



Lokalplan 409

Serviceerhverv, Bøgehøjvej, Lund

FORSLAG

**Horsens Kommune**



## BAGGRUND & FORMÅL

### Hvad er en lokalplan?

#### Lokalplanens formål

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

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

Når Byrådet har behandlet borgernes synspunkter, kan lokalplanen vedtages endeligt, hvorefter den kan ses på [plansystemdk.dk](http://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.



Referencebillede - Anlæg med ladestandere, Odense.

Baggrunden for udarbejdelse af nærværende lokalplan er, at Horsens Kommune har modtaget en konkret henvendelse fra en projektudvikler, der ønsker at etablere et erhvervsområde i form af trafik anlæg og serviceområde ved Bøgehøjvej i Lund, der kan rumme anlæg med ladestandere for elbiler med tilhørende serviceerhverv i form af tankstation, vaskehal, kiosk, restauranter og caféer, der kan understøtte områdets anvendelse til serviceområde i Lund.

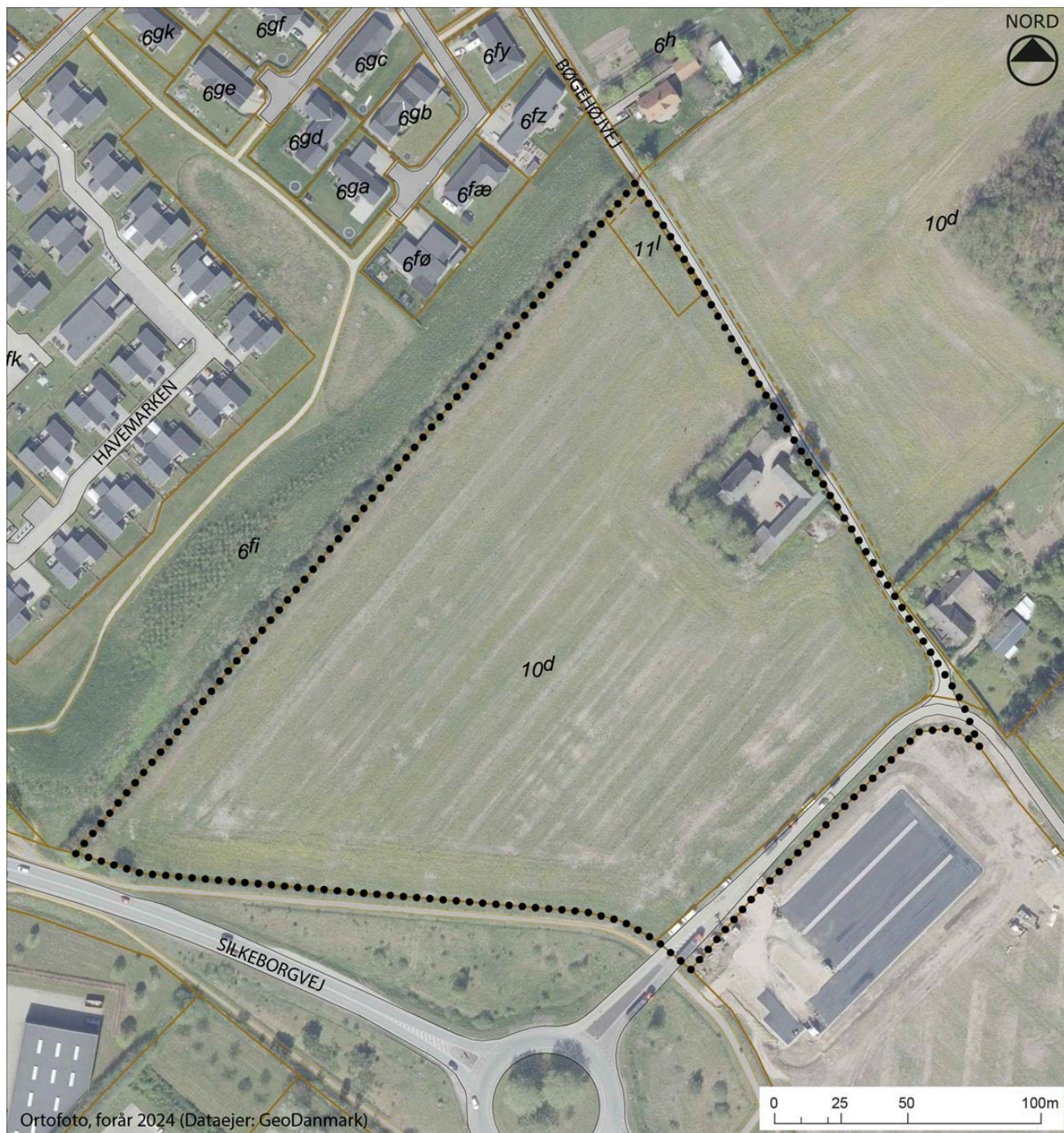
Intentionen er, at området kommer til at rumme en såkaldt lade- og energipark med flere forskellige aktører, som udbyder opladning til elbiler. Derudover ønskes der i området opført bl.a. restauranter og traditionelt automatanlæg med kiosk og vaskehal. Området skal samles af et overordnet landskabsgreb, der sikrer sammenhæng på tværs af de mange aktørers forskellige udtryk, fremme eksisterende grønne kvaliteter og koble området sammen med eksisterende grønne strukturer og det omgivende landskab. Ønskerne om planlægning for området til trafik anlæg og serviceområde er i overensstemmelse med kommuneplanen, der fastlægger områdets anvendelse til erhvervsformål indenfor miljøklasse 1-3. Kommuneplanen giver mulighed for, at der i området kan der etableres kontor- og serviceerhverv, herunder liberale erhverv og administration, håndværks- og værkstedsvirksomhed, lager med mere. Derudover kan der etableres trafik anlæg i form af ladestandere.

### **Visionerne for området**

Målsætningen for lokalplanområdet er at give mulighed for at lade sin elbil i et område, hvor det er rart at færdes og opholde sig. Området skal være noget andet end en traditionel rasteplads med tank anlæg, som tilbyder andre fysiske rammer. Fodgængere skal trygt kunne færdes i området; de skal kunne finde behagelige rekreative opholdsmuligheder, de skal kunne gå en lille tur blandt grønne omgivelser og de skal kunne få noget at spise. Om aftenen skal belysningen sikre, at man føler sig tryk i området.

I de såkaldte lade- og energiparker samles forskellige udbydere af anlæg med ladestandere på koncentrerede områder. Når mange aktører med fælles interesser og behov samles, er det muligt at supplere med faciliteter som rekreative arealer, stier og restauranter. Dette skaber synergi og gensidige fordele for alle involverede. Lokalplanområdet vil rumme både anlæg med ladestandere og anlæg med traditionelle brændstoffer, men deres fleksibilitet gør det muligt at tilpasse sig fremtidens bæredygtige drivmidler.





Kort over lokalplanområdet.



## WEBTILGÆNGELIGHED

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



## BELIGGENHED & EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet ligger i den sydøstlige del af Lund med en størrelse på ca. 4,8 ha og fremstår som en naturlig afslutning af Lund by. Lokalplanområdet fremstår ved lokalplanens udarbejdelse som intensivt dyrket landbrugsarealer og mod nord findes eksisterende stuehus med udhusbygninger.

Arealet er placeret i tæt tilknytning til - og sydvest for, et udbygget boligområde Havemarken og Provstlund. Lokalplanområdet er dog adskilt fra boligområderne af en større støjvold samt et markant læbælte, der er etableret langs hele lokalplanområdets nordvestlige skel. Udover læbæltet er der i området i dag yderligere beplantninger med blandede træer, buske og hække omkring den eksisterende bebyggelse inden for planområdet (Bøgehøjvej 5). Der findes fire større træer sydvest for bebyggelsen hvoraf ét af træerne i lokalplanen udpeges som bevaringsværdigt.

Terrænet inden for lokalplanområdet fremstår udpræget fladt beliggende i ca. kote 29 DVR90. Området nord og nordøst for området, langs med Hansted Ådal mod nord, fremstår mere kuperet og med bakketoppe i op til ca. kote 43. Området opleves ikke langs Østjyske motorvej (E45), da motorvejen ligger i afgravning og lokalplanområdet ligger højere.

Inden for området ligger der en samlet bebyggelse på Bøgehøjvej 5, der omfatter stuehus, staldbygninger, foderlade og carport, der er et eksempel på et typisk husmandsbrug. Stuehuset er opført i 1926 i stilarten *Bedre Byggeskik* og er SAVE-registreret med middel bevaringsværdi 5. SAVE-registreringen omfatter alene stuehuset. Læs mere under *Andre planer & love/Kommuneplan*. Det er det samlede gårdanlæg, udgjort af de nævnte bygninger, der sammen med haven orienteret mod sydvest udgør ejendommen (bygningsparcellen) og de tilstødende marker til et eksempel på, hvordan landbofamilierne levede indtil for få årtier tilbage.

Syd for lokalplanområdet, og ud mod Østjyske Motorvej, findes et større erhvervsområde ved Vrøndingvej, der indeholder en række tunge industri-, transport- og logistikvirksomheder. I erhvervsområdet er grundene delt op af træækker og der er beplantning langs vejene.

Mod sydøst løber Østjyske Motorvej. På denne strækning er der igangsat en statslig planlægning for udvidelse af motorvejsnettet fra fire til seks spor.

Naboarealet mod øst, matr. nr. 66, Lund by, Tamdrup, er i Horsens kommuneplan 2021-2033 udlagt til perspektivområde, og dermed ikke som ramme i kommuneplanen. Vejdirektoratet tilkendegav, i forbindelse med udarbejdelsen af kommuneplantillæg - Tematillæg for byudvikling, et ønske om at kunne disponere over arealet i forbindelse med udvidelsen af E45. På dele af arealet mod nordvest er der etableret en pendlerparkeringsplads.

Lokalplanområdet er støjbelastet fra Østjyske Motorvej, hvilket begrænser områdets potentielle fremtidige anvendelse. Læs mere under *Forhold til anden planlægning/Støj og lugt*.

