



Lokalplan 449

Boliger, Egebjerggårdsvej-
Egebjerggård-Egebjerg

FORSLAG

Horsens Kommune

BAGGRUND & FORMÅL

Hvad er en lokalplan?

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

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

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

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



Aktuelt ortofoto med lokalplanens afgrænsning

Lokalplanens formål

Formål

Formålet med planlægningen er at skabe mulighed for udstykning til boligformål som åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse i den nordligste del af Egebjerg.

Planlægningen skal være med til at sikre en attraktiv udstykning til boligformål i en blanding af parcelhuse og andre boligtyper som seniorbofællesskab, seniorboliger eller rækkehuse, der skaber sammenhæng til områdets natur og landskabelige potentialer.

Planlægningen er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur og rammer for byudvikling, der udlægger området til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse, samt til offentlige formål. Arealet har været udlagt som perspektivområde i kommuneplanen 2021-33 og fremgik ligeledes af både planstrategi 2019 og 2023.

Lokalplanen understøtter Horsens Kommunes mål om at sikre attraktive boliger for alle indkomstgrupper, familieformer og livsfaser; og at kommunen er mere aktiv i forhold til at finde nye bosætningsmuligheder i oplandet jf. Plan- og Vejudvalgets arbejdsgrundlag.

Planlægningen kræver reduktion af eller dispensation fra den nuværende skovbyggelinje. Dette er beskrevet nærmere under Tilladelser fra andre myndigheder.

Baggrund

Baggrunden for planlægningen er et ønske om at danne grundlag for et udbud af et kommunalt areal til boligformål i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

Planlægningen er sidste etape af Egebjerggårdsvej, og den fremtidige boligbebyggelse udlægges i harmonisk forlængelse af eksisterende boligområde mod syd og definerer mod nord overgangen fra by til det åbne land.

Lokalplanen er en rammelokalplan for så vidt angår anvendelse til tæt-lav boligbebyggelse til boligformål og offentlige formål ved bevaring/transformation af den trelængede Egebjerggård, samt anvendelse til enten tæt-lav eller åben-lav indenfor delområdets øvrige arealer, herunder eksisterende staldbygning. Det betyder, at der skal udarbejdes en ny byggeretsgivende lokalplan for delområde 2, når der foreligger et konkret forslag til fremtidig anvendelse. Lokalplanen er således kun byggeretsgivende for delområde 1 og 3.

WEBTILGÆNGELIGHED

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

BELIGGENHED & EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet ligger i den nordøstligste del af Egebjerg og omfatter den del af matrikel 16a Egebjerg By, Hansted der er udlagt til boligområde ved kommuneplanramme 32BO16. Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 6 ha, der i dag anvendes til landbrugsmæssig drift.

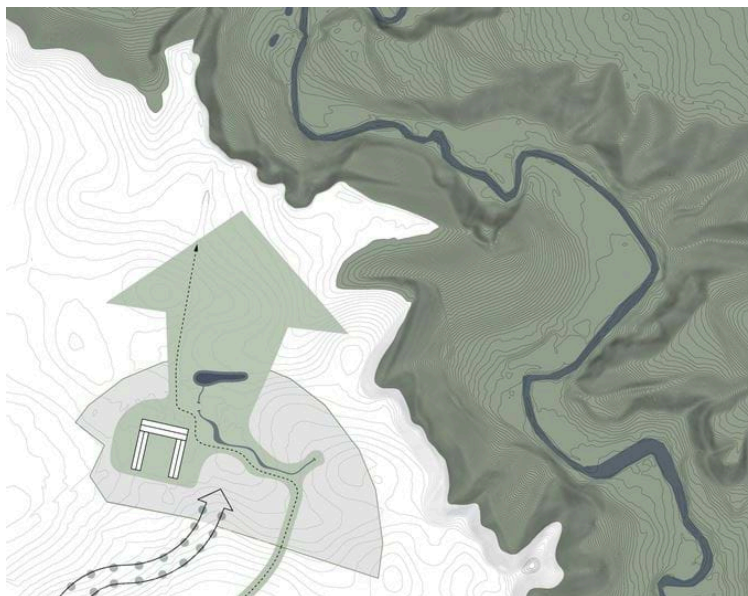
Planområdet grænser mod nord, øst og vest op til det åbne land og arealer udpeget til Grønt Danmarkskort. Området karakteriseres af udsigten til Hansted Skov mod øst, hvor terrænet i umiddelbar nærhed til lokalplanområdet falder drastisk ned mod skoven og Lille Hanstedå. Dette område er udpeget som bevaringsværdigt landskab, økologisk forbindelse og naturbeskyttelsesområde. Skovbyggelinjen omkring Hansted Skov omfatter store dele af lokalplanområdet.

Mod syd grænser planområdet op til eksisterende og planlagt boligbebyggelse langs Egebjerggårdsvej. Egebjerggårdsvej forlænges mod nord ind i nærværende lokalplanområde og udgør således adgangsvejen til området. Planområdet er som nævnt sidste etape på Egebjerggårdsvej og kommer til at danne den nordøstlige afgrænsning af Egebjerg by.

Terrænet indenfor planområdet falder fra sydøst mod nordvest, med et lokalt højdepunkt i kote 57 m.o.h. i områdets sydøstlige hjørne og et lokalt lavpunkt, 52,0 m.o.h. i nærhed til eksisterende gårdbebyggelse.

Inden for planområdet ligger landbrugsejendommen Egebjerggård, der udgøres af et oprindeligt firelænget gårdanlæg fra 1934 og andre tilhørende bebyggelser. Selve gården er vurderet til en middel bevaringsværdi (SAVE 5). Egebjerggård er en af de sidste tilbageværende oprindelige gårde i Egebjerg. Den i dag trelængede gårdbebyggelse opført i røde mursten med trempel, fremstår som en karakteristisk hovedgård og vurderes at være værdifuld for Egebjergs kulturarv.

Omkring gården, og primært syd for, er der flere meget høje og gamle løvtræer, der giver kvalitet og karakter til området, herunder blodbøg, eg og kastanje. Denne bevoksning er både rum- og identitetsskabende for området og ønskes bevaret og sikret gennem planlægningen.



Afgrænsning mellem by og det åbne land

Det kommende boligområde placeres i kanten af byen, hvorfor det er særlig vigtigt at overgangen mellem det bebyggede og det åbne land fremstår nænsom og harmonisk. For at sikre dette arbejdes der bevidst med beplantning, landskabelige elementer og rekreative forbindelser, der skaber en gradvis overgang og samtidig gør naturen let tilgængelig for beboere og brugere af området.



Planområdet set mod syd, med Hansted Skov mod øst og Egebjerg by i baggrunden.



Boliger, Egebjerggårdsvej, Egebjerggård, Egebjerg

Planområdet set mod vest. Tilkoblingen til Egebjerggårdsvej samt eksisterende område til boligbebyggelse ses mod syd. I baggrunden ses Danish Crown samt andre erhvervs- og industribygninger ud til E45.



Eksisterende bebyggelse og bevoksning indenfor lokalplanområdet.



Egebjerggård, eksisterende forhold

LOKALPLANENS INDHOLD

Bebyggelse

Lokalplanen indeholder rammerne for udviklingen af et nyt boligområde i det nordlige Egebjerg. Området udlægges til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse og tæt-lav boligbebyggelse. Det nye boligområde udlægges i harmoni med det omkringliggende landskab og den eksisterende parcelhusstruktur der ligger syd for lokalplanområdet.

For åben-lav boligbebyggelse gælder en række bestemmelser for byggeriets udseende, omfang og udeområder; hvor private haver skal afgrænses af levende hegn. Dette for at sikre, at bebyggelsen fremstår harmonisk både indbyrdes og i relation til omgivelserne.

Ny bebyggelse må opføres i højst 2 etager i op til 8,5 meters højde. For åben-lav boligbebyggelse gælder en maksimal bebyggelsesprocent for den enkelte grund på max. 30%.

Delområde 2 udlægges i indeværende lokalplan til fremtidigt planlægningsområde med anvendelse til boligformål og vil ved senere lokalplanlægning skulle følge indeværende principper og bestemmelser, hvor disse gør sig gældende.

Grønne fællesarealer

En del af boligområdet udlægges som grønne fællesarealer, der bl.a. skal sikre gode rammer for bevægelse i området, ophold og leg, fællesskab samt arealer til håndtering og forsinkelse af regnvand.

Bebyggelsen udlægges med fokus på at skabe gode fysiske og visuelle forbindelser til områdets grønne områder, hvor årstidernes skiften med varierende udtryk kan opleves. De ubebyggede arealer indrettes med klimahensyn, hvor bl.a. håndtering af regnvand ved skybrud indarbejdes som en naturlig del af områdets grønne struktur, ud fra stedets naturlige terræn, og bidrager til fællesarealernes rekreative kvalitet.

Sammenhængende stiforløb internt i området og til det tilstødende boligområde understøtter fællesskabet blandt beboerne, hvor mødesteder til ophold og leg skaber tryghed og liv i hverdagen.

Bebyggelsen indpasses i landskabet med respekt for naboområdernes typologi, og områdets stiforbindelser kobles direkte til det eksisterende stinet. Dette sikrer en naturlig sammenhæng mellem funktioner og aktiviteter i Egebjerg by og det nye boligområde.

De grønne fællesarealer disponeres som vist på kortbilag 3 - fremtidige forhold.

Lokalplanområdet opdeles i 3 delområder jf. kortbilag 1A - lokalplandelområder.



I venstre side af billedet ses Egebjerggårds østlige længe. I midten af billedet ses arealet til kommende lokalplan.

BESTEMMELSER

Hjemmel

I henhold til lovekendtgørelse nr. 223 af 1. marts 2024 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§1 - Formål

Lokalplanens formål er,

Delområde 1

1.1 at fastlægge delområdet anvendelse til helårs boligformål, som åben-lav bebyggelse.

Delområde 2

1.2 at fastlægge delområdet anvendelse til boligformål ved udarbejdelse af ny lokalplan.

Generelt

1.3 at sikre udlæg til grønne fællesarealer, samt at sikre tilgængelighed til disse.

1.4 at sikre en harmonisk sammenhæng mellem bebyggelse og landskab, herunder at fastlægge beplantningskarakter og rammer for de grønne fællesarealer.

1.5 at varetage klimahensyn og vandhåndtering.

1.6 at sikre gode adgangsforhold og sammenhæng med eksisterende veje og stier. Vejadgang skal ske fra Egebjerggårdsvej mod syd.

Redegørelse

Lokalplanen rummer både generelle formål for hele området og byggeretsgivende bestemmelser. Det er lokalplanens formål at sikre udstykning til boligformål, som åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse i det nordlige Egebjerg. Bebyggelsen skal tilpasse sig det eksisterende landskab gennem placering, materialeholdning, beplantning og tilpasning til terrænet. De grønne fællesarealer skal sikre områdets grønne karakter og skabe en harmonisk overgang mellem bebyggelse og natur, og skabe værdi for områdets beboere og brugere.

Området ligger i et kuperet terræn med ringe nedsivning og høj grundvandsstand, hvorfor håndtering af regnvand er et særligt opmærksomhedspunkt. Lokalplanen skal sikre en hensigtsmæssig håndtering af overfladevand ift. områdets landskabelige værdi og den omgivende natur.

Indeværende lokalplangrænse kommer til at danne den fremtidige afgrænsning af Egebjerg mod det åbne land, hvorfor der i planlægningen er fokus på overgangen mellem private haver og det åbne land.

Delområde 2

Lokalplanen er en rammelokalplan for så vidt angår anvendelse til tæt-lav boligbebyggelse til boligformål og offentlige formål ved bevaring/transformation af den trelængede Egebjerggård, samt anvendelse til enten tæt-lav eller åben-lav indenfor delområdet øvrige arealer, herunder eksisterende staldbygning. Specifikke bestemmelser for delområdet skal fastsættes i en ny byggeretsgivende lokalplan.

§2 - Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet udgør ca. 6 ha og afgrænses som vist på kortbilag 1 - Lokalplanafrænsning.

2.2 Lokalplanen omfatter en del af matrikel 16a Egebjerg By, Hansted, og alle matrikler som efter lokalplanens vedtagelse udstykkes indenfor området.

2.3 Lokalplanområdet ligger i landzone. Delområde 1 og 3 jf. Kortbilag 3 og 3B overføres til byzone ved den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan.

2.4 Delområde 2 forbliver i landzone og ændrer først zonestatus ifm. vedtagelse af en ny byggeretsgivende lokalplan.

Redegørelse

Lokalplanområdet udgør samlet ca. 61.400 m² (6,14 ha).

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanramme nr. 32BO16, som udlægger arealet til boligformål samt til offentlige formål. Der gives mulighed for specifik anvendelse til åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, daginstitutioner, døgninstitutioner og lign.

Udlægget er i overensstemmelse med hovedstrukturbilledet og fremstår som en naturlig afrunding af Egebjerg by.

Inden for lokalplanafrænsningen er der eksisterende gårdbebyggelse i form af en trelænget gård, staldbygning, hovedbygning, aftægtsbolig mv.

§3 - Anvendelse

3.1 Lokalplanen opdeles i 3 delområder som vist på kortbilag 1A - Lokalplandelområder.

Anvendelsen fastlægges til:

Delområde 1: kan anvendes til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse til helårsbeboelse.

Delområde 2 (forudsætter ny lokalplan): kan, på baggrund af udarbejdelse af ny lokalplan, anvendes til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse til helårsbrug.

Delområde 3: kan anvendes til ubebygget grønt fællesareal med mulighed for mindre uopvarmede konstruktioner, se §8.11. Der kan etableres anlæg til regnvandshåndtering.

Generelt

3.2 Inden for lokalplanområdet skal der etableres naturligt indpassede tekniske anlæg til områdets forsyning samt anlæg til at varetage klimahensyn.

3.3 Inden for lokalplanområdet kan der etableres parkering, stier og veje.

Redegørelse

Bebyggelse

Delområde 1: kan anvendes til åben-lav boligbebyggelse jf. kortbilag 3 - Fremtidige forhold.

Delområde 2: Området skal planlægges i en ny lokalplan, med afsæt i indeværende lokalplans principper og bestemmelser, således at området bindes visuelt sammen. Inden for delområde 2 ligger den eksisterende trelængede gård, Egebjerggård, hovedbygning, aftægtsbolig og staldbygning. Gården kan med fordel transformeres og anvendes til tæt-lav boligbebyggelse, bofællesskab e.l.

Delområde 3: Rekreativt område med grøn og til tider blå karakter. Området skal fremstå med en tydelig beplantning af træer, buske, græsser, blomster og lignende, som en sammenhængende og samlende grøn struktur, der skal binde det eksisterende Egebjerg sammen med lokalplanområdet og formidle overgangen til det åbne land. Inden for delområdet sikres anlæg til håndtering af regnvand og der gives mulighed for mindre uopvarmede konstruktioner.

Definition

Mindre uopvarmede konstruktioner til fælles benyttelse kan være shelters, overdækninger, legeredskaber og lignende i det grønne fællesareal. Disse skal placeres, så de ikke er til gene for den øvrige boligbebyggelse i området som helhed.

§4 - Udstykning

4.1 Udstykningen skal følge strukturerne på kortbilag 3 - Fremtidige forhold.

4.2 Grunde må udstykkes til åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse jf. nedenstående.

Delområde 1: kan udstykkes til åben-lav boligbebyggelse med grundstørrelser mellem 700 m² - 1300 m². Andele af veje og fælles friarealer kan ikke medregnes i mindstegrundstørrelsen for parceller til åben-lav.

Delområde 2 (forudsætter ny lokalplan): kan udstykkes til åben-lav og/eller tæt-lav boligbebyggelse. Området fastlægges nærmere i en ny lokalplan.

Redegørelse

Areal af delområder i lokalplanen

Lokalplanområdet udgør samlet ca. 61.400 m² (6,14 ha)
Delområde 1: ca. 28.950 m² (2,90 ha) ca. 47 % af hele området.
Delområde 2: ca. 18.700 m² (1,87 ha) ca. 30 % af hele området.
Delområde 3: ca. 13.750 m² (1,37 ha) ca. 22 % af hele området.

Definitioner

Åben-lav: Med åben-lav boligbebyggelse forstås fritliggende beboelsesbygning med maks. to boligenheder adskilt med vandrette lejlighedsskel. Åben-lav boligbebyggelse er parcelhuse eller villaer, der enten kan være opført som et énfamilieshus eller som et tofamilieshus med vandret skel. Alm. parcelhusgrunde defineres som fritliggende énfamiliehuse med grundstørrelser over 700 m².

Tæt-lav: Tæt-lav boligbebyggelse er som udgangspunkt helt eller delvist sammenbyggede énfamiliehuse, herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse, gårdhavehuse og lignende tæt/lav bebyggelser adskilt med lodrette lejlighedsskel.

§5 - Vej og sti

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

Stier

5.2 Der skal etableres et stiudlæg på min. 5 m. Følgende gælder for de to typer af stier, som fremgår af kortbilag 3 - Fremtidige forhold og kortbilag 4 - Illustrationsplan.

Primære stier: Stibredde på 2,5 m, med fast belægning.

Sekundære stier: Stibredde på 1,5 m, med fast belægning.

Indenfor det samlede stiudlæg må der etableres belysning og inventar, foruden den fastsatte stibredde.

5.3 Stierne i området skal forbindes med eksisterende stier i tilgrænsende områder.

Driftsvej

5.4 Adgangsvej til et anlæg til rensning og forsinkelse af regnvand for forsyningsselskabet, skal indrettes således, at der sikres en 4 m bred adgangsvej for forsyningens køretøjer og der skal være vendemulighed for lastbil indtil 12 m. Arealreservation til forsyningens køretøjer, der afviger den i §5.2 anviste stibredde, skal udlægges som græsarmering med min 50% græs. Driftsvejens indretning og inventar må ikke hindre forsyningens færdsel på kørebanearealet.

Fordelings- og boligveje

5.5 Adgang til lokalplanområdet skal ske via Egebjerggårdsvej, der forlænges mod nord frem til lokalplanområdet.

5.6 Fordelingsvejen, som er en forlængelse af Egebjerggårdsvej, skal udlægges i en samlet bredde på 18-22 m, hvoraf de 6 m er kørebaneareal og 2-4 m er rabatareal langs begge vejsider mellem kørebane og de enkeltrettede fællesstier. De 2,5 m er enkeltrettede fællesstier langs begge vejsider og de 1,5-3,5 m er yderrabatter mellem vejanlægget og de tilstødende parceller og/eller grønne fællesarealer langs begge vejsider.

5.7 Boligveje skal udlægges med en bredde på minimum 10 m med en kørebanebredde på 5,5 m og 1-3 m grønne rabatter på begge sider af vejen, med tilstrækkelig oversigt jf. gældende vejregler. De grønne rabatter må indeholde trug eller andre løsninger til brug for vandhåndtering på terræn, som ikke hindrer oversigtsforholdene eller trafiksikkerheden. Der kan etableres fortove langs dele af boligvejen.

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

5.9 Veje skal udføres i asfalt. Hastighedsdæmpende foranstaltninger, herunder som belægningsskifte ved krydsningspunkter, kan udføres i andre materialer.

