



Lokalplan 422

Boliger, Lykkebjergvej og Skovvej
Gedved Øst

Politisk behandling
ENDELIG VEDTAGELSE

September 2025

Horsens Kommune

BAGGRUND & FORMÅL

Lokalplanens formål

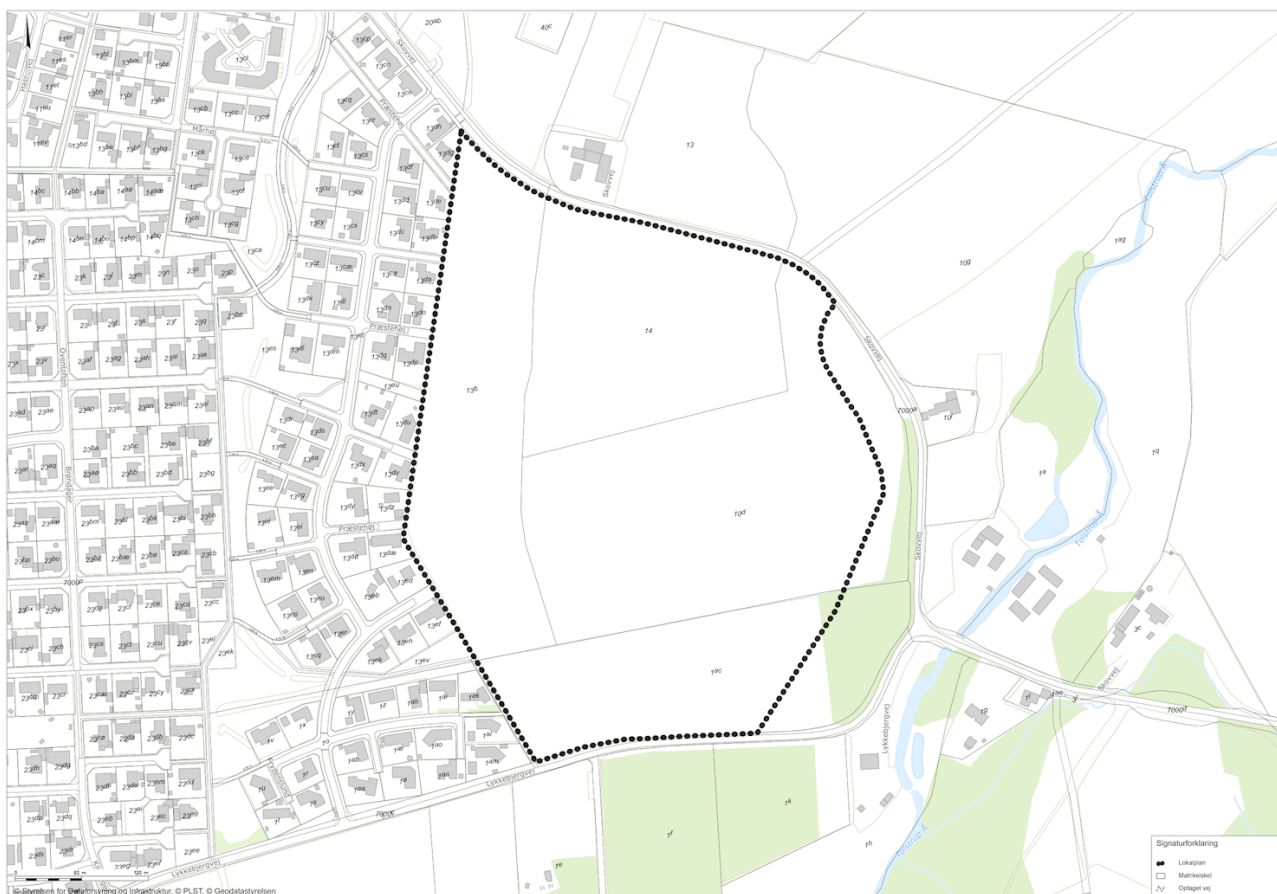
Som følge af et vedtaget *tematillæg for byudvikling* fra 2021 har fire private lodsejere indgivet ønske om planlægning af to projektforslag indenfor boligrammen 33BO11. Boligrammen er udlagt til byudvikling i kommuneplanen. Horsens Kommune har vurderet, at planlægningen er lokalplanpligtig. Der laves kun byggeretsgivende bestemmelser for delområde 1 og 2. Delområde 3 er ikke byggeretsgivende, og kræver derfor byggeretsgivende lokalplan for at kunne realiseres fremtidigt.

Planlægningen kræver reduktion af eller dispensation fra den nuværende skovbygge- og åbeskyttelseslinje. Dette er beskrevet nærmere under Tilladelser fra andre myndigheder.

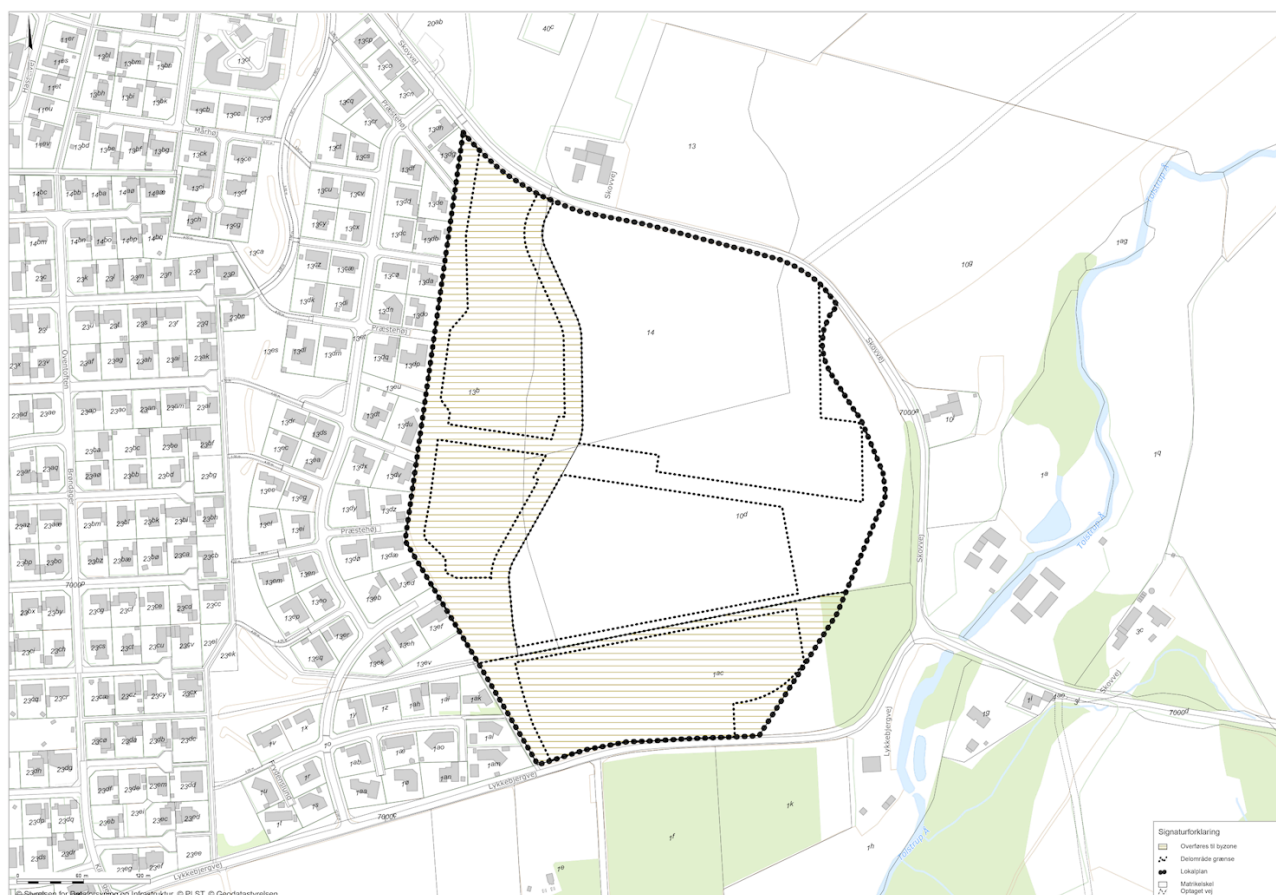
Lokalplanområdet grænser op til et allerede fuldt udbygget boligområde i Gedved (Præstehøj og Frydenslund). Lokalplanens formål tager afsæt i fire kernetemaer med følgende hovedpointer:

1. Landskab og terræn - *sikring af det overordnede landskab og dens karakter*
2. Grønne fællesarealer - *sikring af en ubebygget og fælles rekreativ grøn kile der samler området*
3. Delområder, typologier og placering - *sikre et harmonisk boligområde der forbinder Gedved og landskabet*
4. Mobilitet - *Sikre gode forbindelser bydelen imellem, såvel som relationen til byen og naturen omkring.*

Uddybning af kernetemaerne såvel som afgrænsningen af lokalplanområdet fremgår af det følgende.



Kortbilag 1A - Lokalplanområdet og dets matrikler.



Kortbilag 3B - Overføres til byzone med lokalplanen (inkl. byggeretsgivende delområde 1 og 2).

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.

Temaer i lokalplanen

Landskab og terræn - når bebyggelsen møder landskabet

Se understøttende kortbilag under princip 1

Landskabet er særligt karakterfuldt i den østlige del af Gedved, hvor lokalplanområdet er placeret. Særligt karakteristisk er det markante og skrånende terræn mod sydøst (terrænet falder 18 m fra det nordvestlige til det

sydøstlige hjørne) ned til Tolstrup Å og Hansted Skov, som ligger i umiddelbar forlængelse af området. Lokalplanen har til hensigt at varetage landskabets særlige karakter og i minimal grad tillade terrænreguleringer, som påvirker landskabets geologiske sammensætning og udtryk. Terrænets fald mod Tolstrup Å og ådalen bevirker en smuk og gennemgående visuel forbindelse til det omkringliggende bakkelandskab og omgivelser generelt. Bebyggelsen indenfor området skal understøtte og synliggøre terrænets forløb og det kig der naturligt skabes for mere eller mindre hele lokalplanområdet til enten ådalen eller Hansted skov, og bakkelandskabet generelt. For at sikre en god fysisk sammenhæng mellem det eksisterende Gedved, områdets bebyggelse og landskabet som helhed, er det væsentligt at den nye bebyggelse placeres både nænsomt, og med en gradvis nedtrapning i etagehøjden mod byranden og de grønne samlende fællesarealer.

Bearbejdningen af landskabet er dybt funderet i arkitekturpolitikken og målet om at forbinde til grønne og blå korridorer, såvel som at bygge med stedets kvaliteter, som en del af 'Styrk hele Horsens'.

Foruden det karakteristiske landskab og geologiske forhold, rummer lokalplanområdet et fredet dige, som er et delvist gammelt ejerlavsdige. Diget er endnu et karaktergivende og landskabeligt træk i området, som skal bevares, og ses som en styrke for bydelens identitet og fysiske fremtoning. Diget bliver et markant og gennemgående landskabeligt element, der samtidig naturligt nedbryder lokalplanområdet i en større og mindre del, nord og syd for diget.

Grønne fællesarealer - en grøn kile som forbinder og danner grøn byrand

Se understøttende kortbilag under princip 2

Væsentligt for lokalplanområdet bliver en fastlagt og markant beplantet grøn kile. Den grønne kile skal via stier koble sig til den nuværende byrand med Præstehøj og Frydenslund, og i sin karakter afspejle den eksisterende grønne kile mellem Præstehøj/Frydenslund og Gedved Villaby (Overtøften, Kildeager mv.). Den grønne kile skal indrettes som et naturligt og mangfoldigt uderum der understøtter Arkitekturpolitikken ved at give oplevelser i takt med årstiderne, såvel som at den giver mulighed for håndtering af klimaregn/skybrudsvand, således at dette ledes kontrolleret ud af området.

I forbindelse med vedtagelsens af boliggrammen, som danner baggrund for lokalplangrænsen, var der fokus på, at sikre mødet med landskabet og skabe en delvis grøn/beplantet karakter af den nye byrand. Den grønne kile, som nyt grønt fællesareal, skal dermed i sin fysiske fremtoning danne en grøn og beplantet overgang mellem det bebyggede miljø og landskabet omkring. Den ønskede karakter af den grønne kile vil naturlig først fremstå markant og tydeligt gennemgående, når området er fuldt udbygget.

Delområder, typologier og placering - et harmonisk boligområde der forbinder Gedved og landskabet

Se understøttende kortbilag under princip 3

Lokalplanområdet ligger på kanten af byen, med visuel og fysisk forbindelse til den omkringliggende natur - kun adskilt af Lykkebjergvej og Skovvej. Det er formålet med planlægningen, at disponeringen af al ny bebyggelse sker i overensstemmelse med stedets unikke karakter. Det er afgørende, at byggeri placeres, så der er bedst muligt udsyn til de omkringliggende naturkvaliteter, og at bebyggelseshøjden nedtrappes til det omkringliggende landskab, nabobebyggelsen og den grønne kile. Lokalplanen skal sikre, at bebyggelsen alle steder indenfor afgrænsningen fremstår harmonisk med omgivelserne, ved hjælp af styrende principper.

Lokalplanen skal sikre rammerne for et boligområde der kan understøtte en blandet bolig- og borgersammensætning, som giver mulighed for flyttekæder i Gedved, som følge af bl.a. varierende grundstørrelser.

Derudover skal der sikres rammer for omfang, koter og placering, som udspringer af stedets karakter og Arkitekturpolitikken. Ny bebyggelse og fællesarealer indpasses i landskabet og den eksisterende Gedved by. Dette både igennem respekt for og med brug af historien og stedets kvaliteter, såvel som at der sikres en stedsspecifik indpasning af bebyggelsen i landskabet. Fokus på bebyggelsens fysiske fremtoning, både i skala og områdets identitet, skal sikre god arkitektur på kanten af det karakteristiske Gedved bakkelandskab.

Mobilitet - Nye og forbedrede sammenhænge

Se understøttende kortbilag under princip 4

Lokalplanen har til formål, at sikre den overordnede trafikdisponering, både for det der med indeværende lokalplan er byggeretsgivende, og for delområde 3 som på sigt kan blive byggeretsgivende. Dette inkluderer fastlæggelse af en ny stamvej, boligveje og stiforbindelser i hele lokalplanområdet. Områdets stistruktur skal i høj grad understøtte grønne vaner for beboerne i området, såvel som sikrer et sikkert skole-stinetværk. Stiforbindelserne udlægges gennemgående og intuitive, og skal sikre arkitekturpolitikens mål om, at understøtte grønne vaner, og gøre de grønne og sunde valg de lette. Samtidig skal stinetværket medvirke til at give oplevelser i området - i takt med årstidens skiften - og styrke de overordnede grønne forbindelser i det østlige Gedved. Stiforbindelserne skal koble sig på naboarealet, og via lokalplanområdet skabe en ny og sikker forbindelse til Tolstrup Å og Hansted Skov. Lokalplanen tilskynder dermed, at der skabes nye synergier mellem funktioner og aktiviteter, med lokalplanområdet som løftestang. Med nye og forbedrede sammengænge bliver naturen mere tilgængelig, og færdsel til og fra bliver betydeligt mere sikker for bløde trafikanter.

Via begrønnede kantzoner på bolig- og stamveje, skabes tryghed mellem trafikanter og øget herlighedsværdi af funktionelle og nødvendige trafik anlæg.

WEBTILGÆNGELIGHED

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

BELIGGENHED & EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet og dets omgivelser

Fakta - Lokalplanområdet

Samlet areal

16,6 ha

Gældende kommuneplanramme

Boligramme 33BO11

Matrikler

Byggeretsgivende matrikler:

- Dele af 1ac Tolstrup By, Tolstrup
- Dele af 10d Gedved By, Tolstrup
- Dele af 13b, Gedved By, Tolstrup
- Dele 14 Tolstrup By, Tolstrup

Ikke byggeretsgivende matrikler:

- Dele af 10d Gedved By, Tolstrup
- Dele af 13b, Gedved By, Tolstrup
- Dele 14 Tolstrup By, Tolstrup

Se hvilke arealer der overgår til byzone og er byggeretsgivende på kortbilag 3A og 3B under fremtidige forhold.



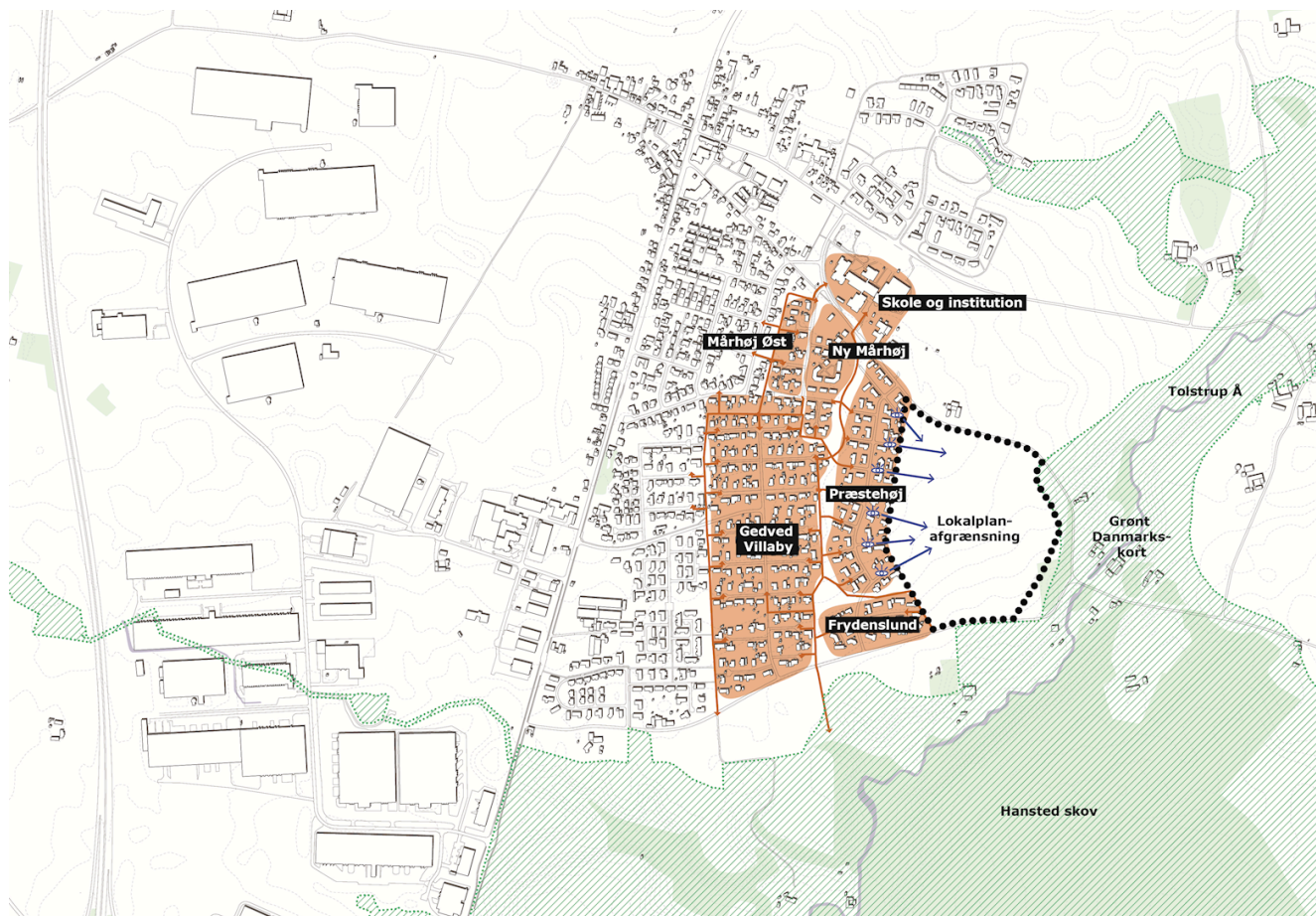


Fotos fra området - juli 2024

Gedved Øst - Bydel på kanten

Arealet ligger i den østlige del af Gedved i forlængelse af et eksisterende boligområde, Præstehøj og Frydenslund, som allerede er fuldt udbygget i dag.

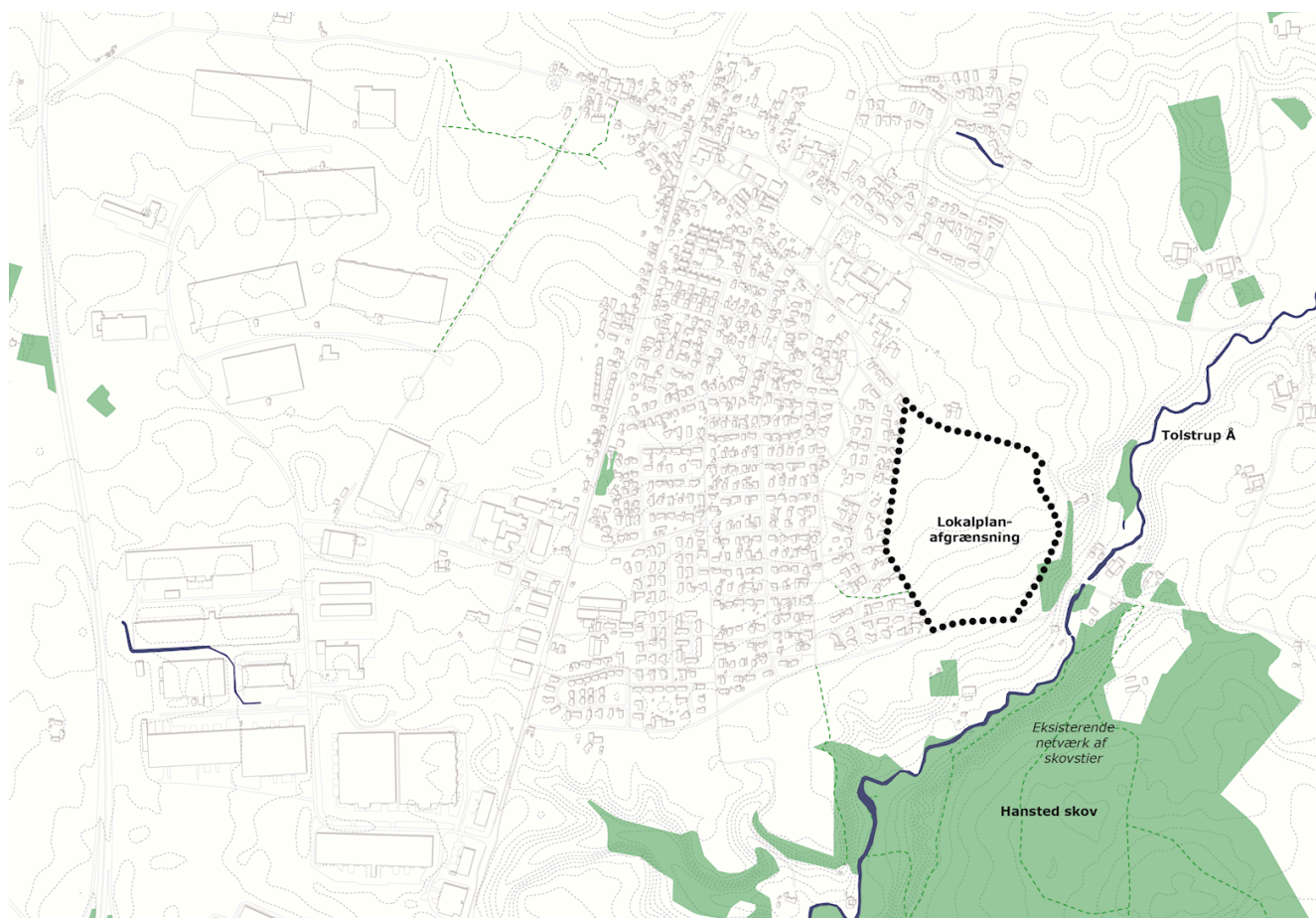
Lokalplanområdet ligger lige op ad Tolstrup Å og Hansted skov mod øst/sydpøst, og er bl.a. en del af udpegningen for Grønt Danmarkskort, kun adskilt af Lykkebjergvej og Skovvej. Afgrænsningen af sammenhængende arealer til Grønt Danmarkskort skal sikre den overordnede grønne sammenhæng i kommunen som helhed. Lokalplanområdet og den kommende bydel vil derfor være et vigtigt bindeled mellem den eksisterende bystruktur og de stærke naturkvaliteter på kanten af Gedved, særligt mod øst/sydpøst. Særligt de visuelle forbindelser, i form af kig til bakkelandskabet er unikke for området. Se kortbilag 2A.



Kortbilag 2A - Nabobebyggelse (nuværende byrand) og dens kig til landskabet.

Landskabet - med udsigt til bakkelandskab, skov og å

Lokalplanområdet ligger i det karakterfulde Gedved Bakkelandskab som, foruden området omkring Gedved og Egebjerg bylandskab, vurderes sårbar overfor byvækst og bebyggelse. Terrænet i den østlige del af lokalplanområdet er stærkt skrånende mod Tolstrup Å og Hansted Skov, som er vigtige rekreative kvaliteter i og omkring Gedved. Med sit skrånende terræn fra vest/nordvest, danner området vigtig visuel forbindelse mellem naturen omkring og den eksisterende bystruktur og -kant. Denne kvalitet skal i høj grad fastholdes, uagtet ny bebyggelse i forlængelse af Præstehøj og Frydenslund. Fra arealet er der visuel forbindelse til Tolstrup kirke mod nordøst. Se kortbilag 2B.

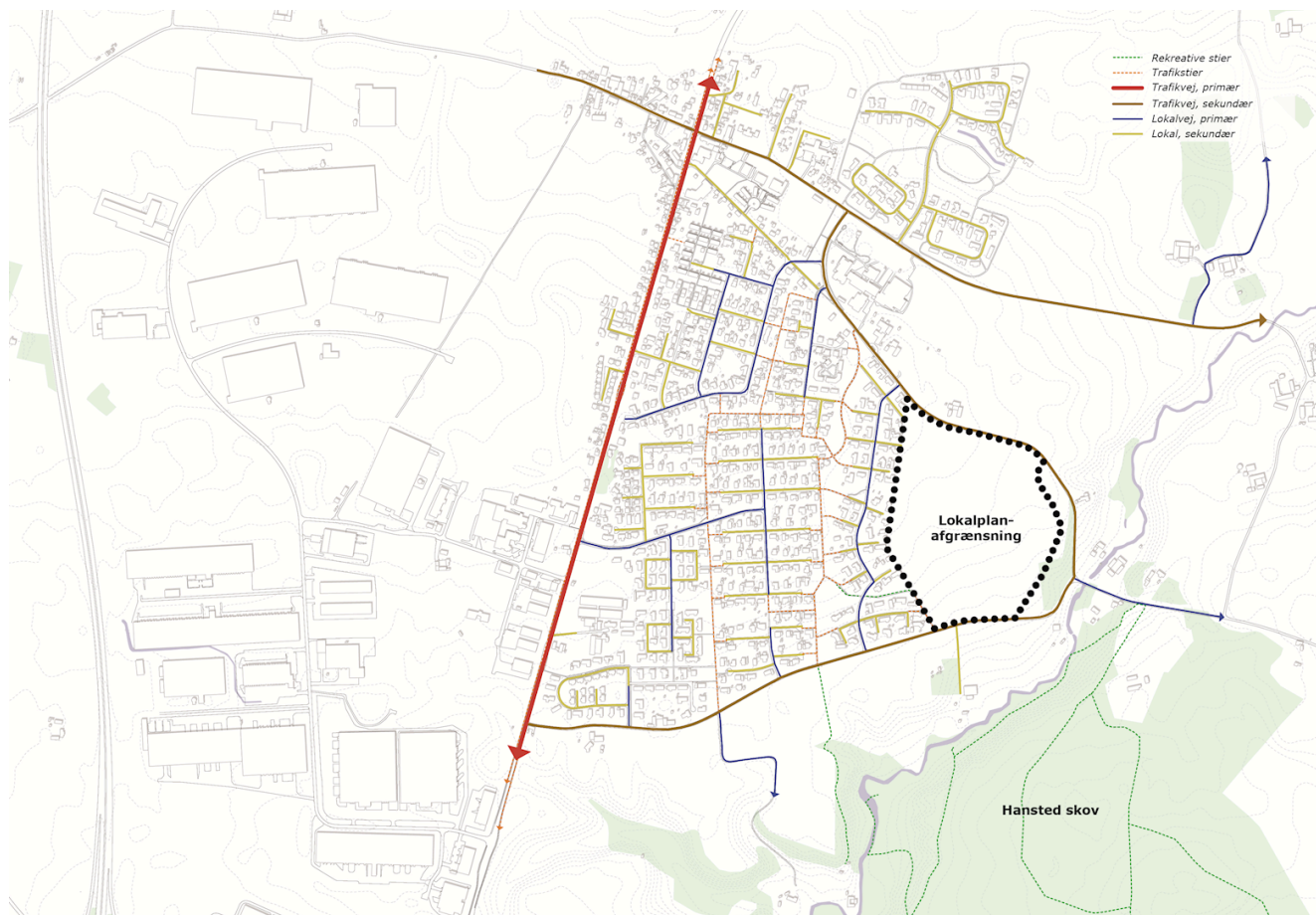


Kortbilag 2B - Landskabet øst / sydøst for området, i form af bakkelandskabet, Hansted Skov og Tolstrup Å.