Langs Silkeborgvej, syd for lokalplanområdet, er der etableret cykelsti med forbindelse til Horsens og Lund. Cykelstien krydser Bøgehøjvej, der giver adgang til lokalplanområdet. Arealet mellem Silkeborgvej og cykelstien fremstår med græsarealer og spredte lavere beplantninger, der sikrer et åbent kig ind til området.

Lokalplanområdet er mod nordøst og sydøst afgrænset af Bøgehøjvej. Området grænser mod nordøst op til åbne marker og længere mod nordøst af skovbeplantning og Hansted Ådal. I en afstand på godt 400 m fra lokalplanområdet løber Provstlundstien. Stien forløber fra Bøgehøjvej mod nordøst og igennem den østlige del af Lund med forbindelse til Dalvej mod vest.



*Planområdet ligger ved ankomsten til Lund. Foto 1 viser Silkeborgvej og rundkørslen syd for planområdet. Foto 2 viser cykelstien, der afgrænser planområdet mod syd og pendlerpladsen, der ligger umiddelbart øst for planområdet langs Bøgehøjvej.*



*Lokalplanområdet afgrænses af et markant læbælte mod boligområdet mod vest, og nord for området rammes kigget ind af skov.*





*Overgangen mellem boligområdet Havemarken og lokalplanområdet udgøres af en støjvold.*



*Den eksisterende bebyggelse inden for planområdet udgør et gårdanlæg med middel bevaringsværdi ift. SAVE. Omkring gården findes blandede træer, buske og hække.*

## LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen giver mulighed for at lokalplanområdet kan udvikles til et sammenhængende erhvervsområde med trafik anlæg og serviceerhverv. Inden for området kan der etableres anlæg med ladestandere, tankanlæg, vaskehal, kiosk, toiletbygninger, restauranter og caféer og lignende.

### Disponering

Lokalplanområdet er opdelt i delområder, der definerer områdets anvendelse og disponering. Lokalplanområdet består af delområderne; I, II, III og IV. Heraf er delområde III med tankanlæg, vaskehal og kiosk placeret i områdets sydlige del længst væk fra boligområdet og delområde IV med træbeplantning og nedsivningsbassin er placeret mod nord og grænser mod nordvest op til boligområdet. En nordlig placering af nedsivningsbassin og grønt område tilfører værdi til omgivelserne og forbinder planområdet med den eksisterende grusvej/sti, der løber langs områdets nordøstlige grænse og forbinder området til boligområdet. Den øvrige del af lokalplanområdet består af delområde I og II, hvor der kan etableres restauranter, caféer, anlæg med ladestandere og toiletbygninger. Inden for delområde II må der kun etableres én restaurant eller café.

### Vej og sti

Vejadgang til lokalplanområdet sker via Bøgehøjvej. En del af Bøgehøjvej skal udvides for at sikre en hensigtsmæssig trafikafvikling, idet trafikmængden med realisering af nærværende lokalplan vil øges. Lokalplanen sikrer mulighed for en fremtidig udvidelse af en del af Bøgehøjvej inden for lokalplanens område. Med overkørsel fra Bøgehøjvej udlægger lokalplanen en stamvej (Vej A-A) i området, der skal være adgangsgivende for alle kommende ejendomme inden for lokalplanens område.

Stamvejen skal anlægges med en gennemgående gangsti langs den ene side. Desuden skal der etableres et stiforløb, der kobler området sammen med det eksisterende stinet i nærområdet. Stien inden for delområde IV omkring nedsivningsbassin skal udover sti fungere som servicevej for drift og vedligeholdelse af nedsivningsbassinet.

### Grønne elementer

Lokalplanen sikrer at området indrettes med et grønt landskabsgreb, der skaber sammenhæng i området og med det omgivende landskab. Den primære beplantning består af tværgående træerækker placeret primært i retningen fra sydvest til nordøst samt indretning af området med regnvandsbassin og omgivende beplantning i den nordvestlige del af området. Fra dele af lokalplanområdet vil der fortsat være mulighed for kig mod Hansted Ådal. Mod Silkeborgvej og Bøgehøjvej sikrer beplantningsprincipper og indretningen med grønne forarealer at lokalplanområdet understøtter et grønt udtryk, når man ankommer til området fra Silkeborgvej. Også mod nordøst sikres at en mindre bræmme udlægges som grønt forareal.

Træerækkerne internt i området langs veje skal udføres med opstammede træer for at sikre synlighed og en åbenhed, så området er trygt at færdes i. I bunden af træerækkerne sås der blomster, urte- og græsblandinger, der skal sikre en højnelse af biodiversiteten i området. Mellem de enkelte virksomheder skal der anlægges et grønt kantareal, der også skal bidrage til områdets grønne karakter med lavere beplantning og uden at forhindre områdets åbenhed.

Det eksisterende læbælte langs lokalplanområdets nordvestlige grænse er placeret i skel og udgør et fælleshegn for tilgrænsende ejendomme. Lokalplanen indeholder bestemmelser, der sikrer at læbæltet skal bevares inden for lokalplanens delområde II og suppleres inden for lokalplanens delområde IV, da læbæltet er med til at skabe en klar kant i området og en buffer mellem lokalplanområdet og boligområdet.

Planområdets delområde IV skal fremstå som en grønt område med nedsivningsbassin, træbeplantning og grønne arealer tilsået med blomster, urte- og græsblandinger. Træbeplantningen, der grænser op til delområde I, skal bestå af hjemmehørende arter, såsom engriflet hvidtjørn, almindelig røn, vintereg, rødæl, seljepil og med en andel på ca. 50 pct. af stedsegrønne træer, som f.eks. taks eller ene. Træbeplantningen, der grænser op til delområde II og det eksisterende læbælte, skal bestå af hjemmehørende arter, såsom engriflet hvidtjørn, almindelig røn, vintereg, rødæl, seljepil og kan suppleres med buske som seljepil, mirabel og alm. hvidtjørn.



Omkring eksisterende gårdanlæg, er der flere større træer hvoraf ét af træerne med lokalplanen udpeges til bevaring. Det bevaringsværdige træ er et bøgetræ med en diameter på ca. 25-35 cm. Træet skal bevares da det har potentielt yngle- og rastehulheder for flagermus. Ud over det bevaringsværdige træ er der udpeget fem større træer inden for planområdet hvoraf mindst to skal bevares for at begrænse en potentiel negativ virkning på planområdets funktion som fourageringsområde for flagermus. Læs mere i lokalplanens redegørelse i afsnittet Natura 2000 og bilag IV-arter.

Lokalplanen sikrer at ny beplantning består af hjemmehørende arter og med variation i beplantningstyper, der i sig selv vil medføre en større diversitet i området, end der er i dag.

### **Regnvandshåndtering**

Indenfor lokalplanområdets delområde IV udlægges der mod nordvest et areal til nedsivningsbassin, der kan håndtere og rumme overfladevand for både hverdags- og ekstremregn fra lokalplanområdet. Hverdagsregn føres til bassinet via rør, mens ekstremregn håndteres på terræn via terrænregulering, hvor det bliver ledt via trug langs vejene til nedsivningsbassinet. Lokalplanen bestemmer, at nedsivningsbassinet skal udformes, så det indgår som et rekreativt element med lave skråningsanlæg med maksimal hældning 1:5. Skybrudsvand fra den sydøstlige del af området, vil blive ledt til trug på vejens østlige side, hvor det tilbageholdes.

### **Eksisterende bebyggelse – nedrivning**

De eksisterende bygninger på ejendommen beliggende Bøgehøjvej 5 inden for lokalplanområdet nedrives i forbindelse med realisering af lokalplanens byggemuligheder. Dog udgør nogle af bygningerne yngle- og rasteområde for flagermus og derfor skal der inden nedrivning etableres erstatningslevesteder for flagermus inden for lokalplanområdets delområde IV, ligesom flagermus skal udsleses. Lokalplanen giver mulighed for, at der inden for delområde IV kan opføres et permanent flagermushus. Læs mere i lokalplanens redegørelse i afsnittet Natura 2000 og bilag IV-arter.

### **Terræn**

Lokalplanen sikrer, at der vil blive terrænreguleret i lokalplanområdet efter en samlet plan. Dermed sikres regnvandshåndteringen og at det samlede landskabstræk fastholdes. Den overordnede terrænregulering sker samlet for hvert delområde i forbindelse med byggemodning.

### **Bebyggelsen, materialer, bygningselementer, farver**

Ny bebyggelse inden for lokalplanens område kommer primært til at bestå af restauranter, caféer, tankanlæg, kiosk, toiletbygninger samt anlæg med ladestander, hvoraf nogle vil være overdækkede ladepladser. Byggeriet har en karakter som vil medføre et varieret og forskelligartet udtryk i området. Der er tale om aktører, som alle er konceptbaserede og kommer med sit eget genkendelige design for byggeri med faste dimensioner. Dermed vil det ikke være bygningsarkitekturen, materialer og farver, som binder området sammen, men derimod det sammenhængende landskabsgreb, der sikrer at området opleves grønt og harmonisk.

Ny bebyggelse kan opføres med en bygningshøjde på op til 7,5 meter målt fra terræn eller fastlagt niveauplan for bygninger. Enkelte bygningsdele, herunder skorstene, varmepumper, udsugningsanlæg mv., kan tillades højere.

På facader og tage skal tekniske installationer, udsugning m.v. inddækkes og udformes som en integreret del af bygningens arkitektur. Solcelleanlæg kan integreres i tagfladen eller lægges på tage i samme hældning som tagfladen.

Placering af ny bebyggelse reguleres med en vejbyggelinje på 2,5 meter langs vejskel omkring stamvejen. Dette for at sikre et mere roligt udtryk langs stamvejen, hvor der friholdes en kantzone langs tilgrænsende ejendomme.

Lokalplanen fastsætter en bebyggelsesprocent for området som helhed på maks. 50.

