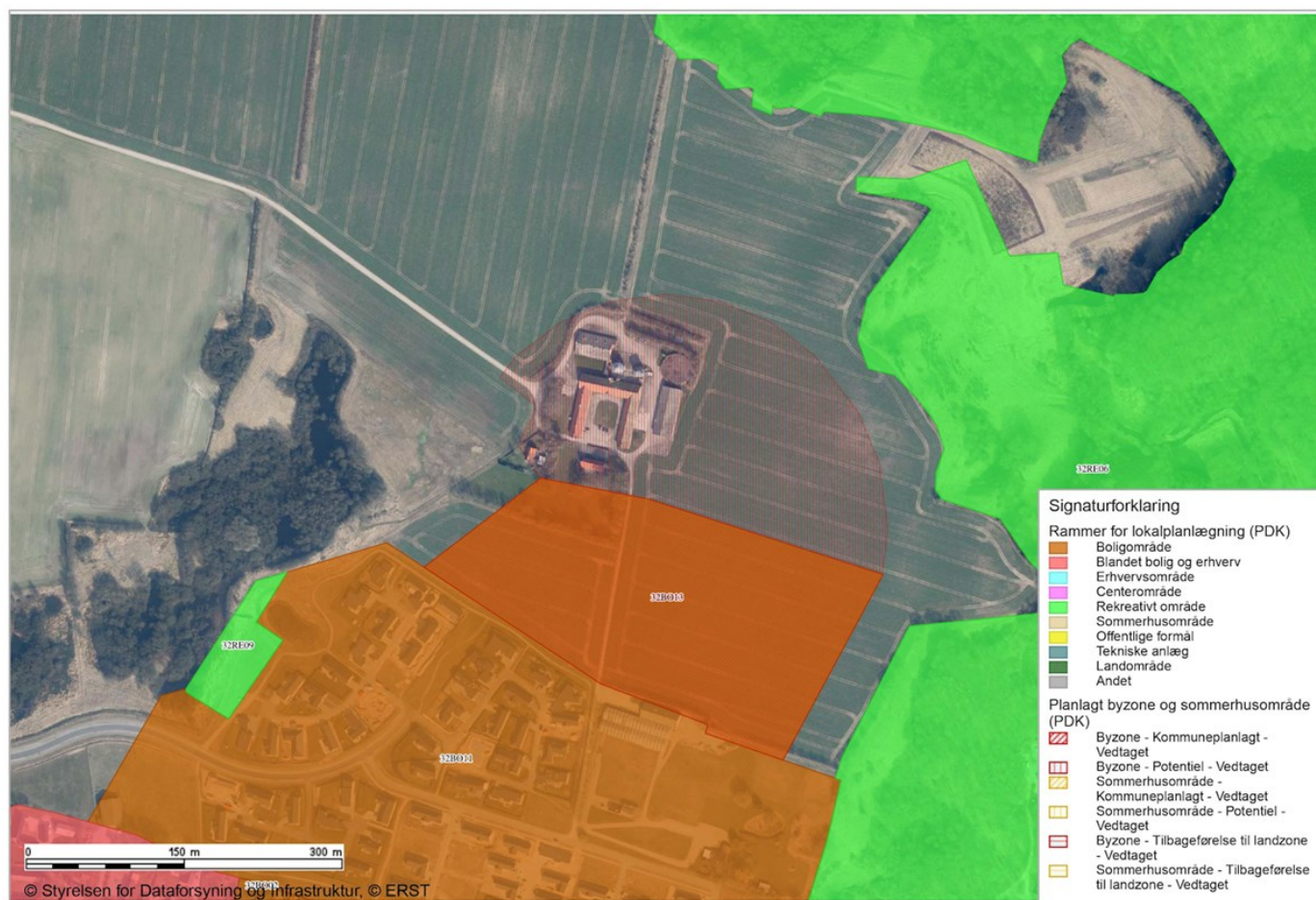
Dele af lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens retningslinjer for så vidt angår Grønt Danmarkskort, Større geologiske interesseområder og økologiske forbindelser. Lokalplanens indhold, disponeringer og indretning af arealer strider ikke mod retningslinjernes mål.