Stier og veje - forbindelser

Gedved er i vid udstrækning forsynet med flere stiforbindelser mellem de forskellige boligenklaver. Det betyder, at der er et fintmasket netværk til brug for gående og cyklende. Dog er der i dag i meget lille grad gode forbindelser til Hansted Skov, som ligger lige sydøst for bygrænsen.

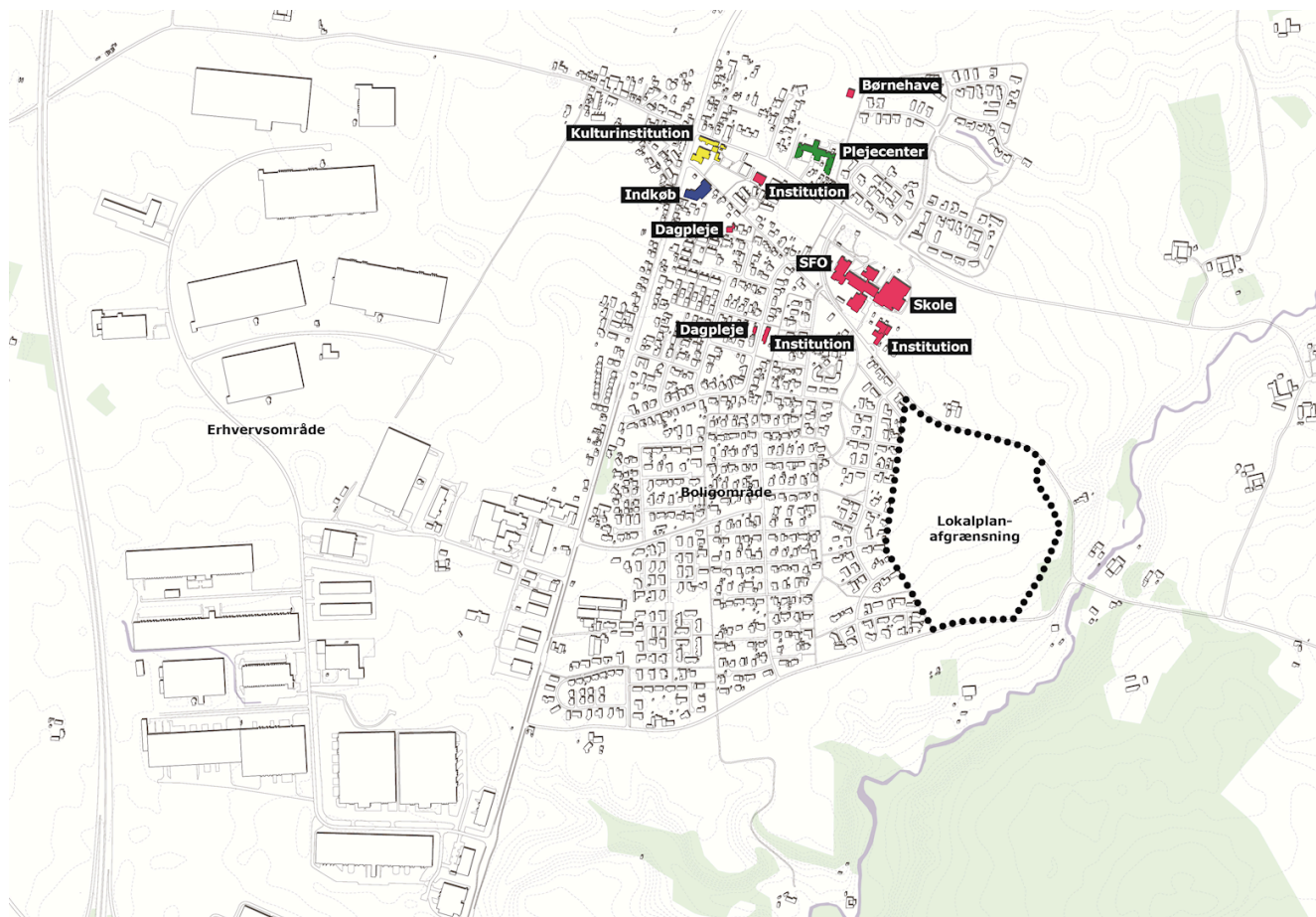
Det overordnede vejnet omkring lokalplanområdet skal i takt med udbygning af byen, opgraderes for at kunne afvikle en stadig større mængde boligtrafik. Det er smalle veje, som hverken har faciliteter til sidevejstrafik, krydsningsmuligheder eller sideanlæg til at færdes langs vejen. Flere tiltag omkring lokalplanområdet er med i arbejdet med Mobilitetsplan 2035. Se kortbilag 2C.



Kortbilag 2C - Stier og veje, forbindelser i området i dag.

Aktiviteter og tilbud

Der er kort afstand fra lokalplanområdet til både skole, institutioner, indkøb, fritidsfaciliteter mv. Udvikling af lokalplanområdet til en ny bydel i Gedved, vil fremtidigt understøtte det allerede stærke udbud af aktiviteter og tilbud, som er til stede i dag. Se kortbilag 2D.



Kortbilag 2D - Aktiviteter og tilbud i Gedved.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen indeholder rammerne for udviklingen af et nyt boligområde i Gedved. Lokalplanens redegørende del og samlede bestemmelser tager hensyn til både landskabet og de eksisterende tilgrænsende boligområder. Planen er baseret på fire kernetemaer, der skal sikre en nænsom og harmonisk landskabelig bearbejdning mellem bebyggelse og naturen omkring, såvel som fremme bæredygtighed og fællesskab i området som helhed.

De fire kernetemaer i planen er:

Landskab og terræn

- Området har et markant skrånende terræn, og lokalplanen skal bevare denne karakter.
- Bygningerne skal tilpasses terrænet og terrænreguleringer skal minimeres for at bevare landskabets naturlige udseende.
- Det fredede dige i området skal bevares og integreres som en del af den nye bebyggelse.

Grønne fællesarealer

- Der skal etableres en grøn kile, der fungerer som rekreativt område og forbinder den nye bebyggelse med det eksisterende boligområde. Indeværende lokalplan vil ikke muliggøre hele den illustrerede grønne kile i bl.a. princip 2, kortbilag 7.
- Kilen skal rumme anlæg til rensning og forsinkelse af hverdagsregn samt sikre en styret afledning af skybruds-/klimavand, og bidrage til biodiversitet.

Delområder, typologier og placering

- Området skal have en blandet boligsammensætning med forskellige typer boliger og grundstørrelser.
- Bygningerne skal placeres og udformes, så de harmonerer med landskabet og den eksisterende bystruktur i Gedved.

Mobilitet

- Der etableres nye veje og stiforbindelser, som sikrer god adgang inden for området samt til den omgivende by og natur.
- Stinettet skal fremme grønne og sunde transportvaner, og sikre tryghed for bløde trafikanter.

Byggeretsgivende og ikke-byggeretsgivende

Delområde 1 og 2 udlægges som byggeretsgivende delområder. Hertil udlægges delområde 4 og 5, som rekreativt ubebygget fælles areal med vejudlæg til den gennemgående stamvej.

Delområde 3 udlægges i indværende lokalplan til fremtidigt planlægningsområde for boliger. En ny byggeretsgivende lokalplan for delområde 3, må maksimalt rumme de resterende boliger, som er tilladt indenfor boligrammen af 33BO11. Delområde 3 vil ved senere planlægning skulle følge de principper og bestemmelser, som er defineret for delområde 1 og 2. Delområde 6 udlægges som rekreativt ubebygget fælles areal med afsæt i gældende bestemmelser for delområde 4 og 5.



Luftfoto af området - Eksisterende bystruktur i Gedved tv. og Tolstrup Å th.

BESTEMMELSER

Hjemmel

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

Der henvises til de enkelte kortbilag, hvor disse er gældende ifm. de respektive bestemmelser.

§1 - Formål

Det er lokalplanens formål,

1.1 At fastsætte en gennemgående nord-syd og øst-vestgående grøn kile (delområde 4, 5 og 6), som ikke kan udnyttes til boligbebyggelse, jf. kortbilag 3A.

1.2 At fastsætte områdets anvendelse til boliger, såvel som delområdernes typologi.

1.3 At sikre en disponering af bebyggelseshøjden og antal etager i området, jf. kortbilag 8B og §§ 8.1 og 8.2.

1.4 At muliggøre den i mobilitetsplan 2025 anviste stamvej gennem området.

1.5 At sikre det fredede dige og dets karakter samt fortælling fastholdes og respekteres indenfor lokalplanområdet, jf. §§ 10.16, 10.17 og 10.18.

Redegørelse

Lokalplanen rummer både generelle formål for hele området og byggeretsgivende bestemmelser. Tilsammen er det formålet, at der skal kunne skabes en ny bydel i Gedved, som kan understøtte en blandet bolig- og borgersammensætning, med mulighed for flyttekæder internt i området og Gedved som helhed. Samtidig gælder, at den udpegede ubebyggede nord-syd/øst-vest gående grønne kile skal kunne fungere som et naturligt og samlende element i bydelen, og bidrage til en fysisk forbindelse mellem det eksisterende Gedved by og landskabet omkring, herunder Gedved bakkelandskab, Tolstrup Å og Hansted Skov, jf. kortbilag 7.

Anvendelse

Anvendelsen fastsættes til boliger, jf. gældende kommuneplanramme 33BO11.

Principper

Lokalplanens overordnede principper er; 1. Landskab og terræn, 2. Grønne fællesarealer, 3. Delområder, typologier og placering samt 4. Mobilitet. For hvert overordnet princip kan der være understøttende principper for f.eks. placering af bebyggelse i skrånende terræn, facade- og tagform mv. Der henvises til disse i forbindelse med de berørte bestemmelser.

Byggeretsgivende bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser skal sikre bebyggelsens arkitektur og omfang, og give offentligheden et tydeligt billede af hvad der er muligt i området. Bestemmelserne skal sikre det eksisterende naturlige terræn, trods bebyggelse på arealet, og sætte rammerne for hvad de forskellige delområder kan rumme af varierende grundstørrelser og boligudbud.

§2 - Område og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.

Lokalplanen omfatter hele matrikel:

13b, Gedved By, Tolstrup

14 Tolstrup By, Tolstrup

Lokalplanen omfatter dele af matrikel:

1ac Tolstrup By, Tolstrup

10d Gedved By, Tolstrup

Indenfor lokalplanafgrænsningen er der ingen bebyggelse i dag.

2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone. Delområde 1, 2, 4 og 5 overføres til byzone ved Byrådets offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan, jf. afgrænsning i kortbilag 3B.

Områder der overføres fra landzone til byzone:

Delområde 1

Dele af matrikel 1ac Tolstrup By, Tolstrup

Delområde 2

Dele af matrikel 10d Gedved By, Tolstrup

Dele af matrikel 13b, Gedved By, Tolstrup

Dele af matrikel 14 Tolstrup By, Tolstrup

Delområde 4

Dele af matrikel 1ac Tolstrup By, Tolstrup

Delområde 5

Dele af matrikel 10d Gedved By, Tolstrup

Dele af matrikel 13b, Gedved By, Tolstrup

Dele af matrikel 14 Tolstrup By, Tolstrup

Område der forbliver i landzone (kræver ny lokalplan):

Delområde 3

Dele af matrikel 10d Gedved By, Tolstrup

Dele af matrikel 14 Tolstrup By, Tolstrup

Delområde 6

Dele af matrikel 10d Gedved By, Tolstrup

Dele af matrikel 13b, Gedved By, Tolstrup

Dele af matrikel 14 Tolstrup By, Tolstrup

Redegørelse

Lokalplanområdet udgør samlet ca. 166.025 m² (16,6 ha).

Delområde 1, 2, 4 og 5 (rød herunder) med mulighed for op til 70 boliger indenfor delområde 1 og 2.

Delområde 3 og 6 kræver ny lokalplan (blå herunder).



§3 - Anvendelse

3.1 Lokalplanen opdeles i delområderne, som vist på kortbilag 3A. Anvendelsen fastlægges til:

Delområde 1 - boligbebyggelse til helårsbeboelse i byzone

1A: åben-lav

1B: tæt-lav eller åben-lav

Delområde 2 - boligbebyggelse til helårsbeboelse i byzone

2A: tæt-lav eller åben-lav

2B: åben-lav

2C: tæt-lav eller åben-lav

Delområde 3 (forudsætter ny lokalplan) - boligbebyggelse til helårsbeboelse

3A: åben-lav

3B: tæt-lav eller åben-lav

3C: tæt-lav eller åben-lav

Delområde 4 - rekreativt grønt område

Stamvej: Ubebygget vejareal.

Grøn kile og dige: Rekreativt område, som ubebygget grønt fællesareal med mulighed for mindre uopvarmede konstruktioner, se § 8.17.

Delområde 4 skal ligeledes rumme anlæg til rensning og forsinkelse af hverdagsregn samt skybrudssikre korridorer til styret afledning af skybrudsvand.

Delområde 5 - rekreativt grønt område

Stamvej: Ubebygget vejareal.

Grøn kile: Rekreativt område, som ubebygget grønt fællesareal med mulighed for mindre uopvarmede konstruktioner, se § 8.17.

Delområde 45 skal ligeledes rumme anlæg til rensning og forsinkelse af hverdagsregn samt skybrudssikre korridorer til styret afledning af skybrudsvand.

Delområde 6 (forudsætter ny lokalplan) - rekreativt grønt område

Grøn kile: Rekreativt område, som ubebygget grønt fællesareal

Delområde 6 skal ligeledes rumme anlæg til rensning og forsinkelse af hverdagsregn samt skybrudssikre korridorer til styret afledning af skybrudsvand.

Den tilladte boligtypologi er anvist på kortbilag 8A.

3.2 Der må ikke etableres boligbebyggelse indenfor delområde 3 (kræver ny lokalplan), 4, 5 og 6 (kræver ny lokalplan). Afgrænsningerne fremgår af kortbilag 3A.

3.3 Etableres der regnvandsbassiner til rensning og forsinkelse af hverdagsregn (se kortbilag 5B), skal disse indpasses naturligt i terrænet. Den grønne kile må anvendes til varetagelse af klimahensyn samlet for hele lokalplanområdet.

Redegørelse

Lokalplanområdet opdeles i 6 delområder, som vist på kortbilag 1B. Delområde 1 og 2 bliver byggeretsgivende. I indeværende lokalplan fastsættes delområde 3 til en bebyggelsesprocent på 0%, uden mulighed for at udlæg af boliger. Delområde 4, 5 og 6 må ikke bebygges med boliger. Samlet for hele rammeområdet må der maksimalt udlægges 100 åben-lav boliger og 70 tæt-lav boliger.

Delområde 1 og 2

Delområderne udlægges byggeretsgivende. Delområdet grænser direkte op til Frydenslund, og er bindeled mellem lokalplanområdet og de tilstødende landskabelige kvaliteter, i form af Tolstrup Å og Hansted Skov. Delområdet bidrager til at binde Gedved tættere og mere direkte, sammen med områdets naturkvaliteter.

Delområde 3

Delområde 3 skal detailplanlægges i en ny lokalplan, med afsæt i indeværende lokalplans bestemmelser og principper, således at området fremstår sammenhængene.

Delområde 4, 5 og 6 (Den grønne kile)

Væsentligt for planlægningen er den markante og gennemgående grønne kile, som i lokalplanen udlægges som rekreativt område med mulighed for opførelse af mindre uopvarmede konstruktioner på delområde 4 og 5. Indenfor delområde 4 og 5 skal der etableres en gennemgående stamvej der forbinder Lykkebjergvej og Skovvej.

Den grønne kile skal fremstå med en tydelig beplantning af træer, buske, engfelter, græsser, blomster og lign., som en gennemgående og bærende grøn struktur, der skal binde det eksisterende Gedved sammen med lokalplanområdet, og kobler sig mere direkte på Tolstrup Å og ådalen, såvel som Hansted skov.

§4 - Udstykning

4.1 Udstykning må ske indenfor delområde 1 og 2, som anvist på kortbilag 3A.

4.2 Grunde må udstykkes med grundstørrelser til åben-lav eller til tæt-lav jf. følgende opgørelse og kortbilag 3A:

Delområde 1 - byggeretsgivende

1A

Typologi: Åben-lav (alm. parcelhusgrunde)

Grundstørrelse: mellem 750 m² og 1350 m²

Maksimalt antal boliger: 14 stk.

1B

Typologi: Tæt-lav eller åben-lav (kan ikke blandes)

Grundstørrelse: v. tæt-lav min. 300 m² eller v. åben-lav min. 600 m² (må udlægges som kompaktparcel-grunde)

Maksimalt antal boliger: v. tæt-lav 10 stk. eller v. åben-lav 6 stk.

Der må maksimalt opføres 24 boliger indenfor delområde 1.

Delområde 2- byggeretsgivende

2A

Typologi: Tæt-lav eller åben-lav

Grundstørrelse: v. tæt-lav min. 300 m² eller v. åben-lav mellem 550 m² og 750 m² for kompaktparcel-grunde eller 750 m² og 1350 m² for alm. parcelhusgrunde
Maksimalt antal boliger: 33 stk. v. tæt-lav. Udstykkes arealet som åben-lav, må maksimalt 1/3 udstykkes som kompaktparceller.

2B

Typologi: Åben-lav

Grundstørrelse: mellem 550 m² og 750 m² for kompaktparcel-grunde eller 750 m² og 1350 m² for alm. parcelhusgrunde

Maksimalt antal boliger: 9 stk., heraf må maksimalt 1/3 udstykkes som kompaktparceller.

2C

Typologi: Tæt-lav eller åben-lav

Grundstørrelse: v. tæt-lav min. 300 m² eller v. åben-lav mellem 550 m² og 750 m² for kompaktparcel-grunde eller 750 m² og 1350 m² for alm. parcelhusgrunde

Maksimalt antal boliger: 4 stk. v. tæt-lav. Udstykkes arealet som åben-lav, må maksimalt 1/3 udstykkes som kompaktparceller.

Der må maksimalt opføres 46 boliger indenfor delområde 2.

Delområde 3 (forudsætter ny lokalplan) - ikke byggeretsgivende

3A

Typologi: Åben-lav

3B

Typologi: Tæt-lav eller Åben-lav

3C

Typologi: Tæt-lav eller Åben-lav

Delområde 3 fastlægges nærmere i en ny lokalplan. Bebyggelsen fastsættes til 0% og området forbliver i landzone.

Andele af veje og fælles friarealer kan ikke medregnes i mindstegrundstørrelsen for parceller til åben-lav i delområde 1, 2 og 3. Andele af fælles friarealer kan indenfor delområde 1 og 2 indgå i grundstørrelsen til tæt-lav.

Redegørelse

Lokalplanområdet omfatter boligramme 33BO11, som i Kommuneplanen er fastlagt til en maksimal rummelighed på 170 boliger. Rummeligheden er beregnet med udgangspunkt i et samlet areal på 16,6 hektar, hvoraf 70 % forudsættes anvendt til åben-lav boligbebyggelse og 30 % til tæt-lav boligbebyggelse. Der regnes med en boligæthed på 6 boliger pr. hektar for åben-lav boligbebyggelse, og 20 boliger pr. hektar for tæt-lav boligbebyggelse. Det svarer til maksimalt 70 åben-lav boliger og 100 tæt-lav boliger.

Areal af delområder i lokalplanen

Lokalplanområdet udgør samlet ca. 166.025 m² (16,6 ha).

Delområde 1: 22.865 m² (2,3 ha), ca. 14 % af hele området

Delområde 2: 28.900 m² (2,9 ha), ca. 17,5 % af hele området

Delområde 3: 81.925 m² (8,2 ha), ca. 49,5 % af hele området

Delområde 4, 5 og 6 (Den grønne kile og stamvejen): 32.335 m² (3,2 ha), ca. 19 % af hele området

Definitioner

Åben-lav

Defineres, jf. bygningsreglementet, som fritliggende énfamiliehuse.

Kompaktparcel-grunde defineres som fritliggende énfamiliehuse med grundstørrelser på min. 550 m² og max. 750 m².

Alm. parcelhusgrunde defineres som fritliggende énfamiliehuse med grundstørrelser over 750 m².

Tæt-lav

Defineres, jf. bygningsreglementet, som helt eller delvist sammenbyggede enfamiliehuse, herunder dobbelt-, række-, kæde- og lignende tæt-lav bebyggelse.

§5 - Vej og sti

Generelt

5.1 Mobilitetsstrukturen skal i udgangspunktet følge strukturen jf. kortbilag 9A.

Stier

5.2 Der skal etableres stiudlæg på minimum 5 m. Følgende gælder for de tre typer af stier, som principielt fremgår af kortbilag 9A:

Primære stier

Stibredde: 3 m

Belægningsmateriale: asfalt eller asfaltsti med OB-belægning

Sekundære stier

Stibredde: 2 m

Belægningsmateriale: asfalt eller asfaltsti med OB-belægning

Naturstier

Stibredde: 2 m

Belægningsmateriale: grus, stenmel og lign.

For alle stier gælder, at de skal anlægges så de er modstandsdygtige ift. erosion ved klimahændelser. Der må anlægges LAR-tiltag langs stier.

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

Stiudlæg langs det beskyttede dige kan reduceres til 4 m. Stibredden skal dog overholde ovenstående bredder for hhv. primære-, sekundære- og naturstier.

Se i øvrigt Kortbilag 9B ift. stiudformning og § 7.3 ift. belysning af stier.

5.3 Såfremt stierne danner adgangsvej til et anlæg til håndtering af hverdagsregn for forsyningsselskabet, skal stien indrettes således, at den tillader en 4 m bred adgangsvej for forsyningens køretøjer. Arealreservationer til forsyningens køretøjer, der afviger fra den i § 5.2 anviste stibredde, skal udlægges i græsarmring, eller anden af trafikmyndigheden godkendt kørefast belægning, med min. 50% græs. Stiens indretning og inventar må ikke hindre forsyningens færdsel på kørearealet. Dette er kun gældende i forbindelse med stier der danner adgangsvej for forsyningen. Se kortbilag 9B.

Stam- og boligveje

5.4 Stamvejen skal udlægges i en bredde på 12 m med en kørebanebredde på 6 m, med 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 håndtering af klimavand, som ikke hindrer oversigtsforholdene eller trafiksikkerheden. Stamvejens udlæg kan indeholde stier jf. kortbilag 9A.

5.5 Boligveje skal udlægges med en bredde på minimum 10 m med en kørebanebredde på 5,5 m og 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 håndtering af klimavand på terræn, som ikke hindrer oversigtsforholdene eller trafiksikkerheden.

5.6 Boligvejene skal indrettes til lav hastighed, og i deres udformning og indretning tilgodese hensyn til lette trafikanter og den maksimale tilladelige kørselshastighed.

5.7 Veje skal udføres i asfalt, undtaget er hastighedsdæmpende foranstaltninger.

5.8 Der skal anlægges vejforbindelser gennem området, jf. kortbilag 3A.

5.9 Det skal sikres, at 12 m lastbiler kan komme rundt i området sikkert og uden at skulle bakke. Vendepladser er undtaget.

5.10 Der skal etableres vendepladser på alle blinde boligveje.

Krydsningspunkter

5.11 Der skal etableres sikre krydsningspunkter ved vej- og stitilslutninger til stamvejen, jf. kortbilag 3A.

Redegørelse

Krydsningspunkter

For at sikre god og sikker krydsning af stamvejen, skal der etableres tiltag der sikrer trafiksikkerhed ved krydsningspunkter langs stamvejen for de bløde trafikanter. Disse skal godkendes af trafikmyndigheden.

Asfaltsti med OB-belægning

Materialet angiver en stiopbygning med asfalt og en overfladebelægning (OB), som på nabogrundejerforeningen ved Præstehøj og Frydenslund.

Skiltning

De primære stiforbindelser skal skiltes, jf. gældende vejregler, som dobbeltrettet fællessti.

Stier

Stierne i området skal forbindes med de eksisterende stier i de tilgrænsende områder ved Frydenslund, Præstemarksvej og Tolstrup Å samt Hansted Skov, som vist principielt på kortbilag 9A.

Stiudlægget på 5 m har til formål at sikre der kan ske optimal renholdelse med nødvendigt materiel. Derudover skal stiudlæggets samtidig sikre den fornødne respektafstand til matriklerne for at opnå god tryghed i området for de bløde trafikanter.

Delområder der ikke er byggeretsgivende

Boligveje indenfor delområde 3 skal ved senere planlægning overholde de anviste vejadgange i kortbilagene.

§6 - Parkeringsforhold

6.1 Der må ikke udlægges parkeringspladser langs stamvejen.

6.2 Der skal udlægges parkering på den enkelte ejendom svarende til 2 p-pladser pr. bolig i åben-lav. For boliger ifm. tæt-lav boligbebyggelse kan parkering etableres som fællesparkering, parkering på egen grund eller en kombination af disse. For boliger ifm. med tæt-lav boligbebyggelse skal der etableres parkering svarende til 1,5 p-pladser pr. bolig.

Redegørelse

Der henvises til Horsens Kommunes gældende Parkeringsstrategi.

§7 - Ledningsanlæg & belysning

Belysning

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

7.2 Lyskilder med samme belysningsfunktion skal være ens indenfor delområde 4, 5 og 6. Der skal anvendes ensartet belysningsarmatur i de enkelte delområder.

7.3 Veje, primære- og sekundære stier skal belyses til lysklasse E2.

Hverdagsregn, klima- og spildevand

7.4 Området separatkloakeres, således at sanitært spildevand og hverdagsregn ledes separat ud af området i traditionelle rørsystemer. Klimavand håndteres på terræn i åbne grøfter, trug, naturlige terræn lavninger, infrastrukturer eller lignende. Se Våndhåndteringsplanen.

Diverse

7.5 Der skal etableres afskærmning af affald og tekniske installationer, som transformerstationer o.lign. Se i øvrigt § 9 Bebyggelsens udseende.

Redegørelse

Klimavand: over en T5 hændelse
Hverdagsregn: op til en T5 hændelse

Belysning

For at sikre et ensartet udtryk af området, skal der som minimum indenfor hvert byggeretsgivende delområde, anvendes samme belysningstype og lysarmatur/-mast/-pullert.

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 og 2 - byggeretsgivende delområder

Etagers og bygningshøjder

8.1 Bebyggelsen må opføres som 1-2 etagers boligbebyggelse jf. kortbilag 8B. For åben-lav bebyggelse i zoner begrænset til 1 etage gælder dog, at såfremt der bygges med sadeltag må tagetagen udnyttes. Evt. udnyttelig tagetage medregnes i bebyggelsesprocenten, jf. bygningsreglementet.

8.2 Følgende gør sig gældende for bebyggelseshøjden:

1. ved 1 etage eller 1 etage med udnyttelig tagetage gælder, at intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må været hævet mere end 7 meter over det naturlige terræn.
2. ved 2 etager gælder, at intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 8,5 meter over det naturlige terræn.
3. for småbyggerier gælder, at disses konstruktion ikke må være hævet mere end 3 m over det naturlige terræn.

Den maksimale bygningshøjde er inkl. alle bygningsdele samt tekniske anlæg og/eller installationer. Det naturlige terræn er fastsat i kortbilag 2.

Placering og terrænregulering

8.3 Bebyggelse skal placeres i overensstemmelse med strukturen på kortbilag 3A og gældende kortbilag under princip 3.

8.4 Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 0,50 meter i forhold til eksisterende naturlige terræn, som det fremgår af kortbilag 2. Se i øvrigt kortbilag 6D og § 10.7.