### **Skiltning**

Lokalplanområdets anvendelse til restaurant, tankanlæg, anlæg med ladestandere m.v. medfører behov for skiltning i området. For at sikre at der skiltes under hensyntagen til den landskabelige sammenhæng begrænses skilte til kun at bestå af navneskiltning for den enkelte virksomhed/aktør samt reklame for produkter, serviceydelser o. lign. tilknyttet den enkelte virksomhed/aktør. Skilte og standere skal placeres i umiddelbar nærhed til eller direkte på ejendommens bygninger. Eksempelvis kan der opsættes navn og logo for den enkelte aktør på overdækninger af anlæg med ladestandere. Der må ikke opstilles flagstænger, "surferflag" eller lignende til flagning med virksomhedsflag/reklameflag.

I tilknytning til tankanlægget i delområde III er der dog mulighed for at opsætte en fritstående pylon ud mod Silkeborgvej og et fritstående prisskilt med brændstofpriser.

I tilknytning til café eller restaurant i delområde I og II tillades én fritstående skiltning (f.eks. menutavle) ved eventuel drive-in.

## Belysning

Lokalplanområdets anvendelse til restaurant, tankanlæg, anlæg med ladestandere mv. medfører besøgende i området hele døgnet og derfor er det vigtigt at etablere en tryghedsskabende og funktionel belysning. Langs Bøgehøjvej giver lokalplanen mulighed for at fortsætte belysningstypen, der allerede er etableret ved Bøgehøjvej i tilknytning til rundkørslen.

Langs stamvejen (vej A-A) skal belysning udføres med en lavere mast, så der sikres belysning af både vej og fortov. Mastehøjden er lavere på stamvejen (vej A-A) end på Bøgehøjvej for at skabe sammenhæng til boligkvarteret mod nordvest og sikre en mere menneskelig skala i belysningshøjden.

Langs stiforløb b-b og c-c etableres parkarmaturer for at sikre velbelyste stiforløb. Parkarmaturer kan med fordel udvælges med baggrund i de parkarmaturer, der allerede er anvendt langs den eksisterende cykelsti mod syd.

Belysning skal give et nedadrettet lys, der sikrer god belysning på vej- og stiarealer, men sikrer naboer mod generende lysindfald.

Inden for delområde IV er flagermushuset placeret længst mod nordøst og lokalplanen stiller krav om, at lyskilder ikke må være rettet direkte mod erstatningslevesteder for flagermus eller mod eksisterende træer, som skal bevares.



# BESTEMMELSER

## Hjemmel

---

I henhold til lovbekendtgørelse 572 af 29. maj 2024 af Lov om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

## §1 - Formål

---

Lokalplanens formål er,

- 1.1 at fastlægge områdets anvendelse til trafik anlæg og serviceerhverv,
- 1.2 at sikre vejadgang fra Bøgehøjvej,
- 1.3 at sikre interne stiforbindelser i området samt kobling til eksisterende stier i tilgrænsende områder,
- 1.4 at sikre en grøn struktur, der skaber sammenhæng med det omkringliggende landskab,
- 1.5 at sikre bevaring af eksisterende læbælte i lokalplanområdets nordvestlige skel,
- 1.6 at sikre tilstrækkeligt areal til håndtering af overfladevand inden for lokalplanområdet.

## §2 - Område og zonestatus

---

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter nr. 11I, en del af matr. nr. 10d samt en del af vej matr. nr. 7000r alle Lund By, Tamdrup. Lokalplanen omfatter også alle parceller, der efter den 13.03.2025 udstykkes inden for lokalplanområdet.

2.2 Lokalplanområdet opdeles som vist på kortbilag 1A i delområderne; I, II, III og IV.

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

## §3 - Anvendelse

---

3.1 Lokalplanområdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål i form af trafik anlæg og serviceerhverv.

3.2 Der må inden for lokalplanområdet kun etableres trafik anlæg og serviceerhverv inden for miljøklasse 1-3.

3.3 Delområde I og II må kun anvendes til trafik anlæg i form af anlæg med ladestandere og serviceerhverv i form af caféer, restauranter og toiletbygninger samt legepladser og grønne områder.

3.4 Delområde III må kun anvendes til trafik anlæg i form af anlæg med ladestandere og serviceerhverv i form af tank anlæg, kiosk og vaskehal.

3.5 Delområde IV må kun anvendes til teknisk anlæg i form af nedsivningsbassin, grønne områder, træbeplantning og flagermushus.

3.6 Der kan som hovedregel altid etableres tekniske anlæg til lokalplanområdets egen forsyning, såsom transformerstationer og lignende samt mindre bygninger og anlæg, der knytter sig til hovedanvendelsen.

## §4 - Udstykning

4.1 Udstykning af ejendomme til trafik anlæg og serviceerhverv inden for delområde I, II og III må kun ske, så hver ny ejendom har en grundstørrelse på mindst 750 m<sup>2</sup> og har vejadgang fra vej A-A.

4.2 Ejendomme til tekniske anlæg, herunder transformerstationer, regnvandsbassin, pumpestationer og lignende kan udstykkes.

Note til §4.1

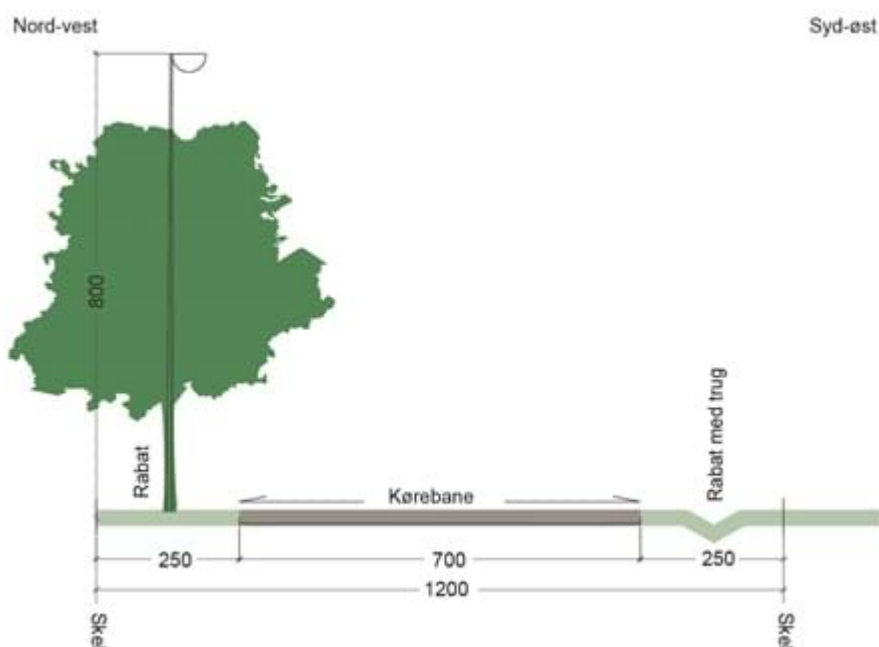
*Lokalplanens bestemmelser om udstykning er ikke til hinder for udstykning af vej- og stiudlæg inden for lokalplanområdet.*

## §5 - Vej og sti

5.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Bøgehøjvej, efter strukturen som vist på kortbilag 3.

5.2 Den del af Bøgehøjvej, der ligger inden for lokalplanområdet, skal udlægges i en bredde på mindst 12 m.

5.3 Bøgehøjvej skal anlægges efter strukturen som vist på illustrationen nedenfor med 7 m kørebane. Langs Bøgehøjvej skal der på den nordvestlige side af vejen udlægges et areal med en bredde på min. 2,5 m til rabat og på den sydøstlige side af vejen udlægges et areal på mindst 2,5 m til grøfter og trug til håndtering af overfladevand.



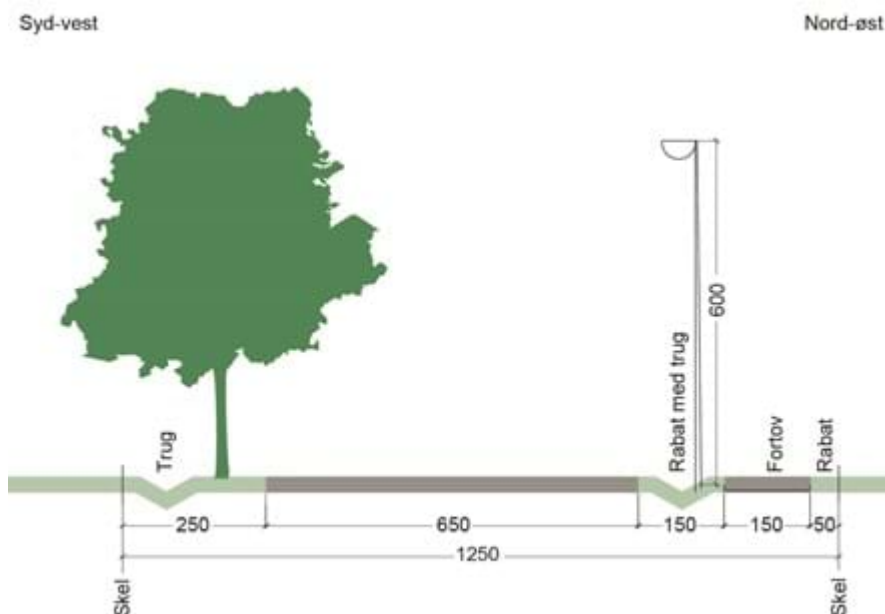
*Illustrationen viser vejprofilen for udvidelsen af Bøgehøjvej. Mål er angivet i centimeter.*

5.4 Langs Bøgehøjvej skal der på strækningen efter strukturen vist på kortbilag 3 etableres vejtræer inden for vejudlægget. Se øvrige bestemmelser omkring vejtræer under §§ 10.10 og 10.11.

5.5 Vej A-A (stamvejen) skal udlægges med en placering efter strukturen som vist på kortbilag 3.

Vej A-A skal udlægges i en bredde på mindst 12,5 m og anlægges med 6,5 m kørebane, 1,5 m fortov på nordlige side af vejen og grøfter og trug til håndtering af overfladevand på begge sider af vejen, efter strukturen som vist på illustrationen nedenfor.





