



Lokalplan 397

Boliger, Vestervej 11, Gedved

Forslag

Horsens Kommune

BAGGRUND & FORMÅL

Hvad er en lokalplan?

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

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

En lokalplan hindrer ikke, at eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Lokalplanens opbygning (læsevejledning)

En lokalplan består af tre bærende dele, en redegørelse, bestemmelser og kortbilagene, hvor de geografiske udpegninger stedfæstes. Der er metodefrihed i forhold til lokalplanens udformning og rækkefølge af de bærende dele, så længe alle tre tydeligt fremgår af lokalplanen. Derudover, kan lokalplaner være ledsaget af hhv. et kommuneplan-tillæg hvis lokalplan ikke er i overensstemmelse med kommuneplanen, oftest retningslinjer eller rammer. Eller en miljørapport, hvis den indledende miljøscreening af lokalplanen (og kommuneplantillægget), viser at realiseringen af planerne vil have en væsentlig indvirkning på det omkringliggende miljø.

I Horsens kommune arbejdes der med en struktur der bygger på at lokalplanen ligeledes skal være et dialog-værktøj mellem administrationen og borgerne. Derfor er redegørelsen delt i to afsnit, der omfavner lokalplanens bestemmelser og kortbilag, således at lokalplanen får følgende struktur: *Formål & Indhold (redegørelse), Bestemmelser, Kort og Skitser, Andre planer & Love (redegørelse), Kommuneplan-tillæg, Miljørapport og Høring.*

Formål & Indhold

Dette er den indledende redegørelse for lokalplanen, hvori der beskrives hvad der er baggrunden og formålet for lokalplanen - Er der indgivet ønske fra en privat om lokalplan, eller bliver lokalplanen til på baggrund af en kommunaludstyknings? Hvilke anvendelser er det, at lokalplanen giver mulighed for inden for det pågældende område. Derudover er det også i denne del af lokalplanen, at de eksisterende forhold i og omkring lokalplanområdet står beskrevet, samt det er her lokalplanens geografiske udstrækning præsenteres i form af interaktive kort.

Bestemmelser

Bestemmelserne udgør den lovmæssige del af planen. Det vil sige at det er igennem disse at lokalplanområdet og evt. tilhørende projekter reguleres. De forhold det er muligt at regulere for i en lokalplan står yderligere beskrevet i [Lov om Planlægning §15, stk. 2](#). Med bestemmelserne kan en lokalplan regulere det meste fra zonestatus og generel anvendelse af lokalplanområdet, til f.eks. udlæg af veje, stier og arealer til regnvandshåndtering el. andre klimahensyn, samt placering, omfang og udseende af eventuel bebyggelse inden for området.

Kort og Skitser

Her findes lokalplanens kort- og øvrige bilag. Disse er med til at konkretisere og stedfæste de geografiske udpegninger, som lokalplanen regulerer, samt strukturer og principper for f.eks. bebyggelsens placering inden for lokalplanområdet, samt evt. delområder og byggefelter inden for lokalplanen. Derudover kan disse bilag også bruges til at vise principper f.eks. for lokalplanens materiale sammensætning og vandhåndtering.

Ander planer & love

Dette er redegørelsesdelen af lokalplanen der tager planlægningen et spadestik dybere. Her bliver der redegjort for og beskrevet, hvordan lokalplanen forholder sig til kommuneplanen, kommunens sektorplaner om f.eks. trafik, affald, spildevand og skole- og daginstitutionsforhold, landsdækkende planlægning og tilladelser fra andre danske myndigheder, samt international planlægning som Natura 2000-områder, beskyttede dyre og planter arter som f.eks. bilag IV-arterne.

KP-Tillæg

Her findes et link til kommuneplan-tillægget, hvis lokalplanen kræver et kommuneplantillæg. Oftest bliver kommuneplantillægget udarbejdet sideløbende med lokalplanen, da det er en forudsætning for, at lokalplanen kan blive endeligt vedtaget.

Miljørapport

Hvis der i den indledende screening af lokalplanen, jf. [Lov og Miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter \(VVM\)](#), er blevet vurderet, at realiseringen af planen vil have væsentlig indvirkning på det omkringliggende miljø, skal der udarbejdes en miljøvurdering af lokalplanforslaget. Denne vurdering skal afsøge og vurdere, om de forhold der vil blive væsentligt påvirket kan afhjælpes med afværgeforanstaltninger. På denne side findes enten den indledende screeningsafgørelse eller en sammenfattet

konklusion af miljørapport, samt link til den fulde rapport, hvis der er blevet udarbejdet sådan en.

Høring

Her findes alle de mere praktiske oplysninger vedrørende planen som f.eks. Hvornår har den været i høring og hvornår er den vedtaget/offentliggjort? Hvis der i forbindelse med udarbejdelsen af planen, har været afholdt borgermøder, kan der her også findes en opsummering af disse. Yderligere er der her undersider til [klagevejledning](#), [midlertidige retsvirkninger](#) og eventuelle [mindretalsudtalelser](#).



Ortofoto af lokalplanområdet fra sommeren 2020.

Lokalplanens formål

En privat bygherre har indgivet et projektforslag og derigennem ønske om udarbejdelse af en lokalplan for området. Horsens Kommune har vurderet, at planlægningen er lokalplanpligtig. Det er lokalplanens formål at muliggøre, at der inden for lokalplanområdet på ca. 16.500m², kan opføres et boligområde med ca. 30 tæt-lav boliger samt et fælleshus for beboerne.

Det er visionen at skabe et bæredygtigt og levende boligområde, hvor fællesskabet er i centrum. Bebyggelsen er inspireret af den gamle landsbystruktur der historisk set har været i Gedved Landsby. I projektet er et centralt fælleshus omdrejningspunktet for at skabe et sammentømret fællesskab i boligområdet med muligheder for fællesspisning, orangeri, byttecentral, værkstedsfaciliteter og gæsteværelser.

Lokalplanen skal være med til at sikre, at boligerne opføres i gode, sunde materialer som får bebyggelsen til at tilpasse og lægge sig harmonisk ind i landskabet. Boligerne opføres i forskellige størrelser således, at de kan rumme behovene for både singler, børnefamilier og seniorer. Dette er med til at give en varieret beboersammensætning. Det omkringliggende, frodige landskab trækkes ligeledes med ind mellem husene, for at give rekreativ værdi til området samt gives mulighed for, at lede regnvand på terræn.

Planlægningen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2021-2033, da projektforslaget tager højde for arealer udpeget til skovrejsning og potentiel naturbeskyttelse. Projektet har, med en vision om et bæredygtigt og levende boligfællesskab, boliger og noget at byde for alle aldersgrupper. Derudover prioriterer projektet landskabet og den grønne natur højt. Det går hånd i hånd, ikke kun arkitekturpolitikken, men omfavner også aspekter fra Biodiversitetsstrategien 2020. På den baggrund gennemfører Horsens Kommune planlægningen.

BELIGGENHED & EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet på ca. 16.500m² udgøres af matrikelnr. 17a, Gedved By, Tolstrup og ligger i den nordvestlige udkant af Gedved. Området afgrænses af hhv. den gamle bygade Vestervej mod nord, mod vest af nyplantet skov, mod syd primært af marker og en enkelt ejendom, der har en bevaringsværdi på 5. Mod øst og selve byen, afgrænses lokalplanområdet af tre ejendomme, som er vurderet til at have bevaringsværdier mellem 4-6. Bygninger med bevaringsværdier 4-6 vurderes som værende af middel bevaringsværdi. I forbindelse med en vurdering af bygningerne kigges der på hhv. arkitektonisk, kulturhistorisk og miljømæssig værdi samt originalitet og tilstand.



Billederne viser kigget ned ad Vestervej og ind mod Gedved By samt den bebyggelse, som omgiver lokalplanområdet.

Lokalplanområdet fremstår i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen som en byggetomt, efter at grunden blev ryddet for tidligere bebyggelse i 2019/2020.

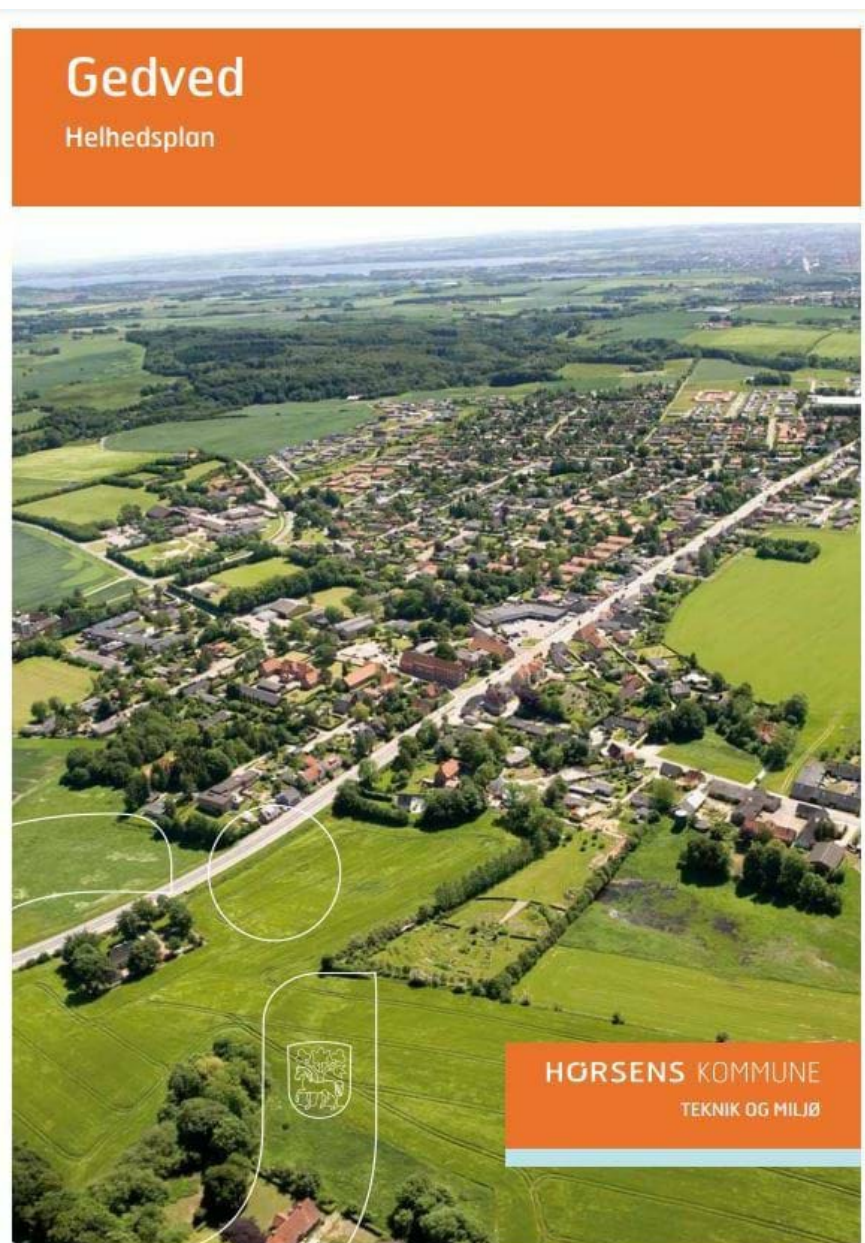
Nærområdet omkring lokalplanafgrænsningen byder på en bebyggelse, hvor udpegningen som værdifuldt kulturmiljø bærer præg af manglende vedligehold og nedrivninger i gademiljøet. Mod vest lover det nyplantede skovareal om grønne og rekreative muligheder tæt ved byen. Dog vil der gå en længere årrække, før den udplantede skov er vokset til og udgør en egentlig skov. Der er udlagt stier igennem skoven, der kobler sig på eksisterende stier syd for lokalplanområdet. Dette skaber rekreative stiforbindelser til det omkringliggende

landskab og byen.

Kulturmiljøet opleves i dag som medtaget og usammenhængende. Derfor kan der med fordel søges andre måder at tilpasse og respektere området. Det kunne f.eks. være igennem fortsat at tilpasse skala og materialer til nærområdet og karakteren heraf, eller igennem en aktiv brug af stedets historie til at danne en ny fortælling om, hvad der har været kendetegnende for Gedved.



Terrænet er let skrånende mod syd og der er gode, sunde træer inden for området, som er værd at bevare.



Helhedsplanen for Gedved kan findes på kommunes hjemmeside, eller du kan klikke [her!](#)

Helhedsplanen for Gedved

Der er i 2012 vedtaget en helhedsplan for Gedved. Helhedsplaner har ikke bindende karakter som f.eks. lokalplaner. Derimod fungerer helhedsplaner som en rettesnor for udviklingen af områder i et større perspektiv. Helhedsplanen for Gedved belyser ønsker og hensyn, der bør tages højde for i den fremadrettede planlægning. Disse hensyn og ønsker har baggrund i nogle af visionerne for Horsens Kommune, som f.eks. at skabe oplevelser i mange farver igennem et levende samfund med høj puls. At skabe spændende og kreative bymiljøer af høj arkitektonisk kvalitet. At sikre dynamiske og kreative kraftcentre igennem optimale muligheder for bosætning og vækst med fokus på bæredygtighed og kommunes natur og rekreative områder.

Derudover har Bosætningsstrategien 2011-2013 haft indflydelse på helhedsplanen, i forhold til at sikre ønsket om et differentieret boligudbud, der gør det muligt at blive boende i det samme lokalområde igennem flere forskellige livsfaser- og situationer. Derudover give et bredere udvalg af boliger og en større cirkulation i boligmassen. En anden vigtig facet af differentieret boligudbud er, at sikre og styrke eksisterende identiteter i byer og byområder, som er med til at øge attraktionsværdien og beboernes tilhørsforhold.

Kulturmiljøet i Gedved Landsby har gennemgået en større visuel forvandling de senere år. Mange af de bevaringsværdige huse og gårdmiljøer er revet ned og er blevet erstattet af nyt byggeri, der ikke er opført efter klassiske, byggetekniske principper. På baggrund af dette må der tænkes ud af boksen, når nu bebyggelse skal tilpasses historien og byen.

Lokalplanprojektets bebyggelse tager sit afsæt i Gedved Landsbys historie. Overalt har stjerneudstyknngen resulteret i, at gårdene blev samlet om et fælles gadekær, forte eller grønning og markerne strakte sig ud i et stjernemønster herfra. Det samme gælder for Gedved, hvor man stadigvæk kan se nogle af de gamle skel fra den tid. Bebyggelsen tilpasses landskabet og den omkringliggende by, ved at lade landskabet flyde ind i området og bygge i tilsvarende skala som de omkringliggende ejendomme. Derudover er der igennem bearbejdelsen af projektet arbejdet med at sikre forskellige størrelser af boliger, således at det nye bofællesskab kan understøtte en bred vifte af borgere i Gedved. Derved er der overensstemmelse mellem lokalplanforslaget og helhedsplanen for Gedved.

LOKALPLANENS INDHOLD

Bebyggelse

Lokalplanen giver mulighed for, at der i den nordvestlige udkant af Gedved kan opføres et boligfællesskab på ca. 30 boliger og et fælleshus. Boligerne opføres som gennemlyste tæt-lave boliger i en rækkehustypologi. I bebyggelsen skal der som minimum ske en forskydning i facaden efter to sammenhængende boligenheder. Forskydningerne og udendørs opholdsarealer samt levende hegn skal sikre, at den enkelte bolig fremstår tydeligt.

Bebyggelsen disponeres efter samme princip som den historiske stjerneudstyknng i mindre skala. Her udgør et fælleshus det sociale centrum og hjertet af bebyggelsen, som gadekæret eller fortjen gjorde det tidligere. I gamle dage lå de enkelte gårdes marker ud fra dette centrum i et stjernelignende mønster, deraf navnet stjerneudstyknng. I denne fortolkning af udstykningen disponeres boliger og grønne kiler skiftevis i dette stjernemønster ud fra fælleshuset. Dette giver plads til, at det omkringliggende landskab og naturen kan mødes og flettes sammen med boligerne.

Boligerne tilpasses lokalplanområdets terræn, da det både kan være med til at hjælpe med vandhåndteringen inden for lokalplanområdet og bringer naturen helt tæt på bebyggelsen. Derudover kan der også i materialevalget arbejdes med at skabe harmoni mellem ny og eksisterende bebyggelse samt at føre naturen yderligere ind i området f.eks. kan der arbejdes med træ, der patinere med vind og vejr, eller grønne tage.

Ved at opføre to forskellige størrelse boliger bliver området attraktivt for flere forskellige befolkningsgrupper og derved skabes der diversitet i blandt beboerne. Derudover kan f.eks. fælleshuset og de fælles faciliteter være med til at danne grobund for et stærkt fællesskab blandt beboerne.

Vej og Sti

Lokalplanområdet kobles på Vestervej ved etablering af indkørsel til området herfra. Det skal sikres at der er gode oversigtsmuligheder i området, samt at større køretøjer som f.eks. renovationskøretøjer og flyttebiler kan betjene området uden at skulle bakke.

Der etableres fælles parkering til personbiler. Fra denne parkeringsplads udlægges et vejforløb ind i boligområdet, så det danner et forløb rundt om fælleshuset. Foruden dette vej anlæg, er det intentionen at lokalplanområdet betjenes af og sikres gode forhold for blød mobilitet, som cykler, elcykler, el-løbehjul og lignende samt gående.

Foruden veje, skal der også etableres både interne boligstier samt stier. Stier skal kobles på eksisterende stier i det tilgrænsende område, samt på en trampesti, der planlægges etableret over en gasledning vest for lokalplanområdet. Dette er med til at sikre gode forbindelser til det omkringliggende landskab og naturen. Boligstierne skal give beboerne gode forhold til at færdes og bevæge sig rundt i bebyggelsen.

Klima

Med et greb om, at landskabet, naturen og boligerne skal flettes sammen i et frodigt og rekreativt boligområde er det oplagt at lokalplanen sikrer, at regnvand må ledes på terræn før det tilsluttes kloak, så regnvandet kan bidrage med merværdi til de rekreative kiler i mellem boligerne.

De grønne kiler imellem boligerne kan beriges med mindre regnvandsbassiner el. trug. Disse kan eventuelt etableres uden et permanent vandspejl. Terrænets strømningsveje kan fremhæves og tydeliggøres med udlægning af marksten. Dette er både med til at give nye habitatmuligheder for mindre padder og lignende, mens de større sten også kan blive en del af børnenes leg og oplevelse af naturen. Derudover kan de grønne kiler beriges ved at så dem til med frøblandinger der fremmer biodiversitet, f.eks. en vild engblanding, hvor der er hjemmehørende og blomstrende urter og græsser. Foruden at være med til at understøtte biodiversitet i området, vil det også bidrage med blomster i de grønne kiler.