8.5 På ejendomme 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 6C.

8.6 Tæt-lav bebyggelse, herunder sekundær bebyggelse i tilknytning hertil, må ved sammenbygning placeres i naboskel.

8.7 Boligbebyggelse skal i udgangspunktet placeres, så der opnås bedst mulige solforhold i de primære havearealer. Se kortbilag 8F og kortbilag 8G, som princip.

8.8 For åben-lav bebyggelse gælder, at fritliggende eller integrerede garager, carporte, skure og udhuse ikke må placeres nærmere end 5 meter fra vejskel. Fritliggende garager, carporte, skure og udhuse må ikke placeres nærmere naboskel og sti end 1 meter.

8.9 For tæt-lav bebyggelse gælder, at fritliggende og integrerede carporte, skure og udhuse ikke må placeres nærmere end 2,5 meter fra vejskel.

8.10 Ved tæt-lav bebyggelse må kun opføres lette overdækninger, i form af carporte, som ikke hindrer oversigtsforholdene. Lukkede garager er kun tilladt for åben-lav bebyggelse, og disse må ikke udgøre hele bygningens facade mod boligvejen.

Bebyggelsesprocent og befæstelsesgrad

8.11 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30% for åben-lav bebyggelse og 40% for tæt-lav bebyggelse. Andele af veje og fælles friarealer kan ikke medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten.

8.12 Følgende befæstelsesgrader er gældende for de to tilladte typologier:

Tæt-lav: maksimale befæstelsesgrad = 0,55, svarende til 55 % bebyggelse og befæstelse samlet på grunden.

Åben-lav: maksimale befæstelsesgrad = 0,35, svarende til 35 % bebyggelse og befæstelse samlet på grunden.

Affald

8.13 For delområde 1A, 1B, 2B og 2C gælder, at hver enkelt bebyggelse/husstand skal håndtere affald på egen grund med de af Horsens Kommune husstandsudstedte affaldsbeholdere, jf. kravene i affaldsregulativet.

8.14 For deleområde 2A gælder, at der enten kan laves separate husstandsløsninger jf. § 8.13 eller kollektive samleløsninger for flere boliger, som enten nedgravede beholdere eller beholdere på terræn, jf. kravene i affaldsregulativet.

8.15 Kollektive samleløsninger for affald skal være fuldt nedgravede eller delvist nedgravede/fritstående med krav om træbeklædning. Kollektive samleløsninger på hjul er også tilladt, men disse skal afskærmes i en affaldsgård (bemærk gældende krav til materialer i § 9) eller på anden vis indpasses i området med f.eks. begrønning.

8.16 Kollektive samleløsninger må ikke placeres i skel til den grønne kile, men skal allokeres på parkeringspladser, i forbindelse med vejstrukturen o.lign. placeringer i relation til bebyggelsen.

Delområde 4 og 5 - rekreative grønne områder

8.17 Områderne må ikke bebygges (boliger) eller anvendes til affaldsløsninger til boligerne i området. Mindre uopvarmede konstruktioner, så som shelters, overdækninger, legeredskaber og lign. kan tillades i den grønne kile. Disse skal placeres, så de ikke er til gene for den øvrige boligbebyggelse i området som helhed.

Byggelinje

8.18 Der er fastsat byggelinjer fra Lykkebjergvej, Skovvej og det beskyttede dige.

Byggelinjer:

Fra vejkant v. Lykkebjergvej fastsættes byggelinjen til 11 m for boligbebyggelse

Fra vejkant v. Skovvej fastsættes byggelinjen til 7,5 m for boligbebyggelse.

Fra det beskyttede dige fastsættes byggelinjen til 3 m fra dige midte.

Byggelinjerne fremgår af kortbilag 3A, fremtidige forhold. Indenfor byggelinjerne må ikke opføres boligbebyggelse af nogen art.

Terrænbearbejdning og placering af anlæg til rensning og forsinkelse af hverdagsregn er tilladt jf. gældende bestemmelser.

Redegørelse

Etager og bygningshøjder

For at sikre, at lokalplanområdet og dens bebyggelse møder landskabet nænsomt, er der i lokalplanen defineret et princip for etagehøjden i området, som skal sikre en nedtrapning af bygningsmassen, så der opnås en god overgang til nærmiljøet og landskabet. Ved at koncentrere husene med to etager til 'kernen' af delområderne, vil kantbebyggelsen ud til den grønne kile og byranden fungere som en fysisk nedtrapning af bebyggelsen mod landskabet. Dermed er det hensigten, at sikre en mere nænsom overgang fra det bebyggede miljø til de fælles grønne arealer. Samtidig sikres det med bestemmelser for etageantal og bygningshøjde, at alle boliger får bedst mulig udsigt til det smukke og karakteristiske landskab på kanten af byen fra deres bolig og udearealer.

Bebyggelsen indenfor lokalplanområdet, bliver samtidig direkte overgang mellem Gedved by og det bevaringsværdige landskab og arealet udpeget til grønt Danmarkskort, hvorfor bestemmelserne for bebyggelseshøjden er af stort fokus i lokalplanen. Udpegningerne er af national interesse, og skal sikres visuelt og fysisk.

Placering og terrænregulering

For at sikre, at landskabet bearbejdes nænsomt, skal alle tiltag, både i det bebyggede og ubebyggede

miljø, bidrage til at styrke de samlede grønne forbindelser, og sikre bedst mulig indpasning i det kuperede bakkelandskab. Med afsæt i stedet karakteristiska og Horsens Kommunes arkitekturpolitik, er det væsentligt at der bliver bygget med afsæt i stedets kvaliteter, og at de stedbundne naturkvaliteter synliggøres og forbindes.

For at minimere påvirkningen af de geologiske forhold, beskytte grundvandsressourcerne (grundet højtstående grundvand flere steder), og fremme en ressourcemæssig og bæredygtig tilgang, er det vigtigt, at terrænreguleringer holdes på et minimum. En begrænsning på maksimalt +/- 0,5 meter i forhold til det eksisterende naturlige terræn sikrer, at jordbundens og grundvandets naturlige balance opretholdes, og at de økologiske og hydrologiske forhold ikke forstyrres unødigt. Desuden reduceres behovet for omfattende jordarbejder, hvilket er ressourcebesparende og samtidig kan bidrage til at mindske CO₂-aftrykket, der er forbundet med bl.a. opførelse af ny bebyggelse. Se kortbilag 6A-6E, under princip 1.

Placeringen af fritliggende eller integrerede garager, carporte, skure og udhuse på min. 5 meter fra vejskel, er fastsat for at den enkelte grundejer kan optage tilstrækkeligt terræn fra vejen ift. indkørselsareal. Afledt heraf sikre de 5 meter ligeledes, at der tilvejebringes ekstra gæsteparkering på egen grund.

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser og flere steder højtstående grundvand. Dette skal der tages hensyn til ifm. anlægsarbejdet.

Befæstelsesgrad

For tæt-lav gælder, at der må afledes regnvand til forsyningens regnvandssystem fra et befæstet areal på 55 % af matriklens areal. Overstiger det befæstede areal 55 % af matriklens samlede areal skal afledningen af regnvand fra matriklen forsinkes internt eller en del af regnvandet skal håndteres på egen grund.

Tæt-lav

Defineres, jf. bygningsreglementet, som helt eller delvist sammenbyggede enfamiliehuse, herunder dobbelt-, række-, kæde- og lignende tæt-lav bebyggelse.

For åben-lav gælder, at der må afledes regnvand til forsyningens regnvandssystem fra et befæstet areal på 35 % af matriklens areal. Overstiger det befæstede areal 35 % af matriklens samlede areal skal afledningen af regnvand fra matriklen forsinkes internt eller en del af regnvandet skal håndteres på egen grund.

Åben-lav

Defineres, jf. bygningsreglementet, som fritliggende énfamiliehuse.

Kompaktparcel-grunde defineres som fritliggende énfamiliehuse med grundstørrelser på min. 550 m² og max. 750 m².

Alm. parcelhusgrunde defineres som fritliggende énfamiliehuse med grundstørrelser over 750m².

Friarealer kan ikke medregnes i grundstørrelsen, når befæstelsesgraden beregnes.

Delområde 3 og 6 (ikke byggeretsgivende)

Omfang og placering skal fastsættes i ny en lokalplan, men skal tage afsæt i bestemmelserne for delområde 1, 2, 4 og 5, så lokalplanområdet som helhed i sin fysiske fremtoning er harmonisk og sammenhængende. Se i øvrigt illustrationsplanen jf. kortbilag 4 og lokalplanens gældende kortbilag under princip 1-4.

Byggelinje

Den fastsatte byggelinje fra vejkant skal sikre, at bebyggelse placeres med en tilstrækkelig respektafstand fra vejen, og er defineret med afsæt i støjdbredelskort. Byggelinjen skal sikre øget oversigtsforhold for trafikafviklingen på Lykkebjergvej, såvel som sikre boligerne mod mulige støjgener fra vejen.

Affald

Der henvises til det enhver tid gældende affaldsregulativ for Horsens Kommune. Der kan kun laves kollektive samleløsninger til tæt-lav byggeri, såfremt der er tilstrækkeligt antal husstande til den kollektive løsning. Kollektive samleløsninger skal godkendes af affaldsmyndigheden, Horsens Kommune.

§9 - Bebyggelsens udseende

Delområde 1 og 2 - byggeretsgivende

Formsprog, facader og tage

9.1 Tage skal udføres med énsidig taghældning (10-25°), som sadeltage uden hel-/halvhalm (25-45°) eller som flade tage (0-5°). Se kortbilag 8C.

9.2 Ved byggeri med fladt tag i to etager, skal bygningen udformes med forskydninger. Følgende er tilladt (Se kortbilag 8E):

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.

9.3 For tæt-lav byggeri gælder, at placeres sekundært byggeri i form af carport, skur eller lign. foran primært byggeri, må sekundært byggeri maksimalt udgøre 50% af bredden på den primære bygning.

9.4 Ved tæt-lav byggeri, med mere end to sammenhængende boliger, skal der som min. være én forskydning i facaden for hver anden bolig, eller min. for hver 20 m facade. Forskydningen skal udgøre min. 0,5 m. Se kortbilag 8D.

9.5 Tagterrasser, balkoner og altaner må ikke etableres nærmere end 5 m fra skel.

9.6 Terrasser på terræn skal være 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 6E.

Farver og materialer

9.7 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. Vandskuring er ikke tilladt.

9.8 Tage skal udføres i tegl, betontagsten, tagpap med listedækning (se § 10.15) eller tage med beplantning (f.eks. begrønnet med sedum), dog med undtagelse af udestuer, som må udføres i glas.

9.9 Udvendige bygningsdele må ikke udføres i materialer der imiterer træ, tegl eller beton, herunder fibercementplank.

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 Facadematerialer skal fremstå i sort eller grå-/rød-/brun-/gullige nuancer.

Sekundær bebyggelse

9.13 Sekundær bebyggelse skal udføres i træ, glas (dog kun ved drivhuse o.lign.) eller blank mur.

9.14 Sekundær bebyggelse må ikke udføres i materialer der imiterer træ, tegl eller beton, herunder fibercementplank.

9.15 Sekundær bebyggelse skal fremstå med samme farve/udtryk, som øvrige facader på den primære boligbebyggelse.

Tekniske installationer

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

9.17 Der må ikke monteres tekniske installationer, som f.eks. varmepumper, ventilationsanlæg, airconditionenheder og antenner, medmindre disse er integreret i bygningens design og udformning, på tagflader eller facader.

9.18 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 nabobebyggelsesernes livskvalitet. Tekniske installationer og anlæg der kan placeres på loftsarealer eller på anden vis integreres i den primære bebyggelse, skal i udgangspunktet placeres der. 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 og lav boligbebyggelse.

9.19 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.

9.20 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

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

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

Delområde 4 og 5 - rekreativt grønt område

9.23 Mindre uopvarmede konstruktioner, så som shelters, overdækninger, legeredskaber og lignende, jf. § 8.17, skal opføres i enten træ eller andre naturmaterialer. Udlægning af underlag i forbindelse med uopvarmede konstruktioner begrænses til sand, flis og grus/stenmel i naturlige jordfarver (beige, grå og brunlige nuancer).

Redegørelse

Formsprog, facader og tage

Bestemmelserne skal samlet sikre, at bydelen fremstår harmonisk og at bebyggelsen indpasses nænsomt i området som helhed, og dermed understøtter Arkitekturpolitikens skalatrin 'Vær en god nabo'. Nyt byggeri skal indpasses naturligt i kvarteret, både hvad angår skala og samlet identitet for lokalplanområdet. Krav om forskydninger i facaden skal sikre, at større volumener brydes op og skaber en bygningsmæssig

nedskalering mod omgivelserne - bebyggelsen skal tage bedst muligt hensyn til mødet med landskabet og de terrænmæssige forhold.

Farver og materialer

Af hensyn til områdets drikkevandsinteresser og beskyttelse af de nærtliggende vandløb, er det ikke tilladt, at anvende forurenende metaller indenfor lokalplanområdet.

Anvendelsen af jordfarver i facadematerialet, skal bidrage til at skabe visuel ro og æstetisk sammenhæng i de bebyggede områder. Området skal som helhed fremstå roligt og uden dominerende eller iøjnefaldende farvevalg på facaderne, som positivt bidrag til nærmiljøet.

Bestemmelserne om materialer skal understøtte et harmonisk udtryk i hele området, og at bebyggelse opføres i materialer, som har lang levetid, begrænset vedligehold og som på sigt nemt kan genbruges eller genanvendes, og samtidig kan produceres med mindst muligt CO₂- og energiforbrug.

Der henvises generelt til kortbilagene under princip 1 og 3.

Sekundær bebyggelse

Med småbyggerier menes garager, skure, drivhuse o.lign. under 50 m².

Delområde 3 og 6 (ikke byggeretsgivende)

Bestemmelser for delområde 3 angående bebyggelsens udseende og det rekreative område 6, skal fastsættes i ny en lokalplan, men skal tage afsæt i bestemmelserne for delområde 1, 2, 4 og 5, så lokalplanområdet som helhed i sin fysiske fremtoning er harmonisk og sammenhængende. Se i øvrigt illustrationsplanen jf. kortbilag 4 og lokalplanens gældende princip 1 og 3.

Tekniske installationer

Med "*som en del af bygningens arkitektur*" menes, at solceller skal integreres æstetisk i bygningens udtryk. Det indebærer, at solceller skal følge tagets eller facadens hældning og ikke fremstå dominerende. Desuden skal solceller tilpasses den pågældende bygningsdels materialer og farvetoning, så de fremstår som en naturlig del af arkitekturen.

§10 - Ubebyggede arealer

Beplantning - delområde 1, 2, 4 og 5

Generelt for rekreative områder og fælles opholdsarealer

10.1 På fælles friarealer skal der etableres en varieret beplantning bestående af træer, buske, engblandinger og græsser mv., som kræver minimal pleje og vedligehold. Beplantningen skal fremme biodiversiteten og må udelukkende bestå af hjemmehørende arter. Se redegørelsesteksten for godkendte arter.

10.2 Udlægges parkering som fælles parkeringspladser for tæt-lav bebyggelse, skal parkeringen anlægges med beplantning i form af træer, buske eller hække, svarende til minimum 1 m² grønt pr. 5 parkeringspladser. Beplantningen skal udplantes i kanten af og/eller mellem parkeringspladserne.

10.3 Alle planter skal sikres gode vækstbetingelser.

10.4 Der skal etableres vejtræer i min. en side af bolig- og stamveje. Vejtræerne skal placeres svarende til et træ for hver 20. meter. Træerne skal fremstå som karaktergivende træer.

Havearealer

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

10.6 Der skal plantes mindst to karaktergivende træer for hver åben-lav bolig og mindst ét karaktergivende træ for hver tæt-lav bolig. Træerne skal plantes på egen grund, i for- eller baghaven af den enkelte matrikel.

Terrænregulering

10.7 Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 0,5 m i forhold til eksisterende naturlige terræn og ikke nærmere end 1 m fra skel, med undtagelse af hhv. anlæg til rensning og forsinkelse af hverdagsregn i delområde 4 og 5 (se vandhåndteringsplanen, herunder kortbilag 5a, 5B og 5C) samt overkørsler til den enkelte bolig.

10.8 Det er ikke tilladt at terrænregulere hele havearealet af den enkelte matrikel med henblik på at opnå et ensartet og jævnt haveplan. Se kortbilag 6D.

10.9 Terrænreguleringer/terrænskråninger jf. krav i § 10.7, skal fremstå naturlige med beplantning (græs/blomster/øvrige beplantning), og ikke ved brug af støtte- eller terrænmure.

Hverdagsregn- og klimavand

Veje, grønne områder mv.

10.10 Anlæg til rensning og forsinkelse af hverdagsregn må kun etableres i delområde 4 og 5. Åbne grøfter må etableres i hele lokalplanområdet. Evt. regnvandsbassiner og åbne grøfter skal etableres under hensyn til det naturlige terræn, se kortbilag 5B og 5C.

10.11 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 vandhåndteringsplanens kortbilag 5A, 5B og 5C.

10.12 Anlæg til rensning og forsinkelse af hverdagsregn skal udføres med tæt bund og sider, så der ikke kan ske nedsivning fra regnvandsbassinerne til områdets grundvandsmagasiner. Tæt bund og sider kan opnås ved udlægning af en dokumenteret tæt membran. Grøft/trug og lign. til transport af klimavand må udføres uden tæt membran.

10.13 Vilkår til rensning og forsinkelse af hverdagsregn skal følge anvisningerne fra spildevandsmyndigheden.

10.14 Veje og parkeringspladser skal være befæstet med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløbssystem.

Havearealer

10.15 Tagvand fra tagpaptage må ikke ledes til nedsivning i faskiner. Tagvandet herfra skal nedsives gennem en vegetationsdækket jordoverflade i regnbede eller til rensning via afløb.

Dige

10.16 Det eksisterende dige og dets beplantning som helhed må ikke fjernes, jf. kortbilag 2. Diget skal bevare sin karakter, og må ikke graves eller rodfræses. Der må ikke ske terrænregulering nærmere end 1 m fra digefoden, som sikring for at diget ikke skrider ud.

10.17 Beplantning på diget må ved almindeligt vedligehold beskæres, forynges og suppleres med nye træer og buske. Bevoksning på diget må ikke trækkes op med stød og rødder, da det ændrer digets udformning. Evt. tilstedeværende sten på diget må ikke fjernes.

10.18 Diget må kun brydes ifm. etableringen af stamvejen.

Generelt

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

10.20 For den enkelte matrikel gælder, at overkørsler og befæstet areal maksimalt må udgøre 50 % af skel mod vej.

Redegørelse

Definitioner

Karaktergivende træ: et træ som ved plantning minimum har en 10 cm stammeomkreds, målt en meter over terræn.

Terrænregulering

For at sikre det eksisterende naturlige terræn og de geologiske forhold, må havearealer ikke terrænreguleres generelt indenfor hver matrikel, da det eksisterende naturlige terræn skal bevares som helhed. Se supplerende redegørelse for terrænregulering under § 8 Bebyggelsens omfang. Terrænreguleringer skal udføres på en sådan måde, at mindre tilpasninger udføres blødt afrundet mod bygninger og øvrige småbyggerier på grunden. Indretning af havearealer skal ske med afsæt i det eksisterende naturlige terræn, jf. kortbilag 2.

Beplantning

Ny beplantning skal være naturligt hjemmehørende i Østjylland, og bidrage til at sikre levesteder og fødekilder for de dyr, der er tilknyttet vedplanter.

Indenfor delområdet den grønne kile og øvrige fællesarealer i lokalplanområdet, er følgende hjemmehørende arter (træer og buske) tilladt:

Skovfyr, Ene, Taks, Storbladet Elm, Bøg, Stilkeg, Vinter-eg, Vortebirk, Dunbirk, Rødel, Hassel, Avnbøg, Storbladet lind, Småbladet lind, Seljepil, Femhannet Pil, Grå Pil, Bævreasp, Hunde-rose, Blågrøn rose, Æble-rose (gammel dansk kulturplante), Alm. Røn, Seljerøn, Skov-æble (= Skov-æble), Pære (gammel dansk kulturplante), Hvidtjørn (3 hjemmehørende arter), Slåen, Kræge (gammel dansk kulturplante), Mirabel (gammel dansk kulturplante), Fuglekirsebær, Almindelig Hæg (Majtræ), Havtorn, Rødkornel, Benved, Kristtorn, Vriertorn, Tørst, Spids-løn, Navr, Vedbend, Ask, Alm. Hyld, Kvalkvæd, Vedvind (Vild kaprifolie) og Dunet Gedeblad og Mistelten.

På fælles friarealer og indenfor delområde 4 og 5, såvel som fællesarealer ifm. tæt-lav bebyggelse, kan der med fordel såes vild engfrø, som ydermere vil styrke biodiversiteten. I øvrigt henvises til kommunens **Biodiversitetsstrategi**, for løsninger der skal fremme biodiversiteten på lokalplanområdets frie fællesarealer, såvel som individuelle havearealer.

Regn-, klima- og grundvand

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.

Membraner i regnvandsbassiner skal sikre mod såvel indsyning af grundvand, som nedsyning af overfladevand til områdets grundvandsmagasiner.

Tagvand kan nedsives, hvis det foregår udenfor 25 meter fra en vandindvindingsboring samt udenfor BNBO (boringsnære beskyttelsesområder). Det vil ikke alle steder være muligt, at etablere nedsivningsbede på grund af terrænnært grundvand. Konkret indmåling af grundvandsstanden på grunden er derfor nødvendigt for at vurdere, om en nedsyning af tagvand, er en reel mulighed på den enkelte ejendom.

Der kan med landzonetilladelse etableres et midlertidigt teknisk anlæg, i form af et regnvandsbassin til håndtering af overfladevand, som er nødvendigt i forbindelse med udbygningen af delområde 2.

Bassinet skal fjernes når delområde 3 med ny byggeretsgivende lokalplan er fuldt udbygget, og den endelige regnvandshåndtering er etableret for det samlede lokalplanområde. Anlægget vil ikke give grundlag for ændret zonestatus eller yderligere udnyttelse af arealet.

Der henvises til Horsens Kommunes LAR-katalog [En guide til boligejere – Inspiration til brug af regnvand i haven](#).

For alle bestemmelser vedrørende regnvandshåndtering henvises generelt til Vandhåndteringsplanen, kortbilag 5A-C.

Dige

Ved at bevare det beskyttede dige og beplantningen langs diget skal sikres, at der gennem det lokalplanlagte område skabes en gennemgående grøn korridor, der bidrager positivt til området som helhed.

§11 - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

11.1 De byggeretsgivende delområder må ikke tages i brug før følgende er etableret (se kortbilag 3A, 5A-C og 9A):

Delområde 1

- Anlæg til rensning og forsinkelse af hverdagsregn indenfor delområde 4
- Vejadgang til Lykkebjergvej
- Stier, stam- og boligveje inkl. belysning indenfor delområde 1 og 4
- Evt. fælles grønne arealer, opholdsarealer, parkering og affaldsløsninger.

Delområde 2

- Anlæg til rensning og forsinkelse af hverdagsregn indenfor delområde 5 samt evt. midlertidigt regnvandsbassin indenfor delområde 6 (kræver landzonetilladelse).
- Vejadgang til Skovvej
- Stier, stam- og boligveje inkl. belysning indenfor delområde 2 og 5
- Evt. fælles grønne arealer, opholdsarealer, parkering og affaldsløsninger.

11.2 Ny boligbebyggelse må ikke tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet kloakanlæg.

Redegørelse

Delområde 3 og 6 må ikke tages i brug med indeværende lokalplan, men kræver ny lokalplan

§12 - Grundejerforening

12.1 Der skal oprettes en eller flere grundejerforeninger for de byggeretsgivende delområder, med medlemspligt for alle ejendomsere. Foreningen/foreningerne skal forestå drift, vedligeholdelse, renholdelse af fællesarealer og evt. fællesanlæg ifm. de rekreative grønne arealer, herunder delområde 4 og 5.

Redegørelse

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

§13 - Servitutter

Ingen bestemmelser.

§14 - Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

Ingen bestemmelser.

§15 - Lokalplanens retsvirkninger

15.1 Med vedtagelsen af lokalplanen kan tillades at naturstierne, som på kortbilag 3A er indtegnet principielt og fremgår nærmere af kortbilag 9A, kan opnå landzonetilladelse til etablering af et stiforløb øst for lokalplanområdet til Hansted Skov og Tolstrup Å, jf. kortbilag 4 illustrationsplan.

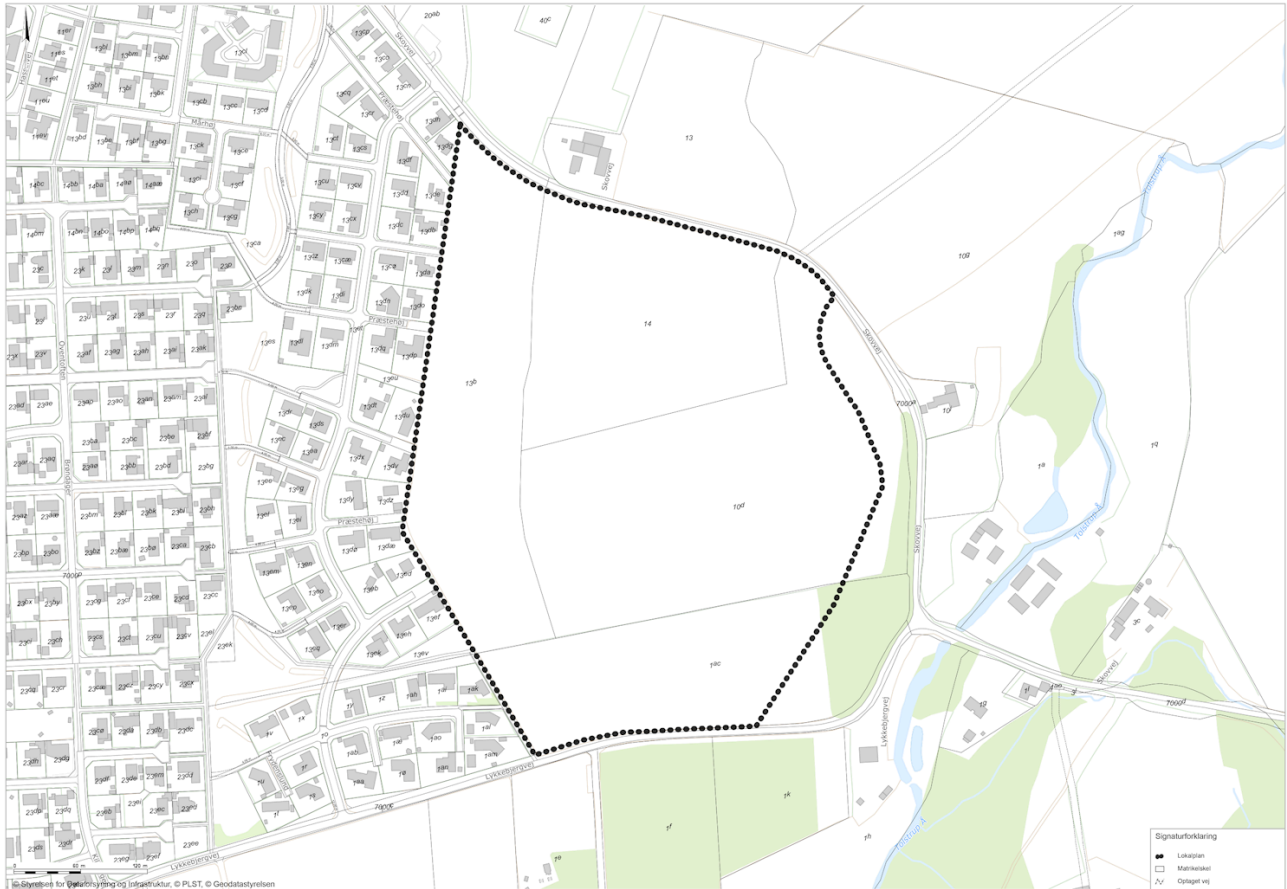
15.2 Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

15.3 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.

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

LOKALPLANAFGRÆNSNING

Kortbilag 1A



Kortbilag 1A - Lokalplanområdet og dets matrikler.