Illustrationen viser vejprofilen for vej A-A (stamvejen). Mål er angivet i centimeter.

5.6 Der skal etableres vendemulighed for en 12 m lastbil for enden af vej A-A, efter strukturen som vist i princippet på kortbilag 3.

5.7 Stiadgang til lokalplanområdet skal ske fra eksisterende cykelsti syd for området og fra eksisterende grusvej nord for området efter strukturen som vist på kortbilag 3.

5.8 Sti a-a skal udlægges med en placering efter strukturen som vist på kortbilag 3. Stien skal sammenkoble eksisterende cykelsti uden for området med vej A-A.

Sti a-a skal anlægges i en bredde på mindst 3 m til dobbelttrettet gang- og cykelsti.

5.9 Sti b-b skal udlægges med en placering efter strukturen som vist på kortbilag 3. Stien skal sammenkoble eksisterende cykelsti uden for området med fortov langs vej A-A.

Sti b-b skal anlægges i en bredde på mindst 1,5 m til gangsti.

5.10 Sti c-c skal udlægges med en placering efter strukturen som vist på kortbilag 3. Stien skal sammenkoble eksisterende grusvej langs lokalplanområdets nordvestlige skel med fortov langs vej A-A.

Sti c-c skal anlægges i en bredde på mindst 3,5 m til gang- og forsyningssti.

5.11 Stier skal anlægges med fast belægning, som f.eks. grus, stenmel, fliser eller asfalt.

Note til §§5.2 og 5.3

Det eksisterende vejudlæg for Bøgehøjvej inden for lokalplanens område er i varierende bredde fra ca. 9,5 - 17 m og anlagt i en bredde på ca. 4 m. En del af Bøgehøjvej skal udvides for at sikre en hensigtsmæssig trafikafvikling, idet trafikmængden med realisering af lokalplanen vil øges.

Note til §5.10

Stien c-c betegnes som gang- og forsyningssti, da stien - udover en rekreativ stiforbindelse i området - også skal fungere som servicevej i forbindelse med drift og vedligeholdelse af nedslivningsbassin iht. §10. Sti c-c er på kortbilag 3 placeret principielt, da afklaring med SAMN Forsyning omkring placering af sti/servicevej i forhold til skybrudsareal pågår. Stien/servicevejen kan derfor potentielt flyttes, men vil fortsat forblive inden for delområde IV.

## §6 - Parkeringsforhold

---

6.1 Der skal på egen grund eller på fælles parkeringsarealer etableres det antal parkeringspladser for biler, som til enhver tid opfylder behovet for medarbejdere, kunder og besøgende.

Der skal dog etableres mindst:

- 1 p-plads pr. 8 gæstepladser i restaurant
- 1 p-plads pr. påbegyndt 50 m<sup>2</sup> til kontor, administration og lignende.

Parkeringspladser for medarbejdere og besøgende skal i videst muligt omfang holdes adskilt fra manøvrearealer til lastbiler.

Note til §6.1

*Antal parkeringspladser er fastsat iht. Horsens Kommunes parkeringsnorm.*

*Krav til antal parkeringspladser kan fraviges på baggrund af en konkret vurdering. Der skal dog etableres de nødvendige antal parkeringspladser for ansatte og gæster, så parkering på vejarealer undgås.*

*Det forventes, at en del kunder til restaurant og café i området vil parkere ved anlæg med ladestandere og derfor vurderes det, at behovet for parkeringspladser ved restaurant/café er mindre end normalt.*

## §7 - Ledningsanlæg & belysning

---

7.1 Der skal etableres belysning af Bøgehøjvej, vej A-A, sti b-b og sti c-c. Belysningen skal være nedadrettet og må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere i området.

7.2 Belysning i området må ikke være rettet mod flagermushuset, det bevaringsværdige træ eller de eksisterende større træer, som vist på kortbilag 3.

7.3 Belysningsarmaturer må maksimalt opføres med følgende højder:

- Langs Bøgehøjvej maks. 8 m.
- Langs vej A-A maks. 6 m.
- Langs sti b-b og sti c-c maks. 4 m.

Note til §7.1

*Bestemmelserne skal sikre, at der etableres en tryghedsskabende og funktionel belysning, der er tilpasset de enkelte veje og stiers funktioner.*

## §8 - Bebyggelsens omfang og placering

---

8.1 Ny bebyggelse må opføres med en maksimal bygningshøjde på 7,5 meter, målt fra enten det eksisterende terræn efter byggemodning eller et af kommunen godkendt niveauplan, fastlagt i overensstemmelse med bygningsreglementets bestemmelser. Dog tillades, at visse bygningsdele – såsom skorstene, varmepumper, ventilationsanlæg m.v. – opføres med en større højde.

8.2 Ny bebyggelse skal placeres i en afstand til naboskel på mindst 2,5 meter.

8.3 Langs vej A-A fastlægges en byggelinje 2,5 meter fra vejskel, i princippet som vist på kortbilag 3. Der må ikke opføres bebyggelse inden for byggelinjen.

8.4 De eksisterende bygninger på ejendommen beliggende Bøgehøjvej 5, vist på kortbilag 3, må nedrives.

8.5 Der må maksimalt opføres én bygning til restaurant/cafe inden for lokalplanens delområde II.

8.6 Tekniske anlæg og installationer, der placeres på tagflader skal trækkes mindst 1 m tilbage fra facaden og placeres samlet og afskærmes.

8.7 Delområde IV må ikke bebygges. Undtaget er dog tekniske anlæg og installationer, som er nødvendige for områdets anvendelse til nedsivningsbassin samt flagermushus jf. § 8.8.

8.8 Der skal opføres et flagermushus med en placering i princippet som vist på kortbilag 3. Flagermushuset må opføres i en højde på maks. 4 m og med en størrelse på min. 3 x 4 m, dog med et fodaftryk på maks. 30 m<sup>2</sup>.

8.9 Den samlede bebyggelsesprocent for området som helhed må ikke overstige 50.

Note til §8.4

*Bygningerne som må nedrives udgør yngle- og rasteområde for flagermus. Inden nedrivning af bygningerne skal der etableres erstatningslevesteder for flagermus inden for lokalplanområdets delområde IV og flagermus skal udsluses.*

## §9 - Bebyggelsens udseende

---

9.1 Ny bebyggelse skal fremstå med facader i tegl (eventuelt pudset eller vandskuret), træ, natursten, beton, facadetegl/klinker, fibercementplader, metalplader, glas eller som en kombination af disse materialer. Facader må begrønnes.

9.2 Mindre, sekundære bebyggelser, herunder skure, affaldsgårde, overdækninger til oplag, overdækninger til anlæg med ladestandere o. lign., kan opføres med facade i andre materialer end listet i § 9.1. Dog må der ikke anvendes blanke og reflekterende facadematerialer.

9.3 Tagflader må ikke udføres i blanke eller reflekterende materialer, dog undtaget solceller og/eller solfangere, der tillades, såfremt disse integreres i bygningens arkitektur. Tage kan begrønnes med mos, stenurt og/eller græsarter, der kan forsinke og begrænse afledning af regnvandet.

9.4 Tagflader, facader, tagrender, nedløbsrør, inddækninger mv. må ikke udføres i materialerne zink, bly eller tombak.

9.5 Afskærmning omkring tekniske anlæg og installationer på tagfladen, jf. § 8.6, skal være tæt, så anlæggene ikke er synlige set fra terræn.

## Skiltning

9.6 Skiltning inden for lokalplanområdet må kun bestå af navneskiltning (navn, logo, adresse, åbningstider) for den enkelte virksomhed/aktør samt reklame for produkter, serviceydelser o.lign. tilknyttet den enkelte virksomhed/aktør.

9.7 Skiltning på bygninger skal i størrelse og dimensionering, design og farvevalg tilpasses bygningens karakter. Der må ikke opstilles flagstænger, "surferflag" eller lignende til flagning med virksomhedsflag/reklameflag.

9.8 Skilte må ikke være reflekterende eller bevægelige. Belysning af skilte må ikke være til gene for trafikanter eller naboer.

9.9 Indenfor lokalplanområdet må der i tilknytning til den enkelte virksomhed opstilles maks. 1 pylon. Pylonen skal opstilles ved indkørslen til virksomheden og skiltet må have en højde på maks. 3,5 m.



9.10 Inden for delområde III må der desuden opsættes én pylon ud mod Silkeborgvej i en højde på maks. 5,5 m og i en bredde på maks. 1,6 m. Placeringen er vist i princippet på kortbilag 3.

9.11 Ved tankanlæg inden for delområde III må der opstillet ét fritstående prisskilt, der viser navn, logo og brændstof/el priser. Skiltet må have en højde på maks. 3,5 m målt fra terræn til øverste kant og en bredde på maks. 1,2 m.

9.12 Inden for delområde I og II tillades der i tilknytning til café eller restaurant fritstående skiltning (f.eks. menutavle) ved eventuel drive-in, med en højde på maks. 4,5 m.

Note til § 9.4

Materialer som zink, bly og tombak (legering af kobber og zink) tillades ikke anvendt på tagflader, facader mv. i lokalplanområdet, da de ved nedbør kan afgive metaller til regnvandet.

## §10 - Ubebyggede arealer

---

### Regnvandshåndtering

10.1 Der skal etableres nedsivningsbassin og skybrudsareal inden for delområde IV med placering som vist i princippet på kortbilag 3.

10.2 Nedsivningsbassinet skal opmagasinere og nedsive overfladevand.

10.3 Skråningsanlæg i forbindelse med bassin og skybrudsareal skal udføres med en maksimal hældning på 1:5.

10.4 Hvis befæstelsesgraden på den enkelte grund overstiger 80 pct., skal der på den enkelte grund etableres anlæg til forsinkelse inden vandet ledes videre til regnvandsbassin, jf. § 10.1.