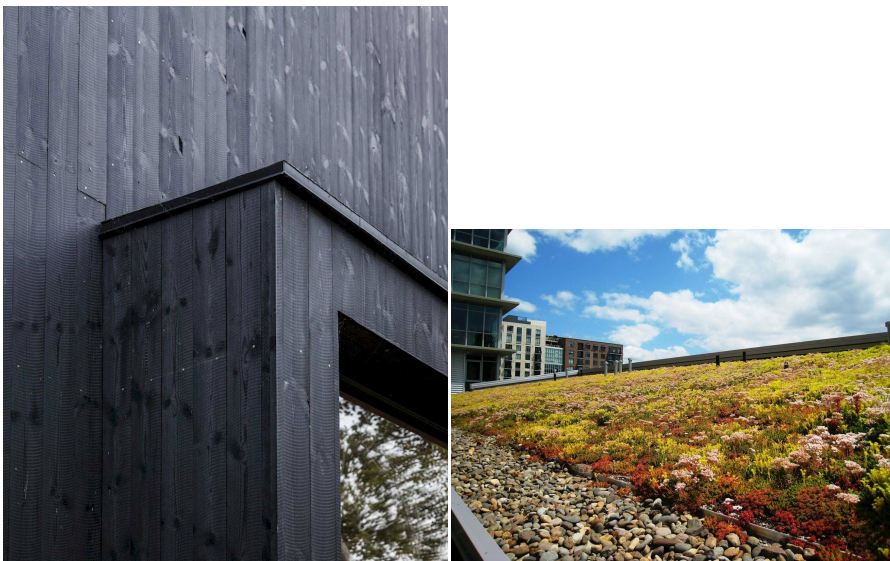
Af hensyn til arealer udpeget til både potentiel skovrejsning og naturbeskyttelse friholdes den sydlige ende af lokalplanområdet for bebyggelse - I stedet kan der i området etableres regnvandsbassiner samt mere vildtvoksende beplantning.

Bonusvirkning

Lokalplanområdet er inddelt i 3 delområder, der har forskellige zonestatus. Derfor er der med lokalplanen vedtaget bestemmelser om zoneoverførsler. Delområde 1 er og forbliver med lokalplanen i byzone, mens delområde 2 der dækker over et areal, der er planlagt som byzone, overføres endeligt til byzone med Byrådets vedtagelse af lokalplanen.

Delområde 3 ligger i landzone og skal fortsat blive i landzone. Derfor får lokalplanen bonusvirkning for dette delområde. Det betyder, at anvendelse af området i overensstemmelse med lokalplanen kan finde sted uden forudgående landzonetilladelse. Lokalplanen giver mulighed for, at der inden for delområdet kan etableres tekniske anlæg i form af regnvandsbassiner til forsinkelse af regnvand. Derudover kan der i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser etableres legeplads med dertilhørende opholdsarealer, bålplads og bålhytte eller shelters.

Inspirationsbillederne herunder er med for at give et visuelt indtryk af de tanker og ambitioner der er for området. Altså er der ikke en direkte afbildning af den kommende bebyggelse.



Inspirationsbilleder til lokalplanens bebyggelsen. Bebyggelsen vil have fokus på at skabe harmoni med det omkringliggende og arbejde med bæredygtige, robuste materialer.



Inspirationsbilleder til lokalplanprojektets greb i forhold til klima og biodiversitet inden for lokalplanområdet.

WEBTILGÆNGELIGHED

Se den digitale plan som lever op til tilgængelighedskrav på følgende link: [Lokalplan 397 - Boliger, Vestervej 11, Gedved.](#)

BESTEMMELSER

Hjemmel

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

§1 - Formål

Lokalplanens formål er,

- 1.1 at fastlægge områdets anvendelse til boligformål i form af tæt-lav helårsbeboelse.
- 1.2 at varetage klimahensyn og vandhåndtering.
- 1.3 at sikre, at anvendelsen af lokalplanens område ikke forurener områdets grundvandsressourcer og det omkringliggende vandmiljø.
- 1.4 at give lokalplanen bonusvirkning jf. Planlovens § 15, stk. 4, så udbygning i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser kan ske, uden forudgående tilladelse efter planlovens § 35 (landzonetilladelse).

Redegørelse

Lokalplanens formål er at muliggøre et projekt med ca. 30 tæt-lav boliger, evt. som et boligfællesskab, samt et fælleshus til områdets beboere på en unik, naturrig placering. Der er fokus på at skabe boliger i samspil med klimahensyn og den omkringliggende natur.

Derudover er det lokalplanens formål, at sikre, at der bliver taget de fornødne klimahensyn og forebyggelse af forurening i forbindelse med anvendelsen af området. Her menes bl.a., at selektiv materialevalg er med til at forhindre forurening af grundvandsressourcer og klimarobuste løsninger til eksempelvis regnvandshåndtering er med til at sikre, at anvendelsen af lokalplanområdet ikke forårsager gener fra regnvand særligt nedstrøms fra lokalplanområdet, hvor der er kendskab til oversvømmelser.

Lokalplanen får bonusvirkning for delområde 3. Det betyder, at anvendelse af området i overensstemmelse med lokalplanen kan finde sted uden forudgående landzonetilladelse. Lokalplanen giver mulighed for, at der inden for delområde 3 kan etableres tekniske anlæg i form af lavninger, grøfter/trug i de grønne kiler og lign. LAR-løsninger til håndtering og forsinkelse af regnvand. Derudover kan der i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser etableres legeplads med dertilhørende opholdsarealer, bålplads og bålhytte eller shelters.

§2 - Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på 'Kortbilag 1 - Lokalplanafgrænsning', og omfatter matr. nr. 17a, Gedved By, Tolstrup. Lokalplanen omfatter også alle parceller, der efter den 28.06.2023 udstykkes inden for lokalplanområdet.
- 2.2 Lokalplanområdet opdeles i følgende delområder; 1, 2 og 3 som vist på 'Kortbilag 1.A - Lokalplandelområder'.
- 2.3 Lokalplanområdet ligger delvist i landzone. Ved Byrådets offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan, overføres landzonearealet i delområde 2, vist med skravering på 'Kortbilag 1.A - Lokalplandelområder', til byzone.

Delområde 1

- 2.4 Området skal forblive i byzone.

Delområde 2

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

Delområde 3

2.6 Området skal forblive i landzone.

2.7 Lokalplanen får bonusvirkning jf. **Planlovens §15, stk. 4**, så anvendelse og udbygning af delområdet i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser kan ske uden forudgående tilladelse efter **Planlovens §35** (landzonetilladelse).

Redegørelse

Lokalplanområdet ligger fordelt i hhv. byzone, planlagt byzone og landzone. Af hensyn til zonestatus, kommuneplanens rammer og placering af forskellige anvendelser inden for området, deles lokalplanområdet op i tre delområder.

Delområde 1 ligger i eksisterende byzone. Med lokalplanens endelige vedtagelse ændres der ikke på delområdets zonestatus.

Delområde 2 ligger før planlægningen i landzone, men har status af planlagt byzone. Derfor overføres delområdet til byzone med lokalplanens endelige vedtagelse.

Delområde 3 ligger i landzone og er i kommuneplanen udlagt som en rekreativ ramme med skov som formål. Lokalplanen fastholder delområdet i landzonen. Derfor udformes lokalplanen med "Bonusvirkning" jf. **Planloven §15, stk. 4**. Det betyder, at anvendelse og evt. anlæg i landzonen i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser, kan ske uden forudgående landzonetilladelse.

§3 - Anvendelse

Delområde 1

3.1 Inden for området kan der opføres transformestation og tekniske anlæg til områdets forsyning.

3.2 Området skal anvendes til tekniske anvendelser, i form af parkeringsanlæg til områdets beboere. Yderligere, kan området rumme overdækket cykelparkering samt udhuse jf. **§8.6**.

Delområde 2

3.3 Området skal anvendes til boligformål i form af tæt-lav helårsbeboelse, opført som dobbelt-, række- el. kædehuse. Yderligere kan der opføres sekundær bebyggelse til boliger jf. **§8.10**.

3.4 Inden for delområdet, kan der etableres et fælleshus til områdets beboer.

Delområde 2 og 3

3.5 Inden for området kan der etableres anlæg til at varetage klimahensyn i form af lavninger, grøfter/trug i de grønne kiler og lign. LAR-løsninger til håndtering af regnvand, jf. **§8.16-8.17**, og evt. tilhørende mindre pumper- el. renseanlæg. Disse skal bearbejdes således at de kan bidrage til den rekreative værdi af området, jf. **§10.17**.

Delområde 3

3.6 Områdets anvendelse fastsættes til rekreative formål, som fælles friareal med f.eks. legeplads, bålplads med tilhørende bålhytte jf. **§§ 8.18-8.20** samt tættere beplantning.

Redegørelse

For at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer for området, tillades der kun tæt-lav helårsbeboelse i

delområde 2. Typologien kan opføres på mange forskellige måder og giver derfor mulighed for, at bebyggelsen kan tilpasses i skala og udtryk til den omkringliggende bebyggelse. Med lokalplanens §8 - 'Bebyggelsen omfang og placering' fastsættes der bestemmelser om bebyggelsens omfang og placering inden for lokalplanområdet, heriblandt at bebyggelsen kun må opføres i én etage med en maks. højde på 7m.

Delområde 3 er i *Kommuneplan 2021-2033* udpeget til et skovrejsningsareal. Af hensyn til dette friholdes delområdet for helårsbeboelse. Der kan opføres mindre bebyggelser, der ikke er til hinder for fremtidig skovrejsning. Anvendelsen af delområdet skal være forenelig med skovrejsning og rekreative aktiviteter, der finder sted i skoven som f.eks. lege- og opholdspladser, bålaktiviteter og lign., som er med til at understøtte delområdets rekreative formål.

Delområde 3 ligger lavt i forhold til Vestervej, hvorfor der ikke kan afledes regn- og spildevand fra området.

LAR er en sammenrækning af "Lokal Afledning af Regnvand". Begrebet dækker over en bred vifte af forskellige løsninger til håndtering af regnvand lokalt. Løsningerne kan inddeles i følgende principper; Nedsivning, fordampning, lokal anvendelse og forsinkelse af vandet. Særligt løsninger som nedsivning el. forsinkelse på terræn i form af regnbede, -render og -bassiner eller fordampning fra grønne tage kan være med til løfte et områdes merværdi og understøtte den lokale biodiversitet.

§4 - Udstykning

4.1 Sekundær bebyggelse, transformerstation og evt. tekniske anlæg i delområde 1 kan udstykkes selvstændigt.

4.2 Delområde 2 kan udstykkes. Grunde til tæt-lav boliger må kun udstykkes med en mindstegrundstørrelse på 300 m². Andele af veje og fælles friarealer kan ikke medregnes i mindstegrundstørrelsen for parceller til tæt-lav.

4.3 Vejstrukturen jf. 'Kortbilag 3 - Fremtidige forhold' kan udstykkes selvstændigt.

4.4 Der kan udstykkes fælles opholdsarealer der følger strukturen på 'Kortbilag 3 - Fremtidige forhold'.

Redegørelse

Såfremt Delområde 2 ikke udstykkes, skal udstykningsmuligheden sandsynliggøres for at opfylde Byggelovens § 10A.

§5 - Vej og sti

5.1 Adgang til lokalplanområdet skal ske fra Vestervej, ved vejadgang A som vist på 'Kortbilag 3, Fremtidige forhold'.

5.2 Stierne i området skal forbindes med såvel eksisterende som planlagte stier og trampestier i tilgrænsende områder efter strukturerne på 'Kortbilag 3, Fremtidige forhold'.

5.3 Boligvejen skal udlægges i en samlet bredde på 8,5m, hvoraf de 5,5m er kørebaneareal med fast belægning. Vejene skal udformes som opholds- og legeområder (maks. hastighed 15 km/t) efter vejlovens regler. Vejene anlægges niveaufri.

5.4 Det skal sikres, at renovationsvognen kan komme rundt i området sikkert og uden at skulle bakke. Såfremt det bliver nødvendigt at bakke med renovationsvognen skal der etableres vendeplads efter vejreglernes anbefalinger.

5.5 Vejarealer skal medvirke til at håndtere store regnhændelser, så vandet løber kontrolleret i området. Se eksempelvis figur 1 i redegørelsen til bestemmelserne til højre for.

5.6 Vejvand fra parkeringspladser og vejarealer må ikke nedsives i området.

5.7 Veje og parkeringspladser skal være befæstet med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb, så al vejvandet samles op og afledes til fælles ledingsnet.

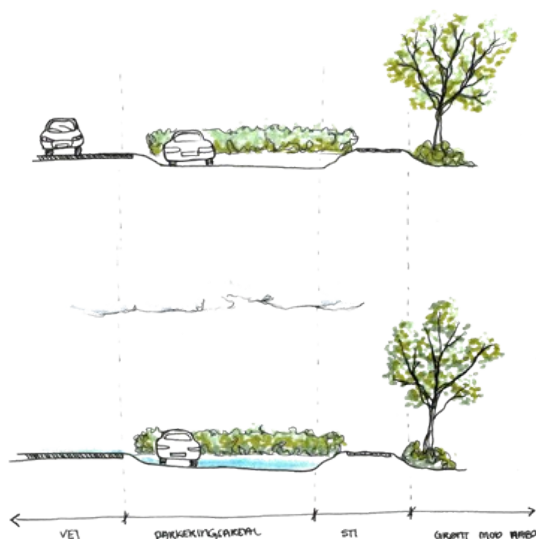
Redegørelse

Når en vej ønskes udlagt som et opholds- og legeområde må kørsel i området kun ske med meget lav hastighed, normalt under 15 km/t, derfor må der ikke ske adskillelse af gang og kørearealer (dog gerne i belægningsskift). Parkering må ikke ske uden for særligt afmærkede pladser (excl. cykler, motorcykler, knallerter)

Af hensyn til grund- og drikkevandsinteresser i området skal veje- og parkeringsarealer laves med en tæt belægning, således at overflade- og regnvand med forurening af partikler fra dækslid, undervognsbehandling osv. ikke nedsives til grund- og drikkevand.

Med tæt belægning forstås en belægning som ikke tillader vand at nedsive igennem belægningen til det underliggende jordlag og vandmagasiner.

Figur 1 - Illustration af princip til f.eks. håndtering af regnvand med parkeringsarealer



Ovenstående er en skitse af et principdiagram for, hvordan parkerings- og vejarealer kan være med til at håndtere og forsinke regnvand, før det afledes til kollektiv ledningsnet. Der kan f.eks. arbejdes med, at parkeringspladser indrettes med fald og "naturlige" afgrænsninger som hævet beplantning el. stier som kan være med til at opdæmme vandet.

§6 - Parkeringsforhold

6.1 Parkering må alene placeres inden for delområde 1, markeret på 'Kortbilag 1.A, Lokalplandelområder'.

6.2 For personbiler gælder det, at der skal anlægges min. 1,5 parkeringsplads pr. tæt-lav bolig. Disse anlægges i overensstemmelse med strukturerne på 'Kortbilag 3 - Fremtidige forhold'.

6.3 Parkeringspladser skal anlægges så de overholder længde-breddekrav.

6.4 Der skal udlægges minimum 2 p-pladser til almindelig handicap biler i området.

6.5 Der skal anlægges minimum 1 p-plads til handicappbus i området.

6.6 Der kan etableres p-pladser til delebilsordning inden for lokalplanområdet svarende til 1 parkeringsplads i stedet for hver 4 ordinære parkeringspladser omtalt i §6.2.

6.7 Veje og parkeringspladser skal være befæstet med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb, så al vejvandet samles op og afledes til fælles ledingsnet.

Redegørelse

Inden for lokalplanområdet skal der anlægges parkering, herunder også handicapparkering og cykelparkering, i henhold til Horsens Kommunes gældende Parkeringsstrategi.

Parkeringspladsen skal have et grønt præg, hvor den omgives af levende hegn der suppleres af opstammede træer. Se yderligere om dette i §10 - Ubebyggede arealer.

Af hensyn til grund- og drikkevandsinteresser i området skal veje- og parkeringsarealer laves med en tæt belægning, således at overflade- og regnvand med forurening af partikler fra dækslid, undervognsbehandling osv. ikke nedsives til grund- og drikkevand. Med tæt belægning forstås en belægning som ikke tillader vand at nedsive igennem belægningen til det underliggende jordlag og vandmagasiner.

§7 - Ledningsanlæg & belysning

- 7.1 Området skal separatkloakeres, således at regn- og sanitært spildevand holdes adskilt og at al sanitært spildevand ledes ud af området.
- 7.2 Håndtering af regnvand fra befæstede arealer ud over den tilladelige befæstelsesgrad samt skybrudshændelser skal håndteres i lavninger, grøfter/trug i de grønne kiler og lign. LAR-strukturer til håndtering af regnvand. Alle øvrige ledninger og lignende skal fremføres under terræn og må ikke hindre beplantning og træer, vist på 'Kortbilag 3 - Fremtidige forhold'.
- 7.3 Tagvand fra tage lavet af tagpap, må ikke nedsives i faskiner, men skal nedsives gennem en vegetationsdækket jordoverflade, regnbede eller lign.
- 7.4 Belysningen af vej og stiarealer må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere i området. Belysningen skal være nedadrettet.
- 7.5 Belysningskilder til vej- og stiarealer skal være ensartede belysningsarmaturer.
- 7.6 Evt. belysning af stier skal etableres som ensartet pullertbelysning.
- 7.7 Såfremt Horsens Kommune skal overtage driften og vedligeholdelsen af vej- og stibelysningen skal den tilgodese Horsens Kommunes belysningsplan. Der skal fremsendes et belysningsprojekt til Horsens Kommune. Horsens Kommune overtager ikke gadelyset før end der foreligger et godkendt belysningsprojekt.

Redegørelse

Området skal separatkloakeres, dvs. at regnvand og sanitært spildevand ledes adskilt i separate rør. Nyt byggeri tilsluttes eksisterende ledningsnet. Området kan håndtere regnvand op til serviceniveau i ledningsnettet.

Regnvandshåndtering på terrænet er en del af lokalplanprojektets bærende ide om at sammenflette natur og bolig, derfor giver lokalplanen mulighed for dette.

Synlig regnvandshåndtering i boligområdet er ikke blot med til at give flere facetter til den omkringliggende natur og skabe herlighedsværdier i områdets natur for beboerne. Det er også med til at synliggøre vandets vej og hvor stor indflydelse det har på vores omgivelser.

§8 - Bebyggelsens omfang og placering

- 8.1 Der ligger en byggelinje 20m ud fra skovbrynet, som vist på 'Kortbilag 3 - Fremtidige forhold'. Byggeri må ikke komme nærmere skovbryn end denne byggelinje.
- 8.2 Bebyggelsesprocenten for hhv. delområde 1 og 2 må ikke overstige 40%.
- 8.3 Bebyggelsesprocenten for delområde 3 må ikke overstige 2%.
- 8.4 Bebyggelse må ikke opføres nærmere vejskel end 2,5 meter.
- 8.5 Bebyggelsen må opføres i maksimum 1 etage. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må været hævet mere end 7 meter over naturligt terræn/niveauplan.

Delområde 1

8.6 Der kan opføres sekundær bebyggelse i delområde 1 til fælles formål jf. §3.2. Bebyggelse må ikke overstige mere end 50m² i alt inden for delområdet.

Delområde 2

- 8.7 Delområde 2 skal bebygges efter strukturerne på 'Kortbilag 4 - Illustrationsplan'.
- 8.8 Der skal opføres boliger, som viste bygningsrids inden for byggefelter benævnt a som på 'Kortbilag 3 - Fremtidige forhold'.
- 8.9 Der skal opføres et fælleshus til områdets beboer inden for byggefelt b som vist på 'Kortbilag 3 - Fremtidige forhold'.
- 8.10 Der kan opføres 20 m² sekundær bebyggelse pr. bolig i delområde 2. Evt. sekundær bebyggelse skal opføres i sammenhæng

med boliger.