5.10 Vejarealer skal medvirke til at håndtere store regnhændelser, så vandet løber kontrolleret i området.

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

Fordelingsvej: Langs begge sider af fordelingsvejen, Egebjerggårdsvej, plantes der opstammede egetræer.

Boligvej: Langs boligvejene placeres mindre, blomstrende træer i min. str. 12-14 (F.eks. bypære, røn, paradisæble, kirsebær eller tjørn). Træerne skal plantes i rabatarealet i modsatte side af vejbelysningen.

5.12 Overkørsler til parceller skal etableres mindst 10 meter fra kryds. For de to parceller ved fordelingsvejens afslutning, er der på kortbilag 3 - Fremtidige forhold angivet en strækning, hvor der ikke må etableres overkørsel.

5.13 Boligvejen skal kunne forlænges mod vest ved en fremtidig byggeretsgivende lokalplan for delområde 2, således at der etableres et T-kryds ved fordelingsvejens, Egebjerggårdsvejs, afslutning.

Renovation

5.14 Det skal sikres at renovationsvogne på op til 12 meters længde, kan komme rundt i området sikkert og uden at skulle bakke. Såfremt det bliver nødvendigt at bakke med renovationsvognen skal der etableres vendeplads.

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

Redegørelse

Stier

Stierne i området skal forbindes med de eksisterende stier i de tilgrænsende områder, som vist på kortbilag 3 - Fremtidige forhold.

Fordelings- og boligveje

For at sikre et ensartet vejforløb vil bestemmelserne for forlængelsen af Egebjerggårdsvej, i videst mulig omfang være en fortsættelse af bestemmelserne fra 'Lokalplan 390, Boliger-Egebjerggårdsvej Nord-Egebjerg' og realiseret 'Lokalplan 2015-2, Boliger-Egebjerggårdsvej-Egebjerg', syd for lokalplanområdet.

Egetræerne langs Egebjerggårdsvej vil danne en allé, der skaber et flot vejforløb frem til området både som bilist, cyklende og gående, men også som et karaktergivende element for boligkvarterene langs Egebjerggårdsvej. De øvrige vejtræer og græsrabatter vil skabe en sammenhængende grøn struktur, med stedkarakteristiske plantearter, der passer ind i området.

Fordelingsvejen udlægges til middel hastighed (50 km/t) og boligvejene udlægges afhængig af udformning til lav hastighed (30-40 km/t).

Langs boligvejene placeres træerne i modsatte side af vejbelysning.

Krydsningspunkter

For at sikre god og sikker krydsning af boligvejen, kan der med fordel arbejdes med et belægningsskifte hvor grøn-kile og stiforbindelse krydser. Dette vil både have en hastighedsdæmpende effekt, der øger trafikikkerheden for de bløde trafikanter samt styrker oplevelsen af et sammenhængende grønt område, der binder det nye boligområderne sammen.

§6 - Parkeringsforhold

6.1 Der må ikke udlægges parkering langs fordelingsvejen, Egebjerggårdsvej.

Delområde 1

6.2 Der skal i delområde 1 udlægges mindst 2 p-pladser pr. bolig på den enkelte ejendom

Delområde 2

6.3 Bestemmelser for delområde 2 fastsættes nærmere i en ny byggeretsgivende lokalplan.

Redegørelse

Parkeringskravene tager udgangspunkt i Horsens Kommunes parkeringsnorm.

§7 - Ledningsanlæg & belysning

Belysning

7.1 Der skal etableres vej- og stibelysning. Belysningen skal etableres i.h.t. vejreglerne.

Langs fordelingsvejen, Egebjerggårdsvej, placeres belysning i den ene side af vejen og følger samme udtryk som den foregående del af Egebjerggårdsvej. Belysningen placeres i skillerabatten ml. fællesstierne og kørebanen.

Langs boligvejene placeres vejbelysning i rabatarealet i modsatte side af vejtræer.

7.2 Belysningskilder skal fremstå med ensartede belysningsarmaturer.

7.3 Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere i området. Belysningen skal være nedadrettet.

7.4 Belysningen på facader ud mod det åbne land, skal være afdæmpet og nedadrettet.

7.5 Belysning indenfor delområde 2 skal ved senere planlægning overholde de i §7 ovennævnte bestemmelser.

Regn, klima og spildevand

7.6 Området separatkloakeres, således at al sanitært spildevand ledes ud af området. Øvrig regn- og klimavand håndteres i henhold til vandhåndteringsplanens princip jf. kortbilag 5, vandhåndtering. Der skelnes mellem hverdagsregn og regnhændelser som overstiger en T5-hændelse.

Diverse

7.7 Området kan forsynes med kollektiv varmforsyning.

7.8 Der skal etableres afskærmning af tekniske installationer og lignende.

7.9 Ledninger skal føres i jord og må ikke hindre beplantning og træer.

Redegørelse

Belysning

For at sikre et ensartet udtryk af området, skal der som minimum anvendes samme belysningstype og lysarmatur/-mast/-pullert langs veje. Ligesom der skal anvendes samme belysningstype og lysarmatur/-mast/-pullert i de grønne fællesarealer og langs stier.

Varmetilslutning

Der er ikke tilslutningspligt til kollektiv varmeløsning indenfor lokalplanområdet. Horsens Kommune opfordrer til, at der ved byggemodning etableres en kollektiv varmeløsning i form af fjernvarme, eller alternativt jordvarmeløsninger. Det frarådes, at installere individuelle olie-/gasfyr, som udfases frem mod år 2035.

Forsyningsselskab

Forsyningsselskabet for området er SAMN forsyning.

§8 - Bebyggelsens omfang og placering

Delområde 1

Etagere og bygningshøjder

8.1 Boligbebyggelse må maksimalt opføres i 2 etager og med en max. bygningshøjde på 8,5 m målt fra eksisterende byggemodnede terræn. Den maximale bygningshøjde er inkl. alle bygningsdele samt tekniske

anlæg og/eller installationer.

Bebyggelsesprocent og befæstelseskrav

8.2 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30% for åben-lav bebyggelse. Andele af veje og fælles friarealer kan ikke medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten.

8.3 Der må bortledes regnvand fra den enkelte matrikel inden for lokalplanområdet svarende til en befæstelsesgrad på 0,35 for åben-lav bebyggelse. Overstiger befæstelsen de 0,35 for åben-lav skal regnvandet forsinkes eller håndteres på egen matrikel, således at befæstelsesgraden overholdes.

Placering og terrænregulering

8.4 Disponering af ny bebyggelse og anlæg skal være i overensstemmelse med strukturen på kortbilag 3 - Fremtidige forhold.

8.5 Der må terrænreguleres med +/- 0,5 m i forhold til byggemodnet terræn, og ikke nærmere end 1 m fra skel. Se kortbilag 6C - Bebyggelsesprincipper og terrænregulering.

8.6 På grunde med skrånende terræn kan der i forbindelse med byggesagsbehandlingen fastlægges et eller flere niveauplaner, med henblik på at byggeriet tilpasses terrænet, og at grundens terrænspring optages i bebyggelsen jf. kortbilag 6D - Bebyggelsesprincipper og optagelse af terræn.

8.7 Boligbebyggelse skal i udgangspunktet placeres, så der opnås bedst mulige solforhold i de primære havearealer. Se princip vist på kortbilag 6E - Bebyggelsesprincipper og optimale havearealer.

Affald

8.8 Hver enkelt bebyggelse/husstand skal håndtere affald på egen grund med de af Horsens Kommune husstandsudstedte affaldsbeholdere. Disse skal visuelt afskærmes set fra vejen eller indpasses i bebyggelsen, og må ikke fremstå med signalfarver.

8.9 Der skal sikres plads til de anviste spande til affaldssortering jf. affaldsregulativets krav til hhv. separate, såvel som samleløsninger for affald.

Der henvises i øvrigt til det enhver tid gældende affaldsregulativ for Horsens Kommune.

Delområde 2

8.10 Bestemmelser for delområde 2 angående bebyggelsens omfang og placering fastsættes nærmere i en ny lokalplan, jf. §§ 1.2 og 3.1 samt lokalplanredegørelsen.

Delområde 3

8.11 Området må ikke bebygges (boliger), dog kan tillades mindre, uopvarmede konstruktioner, så som shelters, overdækninger, legeredskaber og lignende. Disse skal placeres, så de ikke er til gene for den øvrige boligbebyggelse i området som helhed.

Byggelinje

8.12 Ny bebyggelse skal underordne sig følgende byggelinjer:

Fordelingsvej (Egebjerggårdsvej): min. 5 meter fra vejskel
Boligveje: min. 2,5 meter fra vejskel

Se i øvrigt §10.17 med bestemmelse vedrørende deklarationsbælte og byggelinje i forbindelse med eksisterende vandledning.

8.13 For åben-lav bebyggelse gælder, at fritliggende og/eller integrerede garager, carporte, skure, udhuse o. lign. ikke må placeres nærmere end;

Vejskel: 2,5 meter

Sti- og naboskel: 1 meter

Redegørelse

Placering og terrænregulering

Det tilstræbes at bevare områdets naturlige terræn så vidt muligt. Terrænforskelle kan optages i boligen ved flere niveauplaner fremfor terrænregulering. Der henvises til Horsens Kommunes vejledning '*Terrænregulering og jordhåndtering i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde*'. I forbindelse med vejprojektet og regnvandshåndteringen, kan der dog være behov for terrænregulering, der overstiger +/- 0,5 m, herunder også at tilrette de tilstødende grunde.

Niveauplan(er) fastlægges ved byggesagsbehandlingen efter en koteplan, der udarbejdes efter byggemodningen, således at boligen kan bygges i flere planer, for at optage grundens terrænspring.

Definition

Befæstelsesgrad er den andel af grunden, som er bebygget eller på anden vis belagt, fx med fliser eller lignende, som gør at regnvand ikke nedsiver naturligt. Bestemmelsens formål er, at sikre at kapaciteten i det etablerede regnvandssystem ikke overskrides, og at systemet dimensioneres korrekt for at kunne håndtere overfladevand fra de befæstede arealer. Tilsluttes der overfladevand fra et større befæstet areal end regnvandssystemet er dimensioneret til, opstår der problemer med overfladevand.

Delområde 2

Omfang og placering fastsættes i en ny lokalplan, men skal ved anvendelse til åben-lav tage afsæt i bestemmelserne for delområde 1, så lokalplanområdet som helhed i sin fysiske fremtoning er harmonisk og sammenhængende.

§9 - Bebyggelsens udseende

Delområde 1

Formsprog, facader og tage

9.1 Bebyggelsens udtryk skal afstemmes i form, materialevalg og farvesammensætning, således at der er visuel sammenhæng og indbyrdes harmoni.

9.2 Tage udføres med énsidig taghældning (10-25°), som sadeltage uden hel-/halvvalm (25-45°) eller som flade tage (0-5°). Se kortbilag 6A.

9.3 Ved byggeri med fladt tag i to etager, skal bygningen udformes med forskydninger. Se kortbilag 6B. Følgende er tilladt:

Forskydning mellem stueplan og 1. sal

1. sal må ikke overskride stueplanens afgrænsning, og arealet af 1. sal må ikke udgøre mere end 75% af det samlede areal af stueplanen.

Forskydning af bygningskroppen

Den samlede bygningskrop er delt og forskyder horisontalt eller vertikalt ift. hinanden.

9.4 Tagterrasser, balkoner og altaner må ikke etableres nærmere end 5 meter fra skel.

9.5 Terrasser på terræn skal indpasset i terrænet. Terrasserne må ikke hæves mere end 0,5 meter over terræn og må ikke skabe indbliksgener eller fremstå med synlige konstruktioner. Se kortbilag 6F.

Farver og materialer

9.6 Bebyggelsens facader skal holdes i afdæmpede farver - jordfarver, gråskala og hvid samt afdæmpede farver f.eks. mørkeblå, mørkegrøn, mørkerød til vinduer, døre mv.

9.7 Signalfarver må ikke anvendes.

9.8 Bebyggelsens facader skal opføres i tegl (blank mur), natursten, træ eller i en kombination af de nævnte materialer, dog med undtagelse af udestuer, som må udføres i glas. Facader kan begrønnes med klatreplanter og lignende. Vandskuering er ikke tilladt.

9.9 Tage skal udføres i tegl, betontagsten, tagpap med listedækning, ikke-forurenende metaller eller som begrønnede tage (f.eks. sedum), dog med undtagelse af udestuer som må udføres i glas.

9.10 Der må ikke anvendes zink, kobber, bly og andre metaller på byggeriets tage og facader. Mindre bygningsdele, begrænset til vinduer, døre, udhæng, stærn, nedløbsrør, tagrender og dele i relation til dette, må udføres i metaller, dog ikke zink, kobber, bly.

9.11 Tag- og facadematerialer må ikke være reflekterende eller blændende. Vinduer, døre, udestuer og drivhuse er undtaget.

9.12 Der må ikke anvendes kompositmaterialer.

Sekundær bebyggelse

9.13 Sekundær bebyggelse skal fremstå med samme farve/udtryk, som øvrige facader på den primære bebyggelse, og skal udføres i træ, glas (kun ved drivhuse o.lign.) eller blank mur.

Tekniske installationer

9.14 Elskabe og andre tekniske anlæg skal placeres så de ikke er til gene for opholdsarealer og stiforbindelser.

9.15 Tekniske installationer som f.eks. varmepumper, skal afskærmes og integreres i byggeriets arkitektur.

9.16 Alle tekniske installationer der kan generere støj, som f.eks. ventilationsanlæg, varmepumper og airconditionenheder, skal indkapsles i støjdæmpende materialer og placeres således, at de ikke genererer resonans eller anden form for lydforurening, der kan påvirke beboernes eller nabobebyggelsernes livskvalitet. Tekniske installationer og anlæg der kan placeres på loftsarealer eller på anden vis integreres i den primære bebyggelse, skal i udgangspunktet placeres her. Tekniske installationer der kan støje, skal placeres mindst 5 m fra skel, og må ikke generere støj, der overstiger miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for boligområder med åben-lav boligbebyggelse.

9.17 Solceller må placeres på tagflader eller facader, som en del af byggeriets arkitektur, og opsættes så eventuelt stativ ikke er synligt fra naboejendomme, veje, stier og fællesarealer.

9.18 Solceller på tage og facader skal være antirefleksbehandlede. Rammer og solceller skal være sorte eller have samme farve som den påmonterede flade, hhv. taget eller facaden. Afstanden mellem ramme og tag må maksimalt være 10 cm. Solceller skal opsættes i større sammenhængende felter og følge den påmonterede flades hældning.

Affaldsløsninger

9.19 Affaldsløsninger skal afskærmes eller indpasses i bebyggelsen og må ikke fremstå med signalfarver. Bemærk øvrige bestemmelser om affald i § 8.

9.20 Der må ikke opstilles affaldsløsninger, herunder også dens evt. afskærmning, i zink, kobber, bly og andre metaller.

Delområde 2

9.21 Bestemmelser for delområde 2 angående bebyggelsens udseende fastsættes nærmere i en ny lokalplan.

Delområde 3

9.22 Mindre uopvarmede konstruktioner inden for delområde 3, så som shelters, overdækninger, legeredskaber og lignende, jf. §8.11, skal opføres i enten træ eller andre naturmaterialer.

Redegørelse

Formsprog, facader og tage

Bestemmelserne skal sikre, at boligområdet fremstår harmonisk og at byggerier indpasses nænsomt i området som helhed.

Der henvises generelt til kortbilagene 6A-6F - Bebyggelse.

Farver og materialer

Af hensyn til områdets drikkevandsinteresser og for ikke at belaste anlæg til rensning af regnvand unødigt, må der ikke anvendes forurenende metaller inden for planområdet.

Der skal anvendes dæmpede farver på tage og facader, der skal bidrage til at skabe visuel ro og æstetisk sammenhæng i de bebyggede områder. Området skal som helhed fremstå roligt og uden dominerende eller iøjenfaldende farvevalg på facaderne

Definition

Med sekundær bebyggelse menes carporte, garager, skure, drivhuse og lign. bebyggelser under 50 m².

Delområde 2

Bestemmelser for bebyggelsens udseende fastsættes i en ny lokalplan, men skal ved anvendelse til åben-lav tage afsæt i bestemmelserne for delområde 1, så lokalplanområdet som helhed i sin fysiske fremtoning er harmonisk og sammenhængende.

Den trelængede gårdbebyggelse, Egebjerggård, fremstår som en karakteristisk hovedgård og vurderes at være værdifuld for Egebjergs kulturarv. Det er derfor væsentligt at man ved transformation, til- og ombygning af gården har fokus på at bevare bebyggelsens struktur og de arkitektoniske karakteristika der er kendetegnende for gården.

§10 - Ubebyggede arealer

Beplantning

Generelt for rekreative områder og fælles opholdsarealer

10.1 De grønne fællesarealer skal udlægges i græs, som vildeng eller anden bevoksning, som kræver minimal pleje og vedligehold. Der kan indenfor delområde 3 plantes spredte grupper af hjemmehørende, løvfældende buske og træer samt indrettes lege- og opholdspladser.

10.2 På grønne fællesarealer skal biodiversiteten fremmes og beplantning anlægges og vedligeholdes, så dette understøttes.

10.3 Træer og buske skal være hjemmehørende arter; f.eks. Hvid- og rødtjørn, Alm. Hyld, Alm. Røn, Eg, Bøg, Selje-pil, Mirabel, Blågrøn rose, Hunde-rose - eller en af de andre hjemmehørende arter fra Aarhus Universitet, DCE's Plantekatalog, der understøtter biodiversiteten.

10.4 Der skal plantes træer som allébeplantning i begge sider af fordelingsvejen, Egebjerggårdsvej, i forlængelse af eksisterende princip for beplantning.

10.5 Der skal plantes træer langs boligvejene i modsatte side af vejen end vejbelysning. Der kan hentes inspiration til placering og omfang af denne beplantning på Kortbilag 4 - Illustrationsplan.

10.6 Alt beplantning skal sikres gode vækstbetingelser.

Havearealer

10.7 Private haver skal afgrænses med etablering af levende hegn i naboskel. Levende hegn mod vej, sti og fællesarealer skal placeres mindst 0,5 m fra skel på egen grund.

10.8 Levende hegn skal være i form af hække af arten bøg (*Fagus Sylvatica*).

10.9 Der må ikke opføres faste hegn i skel.

Terrænregulering

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

10.11 Det er ikke tilladt at terrænregulere hele havearealet af den enkelte matrikel med henblik på at opnå en ensartet og jævnt haveplan. Se kortbilag 6C - terrænregulering.

10.12 Terrænreguleringer skal indenfor delområde 3, samt på den enkelte matrikel fremstå naturlige med beplantning (græs/blomster/øvrige beplantning) og ikke ved brug af støtte- eller terrænmure.

Regn og klima

10.13 Regnvandshåndtering skal ske i henhold til vandhåndteringsplanens princip jf. kortbilag 5 - vandhåndteringsplan.

10.14 Håndtering af ekstremregn skal ske i henhold til vandhåndteringsplanens princip jf. kortbilag 5 - vandhåndteringsplan.

10.15 Eventuelle regnvandsbassiner skal indpasses naturligt i terrænet, med varierende hældning tilpasset terrænets forløb, og etableres uden tekniske kanter eller jordvolde. Det indvendige skråningsanlæg for bassiner må ikke overstige 1:5, og for grøfter 1:2, se kortbilag 7A og 7B.