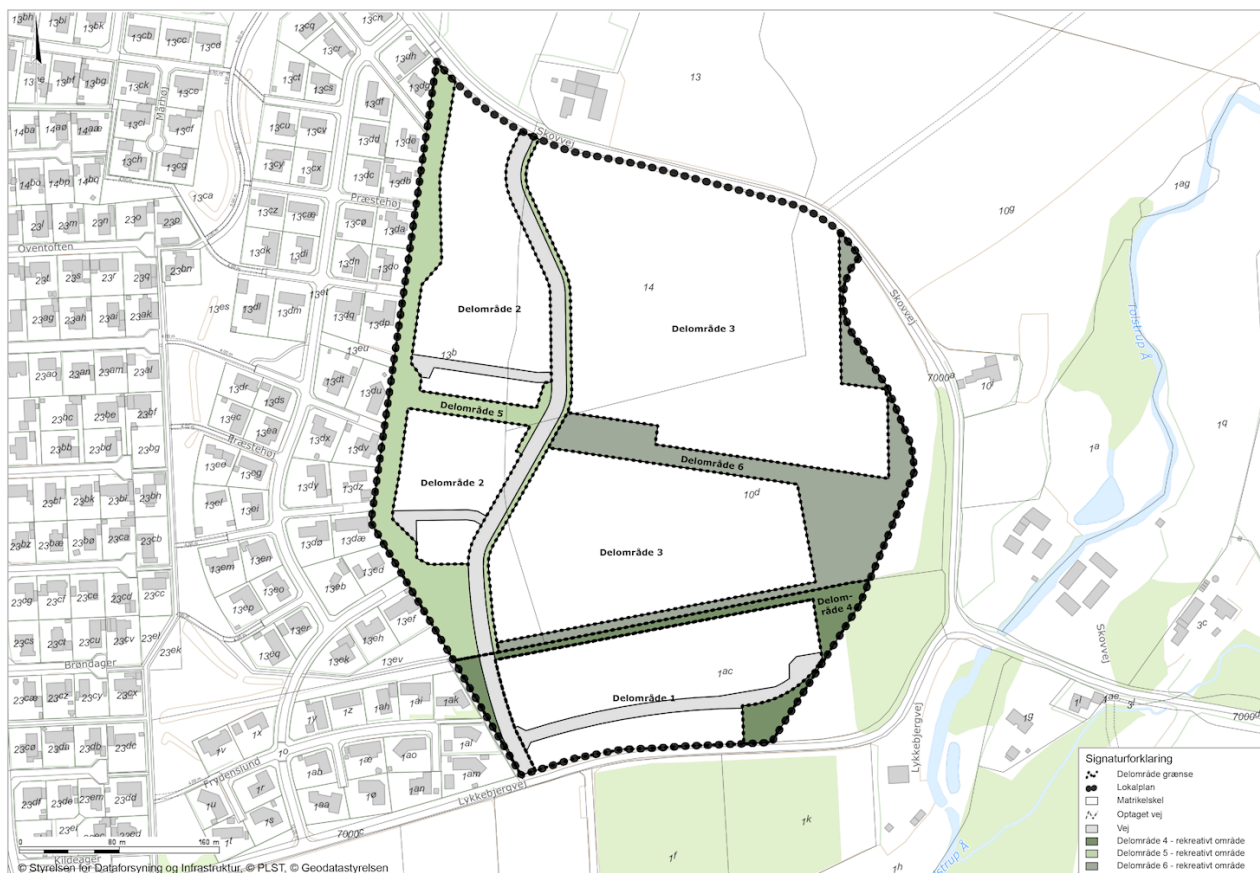
LOKALPLANDELOMRÅDER

Kortbilag 1B

Lokalplanen giver udelukkende mulighed for bebyggelse indenfor de byggeretgivende delområder 1 og 2.

Delområde 4 og 5 udlægges til rekreative områder.

Delområde 3 og 6 kræver ny lokalplan, men skal tage afsæt i indeværende lokalplans principper og bestemmelser, for at sikre et sammenhængende og harmonisk boligområde på sigt.



Kortbilag 1B - Lokalplandelområder.

EKSISTERENDE FORHOLD

Kortbilag 2



Kortbilag 2 - Eksisterende forhold.

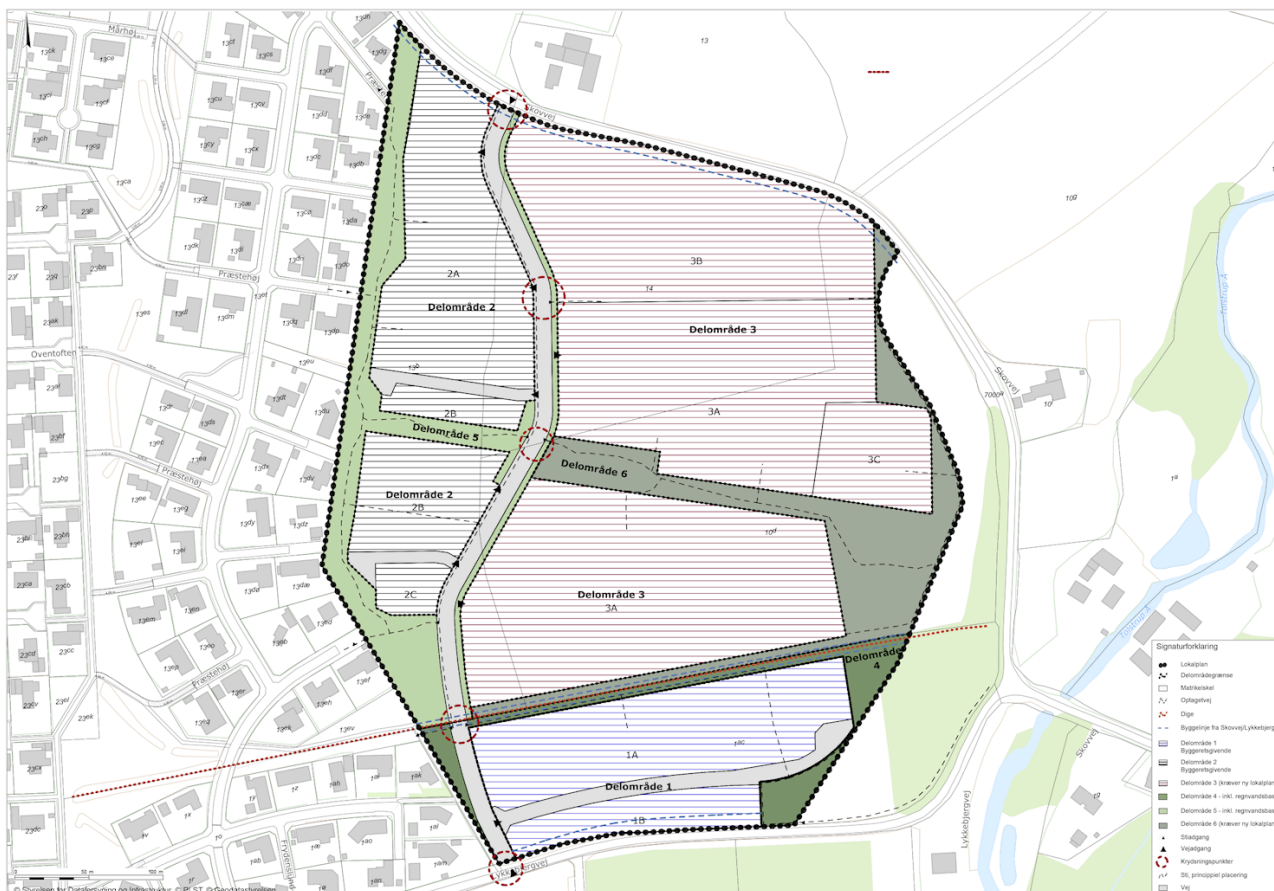
FREMTIDIGE FORHOLD

Kortbilag 3A og 3B

Lokalplanen giver udelukkende mulighed for bebyggelse indenfor de byggeretgivende delområder 1 og 2.

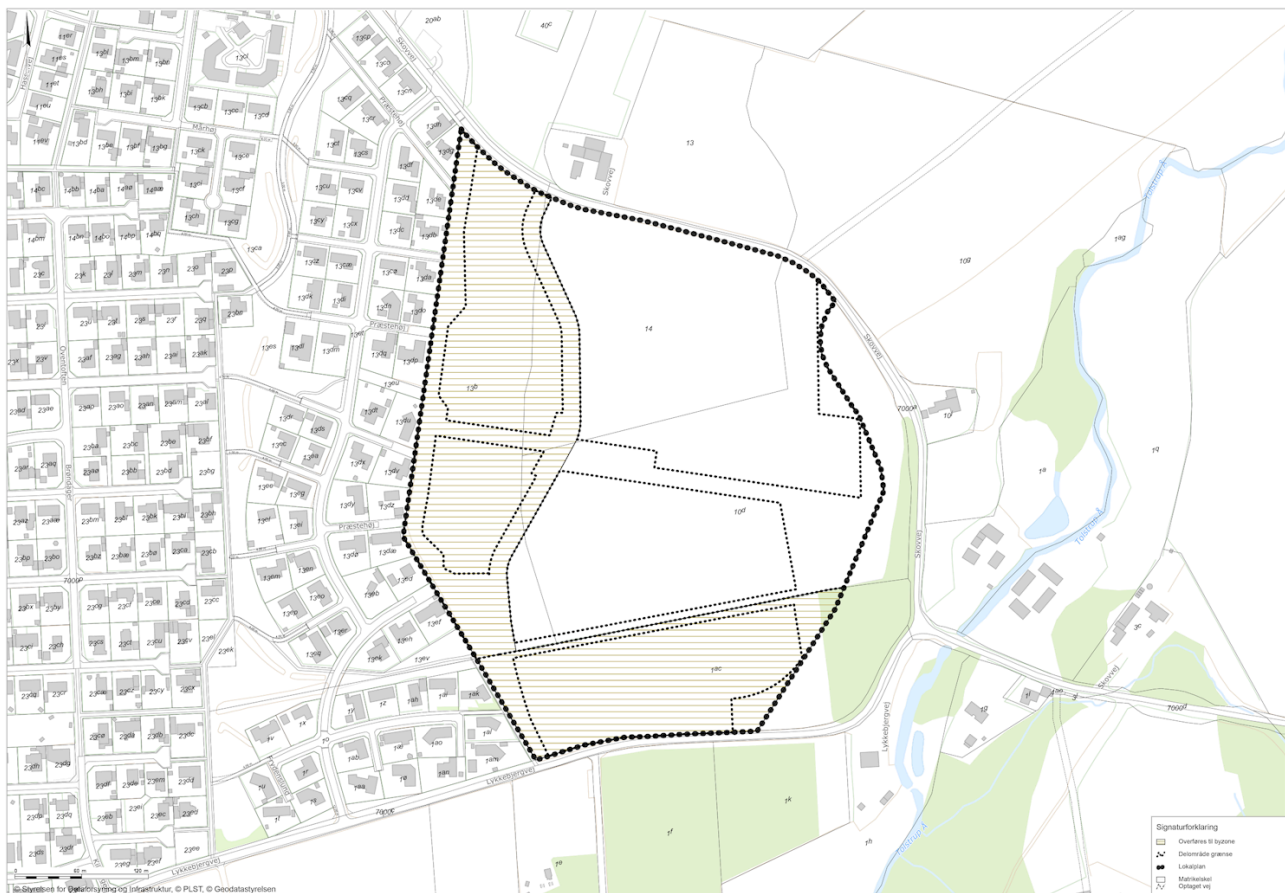
Delområde 4 og 5 udlægges til rekreative områder.

Delområde 3 og 6 kræver ny lokalplan, men skal tage afsæt i indeværende lokalplans principper og bestemmelser, for at sikre et sammenhængende og harmonisk boligområde på sigt.



Kortbilag 3A - Fremtidige forhold.

Stierens nærmere placering vil blive endeligt fastlagt ifm. myndighedsbehandlingen af vejprojektet, med afsæt i Kortbilag 9A's angivne stiføringer.



Kortbilag 3B - Fremtidige forhold, overføres til byzone.

ILLUSTRATIONSPLAN

Kortbilag 4

Lokalplanen giver udelukkende mulighed for bebyggelse indenfor de byggeretgivende delområder 1 og 2.

Delområde 4 og 5 udlægges til rekreative områder.

Delområde 3 og 6 kræver ny lokalplan, men skal tage afsæt i indeværende lokalplans principper og bestemmelser, for at sikre et sammenhængende og harmonisk boligområde på sigt.



Kortbilag 4 - Illustrationsplan. Version med tæt-lav boligbebyggelse på delområde 1B, 2A og 2C. Med lokalplanen gives der indenfor delområde 1B, 2A og 2C mulighed for både tæt-lav og åben-lav jf. § 3.1. Illustrationen er udarbejdet med tegningsmateriale fra RUM Arkitekter samt Land & Plan.

VANDHÅNTERINGSPLAN

Kortbilag 5A-C



Kortbilag 5A - Vandhåndteringsplan. Disponeringen af vandhåndtering indenfor delområde 3 og 6, skal undersøges nærmere ifm. en byggeretsgivende lokalplan.

Håndtering af hverdagsregn skal løses med en traditionel separatkloakering, hvor der etableres et separat rørført regnvandssystem, der håndterer hverdagsregn op til en 5-års regnhændelse (T5). Ekstreme hændelser (over T5) skal ledes kontrolleret ud af området.

Anlæg til rensning og forsinkelse af hverdagsregn

Bassinvolumener i forhold til forsinkelses-, stuvnings- samt renservolumen skal vurderes af spildevands- og vandløbsmyndigheden forud for byggemodning.

Delområde 1 (byggeretsgivende)

Området forsynes, som vist på kortbilag 5, med et anlæg til rensning og forsinkelse af hverdagsregn (S1 - se bilag 5A) og suppleres af vejindretning til vandhåndtering. Bassinet skal placeres indenfor delområde 4.

Delområde 2 (byggeretsgivende)

Området forsynes, som vist på kortbilag 5, med to anlæg til rensning og forsinkelse af hverdagsregn (N1 og N2 - se bilag 5A). N1 ligger indenfor delområde 5, som overføres til byzone, mens N2 ligger i delområde 6. Bemærk, delområde 6 forbliver i indeværende lokalplan i landzone.

Se særlige forhold mhp. etablering af evt. midlertidige bassiner under § 10.

Vilkår til rensning og forsinkelse af hverdagsregn skal afklares med spildevandsmyndigheden.

Den forventede placering af anlæg til rensning og forsinkelse af hverdagsregn fremgår af kortbilag 5A.

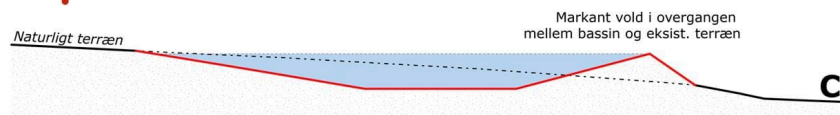
Drift

Forsyningsselskabet ejer og driver traditionelt rørført regnvandssystem til hverdagsregn op til T5 (bassiner, grøfter o.lign.) indenfor lokalplanområdet.

Grundejerforeningerne indenfor lokalplanområdet driver skybruds-/klimaløsninger indenfor eget område. Se i øvrigt § 12.

Retningslinjer for etablering af Regnvandsbassiner

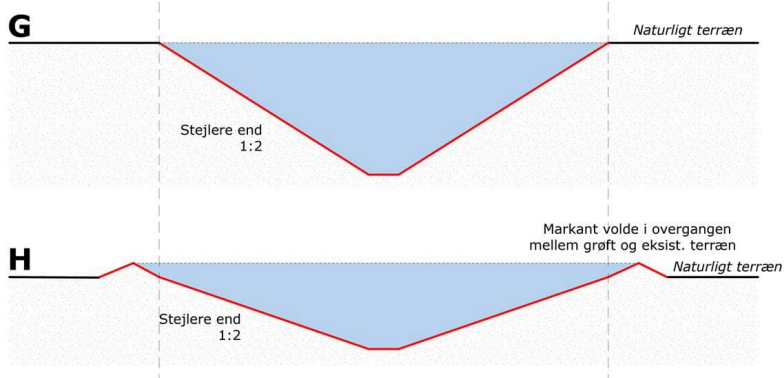
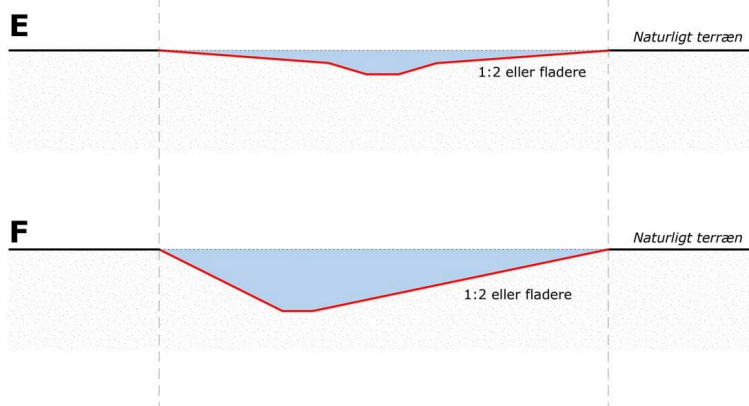
- Eksisterende terræn
- Bassinbund inkl. membran
- Vandspejl og muligt vådt volumen



Kortbilag 5B - Udformning af eventuelle bassiner. Terrænregulering skal se så nænsomt som muligt i overgangen mellem det eksisterende terræn og bassinkanten.

Retningslinjer for etablering af
Grøfter

----- Eksisterende terræn
 — Grøftens bund
 ■ Vandspejl og muligt vådt volumen



Kortbilag 5C - Udformning af eventuelle grøfter. Grøfter skal overholde krav til hældning.

Forudsætninger for vandhåndteringen

Recipient

Tolstrup Å, som munder ud i Horsens Fjord.

Spildevandstillæg

Foreligger ikke, udarbejdes efter vedtagelse af lokalplanen.

Grundvand

Der er højtstående terrænnære grundvandsforekomster i området, disse skal undersøges ved borer forud for detailprojektering, byggemodning og byggeansøgning.

Drikkevandsinteresser

Da lokalplanområdet er beliggende indenfor et OSD-område (særlige drikkevandsinteresser), skal eventuelle regnvandsbassiner etableres med tæt membran, jf. gældende bestemmelser.

Eksisterende strømningsveje

Lokalplanområdets vandhåndtering skal kunne håndtere klima-/skybrudsvandet fra de eksisterende strømningsveje på arealet.

Nedsivning

Nedsivningsforholdene skal undersøges nærmere i forbindelse med realisering.

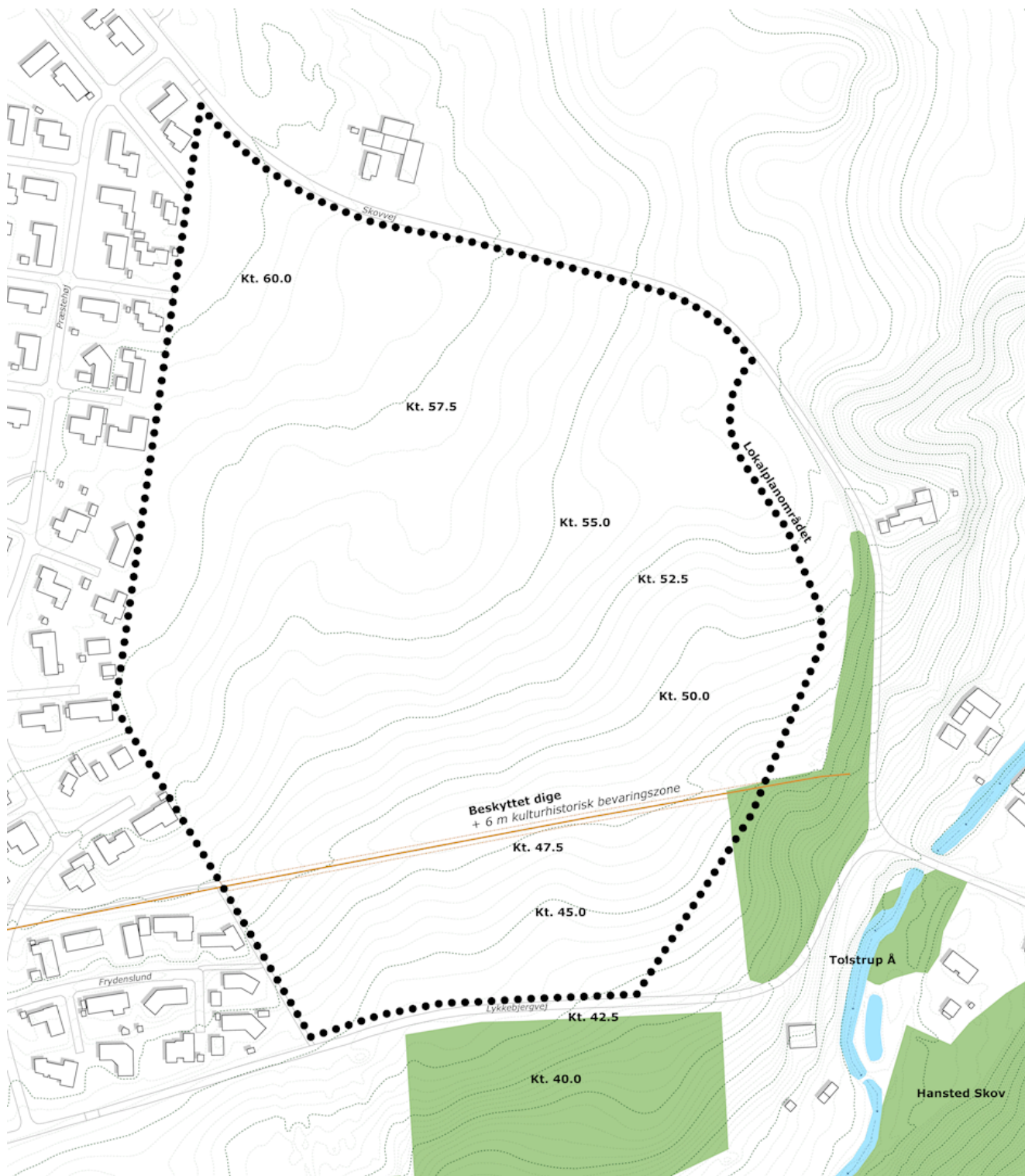
Krav til vandhåndteringen

Fysisk udformning

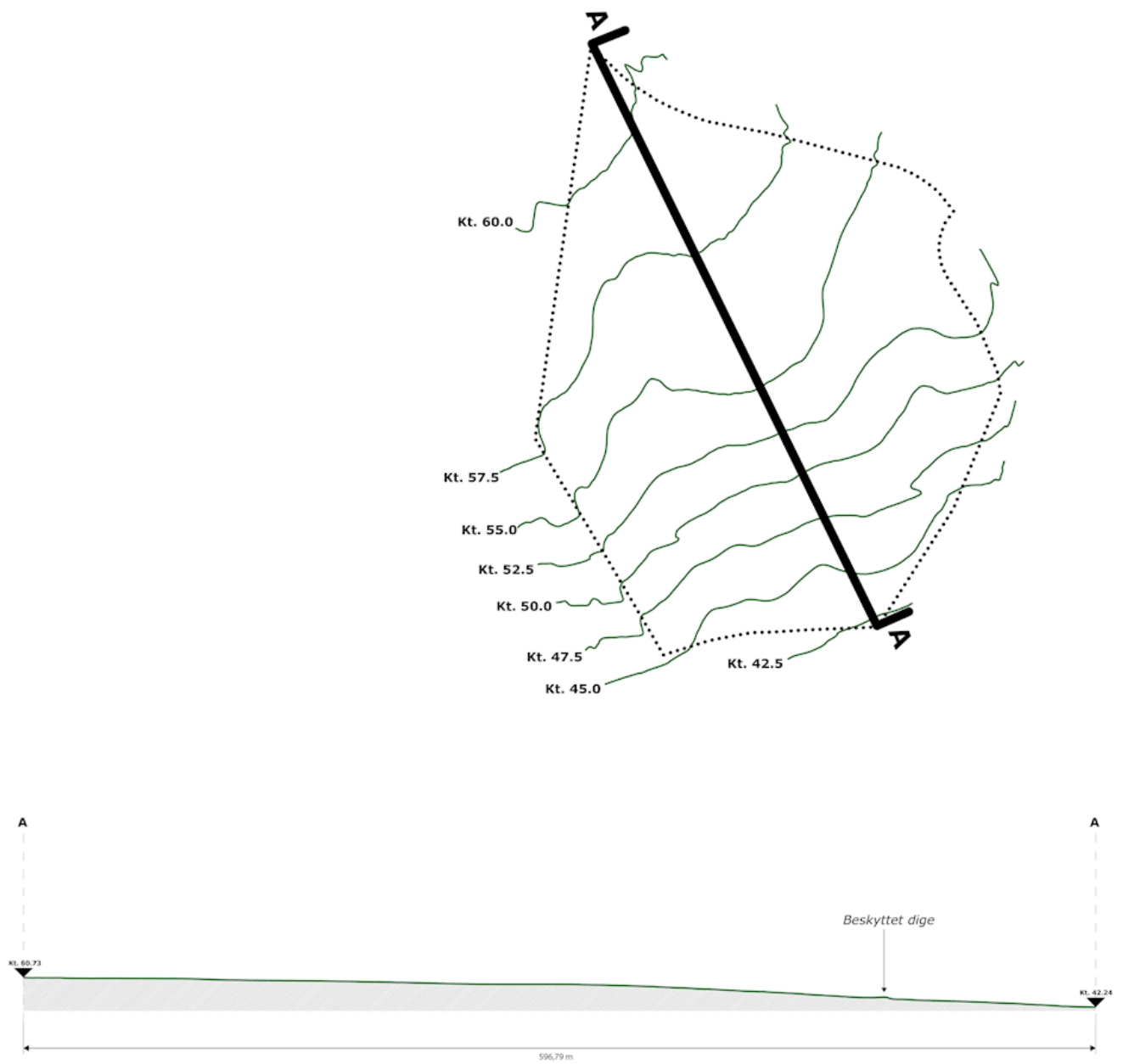
Hældning	<u>Regnvandsbassiner eller anlæg med stillestående vand:</u> Invendige skråningsanlæg skal være 1:5 eller fladere. <u>Grøfter, trug og lign. vandveje</u> Maksimalt 1:2 eller fladere.
Terrænregulering	Se mulige løsninger under kortbilag 5B og 5C. Vandløsninger skal i videst muligt omfang udformes med varierende hældning, så det indpasses naturligt i terrænet.
Vandhåndtering	Op til T5: Traditionelle rørførte løsninger. Over T5: Klimavand håndteres på terræn og ledes i skybrudssikre korridorer ud af området.

PRINCIP 1 - LANDSKAB OG TERRÆN

Kortbilag 6A-6E danner grundlaget for de samlede principper, der understøtter gældende bestemmelser for lokalplanens forhold omhandlende landskab og terræn.



Kortbilag 6A - Det eksisterende landskab repræsenteret ved 2,5 m kurver og indtegning af diget. Her kan ses forsimplet, hvordan terrænet skræner mod Tolstrup Å og Hansted Skov. Kortbilaget suppleres med et landskabssnit jf. kortbilag 6B.