8.11 Der skal ske en forskydning af bygningskroppe og facader. Der må maksimalt være to sammenhængende boligenheder uden forskydning. Forskydning skal være min. 0,5m fra facade til facade. Se figur 2 i redegørelsen.

8.12 På skrånende terræn skal bygninger udformes og placeres, så grundens niveauspring optages i bebyggelsen. Bebyggelsens gulvkote må ikke være mere end 0,35m over eksisterende terræn. Jf. §8.11 må der maks. være to sammenhængende boligenheder uden forskydning af gulvkoten.

8.13 Bebyggelsen skal orienteres så der sikres udendørs opholdsareal og siddemuligheder, med gode sol- og læforhold, i forbindelse med den enkelte bolig

8.14 Der skal etableres støjskærme, som vist på 'Kortbilag 3 - Fremtidige forhold', ved de to boliger nærmest Vestervej.

8.15 Der kan etableres yderligere støjafskærmning, end det af §8.15 nævnte, som skærme i sammenhæng med bebyggelse ved el. mellem terrasser.

Delområde 2 og 3

8.16 Lavninger skal etableres med inspiration i strukturerne vist på 'Kortbilag 3 - Fremtidige forhold'.

8.17 Eventuelle grøfter/trug i de grønne kiler og lign. LAR-løsninger til regnvandshåndtering skal indrettes med beplantning, vandrender med sten osv. således at de får en landskabelig værdi, jf. §10.17 og er med til at forsinke vandet på sin vej mod lavningerne. Se evt. figur 3 for princip-illustration af vandets forsinkelse.

Delområde 3

8.18 I delområde 3 kan der opføres aktivitets-, lege- og opholdsområder, bålhytter og lign. mindre bebyggelse, der understøtter det fælles rekreative formål, jf. §3.6. Bebyggelse må ikke være mere end 50m², og aktivitets- og legeområdet må være op til 125m² jf. §§8.19.

8.19 Aktivitets- og legeområder kan etableres som ét samlet område på 75-100 m², eller som to mindre områder af hver 50-75m². Disse er vist som område 1 og 2 på 'Kortbilag 3 - Fremtidige forhold'.

8.20 Aktivitets-, lege- og opholdsmuligheder anlægges blandt den sydlige beplantning således, at de kommer til at fremstå som placeret i en lysning eller en integreret del af skovbrynet, som vist for aktivitets-, lege- og opholdsområde 1 på 'Kortbilag 4 - Illustrationsplan'.

8.21 Der kan etableres bålplads og bålhytte el. pavillon til ophold på maks. 50m² i fodaftryk og 3,5m i højden, i tilknytning til område 1 eller 2 på 'Kortbilag 3 - Fremtidige forhold'. Hvis der etableres to aktivitets-, lege-, og opholdsområder, må hver af de tilhørende bålhytter el. pavillon til ophold maks. være 25m² og 3,5m i højden.

8.22 Der kan opstilles 2-4 shelters på hver maks. 10m² i fodaftryk og maks. 2m i højden.

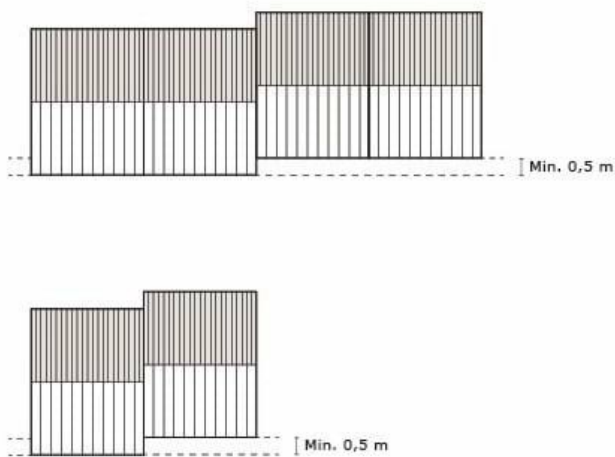
Redegørelse

Den nyplantede 'Bryggerskov' afkaster en skovbyggelinje. Der skal gives en dispensation fra denne i forbindelse med nyt byggeri. Nærheden til skoven er en del af lokalplanprojektets bærende ide, hvor boliger og naturen sammenflettes for skabe unikke og attraktive bosætningsmuligheder. Af hensyn til skovens interesser er der indlagt en byggelinje i en afstand på 20m meter fra skovbrynet, se 'Kortbilag 3 - Fremtidige forhold'. Der må ikke opføres bebyggelse nærmere skovbrynet end denne linje. Byggelinjen skal overholdes, for at der kan gives dispensation til bebyggelsen.

For at den nye helårsbeboelse kan tilpasses de omkringliggende ejendommers skala, må byggeriet ikke være højere end 7m, målt fra terrænet og derudover fastsættes der en bebyggelsesprocent på 40% for delområde 1 og 2.

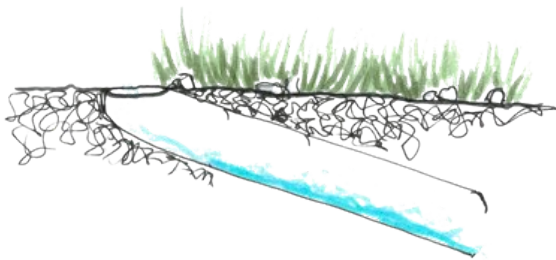
For at skabe et varieret udtryk og nicher i bebyggelsen, der kan bruges til ophold og er med til at bryde skalaen ned, skal der laves forskydninger i bebyggelse opført som række- eller kædehuse. Som resultat af forskydningen, vil den enkelte bolig fremtræde tydeligere blandt de omkringliggende boliger. Forskydningen af facader og bygningskrop, skal ske så der maksimalt er to sammenhængende boligenheder uden forskydninger.

Figur 2 - Illustration af princip for forskydning i facader

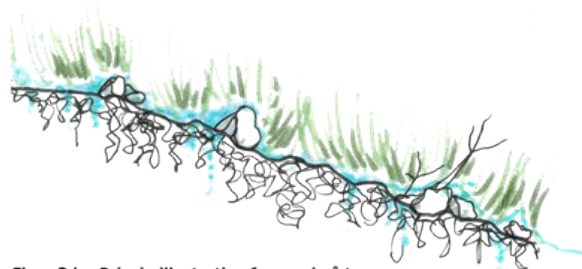


LAR er en sammentrækning af "Lokal Afledning af Regnvand". Begrebet dækker over en bred vifte af forskellige løsninger til håndtering af regnvand lokalt. Løsningerne kan inddeles i følgende principper; Nedsivning, fordampning, lokal anvendelse og forsinkelse af vandet. Særligt løsninger som nedsivning el. forsinkelse på terræn i form af regnbede, -render og -bassiner eller fordampning fra grønne tage kan være med til løfte et områdes merværdi og understøtte den lokale biodiversitet.

Figur 3 - Illustration af princip for forsinkelse af regnvand



Figur 3.a - Princip illustration for vand i rør
Vand i rør ledes hurtigere frem til kollektive ledninger eller recipient.
Rør har oft en jævn overflade, som vandet kan løbe uforhindret på.



Figur 3.b - Princip illustration for vand på terræn
Vand der ledes på terræn forsinkes naturligt af hhv. nedsivning samt den ujævne overflade og forhindringer som f.eks. sten og grene. Forsinkelsen kan også være med til at gøre fordampning af vandet fra terræn muligt.

Ophold og legearealet vist på 'Kortbilag 4 - Illustrationsplan' kan opdeles, så der kan anlægges to aktivitets- og legeområder med hver deres tilhørende opholdsareal. Hvis der gøres brug af denne mulighed skal aktivitets-, lege- og opholdsområder placeres efter samme princip som den viste legeplads på kortbilaget. Med princip menes her, at aktivitets-, lege- og opholdsområde placeres i beplantningen således, at det kommer til at fremstå som placeret i en lysning af beplantningen eller som en integreret del af skovbrynet, hvor det delvist afskærmes op mod boliger af beplantningen.

Foruden aktivitets-, lege- og opholdsområde benævnes der også mulighed for en bålplads med bålhytte samt shelters. Disse placeres ligeledes efter ovenstående princip.

§9 - Bebyggelsens udseende

- 9.1 Der må ikke anvendes bly, zink og kobber på bebyggelsens tage, facader og mindre bygningsdele.
- 9.2 Der må ikke anvendes fibercementplader eller kompositmaterialer til facader.
- 9.3 Tag- og facadematerialer må ikke være reflekterende eller blændende. Vinduer, drivhuse og lign. er undtaget.
- 9.4 Tage må ikke være valmede.
- 9.5 Tage skal udføres som sadeltage med en minimumshældning på 25°. Taghældningen kan opføres som asymmetriske sadeltage.

9.6 Til tage skal der anvendes ikke-reflekterende metalplader, tagpap med listedækning eller grønne sedumtage. Undtaget er sekundær bebyggelse som f.eks. udestuer el. drivhuse.

Delområde 1

9.7 Eventuel sekundær bebyggelse i delområde 1 skal opføres så det fremstår med samme arkitektoniskeudtryk som helårsbeboelsen i delområde 2. Dvs. at skala, materialer og formsprog er genkendeligt på tværs af de to delområders bebyggelse.

Delområde 2

9.8 Bebyggelsens facader skal opføres i tegl, træ eller en kombination af disse. 'Kortbilag 5 - Facader og Materialer' er inspirations illustrationer for hvordan materialer eksempelvis kan kombineres. Tegl skal holdes i en jordfarveskala, som f.eks. grålige el. brunlige nuancer og fremstå blødstrøgne. Der kan skabes variation og patina i facade ved at bruge et miks af nye og genbrugstegl. Træværk skal holdes i naturlige farver, som f.eks. rødlige, gullige el. brunlige træfarver. Grålig patinering er forventeligt ved eksempelvis termobehandlet træ. Træværker kan alternativt males i neutrale sorte eller grålige farver. Undtaget er carporte, garager, skure, drivhuse og lign. mindre sekundær bebyggelse.

9.9 Til mindre bygningsdetaljer, mindre end eller lig med 15% af den enkelte boligs facade foruden vinduer og døre, må der anvendes andre materialer, som for eksempel glas, skiffer, beton og lign.

9.10 Sekundær bebyggelse i delområde 2 skal jf. §8.10 opføres i sammenhæng med boliger. Taghældning for sekundær bebyggelse skal være en forlængelse af boligens taghældning.

9.11 Støjskærme, jf. §§8.14-8.15, skal opføres i min. 1,8m højde som lydabsorberende, tætte støjskærme med beplantning af hjemmehørende arter. Skærmene skal bearbejdes så de fremstår som en del af den arkitektoniske helhed.

9.12 Eventuelle solceller skal sættes op på tagfladen eller facaden, så solcellerne fremstår som en del af byggeriets arkitektur. Solceller på tage og facader skal være anti-refleksbehandlede, samt rammer og solceller skal have samme farve/sorte. På tage skal de opsættes i en firkant med samme hældning som taget, på facader i hele firkanter/i en hel firkant.

Delområde 3

9.13 Etableres der aktivitets-, lege- og opholdsområder jf. §§8.18-8.20, skal disse udføres i naturmaterialer og uden brug af stærke signalfarver.

9.14 Etableres der bålhytter el. pavillon jf. §8.21, skal disse opføres i ubehandlet træ eller andre naturmaterialer.

Redegørelse

Sekundær bebyggelse kan kun opføres som fritstående bebyggelse i delområde 1. Det er hensigten at sekundær bebyggelse i delområde 2 kun kan opføres i sammenhæng med boliger og/eller fælleshus af hensyn til at friholde de grønne kiler i lokalplanområdet således, at naturen her bliver første prioritet.

Det er hensigten, at boligerne skal opføres med bæredygtighed for øje. Det betyder, at der igennem materialevalget skal arbejdes med både robuste materialer, som sikre at bebyggelsen holder i mange år, men også materialer der f.eks. er genbrugt og dermed bringer patina og karakter ind i bebyggelsen, eller materialer der er lavet af fornybare ressourcer.

Inspirationsbilleder til materiale sammensætningen



Foruden at vælge materialer med ovenstående for øje, ønskes der også med lokalplanen at opfordre til at området bliver etableret i sammenspil med naturen og de værdier dette kan bringe til områdets beboer. Af hensyn til områdets grund- og drikkevandsinteresser, skal tagvand fra tage med tagpap nedsives igennem et vegetationsdækket jordlag, vandrender, grøfter eller lignende, da dette er med til at filtrere vandet før det når ned til vandmagasinerne. Det er på baggrund af samme hensyn, at der ikke må anvendes bly, zink og kobber på tage, facade og til mindre bygningsdele el. bygninger i bebyggelsen.

Støjskærme skal være tætte uden åbninger og sprækker og de skal have en fladevægt på min. 15 kg/m².

§10 - Ubebyggede arealer

Generelle bestemmelser

10.1 Den eksisterende beplantning vist på 'Kortbilag 2 - Eksisterende forhold' må ikke fjernes. Beplantningen må ved almindeligt vedligehold beskæres, forynges og suppleres med nye træer og buske.

10.2 Vej- og stiarealerne skal med belægning, anlæg og beplantning etableres som opholds- og legeområder. Arealerne må kun anvendes til boligvej, sti, parkering, beplantning, græsarealer, redskabshus, legeplads og fælles opholdsareal.

10.3 Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 0,5m i forhold til eksisterende terræn. Undtaget er overkørsler, vejanlæg og LAR-strukturer som f.eks. lavninger, grøfter/trug i de grønne kiler og lign.

10.4 De ubebyggede arealer på den enkelte grund, samt områdets ubebyggede fællesarealer, må ikke anvendes til oplag og henstilling af campingvogne, ikke-indregistrerede køretøjer med en totalvægt over 3.500 kg samt både.

10.5 Der skal etableres udendørs opholdsarealer til alle boliger jf. §8.13. Opholdsarealerne må ikke være belastet med støj og skal være egnede til ophold.

10.6 Den maksimale befæstelsesgrad for lokalplanens delområde 1 og 2, må samlet set ikke overstige 0,28.

10.7 Befæstelsesgraden for delområde 3 må ikke overstige 0,00.

Beplantning og regnvandshåndtering

10.8 Beplantning skal være hjemmehørende arter fra den Østjyske Region. Se eksempel-liste i redegørelsen til højre for.

10.9 Der skal som minimum etableres træer som vist med beplantningsstrukturer på 'Kortbilag 3 - Fremtidige Forhold'. Træernes stamme skal ved plantning være minimum 14-16cm i omkreds, målt en meter over terræn.

10.10 På fælles friarealer og i de grønne kiler mellem boligerne skal biodiversitet fremmes og begrønning bør få et vildt præg.

10.11 Alle planter, træer og buske, skal sikres gode vækstbetingelser.

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

10.13 Parkeringspladsen skal anlægges med beplantning i overensstemmelse med strukturen for opstammede træer på 'Kortbilag 3 - Fremtidige forhold'. Disse suppleres med levende hegn el. lignende beplantning til at afgrænse og indramme parkeringsarealet.

10.14 Håndtering af ekstrem regn skal ske i henhold til vandhåndteringsplanens princip jf. 'Kortbilag 6 - Vandhåndtering'.

10.15 Ved etablering af eventuelle regnvandsbassin el. lavninger inden for indvindingsoplandet til Gedved Vandværk til håndtering af regn/overfladevand fra vej- og parkeringsarealer, skal disse udføres med en tæt membran. Ved tæt membran forstås en membran udført af plast eller ler.

10.16 Lavninger, grøfter/trug i de grønne kiler og lign. LAR-løsninger til håndtering af regnvand jf. §8.16-17 skal udformes med en landskabelig bearbejdning, så de fremstår som en naturlig del af områdets natur.

10.17 Der kan opstilles ét bord-bænke sæt per aktivitets- og legeområde samt 2-5 sveller til ophold af f.eks. egetræ.

Redegørelse

Generelle bestemmelser

For områdets ubebyggede arealer gælder det generelt, at der ikke må terrænreguleres med mere end +/- 0,5m. Dette er for at tage hensyn til og bevare så vidt muligt, det terræn på ejendommen, som skråner let mod syd. Denne skråning kan være med til at give bebyggelsen inden for delområde 2 variation i sit udtryk. Da der eksempelvis skal laves lavninger til forsinkelse af regnvand på terræn, tages der hensyn til dette, ved at terrænregulering med formål at etablere dette er undtaget begrænsningen på +/- 0,5m.

Det eksisterende, levende hegn ud mod Vestervej bevares af hensyn til herlighedsværdierne i de gamle træer samt de dyr og planter der er knyttet til disse træer. Derudover vil det, at bevare træerne og fastsætte stammediameteren for de træer der skal plantes jf. 'Kortbilag 3 - Fremtidige Forhold', være med til at området hurtigere fremstår som en veletableret og integreret boligområde i Gedved.

For at få mest mulig værdi ud af de eksisterende træer og de ubebyggede, grønne arealer i området, skal det sikres igennem lokalplanen, at der kan etableres udendørs opholdsarealer til alle boliger og til fælles benyttelse.

Inden for hele lokalplanområdet må der ikke henstilles campingvogne, både og ikke-indregistrerede køretøjer med en totalvægt over 3.500 kg af hensyn til områdets samlede visuelle fremtræden.

Beplantning og regnvandshåndtering

Det er på områdets ubebyggede arealer, at naturen kan komme til sin ret som en af de bærende ideer i lokalplanprojektet. Det er hensigten at naturen fremstår med et vildt præg, hvor skoven gradvist møder den mere åbne og sporadiske beplantning der findes i boligområdet. Sammenfletning mellem bolig og natur er med til at bringe herligheds- og oplevelsesværdier helt tæt på beboernes hverdag. Det vilde præg ønskes frembragt ved at bruge træer og buske af hjemmehørende arter til beplantningen, men også i forhold til tilsåning af de grønne kiler med f.eks. engblandinger med hjemmehørende urter og græsser. Dette er også med til at understøtte og styrke områdets biodiversitet ved at agere som både et spisekammer og skjulesteder for det naturligt forekommende dyreliv.

Af hjemmehørende træer og buske som også er at finde i nærområdet kan f.eks. nævnes:

- Småbladet lind (*Tilia cordata*)
Træ, 20-30 m. Blomstrer hen på sommeren og tiltrækker mange bier. Gule efterårsfarver. En af de ældste træsorter i DK.
- Navr (*Acer campestre*)
Træ, 15-20 m. Blomstrer i det sene forår. Gule høstfarver. Hjemmehørende i DK.
- Alm. Røn (*Sorbus aucuparia*)
Træ, 5-15m. Blomstrer i det sene forår med store gullig-hvide halvsærme. Gul til røde høstfarver og sætter klare, orange bær i sensommeren. Hjemmehørende i DK.
- Skov-æble (*Malus sylvestris*)
Træ/buske, op til 7m. Rosa-hvide blomster i det sene forår. Sætter små æbler i efteråret. Hjemmehørende i DK.
- Mirabel (*Prunus cerasifera*)
Busk, 5-7m. Sortrød løv og blomstrer i rosa farver i foråret. Sætter bær der modner i sensommeren. Hjemmehørende i DK.
- Fugle-kirsebær (*Prunus avium*)
Træ, 7-25m. Blomstrer med mange hvide blomster i det sene forår. Afhængig af sorten sættes der bær i efteråret. Hjemmehørende i DK.
- Hyld (*Sambucus nigra*)
Busk/træ, 3-5m. Sætter store hvide blomsterskærme i det sene forår/tidlig sommer. Bær modnes i efteråret. Hjemmehørende i DK.
- Stillekeg (*Quercus robur*)
Træ, 20-25m. Producerer agern hen på efteråret og har et gulligt-brunt efterårsløv. Hjemmehørende i DK.
- Fjeldrøbe (*Ribes alpinum*)
Busk, 1-1,5m. Mørke grønt løv der kommer frem tidligt. Afhængig af sorten kan busken sætte mange røde bær i efteråret. Hjemmehørende i DK.