10.5 Der skal etableres trug til håndtering af skybrudsvand.

### Delområde IV

10.6 Delområdet skal fremstå som et grønt område.

10.7 Der skal etableres træbeplantning med stedsegrønne træer i en bredde på min. 9 m og i en udstrækning som vist i princippet på kortbilag 3. Træbeplantningen skal bestå af hjemmehørende arter, såsom enggrøn hvidtjørn, almindelig røn, vintereg, rødæl, seljepil og med en andel på ca. 50 pct. af stedsegrønne træer, som f.eks. taks eller ene.

10.8 Arealer, der ikke udgør træbeplantning, nedsivningsbassin og sti, skal anlægges med en beplantning bestående af en blanding af urter, blomster og græsser.

### Trærækker

10.9 Der skal etableres trærækker, delvist som grønne bæltter og som vejtræer med placering efter strukturen som vist på kortbilag 3. Træerne skal sikres optimale vækstbetingelser.

10.10 Trærækker skal etableres med opstammede træer, som placeres med en afstand mellem stammerne på højst 7 m. Træer skal være egnetstypiske og hjemmehørende, så som vintereg, småbladet lind og skovfyr. Under de opstammede træer skal der etableres en beplantning bestående af en blanding af urter, blomster og græsser.

## Læbælte

10.11 Langs lokalplanområdets afgrænsning mod nordvest, skal der anlægges et sammenhængende læbælte, som vist efter strukturerne på kortbilag 3.

10.12 Der skal udlægges et mindst 4 meter bredt areal til et sammenhængende læbælte langs lokalplanområdets nordvestlige skel efter strukturerne som vist på kortbilag 3. Det eksisterende læbælte ligger inden for dette udlæg.

Eksisterende læbælte skal bevares og/eller der skal etableres et nyt læbælte i en bredde på mindst 4 m inden for delområde IV og i en bredde på mindst 2 m inden for delområde II.

## Grønne forarealer

10.13 Der skal anlægges grønne forarealer langs lokalplanområdets grænse ud mod Silkeborgvej og Bøgehøjvej, som vist efter strukturerne på kortbilag 3. Forarealerne skal fremstå begrønnede bestående af en blanding af urter, blomster og græsser.

Mod Silkeborgvej skal der anlægges min. 2-3 klynger af beplantning bestående af lave buske, eventuelt suppleret med opstammede, solitære træer.

10.14 Mod lokalplanområdets afgrænsning mod nordøst og mod grusstien, skal der anlægges et grønt forareal i en bredde på min. 1,5 m og som vist efter strukturerne på kortbilag 3. Det grønne forareal skal fremstå begrønnede bestående af en blanding af urter, blomster og græsser. Der kan plantes mindre buske og opstammede, solitære træer inden for det grønne forareal.

10.15 Hvis der inden for det enkelte delområde etableres flere forskellige virksomheder, skal virksomhederne i nordvest-sydøstlig retning adskilles af et grønt kantareal. Det grønne kantareal skal have en bredde på min. 1,5 m og skal fremstå begrønnede bestående af urter, blomster og græsser suppleret med lave buske.

## Bevaringsværdige træer

10.16 Inden for delområde I er der ét bevaringsværdigt træ, der ikke må fældes. Træets placering fremgår af kortbilag 3.

10.17 På kortbilag 3 er der inden for delområde I udpeget fem større træer. Mindst to af de fem udpegede større træer må ikke fældes.

## Terræn

10.18 I forbindelse med byggemodning af området må der foretages terrænregulering med maks. +/- 1 meter. Undtaget er dog terrænregulering i forbindelse med regnvandshåndtering (herunder anlæg af nedsivningsbassin og skybrudsareal, jf. § 10.3)

10.19 Ved terrænregulering i forbindelse med byggeri efter udført byggemodning er det kun tilladt at foretage terrænregulering på op til +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn eller til et i forbindelse med byggemodningen reguleret terræn.

10.20 Terrænregulering må ikke foretages nærmere skel end 0,5 meter.

## Afskærmning

10.21 Der skal etableres afskærmning af affald, oplag og lignende i tilknytning til serviceerhverv. Afskærmning kan ske ved etablering af beplantning, tæt hegn (min. 1,8 meter højt) eller anden visuel

afskærmning, der sikrer, at oplag ikke virker skæmmende for omgivelserne.

Note til § 10.1

*Der er udarbejdet en vandhåndteringsplan, som er vedlagt som kortbilag 5, der redegør for håndtering af hverdags- og ekstremregn inden for lokalplanområdet. Læs mere i lokalplanens redegørelse under Vandhåndtering.*

Note til § 10.10

*Opstammede træer skal sikre synlighed og en åbenhed, så området er trygt at færdes i.*

Note til §§ 10.16-10.17

*Træerne bevares for at sikre fremtidige forhold for flagermus men udgør ikke et væsentligt landskabselement i området. Eventuel fældning, beskæring e. lign. af bevaringsværdige træer skal på den baggrund vurderes ud fra naturhensyn og artsbeskyttelse – se mere i redegørelsen omkring planens forhold til anden planlægning under afsnittet "Vandplaner, Natura 2000 og Bilag IV-arter"*

*Ved grave- eller anlægsarbejder tæt ved træer skal træerne sikres mod påkørsel af stamme og krone, overgravning af rødder samt komprimering af jorden omkring rodnettet. Sikring skal ske ved opstilling af afspærring med betonklodser udenfor drypzonen, dog minimum i en radius af 5 m fra træstammen ved smalkronende træer, inden arbejdet påbegyndes.*

## §11 - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

---

11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før træbeplantning inden for delområde IV som nævnt i § 10.7 er etableret.

11.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret træækker, delvist som grønne bæltter og som vejtræer inden for delområde I, som nævnt i §§ 10.9 - 10.10, er etableret.

11.3 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret grønne forarealer mod Silkeborgvej, Bøgehøjvej og mod grusstien mod nordøst, som nævnt i §§ 10.13 - 10.14, er etableret.

11.4 Ny bebyggelse, inden for delområde I nordøst for stamvejen, må ikke tages i brug, før flagermushuset inden for delområde IV er opført jf. § 8.8.

11.5 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før anlæg til håndtering af overfladevand er blevet etableret i overensstemmelse med §§ 10.1-10.5

11.6 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet kloakanlæg.

11.7 Ny bebyggelse inden for delområderne; I, II og III må ikke tages i brug, før der er etableret vejadgang, veje, stier og parkeringspladser frem til og inden for det enkelte delområde i overensstemmelse med § 5.1 og §§ 5.5-5.11.

11.8 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den sydvestlige del af Bøgehøjvej på strækningen fra "vejadgang" frem til og med vejudlægget for vej A-A (stamvejen) er etableret i overensstemmelse med §§ 5.2-5.4.

11.9 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det ved måling eller beregning er dokumenteret, at Miljøstyrelsens grænseværdier for lugt er overholdt.

Note til §11.1

*Hvis der dispenseres fra ibrugtagningsbestemmelserne, kan dispensation gøres betinget af, at der stilles sikkerhed for færdiggørelse af de nævnte anlæg. Dette indebærer, at planter kan plantes inden for plantesæsonen, selvom ny bebyggelse f. eks. tages i brug om sommeren.*



## §12 - Grundejerforening

---

12.1 Ingen bestemmelser.

## §13 - Servitutter

---

13.1 Lokalplanen aflyser ingen servitutter.

## §14 - Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

---

14.1 Ingen bestemmelser

## §15 - Lokalplanens retsvirkninger

---

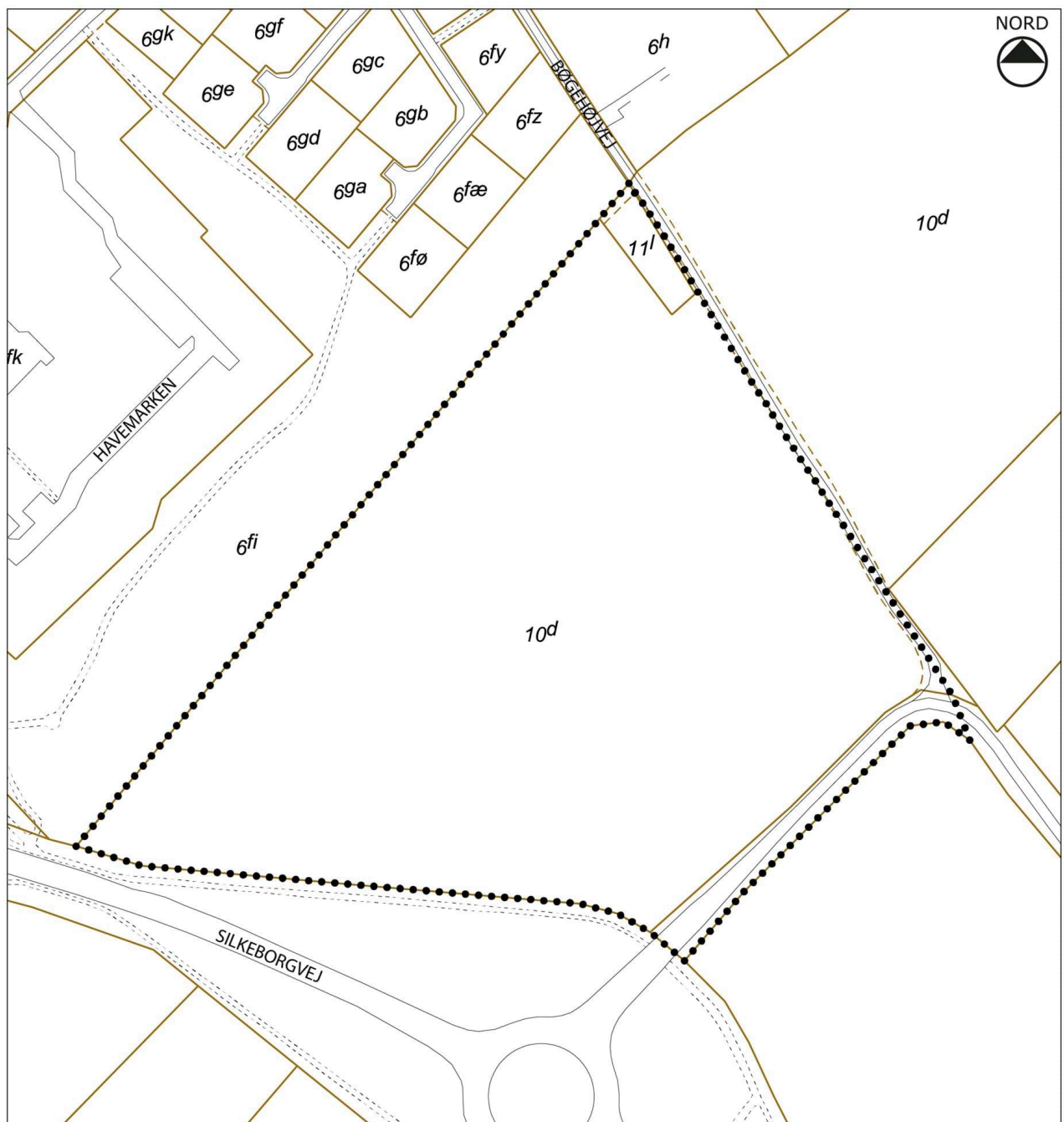
15.1 Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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