Rammer

Lokalplanområdet ligger i kommuneplanramme 32BO13: Områdets anvendelse fastlægges til boligformål. Der må etableres åben-lav og tæt-lav boliger med tilhørende nærrecreative arealer og kollektive anlæg til områdets forsyning. Planlægningen er dermed i

overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

Nord for lokalplanområdet er det udlagt et perspektivareal for potentiel byzone - byvækst. Arealet er markeret med rød skravering på kortet over vedtagne kommuneplanrammer.



Kort over vedtagne kommuneplanrammer.



Kort over retningslinjer

SPILDEVANDSPLANEN

Lokalplanområdet ligger udenfor for den planlagte spildevandsplan. Derfor skal der laves tillæg til spildevandsplanen.

Såfremt at området bliver udlagt til spildevandskloakeret område, så bliver befæstelsesgraderne vedtaget i henhold til tillæg 22 til spildevandsplanen.

I tilfælde af at befæstelsesgraden overstiges skal overskridelsen af regnvandsmængden forsinkes lokalt inden det ledes til Samn Forsynings kloaksystem.

GRUNDEVAND

Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger inden for område med drikkevandsinteresser, men udenfor område med særlige drikkevandsinteresser. Lokalplanområdet ligger også udenfor indvindingsopland til et alment vandværk.

Lokalplanlægningen for et boligområde vurderes ikke at medføre en væsentlig risiko for negativ påvirkning af drikkevandsinteresser.

AFFALD

Renovation

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

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

TRAFIK

Trafikplanlægning

Egebjerggårdsvej er en sekundær trafikvej og det skal i planlægningen sikres at den kan forlænges mod nord.

I helhedsplanen for Egebjerg fremgår det bl.a. at det er vigtigt at sikre cykelforbindelserne i byen og gøre det sikkert og attraktivt at færdes på cykel. Byen har en god placering i forhold til motorvej E45 hvilket gør den attraktiv for bosætning hvis man arbejder lidt længere væk. Men grundet byens nære placering til Horsens med en cykelafstand på 5 km og det forhold at byen har både skole, indkøb mv. er der et stort potentiale for at man kan færdes som cyklist både internt i byen men også i retning mod bl.a. Horsens.

Det skal sikres at byen indrettes med så gode stiforbindelser som muligt for at sikre at flest muligt kan cykle og dermed aflaste vejene i byen, både for at sikre fremkommeligheden men også for at fredeliggøre Egebjerg som by.

SKOLE- OG DAGINSTITUTION

Lokalplanområdet hører til Egebjergskolens skoledistrikt. Skolen ligger ca. 1,5 km syd for området.

I Egebjerg er der derudover både en børnehave og en integreret institution i ca. samme afstand fra lokalplanområdet.

FORSYNING

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

Varmeforsyning

Varmeforsyningen afgøres af varmeprojektforslag i henhold til varmforsyningsloven.

I ny udstykningsområder på bar mark, skal byrådet vedtage et varmeprojektforslag, senest sammen med lokalplanen. For Horsens by, og Stensballe, Hatting, Lund, Egebjerg og Gedved, er der vedtaget et varmeprojektforslag.

Vandforsyning

Området vandforsynes fra SAMN Forsyning.

POLITIKKER OG STRATEGIER

Rum for mennesker - Arkitekturpolitik

Horsens Kommune er inde i en rivende udvikling. Både i sin fysiske udstrækning og det mentale billede af Horsens. Der renoveres og bygges nyt, både som byfortætning og i nye kvarterer og boligområder, og byen i sig selv og beboerens opfattelse ændre sig fra provinsby til stor by. Det er en udvikling som kræver, at man kan favne bredt og hvor vi i Horsens Kommune ikke må miste blik for den røde tråd og udvikling som vi skal stå på skulderne af. Til at understøtte denne udvikling, og til at hjælpe med at sikre, at vores byer fortsat bliver udviklet med arkitektonisk kvalitet, harmoniske sammenhænge mellem bygninger og uderum i byen og byen i sammenhæng med det omkringliggende landskab for øje, er der blevet formuleret en arkitekturpolitik.