Rekreativ anvendelse af Delområde 3

Delområdet forbliver i landzone. Der er med lokalplanen samt projektet taget højde for, at dette område i Kommuneplan 2021-2033 er udpeget til skovrejsningsareal. Derfor skal området holdes fri for helårsbeboelse. Lokalplanen får bonusvirkning, således at området kan anvendes til rekreative formål som f.eks. legeplads og opholdsarealer, så længe at disse tilpasses den naturnære placering og fremstår som en integreret del af områdets landskab og beplantning.

Foruden de rekreative formål, kan der også etableres LAR-strukturer i delområdet. LAR er en sammentrækning af "Lokal Afledning af Regnvand". Begrebet dækker over en bred vifte af forskellige løsninger til håndtering af regnvand lokalt. Løsningerne kan inddeles i følgende principper; Nedsivning, fordampning, lokal anvendelse og forsinkelse af vandet. Særligt løsninger som nedsivning el. forsinkelse på terræn i form af regnbæde, -render og -bassiner eller fordampning fra grønne tage kan være med til løfte et områdes merværdi og understøtte den lokale biodiversitet.

§11 - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

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

11.2 Ny bebyggelse/området må ikke tages i brug før der er etableret et fælleshus og tilhørende faciliteter, som beskrevet i

lokalplanens formål, samt fælles opholdsarealer, veje, stier og parkeringspladser, som nævnt i §§ 5 og 10.

11.3 Ny bebyggelse/området må ikke tages i brug for de i §8.14 nævnte støjskærme er etableret efter §9.11.

11.4 Ny bebyggelse/området må ikke tages i brug før beplantningerne som nævnt i § 10.8-9 er etableret.

11.5 Ny bebyggelse/området må ikke tages i brug før der er sikret kontrolleret afledning af regnvand ved skybrudshændelser. jf. §§8.16 og 10.14.

Redegørelse

Før bebyggelsen kan tages i brug af beboere skal de forhold, der er henvist til i disse paragraffer være etableret. Dette er med til at sikre, at området tages i brug som et veletableret og imødekommende område for de nye beboere.

§12 - Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

Ingen yderligere bemærkninger.

§13 - Servitutter

Ingen bestemmelser.

Ingen yderligere bemærkninger.

§14 - Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

Ingen bestemmelser.

Ingen yderligere bemærkninger.

§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 denne plans 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.

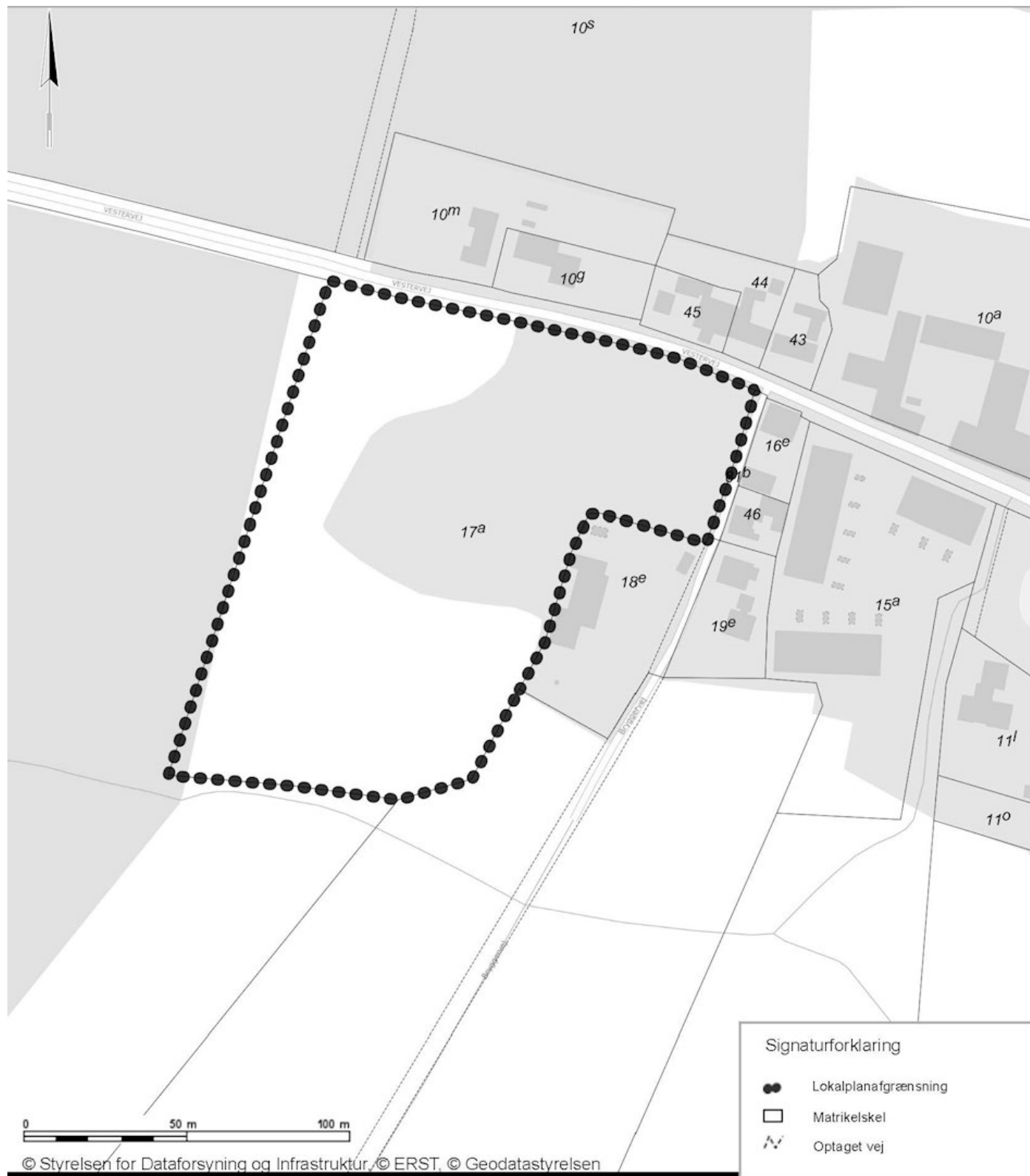
15.3 Lokalplanen har bonusvirkning jf. Planlovens § 15, stk. 4. Byggeri, ændret anvendelse af eksisterende bygninger og arealer samt eventuelle udstykninger, som er i overensstemmelse med lokalplanens anvendelsesbestemmelser og øvrige bestemmelser kan ske uden forudgående tilladelse efter Planlovens § 35, stk. 1 (landzonetilladelse).

15.4 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.

Ingen yderligere bemærkninger.

LOKALPLANAFGRÆNSNING

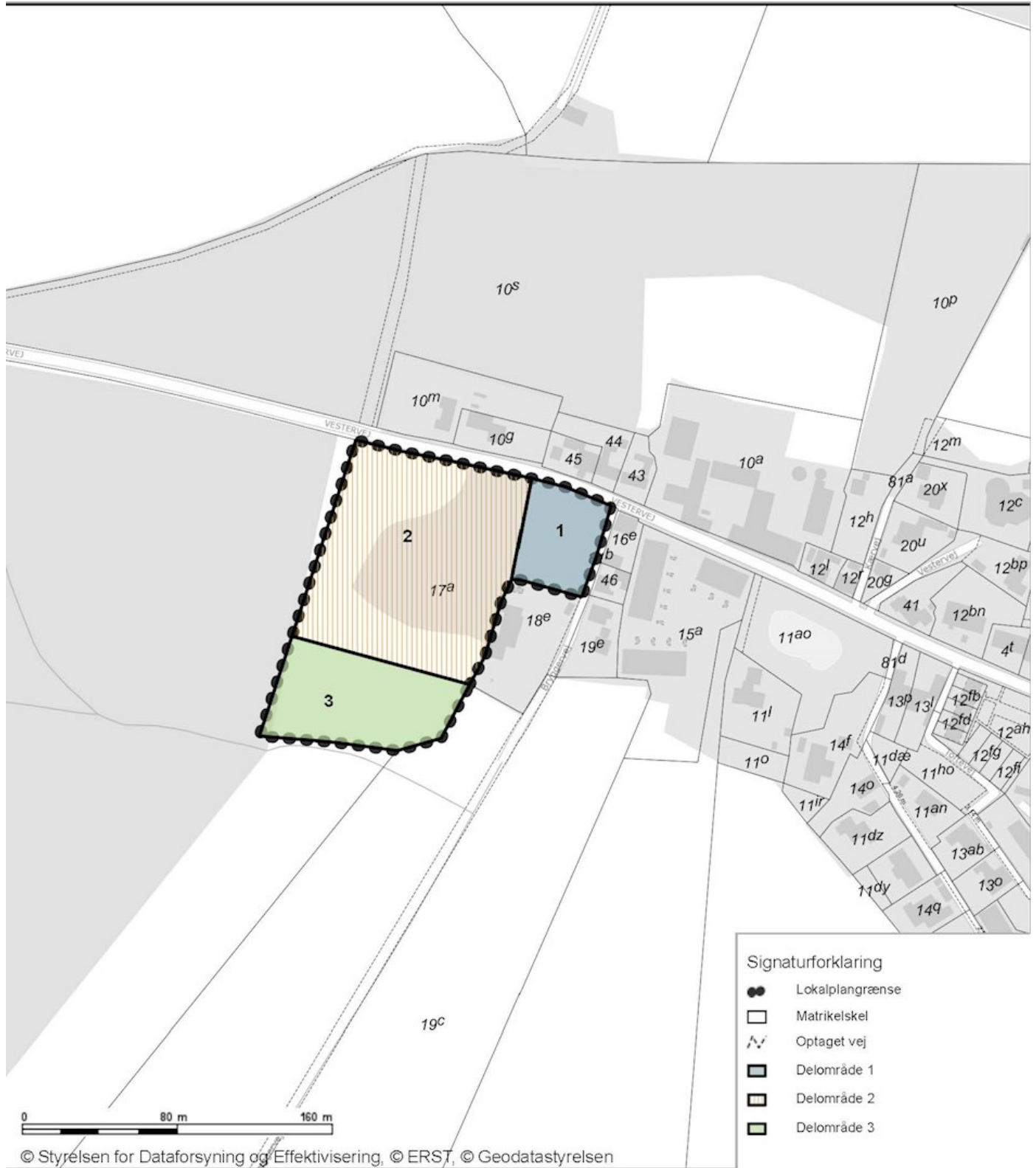
Kortbilag 1



Kortbilag 1 - Lokalplanafgrænsning.

LOKALPLANDELOMRÅDER

Kortbilag 1A



© Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering, © ERST, © Geodatastyrelsen

EKSISTERENDE FORHOLD

Kortbilag 2



Kortbilag 2 - Eksisterende forhold.

FREMTIDIGE FORHOLD

Kortbilag 3



Kortbilag 3 - Fremtidige forhold.

ILLUSTRATIONSPLAN

Kortbilag 4



Kortbilag 4 - Illustrationsplan

MATERIALER OG FACADER

Kortbilag 5

Facadeopstalterne vist som en del af dette bilag indgår i lokalplanen som principper for bebyggelsens arkitektur og sammensætning af materialer.



Princip-opstalt for en bebyggelse opført i træ.

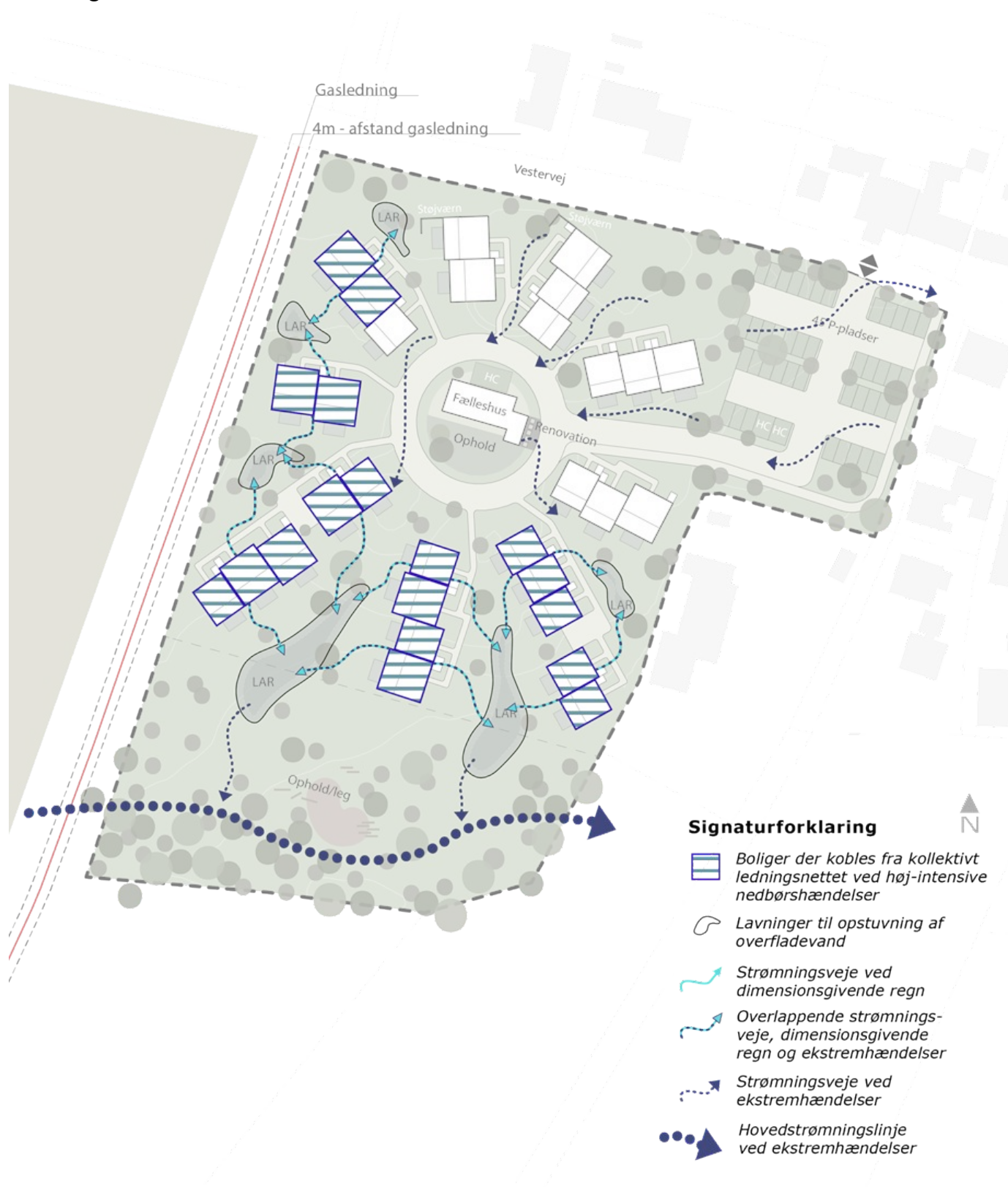


Princip-opstalt for bebyggelse opført i tegl med accenter af træ på facaderne.

Kortbilag 5 - Materialer og facader.

VANDHÅNTERINGSPLAN

Kortbilag 6



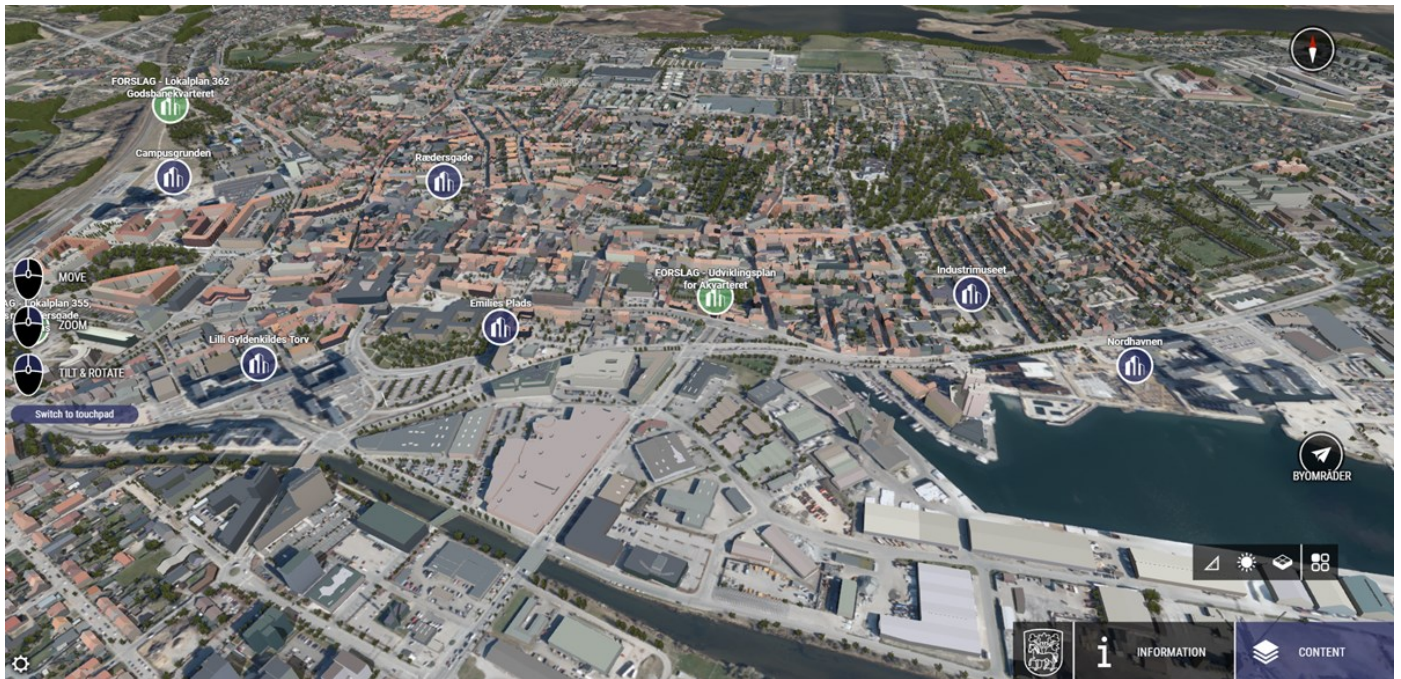
3D-BYMODEL

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 varieret 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

Der er ingen gældende lokalplaner inden for den nye lokalplanafgrænsning.

