



Lokalplan 404

Lokalplan-Nebel-Horsens

VEDTAGET

Horsens Kommune

BAGGRUND & FORMÅL

Hvad er en lokalplan?

Lokalplanens formål

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

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

Når Byrådet har behandlet borgernes synspunkter, kan lokalplanen vedtages endeligt, hvorefter den kan ses på plandata.dk og får bindende virkning for grundejere og brugere i området.

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

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

Hvad er en bevarende lokalplan?

Der findes ikke nogen egentlig definition på, hvad en bevarende lokalplan er. Den betragtes oftest som en plan, hvor hensynet til bevaring af bygninger eller miljøer, knytter sig til planlovens formålsparagraf.

En bevarende lokalplan vil typisk have til formål at sikre og fremme bevaringen og udviklingen af værdifulde bebyggelser, bymiljøer og kulturmiljøer. Modsat lokalplaner generelt kan en bevarende lokalplan jf. planlovens § 15, stk. 2 nr. 18 indeholde kompetence normer således at bebyggelse kun med tilladelse fra kommunalbestyrelsen må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres.

Bevaringsværdier er ofte bundet til (by) miljøet frem for til de enkelte bygninger. Det kan f.eks. være et landsbymiljø, hvor de enkelte bygninger har en begrænset bevaringsværdi, men tilsammen fortæller historien om tidligere tiders produktion. I denne slags lokalplaner er det ofte relevant at fastlægge, hvor eventuel ny bebyggelse kan opføres og hvilket omfang bebyggelsen kan få, så ny bebyggelse tilpasser sig bebyggelsesstrukturen og de eksisterende bygningers karaktertræk.

Nærværende lokalplan varetager både bevaringsmæssige interesser samtidig med at lokalplanen giver udviklingsmuligheder.

Horsens Kommune har på baggrund af en politisk beslutning nedlagt et § 14 forbud efter planloven mod nedrivning af en bevaringsværdig landbrugsbygning på ejendommen Nordre Strandvej 63 i Nebel. § 14-forbuddet indebærer, at Horsens Kommune inden for et år skal offentliggøre et forslag til en lokalplan. Den politiske beslutning blev endvidere, at der ikke alene skulle udarbejdes lokalplan for den pågældende ejendom, men for hele Nebel landsby.

Baggrunden for beslutningen skal findes i, at Nebel i dag fremstår velbevaret i dens forløb, hvor den historiske udvikling fortsat kan spores. Flere enkelte gårdanlæg og bygninger fremstår autentiske i både udtryk og beliggenhed. Dette, sammenholdt med andre historiske anlæg og en eksisterende understøttende beplantning gør, at kommunen samtidig med nærværende planlægning påregner, at udpege Nebel som værdifuldt kulturmiljø i forbindelse med et tematillæg til den gældende kommuneplan og kommuneplanrevision 2025-2037. Revisionen af værdifulde kulturmiljøer har sit ophæng i Horsens Kommunes arkitekturpolitikens fokus på at bygge med respekt for historien.

Historisk identitet er et vigtigt pejlemærke for nutidens mennesker. Det danske landskab er præget af menneskets virke i årtusinder. Det er ganske enestående, at der over alt findes historiske spor, som fortæller om samfundsudviklingen. Det er ikke kun gravhøjene og kirkerne som sætter spor. Det har også landbrug, skovdrift, handels- og transportvirksomheden gjort siden Arilds tid.

Samfundsudviklingen føjer hele tiden nye lag til kulturhistorien i landskabet, som derfor altid vil være inde i en dynamisk proces. Det betyder i mange tilfælde, at værdifulde kulturhistoriske spor udviskes eller ødelægges. I takt med nutidens omfattende ændringer af såvel by som åbent land, er det derfor vigtigt, at være opmærksom på landskabets historiske kildeværdi og kulturhistoriske fortælle værdi, for at beskytte og værne om kulturlandskabets mange værdier og dermed den historiske dybde og -kontinuitet.

Kulturmiljøerne er vigtige og landsbyen Nebel kan sikres endnu bedre med en lokalplan.

[Link til yderligere omkring kulturmiljøer](#)

Værdien af bygningsarv

Bygningsarven er penge værd for boligejere over hele landet. Det viser analysen 'Værdien af bygningsarven', som konsulenthuset Incentive sammen med Dansk Bygningsarv har udført for Realdania.

Mange steder rundt om i landet står der gamle, smukke huse, som udgør en uudnyttet ressource. Men hvis der mere målrettet bliver arbejdet for at restaurere bygningsarven, ville landdistrikterne stå med et unikt værktøj, der kan tiltrække nye borgere, nye investorer og nye besøgende. Som det er i dag, ses det desværre ofte, at bevaringsværdige kulturmiljøer og bygninger står og forfalder. Derfor skal vi blive gode til at tage hånd om det, som har et økonomisk levegrundlag baseret på turisme eller anden indtægt. Dermed kan bygningsarven være et vigtigt indsatsområde for at skabe nyt liv i landdistrikterne.

Blandt hovedkonklusionerne i analysen er, at bygningsarv betyder:

- 30 % højere salgspriser for bevaringsværdige enfamiliehuse
- 13 % højere priser for boliger i områder, der har mere end 15 % bevaringsværdige bygninger.

Analysen er den første nogensinde, der opgør den danske bygningsarvs værdi i kroner og ører, og med den er der kommet bevis for, at bevaringsværdige boliger udgør et økonomisk potentiale for boligejere over hele landet. Med den viden er håbet, at borgere sammen med erhvervsliv og kommuner i højere grad vil værne om og udvikle bygningsarven. Det betaler sig. Også økonomisk.

Ikke kun boligejerne får værdi af bygningsarven. Med kulturhistorie og arkitektur tiltrækker bygningsarven turister og nye beboere til et område. Det smitter af på erhvervslivets omsætning og skaber jobs, hvilket har en positiv effekt på kommunernes økonomi.

[Link til rapport](#)



Kort over lokalplanområdet.

WEBTILGÆNGELIGHED

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

BELIGGENHED & EKSISTERENDE FORHOLD

Natur- og byudviklingsplanen for Nørrestrand

Nebel ligger centralt placeret i området, som er omfattet af natur- og byudviklingsplanen for Nørrestrand. Planen er højt prioriteret

politisk som en ny bydel, der skal sikre den langsigtede vækst og boligudviklingsmuligheder i det nordlige Horsens mange år frem.

Udviklingsplanen for Nørrestrand blev politisk besluttet i 2018 og store dele af området inddrages i kommuneplanen med Tematillæg for byudvikling til Kommuneplan 2021-2033.

Bydelen Nørrestrand vil rumme et varieret og mangfoldigt udbud af boliger, offentlige formål som f.eks. naturcenter, naturbørnehave, daginstitutioner, skole og plejehjem samt dagligvarehandel og gode muligheder for rekreative aktiviteter, sport og leg.

Bydelen Nørrestrand har med sin placering højt i landskabet en visuel forbindelse til Horsens by. Området strækker sig fra Egebjergvej i vest til Stensballevej og Værvej i øst. Området afgrænses mod nord af Gl. Århusvej, samt landsbyen Serridslev. Nebel ligger centralt i den sydlige del af området, som afgrænses af naturområdet Nørrestrand mod syd.

Bydelen Nørrestrand ligger tæt ved den afgrænsede landsby Serridslev. Serridslev har ikke egentlige byfaciliteter, men der findes en kirke i landsbyen. Landsbyen ligger i landzone og er udlagt til blandet bolig og erhverv, herunder åben-lav boliger med tilhørende kollektive anlæg; institutioner og lignende offentlige formål. Den nye bydel og Serridslev skal ikke vokse sammen, da Serridslev med sine kulturhistoriske værdier skal bestå som landsby. Herudover skal der fortsat værnes om Serridslev Kirkes nær- og fjernomgivelser, så ind- og udsigt til kirken ikke sløres.

Landsbyen Nebel er kendetegnet ved en rig variation i små vejforløb, terrænforskelle og store karakteristiske beplantninger, som giver landsbyen en helt særlig menneskelig skala.

I forbindelse med byudvikling skal de eksisterende strukturer i og omkring Nebel respekteres. Ved detailplanlægning og etablering af ny bebyggelse omkring Nebel tages der stilling til en nænsom bearbejdning af overgangene mellem nye og eksisterende strukturer. Det kan være ved at forstærke eksisterende træk eller ved at tilføje moderne elementer, der underordner sig den eksisterende struktur.

Du kan læse hele udviklingsplanen for Nørrestrand [her](#).

Nebel By, Nebel

Ejerlavet ligger sydligst i Nebel Sogn. Det er mod syd afgrænset af Nørrestrand, mod både øst og vest af erosionskløfter. Terrænet er mod syd meget uroligt, men omkring Nebel er et større sammenhængende plateau, der altid har tiltrukket mennesker.

Nebel er en lille velbevaret vej-fortelandsby. Nebel nævnes første gang i 1407 som Nøbbelle, dvs. ny gård eller nyt jordstykke. Centralt lå en romansk frådstenskirke. I 1688-matriklen er registeret 11 gårde og et hus med jord i ejerlavet. Ved udskiftningen i 1782 blev alle gårde, på nær en, liggende på deres oprindelige placering. Samtidig udflyttes to huse med jord, Hedehus og Elkjærhus, begge (husmandssteder) anlagt på de dårligere jorder i ejerlavets nordligste kant. Udskiftningsstrukturen er for hovedparten en klassisk stjerneudskiftning. I forbindelse med udskiftningen blev der ned mod fjorden i etableret en række fælles ejede matrikler, hvor landsbyen kunne grave tørv. Her er der kun sket meget få ændringer siden udskiftningen. Veje, hegn, skel og diger vidner derfor om tiden omkring udskiftningen.

Nebel er den næststørste af sognets tre landsbyer, beliggende langs Nordre Strandvej og den sydligste del af Nebelvej. Hvor de to veje mødes lå den forsvundne kirke. Ved reformationen var der 11 gårde i landsbyen, der ejedes af kongen, adlen og bispem. I 1662 var der endnu 11 gårde, hvoraf kongen sad på de 10. I forbindelse med landboreformerne er de fleste gårde siden blevet udskiftet, men langs Nordre Strandvej ligger der fem gårde i den gamle landsby. Gårdene er grundmurede, og alle har en tre- eller firlænget gårdstruktur. Flere af bygningerne har høj bevaringsværdi. I landsbyen er der tre bindingsværkshuse, og det ældste, Nebelvej 1, blev opført i 1770 og fungerede som kapellanbolig. Bygningen har høj bevaringsværdi. Som det gælder for Nordre Strandvej og Nebelvej er udviklingen gået uden om Nebel, og der findes her et meget velbevaret, værdifuldt og bevaringsværdigt kulturmiljø. Udenfor landsbyen langs Nordre Strandvej ligger flere bygninger med høj bevaringsværdi. Nr. 44 udskiftet fra Nebel og nr. 47 udskiftet fra Hansted. Den oprindelige Nebel Kirke er forbundet af den kuperede og idylliske nord-sydgående Nebelvej. Vejen er i Nebel by over en længere strækning stensat.

Nebels middelalderlige frådstenskirke, hvis hvælving styrtede sammen under en gudstjeneste i 1877 er kun bevaret i form af det gamle våbenhus. Våbenhuset fungerer som kapel for Serridslev sogn. Kirkegården markerer landsbyens centrum og anvendes som mindested, gravplads og udkigspunkt over Nørrestrand. Den er omgivet af et smukt, bevaringsværdigt dige. Det stensatte dige har en højde af 120 cm og er bevokset med vilde græsser og m.v. Kirkegården fremstår som et kulturhistorisk dokument for det oprindelige landsbymiljø.



Illustrationsplan, der viser arealet, der ønskes udlagt til byudvikling med sort markering, samt hvor stor en del af området der ligger indenfor kystnærhedszonen.