Arkitekturpolitikken skal ses som et dialog-skabende værktøj, der kan bruges til at fremme en bred række af projekter, være med til at styrke dialogen mellem bygherrer, rådgivere, arkitekter og de ansatte ved Horsens Kommune fra start til slut. Arkitekturpolitikken hedder "Rum for Mennesker", da god arkitektur for os handler om, hvordan vi bygger og anlægger de fysiske rum, hvor vi bor, lever og

færdes. De gode rum er med til at skabe sociale rum, hvor mennesker mødes og skaber nye relationer i deres færden igennem det gode liv.

For at arkitekturpolitikken kan rumme de mange forskellige lag, som udviklingen af Horsens Kommune befinder sig, er den blevet formuleret i tre overordnede temaer, der repræsenterer Horsens Kommune i tre forskellige skalaer af udvikling. "Styrk hele Horsens" der omfatter den store skala og kigger på, hvordan et projekt kan styrke hele kommunen. "Vær en god nabo" der omfatter den mere bynære skala, og kigger på hvordan et projekt er en god nabo, både for den omkringliggende bebyggelse, men også hvordan der bidrager med identitet til en bydel. "Byg til Hverdagslivet" er den sidste skala og går helt tæt på både den enkelte bygning og borgernes relation til og brug af denne.

Lokalplanområdet ønskes udbygget under hensyn til områdets landskabelige potentiale, med fokus på grønne og blå forbindelser, samt positive sanseindtryk i områdets nærmiljø.

Styrk hele Horsens

Boligområdet udbygges i harmoni med stedets landskabelige og naturmæssige kvalitet og potentiale. Bebyggelsen disponeres så der er udsigt og kontakt med det omgivende landskab.

Vær en god nabo

Boligområdet har attraktive fælles udendørs opholdsarealer, der understøtter mødet mellem områdets beboere. Fællesarealerne indrettes med regnvandshåndtering og beplantning, så de udgør som en struktur, der byder på varierende oplevelser i takt med skiftende årstider.

Byg til hverdagslivet

Boligområdet skal udbygges i neutrale nuancer. Skel mod naboer og veje skal være levende i form af hække og buske. Fællesarealer, veje og stier etableres så der skabes herlighedsværdi og positive sanseindtryk i boligernes nærmiljø.

[Link til arkitekturpolitik](#)



Biodiversitetsstrategi

Ambitionen med Horsens Kommunes Biodiversitetsstrategi er at målrette, styrke og prioritere indsatsen for en mangfoldig natur. Dette skal gøres blandt andet igennem kommunes arbejde, hvor der skal være fokus på at øge biodiversiteten ved at sikre tilstrækkelig beskyttelse af gammel, værdifuld natur. At beskytte, forbedre og udvide den eksisterende natur samt beskytte og forbedre sjældne og sårbare arters levesteder. Ved at skabe nye levesteder for vilde planter, svampe og dyr. Ved at genoprette små naturområder, som trædested og spredningskorridorer blandt større sammenhængende naturområder og sidst men ikke mindst ved at etablere flere større, selvforvaltende naturområder.

Biodiversitetsstrategien giver en bredt afsæt til arbejdet med dette igennem en kort beskrivelse af henholdsvis naturværdierne, udfordringerne og tiltag, der kan øge biodiversiteten for en række forskellige naturtyper der er grupperet på baggrund af deres placering enten i byen eller det åbne land.

Lokalplanens forhold til Biodiversitetsstrategien

I lokalplanområdet skal regnvand håndteres på terræn frem mod bassiner i områdets udkant, der søges anlagt som naturlige vandhuller.

De fælles grønne områder ønskes udlagt med et vildt præg.

[Link til Biodiversitetsstrategien](#)

Klimaplanen

Vi står overfor en omstilling til et mere bæredygtigt og klimarobust samfund - Det er en stor opgave, og en opgave, som vi kun kan løse, hvis vi løfter den i samlet flok. Både inden for Horsens Kommunes egne grænser, men også på tværs af hele civilsamfundet.