10.16 Ind- og udløb ved regnvandsbassiner/renseløsninger og grøfter skal fremstå med naturligt udseende med sten o.lign. Ind- og udløb kan etableres i beton.

Delområde 2

10.17 Bestemmelser for delområde 2 angående de ubebyggede arealer fastsættes nærmere i en ny lokalplan.

Respektafstande

10.18 Indenfor delområde 1 og 2 er der flere ledninger (kloak- og vandledninger). Ledningsanlæggene skal henligge uforstyrret og uden forud indhentet tilladelse fra ledningsejeren, er det ikke tilladt at bygge, plante træer eller buske med dybdegående rødder samt foretage terrænreguleringer over ledningerne eller nærmere deres midte end 2,50 m jf. kortbilag 3 - Fremtidige forhold.

Generelt

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

Redegørelse

Beplantning

Lokalplanområdet kommer til at danne den nordlige afgrænsning af Egebjerg by med naturskønne omgivelser og udsigt til Hansted skov. Der er derfor lagt vægt på, at overgangen mellem private haver og det åbne land fremstår med en ensartet beplantet struktur, der er i harmoni med landskabet.

Der etableres lægivende beplantning ved lege- og opholdsarealer, og langs regnvandsbassinets nordøstlige side. Langs bassiner skal der friholdes et areal på 4 meter fra yderkanten af bassinets driftsveje.

For at sikre et ensartet udtryk skal levende hegn jf. § 10.8 være af arten bøg (*Fagus Sylvatica*), der er robust og står flot med 'blade' på hele året.

Delområde 2

Der er indenfor delområde 2 flere eksisterende karaktertræer- og bevoksning, som bør søges bevaret. Flere af træerne vurderes som potentielle yngle- og rastesteder for flagermus. Hvis de skal fældes skal der ske kortlægning af flagermus forinden.

§11 - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

11.1 Ny bebyggelse/området må ikke tages i brug før der er etableret fælles opholdsarealer, beplantning, veje, stier og parkering, som nævnt i §§ 5-6 og 10.

11.2 Ny bebyggelse/området må ikke tages i brug før der er etableret regnvandshåndtering i overensstemmelse med den godkendte vandhåndteringsplan, og sikret afledning af regnvand til områdets regnvandssystem.

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

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

Redegørelse

Delområde 2 må ikke tages i brug med indeværende lokalplan, men kræver ny lokalplan.

§12 - Grundejerforening

12.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for alle ejere af ejendomme indenfor lokalplanens delområde 1.

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

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

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

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

Redegørelse

Oprettelse af grundejerforeninger skal ske via Horsens Kommunes hjemmeside jf. gældende blanketter. Vedtægter skal medfølge.

Grundejerforeningen skal sørge for drift, vedligeholdelse og renholdelse af fælles arealer samt fælles anlæg, når Horsens kommune har etableret disse. I tilfælde af at der ikke oprettes grundejerforening, er det de enkelte grundejeres ansvar at stå for ovennævnte.

§13 - Servitutter

Ingen bestemmelser.

§14 - Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

Ingen bestemmelser

§15 - Lokalplanens retsvirkninger

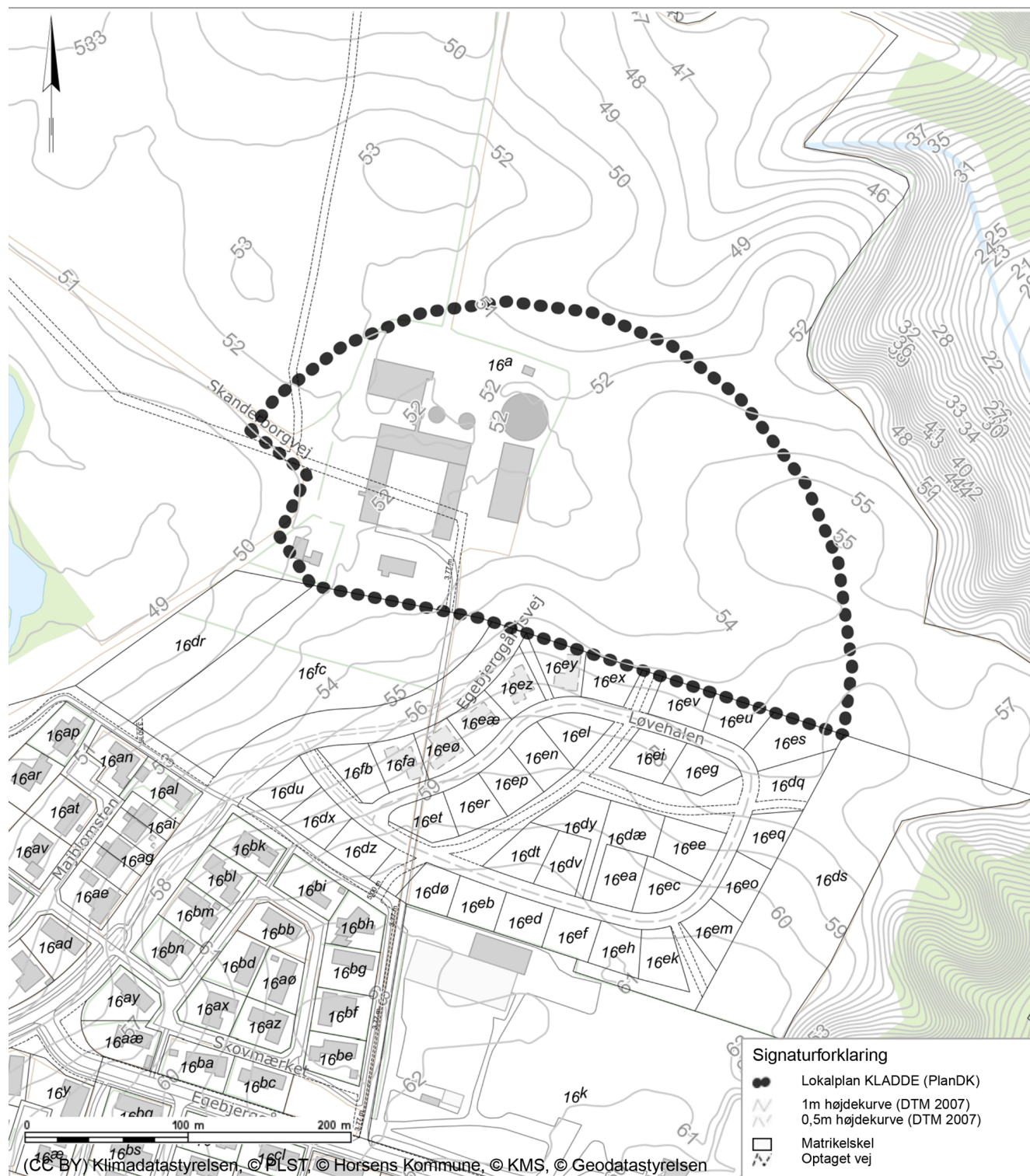
15.1 Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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

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

LOKALPLANAFGRÆNSNING

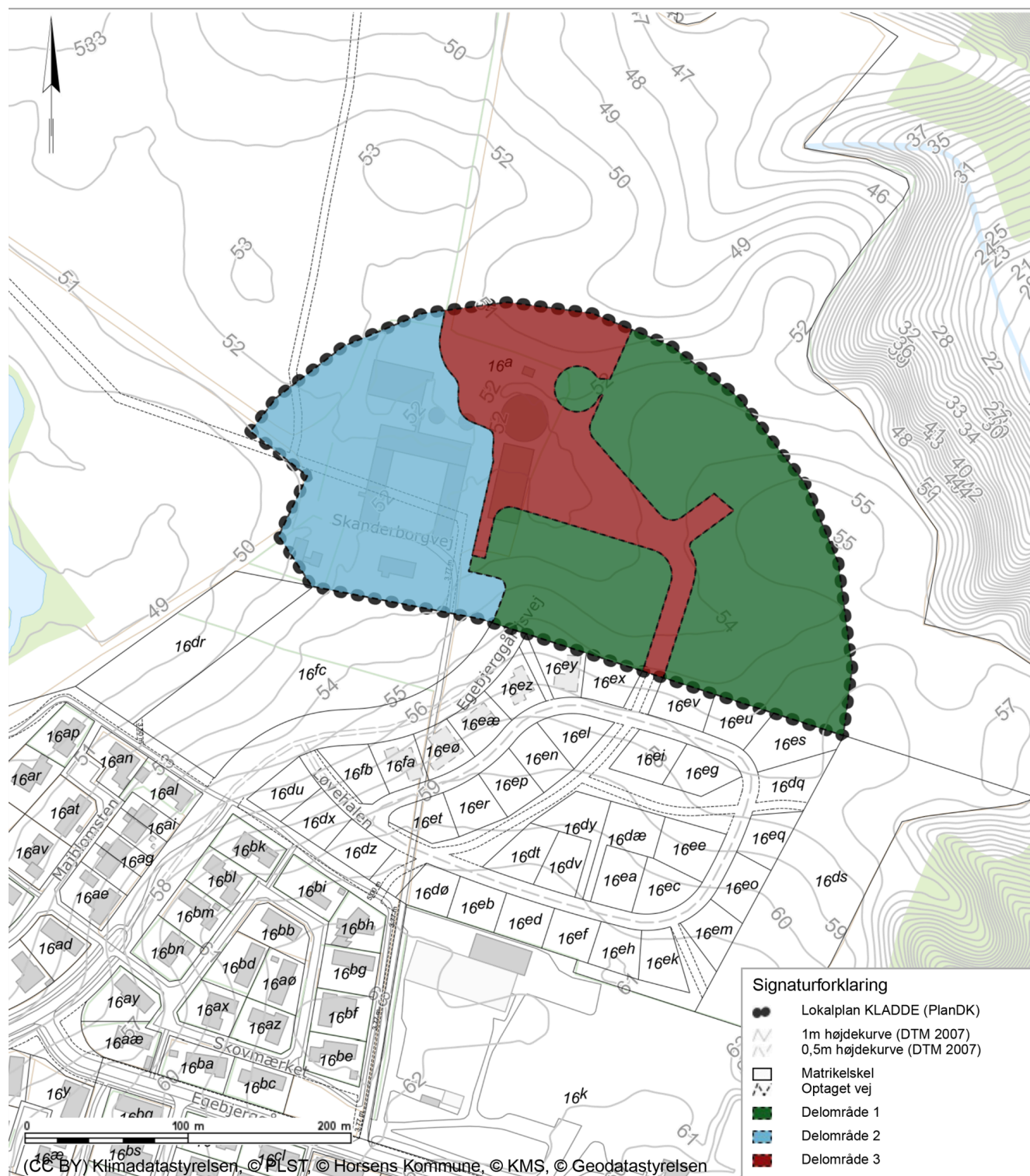
Kortbilag 1



Kortbilag 1 - Lokalplanaftergrænsning

LOKALPLANDELOMRÅDER

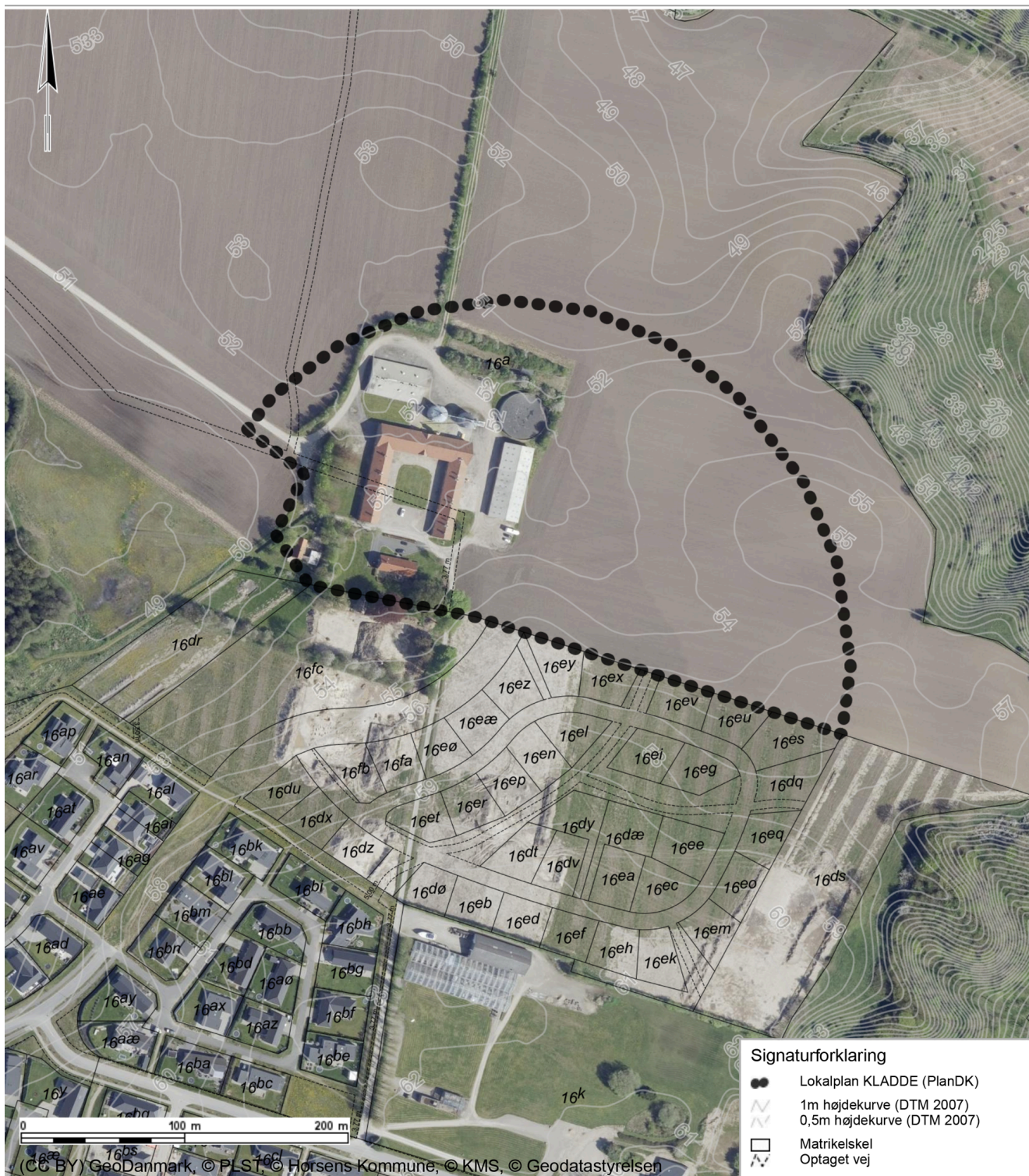
Kortbilag 1A



Kortbilag 1A - Lokalplandelområder.

EKSISTERENDE FORHOLD

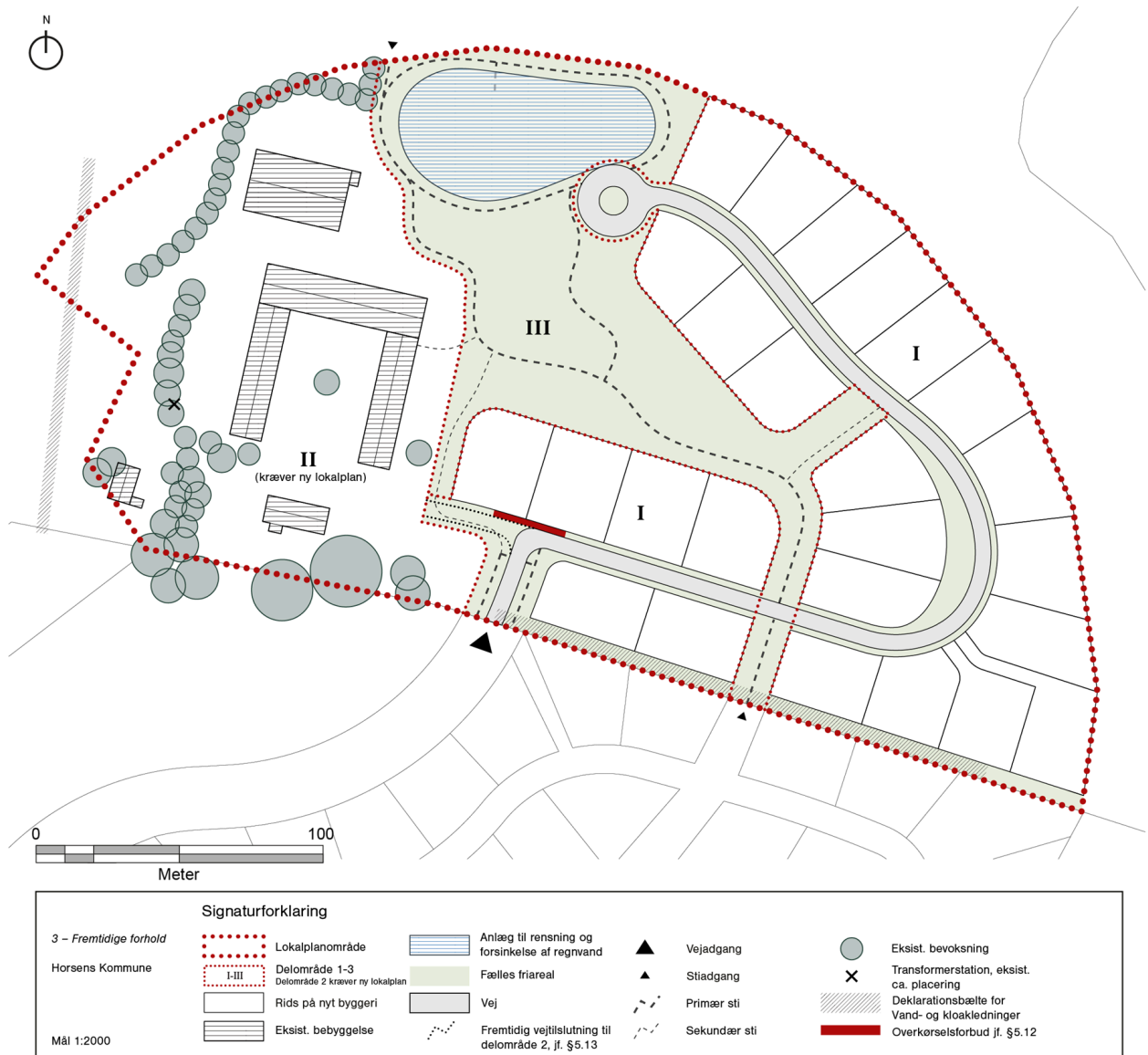
Kortbilag 2



Kortbilag 2 - Eksisterende forhold.