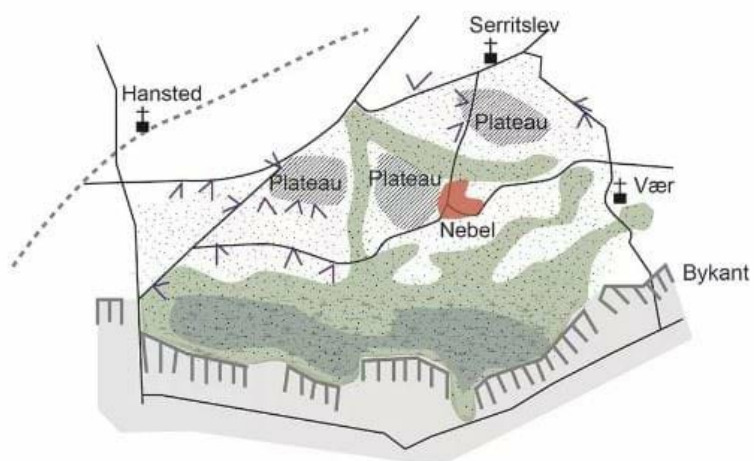
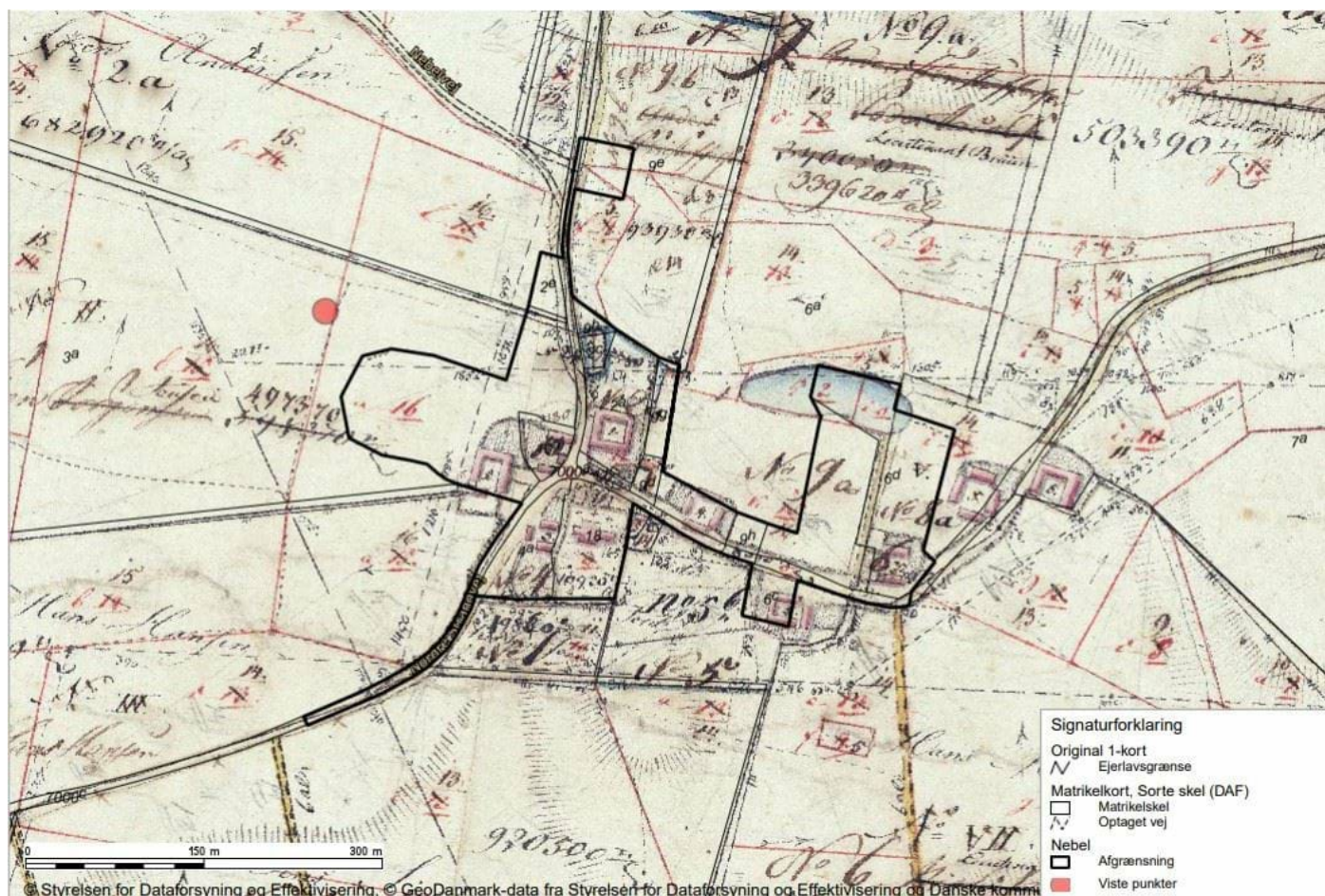


Illustration af landskabet udarbejdet i forbindelse med Udviklingsplanen Nørrestrand, Bæredygtig natur- og byudvikling.



Ovenstående ses "Original 1-kort" over Nebel. Kortet er den ældste version af Udskiftningskortene, som var grundlag for de efterfølgende matrikelkort.



Nordre Strandvej og Kirkegården der markerer landsbyens centrum og anvendes som mindsted, kirkegård og udkigspunkt over Nørrestrand. Den er omgivet af et smukt, bevaringsværdigt dige.

LOKALPLANENS INDHOLD

Eksisterende bebyggelse

Den største del af den eksisterende bebyggelse i Nebel er opført i begyndelsen af det 19. århundrede.

Byen har flere tre- og firelængede gårde, hvor strukturen fortsat kan aflæses selvom der på disse ejendomme i tidens løb er sket renoveringer, om- og tilbygninger samt nyopførelser af bygninger.

Den ældste bygning, som er registreret i byen er fra 1770 og var oprindeligt kapellanbolig. De fleste hovedhuse og den største bygningsmasse er fra 1910'erne, -20'erne og -30'erne, men flere huse er også om-, til- og nybygget helt frem til 2017.

Ud over den bevarede kapelbygning karakteriseres Nebel af gårdanlæggene langs med Nordre Strandvej og Nebelvej. Gårdanlæggenes struktur er flere steder bevarede og fortsat aflæselige. Mange hovedhuse med tilhørende driftsbygninger er relativt velbevarede og viser en høj arkitektonisk, materiale- og håndværksmæssig kvalitet. Det meste byggeri er udført i tegl, enkelte facader er pudsede (gælder for de nyere eller renoverede bygninger) og enkelte facader i bindingsværk. Selvom der er bygget nyere driftsbygninger til flere af de fire- og trelængede gårde, så er strukturen og historien bevaret. Flere af disse bygninger er i metalplader, og mange tage har ligeledes fået nye tage i tegl, bølgeplader eller metalplader.

Nogle bygninger er på trods af, at de ikke har en SAVE-værdi på 1-3, vigtige for bevaringen af Nebels struktur. Byggeri i de med rødt skraverede byggefelter på kortbilag 3, skal bevares, eller erstattes med byggeri efter samme struktur. Det er tilladt at bygge nyt efter samme struktur, men bygninger med en SAVE-værdi mellem 1-3, skal bevares på grund af deres arkitektur, håndværksmæssige udførelses- og kulturhistorie.

Ny bebyggelse

Lokalplanen giver således mulighed for at bygge nyt, men i respekt for det eksisterende.

Ved at fastlægge byggefeltet, styres byudviklingen og den eksisterende struktur kan fastholdes. Det vil sige at hvis noget rives ned, så giver lokalplanen mulighed for at bygge nye længer, dog med mulighed for andre anvendelser. Lokalplanen giver mulighed for at omdanne landbrugsejendomme til tæt-lav boliger, erhverv eller lignende anvendelse, som der er større efterspørgsel på i dag.

Der udlægges ikke store arealer til nybyggeri. Men der er fortsat udviklingsmuligheder i Nebel ved at omdanne eksisterende bebyggelse til tæt-lav boliger, eller bygge nye længer med tæt-lav byggeri ala Toftegård tegnet af Krilov Arkitekter. Bestemmelser i lokalplanen om byggeriets omfang, placering og udseende sikrer at tæt lav-byggeri holder sig til eksisterende bygningsstruktur, og at arkitekturen indpasser sig i Nebel.

Nyt byggeri tilpasses den eksisterende bygningsmasse ved, at være enkel i sit udtryk, og bestå af kvalitets- og bæredygtige materialer, der patinerer flot. Lokalplanen sikrer, at bebyggelsen passer til Nebel, ved at have bestemmelser om farver, materialer og at bygninger skal være længehuse med sadeltage. Der fastsættes bestemmelser om et maksimalt antal etager på 2 etager og en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter.

Der fastsættes blandt andet bestemmelser om, at byggeri skal have sadeltage med en vinkel på minimum 40 grader. Der gives dog mulighed for mindre bygninger under 50 m² kan placeres uden for byggefeltet, og at de kan have fladt tag, så der fortsat gives mulighed for drivhuse, skure og lignende.

Referencer

Der findes flere gode referencer på at bygge nyt sammen med noget gammelt, samt at bygge nyt efter en gammel struktur.

Studielandshaven i Viby Jylland er et arkitekturprisvindende projekt, der kombinerer et nyt projekt i træ, med en eksisterende bindingsværksgård. Det der gør projektet stærkt er de samme proportioner og en nyfortolkning af længehuset, men et helt enkelt udtryk i kvalitetsbevidste materialer.

Toftekærgård er et projekt som består af tre nye længer til et eksisterende hovedhus. De tre længer har skiftet anvendelse til tæt-lav boliger, samtidig med at gårdens gamle struktur er fastholdt med de fire længer.

Derudover har Baks Arkitekture tegnet flere realiserede og ikke-realiserede på nyfortolkninger af gårde og længehuse placeret rundt om i landet. Det er muligt med gode materialer at skabe enkel arkitektur, der kan passe ind og samtidig have et nutidigt udtryk.

Landskab / beplantning / anlæg

Beplantningen i Nebel, herunder flere markante træer, er med til at Nebel fremstår som en grøn by tilpasset landskabet. Lokalplanen sikrer, at den eksisterende beplantning som udgangspunkt skal bevares og / eller fastholdes, så beplantningen fortsat underbygger det eksisterende landsbymiljø. Der er foretaget en registrering af markant beplantning - som i lokalplanen udpeges som bevaringsværdig og som sikres med bestemmelser i lokalplanen. Der kan etableres ny beplantning i form af nye vejtræer, bede og omkring de enkelte ejendomme. Hegn i skel skal være levende.

Lokalplanen ændrer ikke på påvirkningen af det omgivende landskab og vil ikke påvirke de særlige udsigter, der er karakteristiske for landsbyen. Lokalplanen giver mulighed for en lille udvidelse af byen med ny bebyggelse, som huludfyldning, der dog betinges af at landsbyen fastholder sit nuværende præg. Lokalplanbestemmelser sikrer at ny bebyggelse i typologi og skala med videre skal tilpasses det eksisterende landsbymiljø.

Overordnet skal bebyggelsens struktur fastholdes, med bestemmelser omkring byggefeltet og bevaring af eksisterende bygningsmasse. Hvis der bygges nyt, placeres det i tilknytning til eksisterende byggeri og lavt i terrænet, så terrænets afskærmende effekt udnyttes, og påvirkningen af landskabet forbliver som i dag.

Nyt byggeri vil ikke påvirke de særlige udsigter, der er karakteristiske for landskabet omkring Nebel. Med lokalplanens bestemmelser, vil nyt byggeri ikke optræde markant i landskabsbilledet. Byggeriet skal fortsat afskærmes med bevoksning, men udsigterne mod de omgivende landskaber skal bevares. Bevoksning har afskærmende effekt, både når det placeres tæt på byggeriet og i de nære omgivelser.

Der opnås tilpasning til de landskabelige kvaliteter ved at begrænse nybyggeri, ved at sikre beplantning, bevare eksisterende anlæg og veje samt ved at fastholde landsbyens struktur og at udvide byen med respekt.

Flere anlæg i form af stensætninger og -diger karakteriserer Nebel. Adgangsvejen fra sydvest er stensat og omkring kirkegården samt kapellet centralt i landsbyen er vejen også markant ved en stensætning mens selve "kirkeanlægget" er omkranset af et stendige. De nævnte anlæg udpeges i lokalplanen som bevaringsværdige.

Status og fremtidige forhold

Nebel fastholdes i landzone og lokalplanen sikrer bonusvirkning - en administrativ lettelse, der betyder, at der på nogle felter ikke forudgående skal søges om landzonetilladelse. Lokalplanen sikrer det eksisterende husdyrbrugs fortsatte drift og har ikke indflydelse på den i øvrigt eksisterende lovlige anvendelse af arealer og bygninger.

Lokalplanen tilvejebringer nye byggemuligheder samt bevarelse af byggeretter ved nedrivning af en, i lokalplanen, udpeget del af nebels bebyggelse. Samtidig gives mulighed for nedrivning af tiloversbleven bebyggelse, der kan erstattes af ny bebyggelse. Dette er muligheder de almindelige landzonebestemmelser, som udgangspunkt, ville forhindre. Også anvendelsesmulighederne udvides i forhold til de gældende landzonebestemmelser, dog forudsat at det eksisterende husdyrbrugs drift ikke begrænses. Såfremt det eksisterende husdyrbrug nedlægges kan lokalplanen revideres så de ovenfor nævnte muligheder bliver gældende for hele lokalplanområdet.

Hvad er en SAVE- værdi?

SAVE kan anvendes til at kortlægge og vurdere byers og bygningers arkitektoniske, kulturhistoriske og landskabelige værdier. Alle bygninger registreres i et nationalt arkiv som Slots- og kulturstyrelsen administrerer.

De forskellige værdier inddeler bygninger, i bygninger med høj, middel og lav bevaringsværdig. Jo lavere et tal jo mere bevaringsværdig er bygningen som beskrevet herunder:

1, vil som oftest være fredede bygninger eller folkekirker. Særligt værdifulde bygninger kan dog godt have bevaringsværdi 1 uden at være fredede.

2-4, er de bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er fremtrædende eksempler inden for deres slags.

5-6, er jævne, pæne bygninger, hvor utilpassede udskiftninger og ombygninger trækker ned i karakteren.

7-9, er ofte bygninger uden arkitektonisk udtryk eller uden historisk betydning. Det kan også være bygninger, som er så ombyggede, eller som har så mange udskiftninger, at de har mistet deres oprindelighed.

Alle bygninger er i forbindelse med lokalplanprocessen blevet SAVE-vurderet. Vurderingen kan ses på kortbilag 5, SAVE-vurderinger, og efterfølgende også på Slots- og Kulturstyrelsen hjemmeside.

[Link til Slots- og Kulturstyrelsens hjemmeside med SAVE-registreringer.](#)

Delområde 1:

Lokalplanen regulerer alene den bevaringsværdige bebyggelses placering og udseende. Anvendelse, nyt byggeri, udstykning med videre er bestemt af Planlovens §§ 35, 36, 37 og 38.

Delområde 2:

Som for delområde 1 regulerer lokalplanen den bevaringsværdige bebyggelses placering og udseende. Men udover dette giver lokalplanen udvidede muligheder for udstykning, byggeri og anvendelse.

De begrænsede anvendelsesmuligheder i delområde 1 skyldes hensynet til et eksisterende husdyrbrug inden for området hvis fortsatte drift og udvidelsesmuligheder skal sikres. Baggrunden for dette er beskrevet under afsnittet 'Tilladelser fra andre myndigheder'. Grænsen mellem delområde 1 og 2 fremgår af Kortbilag 3, Fremtidige forhold.





Eksisterende bebyggelse i Nebel.



Studielandsbyen i Viby Jylland af Lenschow & Pihlmann Arkitekter



Toftekærgård af Krilov Arkitekter.



Nyfortolkninger af gård/længehus af Baks Arkitekter.



Markant stendige i ankomsten til Nebel fra Vest.



Stensætning og stendige omkring kirkegården.