Nærværende klimaplan samler kommunens forskellige planer og strategier, der på hver sin måde taler ind i klimaløsninger, og fastsætter at Horsens Kommune og Byrådet ønsker at arbejde mod at blive klimaneutral allerede i 2030. Det er et ambitiøst mål, som vi kun når ved en bred og kontinuerlig indsats fra alle; Kommunen, Byrådet, virksomheder, borgerne og byens uddannelser. Det er vigtigt, at der i det fremadrettede arbejde tænkes i løsninger som kan være med til at skabe merværdi på flere forskellige fronter, som f.eks. sundhed, livskvalitet, biodiversitet og by-kvalitet, for alle. Derfor er den stærke sammenhængs- og samarbejdskraft helt essentielt fortsat at have med som hjertet i klimaarbejdet i Horsens Kommune.

Klimaplanen beskriver de lokale klimaudfordringer, -mål og -løsninger og fungerer både som et strategisk værktøj og en handleplan i forhold til, hvordan vi alle kan arbejde med klimaforebyggelse og klimatilpasninger. Arbejdsgruppen bag Klimaplanen har samlet erfaringer og anbefalinger til dette i seks overordnede temaer med hver deres delmål. Temaerne er: **Klimatilpasning, Energi, Transport, Landbrug og Arealanvendelse, Bæredygtig Levevis og Kommunen som Koncern.**

Klimaplanen kan som værktøj være med til at sikre, at både klimaforebyggelse og -tilpasning tænkes sammen med, og ind i, kommunens udvikling igennem kommuneplanen og lokalplaner. Klimaforebyggelse handler om at reducere udledningen af CO₂, og kan f.eks. gøres relevant i forhold til arbejdet med lokalplaner igennem emner som klimavenligt byggeri, fremme cyklisme, grønnere mobilitet og mere skov. Klimatilpasning handler om at sikre et robust og modstandsdygtigt samfund overfor klimaforandringerne, så blandt andet de kritiske funktioner kan beskyttes mod tørke, ekstremregn og stormfloder. Dette er allerede i dag en del af i arbejdet med lokalplaner. Her arbejdes der med at klimasikre lokalplanområderne igennem f.eks. en vandhåndteringsplan. Formålet er at forebygge og reducere oversvømmelsesrisiko og skybrudshændelser. Igennem dette tiltag skabes der større bevidsthed om klimaforandringernes indvirkning på vores samfund, men der kan også arbejdes yderligere med, at implementere løsninger der skaber merværdi. F.eks. kan vandhåndtering på terræn skabe mere bevidsthed om vandets vej og rolle i byudviklingen, men samtidigt også give rekreative værdier til et område og være med til at øge områdets biodiversitet.

I lokalplanområdet skal regnvand håndteres på terræn frem mod bassiner i områdets udkant, der søges anlagt som naturlige vandhuller.

[Link Klimaplanen](#)

VANDPLANER, NATURA 2000 OG BILAG IV ARTER

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. Der er ikke noget i lokalplanens indhold, som er til hinder for, at vandområdeplanens miljømål for grundvandsforekomster og overfladevandsområder kan opnås.

Internationale naturbeskyttelsesområder, Natura 2000, samt beskyttelse af bilag IV-arter

Der gælder særlige krav til redegørelsen til planforslag, som enten i sig selv eller i forbindelse med andre planer kan påvirke et

internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt, jf. Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, § 3.

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

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

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

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

Afgørelse

Vandplaner

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

Natura 2000 og bilag IV arter

Lokalplanområdet ligger ca. 7 km fra nærmeste Natura 2000 område, som er Natura 2000 område nr. 236 (Habitatområde H236, Bygholm Ådal).

Udpegningsgrundlaget for området fremgår af Miljøstyrelsens hjemmeside.

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 uden for beskyttede naturområder.

Horsens Kommune har kendskab til, at der omkring lokalplanområdet lever følgende bilag IV arter; odder, stor vandsalamander, arter af flagermus, grøn mosaikguldsmed.

Lokalplanområdet udgøres primært af omdriftsareal og et mindre areal med tæt græsdekke.