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

# LOKALPLANAFGRÆNSNING

## Kortbilag 1



# Kortbilag 1 - Lokalplanafgrænsning

0 25 50 100m

## Signaturforklaring

- Lokalplangrænse
- Matrikelskel
- - - Udlagt vej
- Vejkant
- - - Stikant

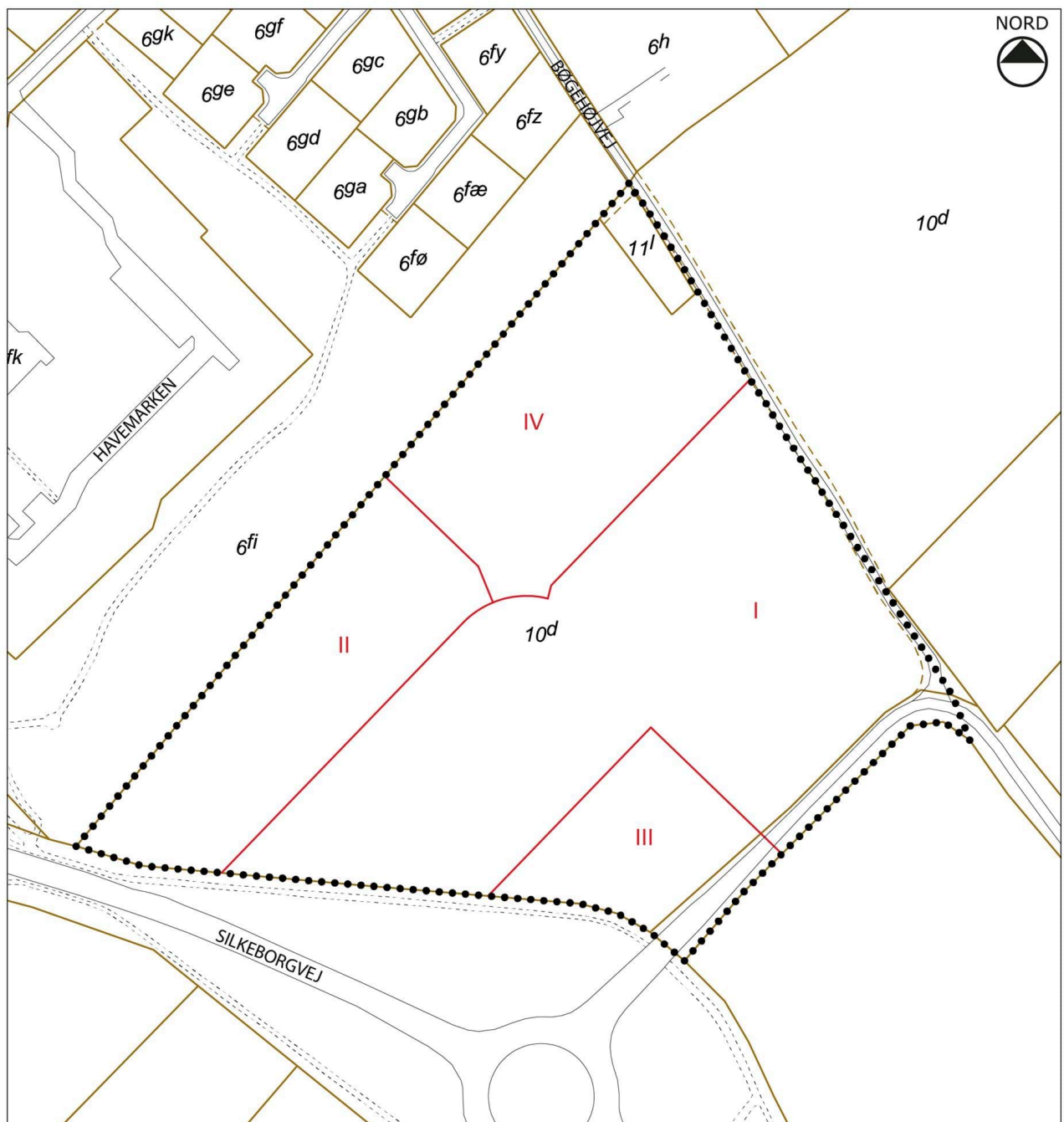


*Kortbilag 1 - Lokalplanafgrænsning.*



# LOKALPLANDELOMRÅDER

## Kortbilag 1A



**Kortbilag 1A - Lokalplandelområder**

Signaturforklaring

- Lokalplangrænse
- Delområdegænse
- II Delområdenummer
- Matrikelskel
- - - Udlagt vej
- Vejkant
- Stikant

0 25 50 100m

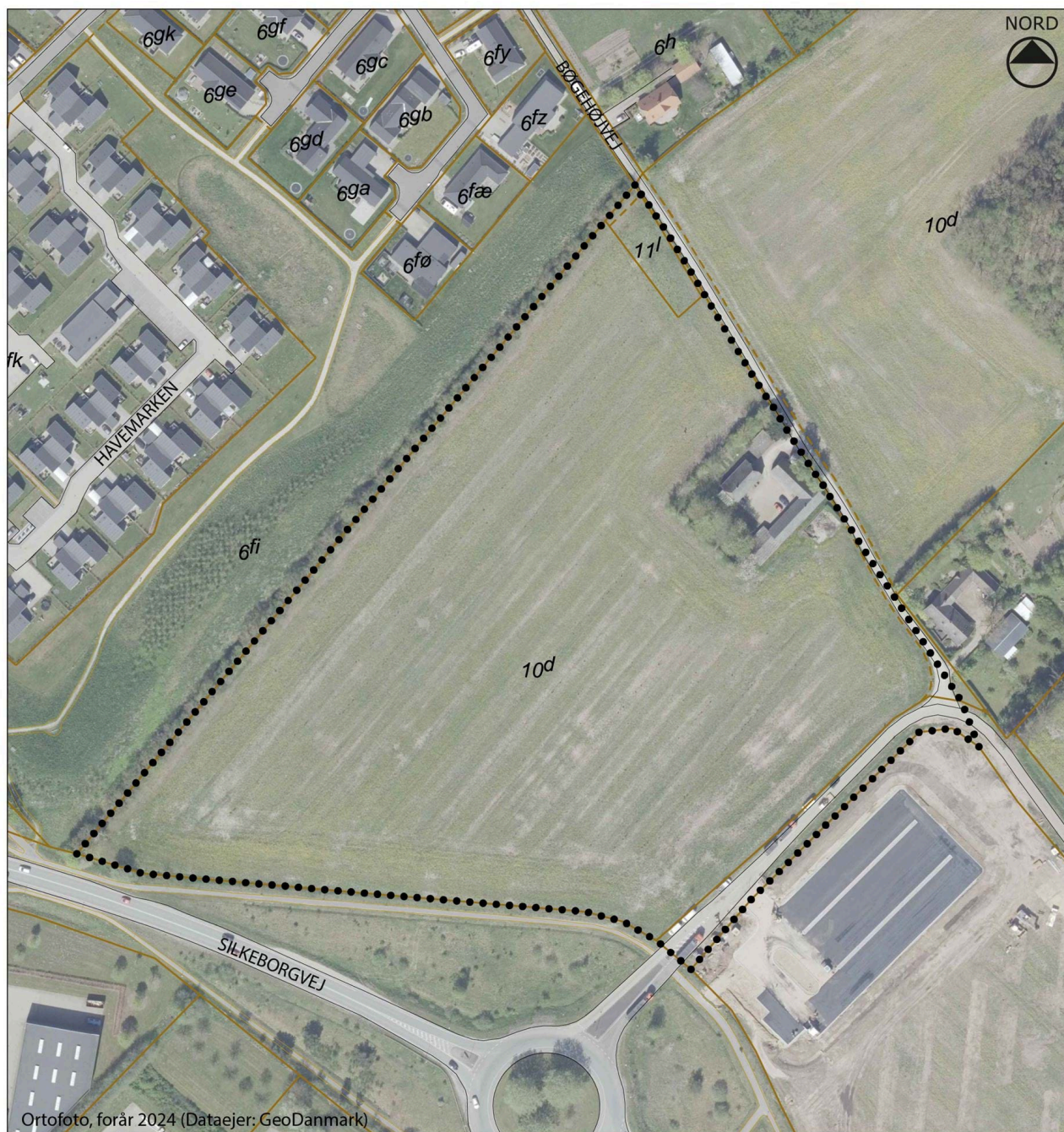


*Kortbilag 1A - Lokalplandelområder.*



## EKSISTERENDE FORHOLD

### Kortbilag 2



Ortofoto, forår 2024 (Dataej: GeoDanmark)