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 eksisterende bebyggelse og landsbymiljø, bevares, vedligeholdes eller reetableres.
- 1.2 at fastlægge delområder samt områdets anvendelse til landsbybebyggelse som boliger og erhverv.
- 1.3 at fastlægge byggefeltet jf. §§ 8.4 og 8.7.
- 1.4 at bebyggelse indenfor byggefeltet, på den enkelte ejendom tager udgangspunkt i den eksisterende eller oprindelige bebyggelse på grunden.
- 1.5 at ny bebyggelses ydre fremtræden tilpasses landsbykarakteren.
- 1.6 at vedligeholdelse og ombygning af eksisterende bebyggelse sker under hensyntagen til nærværende lokalplans bevaringsbestemmelser.

1.7 at bebyggelse, beplantning, terrænforhold, hegning og stensætninger, samt vej- og stisystemer, der er karakteristiske for landsbymiljøet, bevares jf. §§ 10.1 og 10.2.

1.8 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

§ 1.8 Det fremgår under §§ 3, 4 og 8 hvad bonusvirkningen omfatter.

§2 - Område og zonestatus

2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter matr. nr. 2a, 2c, 2e, 4a, 6c, 6d, 9b, 9d, 9g, 9h, 10 a, 11c og 18 Nebel by, Nebel samt del af matr.nr. 2f, 3 a , 4d og 6a Nebel by, Nebel. Lokalplanen omfatter tillige alle parceller, der udstykkes inden for lokalplanområdet efter lokalplanens endelige vedtagelse.

2.2 Lokalplanområdet opdeles som vist på Kortbilag 1A i følgende delområder: 1 og 2.

2.3 Området forbliver i landzone.

Redegørelse

Lokalplanområdet forbliver i landzone. Lokalplanen er udformet med bonusvirkning jf. planlovens § 15, stk. 4.

§3 - Anvendelse

Generelt

3.1 Lokalplanområdets anvendelse fastlægges til landsbybebyggelse - boliger og erhverv.

3.2 Eksisterende anvendelse kan fortsætte uændret.

Delområde 1

3.3 Byggefelt B med rød skravering, markeret på Kortbilag 3, Fremtidige forhold. Den eksisterende bebyggelse skal bevares. Den eksisterende bebyggelses anvendelse med videre er bestemt af Planlovens §§ 35, 36, 37 og 38.

3.4 Delområdet skal anvendes til landbrugserhverv, lager- eller håndværksvirksomheder og lignende.

Delområde 2

3.5 Delområdet skal primært anvendes til boligformål som helårsbeboelse. Derudover kan området rumme, landbrug, liberalt erhverv, håndværksvirksomheder, mindre butikker samt kontor- og serviceerhverv.

3.6 Byggefelt A med blå skravering markeret på Kortbilag 3, Fremtidige forhold kan anvendes til boligformål som enten åben-lav eller tæt-lav bebyggelse, dog ikke kædehuse. Udnyttelse til boligformål kan ske uden ansøgning og tilladelse efter planlovens § 35 (landzonetilladelse) jf. planlovens § 15, stk. 4 - bonusvirkning.

3.7 Byggefelt B med rød skravering markeret på Kortbilag 3, Fremtidige forhold. Den eksisterende bebyggelse skal bevares. Der kan indrettes 1 eller flere boliger med lodret lejlighedsskel. Der kan etableres liberalt erhverv, lagervirksomhed, butikker, fælles- og / eller foreningslokaler. Derudover kan bygningerne indrettes til overnatning som eksempelvis Bed and Breakfast eller ferielejligheder. Ændret anvendelse kan ske uden ansøgning og tilladelse efter planlovens § 35 (landzonetilladelse) jf. planlovens § 15, stk. 4 - bonusvirkning.

Redegørelse

§ 3.6 Åben-lav og tæt lav-byggeri skal holde sig til eksisterende bygningsstruktur, og kan både være omdannelse af eksisterende bygningsmasse eller nybyggeri hvor arkitekturen indpasser sig i Nebel. Tæt-lav byggeris udformning skal følge eksisterende struktur af byggeri, og kan være i form af rækkehuse, dobbelthuse og klyngehuse omkring en gårdsplads eller lignende som referencer under lokalplanens indhold. Tæt-lav må ikke være kædehuse da forskudte bygninger af denne type vil virke fremmede i landsbymiljøet.

§ 3.7 Der er mulighed for mange typer af erhverv i Delområde 2, Byggefelt B (rød skravering) så den eksisterende bygningsmasse kan udnyttes og omdannes fra tidligere landbrug til alt fra gårdbutik til f.eks. mikrobryggeri, håndværk eller kontorer og lignende

§4 - Udstykning

Delområde 2

4.1 Byggefelt A med blå skravering kan udstykkes til boligformål som enten åben-lav, mindst 1000 m² eller tæt-lav bebyggelse, mindst 400 m² jf. § 3.6. Det skal muliggøres at landsbyens bygningsstrukturer kan fastholdes. Udstykning eller anden matrikulering kan ske uden ansøgning og tilladelse efter planlovens § 35 (landzonetilladelse) jf. planlovens § 15, stk. 4 - bonusvirkning.

Redegørelse

§ 4.1 - se Kortbilag 3, Fremtidige forhold.

§5 - Vej og sti

5.1 Stendiger langs landsbygaden skal bevares og må ikke ændre tilstand - se Kortbilag 3, Fremtidige forhold.

Redegørelse

§ 5.1 Se § 10.1

§6 - Parkeringsforhold

Ingen bestemmelser.

Redegørelse

§7 - Ledningsanlæg & belysning

7.1 Regn- og overfladevand skal håndteres på egen grund.

Redegørelse

Lokalplanområdet er planlagt spildevandskloakeret og skal på et tidspunkt kloakeres.

§8 - Bebyggelsens omfang og placering

Generelt:

8.1 Bygninger med høj bevaringsværdi SAVE 1-3 (se Kortbilag 4) må ikke nedrives.

8.2 Bygninger med middel bevaringsværdi, SAVE 4-6 (se Kortbilag 4) må kun med tilladelse fra kommunalbestyrelsen nedrives. Såfremt der meddeles hel eller delvis tilladelse til nedrivning skal det ske med vilkår om genopførelse på samme sokkel eller placering med samme fodaftryk på terrænen som vist med rød skravering på Kortbilag 3, Fremtidige forhold. Der henvises til §§ 9.8 og 9.9. Såfremt ansøgning om nedrivning ikke imødekommes skal vedligeholdelse med videre ske efter bestemmelserne i § 9.1.

8.3 Bygninger med lav bevaringsværdi SAVE 7-9 (se Kortbilag 4) må nedrives.

8.4 Al byggeri skal opføres inden for de på Kortbilag 3, Fremtidige forhold viste byggefelter A (blå skravering) og B (rød skravering). Dog er sekundære bygninger på højst 50 m² undtaget af bestemmelsen.

8.5 Al byggeri skal respektere den på Kortbilag 3, Fremtidige forhold viste byggelinje. Der må ikke opføres bebyggelse mellem vejareal og byggelinje.

Delområde 1

8.6 Fremtidig ny bebyggelse er bestemt af Planlovens §§ 35, 36, 37 og 38.

Delområde 2

8.7 Inden for byggefeltene kan byggeriet opføres i højst 2 etager. Ved 2 etager skal forstås bebyggelse i 1 etage med udnyttet eller udnyttelig tagetage, hvor tagetagen er udformet som symmetrisk saddeltag med taghældning mellem 40 - 60 grader. Tagkonstruktioner kan endvidere udføres som trempelkonstruktion. Byggeri kan ske uden ansøgning og tilladelse efter planlovens § 35 (landzonetilladelse) jf. planlovens § 15, stk. 4 - bonusvirkning.

8.8 Bygninger skal placeres vinkelret i forhold til hinanden inden for byggefeltet. A (blå skravering) Afvigelse fra bestemmelsen må kun ske med tilladelse fra kommunalbestyrelsen.

Redegørelse

§§ 8.2 og 8.8 Der henvises til Planlovens § 15, stk. 2, nr. 18 om kompetencenormer.

§ 8.4 Ved sekundære bygninger forstås garager, carporte, udhuse, drivhuse, og lignende.

§ 8.5 Byggelinjen og Byggefelt A er identiske.

§ 8.5 og 8.7 Byggelinjen udlægges for at sikre, at der skabes et harmonisk vejforløb, hvor der er afstand mellem bebyggelse og Nordre Strandvej.

§9 - Bebyggelsens udseende

Bygninger med høj bevaringsværdi SAVE 1-3, Korbilag 4

9.1 Fundamenter / sokler, facader, tagkonstruktioner, tagbeklædninger, bygningsdetaljer og bygningsdele som skorstene, døre, vinduer, sålbænke, tagrender / -nedløb skal bevares. Dog kan kommunalbestyrelsen i særlige tilfælde give tilladelse til at der sker udskiftning der bringer bygningen tilbage til dens oprindelige udseende og udformning. Tagvinduer og -kviste kan udføres i ikke tidstypiske materialer, se §§ 9.3 og 9.4 nedenfor.

9.2 Oprindelige trapper, terrasser, halvmure skal bevares. Andre bygningsdele og -detaljer, der ligeledes kan være vigtige arkitektoniske elementer skal bevares. Dog kan kommunalbestyrelsen i særlige tilfælde fravige bestemmelsen, hvis det vurderes at den arkitektoniske stilart bevares.

9.3 Tagvinduer, som ikke etableres som originale eller tidssvarende, må have en højde på maksimum 1,2 meter og en bredde på maksimum 0,8 meter. Tagvinduerne må placeres sammenhængende (= en bredde på højst 1,6 meter).

9.4 Tagkviste, som ikke etableres som originale eller tidssvarende, skal fremstå i lette materialer som for eksempel glas og metal, så de fremstår neutralt.

9.5 Tagvinduer og tagkviste kan etableres enkeltvis eller i kombination. Den samlede længde må højst udgøre 30 % af tagfladens samlede længde på begge sider af huset. Placeringen skal være symmetrisk så der opnås en rytme, der afspejler bygningens øvrige arkitektur.

9.6 Ikke oprindelige altaner / balkoner tillades ikke.

9.7 Der må ikke opsættes solceller / solfangere på tage og facader. Ved opsætning af varmepumper ved husmuren skal disse afskærmes.

Bygninger med middel bevaringsværdi SAVE 4-6 og byggeri med lav bevaringsværdi SAVE 7 -9, Kortbilag 4

9.8 For bygninger, der har opnået tilladelse til hel- eller delvis nedrivning jf. § 8.2 skal der ske genopførelse i følgende materialer:

Facade: tegl, natursten, lodret eller vandret træbeklædning, træspån, metalplader, glas, vandskuret eller pudset facade.

Tag: tegl, metalplader, træspån, stråtag, fibercementplader, skiffer, sort tagpap m. listedækning. Udestuer og orangerier er undtaget.

9.9 Ny- / erstatningsbyggeri skal opføres som længehuse med symmetriske saddeltage uden valm og med taghældning mellem 40 - 60 grader. Halvvalm er tilladt. 'Længehuset' skal være grundformen for den enkelte bygning. Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde fravige bestemmelsen, hvis der kan laves mindre arkitektoniske elementer, der ikke slører længehusets form.

9.10 Tagvinduer må have en højde på maksimum 1,2 meter og en bredde på maksimum 0,8 meter. Tagvinduerne må placeres sammenhængende (= en bredde på højst 1,6 meter).

9.11 Tagvinduer og tagkviste kan etableres enkeltvis eller i kombination. Den samlede længde må højst udgøre 30 % af tagfladens samlede længde på begge sider af huset. Placeringen skal være symmetrisk, så der opnås en rytme, der afspejler bygningens øvrige arkitektur.

9.12 Vinduer og døre skal udføres i træ, træ/alu og støbejern. Der må ikke anvendes plastik og lignende.

9.13 Tagrender og -nedløb skal udføres i zink, stål eller kobber. Plastik og lignende må ikke anvendes.

9.14 Facader og tage skal i deres helhed fremstå i jordfarveskalaen. Signalfarver må ikke anvendes.

Sekundære bygninger på højst 50 m² jf. § 8.4

9.15 Facader skal fremstå i: tegl, natursten, lodret eller vandret træbeklædning, træspån, metalplader, glas, vandskuret eller pudset facade.

9.16 Tage skal fremstå i: tegl, metalplader, træspån, stråtag, fibercementplader, skiffer, sort tagpap m. listedækning. Undtaget herfra er drivhuse.

9.17 Tagkonstruktioner skal udføres som symmetriske saddeltage eller som ensidig taghældning. Taghældning skal mindst være 30 grader.

Redegørelse

§§ 9.1, 9.2, og 9.9 Der henvises til Planlovens § 15, stk. 2, nr. 18 om kompetencenormer.

§ 9.7 Regnvand fra tage og tagrender af kobber må gerne nedsives, såfremt der ikke er drikkevandsinteresser i området. Nedsivning skal ske fra jordoverfladen og må ikke nedsives i faskiner. Der skal gives tilladelse til nedsivning. Se i øvrigt i lokalplanen redegørelses del om "Spildevandsplanen".

Bygninger med middel bevaringsværdi SAVE 4-6, Kortbilag 4

Det er strukturerne, (placering, skala og typologi) der er vigtige og der gives derfor mulighed for at anvende materialer, som ikke nødvendigvis er originale, men som fortsat kan fastholde karakteren af landsbyen og afspejler gedigne byggematerialer.

§10 - Ubebyggede arealer

10.1 Eksisterende stendiger som vist på Kortbilag 3, Fremtidige forhold skal bevares og må ikke ændre tilstand. Afvigelse fra bestemmelsen må kun ske med tilladelse fra kommunalbestyrelsen.

10.2 Eksisterende træer og beplantning som vist på Kortbilag 3, Fremtidige forhold skal bevares eller erstattes af tilsvarende træer og beplantning. Afvigelse fra bestemmelsen må kun ske med tilladelse fra kommunalbestyrelsen.

10.3 Hegn i nye skel der opstår ved udstykning skal være levende hegn. Afvigelse fra bestemmelsen må kun ske med tilladelse fra kommunalbestyrelsen.