Lokalplanområdet vurderes 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.

KYSTNÆRHEDSZONE

Lokalplanområdet ligger hverken i kystnærhedszonen eller den kystnære del af byzonen.

Jordhåndtering

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.

Lokalplanområdet er ikke beliggende i et område, som Horsens Kommune har klassificeret som lettere forurenede. Baggrunden for klassificeringen er kommunens eksisterende kendskab til de enkelte byzoneområders bebyggelsestidspunkt, intensitet af arealanvendelse, trafikbelastning, industriel belastning, opvarmningsformer, bebyggelsestæthed, historik om byudvikling, kendskab til områder med fyldjord samt kendte forureningsdata. Aktiviteter i forbindelse med ovennævnte har generelt ikke givet anledning til diffus forurening.

STØJ FRA TRAFIK

Lokalplanområdet vurderes ikke at være eller blive belastet af støj fra trafik.

Hverken langs Skanderborgvej eller E45 er der kortlagt støjudbredelse i lokalplanområdet.

Trafikken i lokalplanområdet og de øvrige boligområder langs Egebjerggårdsvej betragtes ikke som en kilde til en særlig støjbelastning.

PRODUKTIONS- OG RISIKOVIRKSOMHEDER

Cirkulære nr. 37 af 20/04/2006 om planlægning af arealanvendelsen inden for en afstand af 500 meter fra risikovirksomhed skal sikre, at kommunalbestyrelsen inddrager risikovurderinger i forbindelse med kommune- og lokalplanlægningen.

Mange risikoanlæg er ikke i kommuneplanen forsynet med udlæg af sikkerhedszoner, som angiver begrænsninger i naboarealernes anvendelse. Det er derfor vigtigt, at kommunerne i forbindelse med ændringer af kommuneplanen og ved udarbejdelse af lokalplaner altid inddrager spørgsmålet om risikoforholdene i planovervejelserne.

Cirkulæret giver kommunalbestyrelsen pligt til at inddrage hensynet til risikoen for større uheld i planlægningen, før der i en kommune- eller lokalplan fastlægges bestemmelser for arealer, der ligger nærmere end 500 meter fra en risikovirksomhed.

Det fremgår af bekendtgørelse nr. 371 af 21/04/2016 om planlægning omkring risikovirksomheder, hvilke virksomheder der er tale om.

Det følger af bekendtgørelsen, at kommunerne i deres kommune- og lokalplanlægning omkring de pågældende virksomheder, herunder ved revision af planer, skal tage hensyn til behov for passende afstand mellem virksomheden og anden arealudnyttelse, herunder fx offentlige bygninger og arealer, rekreative områder, områder, som på grund af deres natur er af særlig interesse eller særligt følsomme, ligeledes boligområder, veje og andre transportanlæg, bygninger med lokaliteter, der er omfattet af Beredskabsstyrelsens driftsmæssige forskrifter, og bygninger og områder, som er svært evakuerbare. Det gælder også for fysisk planlægning omkring bestående virksomheder, der efterfølgende bliver omfattet af bekendtgørelsen, og for fysisk planlægning omkring bestående virksomheder, der er omfattet af bekendtgørelsen, og hvor ny viden eller nye oplysninger medfører, at virksomheden må antages at udgøre en øget risiko for større uheld med farlige stoffer i forhold til, hvad der tidligere har været vurderet.

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.

Lokalplanområdet ligger ikke i en planlægningszone for støj fra en virksomhed.

Lugt, støv og anden luftforurening

Lokalplanområdet ligger ikke i et område, der er belastet af lugt, støv eller anden luftforurening fra en produktionsvirksomhed, transport- og logistikvirksomhed eller husdyrbrug.

Produktionsvirksomheder

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

Nærmeste produktionsvirksomhed er slagteriet Danish Crown. Danish Crown planlægger at udvide, så virksomheden bliver en risikovirksomhed. Der er ca. 900 m fra lokalplanens vestlige afgrænsning til Danish Crown. Det betyder, at lokalplanen er placeret længere væk end de 500 m, der kræves til følsom anvendelse fra en risikovirksomhed.