## Kortbilag 2 - Eksisterende forhold

0 25 50 100m

### Signaturforklaring

- Lokalplangrænse
- Matrikelskel
- - - Udlagt vej
- Vejkant
- - - Stikant

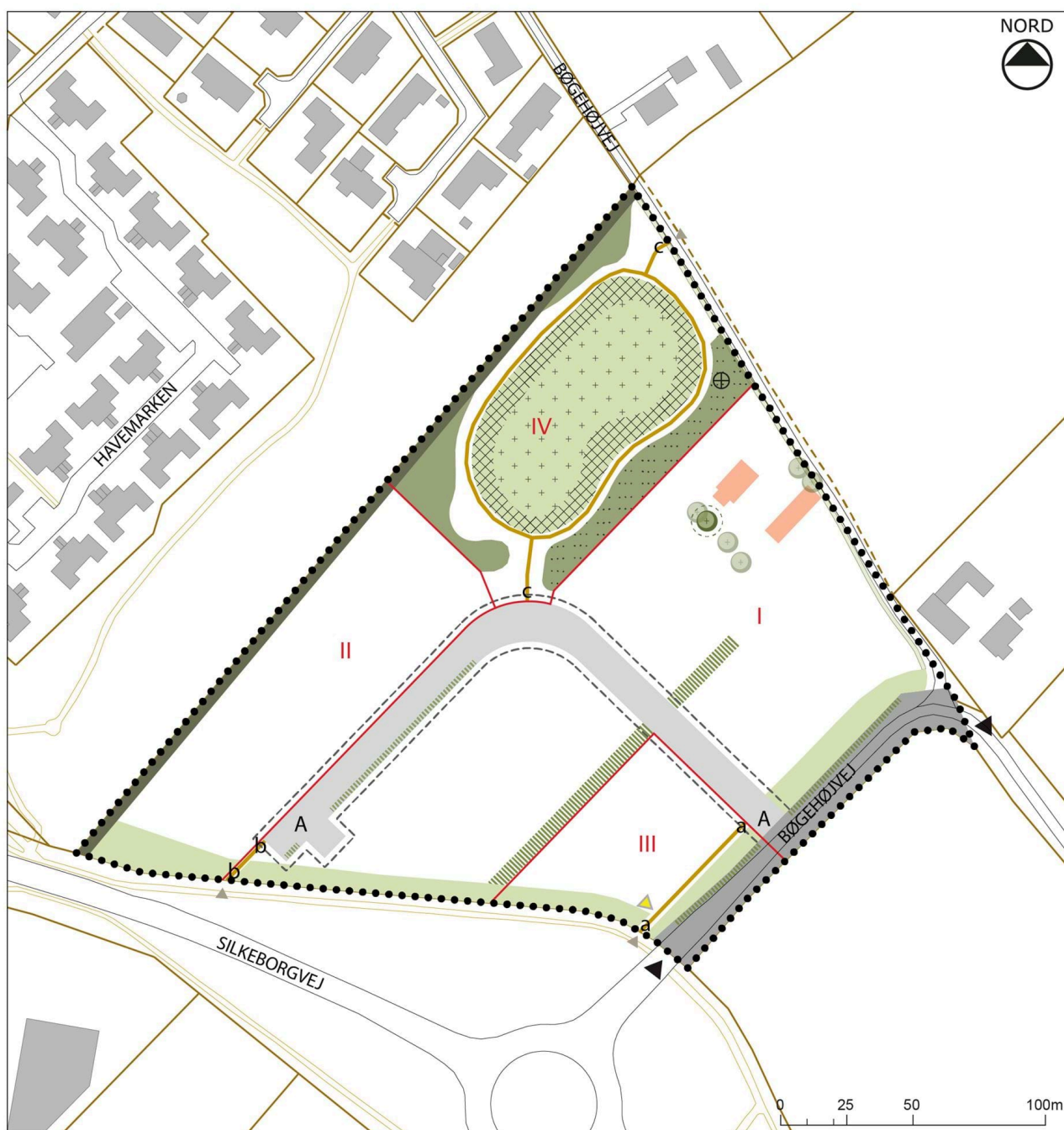


*Kortbilag 2 - Eksisterende forhold.*



## FREMTIDIGE FORHOLD

### Kortbilag 3



## Kortbilag 3 - Fremtidige forhold

## Signaturforklaring

••••• Lokalplangrænse

— Delområdegrense

II Delområdenummer

— Matrikelskel

- - - Udlagt vej

— Vejkant

— Stikant

■ Eksisterende bygning

■ Bygninger, nedrivning

▶ Vejadgang

▶ Stiadgang

■ Bøgehøjvej

■ Vej A-A

- - - Vejbyggelinje 2,5 m

— Sti (x-x)