10.4 Erstatningsbeplantning skal generelt bestå af hjemmehørende arter. Træers stamme skal på plantetidspunktet være mindst 14-16 cm i omkreds målt 1 meter over terræn. Afvigelse fra bestemmelsen må kun ske med tilladelse fra kommunalbestyrelsen.

Redegørelse

§§ 10.1, 10.2, 10.3 og 10.4 Der henvises til Planlovens § 15, stk. 2, nr. 14 og nr. 19 om kompetencenormer.

§§ 10.1 og 10.2 En vigtig del af strukturen og oplevelsen af Nebel er de markante stendiger ved indfaldsvejen fra øst samt i midten af landsbyen neden for og rundt om kirkegården. En anden vigtig del de store træer som står solitært og samlet samt de større læbeplantninger. Begge dele understøtter bebyggelsen og får Nebel til at fremstå henholdsvis markant og bevaringsværdig.

§ 10.4 For at bevare lokalplanområdets karakter skal beplantning bestå af hjemmehørende arter. Herved understøttes og styrkes områdets biodiversitet. Hjemmehørende arter agerer som både spisekammer og skjulesteder for områdets naturligt forekommende dyreliv.

Af hjemmehørende træer og buske kan f.eks. nævnes:

- **Alm. Hvidtjørn (*Crataegus laevigata*)**
Busk/træ, op til 15m. Blomstre i hvide halvskærme i det sene efterår. Gyldne høstfarver og sætter orangerøde. Hjemmehørende i DK. Vær opmærksom på torne.
- **Alm. Røn (*Sorbus aucuparia*)**
Træ, 5-15m. Blomstrer i det sene forår med store gullig-hvide halvskærme. Gul til røde høstfarver og sætter klare, orange bær i sensommeren. Hjemmehørende i DK.
- **Fjeldribs (*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.
- **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
- **Hassel (*Corylus avellana*)**
Busk, op til 12m. Blomstre tidligt med gullige til røde farver. Har gulbrune høstfarver og kan give nødder i det sene efterår. 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.
- **Skov-abild/æble (*Malus sylvestris*)**
Træ/busk, op til 7m. Rosa-hvide blomster i det sene forår. Sætter små æbler i efteråret. Hjemmehørende i DK.
- **Slåen (*Prunus spinosa*)**
Busk, 2-4m. Sætter et væld af hvide blomster i april-maj. Gullig og rødlig høstfarver og sætter i efteråret sorte bær med blålig dug. Eftertragtet af vildt. Hjemmehørende i DK. Vær opmærksom på torne.
- **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.
- **Stilkeg (*Quercus robur*)**
Træ, 20-25m. Producerer agern hen på efteråret og har et gulligt-brunt efterårsløv. Hjemmehørende i DK.

§11 - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

Ingen bestemmelser.

Redegørelse

§12 - Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

Redegørelse

§13 - Servitutter

Ingen bestemmelser.

Redegørelse

§14 - Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

Ingen bestemmelser.

Redegørelse

§15 - Lokalplanens retsvirkninger

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

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

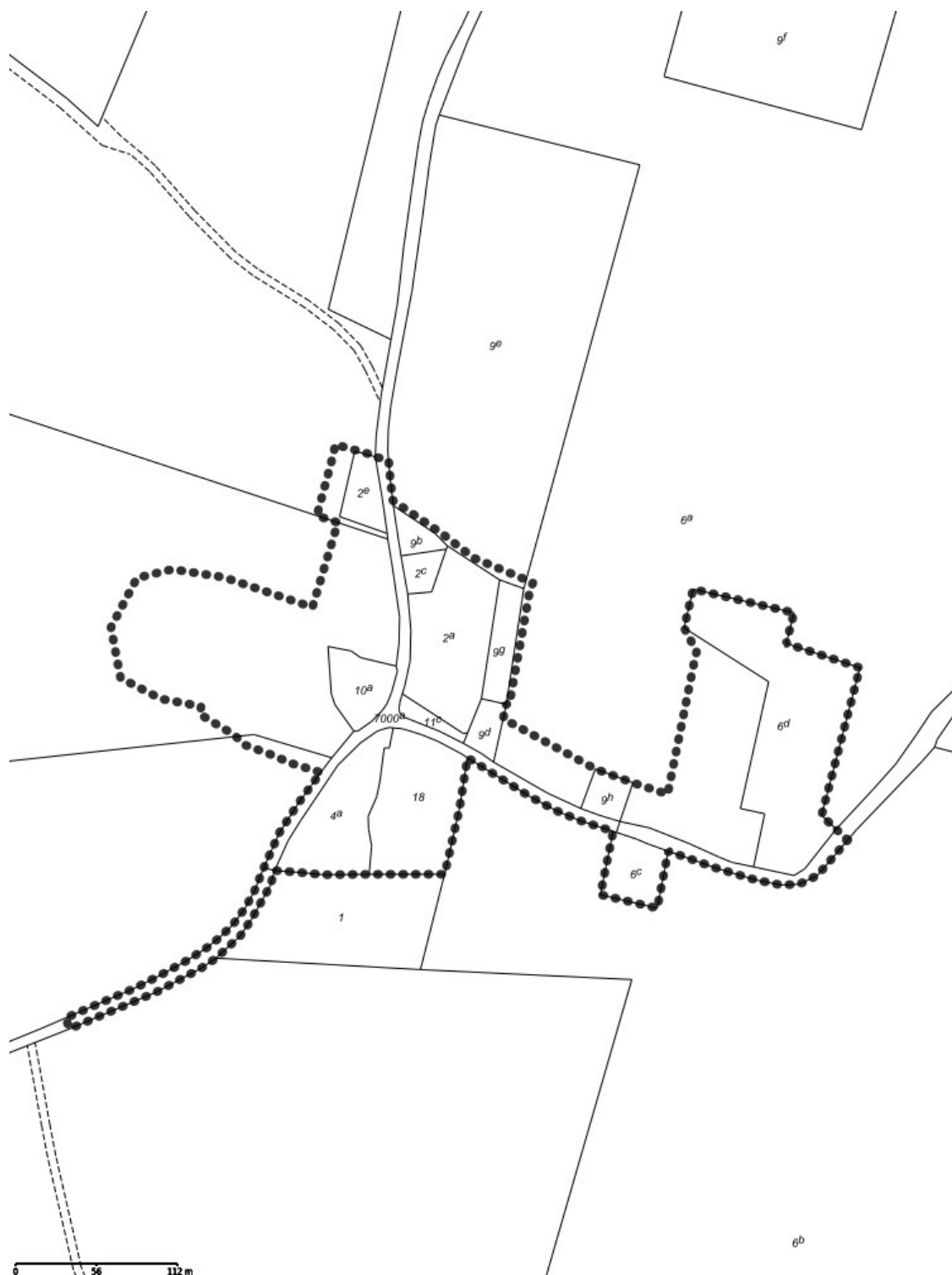
15.3 Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser på betingelse af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

15.4 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).

LOKALPLANAFGRENSNING

Kortbilag 1

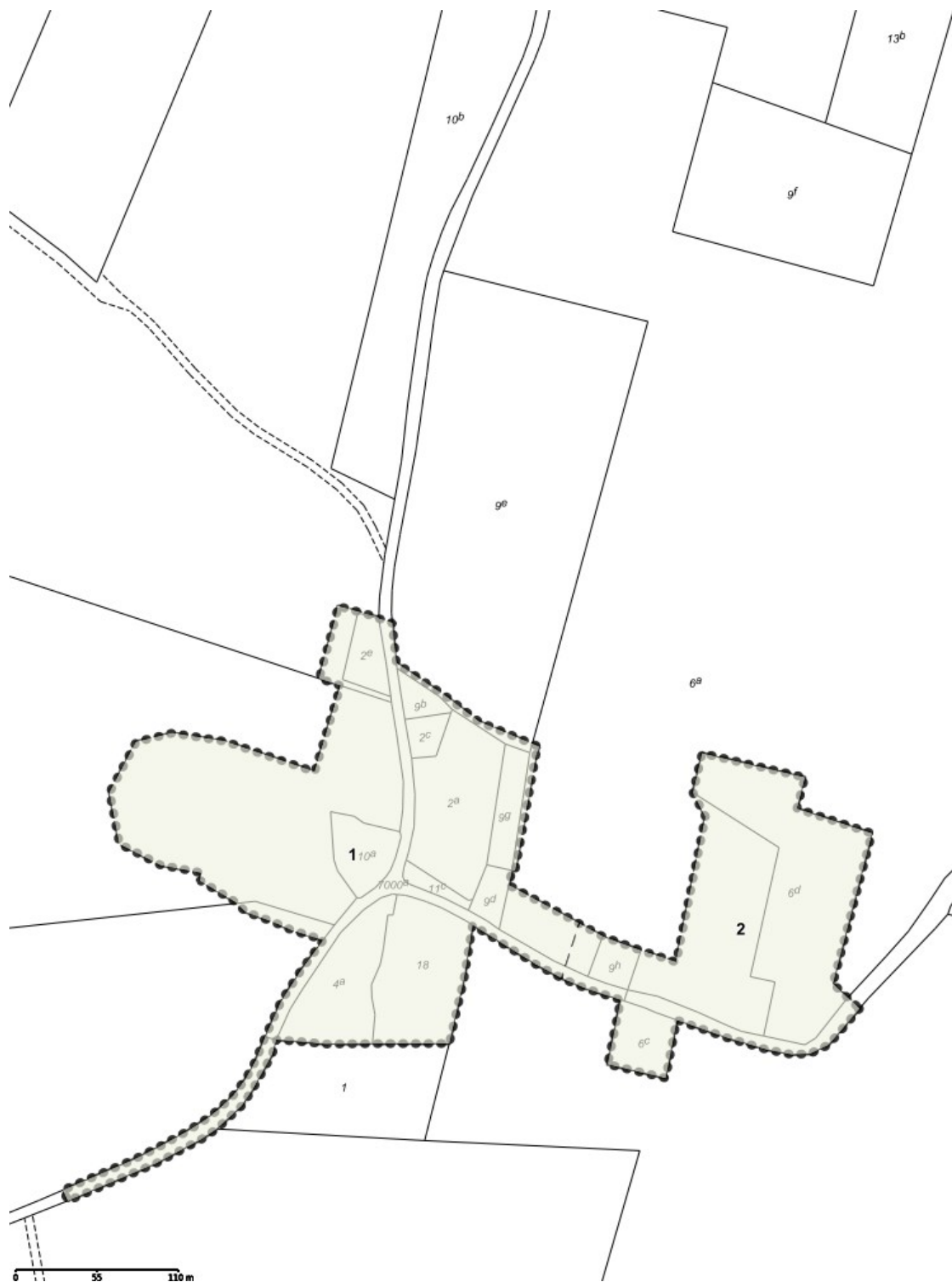
Kortbilag 1 - Lokalplanafgrensning.



LOKALPLANDELOMRÅDER

Kortbilag 1A

Kortbilag 1A - Lokalplanelområder.



EKSISTERENDE FORHOLD

Kortbilag 2



Kortbilag 2 - Eksisterende forhold.

FREMTIDIGE FORHOLD

Kortbilag 3



Kortbilag 3 - Fremtidige forhold.

SAVE-VÆRDIER

Kortbilag 4



Kortbilag 4 - SAVE-værdier.

REFERENCER

Bilag 5



Bilag 5 - Referencer

Studielandsbyen Viby Jylland af Lenschow & Pihlmann Arkitekter

Gård/Længehuse af Baks Arkitekter

Toftekærgård af Krilov Arkitekter

KOMMUNEPLANEN

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

Kommuneplanen indeholder:

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

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

I forbindelse med den endelige vedtagelse af Kommuneplan 2021-2033 besluttede Byrådet, at der inden revision af Kommuneplan 2025-2037, skule udarbejdes to tematillæg til den gældende kommuneplan for henholdsvis byudvikling og landsbyer.

Der er derfor udarbejdet et Tematillæg for Byudviklingen til Kommuneplan 2021-2033. Tillægget har været i offentlig høring og forventes vedtaget i efteråret 2023. Det er en forudsætning for, at lokalplanen kan gennemføres.

Tillægget reviderer retningslinjerne for Byvækst" > Byvækst og Byudvikling" > Byudvikling og udpeger kommende byzoneområder ved udlæg af nye kommuneplanrammer til byudvikling.

I Tematillæg for Byudvikling" > Byudvikling til kommuneplan 2021-33, udlægges en kommuneplanramme for Nebel landsby og en rekreativ ramme, som omgrænser Nebel - dog med undtagelse af den sydlige del, som er beskyttet af en landskabsfredning fra 1983.

Den rekreative ramme skal danne en bufferzone mellem Nebel landsby og kommuneplanrammerne til boligformål ved Nørrestrand, så landsbymiljøet ikke opluges af bymæssige bebyggelse. Både Nebel landsby og den tilstødende rekreative ramme skal forblive i landzone.

Ved vedtagelse af Tematillæg for Byudvikling" > Byudvikling udpeges desuden et nyt værdifuldt kulturmiljø for Nebel.

Kommuneplantillæg

Lokalplanens indhold er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur, retningslinjer og rammebestemmelser (tematillæg for byudvikling):

Hovedstruktur

Udlægget er i overensstemmelse med hovedstrukturen. Ved byvækst skal der fokuseres på, at byudviklingen skal ses og planlægges i et langsigtet perspektiv frem mod 2050.

Redegørelse for behov

Rummeligheden i Horsens Nord, i gældende kommuneplan, er i april 2022 opgjort til 944 boliger – 86 åben-lav, 100 tæt-lav boliger og 758 etageboliger.

Rummeligheden for arealet er beregnet til 2030 boliger – 836 åben-lav og 1194 tæt-lav boliger ved 70% åben-lav og 30% tæt-lav.