KOMMUNEPLANEN

Kommuneplanen er en samlet plan for den fysiske udvikling i Horsens Kommune - både i byerne og i det åbne land. Kommuneplanen gælder som udgangspunkt i 12 år, men skal revideres hvert fjerde år.

Kommuneplanen indeholder rammer for udarbejdelsen af lokalplaner. En lokalplan skal være i overensstemmelse med kommuneplanen. Hvis der er uoverensstemmelse, kan lokalplanen kun gennemføres efter byrådets vedtagelse af et tillæg til kommuneplanen. Der sker med Lokalplantillægget ikke ændringer, som ikke er i overensstemmelse med Horsens Kommuneplans Hovedstruktur og Retningslinjer.

Rammer

Lokalplanområdet berører tre rammer i [Kommuneplan 2021-2033](#). Lokalplanområdet er inddelt i delområder, som svarer til de tre berørte kommuneplanrammer.

- Delområde 1 ligger i rammen [33B001](#).

Rammen fastsætter områdets anvendelse til boligområde med mulighed for både åben- og tæt-lav bebyggelse, samt nærrekreative arealer og kollektive anlæg til områdets forsyning.

Ved tæt-lav bebyggelse er der en bebyggelsesprocent på 40%.

Bebyggelsen inden for denne ramme skal tilpasses, f.eks. i skala, typologi og materialitet, det kulturmiljøet Gedved - Landsby, Urbane miljøer.

Der planlægges for et fælles parkeringsanlæg inden for delområde 1, hvorfor planlægningen er i overensstemmelse med kommuneplanrammen.

- Delområde 2 ligger i rammen **33BO08**.

Rammen fastsætter områdets anvendelse til boligområde med tæt-lav bebyggelse, samt nærrekreative arealer og kollektive anlæg til områdets forsyning.

Ved tæt-lav bebyggelse er der en bebyggelsesprocent på 40%.

Der planlægges for tæt-lav boligbebyggelse, samt et fælleshus til området beboer og rekreative grønne kiler inden for delområde 2, hvorfor planlægningen er i overensstemmelse med kommuneplanrammen.

- Delområde 3 ligger i rammen **33RE01**.

Rammen fastsætter områdets anvendelse til rekreative formål og skovrejsning, samt mindre faciliteter til områdets forsyning.

Når der lokalplanlægges for byudvikling, skal der vurderes om der er behov for afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse eller erosion, ærlige tekniske anlæg eller ændret anvendelse m.v. inden for rammen.

Der planlægges for en rekreativ anvendelse af delområdet med aktivitets-, lege- og opholdsmuligheder der udføres så disse er forenelige med en evt. senere skovrejsning. Planlægningen er i overensstemmelse med kommuneplanrammen.

Retningslinjer

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplanens Hovedstruktur og rammerne for det pågældende område, dog vil følgende retningslinjer være opmærksomhedspunkter igennem den videre planlægning: *Naturbeskyttelse, Skovrejsning, Større geologisk rammeområde, Værdifulde kulturmiljøer, Risikoområder og kendte oversvømmelser og Støjbelastede arealer.*

3.1 Naturbeskyttelse

Det er det overordnede mål for retningslinjen at sikre biodiversitet i Horsens Kommune. Den sydlige del af matriklen er udpeget som et potentielt naturbeskyttelsesområde. Disse udpegninger skal forbedre sammenhængen mellem eksisterende naturarealer og dermed forbedre vilkårene for det vilde dyre- og planteliv, herunder de sjældne og truede arter. Som udgangspunkt skal disse arealer friholdes for byggeri, anlæg og arealanvendelse, der forringer mulighederne for fremtidig etablering af nye naturområder. Undtaget er områder, som efter en konkret vurdering ikke vurderes at have potentiale til at kunne udvikle væsentlige naturværdier.

Lokalplanen tager højde for dette ved at friholde det sydlige areal, som er udpeget til potentiel naturbeskyttelsesområde, for helårsbebyggelse og lade området været grønt samt giver mulighed for at etablere elementer til håndtering af regnvand på arealet. Dermed er lokalplanen i overensstemmelse med retningslinjen.

3.6 Skovrejsning

Den sydlige del af lokalplanområdet er i Kommuneplan 2021-2033 udpeget, som et areal til mulig skovrejsning. Udpegningerne til skovrejsning skal primært understøtte beskyttelsen af strategisk vigtige og sårbare grundvandsressourcer. Samtidigt skal der bygges videre på de eksisterende skove, så der skabes større og bedre skove med højere grad af biodiversitet.

Dette er der i lokalplanforslaget taget højde for jævnt før den stiplede linje på illustrationsplanen (se Kortbilag 4), hvor grænsen for skovrejsningsområdet ligger. Al helårs-byggeri skal ligge nord for denne linje. Lokalplanen fastsætter anvendelse af den sydlige del af lokalplanområdet til rekreative formål i form af grønt friareal, med mulighed for rejsning af skovlignende beplantning, samt legepladser, bålpladser og shelters. De mulige anvendelser ses som værende forenelige med de rekreative interesser i skovrejsning. Dermed er lokalplanen i overensstemmelse med retningslinjen.

3.7 Større Geologisk Rammeområder

Hele arealet ligger inden for det større geologiske rammeområde Det Midtjyske Søhøjland. Inden for rammeområderne skal landskabshensyn tillægges stor vægt. Byggeri og anlæg skal derfor placeres og udformes under hensyntagen til landskabets geologiske kvaliteter. Det skal sikres, at de geologiske landskabsformer, deres indbyrdes overgange og landskabelige sammenhænge ikke forringes. Derved vil områderne beholde deres værdi for den landskabsgeologiske formidling og forskning.

Bebyggelsen i lokalplanen er disponeret så det skrånende landskab i den sydlige del af lokalplanområdet friholdes for bebyggelse og i stedet udlægges til et grønt friareal, som kan beplantes eller der gives mulighed for etablering af elementer til håndtering af regnvand. Herved bevares det naturlige terræn, hvor det er varieret og skaber interesse i nærområdet, derudover kan bebyggelsen også bearbejdes således at det skrånende terræn bliver brugt til at skabe variation i bebyggelsen. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje.

4.2 Værdifulde Kulturmiljøer

Den østlige del af arealet er beliggende inden for værdifuldt kulturmiljø, registret som Gedved - Landsby, Urbane miljøer, Landsby. Inden for og i umiddelbar nærhed til de udpegede værdifulde kulturmiljøer skal der tages særligt hensyn til de kulturhistoriske interesser, f.eks. i forbindelse med planlægning, byggeri, terrænreguleringer, beplantning og etablering af tekniske anlæg.

Det konkrete kulturmiljø har umiddelbart gennemgået en større visuel forvandling de senere år. Mange af de bevaringsværdige huse og gårdmiljøer er revet ned og er blevet erstattet af nyt byggeri, der ikke er opført efter klassiske, byggetekniske principper.

Lokalplanens foreslået bebyggelse tager udgangspunkt i stjerneudstyknungen, som var karaktergivende for kulturmiljøet Gedved

Landsby. Bebyggelsen har ladet sig inspirere af stjerneudstykningsplanen til at skabe et forslag, hvor fællesskab og fælleshus bliver centrum for det nye boligområde. Præcis som gadekæret eller grøningen i sin tid var centrum og samlingssted for landsbyens gårde og bønder. Derudover tilpasses bebyggelsen i skala til de omkringliggende boliger og naturen bliver et bindeled mellem det nye boligområde og det omkringliggende landskab. Dermed er lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje.

8.2 Risikoområder og kendte oversvømmelser

Hele arealet ligger i et område med kendte oversvømmelser (Gedved). Af kommuneplanen fremgår det at, "*...der trænger uvedkommende vand ind i spildevandsledningen. Desuden er der problemer ved tårbrud, da området ligger lavt.*" Området er blevet separat kloakeret, hvorfor dette ikke fremgår af Kommuneplan 2021.

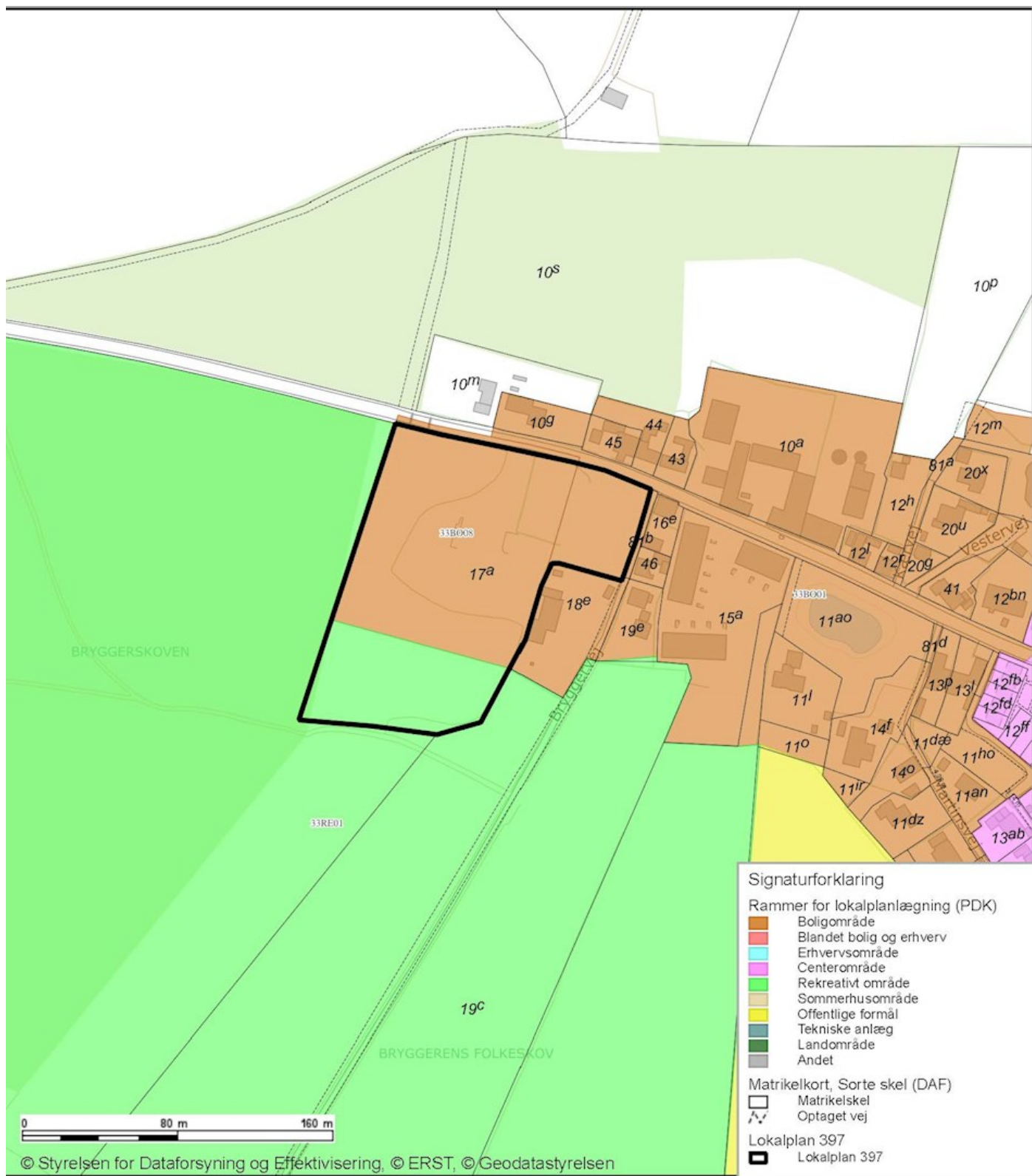
Der skal udarbejdes en plan for, hvordan eventuelle oversvømmelser kan undgås. Horsens Kommune sikrer, at der udføres en kortlægning og planlægning for området. Ved planlægning for byggeri, vejanlæg eller tekniske anlæg inden for et risikoområde, skal bygherre indgå i planlægningen med en vandhåndteringsplan, som redegør for hvordan oversvømmelsesrisikoen håndteres lokalt. Dermed er lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje.

8.3 Støjbelastet arealer

En mindre del af arealet er udpeget til støjbelastet areal fra Vestervej. Inden for de støjbelastede arealer kan der ikke udlægges områder til støjfølsom anvendelse (som f.eks. boliger), før det er dokumenteret, at det samlede støjniveau er acceptabelt.

Lokalplanen tager højde for støjen fra Vestervej, ved at udlægge arealet berørt af udpegningen "Støjbelastet areal" til fælles parkering i den østlige del af matriklen. Derudover trækkes selve bebyggelsen og udendørs opholdsarealer så vidt muligt tilbage fra Vestervej. Dermed er lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje.

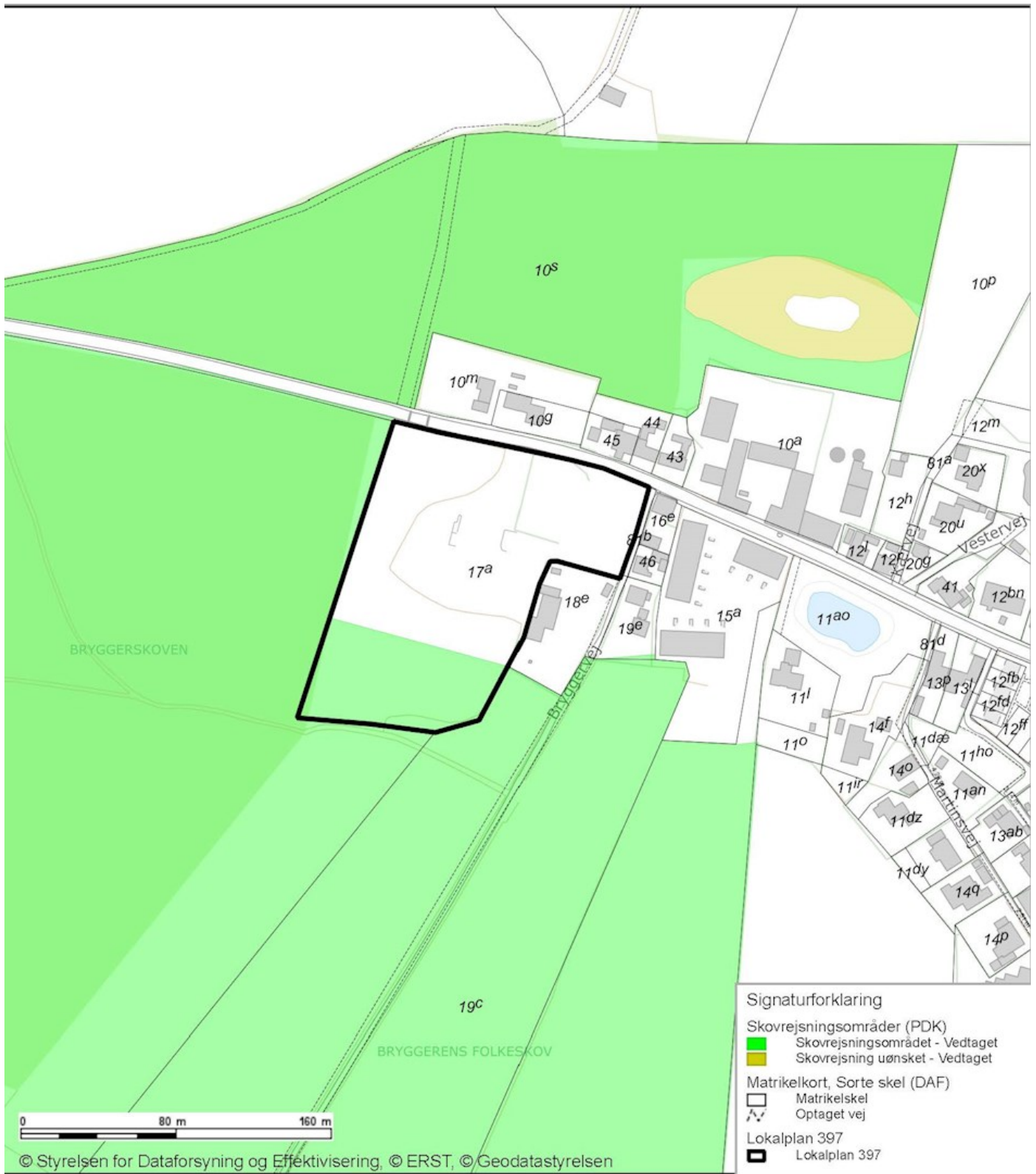
Foruden det støjbelastet areal udpeget igennem kommuneplanens retningslinje, er der i forbindelse med udarbejdelsen af nærværende lokalplan yderligere kendskab til støj fra trafik i form af målinger fra Miljøstyrelsen samt en fremskrivning i VVM for udbygning af af E45 mellem Vejle og Skanderborg. Læs nærmere om disse forhold under "[Forhold til anden planlægning - Støj fra Trafik](#)", eller på side 48 i PDF'en.



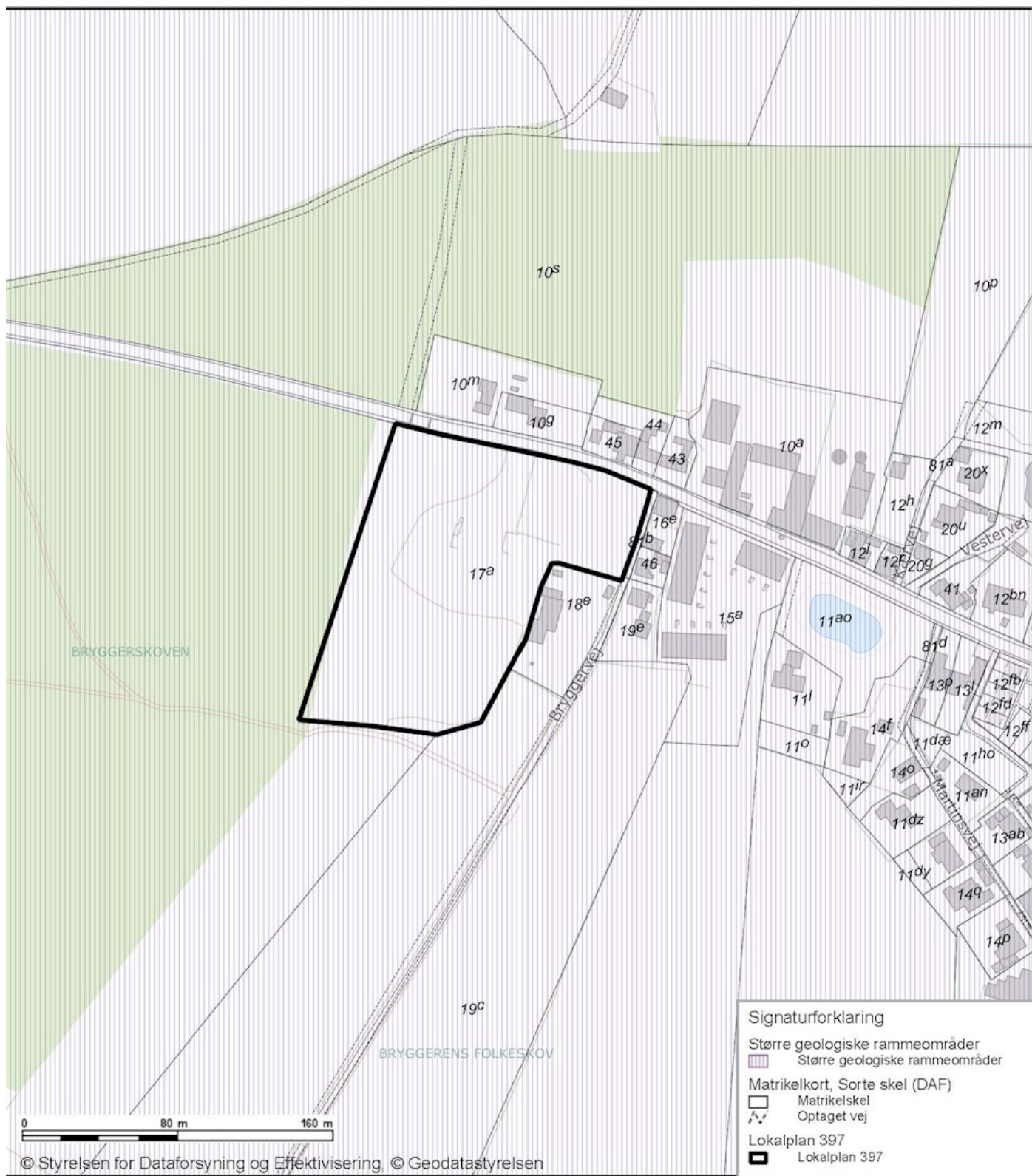
Kort over vedtagne rammer for lokalplanområdet i Kommuneplan 2021-2033.