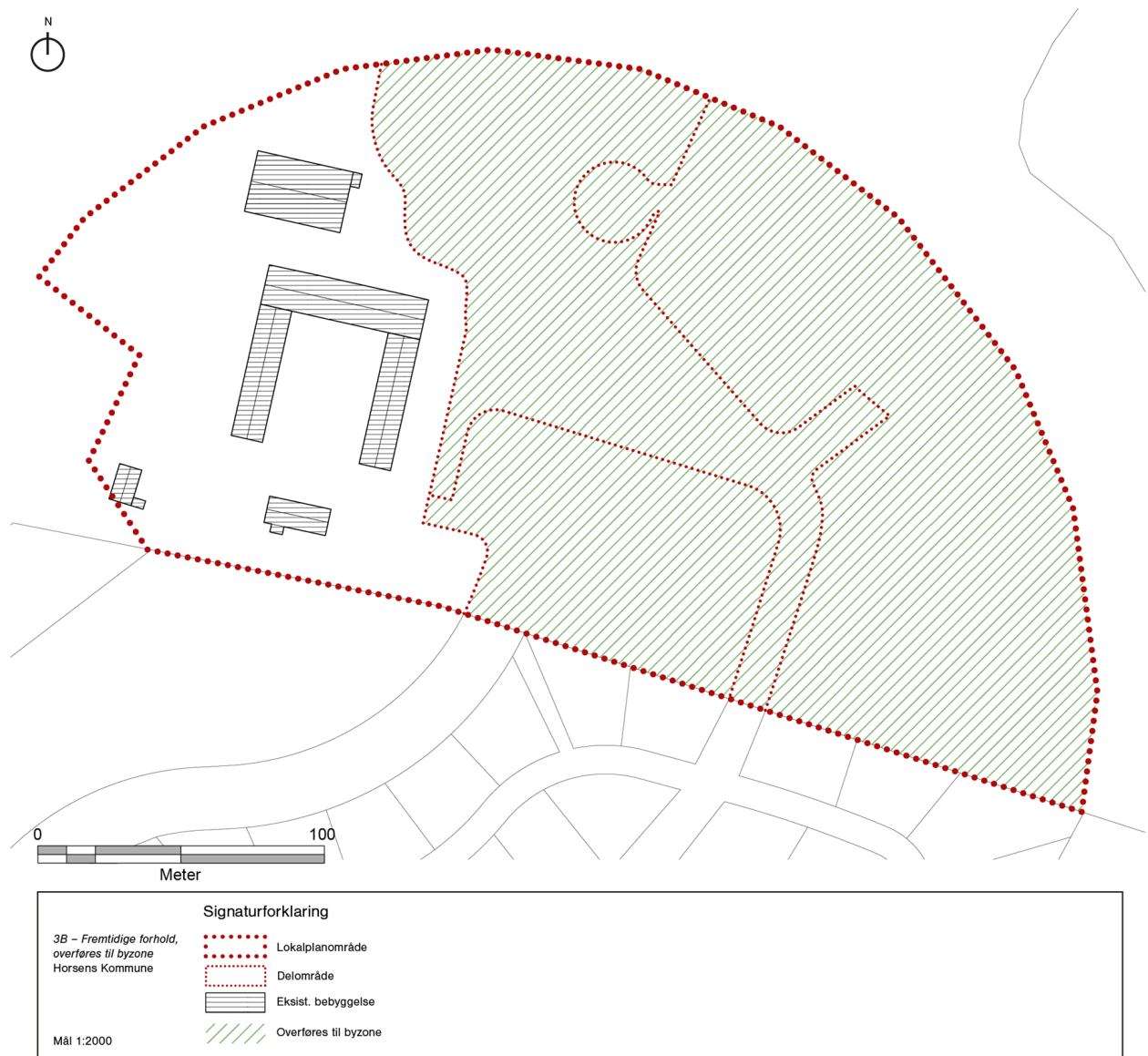
FREMTIDIGE FORHOLD

Kortbilag 3



Kortbilag 3 - Fremtidige forhold.

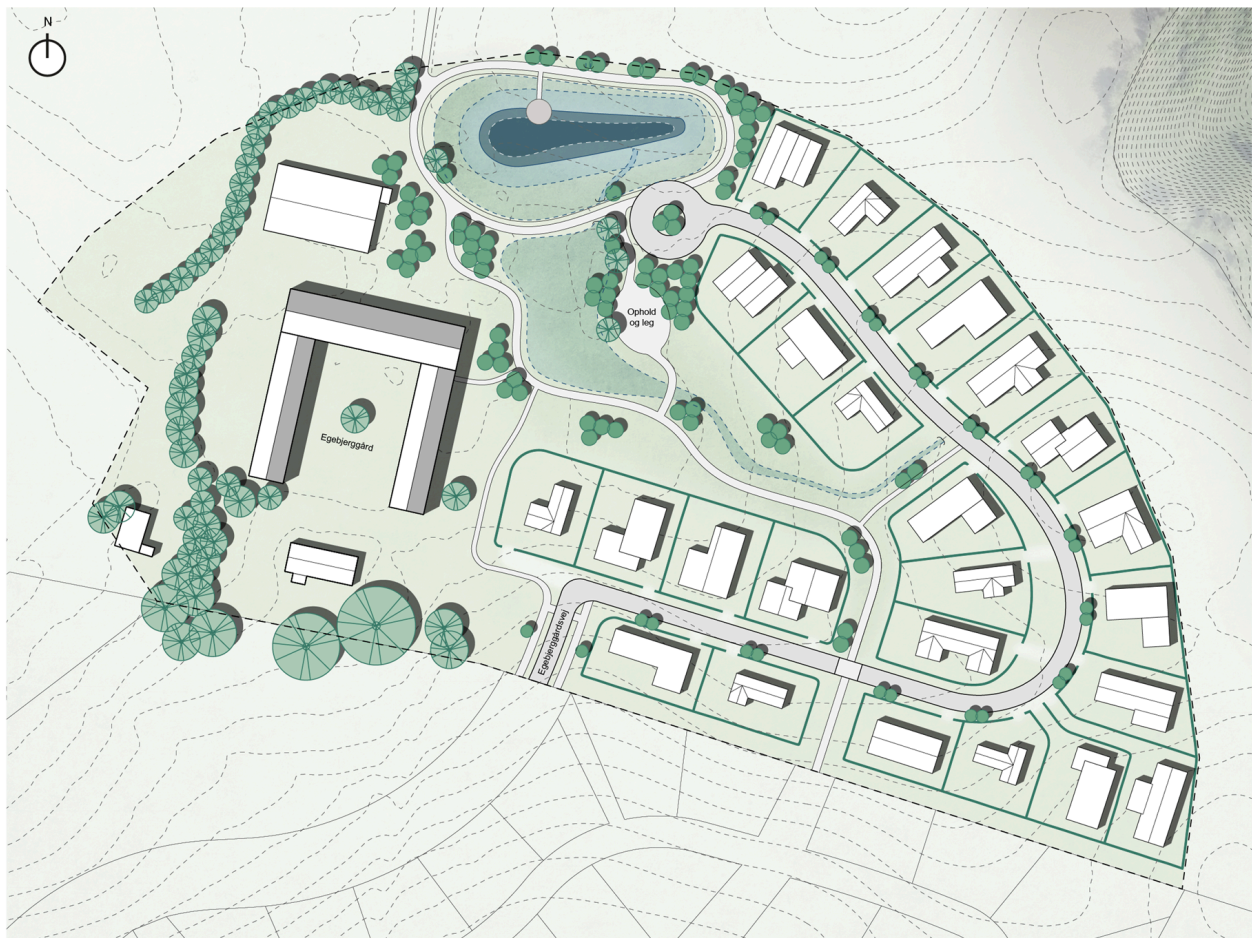
Kortbilag 3B



Kortbilag 3B - Fremtidige forhold, overføres til byzone

ILLUSTRATIONSPLAN

Kortbilag 4

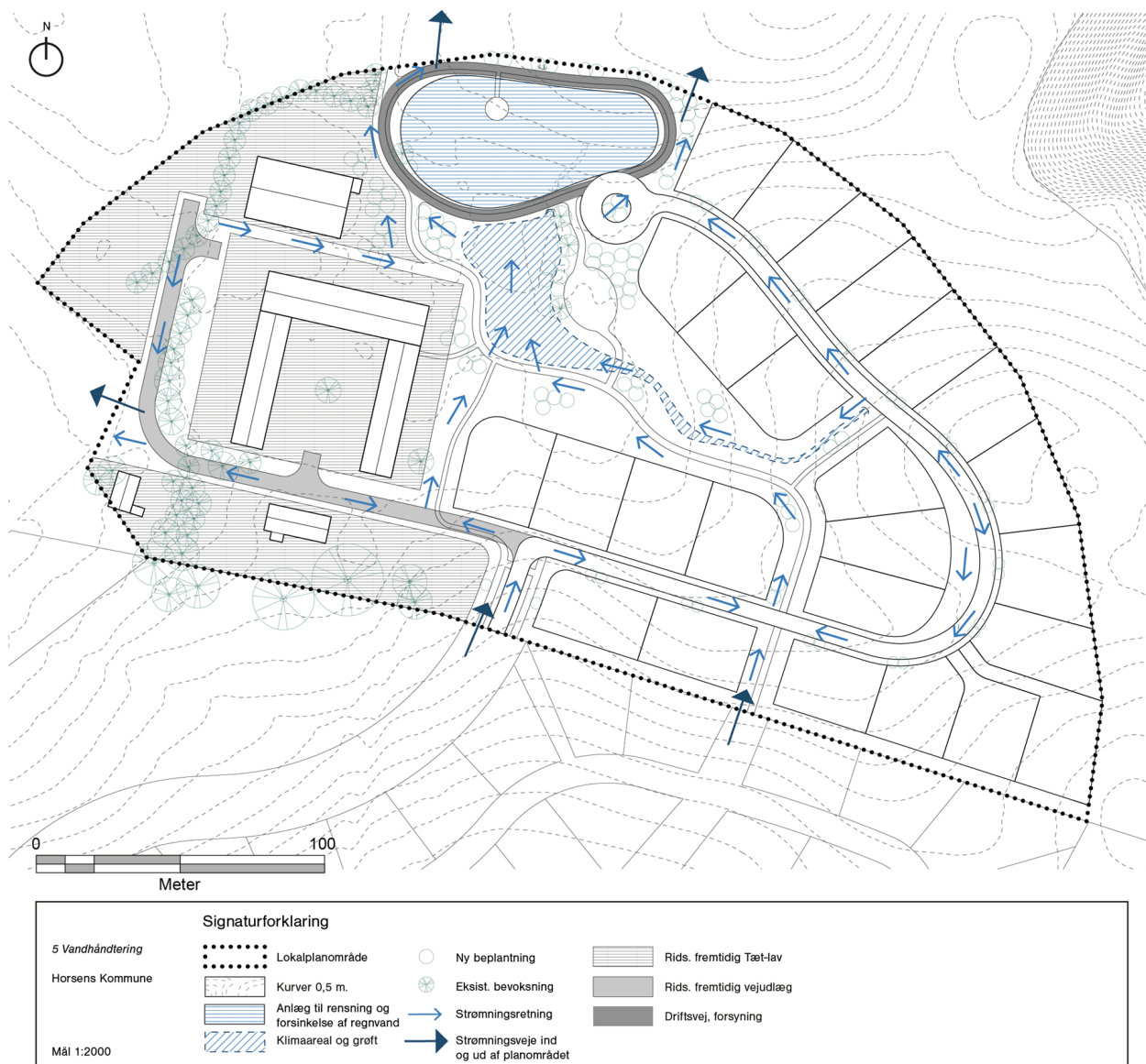


KJØLHEDE arkitekter
kjolhedearkitekter.dk

Kortbilag 4 - Illustrationsplan.

VANDHÅNTERINGSPLAN

Kortbilag 5



Kortbilag 5 - Vandhåndteringsplan.

Vandhåndteringsplanen sikrer, ved skitsering af potentiel fremtidig anvendelse indenfor delområde 2, at det udlagte areal til håndtering og forsinkelse af regnvand, i omfang og kapacitet, kan håndtere den forventede mængde vand fra delområde 2, som følge af fremtidig planlægning. På planen ses et rids på mulig fremtidig anvendelse (kræver ny lokalplan), som er brugt til at beregne befæstelsesgrad for området.

Vandhåndteringsplanen er udarbejdet med afsæt i illustrationsplanen, jf. kortbilag 4, ovennævnte disponering indenfor delområde 2 og eksisterende terrænkoter fra dataforsyningen.

Der er i forbindelse med lokalplanen udarbejdet vandhåndteringsplan, som sikrer at området er klimafremskrevet til en T100 hændelse. Vandhåndteringsplanen er godkendt under forudsætning af, at beregningerne for håndtering af

hverdagsvand (op til T5) er opfyldte.

Hverdagsregn (T5 år)

Ud fra de eksisterende forhold, kan det konkluderes at området ikke er gunstigt til nedsivning af overfladevand. Dette vurderes på baggrund af det højtstående grundvand samt jordbundsforholdene, som primært er bestående af moræneler. Det er besluttet at regnvand til serviceniveau kan føres i traditionelle rørledninger.

Vej-, tag- og overfladevand føres via. regnvandsledninger til et areal, som placeres i den nordligste ende af projektområdet, hvor det renses og forsinkes. Vejvand opsamles af kantsten, eller en grøn græsabat, langs vejen, og ledes til rendestensbrønde. Regnvandsanlægget tilslutter en eksisterende udløbsledning nordvest for projektområdet. Den eksisterende ledning har udløb i et udløbspunkt, som er et tilløb til Tolstrup Å.

Løsningen til håndtering af regnvand placeres i den lavest beliggende del af projektområdet. Den kan anlægges som et regnvandsbassin, hvor kronekote, dybde, hældning og volumen skal fastsættes nærmere i projekteringen.

Ekstremregn (T100 år)

Ud over forsinkelsesbassinerne, som er dimensioneret til T5år skal der håndteres og forsinkes vand svarende til volumen for eksisterende lavninger (350 m³). På planen er der skitseret et område vest for den eksisterende lavning, som kan terrænreguleres således, at den eksisterende lavningsvolumen genskabes. Lavningen vil blive nærmere defineret med arealer, koter og hældninger i detailprojektet.

For ekstremregn håndteres overflade- og vejvand på terræn i form af grøfter og på vejen. Grøfterne og vejenes fald følger det naturlige terræns udformning, og kan etableres uden større terrænregulering. Der føres strømningsveje igennem det centralt placerede grønne område, hvilket sørger for at klimavand forsinkes tilstrækkeligt i lavningen.

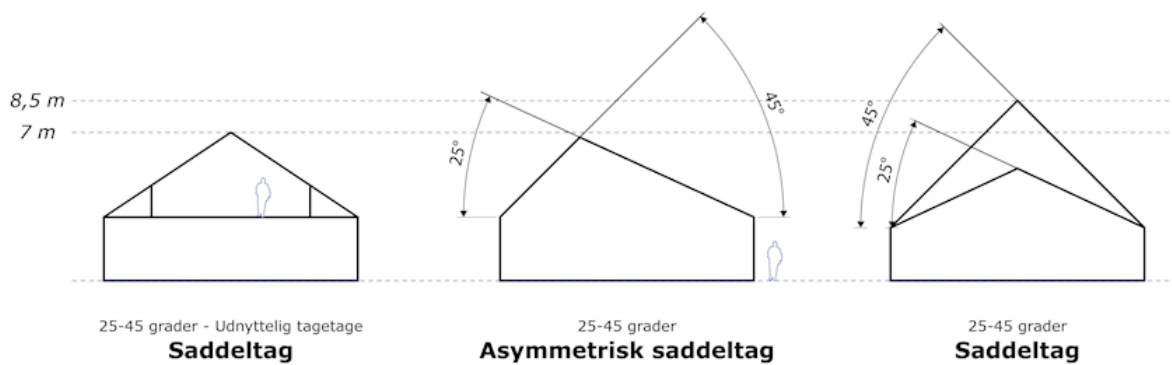
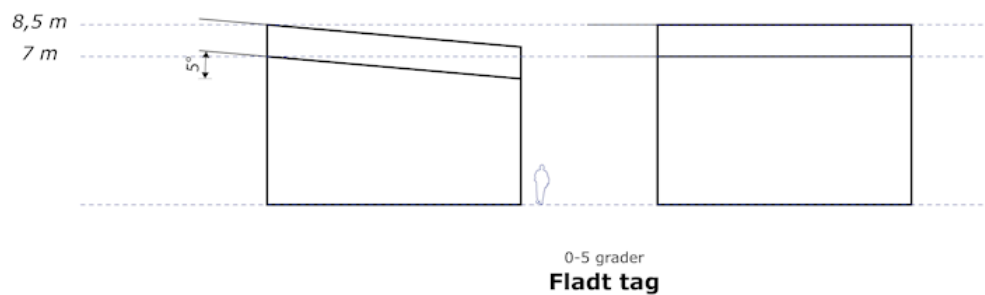
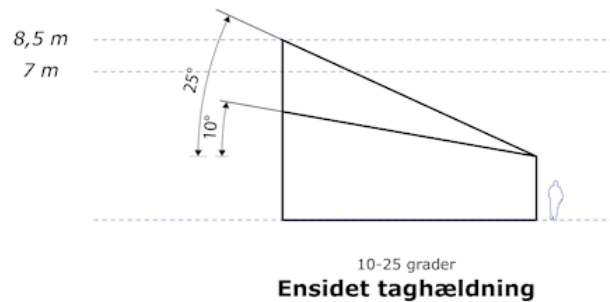
Forsyning

Samn Forsyning stiller krav om, at der skal være adgangsforhold for en lastvogn på 12 meters længde til både ind- og udløb af renseløsningen/bassinet. På planen er der vist driftsvej for forsyningen rundt om det mulige bassin. Vejen udlægges ud fra bestemmelserne i §5.4.

BEBYGGELSESPRINCIPPER



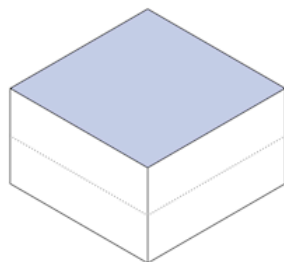
Maksimalt tilladte
Bygningshøjde og taghældning



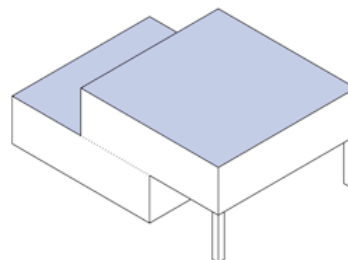
Kortbilag 6A - Bygningshøjde og taghældning indenfor lokalplanområdet. Illustrerer bestemmelsen i § 9.2.