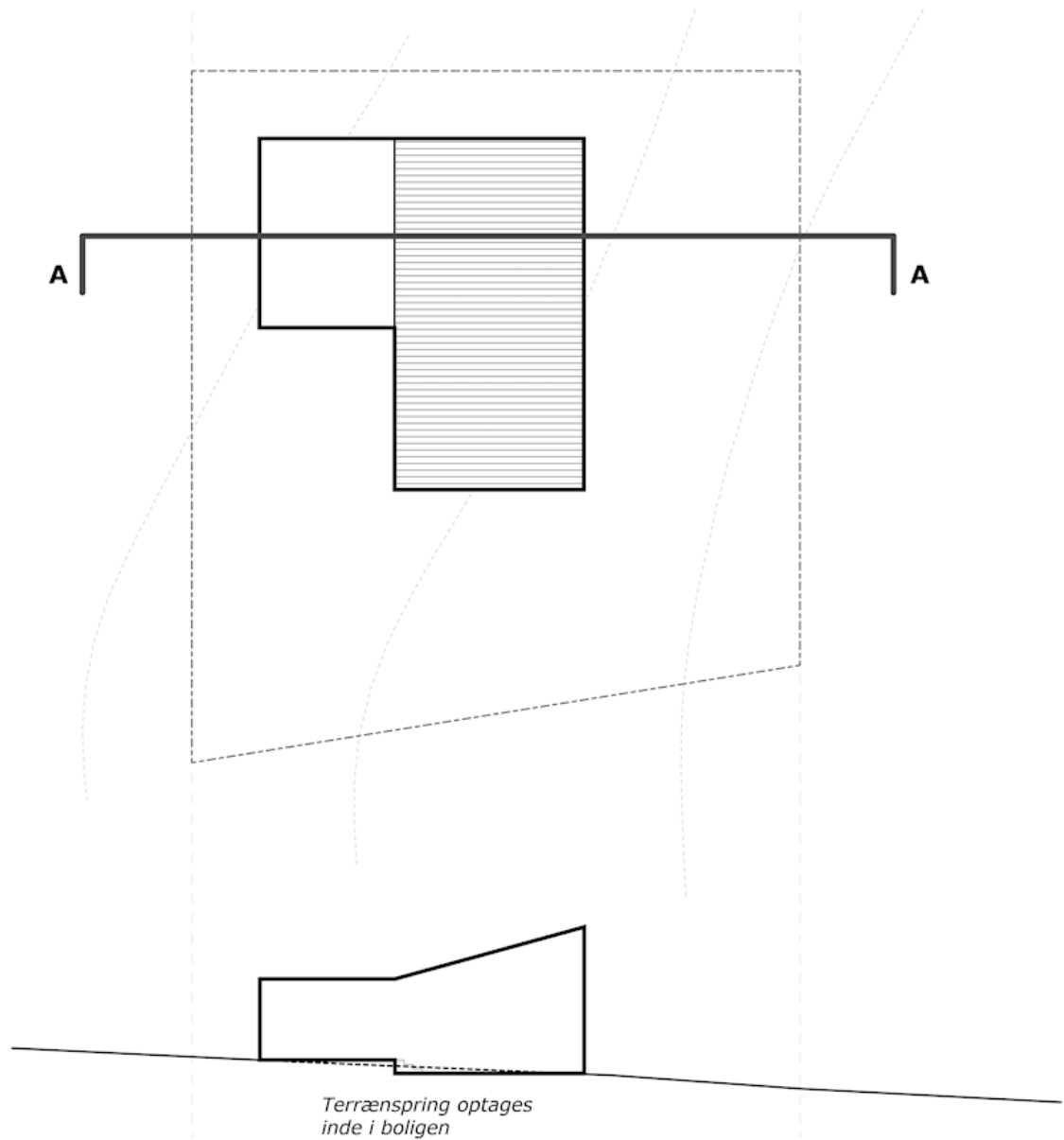


Kortbilag 6B - Landsskabssnit fra det højeste til det laveste punkt på lokalplanområdet. Grunden skråner 18,51 m mod syd/sydøst.

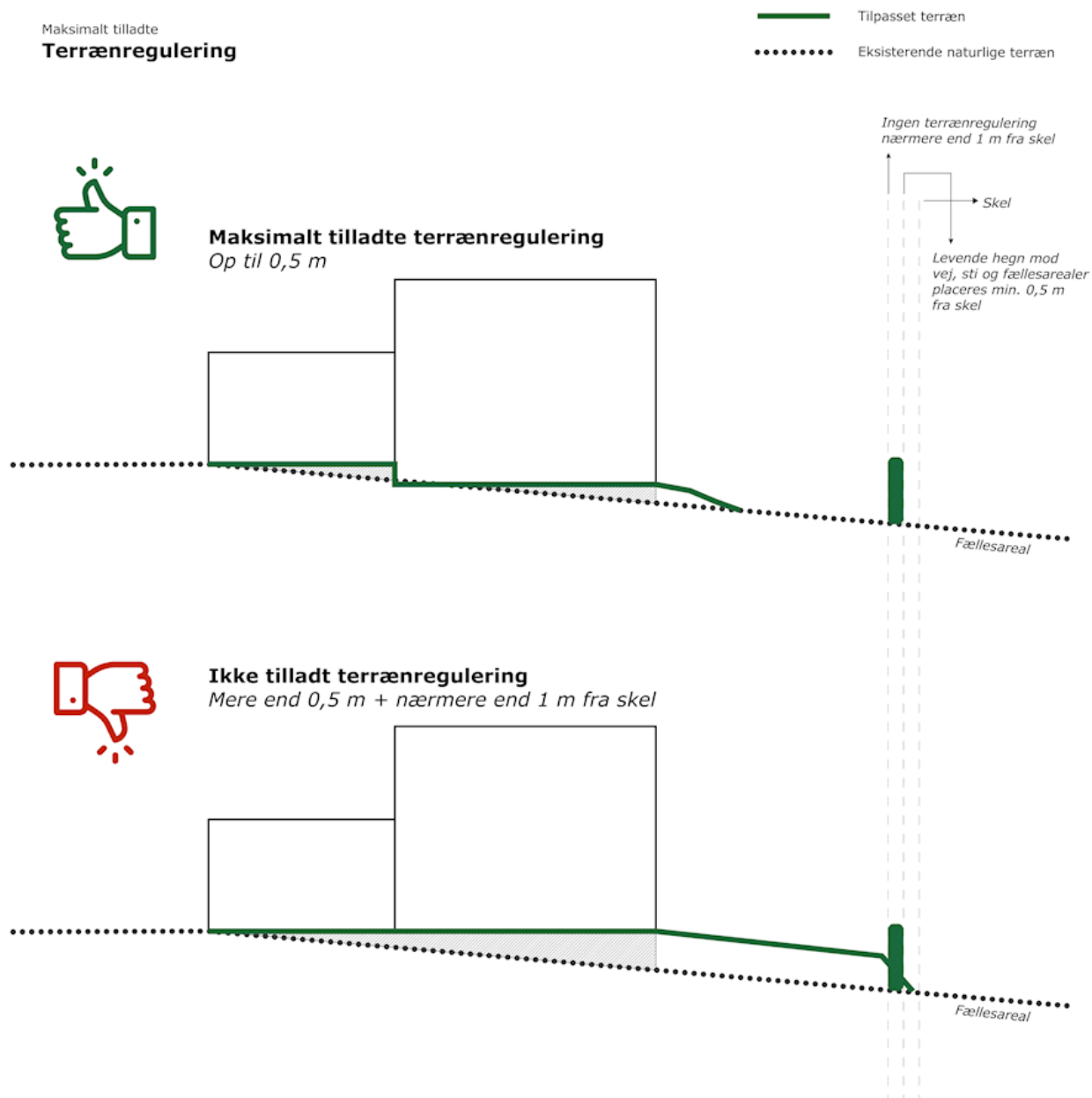


Terrænregulering

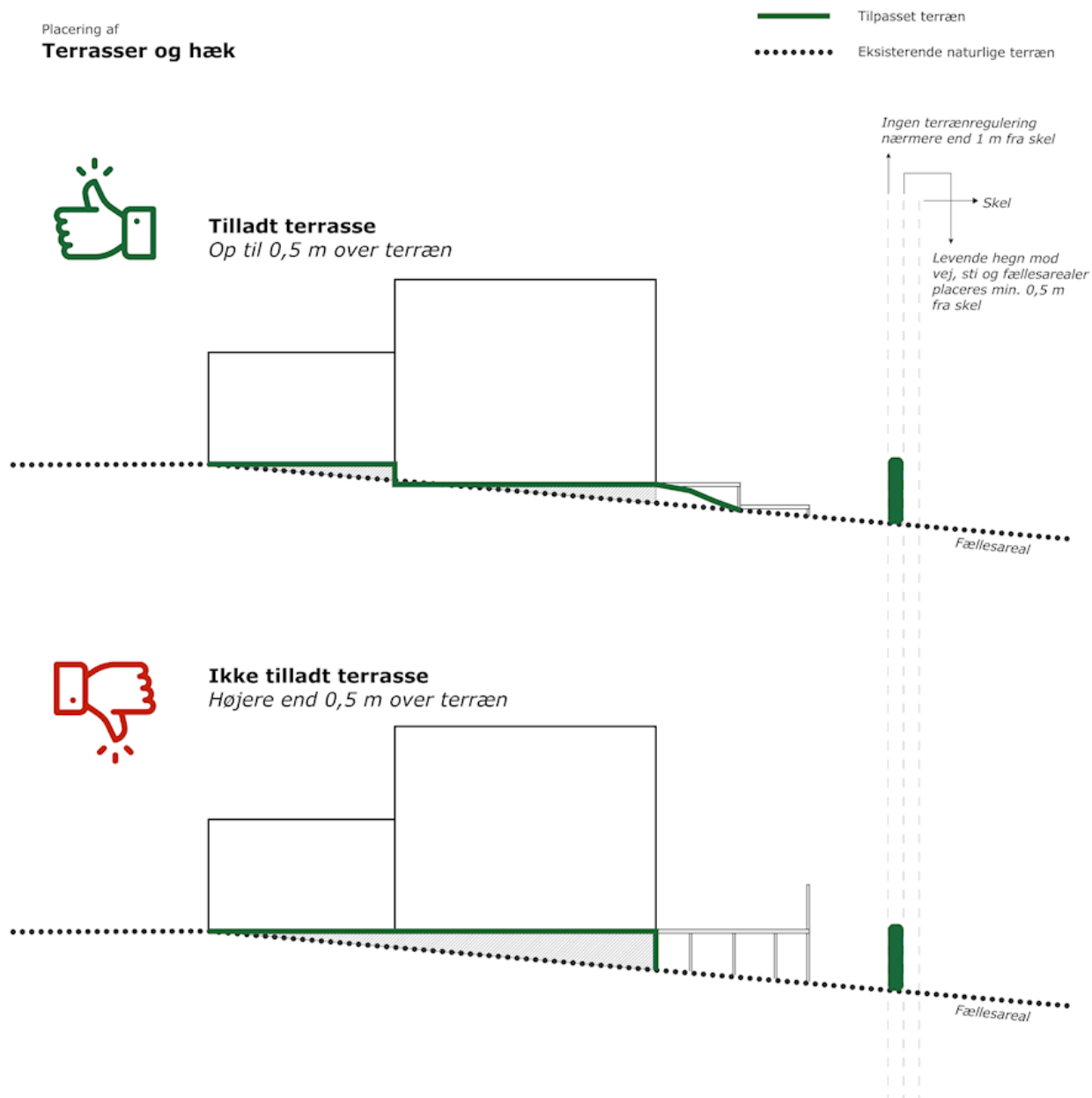
Terræn der optages i boligen



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

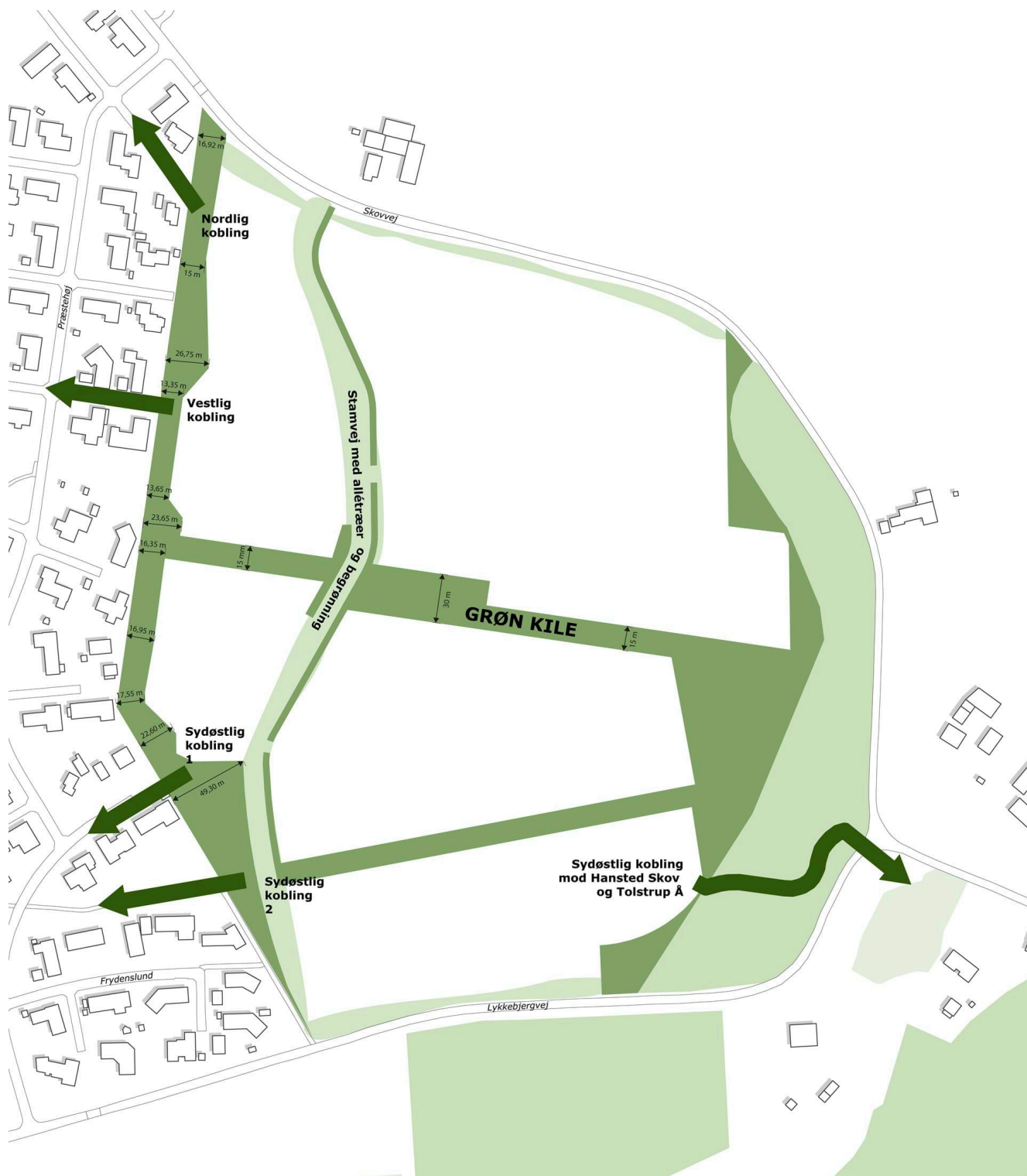


Kortbilag 6D - Illustrationen angiver den maksimalt tilladte terrænregulering. Ligeledes illustreres hvorledes der ikke må terrænreguleres på den enkelte matrikel og hvorledes hække må placeres mod vej, sti og fællesarealer. Illustrationen understøtter §§ 10.5, 10.7 og 10.8.



Kortbilag 6E - Illustrationen angiver principper for terrassers møde med terræn. Illustrationen understøtter § 9.6.

PRINCIP 2 - GRØNNE FÆLLESAREALER



Kortbilag 7 - Den grønne kile, en begrønnet stamvej og de centrale koblinger til den eksisterende byrand og landskabet (Hansted Skov og Tolstrup Å).

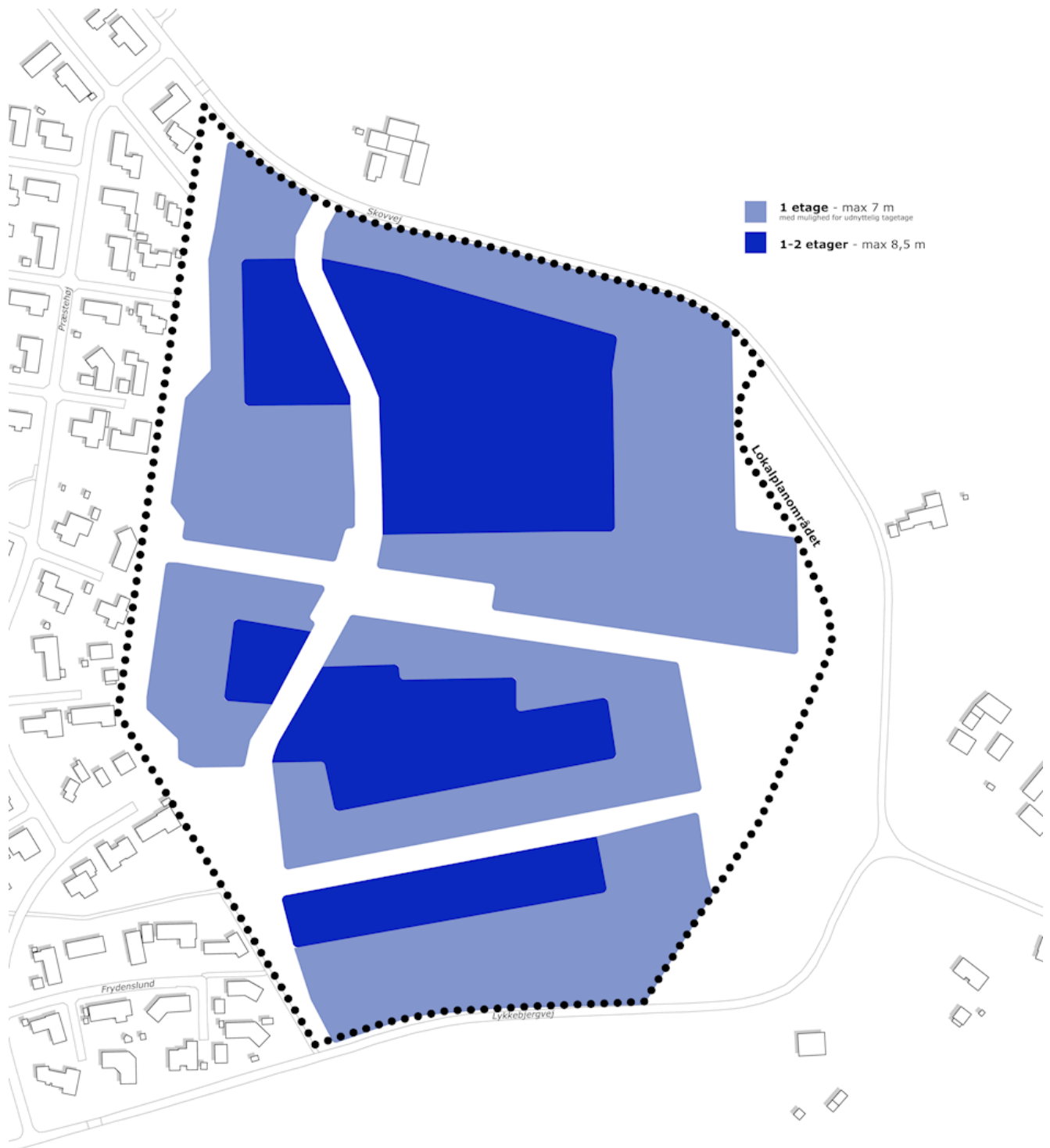
Indenfor udstrækningen af den grønne kile (delområde 4, 5 og 6), kan der ikke planlægges boligbebyggelse. Området dedikeres til beplantning, håndtering af klimavand, stamvej med vejsidebeplantning og -træer, stiforbindelser og øvrige rekreative formål, f.eks. mulighed for leg, ophold og bevægelse. Supplerer § 1.1.

PRINCIP 3 - DELOMRÅDER, TYPOLOGI OG PLACERING

Kortbilag 8A-8G danner grundlaget for de samlede principper, der understøtter gældende bestemmelser for lokalplanens forhold omhandlende delområder, typologi og placering.



Kortbilag 8A - Delområder, disses typologi og placering indenfor lokalplanafrænsningen. Åben-lav byggeri tillades centralt området, mens tæt-lav byggeri primært placeres på kanten af området.

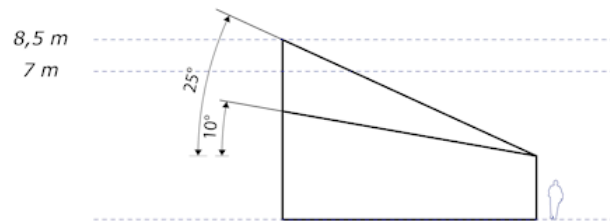


Kortbilag 8B - Tilladt bygningshøjde og etageantal indenfor lokalplanområdet. Dette skal sikre en gradvis nedtræpning mod landskabet, hensyntagen til nabobebyggelsen og de eksisterende omgivelser.



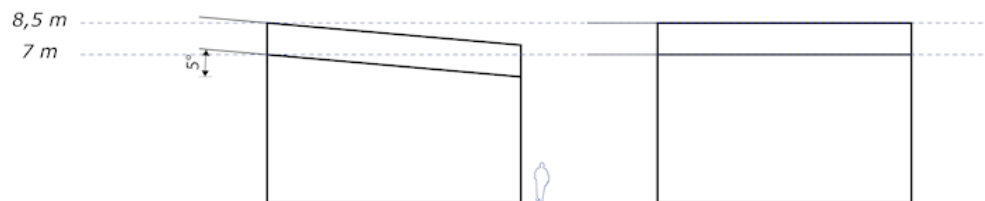
Maksimalt tilladte

Bygningshøjde og taghældning



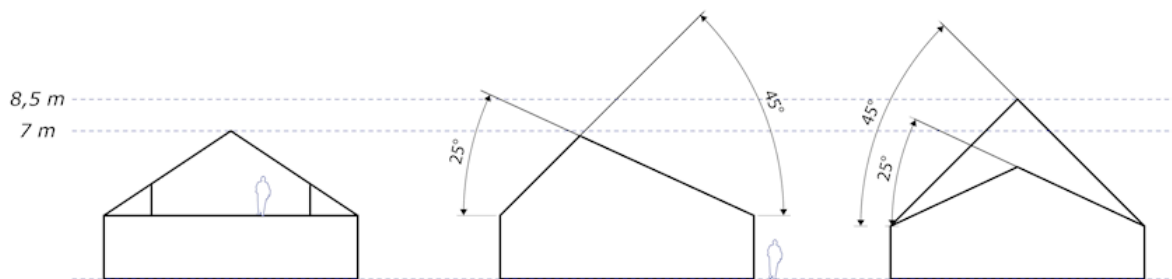
10-25 grader

Ensidet taghældning



0-5 grader

Fladt tag



25-45 grader - Udnyttelig tagetage

Saddeltag

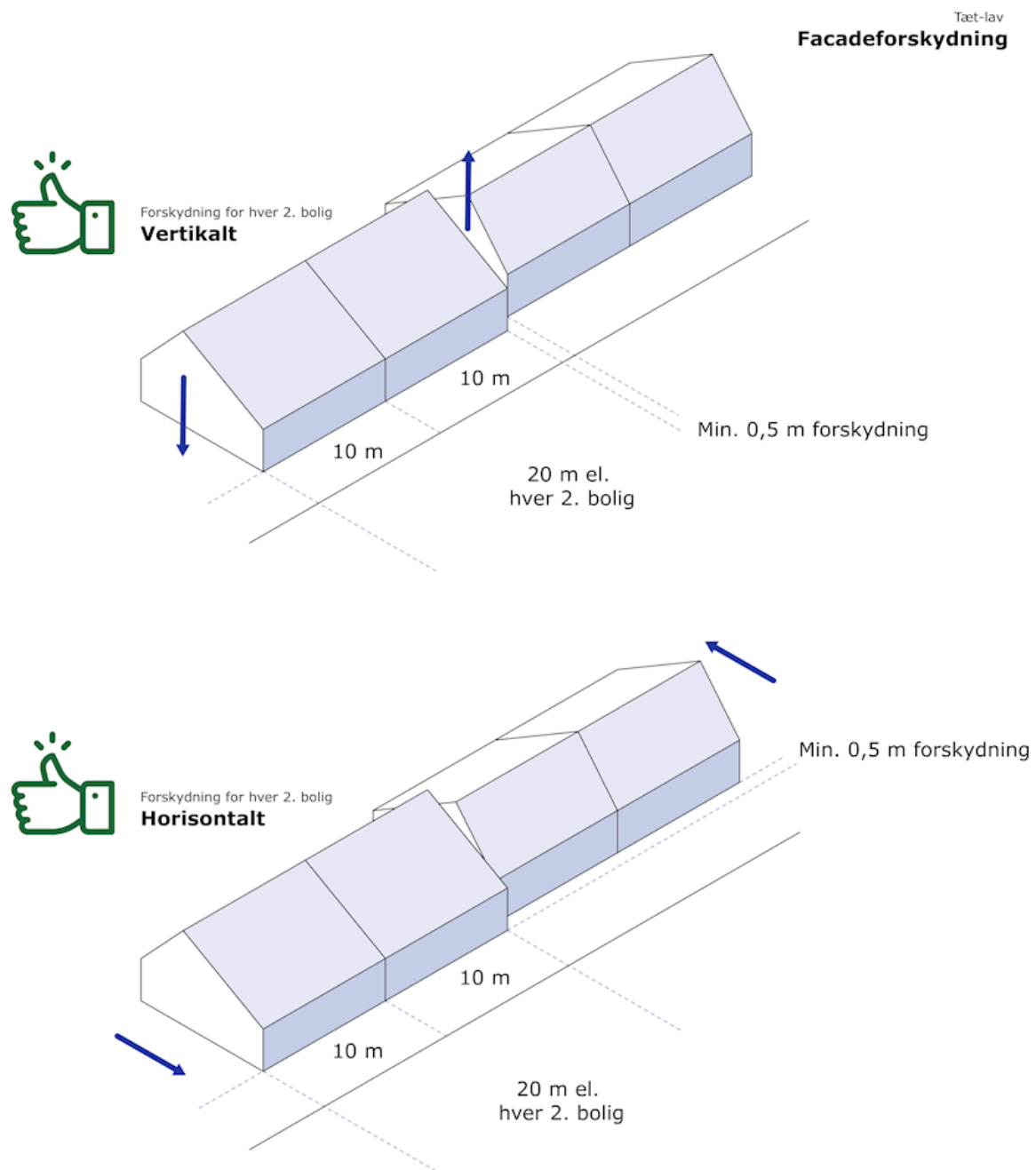
25-45 grader

Asymmetrisk saddeltag

25-45 grader

Saddeltag

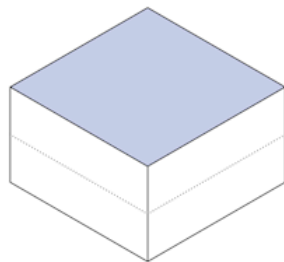
Kortbilag 8C - Bygningshøjde og taghældning indenfor lokalplanområdet. Illustrerer § 9.1.



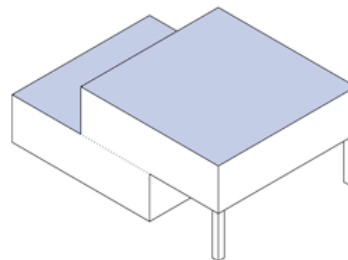
Kortbilag 8D - Facadeforskydning for tæt-lav byggeri indenfor lokalplanområdet. Illustrerer § 9.4.