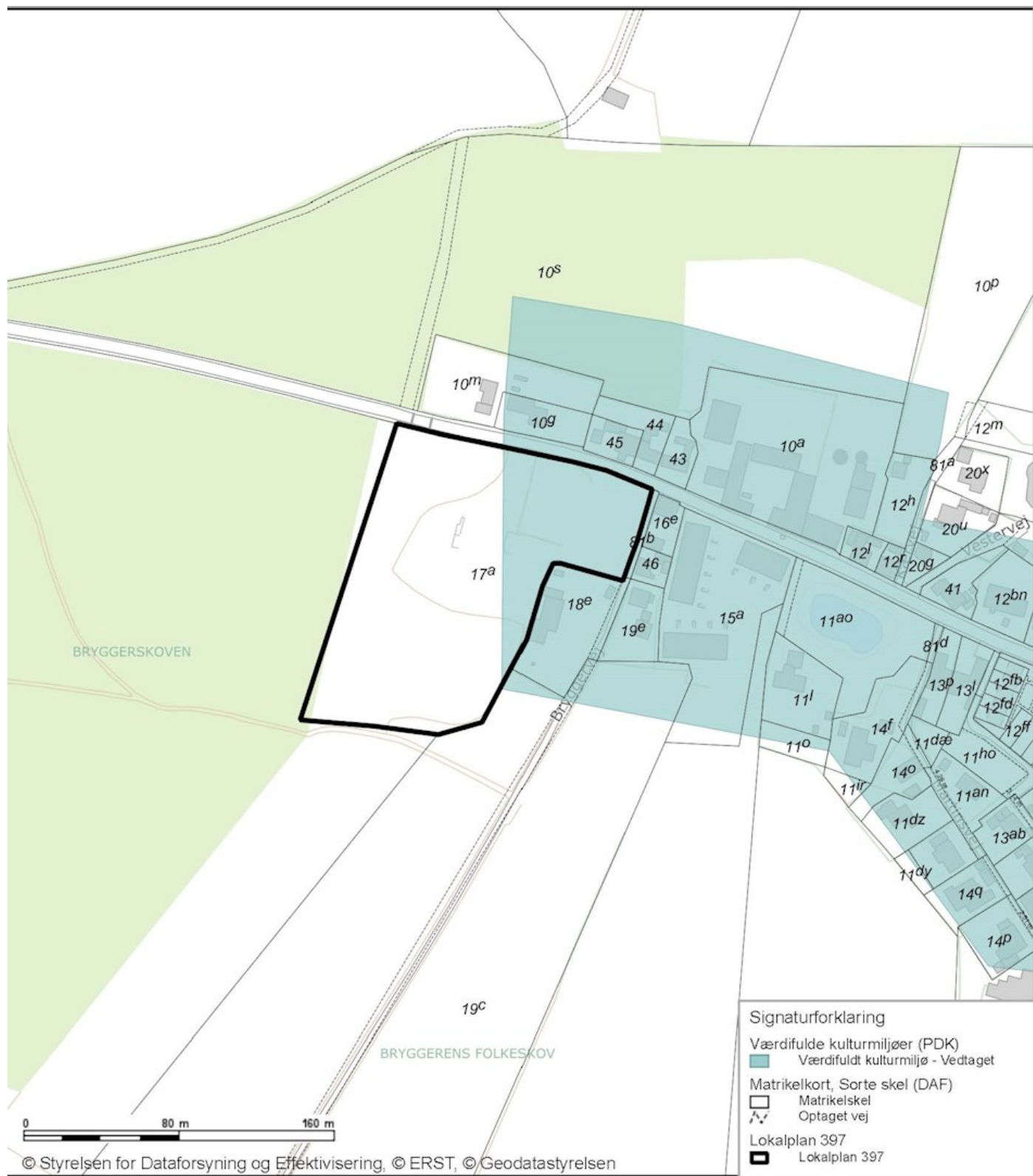
Kort over retningslinje for "Naturbeskyttelse" i Kommuneplan 2021-2033



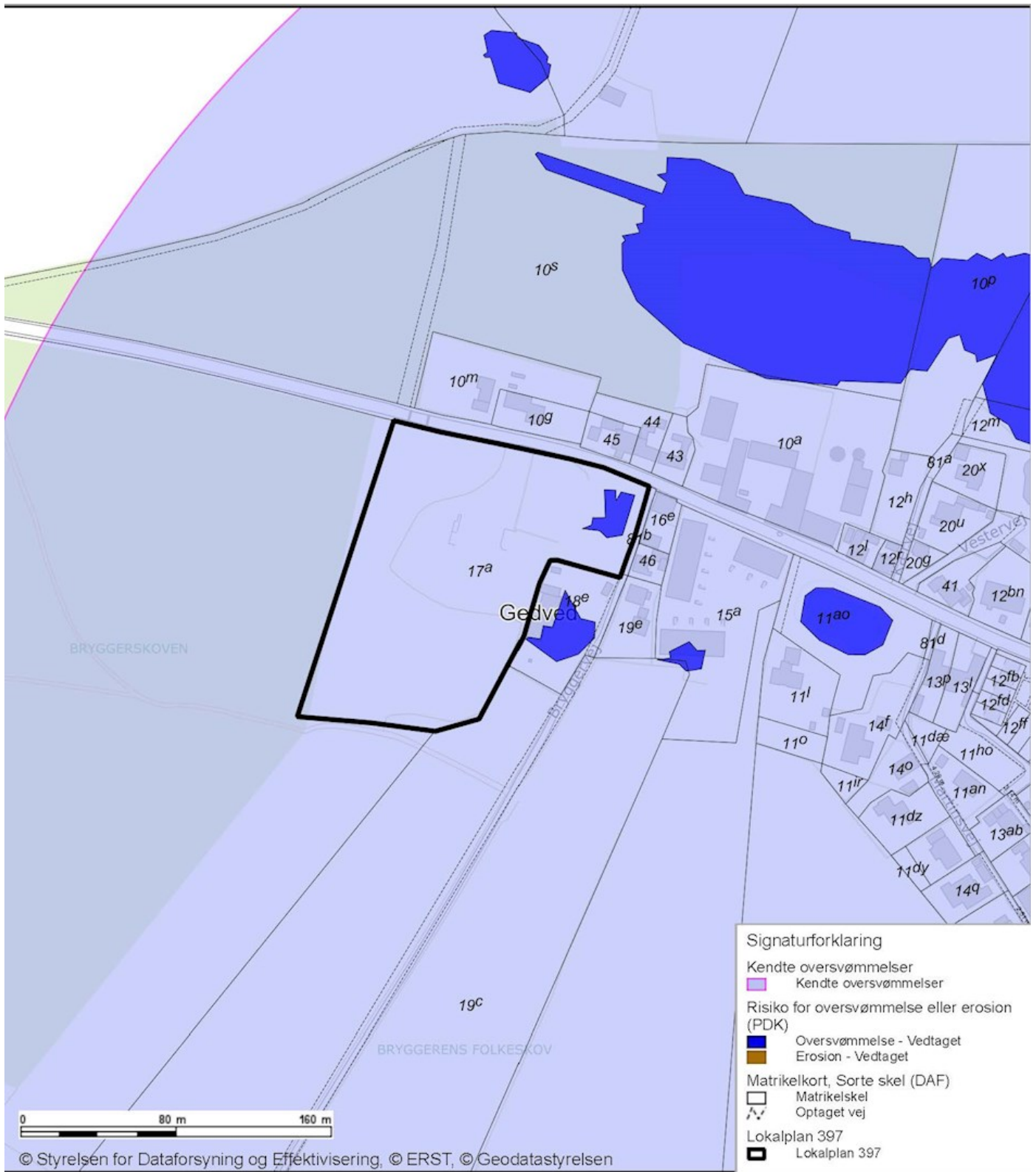
Kort over retningslinje for "Skovrejsning" i Kommuneplan 2021-2033.



Kort over retningslinjen for "Større geologisk rammeområde" i Kommuneplan 2021-2033.



Kort over retningslinje "Værdifuldt kulturmiljø" i Kommuneplan 2021-2033.



Kort over retningslinjen "Risikoområder og kendte oversvømmelser" i Kommuneplan 2021-2033.



Kort over retningslinjen "Støjbelastet areal" i Kommuneplan 2021-2033.

SPILDEVANDSPLANEN

Spildevandsplan 2012 - 2015

Lokalplanområdet er i forbindelse med planlægningen omfattet af 2 forskellige kloakplande med forskellige befæstelsesgrader i Horsens Kommunes gældende spildevandsplan.

Regnvand fra lokalplanområdet skal tilsluttes ledningsnettet i kloakpland G14. Kloakplandet er separatkloakeret. Der skal udarbejdes

et tillæg til Spildevandsplanen for at tilpasse grænserne på kloakoplandene, således at kloakopland G14 omfatter lokalplanens delområde 1 og 2.

Den maksimale befæstelsesgrad for kloakopland G14 er 0,28, svarende til 28 % af en matrikels areal, eller 28 % af den del af en matrikel der er omfattet af kloakoplandet.

Lokalplanens delområde 3 udtages af Spildevandsplanen.

Overskrides den maksimale befæstelsesgrad på matrikelniveau, skal regnvand forsinkes på egen grund, og der skal søges om tilladelse til tilslutning af regnvand. Alternativt kan der søges om tilladelse til håndtering af regnvand på egen grund, f.eks. ved nedsivning i regnbed eller faskine.

Regnvands- og spildevandsledninger skal til enhver tid opfylde den bedst tilgængelige teknologi med hensyn til tæthed, samlinger, tæthedsprøvning med videre.



Kort over eksisterende spildevandsforhold og kloakoplande. I forbindelse med realiseringen af lokalplanen skal det grønne kloakopland, G14, udvides til at dække lokalplanens delområde 1 og 2, se evt. 'Kortbilag 1.A - Lokalplanens delområder'.

GRUNDTVAND

Grundvand

Lokalplanområdet ligger uden for områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), men inden for et område med drikkevandsinteresser (OD). Lokalplanområdet ligger i et område, hvor grundvandsressourcen er vurderet som nitratfølsom i forbindelse med den statslige grundvandskortlægning.

Grundvandsteamet har tidligere foretaget en grundredegerelse af området ifm. Udlægget i kommuneplanen. Redegørelsen konkluderer, at der skal indarbejdes tekniske tiltag i lokalplanen.

Der kan forventes højtstående grundvand i området - og med størst risiko i den sydlige del af lokalplanområdet.

AFFALD

Renovation

Affaldshåndtering og renovation skal følge de til enhver tid gældende regler iht. Horsens Kommunes Regulativ for husholdningsaffald.

Boliger samt kommunale institutioner skal tilmeldes en kommunal affaldsløsning i form af beholdere/containere på hjul eller nedgravet. Her skal derfor kunne komme en renovationsbil ind på området og vende – jf. vejdirektoratets vejregler vedrørende vendepladser.

Kommende national sortering

Byrådet har okt. 2022 besluttet at med implementering af det nye affaldssystem vil sorteringen ske i fem forskellige rum. De to eksisterende affaldsbeholdere blive derfor skiftet ud med tre nye affaldsbeholdere til indsamling i følgende sortering:

Beholder 1: Todelt til madaffald og restaffald

Beholder 2: Todelt til drikke- og fødevarerkartoner/plastaffald og glas-/metallaffald

Beholder 3: Udelt til pap-/papiraffald

Hvis der anlægges nedgravede affaldscontainere, skal Horsens Kommune kontaktes for at planlægning og etablering sker korrekt.

TRAFIK

Trafikplanlægning

I Helhedsplanen for Gedved er der givet et forslag til flere forskellige stiudlæg, som vil være med til at forstærke det allerede omfattende netværk af stier der væver sig igennem hele byen. Dette er med til at give gode forudsætninger for at gående og cyklister kan bevæge sig igennem byen og giver rig mulighed for ligeledes at komme ud i det varierede landskab der omgiver byen.

Derfor bør der også tages højde for, at den sydlige og rekreative del af lokalplanområdet kan kobles på dette stinet, således at byen bindes sammen med den nyplantede skov og får glæde af regnvandsbassinene som en rekreativ mulighed. Hvis der ikke ønskes udefrakommende i selve boligområdet kan stierne udlægges således, at de ikke kobles direkte på stier imellem boligerne eller overgangen mellem semi-offentlig til semi-privat kan f.eks. markeres med skilt eller pullert/marksten.

SKOLE- OG DAGINSTITUTION

Skole- og institutionsforhold

Lokalplanområdet ligger inden for daginstitution- og skoledistriktet Gedved. Der er 2-3min kørsel eller 10-15min gang til skole, børnehave og vuggestue fra Vestervej 11.

Gedved Skole tilbyder almindelig folkeskole fra 0. til 9. klasse og har SFO-ordning for eleverne i 0.-7. klasse. Daginstitutionen, Livstræet er børnehave og vuggestue samlet under et tag, med 3 børnehave- og vuggestueafdelinger.

FORSYNING

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

Varmeforsyning

Der er adgang til fjernvarme i Vestervej.

Vandforsyning

Området vandforsynes fra Gedved Vandværk.

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 i form af byfortætning og nye kvarterer og boligområder samt byen og beboerens opfattelse af den 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 i, er den blevet formuleret i tre overordnede temaer, der repræsenterer Horsens Kommune i tre forskellige skalaer af udvikling. "Styrk hele Horsens" omfatter den store skala og kigger på, hvordan et projekt kan styrke hele kommunen. "Vær en god nabo" omfatter den mere bynære skala, og kigger på hvordan et projekt er en god nabo, både for den omkringliggende bebyggelse, men også hvordan det 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.

Du kan downloade og læse Arkitekturpolitikken i sin helhed på følgende link - ['Rum for Mennesker' - Arkitekturpolitik i Horsens Kommune](#).

Styrk hele Horsens

I projektet er der arbejdet med at omsætte Gedved Landsbys karaktergivende historie om landboby og stjerneudstyknig til en ny afslutning på byen, der kan være med til at skrive et nyt kapitel i historien om Gedved. Bygherre siger om projektet at *"Byggeriet centrerer sig omkring et fælleshus, hvorfra boligerne strækker sig ud i landskabet og skaber udsigtskiler, der samtidigt lader naturen flyde ind, og give området sin særlige grønne karakter."* Derigennem skabes der en reference til byens historie med stjernemønstret, men det fortolkes på ny til at have centrum omkring fælleshuset og fællesskabet i stedet for vejforløbet. Boligerne kan derfor rykkes ud, tættere på naturen, hvor de tilpasses i skala til omkringliggende boliger og materialerne til de naturlige omgivelser.

Alt i alt er projektet med til at sikre kvalitet i bosætningsmulighederne og byen Gedved. Dette styrker den samlede tiltrækningskraft til Horsens Kommune, især for dem, der ikke ønsker at flytte helt ind til byen, men stadigvæk gerne vil have byens tilbud tæt på.

Vær en god nabo

Helt centralt for projektet er fællesskabet og, at bebyggelsen kommer til at understøtte og skabe nye fællesskaber i Gedved.

Bygherre har uddybet, at *"projektet ønsker at understøtte fællesskaber, hvor særligt fælleshuset spiller en central rolle med mulighed for fællesspisning, værkstedsfaciliteter og hobbyrum samt gæsteværelser."* For at hjælpe dette fællesskab på vej, er det hensigten at der bliver én, der er ansvarlig for, at der bliver stablet sociale arrangementer og fælles aktiviteter på benene.

Derudover er der andre tiltag, der er med til at gøre projektet til en god nabo for lokalområdet i Gedved. Det grønne præg for området er med til at bevare og styrke de rekreative værdier og yderligere er planerne for regnvandshåndteringen med til at bidrage med biodiversitet i området og har potentiale til at kunne mindske uønskede oversvømmelser nedenstrøms i forbindelse med ekstreme regnhændelser.

Byg til hverdagslivet

Projektet rummer mulighed for at kunne tilbyde en bred målgruppe bosætning, idet der etableres boliger i forskellige størrelser samt med varierende afstande til naturen og fællesskabet. Dette giver mulighed for at vælge bolig alt efter, hvad man har behov for.

Yderligere giver bygherre udtryk for, at der på tværs af projektet er fokus på bæredygtige valg samt at skabe de bedst mulige forhold for hverdagslivet og uddyber med *"boligerne er placeret så alle får gode dagslysforhold og udsyn til naturen, der er med til at skabe herlighedsværdier i dagligdagen. [...] Der arbejdes også med mulighed for f.eks. cykel- /delebilordning, der taler ind i den grønne omstilling. Samtidigt ønskes boligerne opført med bæredygtighed for øje."*

[Link til arkitekturpolitik](#)

RUM FOR MENNESKER

ARKITEKTURPOLITIK I HORSSENS KOMMUNE



Horsens Kommune

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. Her skal der 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 sjælden og sårbare arters levesteder. Dette kan gøres ved f.eks. 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 et 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

Lokalplanområdet blevet ryddet for bebyggelse i 2019/2020 og grunden har derfor henlagt som en byggetomt i et par år. Der er i forbindelse med rydningen af ejendommen bevaret nogle store ældre træer fra den tidligere have. Der kan, afhængig af vind og vejr, opleves fugtige lavninger på ejendommen, hvor tidligere bygninger og landbrugsanlæg har lagt. På baggrund af de få år, ejendommen har været ryddet og de skiftende forhold, har disse lavninger ikke nået at danne karakter af et særpræget natur el. habitat.

Derfor forholder lokalplanen og projektet sig til biodiversitetsstrategien primært igennem tiltag vedr. bevaring og genopretning samtidigt med, at det er ambitionen, at projektet skal være med til at fremhæve værdierne ved et vildt naturpræg som derved kan være med til at gøre dette til en værdi for områdets beboer.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser om, at eksisterende beplantning på ejendommen skal bevares. Hvis ikke træer og buske kan blive stående, ses det gerne, at de bliver omplaceret i stedet for at blive kasseret til fordel for ny ung beplantning.