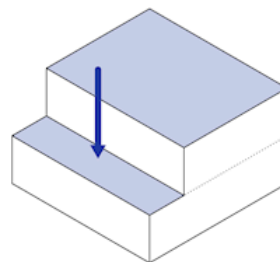
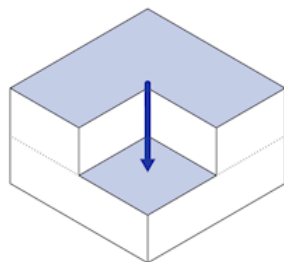
Forskydning
**ingen el.
udover stueplan**



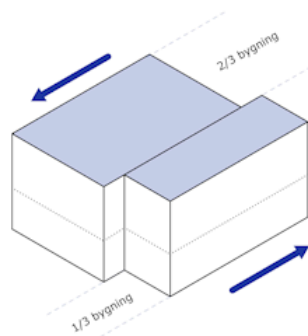
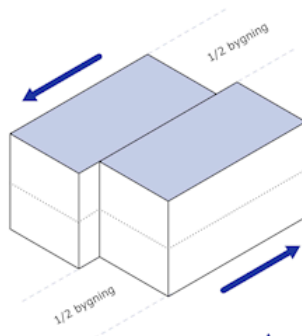
Åben-lav v. fladt tag i to etager
Facadeforskydning



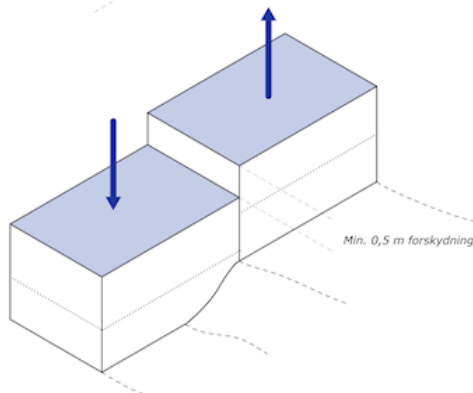
Forskydning mellem
stueplan og 1. sal
75 %



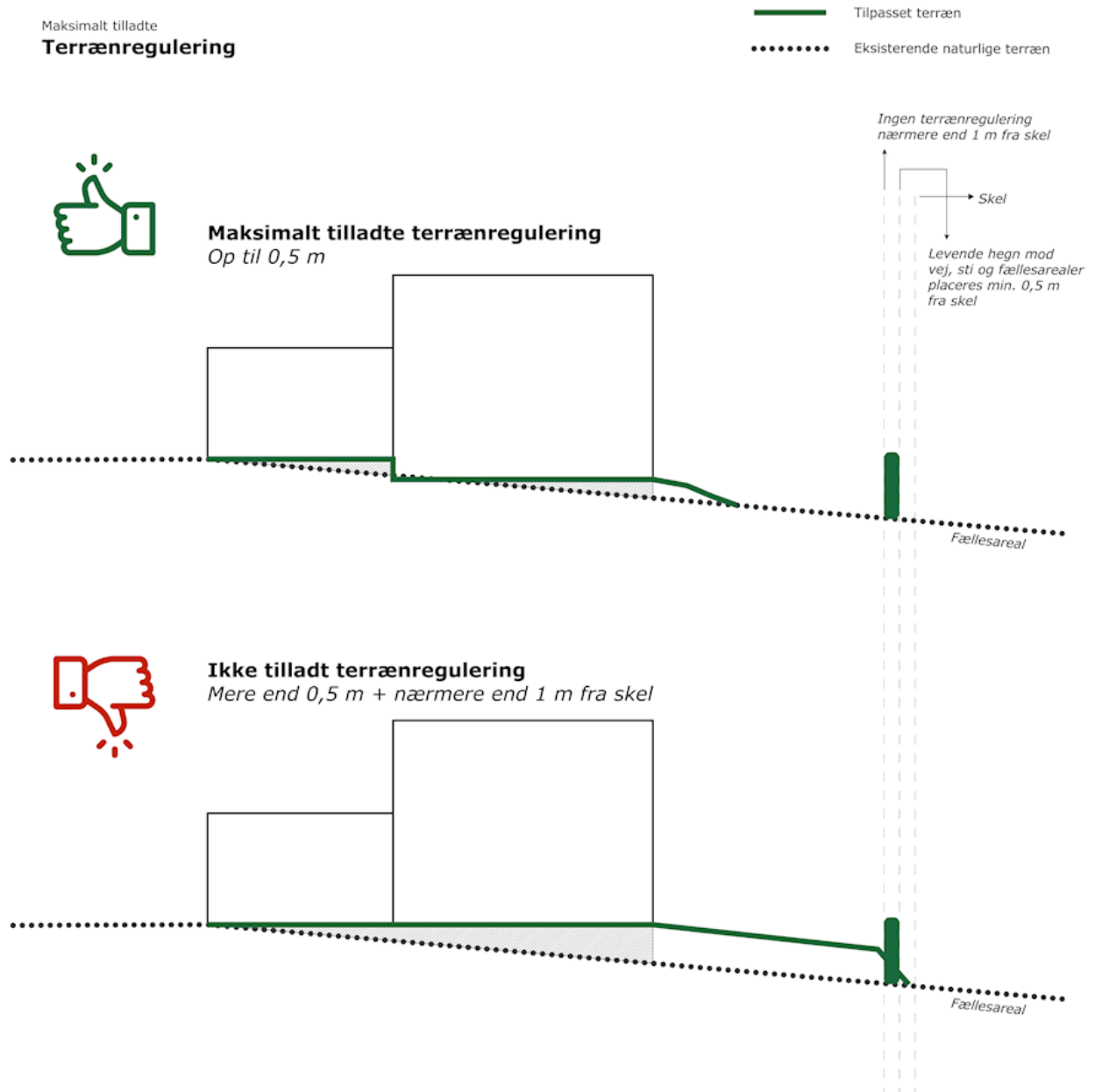
Forskydning af
bygningsskroppen
Horisontalt



Forskydning af
bygningsskroppen
(flere niveauplaner)
Vertikalt



Kortbilag 6B - Facadeforskydning for åben-lav byggeri indenfor lokalplanområdet. Illustrerer bestemmelsen i § 9.3.

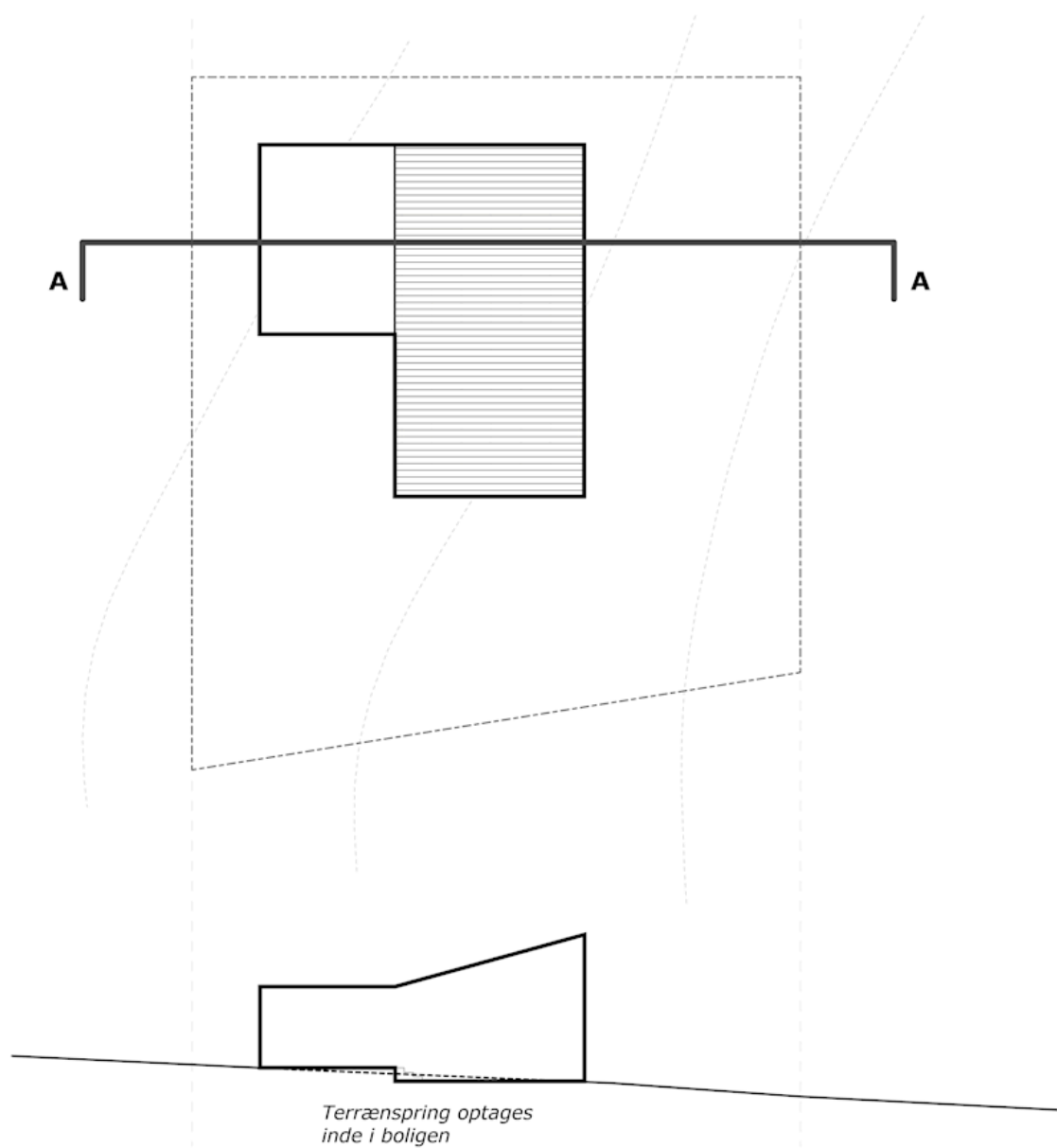


Kortbilag 6C - Illustrationen angiver den maksimalt tilladte terrænregulering. Ligeledes illustreres hvorledes der ikke må terrænreguleres på den enkelte matrikel og hvorledes hække må placeres mod vej, sti og fællesarealer. Illustrationen understøtter bestemmelserne i § 10.10-10.12



Terrænregulering

Terræn der optages i boligen

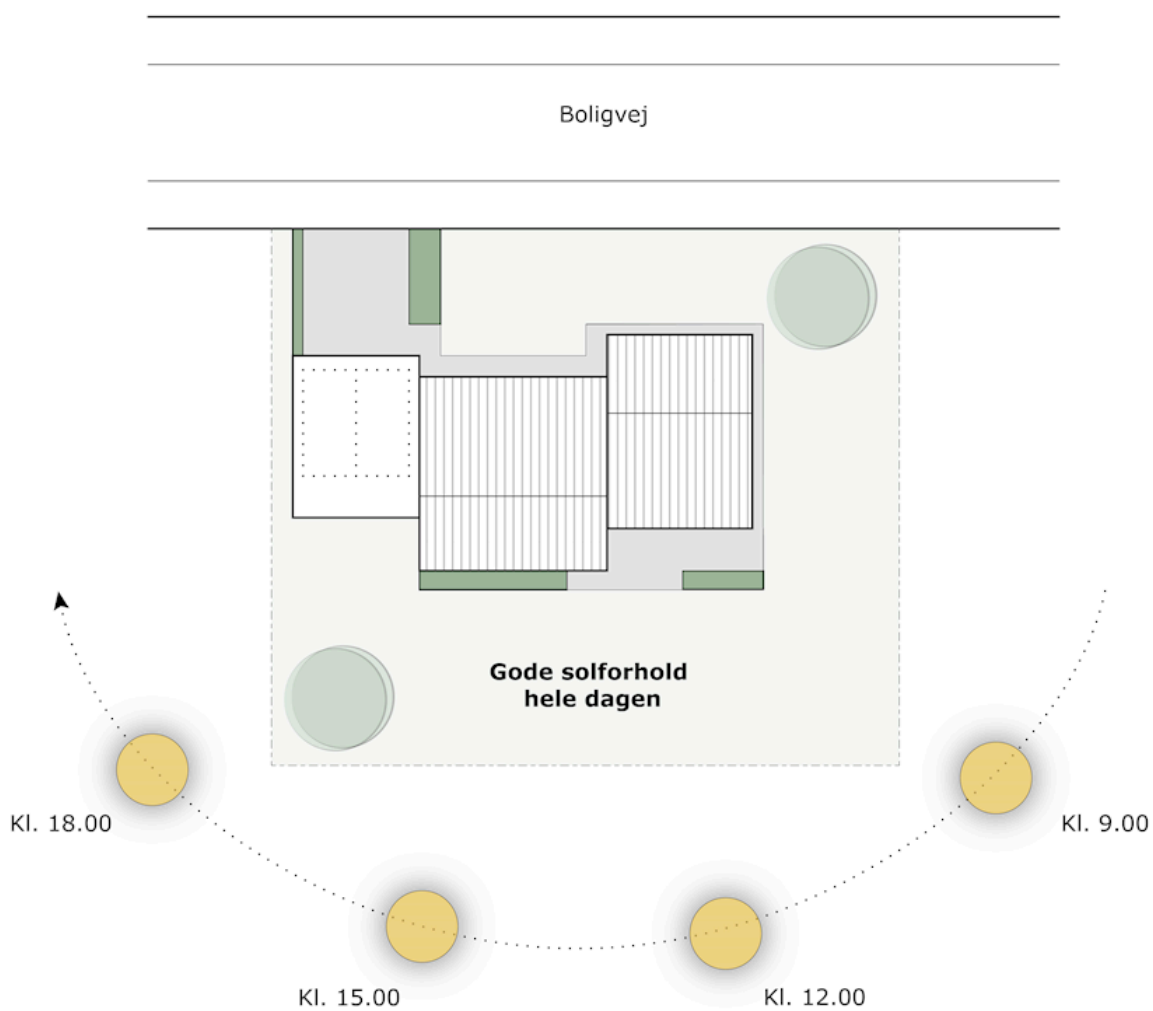


Kortbilag 6D - Princip for hvordan terræn kan optages i boligen med flere niveauplaner, således at bebyggelsen og dennes placering i landskabet sker uden unødigt terrænregulering.

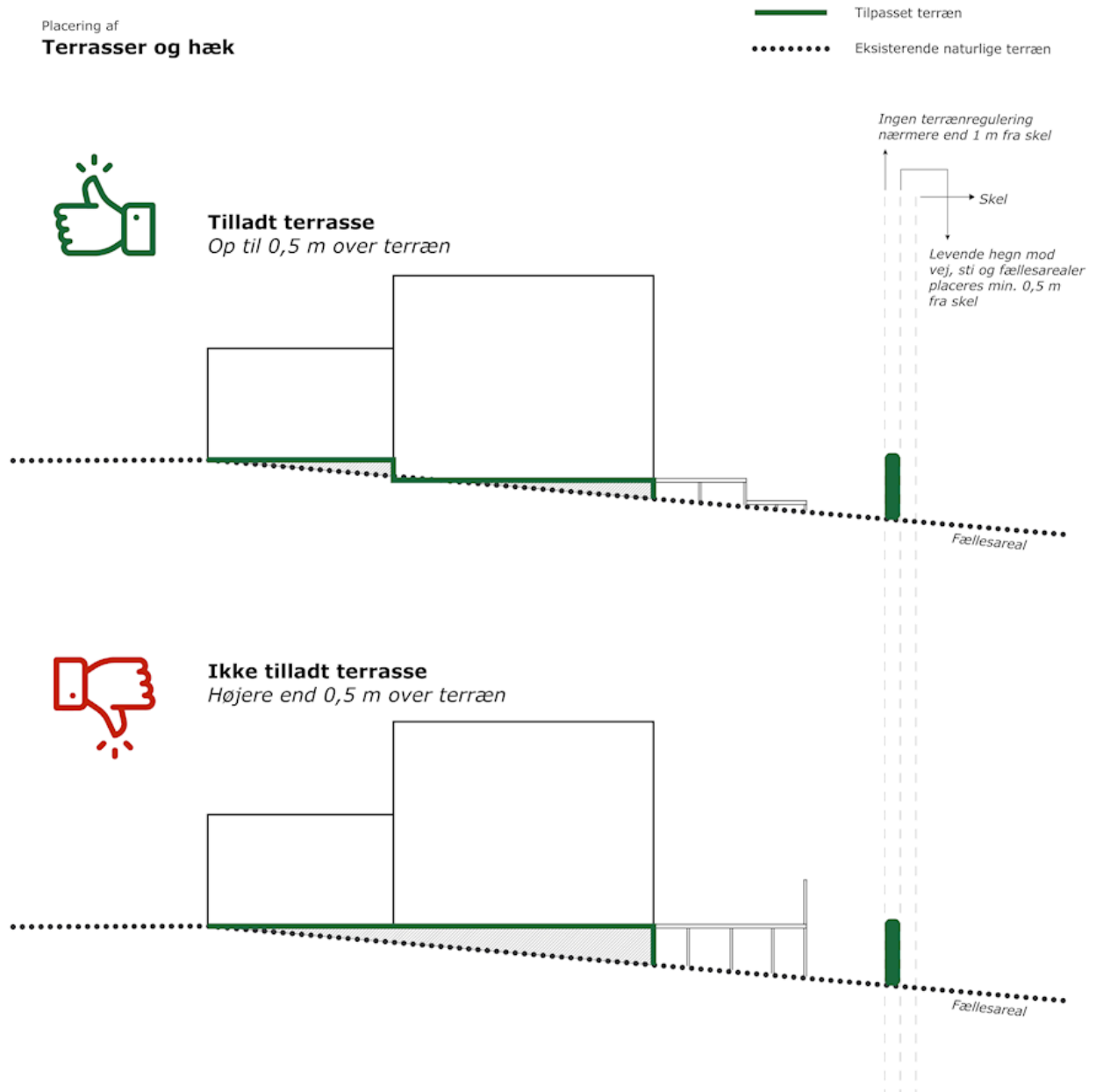


Åben-lav byggeri

Solforhold og optimale havearealer



Kortbilag 6E - Solforhold og optimale havearealers placering for åben-lav byggeri indenfor lokalplanområdet. Illustrerer bestemmelsen i § 8.7.

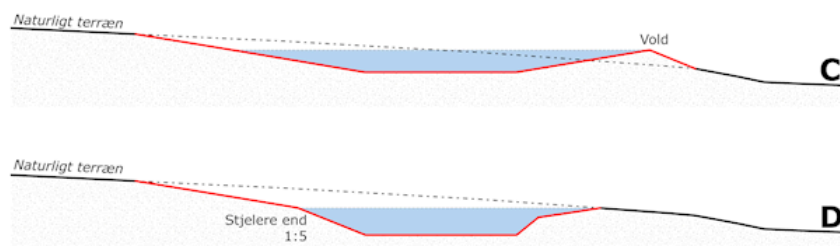
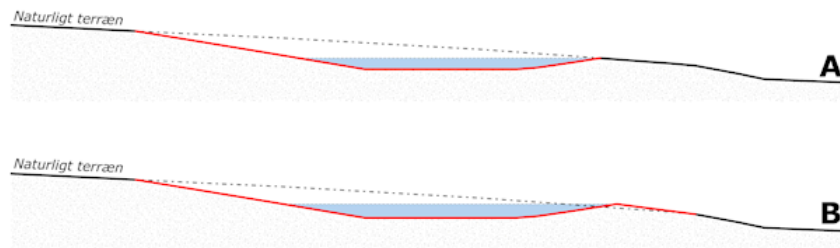


Kortbilag 6F - Illustrationen angiver principper for terrassers møde med terræn. Illustrationen understøtter bestemmelsen i § 9.5.