Der er i perioden 2010 til 2022 opført 179 boliger i Horsens Nord, og befolkningen er fra 2010 til 2022 vokset fra 59 borgere til 433 borgere. Det svarer til en befolkningstilvækst på 633% på 12 år. Der er dog opført 5191 boliger i Horsens by inden for de sidste 12 år og en restrummelighed på 3002, hvorfor fortsat behov for nye boligområder samlet set. Der er ikke plads til, at væksten i fremtiden kun sker i og omkring Horsens by, hvorfor der bl.a. er fokus på at udvikle lokalcenterbyerne, hvor der allerede er investeret i offentlige servicefunktioner og infrastruktur. Det er dog ikke nok til at dække det massive behov for nye boliger, hvorfor der i stedet udvikles en ny bydel, som ligeledes kan dække den tilsvarende store efterspørgsel på offentlig service.

Med det samlede udlæg ved Nørrestrand sikres en sammenhængende planlægning for en ny bydel i Horsens, hvor der kan opnås en effektiv udnyttelse af de investeringer, der foretages i infrastruktur herunder f.eks. veje, ledningsanlæg og offentlig service. Til sammenligning vil de eksisterende vejnet i lokalcenterbyerne og hovedbyerne i kommunen skulle opgraderes, hvis alt væksten centrerer omkring allerede eksisterende byer og bydele.

Se den samlede redegørelse for behov under [retningslinjer for byvækst](#).

Dagtilbud og skole

Af befolkningsprognose fremgår det, at der inden for nærmeste fremtiden vil komme kapacitetsudfordringer vedrørende udbud af skole- og dagtilbud i Egebjerg. Planlægningen understøtter at der kan ske en udvidelse af kapaciteten i bydelen Nørrestrand. Arealet ligger i dag inden for to skoledistrikter, Egebjerg og Stenballe. Bydelen Nørrestrand skal på sigt have sit eget skoledistrikt.

Retningslinjer

Arealudlægget ved Nørrestrand er i overensstemmelse med retningslinjerne i Kommuneplan 2021-33. Se nedenstående redegørelse:

1.7 BYUDVIKLING OG KYSTNÆRHEDSZONE

Arealet ligger i kystnærhedszone. Der må kun inddrages nye arealer i byzone, og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering. Der kan udlægges udviklingsområder, uden særlige landskabs-, natur- eller miljøinteresser, såfremt de indgår i et landsplandirektiv eller på baggrund af en planlægningsmæssig redegørelse. Se planlægningsmæssig redegørelse for kystnær placering af byudvikling, Nørrestrand under [retningslinjer for byudvikling og kystnærhedszone](#).

2.1 OVERORDNET TRAFIK

Byudvikling">Byudvikling Byudvikling">skal tilgodese den eksisterende infrastruktur, så udviklingen sker på lokaliteter, hvor der er ledig kapacitet i kryds og vejnettet i øvrigt. Ellers tænkes byudviklingen sammen med nye investeringer i den overordnede infrastruktur.

Hensigten er, at vejen Nørrestrands Allé skal forlænges videre mod øst ind i området, og være med til at forsyne arealet trafikalt. Vej- og stinettet i området og for hele udviklingsområdet af Nørrestrand skal sammentænkes og helhedsplanlægges. Stinettet skal kobles sammen med øvrige stier i Nørrestrand og der skal sikres forbindelser mod både Horsens og Egebjerg.

Den endelige stillingetagen til den fremtidige vejføring pågår og skal indarbejdes i detailplanlægningen.

3.1 NATURBESKYTTELSE

Der er et større naturbeskyttelsesområde, som strækker sig fra syd mod nord i den vestlige del af arealet. Udpegningen er centreret omkring et beskyttet vandløb, som fortsætter gennem arealet og ned mod Nørrestrand. Herudover er der enkelte små søer, mose, eng og overdrev både mod syd og nord. Områderne skal friholdes for byvækst, veje, og andre tekniske anlæg mv., der kan forringe naturindholdet og levesteder og spredningsveje for vilde planter og dyr. Derfor udlægges arealudpegningerne til rekreative områder, som led i at skabe en bydel med naturen som bærende element. Samtidig transformeres store arealer fra landbrugsjord til grønne korridorer og naturudvikling.

3.2 ØKOLOGISKE FORBINDELSER

Der findes en større økologisk forbindelse, som strækker sig fra syd mod nord i den vestlige del af arealet. Udpegede økologiske forbindelser skal friholdes for byggeri, anlæg og arealanvendelse, der forringer forbindelsens kvalitet.

Både de økologiske forbindelser og de potentielle økologiske forbindelser bevares og styrkes ved vedtagelse Tematillæg for Byudvikling">Byudvikling, da udpegningerne friholdes og udlægges til rekreative formål.

3.4 LAVBUNDSAREALER

Der er større områder inden for området, der er udpeget som lavbundsarealer. Lavbundsarealer skal genoprettes og kan benyttes til håndtering af overfladevand. Benyttelse af naturlige strømningsveje og lavninger kan understøtte naturbeskyttelsesinteresserne i området, så der skabes et bedre grundlag for at øge biodiversiteten i hele området.

I udviklingsplanen for Nørrestrand er områderne inden for udpegningerne udlagt til grønne korridorer, samt naturudvikling, hvorfor der ikke er konflikt med udpegningen. I Tematillægget for Byudvikling">Byudvikling vil områderne blive udlagt til rekreative formål i rammer for lokalplanlægningen.

Det vurderes samtidig, at et udlæg til byudvikling ikke vil påvirke muligheden for at genoprette lavbundsarealerne negativt. Tværtimod kan en byudvikling være medvirkende til, at lavbundsarealerne kan genoprettes ved at de kommer til at indgå i håndteringen af overfladevandet. På den måde kan naturinteresser understøttes, og der skabes et bedre grundlag for at øge biodiversiteten i hele området.

3.5 LANDSKAB

I Kommuneplan 2021-2033 er kystlandskabet syd for Nordre Strandvej udpeget til bevaringsværdigt landskab og større sammenhængende landskab med særlige udsigter. Der er ligeledes en landskabsfredning på en stor del af området. Inden for de udpegede større sammenhængende landskaber med særlige udsigter, skal der tages særligt hensyn til markante udsigter og kig i landskabet ved etablering af bebyggelse, vejanlæg, tekniske anlæg og lignende, så de ikke forringer oplevelsesværdien. Der kan ikke

udlægges ny byudvikling inden for det bevaringsværdige landskab og landskabsfredningen.

Perspektivarealet i Kommuneplan 2021-2033 omfatter en mindre del af det bevaringsværdige landskab mod syd.

De udpegede bevaringsværdige landskaber skal som udgangspunkt friholdes for byggeri, vejanlæg og tekniske anlæg. Hvis der skal ske byudvikling i kanten af byerne, må oplevelsen af de bevaringsværdige landskaber ikke forringes.

En mindre del af perspektivarealet ligger i større sammenhængende landskab med særlige udsigter. Inden for de udpegede større sammenhængende landskaber med særlige udsigter skal der tages særligt hensyn til markante udsigter og kig i landskabet ved etablering af bebyggelse, vejanlæg, tekniske anlæg og lignende, så de ikke forringer oplevelsesværdien og landskabskvaliteten.

På baggrund af udpegningen større sammenhængende landskab og til bevaringsværdigt landskab reduceres arealet, der ønskes udlagt til byudvikling i forhold til det areal, der er udlagt til perspektivområde i Kommuneplan 2021-2033, så det afgrænses af arealet, der er udpeget større sammenhængende landskab og til bevaringsværdigt landskab. Den eneste del af arealudlægget, som berører landskabsudpegningerne er ramme 17BE03, som er Nebel landsby. Den bevarende lokalplan for Nebel, fastholder at Nebel forbliver i landzone og dermed ikke inddrages til byvækst.

Arealet grænser mod syd op til en landskabsfredning fra 1983. Fredningen omkring Nørrestrand blev vedtaget af Fredningsnævnet for Vejle amts nordlige fredningskreds den 15. januar 1978, og stadfæstet og udvidet af Overfredningsnævnet den 16. november 1983.

Fredningen dækker hele Nørrestrand fra Hammerholm i vest til Griffenfeldtsparken i øst. Derudover dækker fredningen arealerne umiddelbart syd for Nordre Strandvej, samt et afgrænset areal nord for Nordre Strandvej.

Fredningsgrænsen følger hovedsageligt eksisterende markveje og matrikelstel tæt omkring fjorden, men i den nordvestlige del af fredningen går grænsen længere mod nord og omfatter matrikel nr. 13l, 14a, 32 Hansted by, Hansted samt en del af matr. nr. 4d Nebel By, Nebel.

Arealudlægget påvirker derfor ikke de væsentlige landskabsudpegninger i de omkringliggende område, da arealudlægget er reduceret så det udelukkende grænser op til udpegningerne. Byggeri i eller omkring byranden kan dog påvirke dallandskabet visuelt, hvorfor byranden generelt skal bearbejdes, så bebyggelse holdes i dæmpede farver, der møder landskabet med en delvis grøn karakter.

3.7 STØRRE GEOLOGISK RAMMEOMRÅDE

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 ved lokalplanlægning 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.

4.2 VÆRDIFULDE KULTURMILJØER

Ved vedtagelse af Tematillæg for Byudvikling">Byudvikling Byudvikling">udpeges et nyt værdifuldt kulturmiljø for Nebel.

Der findes i Nebel flere lignende gårdmiljøer med udpegede bygninger, der har enten høj (SAVE 3) eller middel (SAVE 4-6) bevaringsværdi.

Nebel udpeges som et værdifuldt kulturmiljø i tematillægget, da landsbyen fremstår strukturelt velbevaret. Der er ikke sket en større udvidelse af landsbyen siden udskiftningen, hvorfor kulturmiljøet fremstår velafgrænset. Selvom enkelte bygninger i landsbyen adskiller sig arkitektonisk fra de oprindelige hovedgårdstrukturer og den klassiske landsbybyggeskik, så er det samlede bebyggelsesmønster, vejstruktur og ankomst velbevaret. Samtidig ses kapellet, kirkegården og stendiger, ved den sydlige ankomst til landsbyen at skabe et historisk knudepunkt i midten af landsbyen, som udgør en væsentlig fortællerværdi for egnen.

4.4. FREDEDE OG BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER

Der er 7 bygninger med høj bevaringsværdi og 19 bygninger med middel bevaringsværdi ift. SAVE. Ved lokalplanlægning skal der tages stilling til om bygningerne skal bevares.

De bevaringsværdige bygninger, som ligger inden for Nebel landsby omfattet af ramme 17BE03, skal i videst muligt omfang, sikres bevaret ved udarbejdelse af bevarende lokalplan.

Ved lokalplanlægning, for de resterende rammer, skal der tages stilling til, hvorvidt bygningerne skal bevares.

4.5 FORTIDSMINDER OG KULTURARVSAREALER

Der ligger 3 beskyttede diger inden for arealet. Digerne skal beskyttes.

5.4 REKREATIVE STIER

Der er udpeget et areal, hvor der skal planlægges for en ny rekreativ sti. Stien går henover det beskyttede vandløb. Nye rekreative stier skal så vidt muligt etableres, så de kommer til at ligge i grønne kiler og ved kysterne, så brugerne kan få en oplevelse af at færdes i naturen.

8.1. KLIMATILPASNING

Det er en national interesse, at kommune- og lokalplaner hænger sammen med risikostyringsplanerne, som er udarbejdet med henblik på at nedbringe de potentielle negative følger af oversvømmelser for menneskers sundhed, miljø, kulturarv og økonomiske aktiviteter og/eller nedbringelse af sandsynligheden for oversvømmelse. I forbindelse med lokalplanlægning af eksisterende og nye byområder skal bygherre redegøre for grundvandsforhold, samt håndtering af hverdagsregn og ekstremt regn ved udarbejdelse af en vandhåndteringsplan. Regnvand skal håndteres uden at gøre skade på bygninger og infrastrukturanlæg i lokalplanen og i op- og nedstrøms liggende områder.

I udviklingsplanen for Nørrestrand er områderne sammenfaldende med naturkorridorer og blå strukturer, der skal tage højde for vandhåndteringen. Områderne, hvor der er risiko for oversvømmelse, bliver udlagt til rekreative formål i rammer for lokalplanlægningen.

Det vurderes derfor, at et udlæg til byudvikling kan være medvirkende til, at håndteringen af overfladevandet kan understøtte naturbeskyttelsesinteresser i området, og også skabe et bedre grundlag for at øge biodiversiteten i hele området.

8.3 STØJBELASTEDE AREALER

En mindre del af arealet mod nordvest langs Gl. Århusvej er støjbelastet. Det begrænser områdets potentielle fremtidige anvendelse. Der kan ikke opføres byggeri med støjfølsom anvendelse inden for støjbelastede arealer, f.eks. boliger, kontor, mv. inddrage arealer til ikke jordbrugsmæssige formål som f.eks. byudvikling og tekniske anlæg.

Den nord-vestligste del af arealet er omfattet af planlægningszone for støj, der kommer fra Gl. Aarhusvej. Det skal derfor kunne sandsynliggøres, at der kan opnås acceptable støjforhold for boliger og friarealer i forhold til trafikstøjen. Det vurderes, at der kan opnås et acceptabelt støjniveau ved f.eks. at trække byggeriet tilbage fra Gl. Aarhusvej, placere byggeriet så det fungerer som støjskærm, som det er beskrevet i lokalplan 2016-14 eller bearbejde terrænet så det fungerer skærmende. Der vil derfor i forbindelse med lokalplanlægningen blive stillet vilkår om de nødvendige afbødende foranstaltninger i forhold til støj.

Rammer

I Tematilæg for Byudvikling">Byudvikling til kommuneplan 2021-33, udlægges en kommuneplanramme for Nebel landsby 17BE03 og en rekreativ ramme 17RE04, som omgrænser Nebel - dog med undtagelse af den sydlige del, som er beskyttet af en landskabsfredning fra 1983.

Den rekreative ramme skal danne en bufferzone mellem Nebel landsby og kommuneplanrammerne til boligformål ved Nørrestrand, så landsbymiljøet ikke opluges af bymæssige bebyggelse. Både Nebel landsby og den tilstødende rekreative ramme skal forblive i landzone.