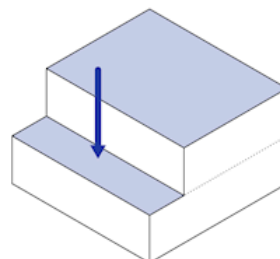
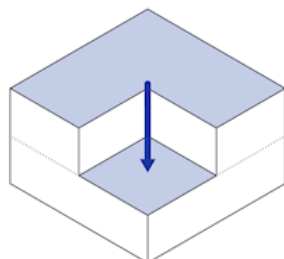
Forskydning
**ingen el.
udover stueplan**



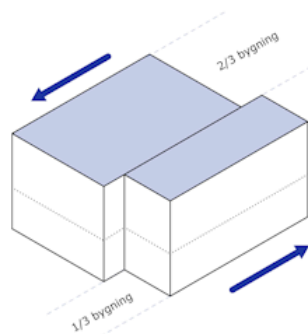
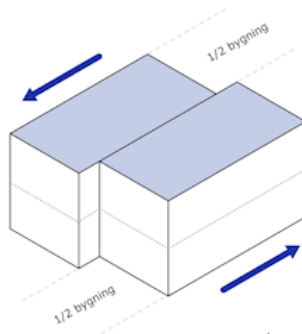
Åben-lav v. fladt tag i to etager
Facadeforskydning



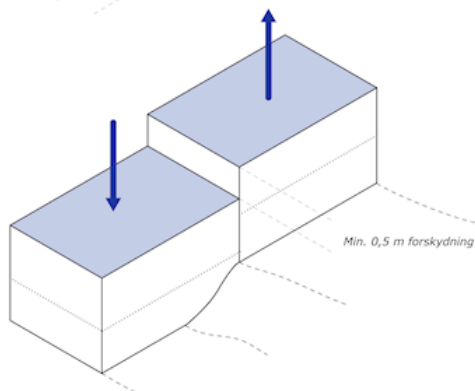
Forskydning mellem
stueplan og 1. sal
75 %



Forskydning af
bygningsskroppen
Horisontalt



Forskydning af
bygningsskroppen
(flere niveauplaner)
Vertikalt

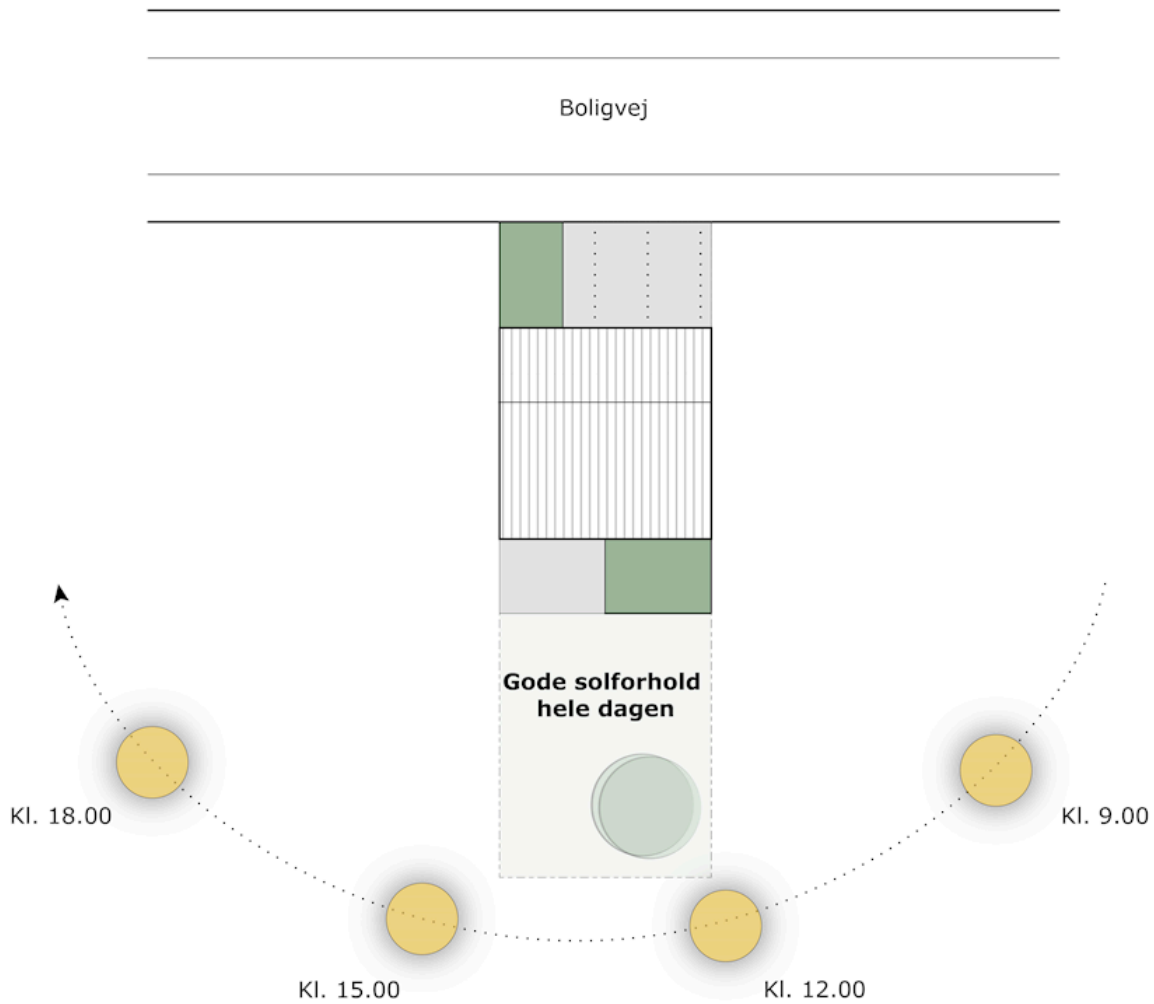


Kortbilag 8E - Facadeforskydning for åben-lav byggeri indenfor lokalplanområdet. Illustrerer § 9.2.



Tæt-lav byggeri

Solforhold og optimale havearealer

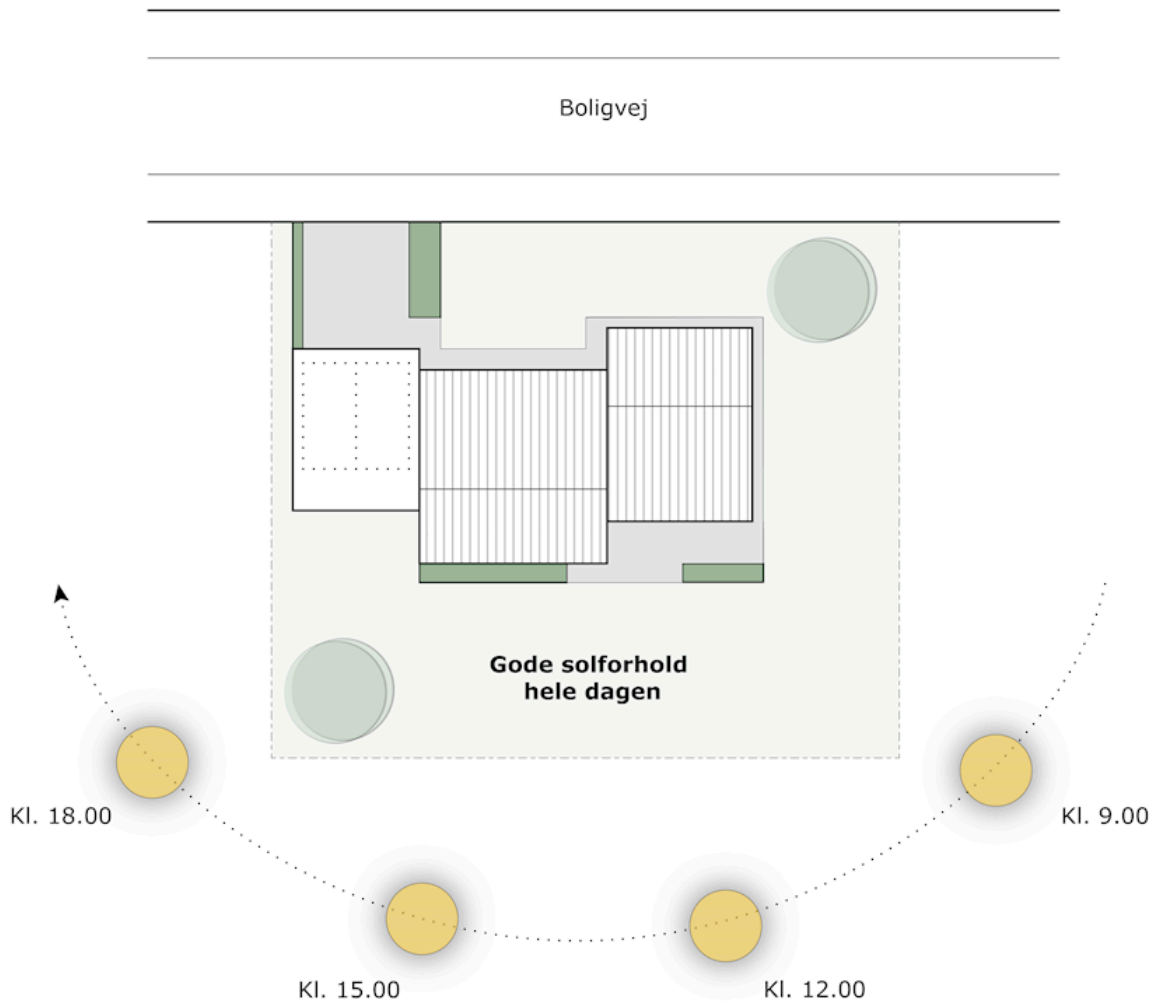


Kortbilag 8F - Solforhold og optimale havearealers placering for tæt-lav byggeri indenfor lokalplanområdet. Illustrerer § 8.7.



Åben-lav byggeri

Solforhold og optimale havearealer



Kortbilag 8G - Solforhold og optimale havearealers placering for åben-lav byggeri indenfor lokalplanområdet.
Illustrerer § 8.7.

PRINCIP 4 - MOBILITET

Kortbilag 9A og 9B danner grundlaget for de samlede principper, der understøtter gældende bestemmelser for lokalplanens mobilitetsforhold.



Kortbilag 9A - Overordnet mobilitetsstruktur for hele lokalplanområdet.

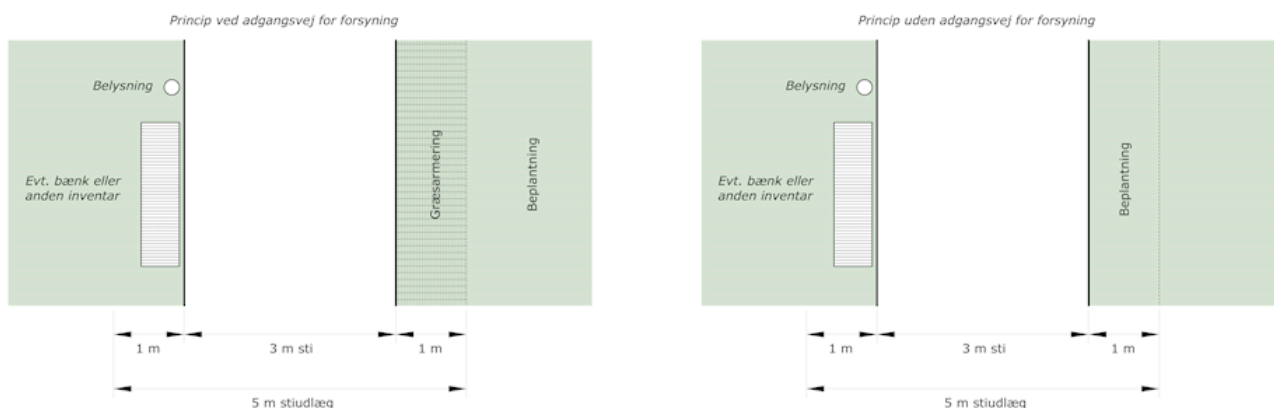
Der foreligger privatretslig aftale om stitilslutning for det byggeretsgivende delområde 1 ifm. stitilslutningen til nabogrundejerforeningen mod vest.

Der laves udelukkende stitilslutninger i delområde 5 til kommunale veje. Illustrerer § 5.1. Stierne nærmere placering

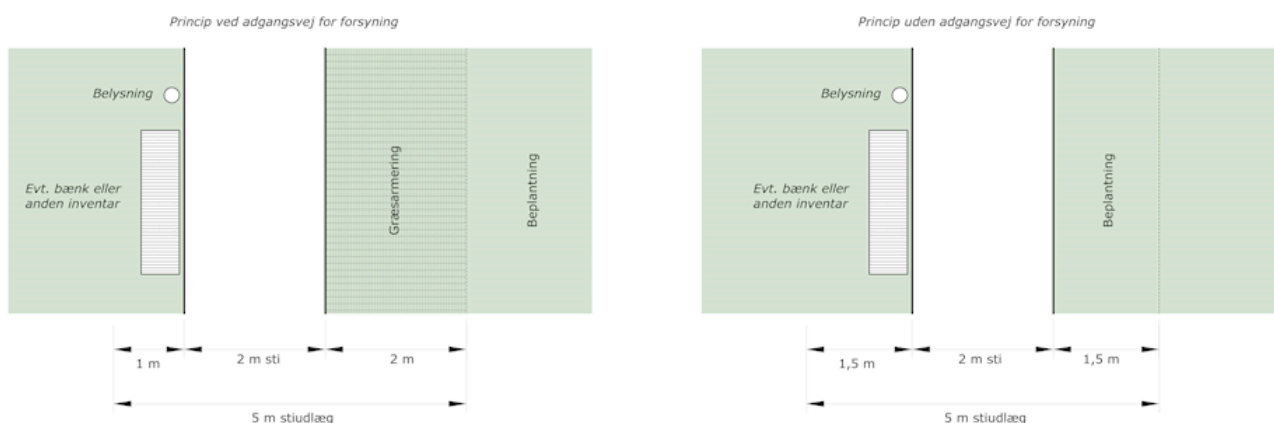
vil blive endeligt fastlagt ifm. myndighedsbehandlingen af vejprojektet, med afsæt i Kortbilag 9A's angivne stiføringer.

Udmundningen af stamvejen er placeret, hvor der kunne sikres tilstrækkelig oversigt til Lykkebjergvej og Skovvej.

Primær sti



Sekundær sti



Kortbilag 9B - Stiudlæg for primær og sekundær sti.

Belysning og øvrig inventar skal placeres indenfor det samlede stiudlæg. Illustrerer §§ 5.2 og 5.3.

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 indstille nogen programmer.

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

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

[Vejledning ift. den konkrete plan](#)

Bemærk, at du via ovenstående link dirigeres ind i den samlede 3D model for hele Horsens. Du skal selv zoome ind på det konkrete område hvor lokalplanen er placeret. Se anvisningerne i navigeringspanelet.

3D modellen for lokalplanområdet er inddelt i det byggeretsgivende og ikke byggeretsgivende område. Du kan tænde og slukke for disse, og se de fremtidige forhold for området.



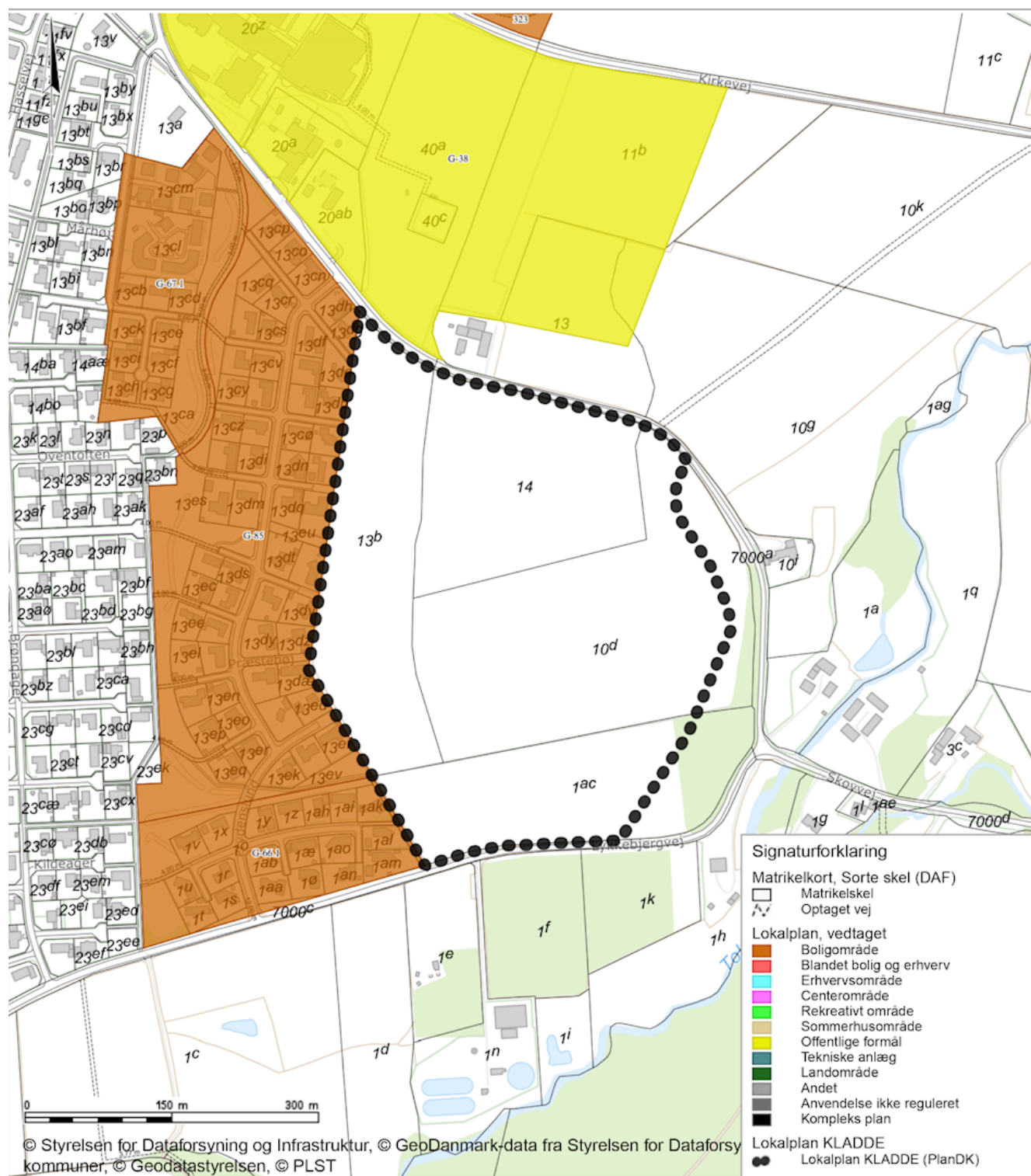
Se en 3D-model af projektet online.

EKSISTERENDE LOKALPLANER

Følgende lokalplaner grænser op til indeværende lokalplan:

- G-38 - Offentlige formål (Gedved Skole mv.)
- G-85 - Boliger (Præstehøj)
- G-66.1 - Boliger (Frydenslund)

De to nævnte boliglokalplaner grænser direkte op til lokalplanområdet. Det ønskes at videreføre princippet fra disse lokalplaner, om etablering af et sammenhængende grønt område med udpegning af en sammenhængende grøn kile, som er fastsat som tre særkilte og ubebyggede delområder (delområde 4, 5 og 6) i planlægningen. Dette skal bevirke, at lokalplanområdet fremstår som én helhed med referencer til den karakteristiske grønne kile i nabo-boligområdet.



Kortbilag 2E - Lokalplanområdet og øvrige tilstødende lokalplaner

KOMMUNEPLANEN

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

Kommuneplanen indeholder:

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

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

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

Hovedstruktur

Lokalplanområdet er ved vedtagelsen i 2023 af tematillæg for byudvikling, blevet en del af hovedstrukturen og bymønstret for Lokalcenrbyen Gedved. Planlægningen af lokalplanområdet understøtter [Det Store Billede 2050](#) og den definerede byudviklingsstruktur i Kommuneplan 2021.

Retningslinjer

Lokalplanens bestemmelser er samlet set i overensstemmelse med de gældende rammebestemmelser. Følgende retningslinjer vil være opmærksomhedspunkter for den videre planlægning af bebyggelse og ubebyggede områder indenfor lokalplanafrænsningen;

1. Byer og landsbyer

1.1 Byudvikling

Ved udviklingen af [Gedved Øst](#), er det vigtigt at sikre, at byudviklingen harmonerer med det omgivende landskab. For eksempel skal byranden bearbejdes med beplantning for at sikre en grøn overgang mellem byen og landskabet.

Udviklingen tager overordnet afsæt i retningslinje 1.1.3-1.1.5 og 1.1.7.

3. Natur og landskab

Lokalplanområdet ligger indenfor følgende natur- og landskabsudpegninger;

3.5 Landskab herunder Gedved Bakkelandskab

Iht. retningslinje 3.5.1 om inddeling af Horsens Kommunes landskabsområder, danner de enkelte landskabsområder, jf. Landskabsplanen, grundlaget for den planlægning der kan ske indenfor de respektive landskabsområder.

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

3.6 Skovrejsning herunder uønsket skovrejsning

Udviklingen af området skal sikre tilvejebringelse af retningslinje 3.6.2 *De områder, der er udpeget til skov uønsket, skal i videst muligt omfang friholdes for tilplantning med skov.*

3.7 Geologiske bevaringsværdier herunder Større geologiske rammeområder

Lokalplanen placerer sig indenfor udpegningen af større geologiske rammeområder. 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
- 3.5 - Landskab herunder Bevaringsværdige landskaber

Der skal mellem lokalplanområdet og tilstødende udpegninger sikres en nænsom landskabelig overgang og bearbejdning, under hensyntagen til de tilstødende natur- og landskabsudpegninger, med afsæt i kommuneplanens retningslinjer for de respektive udpegninger.

4. Kulturhistorie

Lokalplanen rummer følgende kulturhistoriske udpegninger;

4.1 Kulturhistorie generelt

Det fredede dige og dens 6 m brede bevaringsudpegning, udlagt som en bevaringszone 3 m på hver side af digets midte, skal bevares og beskyttes i planlægningen. Lokalplanen skal ifm. udlægning af byggeri, terrænreguleringer og beplantning tage særligt hensyn til de kulturhistoriske interesser.

4.4 Fredede og bevaringsværdige bygninger

Lokalplanområdet rummer udpegning af et beskyttet sten- og jorddige. Der henvises til øvrig lovgivning (museumsloven) under [tilladelser fra andre myndigheder](#) ift. håndtering af diget. I øvrigt er indarbejdet specifikke bestemmelser under § 10, der har til formål at sikre diget som helhed.

7. Erhverv og Landbrug

Lokalplanområdet grænser op til en udpegning af særligt værdifulde landbrugsområder. De særligt værdifulde landbrugsområder skal i videst muligt omfang friholdes for aktiviteter, der kan hindre landbrugserhvervets udviklingsmuligheder. Retningslinjen hindrer ikke aktiviteter, som er en del af den landbrugsmæssige drift som f.eks. etablering eller pleje af skov, natur osv.

Indenfor de særligt værdifulde landbrugsområder skal der vises tilbageholdenhed med at inddrage arealer til ikke jordbrugsmæssige formål som f.eks. byudvikling og tekniske anlæg. Al bearbejdning af landskabet på kanten af og i overgangen til udpegningen skal ske under hensyntagen til retningslinjerne for 7.1 Særligt værdifulde landbrugsområder.

8. Klima og miljø

Lokalplanområdet ligger indenfor følgende klima- og miljøudpegninger;

8.1 Klimatilpasning

Lokalplanens vandhåndtering skal tage afsæt i retningslinjerne 8.1.2 - 8.1.5.

Se i øvrigt beskrivelse under [vandhåndtering](#).

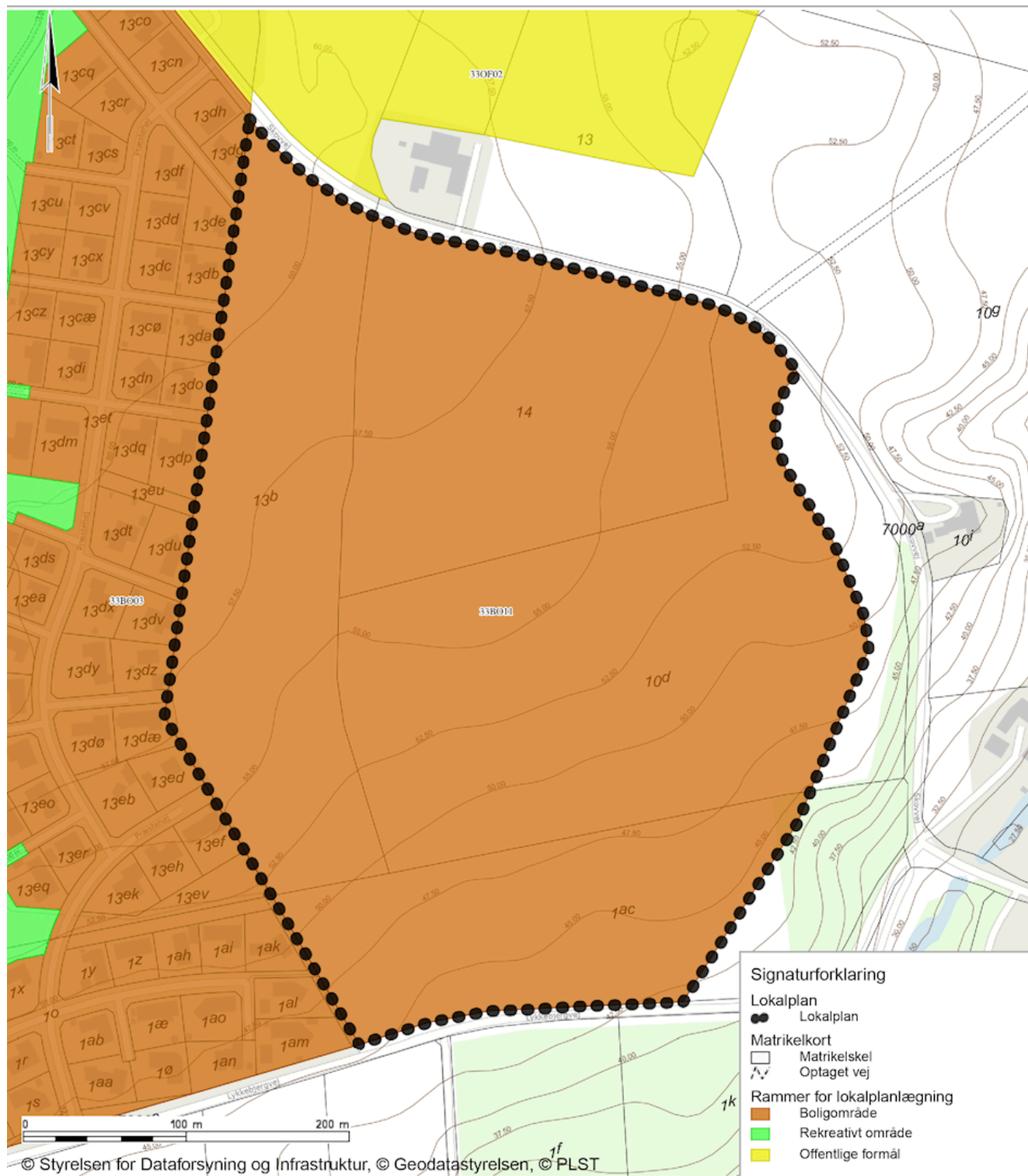
8.5 Grundvand

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.

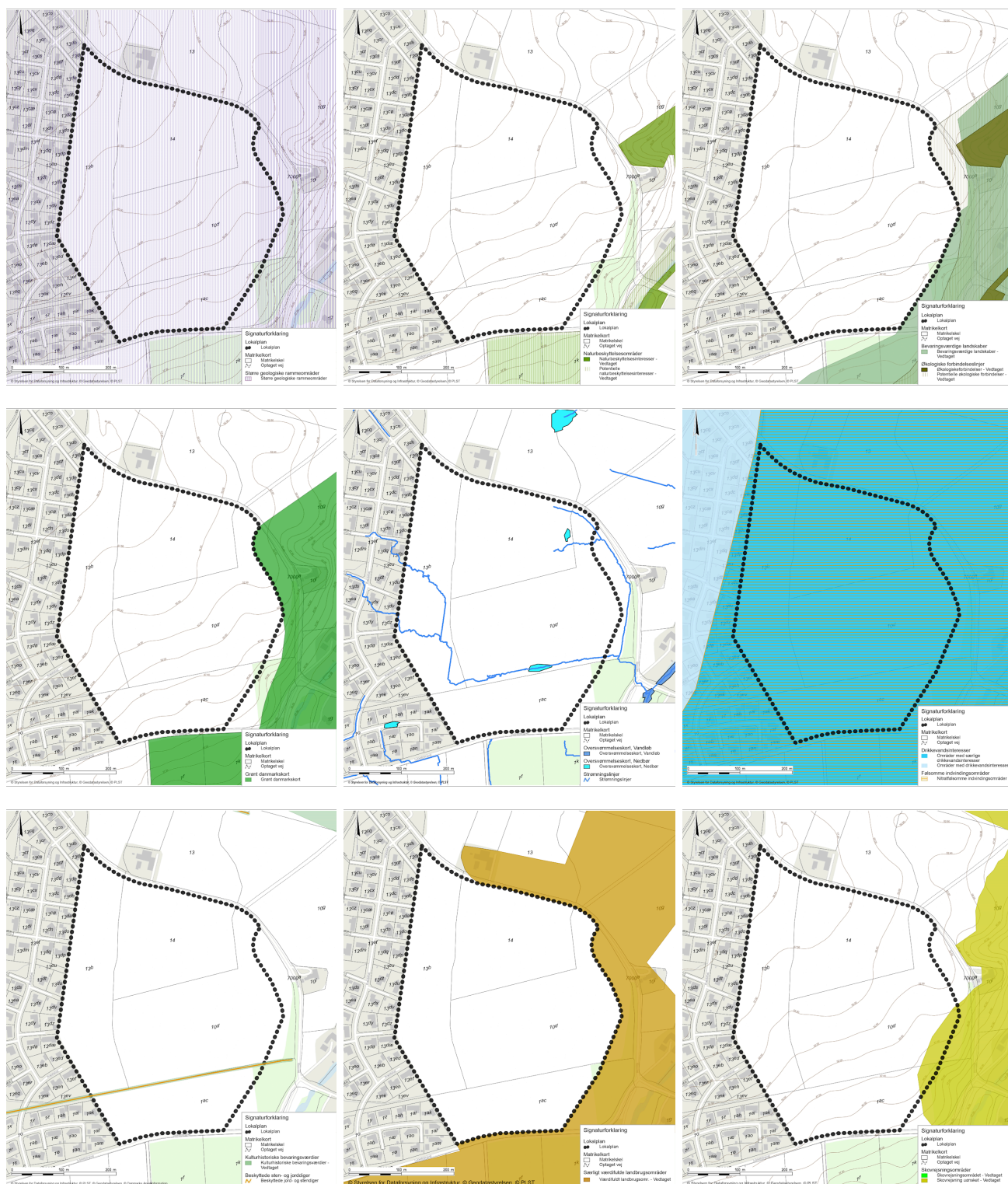
Der henvises i øvrigt til de generelle retningslinjer for Grundvand.