Marksten og lignende fundet på ejendommen kan eksempelvis anvendes i grøfter, trug og lavninger til at skabe synlighed omkring vandets karakter i området.

Projektet påtænker at etablere regnvandsløsninger delvist på terræn samt ny beplantning, der fortættes ned mod det sydlige skel. Beplantningens skal arter findes blandt hjemmehørende arter af træer og buske. Der kan med fordel vælges et miks af løvfældende og frugt bærende træer og buske, således at de indgår i den lokale flora og fourageringsmuligheder for fugle, insekter og andre små til mellemstore pattedyr.

Yderligere udlægges græsarealer med et vildt naturpræg ved f.eks. at udså frøblandinger til eng eller lignende. Med frøblandinger af hjemmehørende, blomstrende urter og tue-dannende græsser sikres der pollen og nektar til områdets insekter, sommerfugle, bier og svirreflugter samt den højere beplantning og græsserne er med til at danne leve- og skjulesteder for smådyr og insekter.

[Link til Biodiversitetsstrategien](#)



Horsens Kommune

Klimaplanen 2022-2026

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.

Klimaplan 2022-2026 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 samarbejds-kraft 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.*

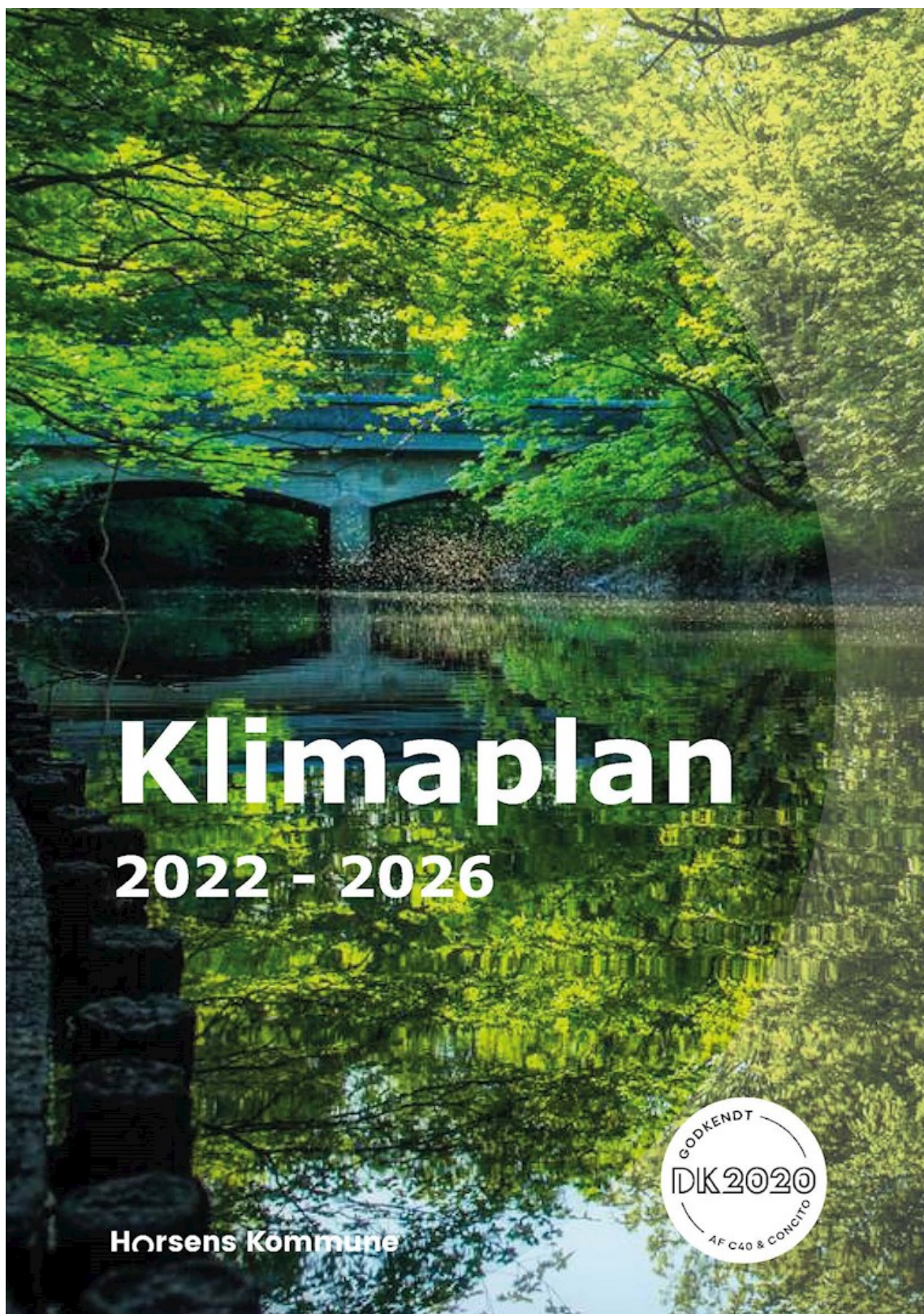
Klimaplanen kan som værktøj være med til at sikre, at både klimaforebyggelse og -tilpasning tænkes sammen med, og ind i, kommunens udvikling igennem kommuneplanen og lokalplaner. Klimaforebyggelse handler om at reducere udledningen af CO₂, og kan f.eks. gøres relevant i forhold til arbejdet med lokalplaner 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 fremtrædende i arbejdet med vores lokalplaner, hvor der arbejdes med at klimasikre lokalplanområderne igennem f.eks. en vandhåndteringsplan. Disse arbejder med 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.

Lokalplanens forhold til Klimaplanen

Lokalplanprojektet er et eksempel på ovenstående, hvor natur og vand er blevet indtænkt som en værdi i projektet for kommende beboer men samtidigt med også bruges aktivt i håndteringen af ekstremregn. Foruden en rekreativ og synlig implementering af regnvand, er der i projektet også lagt op til, at der kan arbejdes med grønne tage som yderligere kan være med til at forsinke regnvandet.

I forhold til de mere immaterielle aspekter af lokalplanprojektet, så har den private bygherre givet udtryk for, at der bl.a. arbejdes ud fra en vision om at *"Der arbejdes også med mulighed for f.eks. cykel- /delebilordning, der taler ind i den grønne omstilling. Samtidigt ønskes boligerne opført med bæredygtighed for øje."* Derfor er der lagt op til facader i enten træ, tegl eller en kombination heraf. Begge materialer har sine fordele i forhold til bæredygtighed. Træ er en fornybar ressource, som kan gøres betydeligt mere modstandsdygtig over for vind og vejr ved f.eks. varmebehandling. Dette er med til at minimere behov for kontinuerlig efterbehandling og vedligehold. Alternativt kan genanvendte tegl tale positivt ind i både patinering og oplevelsen af området. Tegl er et robust materiale, der sikrer at byggeriet er bestandigt mange år ud i fremtiden,

[Link til Klimaplan 2022-2026](#)



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's virkninger på det internationale naturbeskyttelsesområde.

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

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

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

Afgørelse

Vandplaner

Natura 2000

Lokalplanområdet ligger ca. 6,6km fra nærmeste Natura 2000 område, som er Natura 2000 område nr. 54 (Habitatområde H50, Yding skov og Ejer Skov).

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 en del af 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 udbredelsesområder, 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, spidssnudet frø og strandtudse.

På arealet hvor lokalplanområdet er udlagt, har der tidligere ligget en landbrugsejendom. Ejendom samt gyllebeholdere mv. blev revet ned i 2019/20.

Lokalplanområdet derfor ikke at have nogen værdi som yngle- og 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- og rasteområdet for bilag IV-arter i området.

JORD

Jordbalance

Inden for lokalområdet skal der så vidt muligt etableres jordbalance. Det vil sige at overskydende jord, skal søges nyttiggjort i projektet i

det omfang det er muligt. Nyttiggørelse af jord kan kræve særskilt tilladelse.

Jordforurening

Dele af lokalplanområdet er beliggende i et område, som Horsens Kommune har klassificeret som lettere forurenede. Baggrunden for klassificeringen er kommunens eksisterende kendskab til de enkelte byzoneområders bebyggelsestidspunkt, intensitet af arealanvendelse, trafikbelastning, industriel belastning, opvarmningsformer, bebyggelsestæthed, historik om byudvikling, kendskab til områder med fyldjord samt kendte forureningsdata. Aktiviteter i forbindelse med ovennævnte har med stor sandsynlighed givet anledning til diffus forurening i området eller der er tidligere påvist let forurenede jord inden for området.

De stoffer og koncentrationsniveauer, som kendetegner lettere forurenede jord, er typisk et resultat af såkaldt diffus forurening. Den diffuse jordforurening er opstået gennem længere tids spredning, opblanding eller fortynding af forureningsbidrag, som typisk stammer fra flere forureningskilder. Lettere forurening kan også være et resultat af forurening fra punktkilder, hvor spild eller lækage har ført til forurening i lave koncentrationer. Endelig ses lettere forurenede jord i fyldjord, som er samlet fra forskellige områder, hvor der har været mindre forurenende aktiviteter.

Områdeklassificeringen medfører følgende begrænsninger og pligter:

- 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.

STØJ FRA TRAFIK

VVM - "Udbygning af E45 Vejle-Skanderborg"

Foruden Kommuneplanens udlæg til støjbelastet arealer, er der i forbindelse med udarbejdelse af nærværende lokalplan kendskab til, at der foreligger en VVM-undersøgelse for "Udbygning af E45 Vejle-Skanderborg". I denne er der lavet fremskrivninger af støjen fra motorvejen, i hhv. basisåret 2018 og frem til 2040, med og uden realiseringen af motorvejsprojektet. Fremskrivningerne af støjen viser, at selv uden udvidelsen af motorvejen, vil de forventede ændringer i trafikken alene være nok til, at støjen vil registreres inden for lokalplanområdet.

Der kan læses mere om støj og Udbygning af E45 Vejle-Skanderborg og støjen [her](#).

Horsens Kommune anbefaler derfor, at der i forbindelse med projekteringen af de nye boliger på Vestervej, tages højde for den forventede, fremtidige støj fra E45 inden for lokalplanområdet ved at tænke f.eks. ekstra facadeisolering eller særligt lydisolerede vinduer ind i projektet og derigennem fremtidssikre projektet.

Miljøstyrelsens støjmåling fra 2017

VVM'en for udbygningen af E45 mellem Vejle og Skanderborg henviser til støjmålinger fra Miljøstyrelsen, der er offentligt tilgængelige på [MiljøGIS](#). Her er vejstøj målt for både almindelige og større veje i henholdsvis 1,5m og 4m højde.

Målingerne for større veje 1,5m viser, at der ligger støjkonturer ind over ejendommen ved Vestervej 11 i et støj interval mellem 55-60 dB. Dette betyder, at der kan være risiko for, at der opleves støj på ejendommen over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj på udendørs opholdsarealer, der er sat til 58dB.

I forbindelse med lokalplanlægningen for området skal det dokumenteres, at støjfølsom anvendelse, som f.eks. boliger, kan udlægges således, at facader og de dertilhørende udendørs opholdsarealer ikke oplever støj over de vejledende grænseværdier.

Derfor har bygherre i forbindelse med lokalplanlægningen udarbejdet en støjrapport, der dokumenterer det aktuelle støjniveau på ejendommens udendørs opholdsarealer samt fremsætter anbefalede løsninger og evt. afværgeforanstaltninger som skal etableres, før ny bebyggelse tages i brug.

Sammenfatning af støjrapporten

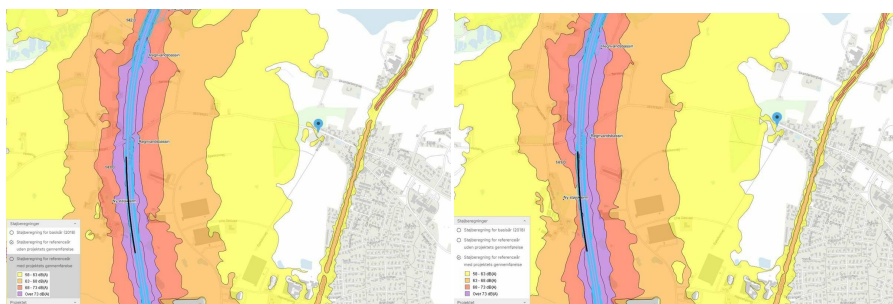
Støjrapporten dokumenterer, at der er lavet beregninger af støjen fra hhv. E45 og Vestervej. Beregningerne viser, at støjbidrag til projektområdet kan deles, således at den nordlige del af grunden påvirkes primært af støj fra Vestervej, mens det er motorvejen, der er med til at bidrage til støjniveauet på den øvrige del af grunden.

Resultaterne udtrykkes ved L_{den} som er en støjindikator, der vægter støjen forskelligt i forhold til hvilket tidspunkt i døgnet støjen optræder. I aften timerne (kl. 19-22) tillægges +5 dB til støjen og i nattetimerne (kl. 22-07) tillægges +10 dB.

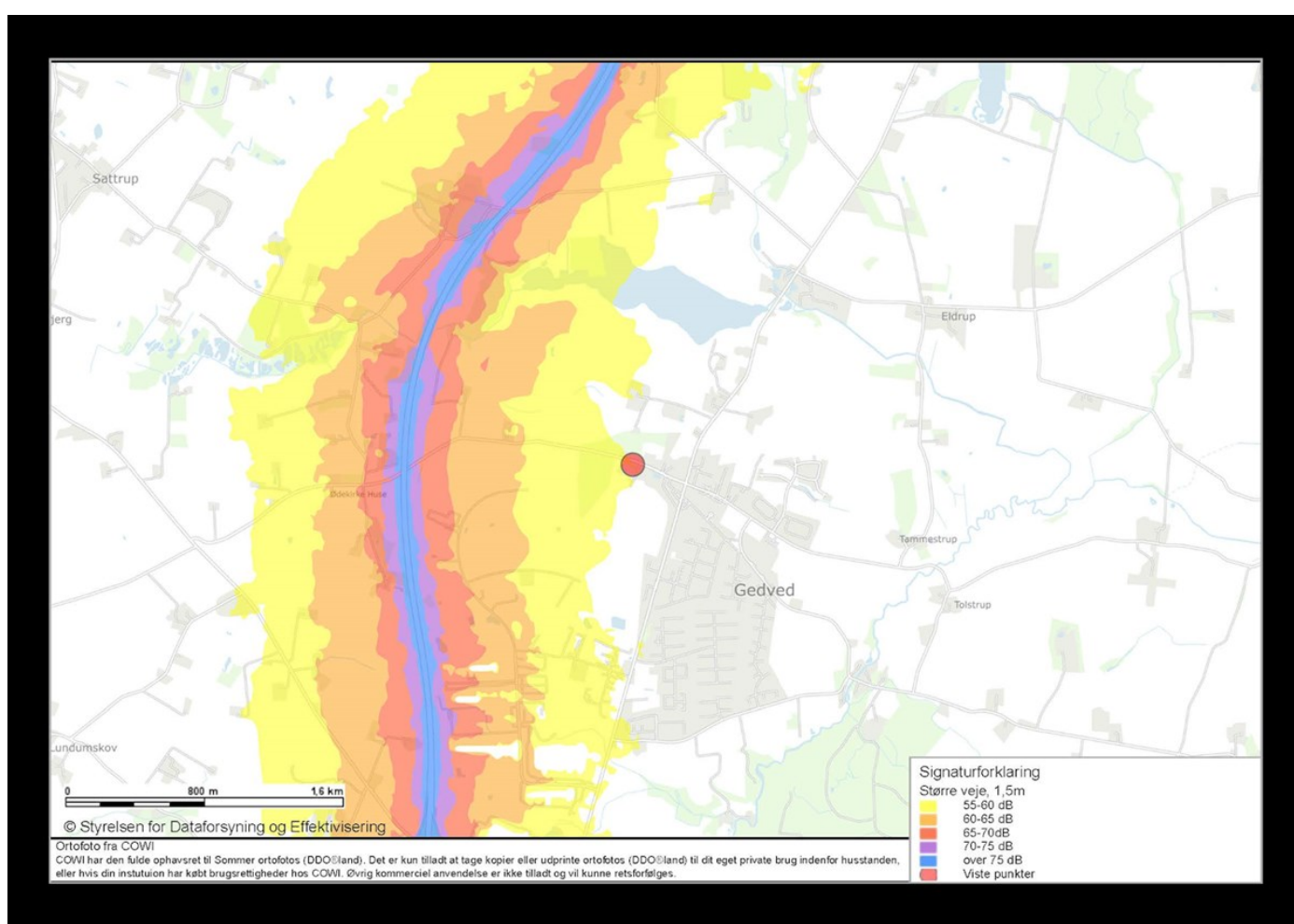
Ved at foretage beregningerne med to støjskærme, ved de to boliger tættest på Vestervej, som lydabsorberende, tætte skærme i 1,8m højde, er konklusionen af støjrapporten, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj på facader og udendørs opholdsarealer, kan overholdes inden for projektområdet.

Støjen kan evt. reduceres ved at sætte yderligere støjskærme op ved og mellem bebyggelsens terrasser.

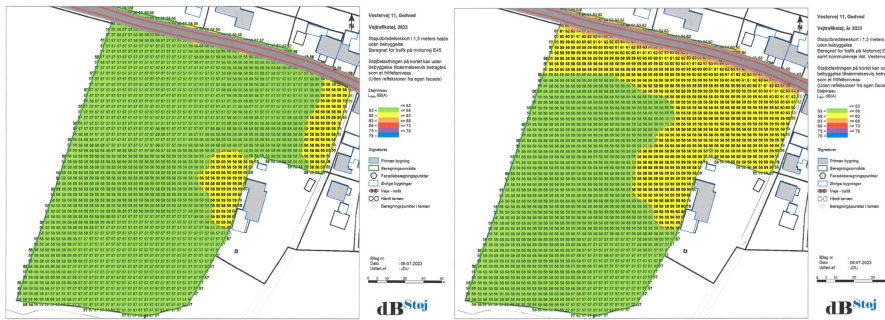
Vejdirektoratet har i høring af udkastet til screeningsafgørelsen anmodet om at støjrapporten suppleres med en eftervisning af at motorvejsudvidelsen ikke på sigt vil medføre, at der bliver behov for yderligere støjafskærmning mellem motorvejen og lokalplanområdet - se kort.



Kort udtræk af støjkonturer fra fremskrivningen af støj fra E45 både med og uden udbygningen af motorvejen. Kortene er hentet fra Vejdirektoratets hjemmeside. Du kan selv læse mere om projektet og VVM'en [her!](#)



Kort der viser støjkonturerne fra målingen af vejstøj fra "Større veje, 1,5m" af Miljøstyrelsen fra 2017.



Kort der viser støjudbredelsen i lokalplanområdet dels fra E45 alene samt den samlede støjudbredelse med Vestervej.

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. 1666 af 14/12/2006 om kontrol med risikoen for større uheld med farlige stoffer, 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.

Der forventes ikke støjgener fra virksomheder inden for lokalplanområdet. I oplandet ligger følgende virksomheder, der afkaster et influensområde, nærmest lokalplanområdet.