Lokalplanområdet har desuden indtil 2022 ligget tæt på et eksisterende svinebrug på Skanderborgvej 196. Produktionen er ophørt som en et led i ønsket om at udlægget området til boligformål. Denne produktionsvirksomhed og dens geneafstand for lugt er dermed ophørt.

Øvrige produktionsvirksomheder ligger længere væk.

Danish Crown er en produktionsvirksomhed af national interesse. Planlægningen skærper ikke virksomhedens vilkår og dermed vurderes planlægningen at være i overensstemmelse med de nationale interesser.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Skovbyggelinje

Omkring Hansted skov er der en 300 meter skovbyggelinje, som omfatter den østlige del af lokalplanområdet. Realiseringen af lokalplanen kræver, at Miljøstyrelsen ophæver eller reducerer skovbyggelinjen inden for lokalplanens område.

Å-beskyttelseslinje

Der er ingen å-beskyttelseslinje inden for området.

Sø-beskyttelseslinje

Der er ingen sø-beskyttelseslinje inden for området.

Tilladelser og godkendelser af husdyrbrug

Der findes en landbrugsejendom nær lokalplanområdet, som kan være omfattet af bilag 3 i Bek. Nr. 294 Af 31.03.2009 om tilladelse og godkendelse m.v. af husdyrbrug (med senere ændringer).

Den pågældende landbrugsejendom ligger på Skanderborgvej 196. Produktionen er ophørt som en et led i ønsket om at udlægget området til boligformål. Denne produktionsvirksomhed og dens geneafstand for lugt er dermed ophørt.

Landbrugspligt

Der er landbrugspligt på matr. nr. 16a Egebjerg By, Hansted. Lokalplanens gennemførelse forudsætter at landbrugspligten ophæves på den nævnte ejendomme, jf. Lov om landbrugsejendomme. Landbrugspligten ophæves på erklæring fra landinspektøren ved udstykning efter lokalplanens vedtagelse.

Strandbeskyttelseslinjen

Der er ingen strandbeskyttelseslinje inden for lokalplanområdet.



Lokalplanområdet set fra øst.

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

Museum Horsens har foretaget arkæologisk forundersøgelse af lokalplanområdet. Der er udpeget fire områder med væsentlige

fortidsminder, der enten skal friholdes for anlægsarbejde eller udgraves arkæologisk. Fortidsminder er beskyttet af kapitel 8 i [museumsloven](#). Findes der under jordarbejde spor efter fortidsminder, skal arbejdet standses, i det omfang det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til Museum Horsens jf. museumslovens § 27 stk. 2.

Museet har foretaget arkivalsk kontrol af det berørte område, og museets vurdering er, at anlægsarbejdet indebærer en risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder.

Der er ikke i forvejen kendte fortidsminder i lokalplanområdet. Umiddelbart syd herfor er kendt omfattende bebyggelsesspor fra primært jernalder kendt fra to arkæologiske undersøgelser udført i henholdsvis 2016 og 2018: HOM 3221 (SB 160) og HOM 3502 (SB 175).

HOM 3221 Egebjerggård:

Omfattende undersøgelser forud for byggemodning på arealet syd for det aktuelle område. Der var tale om henholdsvis bopladsfund og -områder fra perioderne neolitikum, ældre jernalder, germansk jernalder/vikingetid – en periode fra ca. 4000 år f. Kr. til ca. 1000 e. Kr. I alt blev fundet og registreret op til 25 huse med tilhørende hegn og gruber. Endvidere blev erkendt og registreret den kendte gravhøj SB 43 samt yderligere en gravhøj vest for denne. I forbindelse med de to gravhøje blev udgravet i alt fire urnebrandgrave.

HOM 3503 Skovvej:

Udgravningen fandt sted forud for udstykningen af arealet til boliger og resulterede i fund af gårdsenheder, hustomter og andre bebyggelsesspor fra både yngre stenalder, førromersk jernalder, ældre romersk jernalder, vikingetid og middelalder.