Rammer

Området er omfattet af kommuneplanramme [33BO11](#). Lokalplanen er i overensstemmelse med rammebestemmelserne.



Kort over vedtagne kommuneplanrammer.



Kort over forhold til retningslinjer.

GRUNDVAND

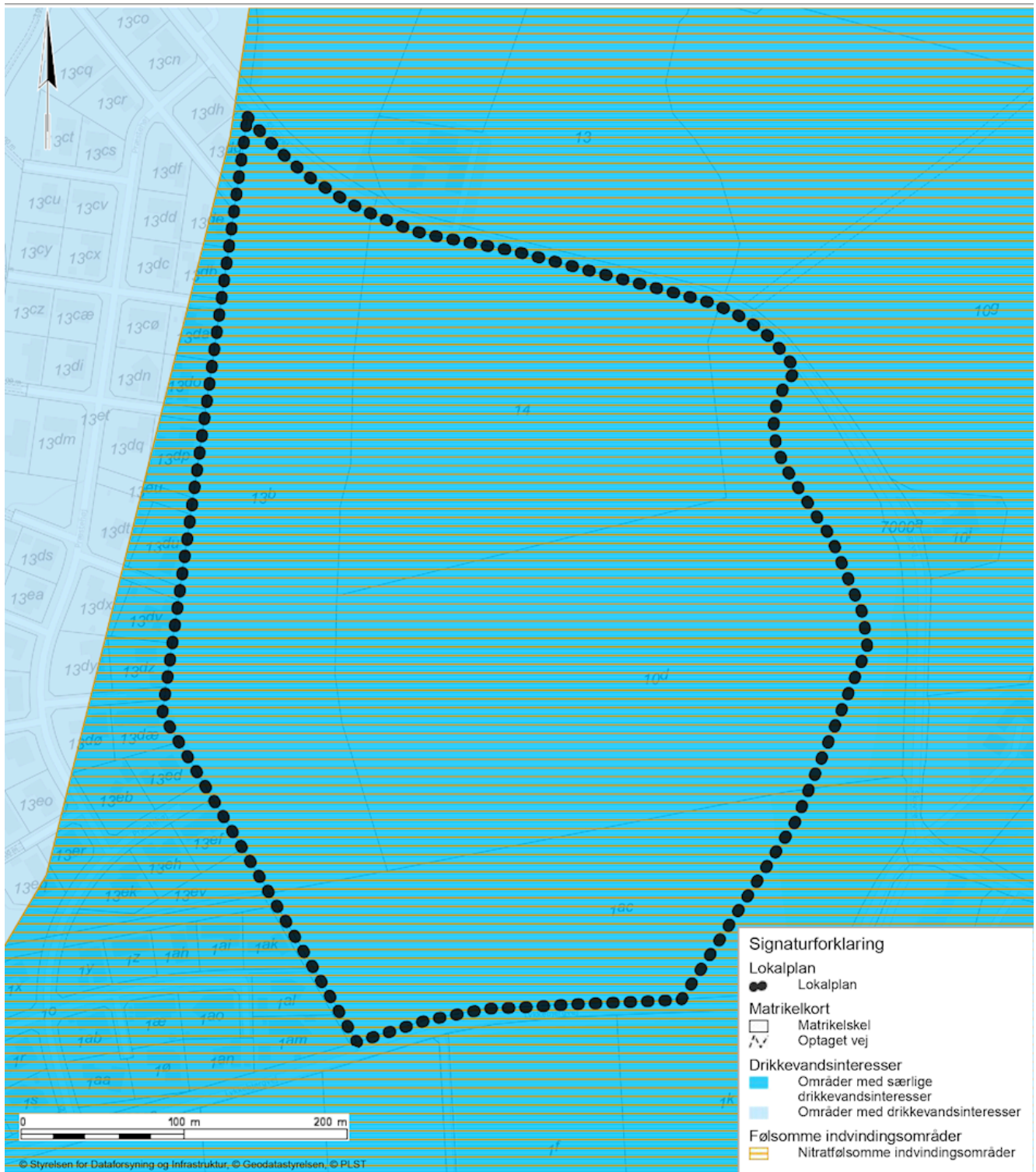
Særlige drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger indenfor afgrænsningen af områder med særlige drikkevandsinteresser, nitratfølsom indvindingsområde og delvist højtstående grundvand.

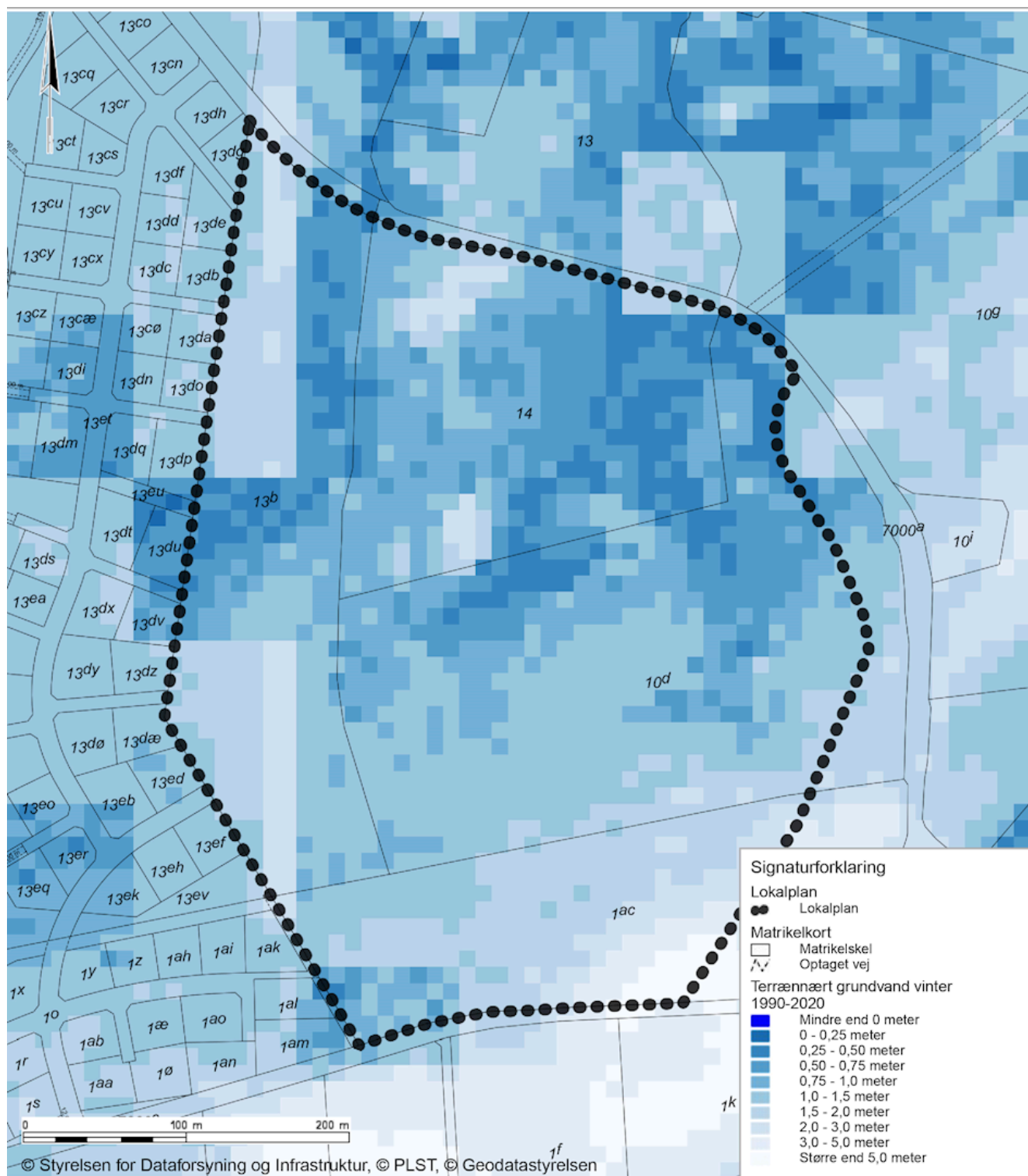
Lokalplanområdet berører ikke indvindingsoplandet til Gedved Vandværk eller noget andet indvindingsopland, men ligger i yderkanten af Hovedgård OSD'et. Grundvandsressourcen er vurderet som nitratfølsom i forbindelse med den statslige grundvandskortlægning. Denne statslige vurdering og udpegning af området som værende nitratfølsomt vurderes ikke at være veldokumenteret, idet den alene er baseret på de geofysiske målinger og ikke underbygget af boringsbeskrivelser og grundvandskemiske data.

Arealudlægget ligger i et område, hvor grundvandsmagasinerne primært er afgrænset på baggrund af geofysiske målinger og tolkninger, og er derfor ikke veldokumenteret hverken horisontalt eller vertikalt. Det er derfor usikkert, om de kortlagte magasiner er interessante i vandværksmæssige sammenhænge. En yderligere afklaring af grundvandsressourcens mægtighed vil kræve, at der udføres 1-2 undersøgelsesboringer.

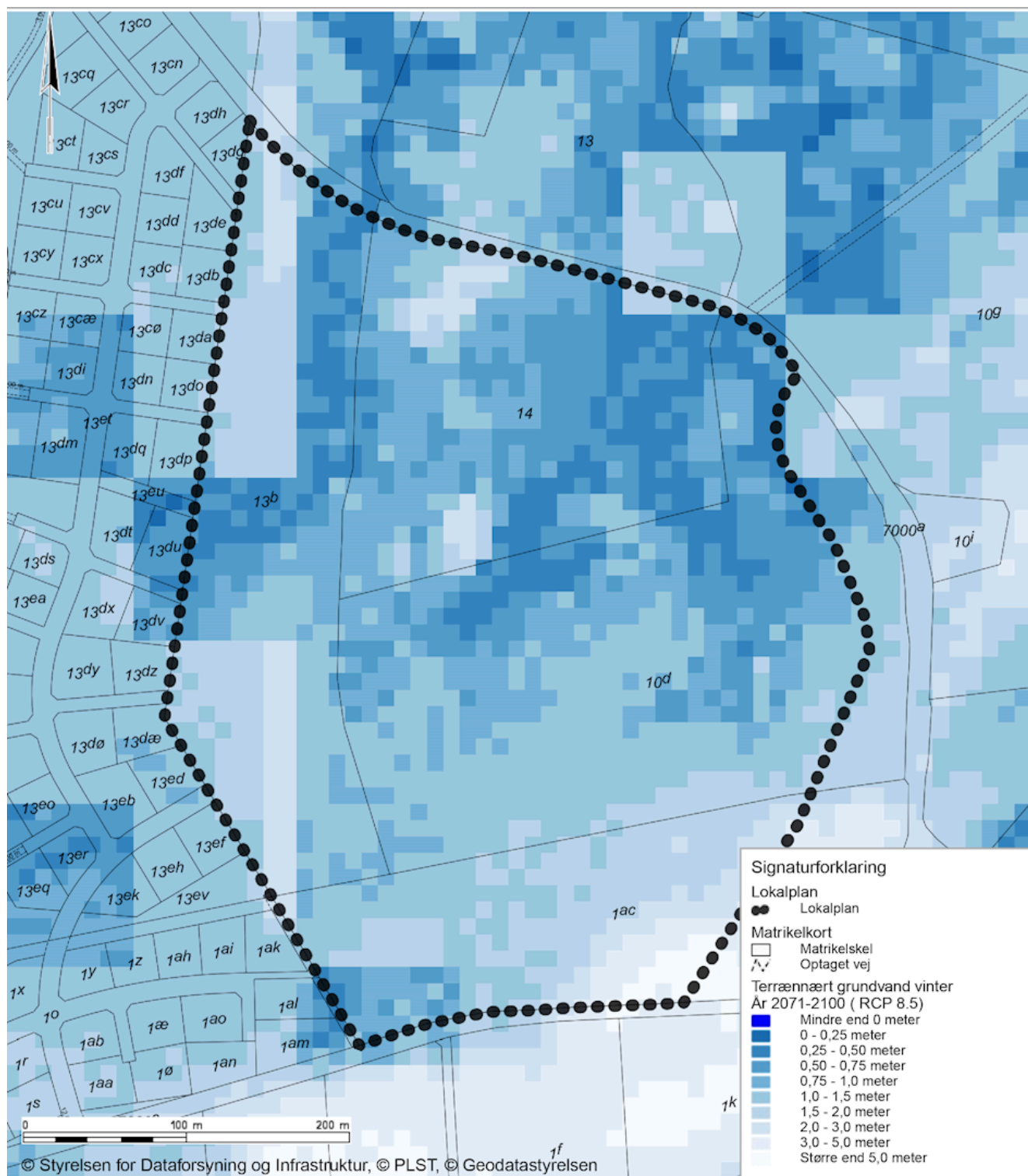
Det vurderes, at udlægget kan ske med en lav risiko for påvirkning af grundvandsressourcen i området, såfremt der tages hensyn til beskyttelse af grundvandet i forbindelse med den fysiske indretning af området. For at sikre grundvandet, skal der med henblik på konkret at beskytte grundvandsressourcen, indarbejdes de nødvendige tekniske tiltag i forbindelse med bebyggelse indenfor lokalplanområdet. Tiltagene vil tage udgangspunkt i kommuneplanens [generelle rammer for grundvand](#). Se i øvrigt bestemmelserne.



Kortlægning af drikkevandsinteresser og nitratfølsom indvinding i området.



Kortlægning af terrænnært grundvand indenfor lokalplanområdet. Kortlægningen viser en nuværende grundvandssituation.



Kortlægning af terrænnært grundvand indenfor lokalplanområdet. Kortlægningen viser en fremskrevet (år 2071) grundvandssituation.

AFFALD

Renovation

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

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

Se i øvrigt bestemmelser om placering, udformning mv. af affaldsløsninger i § 8 og § 9.

TRAFIK

Helhedsplanen for Gedved beskriver bl.a. at der med byudviklingsområder skal sikres udbygning af eksisterende stisystemer.

I mobilitetsplan 2035 er udpeget en ny vejforbindelse der skal forbinde Skovvej og Lykkebjergvej, som en del af lokalplanområdet. Vejudlægget, som i indeværende lokalplan benævnes 'stamvejen', har til formål at aflaste det overordnede vejnet, som sekundær trafikvej, såvel som vejbetjene lokalplanområdet som helhed. I forbindelse med den nye vejforbindelse, skal etableres gang- og cykelsti.

Derudover skal der anlægges et fintmasket stinetsværk, som sikre, at området er nemt at færdes i som blød trafikant, stærkt forbundet til de øvrige stiforbindelser i Gedved.

SKOLE- OG DAGINSTITUTION

Lokalplanområdet ligger inden for daginstitutions- og skoledistriktet Gedved. Fra lokalplanområdet, er der maksimalt 1,5 km til nærmeste kommunale skole, børnehave og vuggestue. Skole og daginstitutioner kan nåes indenfor ca. 5-10 min cykeltur eller 5-15 min gang.

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

Ved seneste kapacitetsanalyse på dagtilbudsområdet i Horsens kommune, er det synliggjort, at der fra 2029 vil være kapacitetsudfordringer i distrikt Gedved. Lokalplanområdet indgår som en del af denne kapacitetsanalyse.

FORSYNING

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

Varmeforsyning

Der er ikke tilslutningspligt til kollektiv varmeløsning indenfor lokalplanområdet. Horsens Kommune opfordre 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.

Vandforsyning

Området vandforsynes af Samn forsyning.

POLITIKKER OG STRATEGIER

Arkitekturpolitikken, Biodiversitetsstrategien og klimaplanen er indarbejdet i planlægningen, med henblik på en helhedsvurdering af hele lokalplanområdet. Det følgende er derfor et samlet blik på både det område der med lokalplanen overgår til byzone, og det som for nuværende bliver i landzone.

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

For at arkitekturpolitikken kan rumme de mange forskellige lag, som udviklingen af Horsens Kommune befinder sig i, er den blevet formuleret i tre overordnede temaer, der repræsenterer Horsens Kommune i tre forskellige skalaer af udvikling. **"Styrk hele Horsens"** 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 rummer en lang række tiltag, som udspringer af arkitekturpolitikens første tema - den store skala. Ved at sikre et fintmasket stinet og fastlæggelsen af et stort og samlende grønt rekreativt område, som udgør ca. 20 % af den samlede planlægning, er der sikret et stærkt fundamentet for god synergi mellem funktioner og aktiviteter i det eksisterende Gedved by og den nye bydel. Bydelen bliver mediator for nye og styrkede grønne forbindelser, og sikrer en både fysisk og visuel sammenhæng mellem Gedved by og landskabet omkring, herunder stiforbindelser mod Hansted Skov og Tolstrup Å mod øst/sydpøst. Den grønne kile (delområde 4, 5 og 6), bliver nerven i bydelen og skal medvirke til en mangfoldig flora og fauna i området. Samtidig er der i lokalplanen stor fokus på, at bygge med stedets kvaliteter - bevaring af det naturlige landskab og nænsomt indpasset bebyggelse med respekt for omgivelserne og brug af historien.

Vær en god nabo

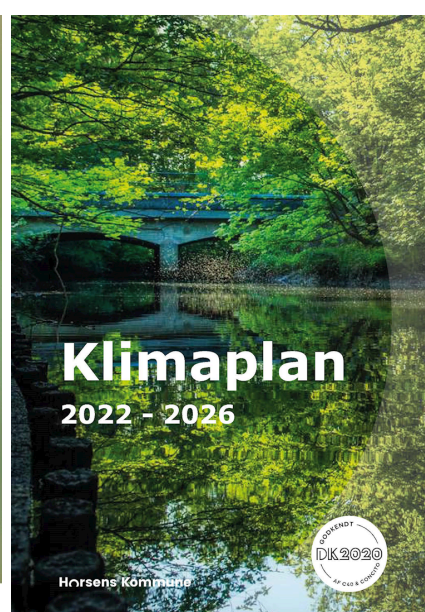
Udlægget af den grønne kile skal understøtte biodiversitet/flora og fauna, danne grundlag for fællesskaber og mødesteder, bidrage til liv i bydelen, med belysning skabe tryghed, give landskabelige og naturmæssige oplevelser samt styre en nedskalering af bebyggelsen. Alt sammen tiltag der skal bidrage til det at være en god nabo, med ét stort fælles rekreativt uderum, som bidrager positivt til nærmiljøet og fungere som klimakorridor for de lokale klimatiltag.

Med princippet og bestemmelserne for bebyggelsens højde og etageantal, sikres at alle bebyggelser nedtrappes mod de grønne fælles arealer, og samtidig får de bagvedliggende bebyggelser bedst muligt ind- og udkig til landskabet. Samtidig skal styrende bestemmelser om nedskalering og placering bidrage til aktivt arbejde med mikroklima, således at vind brydes, og der skabes minimale skyggegener naboer imellem, og at bebyggelsen indpasses godt i kvarteret mht. skala.

Byg til hverdagslivet

Lokalplanens fokus på landskab og terræn, grønne fællesarealer, delområderne (herunder typologi og placering), samt mobilitet i form af fysiske forbindelser, er alle sammen synlige i den måde lokalplanen skaber rammerne for hvordan der ønskes at bygge til hverdagslivet. Ved at skabe en grøn og samlet struktur med stiforbindelser, skabes unikke herlighedsværdier i de fælles offentlige arealer, samtidig med at de sunde valg, ift. den måde vi bevæger os rundt på, gøres lette. Aktiviteter i bydelen og i Gedved gøres tilgængelige. Bestemmelsernes rammer for valg af materialer skal ikke blot sikre en harmonisk og kvalitativ bygningsmasse, men samtidig sikre prioritering af mere bæredygtige materialer, som med nuværende og fremtidige krav til CO2-aftryk og LCA-beregninger er, og om få år bliver, rammen for den måde vi reelt kan bygge på indenfor gældende lovgivning. Variationen i bygningsmassen og udlæg af delområder til varierende bygningstypologier skal sikre, at området kan imødekomme forskellige aldersmæssige behov, såvel som boligbehov til forskellige livssituationer. Lokalplanen lægger samtidig op til, at planlægningen kan rumme seniorfællesskaber, som kan sikre at seniorer i Gedved kan blive i byen, og nye børnefamilier kan flytte til og sikre fortsat opretholdelse af skole, institution og fritidsaktiviteter.

[Link til arkitekturpolitik](#)



Biodiversitetsstrategi

Ambitionen med Horsens Kommunes Biodiversitetsstrategi er at målrette, styrke og prioritere indsatsen for en mangfoldig natur. Dette skal gøres blandt andet igennem kommunes arbejde, hvor der skal være fokus på at øge biodiversiteten ved at sikre tilstrækkelig beskyttelse af gammel, værdifuld natur, og beskytte, forbedre og udvide den eksisterende natur samt beskytte og forbedre sjælden og sårbare arters levesteder. Dette 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.

Lokalplanen og Biodiversitetsstrategien

Bevaring af eksisterende beplantning

Lokalplanen rummer i dag ikke særligt meget eksisterende beplantning eller artsdiversitet i beplantningen, da det

fungere som landsbrugsareal i drift. Dog deles området af et markant og gennemgående beskyttet dige, som i lokalplanen sikres og ikke fjernes.

Grønne friarealer

Ca. 20 % af lokalplanen er udlagt som et stort grønt og ubebygget område, kaldet den grønne kile (delområde 4, 5 og 6). Kilen skal som helhed højde artsdiversiteten i området, skabe gode betingelser for dyrelivet, og danne en nærværende overgang mellem det bebyggede miljø og de landskabelige og naturlige kvaliteter i området.

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.

Samlet skal de grønne tiltag indenfor lokalplanområdet sikre grundlaget for øget livskvalitet og bidrage til ro, glæde samt mental og fysisk sundhed.

[Link til Biodiversitetsstrategien](#)

Klimaplanen

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

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

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

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

Lokalplanen og klimaplanen

Lokalplanen stiller klare krav til valg af materialer. Det er udelukkende tilladt at anvende træ og tegl som facademateriale, og brug af produkter som fibercementplank er ikke tilladt. Lokalplanen ønsker udelukkende brug af materialer, som har lang holdbarhed og som enten nemt kan genbruges eller genanvendes.

Lokalplanområdet rummer et grønt og rekreativt fælles friareal, som rummer en lang række tiltag, herunder et gennemgående stinetwork, som sikre at området kan betjenes effektivt for bløde trafikanter. Grønne transportvalg er

derfor i høj grad mulige indenfor lokalplanområdet.

[Link Klimaplanen](#)

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 et godt økologisk potentiale og en god kemisk tilstand.

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

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

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

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

Projektområdet ligger ca. 8 km fra nærmeste Natura 2000 områder, hhv.;

- nr. 54 (Habitatområde H50, Yding Skov og Ejer Skov)
- nr. 56 (Habitatområde H52, Horsens Fjord, havet øst for og Endelave og fuglebeskyttelsesområde F36, Horsens Fjord og Endelave).

Der er vedtaget Natura 2000-planer for områderne. Natura 2000-planernes målsætning er bindende for myndigheden og skal anvendes ved konsekvensvurdering ved myndighedsudøvelse jf. habitatbekendtgørelsen. Udpegningsgrundlaget for området fremgår af Miljøstyrelsens hjemmeside.

Udpegningsgrundlaget for området fremgår af Miljøstyrelsens hjemmeside:

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

Alene pga. den store afstand og projektets lokale karakter, er det kommunens vurdering, at det planlagte ikke medfører påvirkning af habitatnatur eller arter fra de to Natura 2000 områders udpegningsgrundlag.

Vandplaner

Lokalplanområdet er beliggende i oplandet til Tolstrup Å. Tolstrup Å er målsat til god økologisk tilstand og god kemisk tilstand, men har i dag ikke målopfyldelse.

Det afstrømmende regnvand fra lokalplanområdet må ved udledning til Tolstrup Å ikke medføre forringelse af tilstanden i Tolstrup Å eller forhindre fremtidig målopfyldelse i Tolstrup Å.

Udledningen forudsætter en særskilt tilladelse, hvori der fastsættes de nødvendige krav til forsinkelse og rensning af regnvandet.

Der er i lokalplanen udlagt arealer til rensning og forsinkelse af regnvandet. Arealerne er udlagt med udgangspunkt i, at der etableres våde regnvandsbassiner, da dette anses som den bedste tilgængelige teknik (BAT), som er økonomisk gennemførlig. I det tilfælde at BAT ikke er tilstrækkelig til at imødekomme miljøkvalitetskrav i Tolstrup Å, vil det med de udlagte arealer være muligt at etablere yderligere rensning.

Der er i lokalplanen desuden fastsat begrænsninger for anvendelse af bygningsdele med bl.a. zink, bly og kobber. Det må forventes at dette vil bidrage til reducerede stofkoncentrationer i det afstrømmende regnvand.

På den baggrund vurderes det planlagte ikke at have en negativ påvirkning på de fastlagte miljømål.

Natura 2000 og bilag IV arter

Horsens Kommune har kendskab til, at følgende bilag IV arter er naturligt forekommende nord for Horsens: Arter af flagermus, stor vandsalamander, spidssnudet frø, grøn mosaikguldsmed og odder.

Det planlagte etableres på et areal, der i dag er omdriftsareal. Da ingen af de nævnte bilag IV arter yngler- eller raster på omdriftsarealer, vurderes det ansøgte ikke at påvirke yngle- og rasteområder for de bilag IV arter, der naturligt forekommer nord for Horsens.

JORD

Jordhåndtering

Inden for lokalområdet skal der så vidt muligt etableres jordbalance, bl.a. ved at mindske gravearbejder jf. bestemmelser om terrænregulering.

Da arealet er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser, kan der være udfordringer med nyttiggørelse af jord, særlig ift. forurenet overskudsjord.