GRØNNE FÆLLESAREALER

Retningslinjer for etablering af Regnvandsbassiner

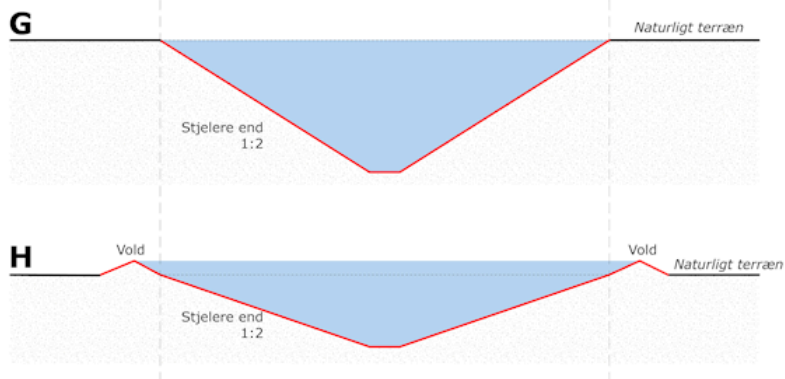
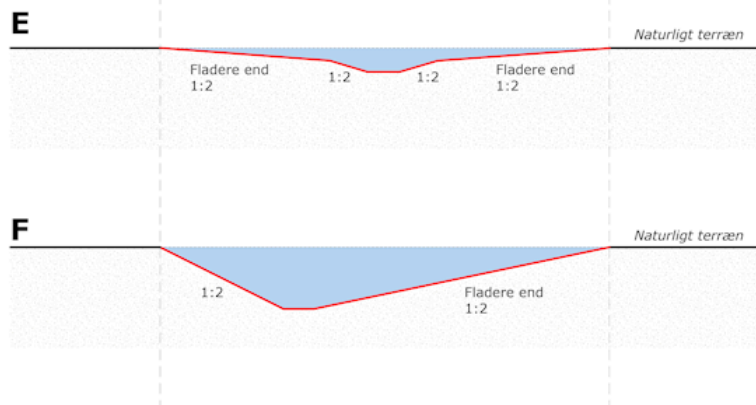
- Eksisterende terræn
- Bassinbund inkl. membran
- Vandspejl og muligt vådt volumen



Kortbilag 7A - Retningslinjer for etablering af et muligt regnvandsbassin. Ved etablering af regnvandsbassiner, må bassinkanterne maksimalt have en hældning på 1:5, og ikke fremstå med tydelige volde eller tekniske kanter. På illustrationen er vist to principper, A og B, for hhv. indpasning uden terrænregulering af kanten (A), og med en mindre terrænregulering såfremt arealet skråner (B). Illustrationerne C og D viser principper, som ikke er mulige inden for lokalplanområdet, hhv. bassin med terrænvold større end 0,5 m (C) og hvor der er vist en stejlere bassinkant end 1:5 (D).

Retningslinjer for etablering af
Grøfter

----- Eksisterende terræn
— Bassinbund inkl. membran
Vandspejl og muligt vådt volumen



Kortbilag 7B - Retningslinjer for etablering af grøfter til håndtering af klimavand.

Etablering af grøfter skal følge principperne for E og F, som angiver en 1:2 stigning (E) og en variation i stigninger mellem 1:2 og fladere (F). Princip G og H viser to principper, som ikke er mulige, hhv. stejlere grøftekant end 1:2 (G) og grøft på 1:2 med terrænvolve til at øge grøftevolumenet (H). Illustrerer bestemmelserne i § 10.15

3D-BYMODEL

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

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

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

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



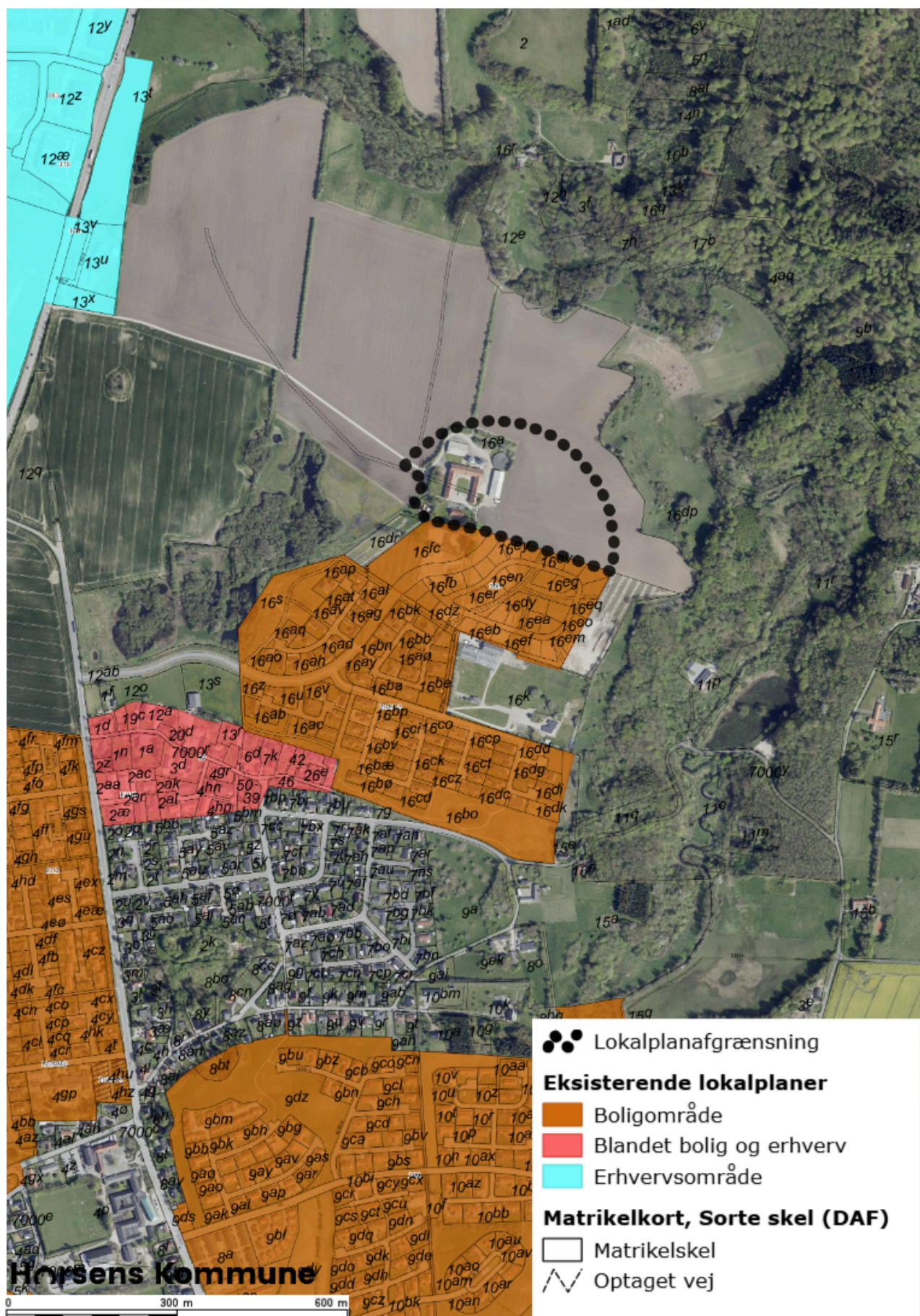
Se en 3D-model af projektet online.

EKSISTERENDE LOKALPLANER

Lokalplanområdet er ikke omfattet af eksisterende lokalplaner.

Mod syd grænser lokalplanen op til [Lokalplan 390: Boliger-Egebjerggårdsvej Nord-Egebjerg](#).

Det ønskes at videreføre principper fra Lokalplan 390, for at sikre at området fremstår som en helhed og at fysiske og grønne forbindelser videreføres.



Kort over indeværende lokalplan og eksisterende lokalplaner i området.

KOMMUNEPLANEN

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

Kommuneplanen indeholder:

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

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

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

Hovedstruktur

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

Retningslinjer

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens retningslinjer for så vidt angår større geologiske interesseområder. Lokalplanens indhold, disponeringer og indretning af arealer strider ikke mod retningslinjernes mål.

Lokalplanområdet ligger indenfor følgende natur- og landskabsudpegninger (3. Natur og Landskab);

3.5 Landskab *herunder Gedved Bakkelandskab*

Iht. retningslinje 3.5.1. Horsens Kommunes inddeling i 17 landskabsområder danner det overordnede grundlag for planlægning og administration i det åbne land, og skal sikre, at de enkelte områders kvaliteter og karakteristika bevares og udvikles.

Lokalplanområdet er en del af Gedved Bakkelandskab, og skal varetage de landskabelige hensyn der udstikkes af landskabsplanen for området som helhed.

3.7 Geologiske bevaringsværdier *herunder Større geologiske rammeområder*

Lokalplanen placerer sig indenfor udpegningen af større geologiske rammeområder - Det Midtjyske Søhøjland.

Al planlægning skal ske under hensyntagen til retningslinje 3.7.1, som har til formål at sikre det overordnede landskab, og at byggeri og anlæg placeres og udformes under hensyntagen til landskabets geologiske kvaliteter. Derudover skal sikres, at de geologiske landskabsformer, deres indbyrdes overgange og landskabelige sammenhænge ikke forringes. Derved vil områderne beholde deres værdi for den landskabsgeologiske formidling.

Derudover grænser lokalplanområdet op til følgende natur- og landskabsudpegninger;

3.1 - Naturbeskyttelse

3.2 - Økologiske forbindelser

3.3 - Grønt Danmarkskort

3.4 - Lavbundsarealer, *herunder lavbundsarealer der kan genoprettes*

3.5 - Landskab, *herunder Bevaringsværdige landskaber*

3.6 - Skovrejsning, *herunder uønsket skovrejsning*

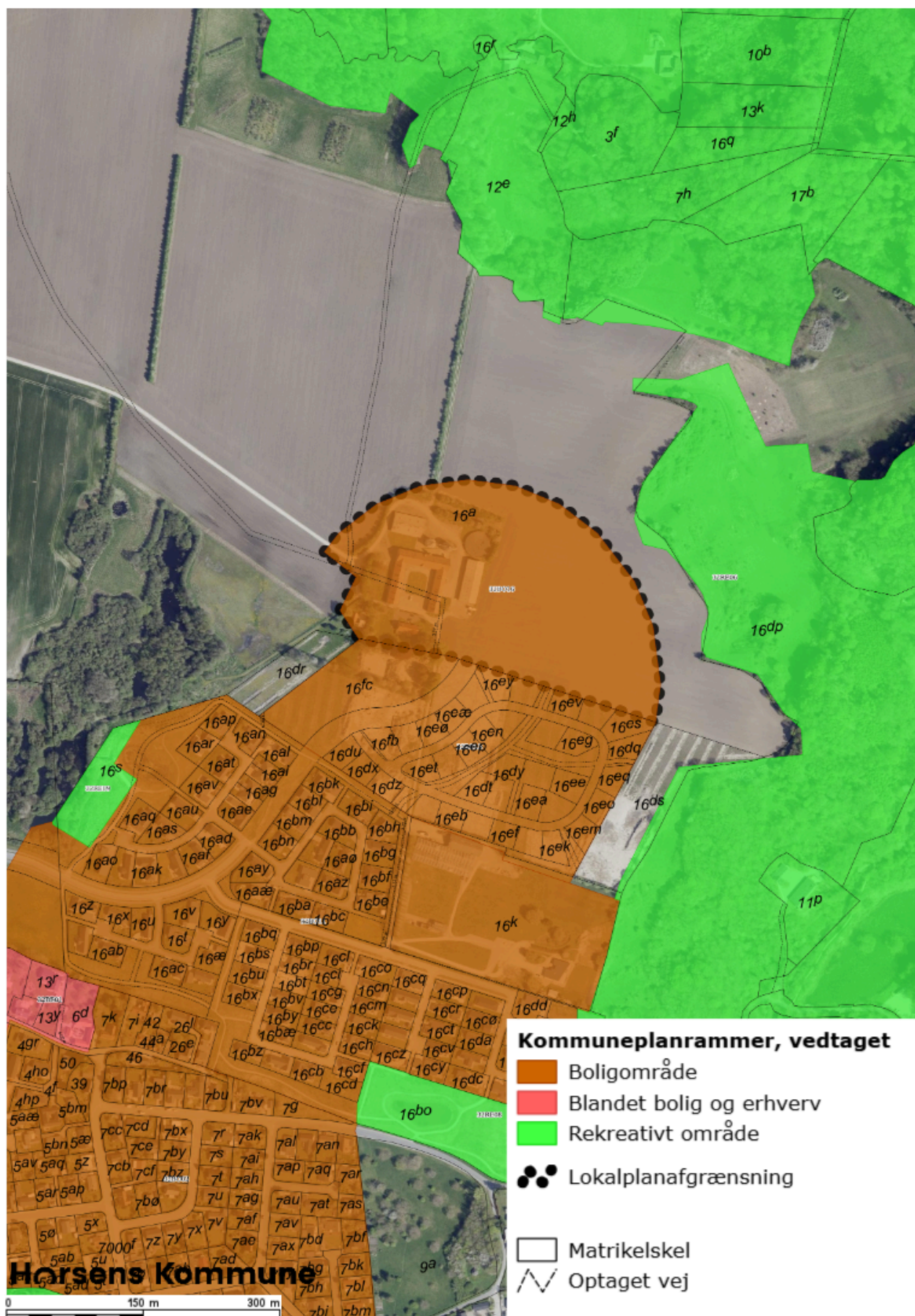
Der skal mellem lokalplanområdet og tilstødende udpegninger sikres en nænsom landskabelig overgang og

Boliger, Egebjerggårdsvej, Egebjerggård, Egebjerg

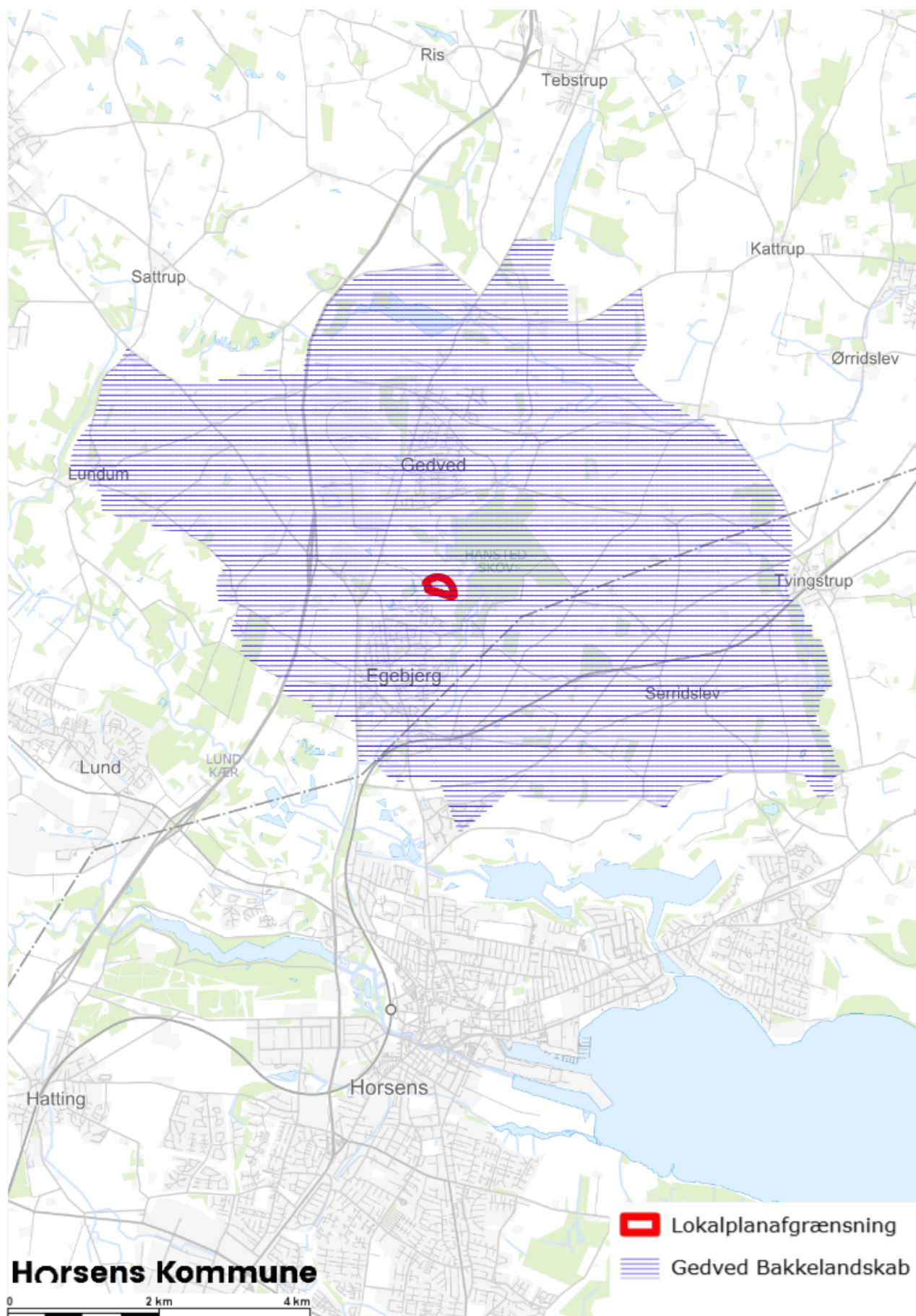
bearbejdning, under hensyntagen til de tilstødende natur- og landskabsudpegninger, med afsæt i kommuneplanens retningslinjer for de respektive udpegninger.

Rammer

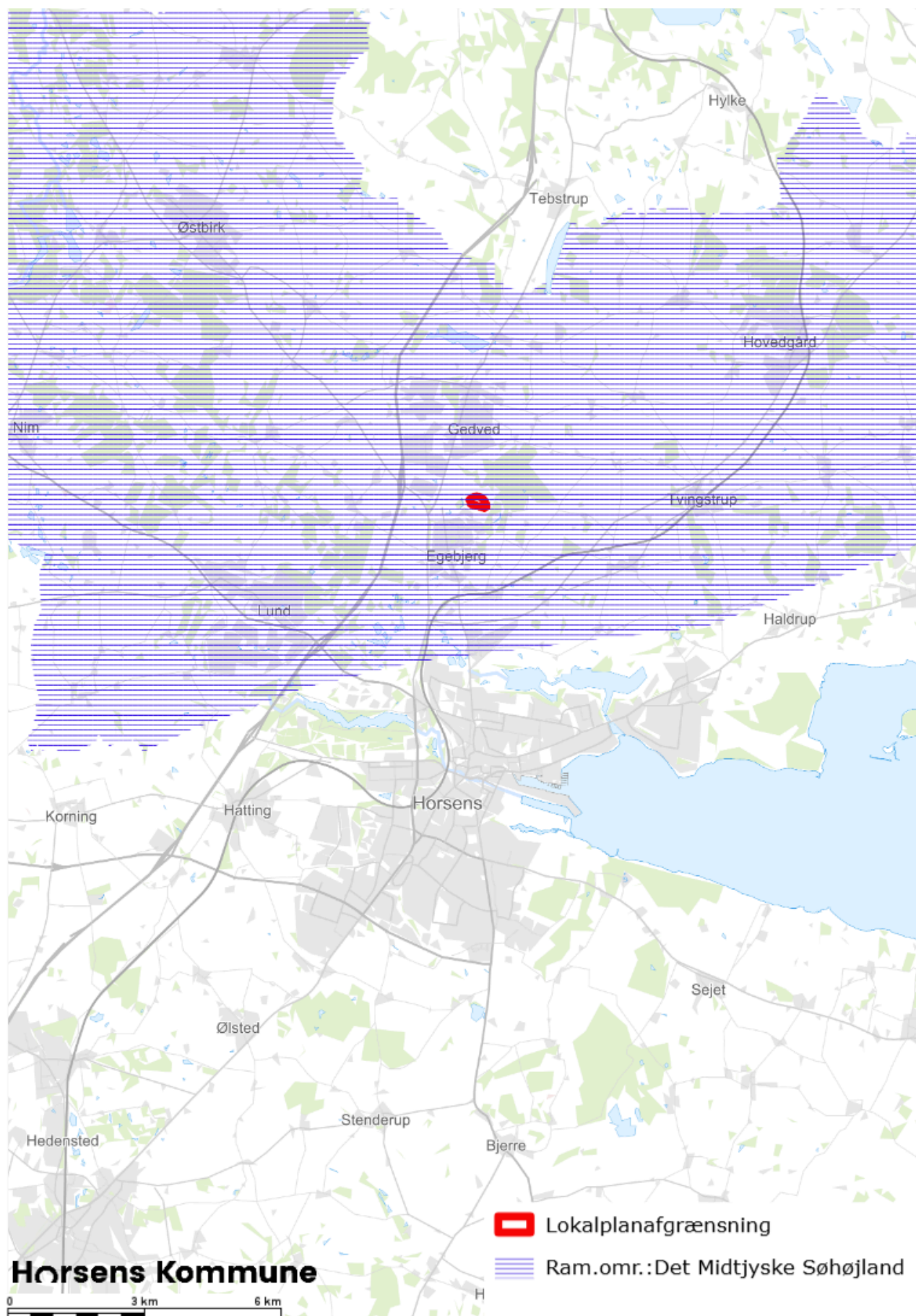
Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanramme nr. 32BO16, som udlægger arealet til boligformål og offentlige formål. Lokalplanen er i overensstemmelse med rammebestemmelserne.