- **DAFC A/S - Gedved Fjerkræslagteri**
Miljøklasse 6 = 300m til boligområde.
Afstand til lokalplanens beboelse = min. 733m
- **Eluf's Auto**
Miljøklasse 3 = 50m til boligområde
Afstand til lokalplanens beboelse = min. 445m
- **Horsens Ungdomsskole, Gedved**
Miljøklasse 7 = 500, til boligområde.
Afstand til lokalplanens beboelse = 955m

Lugt, støv og anden luftforurening

Der forventes ikke lugt-, støv- eller anden luftforureninggener fra virksomheder inden for lokalplanområdet. I oplandet ligger følgende virksomheder med influensområder, nærmest lokalplanområdet. Se ovenstående redegørelse for afstande.

Produktionsvirksomheder

§16 stk. 10, redegørelsen til lokalplanforslag som nævnt i § 15 b, stk. 2, skal gøre rede for, hvordan planen tager højde for produktionsvirksomheder inden for erhvervsområdet, jf. § 11 a, stk. 1, nr. 25. Redegørelsen skal så vidt muligt være tilvejebragt i dialog med produktionsvirksomhederne.

§16 stk. 11, redegørelsen til lokalplanforslag som nævnt i § 15 b, stk. 4, skal gøre rede for, hvordan planen tager højde for produktionsvirksomheder inden for erhvervsområdet, jf. § 11 a, stk. 1, nr. 25. Redegørelsen skal så vidt muligt være tilvejebragt i dialog med produktionsvirksomhederne. Derudover skal redegørelsen indeholde oplysninger om lugt på det lugtbelastede areal.

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.

Området ligger uden for områder til store husdyrbrug eller særligt værdifuldt landbrugsområde jf. kommuneplanen.

Arealerne dyrkes ikke i dag.

Der er ikke husdyrbrug i nærheden som kunne forhindre kommunen i at måtte lokalplanlægge arealet til beboelser.

ANDEN LANDSPLANLÆGNING

Havplanen

Lokalplanområdet ligger 8,7km i direkte luftlinje fra nærmeste område udpeget i Havplanen. Udpegningen er af den kyst- og havnenære udstrækning af Horsens Fjord der er udpeget til "Generel Anvendelse".

Lokalplanen vurderes ikke at være i strid med Havplanen, da denne udlægger et mindre området allerede inden for byzonen til nye boliger, der ikke forventes synlige fra kysten.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Skovbyggelinje

Langs det vestlige skel af lokalplanområdet er der 2018 plantet 5 ha ny fredskov. Skoven er lokalt blevet navngivet "Bryggerskoven" igennem en konkurrence, afholdt af Gedved Lokalråd blandet byens borger. Dermed ligger hele lokalplanområdet inden for skovbyggelinjen fra Bryggerskoven.

Dette betyder, at realiseringen af lokalplanen forudsætter, at skovbyggelinjen reduceres af Miljøstyrelsen el. at der inden for lokalplanområdet gives en dispensation fra denne jf. Naturbeskyttelsesloven §17, stk. 1. Almindelig praksis i forbindelse med reducere af skovbyggelinjen ved Miljøstyrelsen er, at denne kan reduceres ned til en afstand på 30 meter fra skovbrynet. Denne minimumsafstand holdes af hensyn til følgende:

- sikre skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyreliv,
- den opvoksende skovs skyggeeffekter på byggeriet,
- skovens interesser, hvilket f.eks. kan være, at træer væltet af storm ikke kommer til at beskadige bygninger.

Som udgangspunkt er det de samme hensyn, Kommunen tager i forbindelse med at give dispensationer fra skovbyggelinjer. Undtagelsesvist kan der gives dispensation til planer og projekter, hvor nybyggeri kommer nærmere skovbrynet end 30m, hvis der gives politisk tilsagn til dette fra berørte politiske udvalg og Byrådet i forbindelse med den endelige vedtagelse af den pågældende lokalplan.

Nærværende lokalplan fremsætter bebyggelse tættere på skovbryn end 30m, og der ønskes derfor at gøre brug af den undtagelsesvise dispensation fra skovbyggelinjen.

Projektets grundsten er nærhed og sammenspil med naturen, hvorfor den skovnære placering er helt essentiel for oplevelsen og karakteren af området, når dette fremstår som et færdigt og modnet boligfællesskab. Det er forhåbningen, at projektet kan være med til at skabe en sammenfletning af by og skovlandskabet. Dette sikres igennem en graduering af træer og buskes højde og tæthed, når de plantes ud i områdets grønne kiler. Derudover bliver de grønne kile udlagt med vilde, hjemmehørende frøblandinger. Dette giver mulighed for at inviterer til at skovbrynenes dyreliv, summen og aktiviteter kan brede sig ud i kilerne i de stille timer, og bliver til større herlighedsværdi for områdets beboer.

Projektet kan således også være med til at fungere som et forgangs-projekt, der viser vejen for, hvordan man fremadrettet kan lave byudvikling og vækst, uden at det bliver på bekostning af dyrebar natur, eller omvendt, hvordan naturen kan inddrages i projekter til at give værdi og mulighed for at støtte op om områdernes biodiversitet.

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 arkivalisk kontrol af området. Det er tidligere delvist forundersøgt samt bebygget. Risikoen for at påtræffe jordfaste fortidsminder vurderes til at være lille.

Museumsloven er fortsat gældende.

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.

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.

MILJØRAPPORT

Screening om 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 et lokalplanområde ved Vestervej, 8751 Gedved, efter kriterierne i loven og vurderet, at planforslaget ikke vil påvirke miljøet væsentligt, hvorfor der ikke vil blive gennemført en miljøvurdering af lokalplanen.

Lokalplanområdet berører tre rammer i Kommuneplan 2021-2033. Lokalplanområdet er inddelt i delområder, som svarer til de tre berørte kommuneplanrammer.

- Delområde 1 ligger i ramme 33BO01.
Rammen fastsætter områdets anvendelse til boligområde med mulighed for både åben- og tæt-lav bebyggelse, samt nærrekreative arealer og kollektive anlæg til områdets forsyning. Der planlægges for et fælles parkeringsanlæg inden for delområde 1, hvorfor planlægningen er i overensstemmelse med kommuneplanrammen.
- Delområde 2 ligger i ramme 33BO08.
Rammen fastsætter områdets anvendelse til boligområde med tæt-lav bebyggelse, samt nærrekreative arealer og kollektive anlæg til områdets forsyning. Der planlægges for tæt-lav boligbebyggelse, samt et fælleshus til området beboer og rekreative grønne kiler inden for delområde 2, hvorfor planlægningen er i overensstemmelse med kommuneplanrammen.
- Delområde 3 ligger i rammen 33RE01.
Rammen fastsætter områdets anvendelse til rekreative formål og skovrejsning, samt mindre faciliteter til områdets forsyning. Der planlægges for en rekreativ anvendelse af delområdet med aktivitets-, lege- og opholdsmuligheder der udføres så disse er forenelige med en evt. senere skovrejsning. Planlægningen er i overensstemmelse med kommuneplanrammen.

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, befolkning, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og arkitektonisk og arkæologisk arv.

Som hovedhensyn for afgørelsen har Horsens Kommune vurderet planens mulige påvirkning ud fra følgende, overordnede temaer:

- Kulturarv
- Natur og Landskab
- Støj
- Vand/Overfladevand

Konklusion

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.

Faglig begrundelse i forhold til hovedhensyn

Kulturarv

- Værdifuldt kulturmiljø

Lokalplanområdet ligger delvist inden for kulturmiljøet "Gedved Landsby" der er udpeget med retningslinjen "Værdifuldt kulturmiljø" i Kommuneplan 2021.

Udpegning er baseret på den gamle landsbykerne med gadeforløb og firlængede gårde ud til vejskel, og er vurderet som værende sårbar over for nedrivninger. Kulturmiljøet fremstår sløret i bybilledet grundet tidligere nedrivninger, manglende vedligehold og tidligere nybyggeri.

Planlægningen for området afslutter byen mod landskabet og arbejder med en nyfortolkning af kulturmiljøet og den gamle stjerneudstykning, og danner en ny ankomst til Gedved. Det vurderes ikke at planlægningen og den nye bebyggelse, er en væsentlig påvirkning af kulturmiljøet.

Natur og Landskab

- Naturbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger delvist inden for et areal udpeget som potentiel naturbeskyttelsesinteresse i retningslinjen "Naturbeskyttelse" i Kommuneplan 2021.

Potentielle naturbeskyttelsesområder skal forbedre sammenhæng mellem eksisterende naturarealer, og dermed spredningskorridorer for vilde dyre- og plantearter. Inden for lokalplanafrænsningen er arealerne i dag byggetomt og grønt område. Naboarealerne til lokalplanområdet er delvis ny tilplantet skov fra 2018 eller landsbrugsjord i omdrift.

Lokalplanområdet ændre ikke på retningslinjens udpegning, og reducerer ikke udpegningens værdi som spredningskorridor. Den sydlige del af lokalplanområdet friholdes for bebyggelse, og den primære anvendelse af arealet inden for udpegningen forbliver et fælles grønt rekreativt areal i landzone, med uændret værdi som spredningskorridor.

Planlægningen er i overensstemmelse med retningslinjen og fastholder området som naturareal i landzone. Realiseringen af lokalplanen vurderes ikke at være en væsentlig påvirkning af de potentielle naturbeskyttelsesinteresser.

- Skovrejsning

Lokalplanområdet ligger delvist inden for et areal udpeget i retningslinjen "Skovrejsning" i Kommuneplan 2021. Udpegningen skal understøtte det statslige mål om øget skovrejsning, samt beskytte strategiske og sårbare grundvandsressourcer.

Udpegningen er beliggende i den sydlige del af lokalplanområdet, og friholdes for bebyggelse og forbliver i landzone. Derudover fastsætter lokalplanen med bonusvirkning bestemmelser om, at området fremadrettet anvendes til fælles grønt rekreativt område.

Det vurderes at lokalplanområdets fremtidige anvendelse er foreneligt med en fremtidig skovrejsning på arealet, og ikke er en væsentlig påvirkning af muligheden for skovrejsning.

- Skovbyggelinje

Lokalplanområdet ligger inden for skovbyggelinjen fra den nye 'Bryggerskoven' som blev tilplantet i 2018 på nypløjet landbrugsjord.

Lokalplanen forudsætter en reduktion af skovbyggelinjen. Linjen bør som udgangspunkt ikke reduceres mere end 30m fra skovbrynet af hensyn til skoven interesser. Ifbm. den politiske behandling af lokalplanen gøres der opmærksom på, at lokalplanens realisering forudsætter, at administrationen giver en dispensation fra skovbyggelinjen på 20m. Derudover fastlægges i lokalplanens bestemmelser, en byggelinje 20 meter fra brynet, så arealet friholdes for fremtidig byggeri.

Skoven er nyplantet i 2018 og er stadig ikke etableret og tilgroet som reel skov. Lokalplanområdet og den nye skov har en samtidighed i etableringen, som på sigt giver merværdi til området i form af ny skov og øget biodiversitet. Derudover er grønne arealer udlagt i landzone, i tæt tilknytning til bebyggelsen i lokalplanområdet.

Planlægningen fastholder en del af lokalplanområdet i landzone og med byggelinjen friholdes arealerne for byggeri i fremtiden. Det vurderes ikke at være en væsentlig påvirkning af "Bryggerskoven", at der lokalplanlægges for boliger i tæt tilknytning til en ny tilplantet skov fra 2018.

Trafikstøj

Der er i forbindelse med planlægning for området kendskab til trafikstøj ved lokalplanområdet.

- Støjbelastet areal, udpeget i retningslinjen "Støjbelastet arealer" i Kommuneplan 2021.
- Støjkort ifht. E45 tilgængeligt på Miljøstyrelsens GIS-portal, (Større veje, 1,5m i 2017)

- Fremskrivninger af støjen fra E45 ifbm. Vejdirektoratets [VVM for Udbygningen af E45 mellem Vejle og Skanderborg](#)

Parkeringsarealet i delområde 1 ligger inden for udpegningsområdet som støjbelastet areal i kommuneplanen. Anvendelsen vurderes ikke at være støjfølsom, hvorfor forholdet vurderes ikke at være væsentligt.

Der er på baggrund af ovenstående udarbejdet en støjrapport af certificeret rådgiver, som supplement til planlægningen.

Støjrapporten konkluderer i et beregnet scenarie, at der vil være støjbelastninger på over 58 dB L_{den} i den nordligste del af lokalplanområdet ud mod Vestervej. Støjbelastningen kommer fra trafikken på Vestervej, og stammer ikke fra E45 som ligger mere end 1140 meter fra lokalplanafgrænsningen, også efter E45 udvidelse til tre spor i 2026.

Støjrapporten konkluderer i et beregnet scenarie med 1,8 meter høje støjskærme ved to terrasser mod Vestervej, at grænseværdierne for udendørs opholdsarealer i projektområdet kan overholdes. Det vil være muligt at reducere støjen yderligere ved at opsætte lokale afskærmninger f.eks. omkring eller mellem private terrasser.

Horsens Kommune vurderer på baggrund af støjrapporten, at det beregnede støjgrænseniveau på alle udendørs opholdsarealer, efter etablering af støjskærme ved to terrasser vil være overholdt.

Samlet vurderes det, at vejstøj ikke vil være en væsentlig påvirkning af miljøet, og at der ved bestemmelser i lokalplanen kan sikres etablering af terrassestøjskærme ved 2 ud af samlet 30 boliger. Disse er en mindre og ubetydelig teknisk løsning i det samlede byggeri i hele lokalplanområdet.

Vand

Lokalplanområdet ligger inden for et område, hvor der er drikke- og grundvandsinteresser:

- Område med drikkevandsinteresser (OD)
- Område, hvor grundvandsressourcen er vurderet nitratfølsom
- Indvindingsopland til Gedved Vandværk.
- Stedvist kan der forventes højtstående grundvand (særligt den sydlige del af matriklen)

Horsens Kommune gennemførte en grundvandsredegørelse af området i forbindelse med udlægget i Kommuneplan 2021. Den konkluderede, at der skal indarbejdes tekniske tiltag i lokalplanen, via bestemmelser om materialevalg i klimaskærmen, samt krav om at nedslivning kun kan ske igennem vegetationsdækket jordoverflade, regnbede el. lign.

Lokalplanen vurderes derfor ikke at give en væsentlig påvirkning af grundvandet.

Overfladevand

Lokalplanområdet ligger inden for 2 forskellige kloakoplande, hvorfor der gælder forskellige befæstelsesgrader inden for området, derudover skal regnvand afledes forskelligt, alt efter eksisterende kloakopland.

Der udarbejdes i forbindelse med planlægningen et tillæg til Spildevandsplanen, således at den kommende bebyggelse i lokalplanens delområde 1-2 samles i det eksisterende kloakopland G14. Lokalplanens delområde 3 forbliver som grønt areal i landzone, og udtages helt af Spildevandsplanen. Spildevand og regnvand op til serviceniveauet, som er en 5 års hændelse, afledes i separate, kollektive ledninger. Regnvand over serviceniveauet, renses og forsinkes internt i lokalplanområdet, til efterfølgende naturlig afstrømning er muligt.

Lokalplanområdet ligger nedstrøms i et skybrudsopland og afvander med hovedstrømlinjer særligt igennem den sydlige del af delområde 3 som fastholdes i landzone. Der kan være risiko for periodevise oversvømmelser i forbindelse med kraftig nedbør.

De bebyggede områder afvandes via det kollektive ledningsnet, og lokalplandelområde 3 fastholdes som grønt spredningsområde med lavninger, som i de våde perioder kan opsamle og forsinke overfladevandet fra oplandet.

Det vurderes, at den naturlige hovedstrømningslinje ikke forstyrres ved gennemførelse af planlægningen, og at overfladevandet ikke vil være en væsentlig negativ påvirkning af miljøet, men derimod vil være til gavn for den kommende biodiversitet i lokalområdet, hvor adgang til vand er en forudsætning for en varieret natur herunder særligt det kommende dyre- og insektliv i området.

HØRING

For at give borgerne i Horsens Kommune lejlighed til at sætte sig ind i lokalplanforslagets indhold bliver lokalplanen offentligt fremlagt i mindst 4 uger, jf. bestemmelserne i Lov om Planlægning § 24.

Se klagevejledning [her](#).

Vil du indsende en bemærkning?

Hvis du har kommentarer til forslaget til lokalplan skal Plan & By senest have modtaget disse den 12.10.2023.

Du kan sende dine bemærkninger på <https://horsens.dk/politik/hoeringerogafgoerelser/hoeringer>.

Hvis ikke det er muligt at sende dine bemærkninger via linket, kan kommentarer også sendes til: Horsens Kommune, Teknik og Miljø, Plan & By, Chr M Østergaards Vej 4, 8700 Horsens.

Dit hørings svar skal være Teknik og Miljø i hænde senest kl. 23.59 på dagen hvor høringsfristen udløber.

Byrådet vil herefter igen tage stilling til planforslaget/planforslagene og de indsendte bemærkninger og indsigelser.

Eventuelle bemærkninger til miljørapporten vil indgå i den sammenfattende redegørelse, der skal følge planforslaget/planforslagene ved den endelige vedtagelse.

Svar på indkomne bemærkninger vil blive fremsendt efter Byrådets endelige stillingtagen til lokalplanen.

Såfremt du er omfattet af navne- og adressebeskyttelse og du indsender bemærkninger, er det vigtigt, at du gør kommunen opmærksom på dette.

Behandling af personoplysninger

Vi behandler dine personoplysninger efter reglerne i databeskyttelsesforordningen og databeskyttelsesloven. Læs om, hvordan vi behandler dine personoplysninger på vores hjemmeside: <https://horsens.dk/oplysningspligt#14>.

Dit hørings svar inkl. navn og adresse, vil blive offentliggjort på Horsens.dk som et vedhæftet dokument til den politiske behandling. Derudover vil dette blive sendt til høringsparterne efter endt høring.

Har du navne- og adressebeskyttelse, vil dit hørings svar fremgå af oversigten, men navn og adresse være anonymiseret.

KLAGEVEJLEDNING

Ved offentliggørelse af planforslag:

Byrådets vedtagelse af planforslaget/planforslagene kan ikke påklages til Planklagenævnet. Først ved byrådets endelige vedtagelse og efterfølgende offentliggørelse af planen kan retlige spørgsmål påklages til Planklagenævnet jf. Planlovens § 58, stk. 1 nr. 3.

Afgørelse om ikke miljøvurdering af planforslag

I henhold til § 8, stk. 2 i *Lov om miljøvurdering* af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) er der truffet afgørelse om, at lokalplanen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, idet planerne ikke vurderes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, jf. lovens § 8, stk. 1, nr. 3. Begrundelse for afgørelsen kan ses i lokalplanforslaget redegørelse. Forslaget kan læses her: [Lokalplan 397 - Boliger, Vestervej 11, Gedved](#).

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

Klageberettigede er alle, der er omfattet af *Planlovens § 59*. Det vil sige enhver, der har retlig interesse i sagens udfald samt landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser 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 du 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 Plan- og Vejudvalget som forslag den 06.09.2023.

Forslaget er offentligt bekendtgjort 14.09.2023.

Lokalplanen er endelig godkendt i Horsens Byråd den xx.xx.202X.

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort xx.xx.202X.

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

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 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.