Kommuneplanramme 17BE03

Generelle anvendelsesbestemmelser:

Områdets anvendelse fastlægges til landsbybebyggelse herunder lettere erhverv, boligformål i form af åben-lav boliger og tæt-lav boliger med tilhørende kollektive anlæg. Inden for rammen kan der etableres åben-lav boligbebyggelse som fremherskende typologi, men der er også mulighed for enkelte tæt-lav boliger.

Specifikke anvendelsesbestemmelser:

Maksimal bebyggelsesprocent er 30 for den enkelte grund. Bebyggelsesprocenten for arealer til rækkehuse, må dog være 40 for den enkelte grund.

Bebyggelsens omfang og udformning:

Landsbyen skal fortsat have landsbykarakter og adskille sig fra byområder. I planlægningen og byggesagsbehandlingen skal der tages hensyn til landsbymiljøet, herunder de bevaringsværdige strukturer, bebyggelsesmæssige kvaliteter og særlige landskabstræk. Kirker samt siloer, skorstene og lignende anlæg, der er nødvendig for landbrugs- og erhvervsmæssig drift og som i øvrigt kan tilpasses i landsbyen, kan være højere end 8,5 m.

Miljøforhold:

Det skal vurderes, om der er behov for afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse, når der lokalplanlægges for byudvikling, særlige

tekniske anlæg eller ændret anvendelse mv. inden for rammen.

Inden for rammeområdet, er der placeret et husdyrbrug. Det er en afgørende forudsætning for lokalplanlægning af arealet, at husdyrbruget ophører inden planen gennemføres, idet kommunen ikke må lokalplanlægge for boliger, som kan blive påvirket med generende lugt. Alternativt skal lokalplanen indeholde et specifikt delområde, som udlægger ejendommen, hvor husdyrbruget er placeret, til fortsat anvendelse til jordbrugserhverv.

Uddybende beskrivelse af infrastruktur:

Der skal reserveres plads til etablering af regnvandsbassiner til rensning og forsinkelse af hverdagsregn, før det udledes til recipient eller tilsluttes eksisterende kloak.

Uddybende beskrivelse af zoneforhold:

Rammen fastholdes i landzone, så landsbyen Nebel, med tilstødende jorde, bevarer sin landsbykarakter.

Øvrige forhold:

De bevaringsværdige bygninger, som er omfattet af rammen for Nebel landsby, skal i videst muligt omfang, sikres bevaret ved udarbejdelse af bevarende lokalplan.

Kommuneplanramme 17RE04

Generelle anvendelsesbestemmelser:

Områdets anvendelse fastlægges til grønt område, landområde, naturområde og nærrekreative arealer. Området kan anvendes til håndtering af regnvand. Området skal friholdes for bygningsanlæg.

Bebyggelsens omfang og udformning:

Området skal friholdes for bebyggelse. Der kan inden for området dog etableres mindre anlæg til områdets drift eller rekreative formål, herunder borde, bænke og andre mindre faciliteter til rekreative formål.

Miljøforhold:

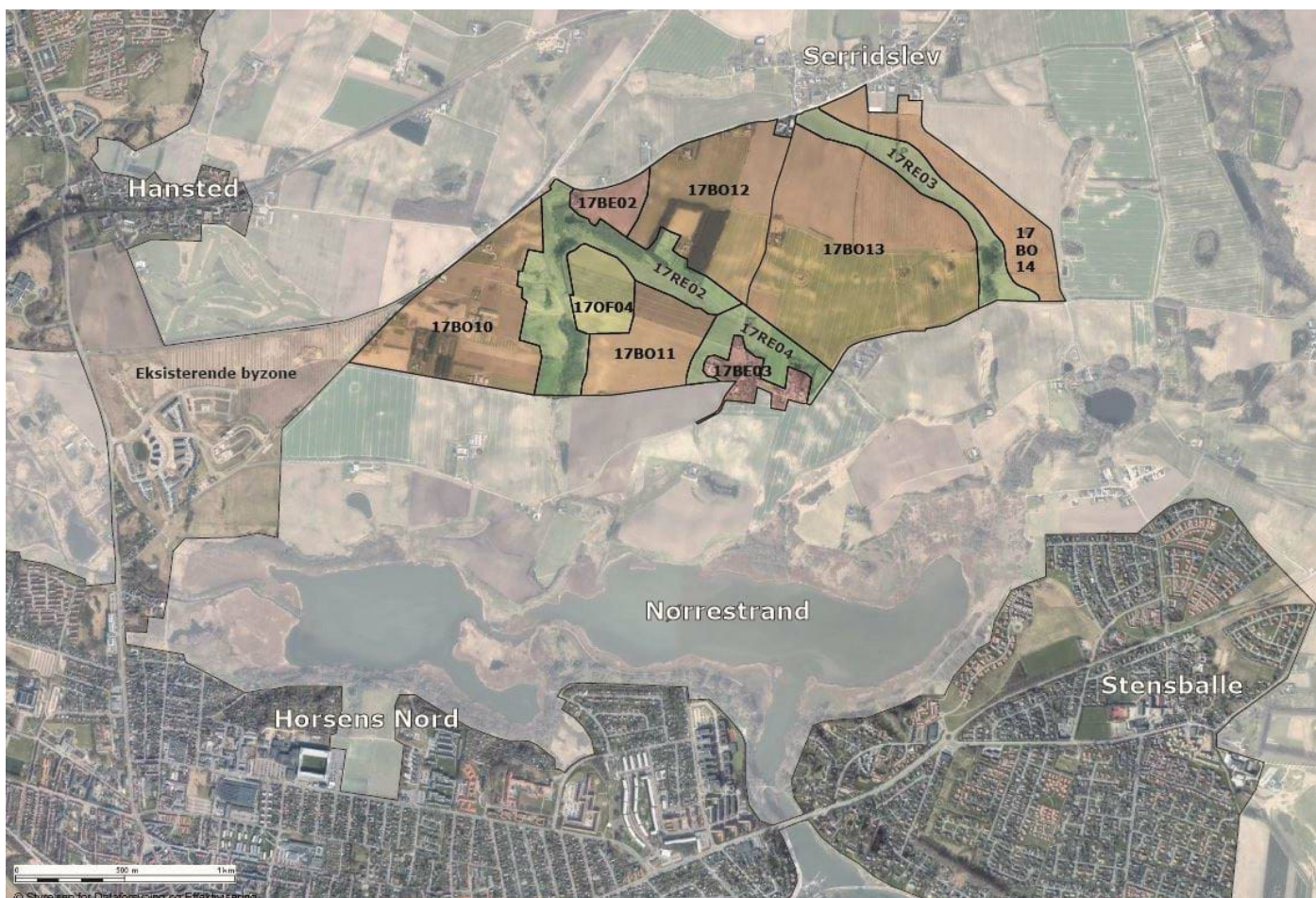
Det skal vurderes, om der er behov for afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse, når der lokalplanlægges for byudvikling, særlige tekniske anlæg eller ændret anvendelse mv. inden for rammen.

Uddybende beskrivelse af zoneforhold:

Rammen fastholdes i landzone, så landsbyen Nebel, med tilstødende jorde, bevarer sin landsbykarakter.

Øvrige forhold:

Området fastholdes som bynært naturområde. Der skal ved lokalplanlægning sikres arealer til håndtering af regnvand, samt indsigtsskiler til Horsens by.



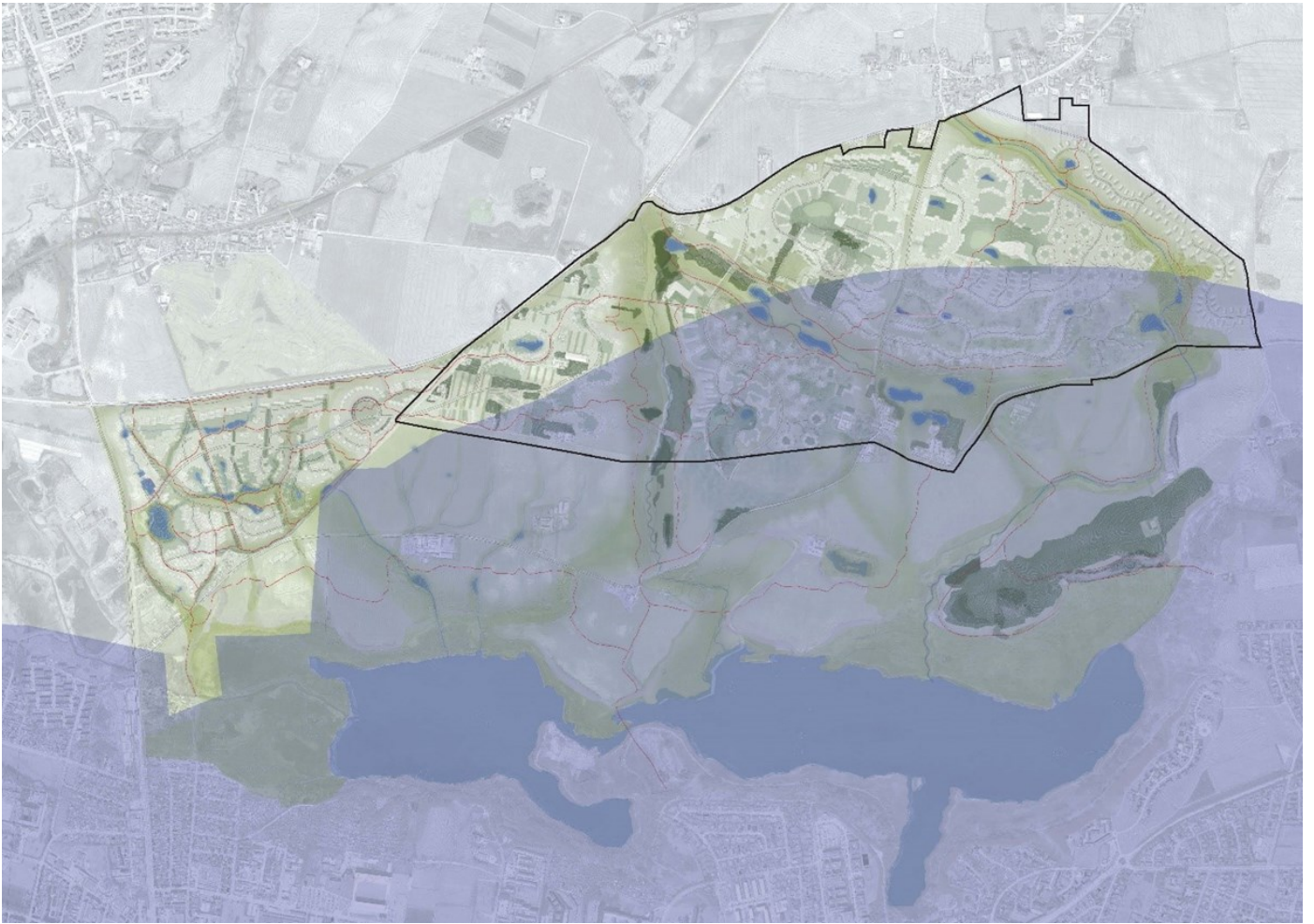
Kort over samlede vedtagne kommuneplanrammer i Tematillæg for byudvikling.



Kommuneplanramme 17BE03.



Kommuneplanramme 17RE04.



Kystnærhedszone.



Lavbundsarealer og økologiske forbindelser.



Større sammenhængende landskaber og bevaringsværdigt landskab.



Udpegning af værdifuldt kulturmiljø.

SPILDEVANDSPLANEN

Nebel by er omfattet af Horsens Kommunes gældende spildevandsplan som kloakopland A783.

Kloakoplandet er planlagt spildevandskloakeret. På sigt skal ejendomme inden for kloakopland A783 derfor kloakeres. Spildevand skal tilsluttes kloak og ledes til rensning på Horsens Renseanlæg. Regn- og overfladevand skal håndteres på egen grund.

Det er vigtigt, at man er opmærksom på at nedsivning af regnvand fra metaltage kan medføre en lokal jordforurening omkring det sted hvor nedsivningen sker. Derfor stilles der vilkår i en tilladelse om at der skal tages prøver af jorden, og hvis kriterierne for indholdet af metaller er overskredet, skal jorden bortskaffes efter gældende retningslinjer.

Som udgangspunkt kan tagvandet ikke ledes til kloak. Det skal søges dispensation ved SAMN Forsyning - kapaciteten bliver i den forbindelse vurderet.

GRUNDVAND

Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger uden for vandværksopland og uden for område med særlige drikkevandsinteresser. Lokalplanen vurderes ikke at medføre en væsentlig risiko for negativ påvirkning af drikkevandsinteresser.

AFFALD

Renovation

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

SKOLE- OG DAGINSTITUTION

Nebel er omfattet af skole- og daginstitutionstilbud i Stensballedistriktet.

Af befolkningsprognose fremgår det, at der inden for nærmeste fremtiden vil komme kapacitetsudfordringer vedrørende udbud af skole- og dagtilbud i Egebjerg, som dele af udviklingsplanen i dag hører til. Planlægningen for Nørrestrand understøtter at der kan ske en udvidelse af kapaciteten i bydelen Nørrestrand. Bydelen Nørrestrand skal på sigt have sit eget skoledistrikt.

FORSYNING

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

Varmeforsyning

Varmeforsyningen afgøres af varmeprojektforslag i henhold til varmforsyningsloven.

Vandforsyning

Området vandforsynes fra Horsens Vand.

POLITIKKER OG STRATEGIER

Rum for mennesker - Arkitekturpolitik

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

Arkitekturpolitikken skal ses som et dialog-skabende værktøj, der kan bruges til at fremme en bred række af projekter, være med til at styrke dialogen mellem bygherrer, rådgivere, arkitekter og de ansatte ved Horsens Kommune fra start til slut. Arkitekturpolitikken hedder "Rum for Mennesker", da god arkitektur for os handler om, hvordan vi bygger og anlægger de fysiske rum, hvor vi bor, lever og færdes. De gode rum er med til at skabe sociale rum, hvor mennesker mødes og skaber nye relationer i deres færden igennem det gode liv.