Kort over vedtagne kommuneplanrammer.



Kort over Gedved Bakkelandskab



Kort over det større geologiske rammeområde - det Midtjyske Søhøjland

VANDHÅNDBTERING

Hverdags- og ekstremregn

Jf. retningslinje 8.1.2 i Kommuneplanen skal bygherre, eller dennes rådgiver udarbejde en vandhåndteringsplan i forbindelse med lokalplanlægning af eksisterende og nye byområder. Ekstremregn skal i nye byområder håndteres efter princip om vandneutral vandhåndtering op til en 100 års regnhændelse, fremskrevet til år 2100.

Det er besluttet af Horsens Kommune, at regnvand til serviceniveau kan håndteres i traditionelle rørløsninger. Vej-, tag- og overfladevand vil via regnvandsledninger føres til et regnvandsbassin/anlæg til rensning og forsinkelse af regnvand, som placeres i den nordligste ende af projektområdet. For ekstremregn håndteres overflade- og vejvand på terræn i form af grøfter og på vejen, hvorfra vandet ledes kontrolleret ud af området.

De ubebyggede arealer indrettes med klimahensyn, hvor regnvandshåndtering herunder regnvandsbassin/-anlæg, grøfter og lavninger til håndtering af klimavand, indarbejdes som en naturlig del af områdets grønne struktur.

Det naturlige terræn og de eksisterende strømningsveje skal så vidt muligt bibeholdes i forbindelse med vandhåndteringen.

Vandhåndteringsplanen sikrer, ved skitsering af potentiel fremtidig anvendelse, at det udlagte areal til fx regnvandsbassin indenfor delområde 3, i omfang og kapacitet, kan håndtere den forventede mængde vand fra delområde 2, som følge af fremtidig planlægning.

Inden for projektområdet findes et eksisterende kloakopland (Kloakopland A724) der dækker den nuværende bebyggelse og er registreret som spildevandskloakeret med egen håndtering af regnvand. Den resterende del af lokalplanområdet er ikke omfattet af spildevandsplanen. Inden projektets igangsættelse skal der udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen, hvori projektområdet registreres som et kloakopland med henblik på separatkloakering.



Referencebilleder - Vandhåndtering

GRUNDVAND

Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger inden for et område med drikkevandsinteresser og delvist højtstående grundvand. Lokalplanområdet ligger uden for områder karakteriseret som indvindingsopland til drikkevandsboringer.

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

AFFALD

Renovation

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

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

TRAFIK

Lokalplanområdet ligger i den nordligste del af Egebjerg, og vejbetjenes fra syd via Egebjerggårdsvej, som er en sekundær trafikvej (fordelingsvej). Området er sidste etape af Egebjerggårdsvej, hvorved vejforløbet afsluttes indenfor nærværende lokalplanområde.

Da Egebjergvej mod Skanderborgvej er lukket som busvej, vil al trafik til og fra området skulle ledes via Egebjergvej mod syd.

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

Det skal sikres at stier indenfor lokalplanområdet kobles op på eksisterende stier, så der sikres et sammenhængende stinet for hele området ved Egebjerggårdsvej og til det øvrige Egebjerg, herunder fokus på tryk og sikker skolevej.

SKOLE- OG DAGINSTITUTION

Lokalplanområdet hører til Egebjergskolens skoledistrikt. Skolen ligger ca. 1,6 km syd for området. I Egebjerg er der derudover både en børnehave og en integreret institution i ca. samme afstand fra lokalplanområdet.

FORSYNING

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

Varmeforsyning

Varmeforsyningen afgøres af varmeprojektforslag i henhold til varmforsyningsloven.

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

Vandforsyning

Området vandforsynes fra SAMN Forsyning.

POLITIKKER OG STRATEGIER

Rum for mennesker - Arkitekturpolitik

Horsens Kommune er inde i en rivende udvikling. Både i sin fysiske udstrækning og det mentale billede af Horsens. Der renoveres og bygges nyt, både som byfortætning og i nye kvarterer og boligområder, og byen i sig selv og beboerens opfattelse ændrer 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

Lokalplanen fokuserer på at skabe et nyt boligområde i harmoni med det omkringliggende landskab, den eksisterende bebyggelsesstruktur og områdets historiske karakter. Området har en attraktiv beliggenhed, både landskabeligt og i forhold til overordnet infrastruktur.

Bebyggelsesplanen tilgodeser at den eksisterende gård kan bevares og integreres i den fremtidige bebyggelsesstruktur, ved udarbejdelse af en ny byggeretsgivende lokalplan. Ved at omdanne eksisterende byggeri spares der store mængder CO₂, samtidig med at historien og fortællingen om Egebjerggård bevares, selvom der gives mulighed for nye funktioner og nye byggemuligheder omkring.

Vær en god nabo

Bebyggelsen udlægges med fokus på at skabe gode fysiske og visuelle forbindelser til områdets grønne områder, hvor årstidernes skift med varierende udtryk kan opleves. De ubebyggede arealer indrettes med klimahensyn, hvor håndtering af klimavand indarbejdes som en helt naturlig del af områdets grønne struktur, ud fra stedets naturlige terræn.

Sammenhængende stiforløb internt i området og til det omkringliggende boligområde understøtter fællesskabet blandt beboerne, hvor mødesteder til ophold og leg skaber tryghed og liv i hverdagen.

Bebyggelsen indpasses i landskabet med respekt for naboområdernes typologi, og områdets stiforbindelser kobles direkte til det eksisterende stinet. Dette sikrer en naturlig sammenhæng mellem funktioner og aktiviteter i Egebjerg by og det nye boligområde.

Byg til hverdagslivet

Den grøn-blå struktur, de rekreative fællesarealer og sammenhængende stiforløb skaber herlighedsværdi og danner rammen om et aktivt hverdagsliv. Et nyt boligområde hvor man let og trygt kan færdes til fods og på cykel. Her er korte afstande til såvel natur, indkøb, skole og daginstitutioner - samt det østjyske motorvejsnet.

Boliger, Egebjerggårdsvej, Egebjerggård, Egebjerg

Der gælder særlige bestemmelser for bebyggelsens udformning, udtryk og omfang. Dette for at sikre, at bebyggelsen fremstår harmonisk både indbyrdes og i landskabet.

[Link til arkitekturpolitik](#)

RUM FOR MENNESKER

ARKITEKTURPOLITIK I HORSSENS KOMMUNE



Horsens Kommune

Biodiversitetsstrategi

Ambitionen med Horsens Kommunes Biodiversitetsstrategi er at målrette, styrke og prioritere indsatsen for en mangfoldig natur. Dette skal gøres blandt andet igennem kommunes arbejde, 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

Bevaring af eksisterende bevoksning

Den eksisterende bevoksning indenfor planområdet findes i nærhed til eksisterende bebyggelse. I umiddelbar nærhed til hovedhuset er en gruppe større karaktertræer inden for arterne kastanje, eg og bøg. Bebyggelsesplanen er tilrettelagt, så karaktertræer kan bevares i vides muligt omfang. Rundt om gården er bevoksningen hovedsageligt samlet i grupper eller som læhegnsbevoksning. Arterne består her af en blanding af bl.a. bøg, birk, hylde og hassel. Flere af træerne indenfor delområde 2 vurderes som potentielle yngle- og rastesteder for flagermus. Hvis de skal fældes skal der ske kortlægning af flagermus forinden.

Grønne friarealer

Mere end 20 % af lokalplanområdet er udlagt som sammenhængende grønt-blåt område, der binder området sammen med og åbner op mod det omkringliggende landskab. De fælles grønne områder ønskes bearbejdet rekreativt og udlagt med et vildt og naturligt præg.

Hjemmehørende arter og beplantning med høj biodiversitet

Der tillades kun hjemmehørende arter på de fælles friarealer i området. Foruden sikring af arter, er det gennem bestemmelserne sikret at beplantningen skal bestå af en variation af plantetyper, som samtidig kræver minimal pleje. Dette skal sikre levesteder for forskellige arter.

Håndtering af regnvand

Regnvand ledes i rør frem til et større rensningsanlæg, som kan udformes som en naturligt udseende lavning eller sø. Et sådant bassin anlægges med skråningsflader på 1:5, der er med til at øge naturindholdet, da der skabes ynglesteder for padder, guldsmede og andre vandhulsinsekter. Der vil således dannes grundlag for en divers vegetation i og omkring et forsinkelsesbassin, som understøtter forsinkelsesbassinets rekreative karakter.

[Link til Biodiversitetsstrategien](#)



Biodiversitets- strategi 2020

En rigere natur i Horsens Kommune

Horsens Kommune

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

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

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

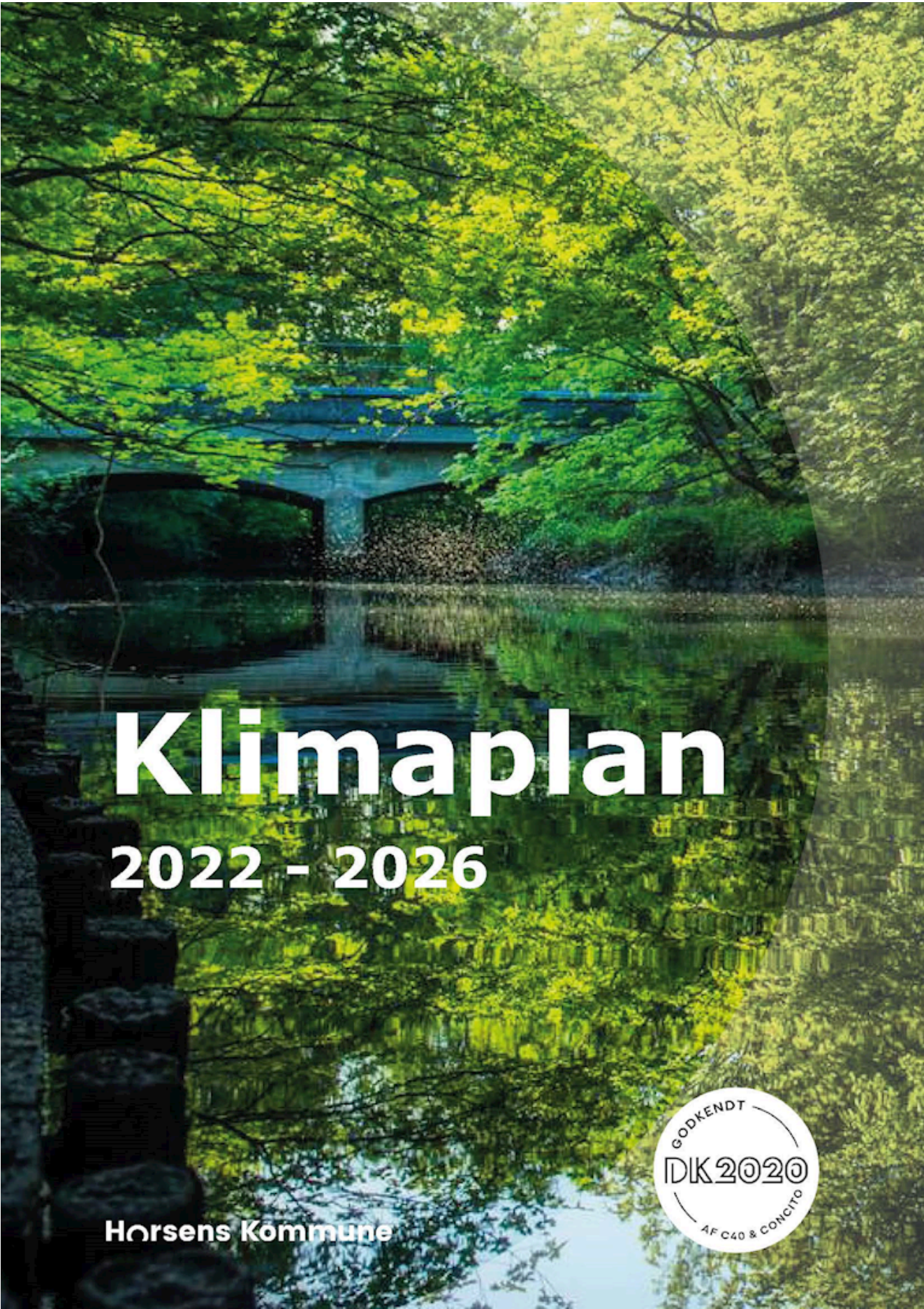
Klimaplanen kan som værktøj være med til at sikre, at både klimaforebyggelse og -tilpasning tænkes sammen med, og ind i, kommunens udvikling igennem kommuneplanen og lokalplaner. Klimaforebyggelse handler om at reducere udledningen af CO₂, og kan f.eks. gøres relevant i forhold til arbejdet med lokalplaner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

Lokalplanens forhold til klimaplanen

I forbindelse med lokalplanen er der regnet på klimahændelser og fremskrevet regnvandshåndteringen til en 100 års hændelse, som skal kunne håndteres indenfor planområdet, så området som helhed er fremtidigt klimasikret. Regnvandshåndteringen er indpasset i et grønt og rekreativt fælles friareal, hvor en forsinkelseslavning/-bassin placeres i områdets naturlige lavpunkt mod nord, med åbne grøfter der understøtter de naturlige vandveje.

Ved en ny byggeretsgivende lokalplan for delområde 2, sikrer lokalplanen at der kan arbejdes med en omdannelse af den bevaringsværdige bebyggelse Egebjerggård, samt bevaring af flere markante og ældre løvtræer.

[Link Klimaplanen](#)



Klimaplan

2022 - 2026

Horsens Kommune



VANDOMRÅDEPLANER, 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 en god økologisk tilstand 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 forslagens virkninger på det internationale naturbeskyttelsesområde.

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

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

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

Afgørelse

Vandplaner

Det planlagte har en neutral påvirkning på de miljømål, som gennem lov om vandplanlægning er fastlagt for forekomster af overfladevand (vandløb og søer).

Inden for lokalplanområdet er der afgrænset både terrænnære, regionale og dybe grundvandsforekomster jf. den statslige vandområdeplan. Målsætningen for disse grundvandsforekomster er, at der skal være god kvalitativ og kvantitativ tilstand. Det planlagte har en neutral påvirkning på de miljømål, som gennem lov om vandplanlægning er fastlagt for grundvandsforekomster.

Natura 2000

Projektområdet ligger ca. 7,2 km fra nærmeste Natura 2000 område, som er Natura 2000 område nr. 236 (Habitatområde H236, Bygholm Ådal).

Udpegningsgrundlaget for området fremgår af Miljøstyrelsens hjemmeside: <https://mst.dk/natur-vand/natur/natura-2000/natura-2000-omraaderne/udpegningsgrundlag/>

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

Bilag IV arter

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

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

Der er ikke gjort fund i det umiddelbare nærområde. Der er tale om landbrugsarealer i omdrift.

Der er en trelænget gård, en staldbygning, en hovedbygning og en aftægtsbolig, hvor der ved fremtidig planlægning af delområde 2, gives mulighed for bevaring og evt. transformation.

Flere af bygningerne vurderes at kunne være egnede som yngle- og rasteplads for flagermus. Der skal ved nærmere lokalplanlægning af delområde 2 undersøges, om der er flagermus, og hvis det er tilfældet, skal der tages hensyn hertil i nedrivnings-/renoveringsprocessen og det skal vurderes, hvorvidt der er behov for erstatningslevested/afværgeforanstaltninger.

Maskinhuse samt gødnings-opbevaringsanlæg planlægges nedrevet. De planlagt nedrevne bygninger og anlæg vurderes ikke egnede for nogen af bilag IV-arterne, herunder heller ikke flagermus. Uisolerede maskinhuse er ikke egnede for flagermus pga. for store temperatursvingninger. Nedrivning af disse kan derfor ske uden yderligere undersøgelser af flagermus.

Flere ældre løvtræer indenfor delområde 2 kan ikke afvises at være potentielle yngle-/ rasteområder for arter af flagermus. Hvis de ikke bevarer, skal der forinden fældning undersøges, om de bruges af flagermus.

Horsens Kommune vurderer således samlet, at projektet indenfor delområde 1 og 3 kan realiseres uden at skade arter eller naturtyper som indgår i udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områder. Det skal nærmere vurderes om planen kan indskrænke eller forringe egnede yngle- eller rastesteder for bilag IV-arter i området, ved udarbejdelse af fremtidig byggeretsgivende lokalplan for delområde 2.

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. Overskudsjord der ikke kan anvendes i projektet, skal bortskaffes til godkendt jordmodtager.

Jordforurening

Der er ingen kortlægninger på arealet, og det er udenfor områdeklassificering.

Hvis der under bygge- eller jordarbejdet, konstateres en forurening af jorden, skal arbejdet standses og Jordteamet skal underrettes.

STØJ FRA TRAFIK

Lokalplanområdet vurderes ikke at være eller blive belastet af støj fra trafik, jf. kommuneplanens retningslinje 8.3 - Støjbelastede arealer.

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

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

PRODUKTIONS- OG RISIKOVIRKSOMHEDER

I henhold til bekendtgørelse nr. 371 af 21. april 2016 om planlægning omkring risikovirksomheder, skal planmyndigheden inddrage hensynet til risikoen for større uheld i planlægningen forud for fastlæggelse af bestemmelser for arealanvendelsen i en kommune- og lokalplan, som omfatter arealer, der ligger nærmere end 500 meter eller inden for en større passende sikkerhedsafstand fra en risikovirksomhed. Begrebet risikovirksomhed er defineret i Miljø- og Fødevareministeriets bekendtgørelse om kontrol med risikoen for større uheld med farlige stoffer (bekendtgørelse nr. 372 af 25. april 2016).