Der blev fundet 2 to-skibede huse fra senneolitikum, et treskibet hus fra vikingetid samt 56 bygninger fra sen førromersk til ældre romersk jernalder.

Lokalplanområdet er beliggende i et større jernalderkulturmiljø med mange kendte jernalderlokaliteter både syd og nord for det aktuelle, blandt andet HOM 1481 Egebjerg Industriområde, HOM 1922 Højvangsalle, HOM 1795 Egeskov, industri Horsens Nord, HOM 2247 Gedved Vest, HOM 2127 Bygvangen og HOM 1790 Kastanjenbakken.

Lokalplanområdet er beliggende i dette jernalderkulturlandskab, og det er således museets vurdering, at der vil være stor risiko for at påtræffe skjulte jordfaste fortidsminder ved anlægsarbejde. Museet anbefaler, at der foretages arkæologiske forundersøgelser forud for jordarbejdet i henhold til museumslovens § 25-27.

Fortidsminder

Jf. Naturbeskyttelseslovens § 18 og Museumslovens §§ 29e og 29f. Hvis der er en fortidsmindebeskyttelseslinje skal der tages stilling til, om der skal dispenseres fra den eller den skal ophæves.

Der er gjort fund af fund og fortidsminder - se afsnittet 'Museumsloven'.

Beskyttede jord- og stendiger

Der er ingen beskyttede jord- og stendiger inden for lokalplanområdet.

Særlige kirkeomgivelser - Provst Exner-fredning

Lokalplanområdet er ikke omfattet særlige kirkeomgivelser.

Kirkebyggelinje

Lokalplanområdet er ikke omfattet kirkebyggelinjer.

Servitutter

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

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

MILJØVURDERING

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 planlægningen 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 i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) gennemført en screening for, om planens påvirkning af miljøet har en karakter og et omfang, der kræver en miljøvurdering.

Planen er screenet i forhold til den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, flora, fauna, jordbund, jordarealer, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser og arkitektonisk og arkæologisk arv, større menneske- og naturskabte katastroferisici og ulykker og ressourceeffektivitet og det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

Forvaltningsmæssig afgørelse:

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

Landskab, kulturarv og produktions- og risikovirkomheder.

En del af lokalplanområdet er omfattet af en skovbyggelinje fra Hansted Skov, øst for lokalplanområdet. Skovbyggelinjen forudsættes reduceret af Miljøstyrelsen i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen. Lokalplanens bebyggelse og fortsatte afstand på ca. 80 m til skovbrynet, sikrer et fortsat frit udsyn til skoven og skovbrynet.

Der er ikke i forvejen kendte fortidsminder i lokalplanområdet. Men Horsens Museum har foretaget arkivalsk kontrol af det berørte område, og deres vurdering er, at anlægsarbejdet indebærer en risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder. Museet anbefaler derfor en arkæologisk forundersøgelse. 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. På den baggrund vurderes forholdet at være varetaget af anden lovgivning.

Der har indtil fornylig ligget en svineproduktion på ejendommen. Produktionen er afviklet i forbindelse med anmodning om lokalplanlægningen. Forholdet er derfor uaktuelt.

Lokalplanområdet ligger ca. 900 m fra Danish Crown, som er en produktionsvirksomhed af national interesse. Virksomheden er også en risikovirksomhed. Lokalplanen er placeret længere væk end de 500 m der kræves til følsom anvendelse. Planlægningen skærper ikke virksomhedens vilkår og dermed vurderes planlægningen at være i overensstemmelse med de nationale interesser.

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 miljøvurderingslovens § 10.

HØRING

Lokalplanforslaget har været i offentlig høring fra den 13. april til den 11. maj 2023.

KLAGEVEJLEDNING

Efter planlovens § 58 stk. 1, nr. 3, er det 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 inden for 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>.

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

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.

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, Chr. M Østergaardsvej 4, 8700 Horsens, 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 11. april 2023.

Forslaget er offentliggjort den 13. april 2023.

Lokalplanen er endelig godkendt i Horsens Byråd den 15.08.2023

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort 18.08.2023

LOKALPLANENS GENNEMFØRELSE

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 omfatte 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 aktuell, 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.