Jordforurening

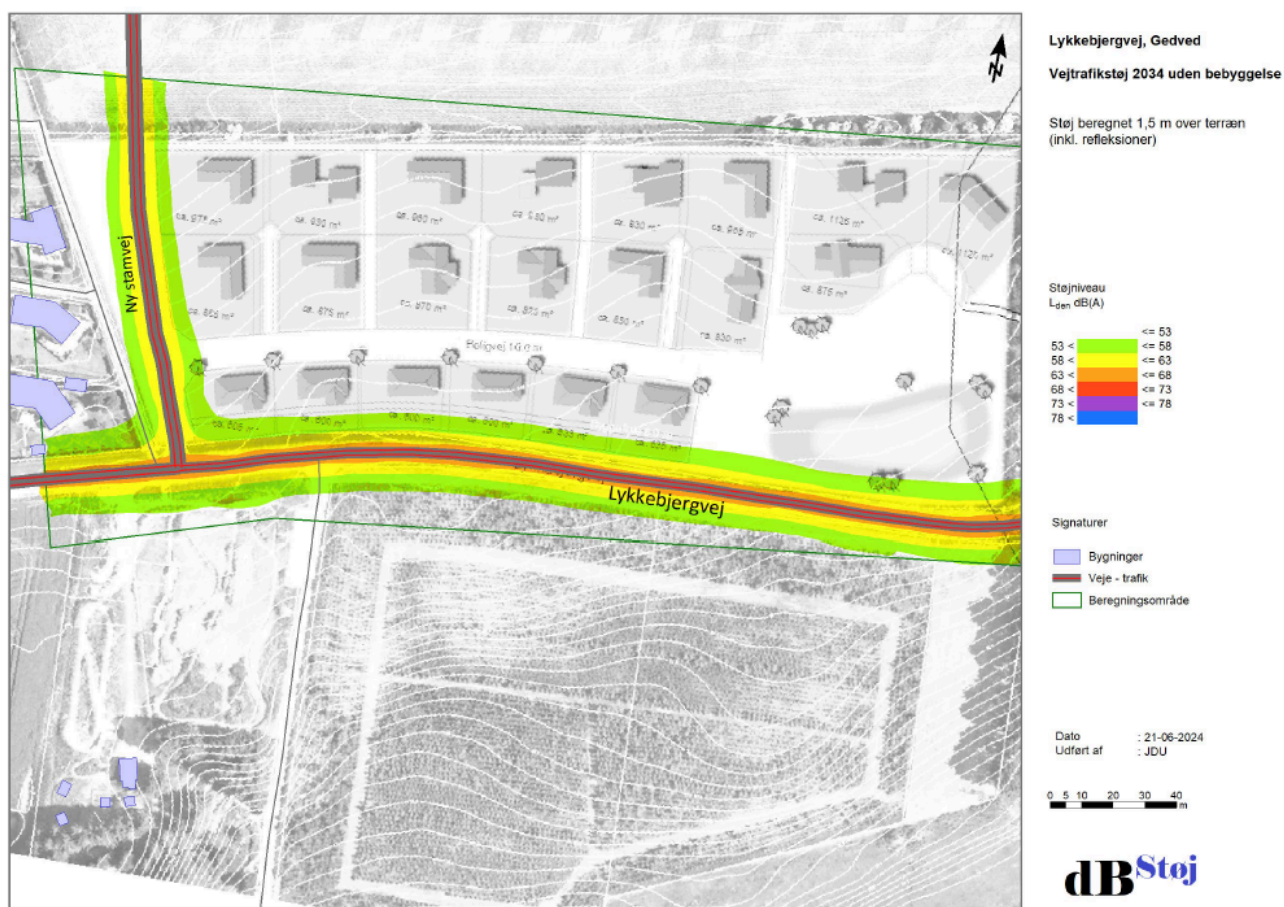
Lokalplanområdet er ikke kortlagt efter jordforureningsloven, og der er ikke kendskab til jordforurening indenfor lokalplanområdet. Såfremt der under bygge- eller jordarbejdet på et areal, der ikke er kortlagt, konstateres en forurening af jorden, skal arbejdet standses og kommunen skal underrettes.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

STØJ FRA TRAFIK

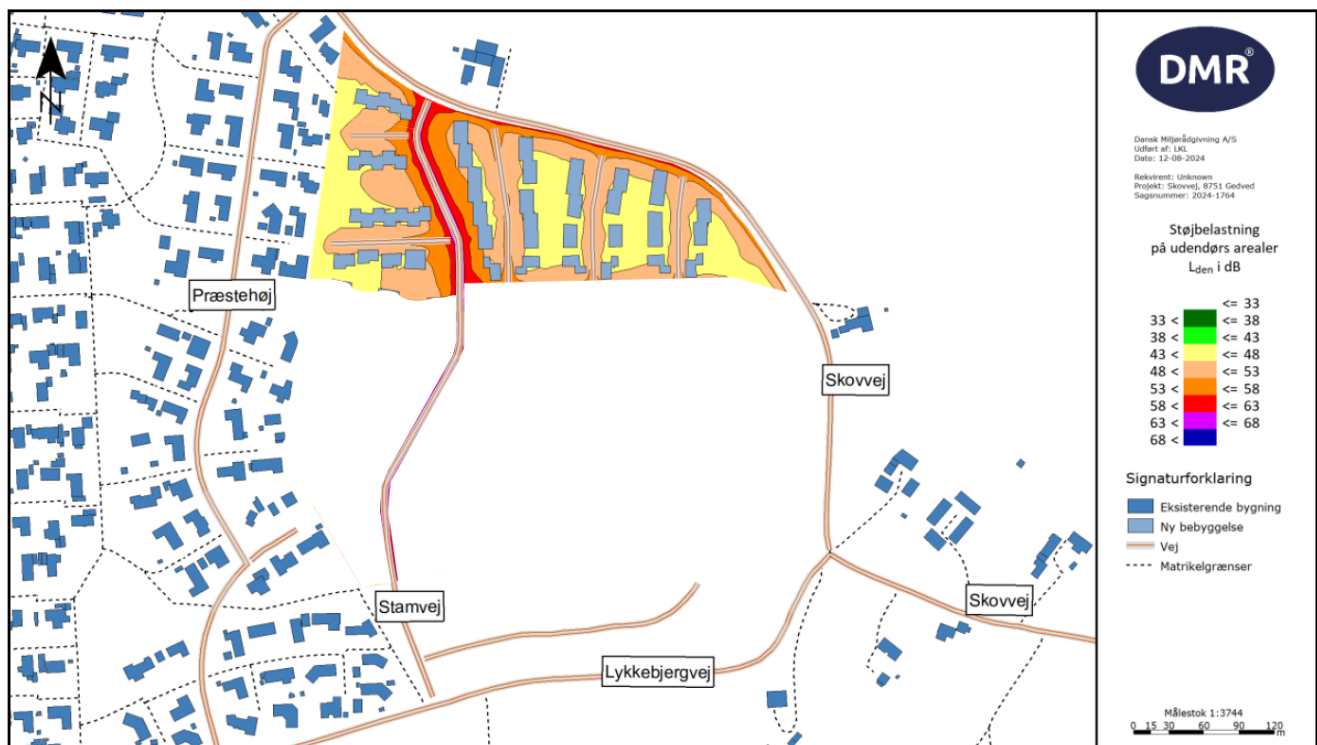
Lokalplanområdet er afgrænset af Lykkebjergvej og Skovvej. Disse veje er ikke en del af kommunens registrerede støjbelastede arealer, jf. kommuneplanens [retningslinje 8.3](#).

Der er udarbejdet støjrapport med afsæt i projektmaterialer, som det fremgår af illustrationsplanen, kortbilag 4. Støjrapporten tager afsæt i en støjsimulering for Lykkebjergvej, på strækningen hvor bebyggelsen ligger i umiddelbar nærhed til vejbanen.

Støjundersøgelsen viste ingen støjpåvirkning af den bebyggelse som lodsejer ønskede planlægning for. Med afsæt i ovenstående er angivet en byggelinje som angivet i bestemmelserne under § 5 Vej og sti.



Figuren angiver støjbreddes kort for den med lokalplanen muliggjorte boligbebyggelse mod Lykkebjergvej.



Figuren angiver støjdbredelseskort for den med lokalplanen muliggjorte boligbebyggelse mod Skovvej.

PRODUKTIONS- OG RISIKOVIRKSOMHEDER

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

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

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

Det fremgår af bekendtgørelse nr. 1666 af 14/12/2006 om kontrol med risikoen for større uheld med farlige stoffer, hvilke virksomheder der er tale om.

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

Støj fra virksomheder

Ekstern støj fra virksomheder håndteres efter bestemmelser i Miljøbeskyttelsesloven samt dertilhørende vejledninger og bekendtgørelser.

Lugt, støv og anden luftforurening

Der vurderes ikke at være lugt-, støv- eller anden form for luftforurening indenfor lokalplanområde. Området ligger udenfor Horsens Bioenergi's influensområde.

Produktionsvirksomheder

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

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Skovbyggelinje

Omkring Hansted Skov er der en 300 meter skovbyggelinje. Store dele af lokalplanområdet er beliggende indenfor skovbyggelinjen. Der skal derfor søges om planmæssig undtagelse af denne byggelinje ved lokalplanens vedtagelse. Realisering af lokalplanen kræver enten, at Miljøstyrelsen reducerer skovbyggelinjen inden for lokalplanens område eller at kommunen laver en dispensation ifm. hver enkelt byggeansøgning.

Opsummering af begrundelsen for ansøgning om reduktion af skovbyggelinjen

Reduktionen af skovbyggelinjen skal sikre en sammenhængende og mere harmonisk plan. Derudover stilles i lokalplanen krav om etablering af en gennemgående stiforbindelse, som har til formål at forbinde den nuværende byrand (omkring Præstehøj og Frydenslund) med både Tolstrup Å og Hansted Skov. Lokalplanrådets virkeliggørelse vil sikre, at de nærtliggende naturkvaliteter bliver langt mere tilgængelige for en stor gruppe borgere i Gedved, langt flere end lokalplanområdet som helhed rummer.

Grundet andelen af bebyggelse, som ligger indenfor lokalplanområdet, vil reduktionen af skovbyggelinjen være en administrativ lettelse, fremfor en række af afgørelser om dispensation fra skovbyggelinjen.

Åbeskyttelseslinje

Tolstrup Å er registeret med en åbeskyttelseslinje på 150 meter fra vandløbet. Inden for beskyttelseslinjen må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lignende, beplantes eller ændres i terrænet.

Realisering af lokalplanen kræver, at Miljøstyrelsen ophæver eller reducerer åbeskyttelseslinjen inden for lokalplanens område. Såfremt der ikke kan opnås reduktion, kan Horsens Kommune dispensere fra åbeskyttelseslinjen til de regnvandsbassiner, som ligger inden for åbeskyttelseslinjen.

Opsummering af begrundelsen for ansøgning om reduktion af åbeskyttelseslinjen

Udpegningsen af åbeskyttelseslinjen ligger indenfor et nuværende markareal, som dyrkes jf. gældende landsbrugspligt. Arealet der, indenfor lokalplanområdet, er udpeget til åbeskyttelse, udgør afrundingen på udpegningsen af åbeskyttelsen for Tolstrup Å. Der søges om reduktion af åbeskyttelseslinjen med henblik på tilladelse til etablering af naturligt indpassede regnvandsbassiner (uden volde og tekniske kanter), stier, leg- og opholdsinventar og beplantning, som en del af en samlet regnvandshåndtering på terræn og en grøn rekreativ korridor i boligområdet, som muliggøres med lokalplanen. Der tillades ikke boligbebyggelse på arealet der søges reduceret.

Lokalplanen udlægger et større areal, delområde 4, 5 og 6 (svarende til ca. 20 % af lokalplanområdet) til et ubebygget og grønt rekreativt område, hvortil dele af den nuværende åbeskyttelse udgør den øst-/sydøstlige afrunding af dette rekreative areal. Formålet med den grønne kile er at sikre et gennemgående grønt bælte i området, som en samlende flora/fauna-korridor, der er bedre forbundet til stedets landskabs- og naturkvaliteter, Tolstrup Å og Hansted Skov.

Landbrugspligt

Der er forud for vedtagelse af lokalplanen landbrugspligt på hele lokalplanområdet. Lokalplanens gennemførelse forudsætter at landbrugspligten ophæves på det af følgende matrikler, jf. Lov om landbrugsejendomme, som overgår til byzone:

- matrikel 1ac Tolstrup By - Tolstrup
- matrikel 10d, Tolstrup By - Tolstrup
- matrikel 13b, Gedved By - Tolstrup

- matrikel 14, Tolstrup By - Tolstrup

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 ifm. udarbejdelsen af lokalplanen lavet følgende vurdering. Der vurderes hhv. nord og syd for det fredede dige.

Nord for diget - dele af matrikel 10d, 13b og 14

Museum Horsens har foretaget arkivalsk kontrol af arealet. På arealet er registreret kendte fortidsminder: Tre overpløjede gravhøje (SB 7, 11, 12). Museets vurdering er, at der vil være stor 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 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.

Evt. fund og hensyn til disse, kan bevirke, at den forventede disponering af det nordlige areal må reduceres i omfang.

Syd for diget - dele af matrikel 1ac

Museum Horsens har foretaget arkivalsk kontrol af arealet. Museet har foretaget arkæologisk forundersøgelse på arealet. Der fremkom ingen væsentlige fortidsminder. Museumsloven er fortsat gældende.

Lovgivning

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

Museum Horsens: 7629 2350 eller horsensmuseum@horsens.dk.

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.

Læs mere om museumsloven på Slots- og Kulturstyrelsens hjemmeside (SLKS.dk).

Beskyttede jord- og stendiger

Lokalplanområdet indeholder et gennemgående beskyttet dige beliggende i matrikelområdet mellem hhv. matr. 1ac og 13b samt 10d. Dele af diget er et ejerlavsdige og kan ses i kortillustrationerne.

Diget er beskyttet efter Museumslovens § 29 a, og såfremt lokalplanens vedtagelse forudsætter tilstandsændringer af diget kræver dette en dispensation efter museumslovens § 29 j stk. 2, jf. § 29 a.

Diget skal i lokalplanen bevares, med undtagelse af et enkelt digebrud til den gennemgående stamvej, som er en del af mobilitetsplan 2035. Ved at bevare det beskyttede dige og dens beplantning, bevares og skabes en

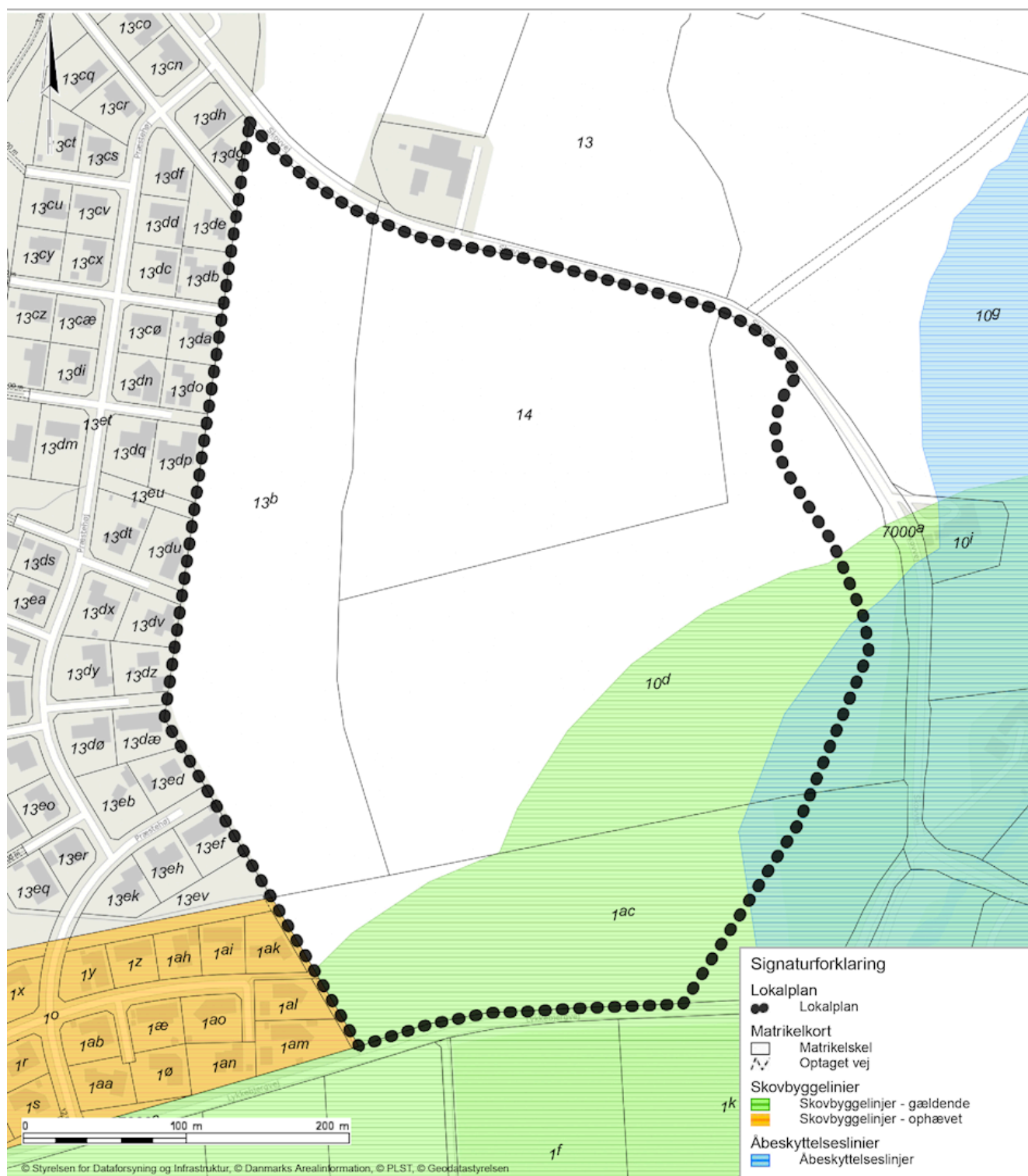
gennemgående grøn korridor, der kan bidrage til øget biodiversitet og fungere som faunakorridor.

Lokalplanens bestemmelser om diget skal sikre digets form og karakter som helhed, herunder beplantningen. Dertil skal et belægningsskifte, hvor diget brydes af hensyn til stamvejen, sikre at fortællingen om diget opretholdes og formidles.

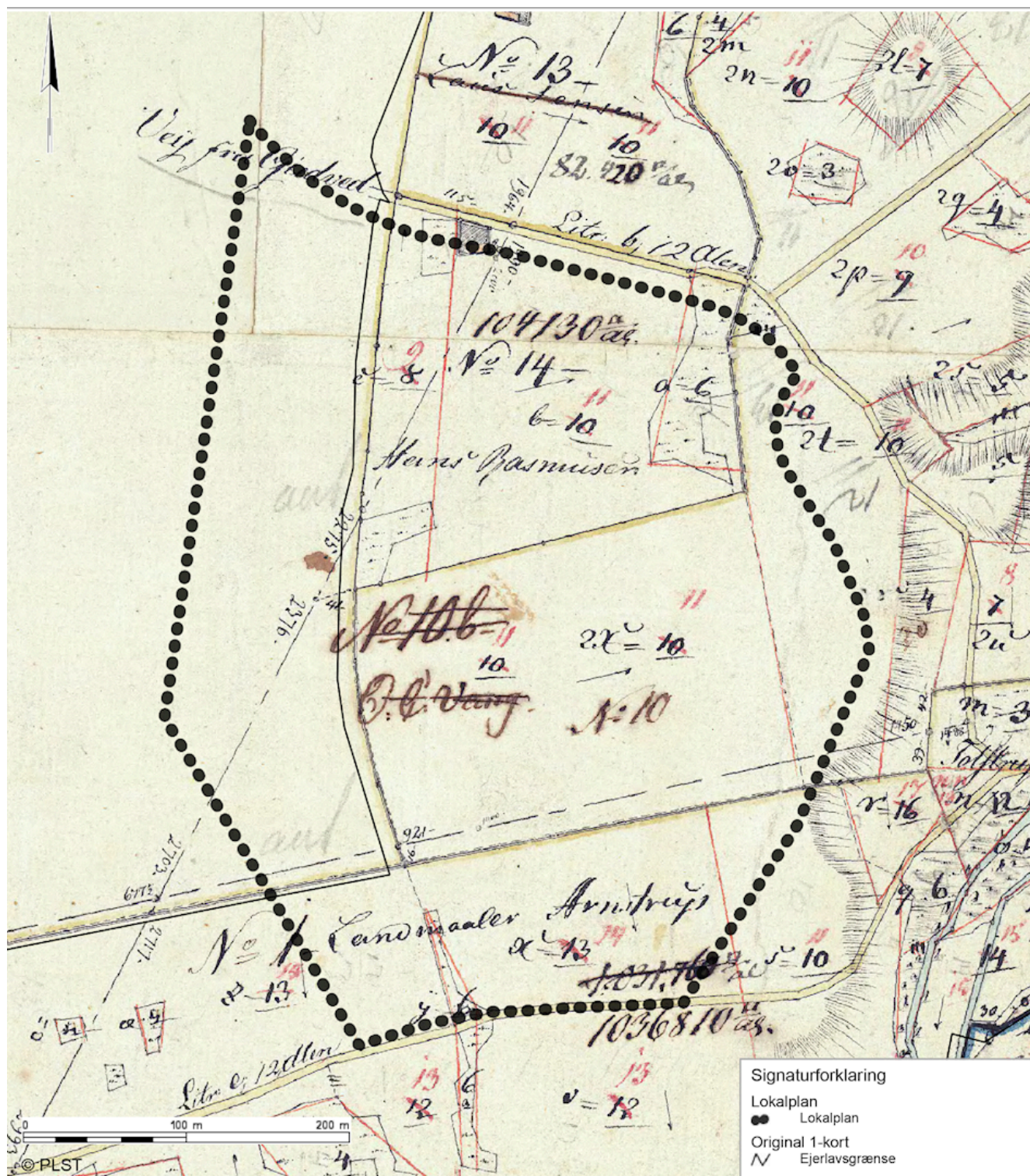
Servitutter

Ejere og bygherrer skal 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 f.eks. 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.



Kortlægning af beskyttelseslinier indenfor lokalplanafrænsningen.



Original 1 kort der angiver den gamle matrikelstruktur med det i dag fredede dige og ejerlavsgrensen, som stadig er synlig i dag.

MILJØVURDERING

Afgørelse og begrundelse

Planforslaget er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM), LBK nr. 4 af 3. januar 2023. Loven medfører, at der skal foretages en miljøvurdering, hvis gennemførelsen af planerne kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Lokalplan 422 er screenet for at vurdere planens indvirkning på miljøet ud fra en bred forståelse af miljøbegrebet.

Planen er vurderet i forhold til påvirkning af internationale naturbeskyttelsesområder samt lovens bilag 1 og 2.

I afgørelsen indgår hensynet til kriterierne i lovens bilag 3, bl.a. forhold vedrørende planens karakteristika samt kendetegn ved indvirkningen og det område, som kan blive berørt og resultaterne af høringerne efter § 32 i loven.

Hovedhensyn for afgørelsen

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

Byer og landsbyer

Lokalplanen vurderes ikke at have væsentlig indvirkning på den øvrige bystruktur i Gedved. Naboområdet er allerede udlagt til boliger, og planen medfører ikke væsentlige ændringer på bystrukturen idet den indpasser sig ift. den eksisterende bebyggelse mod vest. Planens bebyggelse vurderes, såfremt der sker en nedtrapning mod de grønne arealer og det omkringliggende landskab, ikke at have skalamæssig påvirkning på området og dens omgivelser som helhed.

Trafik

Planens udlæg af boliger og den gennemgående stamvej forventes ikke at medføre en så betydelig forøgelse af trafikken, at det nuværende vejnet ikke kan håndtere trafikken i området. De planlagte boligveje, stier og stamvejen vurderes ud fra projektmaterialer at være organiseret således, at der er tilstrækkeligt med oversigt for de forskellige trafikanter i området. Der er arbejdet med opkobling til naboarealets stiforbindelser, som skal tilvejebringe gennemgående sikre skoleveje for områdets børn og nem adgang til Gedved bymidte ift. indkøb og øvrige aktiviteter. Krydsning af intern stamvej vurderes at kunne ske sikkert, og der kan evt. arbejdes med hastighedsdæmper i vejprojektet. Der er redegjort for at områdets udlagte bebyggelse ikke er støjbelastet af trafikken fra Skovvej og Lykkebjergvej.

Det eksisterende vejnet og trafikale forhold, vurderes at kunne håndtere den forventede trafikmængde uden væsentlige ændringer.

Natur og landskab

Lokalplanen berører ikke beskyttede naturområder. Planlægningen vil kræve dispensation eller reduktion fra åbeskyttelses- og skovbyggelinjen. Reduktion fra beskyttelseslinjerne vurderes ikke at have negativ påvirkning på udsynet til Hansted skov, eller Tolstrup Å såfremt bebyggelsen nedtrappes mod landskabet og indpasses nænsomt i det eksisterende naturlige terræn. Med reduktionen af åbeskyttelsen, eller dispensation fra denne, muliggøres bedre stiforbindelser til landskabet omkring, håndtering af vand på terræn og der sikres mulighed for øget artdiversitet i området, med omlægning af markarealet til rekreativt område med fokus på biodiversitet. Da planlægningen ikke udlægger boliger indenfor åbeskyttelseslinjen, men kun beplantning og naturligt indpassede regnvandsbassiner, vurderes planlægningen ikke at have væsentlig indvirkning på naturværdierne omkring åen, som ligger øst for Skovvej/Lykkebjergvej.

Lokalplanområdet ligger ca. 8 km fra nærmeste natura 2000 område. Alene pga. den store afstand og projektets lokale karakter, er det kommunens vurdering, at det planlagte ikke medfører påvirkning af habitatnatur eller arter fra de to Natura 2000 områders udpegningsgrundlag.

Lokalplanområdet ligger indenfor område af geologiske bevaringsværdier, hvorfor planlægningen ikke kan tillade større terrænreguleringer.

Der er derfor ikke fundet behov for en nærmere miljøvurdering på dette punkt.

Kulturarv

Indenfor lokalplanområdet er et gennemgående beskyttet dige, delvist ejerlavsdige, og en hertil udlagt zone til kulturhistoriske bevaringsværdier på 3 m på begge sider af digets midte. Lokalplanen skal gennem bestemmelser sikre digets form, fortælling og beplantning.

Der er ikke fundet forhold, der kræver en yderligere vurdering af kulturarvens bevaring.

Fritidsformål

Lokalplanen har ingen væsentlig indvirkning på eksisterende fritidsfaciliteter og rekreative områder. De nuværende fritidsaktiviteter vil kunne fortsætte uforstyrret, men kan med planlægningen kobles bedre til Hansted Skov og Tolstrup Å.

Tekniske anlæg

De udlagte regnvandsbassiner i planen vurderes at være tilstrækkelige for opretholdelse af eksisterende og fremtidige hverdags- og klimahændelser (T5- T100). Ansøgning om tilladelse til anlæg af regnvandsbassiner med endelige bassinvolumer og udformning fra Forsyningsselskabet skal godkendes af Horsens Kommune. Dette forhold vurderes ikke at kræve miljøvurdering.

Erhverv og landbrug

Lokalplanen medfører ingen væsentlige ændringer i erhvervs- eller landbrugsområder. Eksisterende erhvervs- og landbrugsaktiviteter vil kunne fortsætte uden væsentlige ændringer.

Klima og miljø

Planlægningen sker på et areal der vurderes at have delvist højtstående grundvand, ringe nedsivningsmuligheder på grund af den geologiske sammensætning og er placeret indenfor område udpeget til særlige drikkevandsinteresser. Planen vurderes ikke at påvirke klimaforholdene i området negativt.

Afgørelse

Med baggrund i ovenstående hovedhensyn vurderer Horsens Kommune, at planforslaget ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, jf. lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM) § 8 stk. 2, da planen ikke er omfattet af lovens bilag 1 eller 2. Det er desuden vurderet, at planerne og ændringer heri ikke vil medføre en væsentlig indvirkning på miljøet.

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.

Der er i forbindelse med tematillæg for byudvikling, hvor området med medtaget som byudviklingsareal med én samlet boligramme, ligeledes blev vurderet på forholdene overordnet. Her fandtes heller ingen forhold der gav anledning til miljøvurdering.

HØRING

Lokalplanen har været i offentlig høring i 4 uger fra d. 10. juni til d. 8. juli 2025.

KLAGEVEJLEDNING

Endelig vedtagelse af lokalplan

Horsens Byråd har vedtaget lokalplan 422.

Efter planlovens § 58 stk. 1, nr. 3, er kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at der kan klages over spørgsmål om planens/planernes 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 ud også på <https://www.borger.dk> og på <https://virk.dk>.

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

Du logger på med 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.

VEDTAGELSE

Lokalplanforslaget er godkendt i Plan- og Vejudvalget den 03. juni 2025.

Forslaget er offentlig bekendtgjort den 10. juni 2025.

Lokalplanen er endelig godkendt i Horsens Byråd 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.

Frafaldserklæring

Lodsjerne har fremsendt frafaldserklæringer, og fraskrevet sig retten til at forlange arealet overtaget af kommunen efter planlovens § 47a.