Nærmeste risikovirksomhed er Danish Crown, som ligger ca. 820 meter vest for planområdet.

Ved vurdering af om planen påvirker virksomhedens risikoforhold, skal planens beliggenhed samt tilførslen af mennesker til området inddrages i forhold til den konkrete planlægningszone som er fastlagt omkring virksomheden. I den konkrete sag afgrænses planlægningszonen af 10^{-9} isokurven. Inden for isokurven vil tilførsel af mennesker, f.eks. ved omdannelse til boligområde, påvirke samfundsrisikoen (FN-kurve). Påvirkningen vil være større desto tættere man kommer på virksomheden. Da planområdet ligger uden for 10^{-9} isokurven kan det afvises, at planen vil påvirke samfundsrisikoen og virksomheden risikoforhold.

Omkring Danish Crown er der i den konkrete sag fastlagt en 500-meter planlægningszone. Denne er fastsat i henhold til bekendtgørelse om planlægning omkring risikovirksomheder. Da planområdet ligger uden for planlægningszonen, er der i den konkrete sag ikke pligt til at høre risikomyndighederne.

Støj fra virksomheder

I henhold til Planlovens § 15 a stk. 1, må en lokalplan kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener. Dette skal ske med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger m.v., jf. § 15, stk. 2, nr. 13, 23 og 26.

Reglerne skal forhindre, at der ved lokalplan tillades opført f.eks. boliger i et område, der er belastet med støj fra erhvervsvirksomheder, vejtrafik m.v. Reglerne sikrer samtidig de eksisterende virksomheder mod at blive presset væk af boliger. Bestemmelsen udgør et planlægningsforbud, som dog kan fraviges, hvis der sikres mod støjgener i overensstemmelse med Planlovens § 15 a, stk. 1, som henviser til § 15, stk. 2, nr. 13, 23 og 26. Med "støjbelastede arealer" menes arealer, hvor Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for den pågældende anvendelse ikke kan overholdes uden etablering af afskærmningsforanstaltninger. Miljøstyrelsen har fastsat forskellige grænseværdier for bl.a. virksomhedsstøj, herunder for vibrationer og lavfrekvent støj.

Planområdet ligger ikke inden for influensområde til virksomheder i forhold til støj eller andre miljømæssige påvirkninger. Planområdet vurderes ikke at være påvirket med støj over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Lugt, støv og anden luftforurening

I henhold til Planlovens § 15 b, må en lokalplan kun udlægge arealer, der er belastet af lugt, støv eller anden luftforurening fra produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder og 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.

Planområdet ligger ikke inden for influensområde til virksomheder ift. luftforurening. Der vurderes ikke at være lugt-, støv- eller anden form for luftforurening inden for lokalplanområdet. Nærmeste virksomhed, som har immissioner til luften, er Danish Crown, som ligger ca. 820 meter vest for planområdet. For nærmere vurdering henvises til afsnittet 'Virksomheder af national interesse'.

Husdyrbruget på Skanderborgvej 196 er ophørt, og Horsens Kommune har opkøbt ejendommen.

Det nærmeste husdyrbrug er dermed Højballevej 15, 8700 Horsens. Dette husdyrbrug har en nyere miljøgodkendelse og derfor kendt lugtkonsekvenszone. Lugtkonsekvenszonen rækker ikke ind i det planlagte område.

Produktionsvirksomheder

Område forbeholdt produktionsvirksomheder

Planområdet ligger ikke inden for konsekvensområde for udpegede erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomheder.

Virksomheder af national interesse

Planområdet ligger inden for opmærksomhedszonen omkring Danish Crown A/S, som er udpeget som en virksomhed af national interesse jf. Planlovens §29. Omkring virksomheden, er der udlagt en opmærksomhedszone på 1,5 km. Danish Crown ligger ca. 820 meter vest for planområdet. Grundet virksomhedens udpegning, skal der i planlægningen tages tilstrækkeligt hensyn til virksomhedens drifts- og udviklingsmuligheder. Derudover skal det sikres, at ny planlægning ikke medfører at virksomheden får skærpede miljøkrav, eller at virksomhedens miljømæssige råderum indskrænkes.

Danish Crown er omfattet af listepunkt 6.4a på bilag 1 i Godkendelsesbekendtgørelsen og Miljøstyrelsen er godkendelses- og tilsynsyndighed. Virksomheden er omfattet af en eksisterende miljøgodkendelse, hvor der bl.a. er fastsat grænseværdier for lugt-immissioner, som er virksomhedens væsentligste miljømæssige påvirkning af omgivelserne.

I forbindelse med virksomhedens miljøgodkendelse, er der foretaget OML-beregninger på lugtimmissionen fra virksomheden i omgivelserne. OML-beregningen viser, at lugtimmissionen fra Danish Crown er lavere end de fastsatte grænseværdier i miljøgodkendelsen. Danish Crown har dermed muligheden for at øge lugtudsendelsen inden for rammerne af den gældende miljøgodkendelse. I vurderingen af om planen potentielt kan have påvirkninger på eller udøve miljømæssige indskrænkninger for virksomheden, skal der derfor tages hensyn til dette miljømæssige råderum, som miljøgodkendelsen giver.

Dermed er det ikke tilstrækkelig at aflæse lugtimmissionen direkte inden for planområdet, da OML-beregningen baserer sig på virksomhedens aktuelle lugtemission. Da lugtgrænseværdierne er fastsat ud fra Miljøstyrelsens vejledning (5 LE ved boliger og 10 LE ved erhverv og boliger i det åbne land), skal det nuværende mest lugtbegrænsende område uden for lokalplanområdet udpeges, hvorefter lugtimmissionen skal opskrives til grænseværdien. Herefter skal lugtimmissionen inden for planområdet opskrives med samme faktor. Horsens Kommune har gennemgået virksomhedens OML-beregning og kan konstatere, at det lugtbegrænsende område, er ved en boligejendom ca. 650 meter syd for virksomheden. Afstanden er beregnet ud fra nulpunktet i OML-beregningen, som er fastlagt ved afkastet ved slagteriets affaldskælder. Da OML-beregningen er baseret på 1-årigt vejrdato (Kastrup), kan der ikke foretages en retningsbestemt tolkning af lugtimmissionen. Dermed skal der tillægges en konservativ tolkning, hvor lugtimmissionen vurderes i alle retninger i afstanden 600-700 meter fra slagteriet. Den maksimale immission i den pågældende afstand ligger på 5 LE/m³, som svarer til det i miljøgodkendelsen fastsatte maksimale lugtbidrag ved boliger. Dermed er virksomheden allerede begrænset i sin udledning af lugt, hvorfor lugtimmissionen direkte kan aflæses af OML-beregningen. I afstanden 800-900 meter fra virksomheden (ved konservativ tolkning) ligger det maksimale lugtbidrag på 4 LE/m³.

Horsens Kommune kan dermed konkludere, at planen hverken vil påvirke Danish Crowns nuværende drift eller indskrænke virksomhedens miljømæssige råderum i miljøgodkendelsen.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Skovbyggelinje

Omkring Hansted Skov er der en 300 meter skovbyggelinje, som omfatter store dele af lokalplanområdet. Realiseringen af lokalplanen kræver, at Miljøstyrelsen ophæver eller reducerer skovbyggelinjen inden for lokalplanens område.

Å-beskyttelseslinje

Der er ingen å-beskyttelseslinje inden for området.

Sø-beskyttelseslinje

Der er ingen sø-beskyttelseslinje inden for området.

Landbrugspligt

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

Trafikregulering

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

Museumsloven

Museum Horsens har foretaget arkivalsk kontrol af arealet. Museets vurdering er, at der vil være risiko for at påtræffe skjulte, jordfaste fortidsminder ved anlægs- og jordarbejde på arealet. Museet vurderer på baggrund af den arkivalske kontrol, at det er nødvendigt at foretage en forundersøgelse efter museumslovens § 25-27 for at kunne 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.

Der er ikke i forvejen kendte fortidsminder i lokalplanområdet. Umiddelbart syd herfor er kendt omfattende bebyggelsesspor fra primært jernalder kendt fra tre arkæologiske undersøgelser udført i hhv 2016, 2018 og 2024: HOM 3221 (SB 160), HOM 3502 (SB 175) og HOM 3764 (SB192). Vest for lokalplanområdet er der ligeledes undersøgt bebyggelsesspor fra jernalderen i 2024: HOM 3966 (SB 208).

Horsens Museum skal kontaktes inden anlægsarbejdet påbegyndes, for at give museet mulighed for at foretage arkæologiske prøvegravninger til vurdering af om der er skjulte fortidsminder, som skal udgraves. Der skal derfor afsættes tid til, at museet kan nå at foretage disse undersøgelser, inden jordarbejde påbegyndes. I henhold til Museumslovens § 27, stk. 2 og 3 Skal anlæg og byggeri standses, hvis der under jordarbejde findes grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, og Horsens Museum skal underrettes om fundet.

Beskyttede jord- og stendiger

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

Særlige kirkeomgivelser - Provst Exner-fredning

Lokalplanområdet er ikke omfattet særlige kirkeomgivelser.

Kirkebyggelinje

Lokalplanområdet er ikke omfattet kirkebyggelinjer.

Servitutter

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

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

Der udlægges i forbindelse med tilstødende boligområde mod syd, lokalplan 390, vand- og kloakledning indenfor nærværende lokalplanområde langs med det sydlige skel. Der er 2 meters respektafstand på hver side af ledningen. Deklarationsbæltet reducerer mulighederne for byggeri, anlæg og beplantning.

Indenfor delområde 2 skærer en vandledning igennem planområdets vestlige hjørne. Der er 2 meters respektafstand på hver side af ledningen. Deklarationsbæltet reducerer mulighederne for byggeri, anlæg og beplantning.

Indenfor delområde 2 er en eksisterende mindre transformerstation. Transformerstationens omtrentlige placering og størrelse kan ses på kortbilag 3 - Fremtidige forhold.

MILJØVURDERING

Ingen miljørapport

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

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

- Influensområde omkring produktionsvirksomheder
- Afgrænsning mellem by og det åbne land
- Natura2000 og Bilag IV-arter

Faglig begrundelse i forhold til hovedhensyn:

Influensområde omkring produktionsvirksomheder

Planområdet ligger inden for opmærksomhedszonen omkring Danish Crown A/S, som er udpeget som en virksomhed af national interesse. Omkring virksomheden, er der udlagt en opmærksomhedszone på 1,5 km. Danish Crown ligger ca. 820 meter vest for planområdet. Grundet virksomhedernes udpegning, skal der i planlægningen tages tilstrækkeligt hensyn til virksomhedens drifts- og udviklingsmuligheder. Derudover skal det sikres, at ny planlægning ikke medfører at virksomheden får skærpede miljøkrav, eller at virksomheden miljømæssige råderum indskrænkes.

Danish Crown er omfattet af listepunkt 6.4a på bilag 1 i godkendelsesbekendtgørelsen og Miljøstyrelsen er godkendelses- og tilsynsyndighed. Virksomheden er omfattet af en eksisterende miljøgodkendelse, hvor der bl.a. er fastsat grænseværdier for lugt-immissioner, som er virksomhedens væsentligste miljømæssige påvirkning af omgivelserne.

I forbindelse med virksomhedens miljøgodkendelse, er der foretaget OML-beregninger på lugtimmissionen fra virksomheden i omgivelserne. OML-beregningen viser, at lugtimmissionen fra Danish Crown er lavere end de fastsatte grænseværdier i miljøgodkendelsen. Danish Crown har dermed muligheden for at øge lugtudsendelsen inden for rammerne af den gældende miljøgodkendelse. I vurderingen af om planen potentielt kan have påvirkninger på eller udøve miljømæssige indskrænkninger for virksomheden, skal der derfor tages hensyn til dette miljømæssige råderum, som miljøgodkendelsen giver.

Dermed er det ikke tilstrækkelig at aflæse lugtimmissionen direkte inden for planområdet, da OML-beregningen baserer sig på virksomhedens aktuelle lugtemission. Da lugtgrænseværdierne er fastsat ud fra Miljøstyrelsens vejledning (5 LE ved boliger og 10 LE ved erhverv og boliger i det åbne land), skal det nuværende mest lugtbegrænsende område uden for lokalplanområdet udpeges, hvorefter lugtimmissionen skal opskrives til grænseværdien. Herefter skal lugtimmissionen inden for planområdet opskrives med samme faktor. Horsens Kommune har gennemgået virksomhedens OML-beregning og kan konstatere, at virksomheden allerede begrænset i sin udledning af lugt, hvorfor lugtimmissionen direkte kan aflæses af OML-beregningen. I afstanden 800-900 meter fra virksomheden (ved konservativ tolkning) ligger det maksimale lugtbidrag på 4 LE/m³. Horsens Kommune kan dermed konkludere, at planen hverken vil påvirke Danish Crowns nuværende drift eller indskrænke virksomhedens miljømæssige råderum i miljøgodkendelsen.

Samlet vurdering:

Horsens Kommune kan dermed konkludere, at planen hverken vil påvirke Danish Crowns nuværende drift eller indskrænke virksomhedens miljømæssige råderum i miljøgodkendelsen.

Afgrænsning mellem by og det åbne land

Når et nyt boligområde placeres i kanten af byen, er det afgørende, at overgangen til det åbne land behandles med omtanke. En skarp og brat overgang kan skabe en uharmonisk afgrænsning, hvorimod en veltilrettelagt grænse kan bidrage til et sammenhængende landskab og en naturlig integration af bebyggelsen i omgivelserne.

For at sikre en god overgang bør der arbejdes bevidst med beplantning, landskabelige elementer og rekreative forbindelser. Levende hegn, skovbryn eller grønne kiler kan medvirke til, at bebyggelsen ikke opleves som en brat afslutning, men i stedet som en del af en gradvis overgang til det åbne land. Samtidig kan strategisk placerede stiforløb skabe gode forbindelser mellem byen og landskabet, hvilket styrker områdets rekreative værdi og gør naturen let tilgængelig for beboerne.

Afgrænsningen mellem by og land spiller også en vigtig rolle i forhold til miljømæssige hensyn. En veldefineret overgangszonzone kan fungere som en buffer mellem byudvikling og landbrug eller naturområder, hvilket kan være gavnligt for biodiversiteten og mindske eventuelle miljøpåvirkninger. Det er derfor væsentligt at sikre, at randbebyggelsen orienteres med omtanke mod det åbne land, og at der stilles krav til bevaring og etablering af grønne elementer i overgangen.

Gennem en gennemtænkt planlægning kan man skabe en byudvikling, der både respekterer landskabet og understøtter områdets rekreative og miljømæssige kvaliteter. En veldefineret grænse mellem by og land er ikke blot en fysisk overgang – den er en mulighed for at skabe en værdifuld forbindelse mellem bebyggelse og natur.

Samlet vurdering:

Horsens Kommune konkluderer, at planlægningen indarbejder et hensyn til det åbne land, hvor både biodiversitet, visuel påvirkning og klimaforhold er i fokus.

Natura2000 og Bilag IV-arter

Natura 2000

Projektområdet ligger ca. 7,2 km fra nærmeste Natura 2000 område, som er Natura 2000 område nr. 236 (Habitatområde H236, Bygholm Ådal).

Udpegningsgrundlaget for området fremgår af Miljøstyrelsens hjemmeside:

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

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

Bilag IV-arter

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

Horsens Kommune har kendskab til, at der omkring projektområdet (indenfor et 10-20 km kvadrat) lever følgende bilag IV arter; odder, stor vandsalamander, arter af flagermus, grøn mosaikguldsmed og strandtudse.

Der er ikke gjort fund i det umiddelbare nærområde. Der er tale om landbrugsarealer i omdrift.

Nogle uisolerede maskinhuse samt gødnings- og opbevaringsanlæg planlægges nedrevet (i delområde I). De planlagt nedrevne bygninger og anlæg vurderes ikke egnede for nogen af bilag IV-arterne, herunder heller ikke flagermus. Uisolerede maskinhuse er ikke egnede for flagermus pga. for store temperatursvingninger.

Ældre løvtræer kan ikke afvises at være potentielle yngle-/ rasteområder for arter af flagermus. Dog planlægges de ældre løvtræer rundt om ejendommen bevaret.

Delområde 2:

Der er tre gårdlænger, et maskinhus, en hovedbygning og en aftægtsbolig, som planlægges bevaret.

Bygningerne, der skal bevares, vurderes at kunne være egnede som yngle- og rasteplads for flagermus. En renovering kan ikke afvises, at ville kunne påvirke evt. forekomst af flagermus. Dette skal derfor undersøges nærmere, ved nærmere lokalplanlægning for dette delområde.

Samlet vurdering:

Horsens Kommune vurderer således samlet, at projektet kan realiseres uden at skade arter eller naturtyper som indgår i udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områder. Det skal nærmere vurderes om planen kan indskrænke eller forringe egnede yngle- eller rastesteder for bilag IV-arter i området, når der lokalplanlægges for transformation af den trelængede gård.

Det er samtidig vurderet, at planen ikke vil påvirke udpegningsgrundlaget for Habitatområder og at planens gennemførelse ikke beskadiger eller ødelægger bilag IV arters yngle- eller rasteområder. Der er derfor ikke behov for en konsekvensvurdering efter Habitatdirektivets artikel 6.3.

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

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

Se klagevejledning [her](#).

Vil du indsende en bemærkning?

Hvis du har kommentarer til forslaget til lokalplan, kommuneplantillæg eller miljørapporten, skal Plan & By senest have modtaget disse den **11.09.2025**

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

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

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

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

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

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

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

Behandling af personoplysninger

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

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

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

KLAGEVEJLEDNING

Afgørelse om ikke miljøvurdering af planforslag

I henhold til § 8, stk. 2 i *Lov om miljøvurdering* af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) er der truffet afgørelse om, at lokalplanen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, idet planen ikke vurderes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, jf. lovens § 8, stk. 1, nr. 3. Begrundelse for afgørelsen kan ses i lokalplanforslagets redegørelse.

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

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

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

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

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

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

Du logger på med MitID. 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

Klagevejledning vedrørende planforslag

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

VEDTAGELSE

Lokalplanforslaget er godkendt på Plan- og Vejudvalget den 12.08.2025

Forslaget er offentlig bekendtgjort 14.08.2025

Lokalplanen er endelig godkendt på Plan- og Vejudvalget den xx.xx.xxxx

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort xx.xx.xxxx

MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

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

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

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

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

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

LOKALPLANENS GENNEMFØRELSE

Ekspropriation

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

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

- Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan (eller byplanvedtægt) på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen.
- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.
- Ekspropriation i planloven kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør kan tillige ske, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder i det tilfælde et skærpet nødvendighedskrav.
- Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås ved mindre indgribende midler, for eksempel ved frivillig aftale med den berørte lodsejer. Endvidere må ekspropriationen ikke omfatte et større areal end nødvendigt.
- Der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer for.
- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel, og indgrebet skal ud fra en konkret vurdering stå i et rimeligt 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.