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

Styrk hele Horsens

Tidligt i processen med udarbejdelse af lokalplanen inviterede kommunen Nebels borgere til et møde, der dels havde til formål at ridse baggrunden for beslutningen om udarbejdelse af en bevarende lokalplan op og dels forklare, hvad lokalplanlægning kan og hvad den aktuelle lokalplan kommer til at betyde. Det kan ikke undgås, at en bevarende lokalplan vil være begrænsende i forhold til den bevaringsværdige bebyggelses udseende og vedligeholdelse. Omvendt kan lokalplanen sikre udvidede anvendelsesmuligheder og give mulighed for en udvikling til eksempelvis ny bebyggelse, som ikke i dag er mulig efter planlovens landzonebestemmelser. Det aftaltes på mødet, at borgerne igen får en invitation til dialog og mulighed for at stille opklarende spørgsmål når lokalplanforslaget sendes i offentlig høring.

Lokalplanens hovedformål er bevaring af Nebels eksisterende og bevaringsværdige bygningsmasse for at understøtte landsbyens udpegnings som kulturmiljø. Derudover at bevare landsbyens karakteristika, herunder gadeforløb, som netop er defineret af bebyggelsen. Derudover sikrer lokalplanen bevarelse af anlæg og beplantning herunder stendigerne og de mange gamle og store træer samt i øvrigt afgrænsende beplantninger.

Ny bebyggelse og erstatningsbyggeri skal opføres i respekt for og tilpasses ovenstående, så 'fremmede' bygningstypologier og -skalaer, konstruktioner og ikke mindst materialer undgås. Derved kan Nebel bedst fastholde sin værdi som bevaringsværdigt kulturmiljø.

Vær en god nabo

Det er vigtigt at der tænkes i helheder når der bygges nyt og eller eksisterende byggeri ombygges, tilbygges eller vedligeholdes. Byggeri giver mere værdi hvis det tilpasses omgivelserne til glæde for den enkelte ejer men også for naboen.

Lokalplanen sikrer gennem sine bestemmelser for både bevaring, men også for nybyggeri, at landsbymiljøet fastholdes og også fremadrettet er attraktivt. Der gives mulighed for at der kan etableres fælles faciliteter både inden- og udendørs.

Byg til hverdagslivet

Nebel rummer allerede og i sig selv mange af de kriterier, der skal til for at skabe kvalitet i hverdagen. Her er udsigt til gademiljøer, grønne rum og landskaber. Bebyggelsen skaber gode udendørs opholdsrum dels for dem, som bor i / på de respektive ejendomme, men også til glæde for øvrige indbyggere og alle der passerer igennem Nebel.

Lokalplanen sikrer bevarelse af bestående byggerier og ny bebyggelse. Det er vigtigt at der anvendes byggemetoder og bygningsmaterialer, der i sig selv udgør en kvalitet men også æstetisk udgør en visuel kvalitet.

Bevaring af bebyggelse og anvendelse af kvalitetsmaterialer og byggemetoder er man med til at klimabelaste mindre - ting holder længere og bliver, ved almindelig og ofte minimal vedligeholdelse smukkere som i årene går.

[Link til arkitekturpolitik](#)



Biodiversitetsstrategi

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

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

Lokalplanens forhold til Biodiversitetsstrategien

Bevarer planen eksisterende beplantning?

Lokalplanen, som er en bevarende lokalplan, udpeger både store enkeltstående træer og træbevoksninger samt vigtige læhegn, som skal bevares eller erstattes såfremt beplantningen går ud. Reetablering af udgæet beplantning skal bestå af samme arter og sorter som de skal erstatte og / eller af naturligt hjemmehørende arter.

Kirkegården der rummer mange store gamle træer samt Nebels karakteristiske stendiger er sikret bevarelse gennem både

naturbeskyttelsesloven og museumsloven.

Både de eksisterende træ- og læbeplantninger samt kirkegård og stendiger udgør potentielle levesteder for et varieret liv af flora og fauna.

Lokalplanen udlægger ikke fælles grønne friarealer - landsbyen består af typisk af traditionel landhuse og -ejendomme, der oftest udgør bolig og udearealer for de enkelte beboere.

Lokalplanen planlægger ikke for regnvandshåndtering - regnvand skal håndteres på egen grund.

[Link til Biodiversitetsstrategien](#)

Klimaplanen

Lokalplanen, som er en bevarende lokalplan, lægger i høj grad op til at eksisterende byggeri skal blive stående - renoveres, bevares og genanvendes til samme formål som byggeriet var skabt til og / eller til nye formål / aktiviteter inden for de bestående fysiske rammer. Bygningsværdier bevares dermed og bekostelig energi og ressourcer til eksempelvis nedrivning, bortskaffelse af materialer samt produktion af nye materialer sparer klimaet for den belastning.

Lokalplanen inddrager kun i meget begrænset omfang nyt areal til bebyggelse og arealanvendelse vil i kraft af planens bevarende karakter være uændret.

[Link Klimaplanen](#)

VANDPLANER, NATURA 2000 OG BILAG IV ARTER

Vandområde- & Natura 2000 planer

Lov om vandplanlægning

Jævnfør lov om vandplanlægning, fastlægger miljø- og fødevareministeren miljømål for vandområdedistrikternes enkelte overfladevandområder og grundvandsforekomster gennem vandområdeplaner. For alle vandforekomster er miljømålet 'god tilstand' og for kunstige og stærkt modificerede overfladevandområder er miljømålet et godt økologisk potentiale og en god kemisk tilstand.

Samtidig skal forringelse af tilstanden af alle overfladevandområder og af alle grundvandsforekomster forebygges, og balancen mellem indvinding og grundvandsdannelse sikres. Der er ikke noget i lokalplanens indhold, som er til hinder for, at vandområdeplanens miljømål for grundvandsforekomster og overfladevandsområder kan opnås.

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

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

Her skal der, under hensyn til bevaringsmålsætningen for området, indgå en vurdering af forslaget'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

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

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

Vandplaner:

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

Natura 2000 og bilag IV arter

Natura 2000

Lokalplanområdet ligger ca. 4,5 km fra nærmeste Natura 2000 område, som er Natura 2000 område nr. 56 (Habitatområde H52, Horsens Fjord, havet øst for og Endelave og fuglebeskyttelsesområde F36, Horsens Fjord og Endelave).

Udpegningsgrundlaget for området fremgår af Miljøstyrelsens hjemmeside:

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

Alene på baggrund af den store afstand til det internationale naturbeskyttelsesområde og projektets beskedne omfang er det Horsens Kommunes vurdering, at det kan udelukkes, at projektet kan skade arter eller naturtyper, som udgør udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området. Der er vedtaget en Natura 2000-plan for det internationale naturbeskyttelsesområde og projektet vurderes at være foreneligt med planens bevaringsmålsætninger.

Bilag IV-arter

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

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

Lokalplansområdet er hhv. haver og dyrkede marker. Ældre bevaringsværdige bygninger vil blive bevaret.

De dele af lokalplanområdet, hvor der sker nybyggeri, er i dag dyrkede marker.

Disse arealer vurderes ikke at have nogen værdi som yngle- eller rasteområde for nogen af bilag IV-arterne.

KYSTNÆRHEDSZONE

Kystnære dele af landzone

Planlovens § 16, stk. 4, stiller krav til redegørelsen til lokalplanforslag, som muliggør anlæg i kystnærhedszonen eller inddrager nye arealer i den kystnære dele af byzonen. Der skal i lokalplanens redegørelse oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelser, og der skal ved bygningshøjder over 8,5 m anføres en begrundelse for den større højde. Herudover skal redegørelsen omfatte eventuelle andre forhold, der er væsentlige for varetagelsen af natur- og friluftsmæssige interesser.

Efter Planlovens § 5 b må der kun planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

Nebel ligger i kystnærhedszonen. Udviklingsmulighederne i Nebel bliver med bestemmelserne i lokalplanen begrænsede og vil ikke påvirke kystlandskabet.

Se planlægningsmæssig redegørelse for kystnær placering af byudvikling, Nørrestrand under [retningslinjer for byudvikling og kystnærhedszone](#).



Hvid markering- Arealet der inddrages til byudvikling. Gul markering - Kystnærhedszone.

JORD

Jordhåndtering

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

Jordforurening

Lokalplanområdet er ikke kortlagt efter jordforureningsloven. Såfremt der under bygge- eller jordarbejdet på et areal, der ikke er kortlagt, konstateres en forurening af jorden, skal arbejdet standses og kommunen skal underrettes. Tilsvarende gælder på et kortlagt areal, såfremt den konstaterede forurening ikke er beskrevet i kortlægningen.

Det er vigtigt, at man er opmærksom på at nedsivning af regnvand fra metaltage kan medføre en lokal jordforurening omkring det sted hvor nedsivningen sker. Derfor stilles der vilkår i en tilladelse om at der skal tages prøver af jorden, og hvis kriterierne for indholdet af metaller er overskredet, skal jorden bortskaffes efter gældende retningslinjer.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Tilladelser og godkendelser af husdyrbrug

Et eksisterende husdyrbrug inden for lokalplanafgrænsningen begrænser muligheden for at planlægge for nye områder til boliger, kontorer mv., hvis den beregnede lugtudbredelse fra husdyrbruget rækker ind i det område man ønsker at planlægge for. Kravet fremgår af planlovens § 15b, hvoraf det fremgår at en lokalplan kun må udlægge arealer, der er belastet af lugt fra husdyrbrug til boliger, institutioner, kontorer, rekreative formål m.v., hvis lokalplanen med bestemmelser om bebyggelsens højde og placering kan sikre den fremtidige anvendelse mod en sådan forurening. Placeringen af boligerne har derfor betydning.

Husdyrbruget afgiver lugt. Det er i 2020 beregnet at lugtgenafstanden i forhold til enkeltliggende boliger uden landbrugspligt er ca. 123 meter, for samlet bebyggelse 220 meter og for byzone 322 meter. Ved huludfyldelse med flere boliger vil der komme flere boliger i den samlede bebyggelse og dermed potentielt flere boliger inden for et område med generende lugt.

Herunder er lugtudbredelsen vist i forhold til samlet bebyggelse (230 meter). Der er tale om en vejledende afstand da lugtudbredelsen ikke er cirkulær, idet det oftest blæser fra vest.



Der er i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen foretaget nye lugtberegninger, der konkluderer at lokalplanen ikke kan give mulighed for at udstykke og / eller etablere nye boliger, institutioner, kontorer, rekreative formål m.v. inden for en afstand af 229,6 meter fra husdyrbruget. Lokalplanlægningen begrænser derfor ikke husdyrbrugets fortsatte drift.

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).

Fortidsminder og Museumslov

Placeret midt i Nebel ligger kirkegården med kapellet fra 1862 tilhørende den tidligere Nebel Kirke, som i 1878 styrtede sammen og efterfølgende nedrevet og fjernet. Kapel og kirkegård er beskyttet efter bilag til museumslovens § 29 e, kap. 1. Fortidsminderne er beskyttet jf. Naturbeskyttelseslovens § 18 og Museumslovens §§ 29e og 29f. Fortidsminderne afkaster ikke beskyttelseslinjer og der kræves derfor ikke ansøgning om ophævelse eller dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjer.

Der er i lokalplanområdet risiko for at påtræffe skjulte, jordfaste fortidsminder ved jordarbejde. Museet anbefaler, at der forud for jordarbejde rettes henvendelse til museet med henblik på at afklare, om det er nødvendigt at foretage en forundersøgelse efter museumslovens § 25-27 for at give en udtalelse om væsentlige fortidsminder på arealet, hvor der foretages jordarbejde. Ved at få foretaget en forundersøgelse, kan man på forhånd få afklaret, om der er fortidsminder på arealet.

Beskyttede jord- og stendiger

Beskyttede sten- og jorddiger i Nebel inden for lokalplansafgrænsningen.

Der er flere beskyttede stendiger i Nebel. Der er stendiger beskyttet af museumslovens § 29a og stendiger beskyttet af Lov om Folkekirkens Bygninger. Ved vedtagelse af lokalplanen fastholdes Nebel i landzone. Digerne vil derfor fortsat være beskyttede af Museumslovens §29a og Lov om Folkekirkens Bygninger, efter lokalplanens vedtagelse.

For alle de beskyttede diger gælder det, at de ikke må tilstandsændres foruden en dispensation. Herunder gælder bl.a. brug af gasbrænder, højtryksspuling sprøjtning med bekæmpelsesmiddel og gødskning af digerne. Man må ikke fjerne sten fra digerne eller grave så tæt på digerne at de skrider ud.

For yderligere information læs vejledningen fra Slots- og Kulturstyrelsen til beskyttede sten- og jorddiger hér:

https://slks.dk/fileadmin/user_upload/0_SLKS/Fotos/Fortidsminder_Diger/Sten_jorddiger/digevejledning.pdf

De beskyttede diger

- Længs indfaldsvejen til Nebel fra vest forløber et langt, velbevaret og flot stendige, der afgrænser vejen fra marken på matr. nr. 4d, Nebel By, Nebel. Stendiget stiger i højde mod øst i takt med øget terrænforskel mellem vej og mark. Stendiget er markeret på gældende 4- cm kort og er

beskyttet af museumslovens § 29a.

- Kirkegården på matr. nr. 18, Nebel By, Nebel, er omkranset af et stendige oppe i niveau med kirkegården. Stendiget er ca. 1 m højt og fremstår velbevaret. I den sydøstlige del af stendiget er en udgang mod syd. I den nordvestlige del af kirkegården er der ikke et stendige men en mur fra bygningen på matriklen vest for. Stendiget der omkranser kirkegården er beskyttet af Lov om Folkekirkens Bygninger jf. digebekendtgørelsen §1, stk. 2. nr. 2.
- Langs kirkegårdens matr. nr. 18, Nebel By, Nebel ud mod landsbygaden mod nord, er endnu et velbevaret stendige af ca. 1 meters højde. Dette stendige ligger i niveau med landsbygaden og er beskyttet af museumslovens §29a. Stendiget fortsætter et par meter rundt om matriklens nordøstlige hjørne.
- Langs landsbygaden ved matr. nr. 9d, Nebel By, Nebel er et ca. 30 cm højt stendige beskyttet af museumslovens § 29a. Stendiget er beskyttet, da der er tale om et ældre stendige på haveareal, der afgrænser haven mod landsbygaden jf. undtagelsen fra digebekendtgørelsen §1. stk. 2. nr. 3 i digebekendtgørelsens § 1. stk. 3.

Der findes yderligere stendiger i Nebel, der er beliggende inden for ejendommenes haver, uden at være afgrænsende til landsbygaden. Disse stendiger er undtaget beskyttelsen jf. digebekendtgørelsen § 1. stk. 2. nr. 3. Grundet digernes kulturhistoriske, biologiske og landskabelige værdi, vil Horsens Kommune henstille til, at disse stendiger uagtet deres beskyttelsesstatus, søges bevaret jf. Lokalplanens § 10.1.

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.

KLIMATILPASNING

Klimatilpasning

Nedbør i forhold til klima samt oversvømmelsesrisiko

Hovedstrømningslinjer skal opretholdes.

Der er en lavning, på ca. 400 m³. Lavningsvolumen skal opretholdes og såfremt at lavninger planeres ud skal der etableres erstatningslavning med tilsvarende bruttovolumen og placering så lavningen opsamler tilsvarende mængde regnvand som volumen der fjernes.

Vandstigninger i forhold til klima samt oversvømmelsesrisiko

Lokalplanområdet ligger tæt på Vær Bæk, men er ikke i risiko for oversvømmelser derfra.

Screeningskort indikerer at grundvandsstanden er 1 til 2 meter under terræn.

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

Afgørelse og begrundelse

Horsens Kommune har 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.

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

- Udledning til vandmiljøet (søer og vandløb)

- Landbrugsområde
- Nye arealer til byudvikling inddrages, herunder arealforbrug
- Større sammenhængende landskaber
- Nedbør i forhold til klima samt oversvømmelsesrisiko

2. faglig begrundelse i forhold til hovedhensyn

Udledning til vandmiljøet

Nebel er planlagt spildevandskloakeret. Byen skal derfor på et tidspunkt kloakeres. Spildevand skal ledes til rensning på Horsens rensesanlæg og regn- og overfladevand skal håndteres på egen grund.

Ved byggemodning af den del af matr.nr. 6a Nebel By, Nebel der inddrages i denne lokalplan, er det vigtigt at være opmærksom på at dette område skal spildevandskloakeres og regnvand skal håndteres på egen grund.

Landbrugsområde

Lokalplanen fastholder området i landzone og planen giver mulighed for etablering af nye boliger som delvis huludfyldning.

Inden for den viste lokalplanafgrænsning er der registreret et erhvervs-mæssigt husdyrbrug (svin), som har en nyere tilladelse til husdyrproduktion. Kommunen har ikke kendskab til at produktionen ophører. Der skal derfor tages stilling til dette i forbindelse med lokalplanen.

1. Svineproduktionen afgiver lugt. Det er i 2020 beregnet at lugtgeneafstanden i forhold til enkeltliggende boliger uden landbrugspligt er ca. 123 meter, for samlet bebyggelse 220 meter og for byzone 322 meter. Ved huludfyldelse med flere boliger vil der komme flere boliger i den samlede bebyggelse og dermed potentielt flere boliger inden for et område med generende lugt.
2. Det eksisterende husdyrbrug kan begrænse kommunens mulighed for at planlægge for nye områder til boliger, kontorer mv., hvis den beregnede lugtudbredelse fra husdyrbruget rækker ind i det område man ønsker at planlægge for. Kravet fremgår af planlovens § 15b, hvoraf det fremgår at en lokalplan må kun udlægge arealer, der er belastet af lugt fra husdyrbrug til boliger, institutioner, kontorer, rekreative formål m.v., hvis lokalplanen med bestemmelser om bebyggelsens højde og placering kan sikre den fremtidige anvendelse mod en sådan forurening. Placeringen af boligerne har derfor betydning.
3. Det vurderes at gyllebeholderen på anlægget ejendommen Nordre Strandvej 63 er i brug (registreret under Nordre Strandvej 60), der skal dog ikke regnes lugt fra denne, men der skal kunne køres til den, og når beholderen omrøres vil der kunne opstå generende lugt.
4. Det eksisterende husdyrbrug kan blive begrænset i sine eventuelle udvidelsesmuligheder, hvis området bliver registreret som fremtidig byzoneområde. Kravet fremgår af husdyrbruglovens § 6 stk. 1 jf. § 31 i husdyrgodkendelsesbekendtgørelsen, og gælder for eksisterende eller ifølge kommuneplanens rammedel fremtidigt byzone- eller sommerhusområde. Det er udpegningen som byzone, og ikke anvendelsen af byzoneområdet, som har betydning for beskyttelsesniveauet, og der er ikke mulighed for at se bort fra beskyttelsen. Hvis området udlægges som et område i landzone kan dette også medføre begrænsninger for husdyrbruget, så hvis der lokalplanlægges for boligformål, blandet bolig- og erhvervsformål eller til offentlige formål med henblik på beboelse, institutioner, rekreative formål og lign (husdyrbruglovens § 6 stk. 2).

Herunder ses ejendomme uden landbrugspligt, hvide felter



Det fremgår at der er 9 ejendomme uden landbrugspligt (dvs. der er en samlet bebyggelse i husdyrbruglovens forståelse) og 7 med landbrugspligt. Ejendomme uden landbrugspligt er ikke omfattet af husdyrbruglovens beskyttelsesniveau

Herunder er lugtudbredelsen vist i forhold til samlet bebyggelse (230 meter)

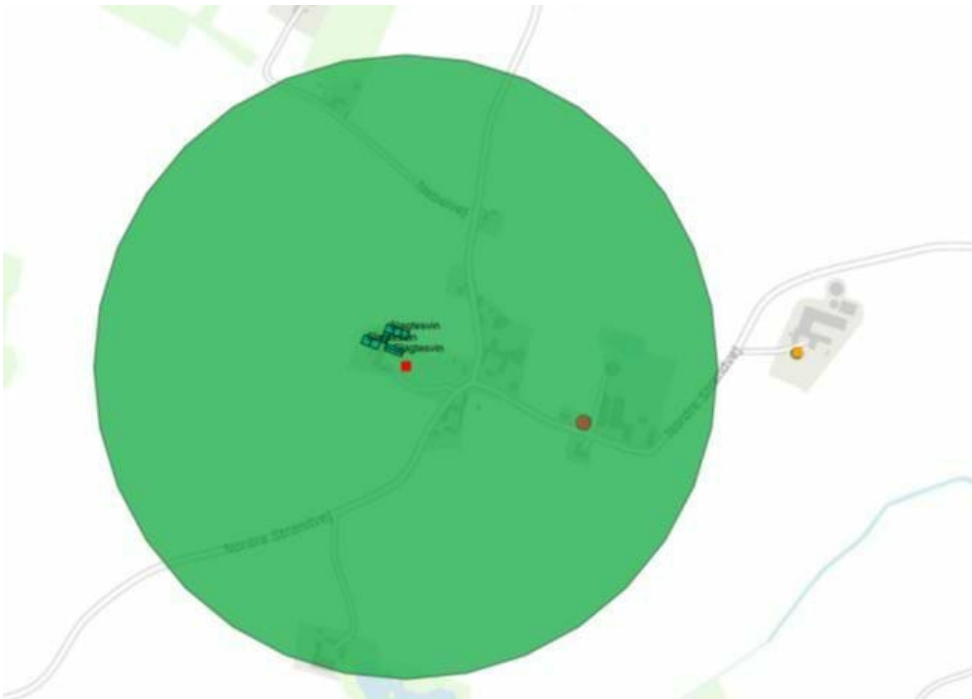
Bemærk der er tale om en vejledende afstand, idet der ikke er foretaget en ny beregning, og da lugtudbredelsen ikke er cirkulær, idet det oftest blæser fra vest.

Herunder er lugtudbredelsen vist i forhold til samlet bebyggelse (230 meter)

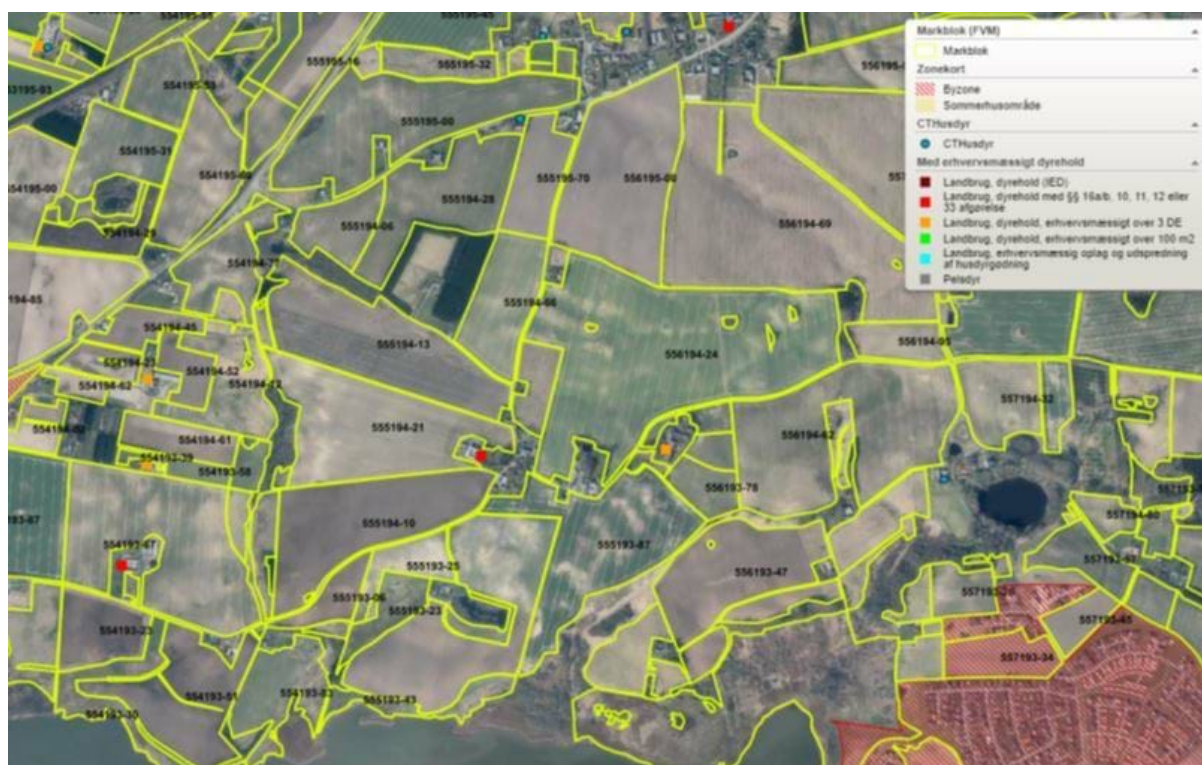


Bemærk der er tale om en vejledende afstand, idet der ikke er foretaget en ny beregning, og da lugtudbredelsen ikke er cirkulær, idet det oftes blæser fra vest.

Herunder er lugtudbredelsen vist i forhold til byzone (322 meter)



Området ligger uden for kommuneplanens udpegninger som områder til store husdyrbrug og uden for særligt værdifulde landbrugsarealer, og dermed skal dette ikke iagttages. Som det fremgår herunder indgår størstedelen af arealerne i området i dag i landbrugsmæssig drift, herunder også arealer tæt på beboelserne.



Nye arealer til byudvikling inddrages, herunder arealforbrug

Der udlægges i lokalplanen et begrænset areal med mulighed for opførelse af nye boliger, som enten åben-lav eller tæt-lav.

Bestemmelser i lokalplanen vil regulere omfanget af blandt andet udstykningsmulighederne og bebyggelsens omfang, placering og udseende m.v.

Større sammenhængende landskaber

En del af lokalplanområdet er udpeget som større sammenhængende landskab.

Inden for de udpegede større sammenhængende landskaber med særlige udsigter, skal der tages særligt hensyn til markante udsigter og kig i landskabet ved etablering af bebyggelse, vejanlæg, tekniske anlæg og lignende, så de ikke forringer oplevelsesværdien.

Lokalplanen er en bevarende lokalplan der som udgangspunkt har til formål at bevare de eksisterende forhold. De udviklingsmuligheder lokalplanen giver skal tage de nødvendige hensyn til udpegningen, herunder bygningstypologi, placering, bygningshøjder, materiale- og farvevalg.

Nedbør i forhold til klima samt oversvømmelsesrisiko

Hovedstrømningslinjer skal opretholdes.

Der er en lavning, på ca. 400 m³. Lavnings-volumen skal opretholdes og såfremt at lavninger planeres ud skal der etableres erstatnings-lavning med tilsvarende bruttovolumen og placering så lavningen opsamler tilsvarende mængde regnvand som volumen der fjernes.

Forvaltningsmæssig afgørelse:

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

HØRING

Lokalplanen har været i høring i 8 uger i perioden fra den 12. oktober 2023 til den 7. december 2023.

BEHANDLING AF BEMÆRKNINGER

De indkomne høringsvar fra borgerne i Nebel gav ikke som sådan anledning til konkrete ændringer i lokalplanens bestemmelser. Alligevel har nebelborgernes bemærkninger og kommentarer givet anledning til et supplerende afsnit i lokalplanens redegørelse, som kort ridser landsbyens status og fremtidige muligheder op. Høringssvarene har også afstedkommet at lokalplanens titel ændres til Lokalplan 404 - Lokalplan, Nebel, Horsens.

KLAGEVEJLEDNING

Plan- og Vejudvalget har vedtaget lokalplan 404

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

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

Hvis du ønsker at klage over afgørelsen, skal du klage til Planklagenævnet.

Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsens tidspunkt.

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

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

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

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Horsens Kommune, Plan og By, Chr M Østergaards Vej 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 10.10.2023

Forslaget er offentlig bekendtgjort 12.10.2023

Lokalplanen er endelig godkendt i Plan- og Vejudvalget den 07.05.2024

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort 08.05.2024

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.