▲ Pylon jf. 9.10

■ Grønt område med vandhåndtering jf. 10.1

■ Skybrudsareal jf. 10.1

■ Læbælte jf. 10.11-10.12

■ Træbeplantning jf. 10.7

■ Træbeplantning med stedsegrøn jf. 10.7

■ Trærække - grønt bælte jf. 10.9-10.10

■ Trærække - vejtræer jf. 10.9-10.10

■ Grønt forareal med klynger af beplantning mod Silkeborgvej jf. 10.13

■ Grønt forareal jf. 10.14

⊕ Flagermushus jf. 8.8

⊙ Bevaringsværdigt træ jf. 10.16

⊙ Større træer jf. 10.17

Lokalplan 409 - Serviceerhverv, Bøgehøjvej, Lund

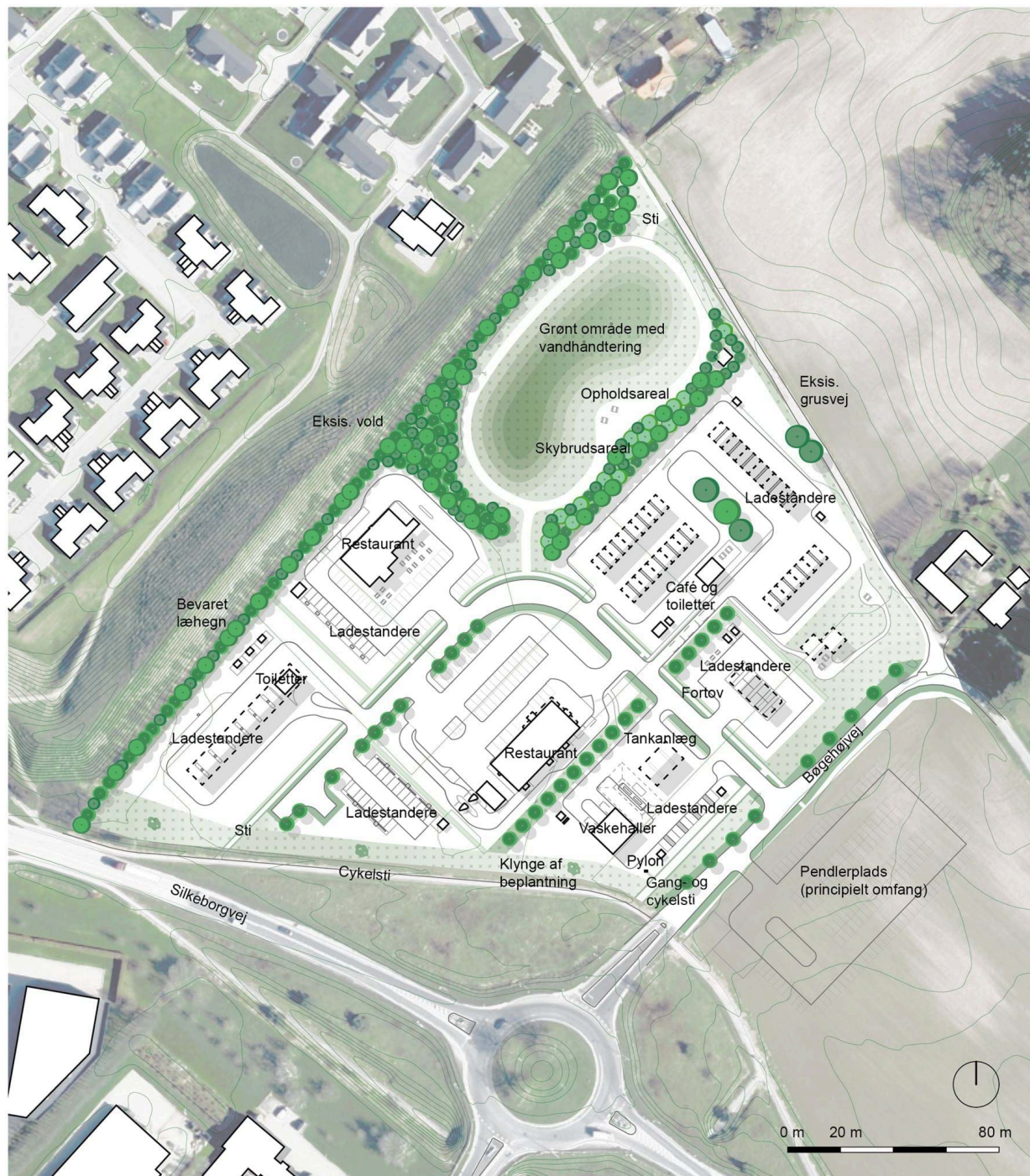


*Kortbilag 3 - Fremtidige forhold*



# ILLUSTRATIONSPLAN

## Kortbilag 4



**ERIKSEN**  
PROJEKTUDVIKLING A/S

## Lade- og Energipark Bøgehøjvej

Illustrationsplan  
d. 21.08.2025

1:2000

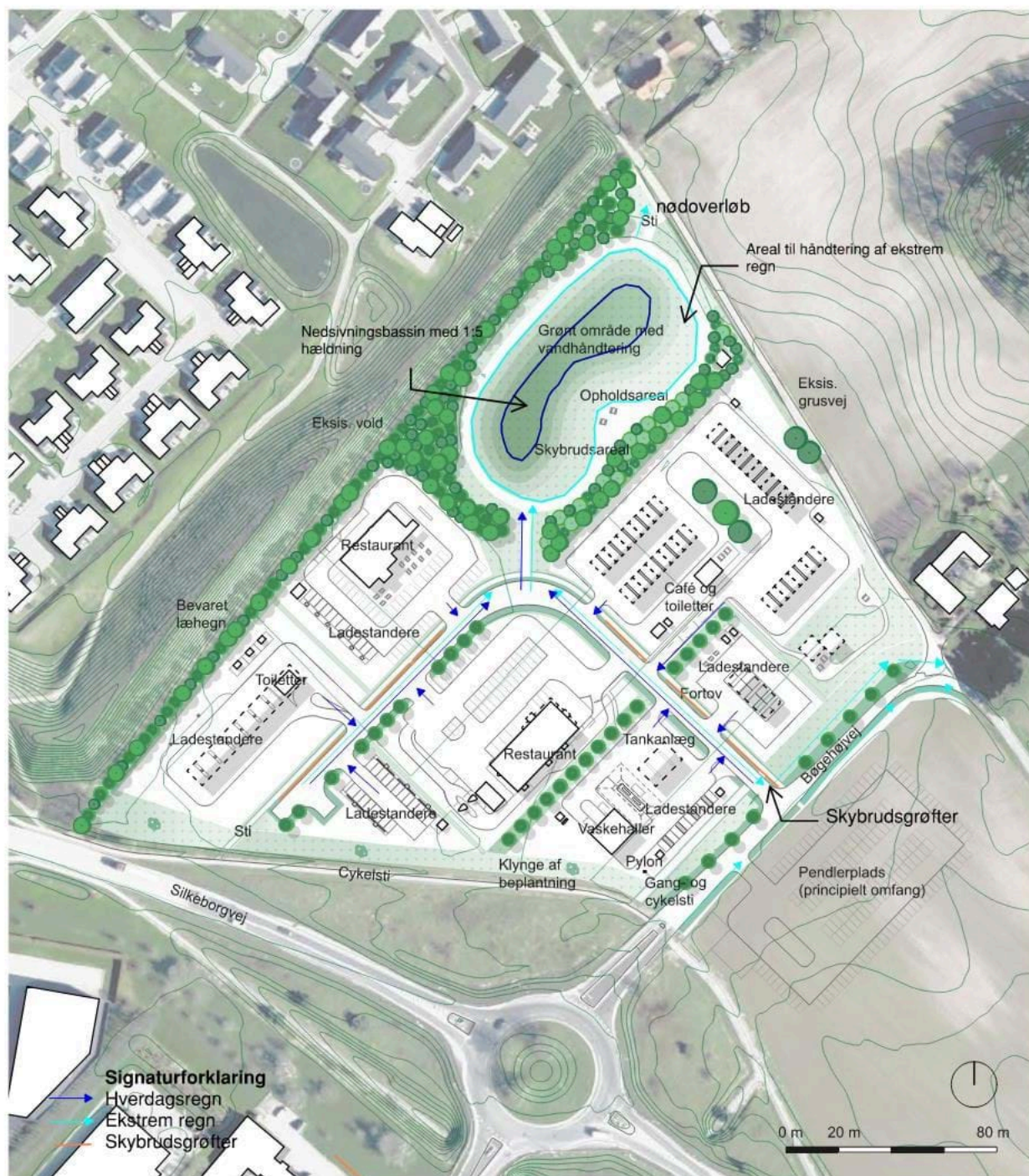
*Kortbilag 4 - Illustrationsplan.*





# VANDHÅNTERINGSPLAN

## Kortbilag 5



**ERIKSEN**  
PROJEKTUDVIKLING A/S

## Lade- og Energipark Bøgehøjvej

Illustrationsplan  
d. 21.08.2025

1:2000

*Kortbilag 5 - Vandhåndteringsplan.*





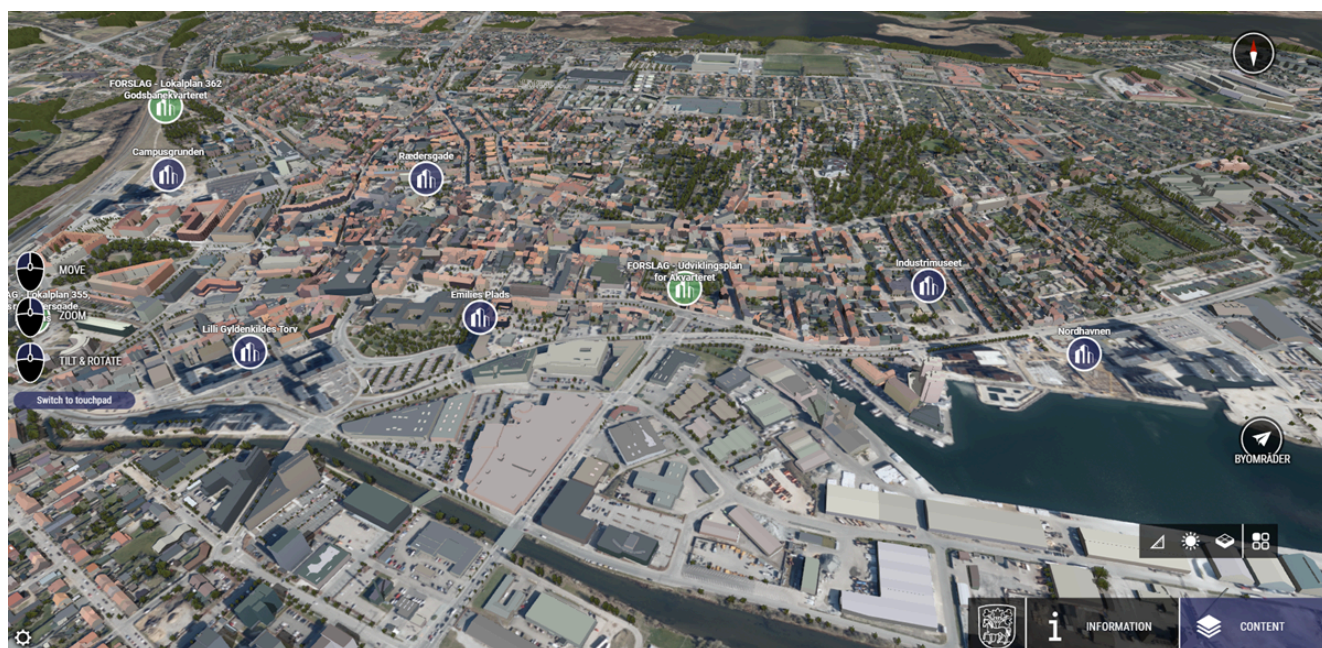
## 3D-BYMODEL

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

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

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

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



*Se en 3D-model af projektet online.*

# KOMMUNEPLANEN

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

Kommuneplanen indeholder:

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

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

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

## Hovedstruktur

Kommuneplanens hovedstruktur er inddelt i temaerne; Den regionale by, Det store billede 2050 og Horsens By 2050. Den primære byudvikling og -vækst, skal ske i de områder, hvor flest ønsker at bosætte sig. Dette gælder primært Horsens By og lokalcenterbyerne, der blandt andet omfatter Lund. Arealet ligger inden for bymønsteret og er udlagt til erhverv.

Arealet ligger i tilknytning til eksisterende byzone, og er sammenkoblet med Lund mod nordvest. Arealet fremstår som en naturlig og visuelt velfungerende afslutning af Lund by. Byudvikling af arealet vil derfor være i overensstemmelse med det vedtagne hovedstrukturbillede.

## Retningslinjer

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

### 1.1 og 1.2 - BYUDVIKLING OG BYVÆKST

Nye byvækstarealer skal støtte op om kommunens hovedstrukturbillede og bymønster, jf. retningslinje 1.1.2 og 1.2.1. Som nævnt ovenfor ligger lokalplanområdet i tilknytning til lokalcenterbyen Lund og inden for bymønsteret.

Lokalplanområdet ligger inden for udpegningen af arealer, der i planperioden, kan overføres til byzone, jf. retningslinje 1.2.3, og eftersom området ligger i tilknytning til eksisterende byzone, er planforslaget ligeledes i overensstemmelse med retningslinje 1.2.2.

I retningslinje 1.1.4, 1.2.4 og 1.2.8 fremgår krav om, at byudviklingen i kommunen skal ske med respekt for landskabet og, at der skal fokuseres på grænsen og sammenhængen mellem by og land – eksempelvis gennem etablering af sti- og vejforbindelser og fokus på arkitektonisk/skalamæssig tilpasning. Med lokalplanen sikres stiforbindelser igennem området og med tilkobling til omgivelserne. Lokalplanområdet ligger i direkte forlængelse af det eksisterende erhvervsområde syd for Silkeborgvej og det vurderes at området ikke vil adskille sig væsentligt i arkitektur eller skala. Med lokalplanen lægges der vægt på at sikre, at området indrettes med en grøn struktur, der skaber sammenhæng i området og med det omgivende landskab. Læs mere under retningslinje 3.5 om landskab.

Ifølge retningslinje 1.1.3 skal der i byudviklingen indtænkes multifunktionalitet med særlig vægt på hensyn som klimatilpasning, rekreation og biodiversitet. Dette går igen i retningslinje 1.2.5, hvori det beskrives, at der i forbindelse med detailplanlægning for byvækstarealer skal sikres, at der indtænkes grønne områder til rekreativt brug og klimatilpasning. I planforslaget udlægges areal til et grønt område med et nedsivningsbassin, der både skal udgøre et rekreativt element og fungere som et tiltag til håndtering af både hverdagsregn og

skybrudshændelser. Det grønne område forbindes til det tilgrænsende boligområde Provstlund med den eksisterende grusvej, der løber langs planområdets nordøstlige grænse.

Ifølge retningslinje 1.1.7 og 1.2.14 skal trafikafviklingen og –sikkerheden optimeres i forbindelse med byudvikling. Der er indgået udbygningsaftale med projektudvikler om etablering af nyt 4-benet signalkryds på Silkeborgvej, der skal sikre en hensigtsmæssig trafikafvikling. Internt i lokalplanområdet anlægges der langs vejene separate stier for de bløde trafikanter med tværgående forbindelse mellem cykelstien langs Silkeborgvej mod syd og eksisterende grusvej, der løber langs områdets afgrænsning mod nord. Desuden kan der i forbindelse med vejmyndighedens godkendelse af vejprojektet for ombygning af rundkørslen stilles krav til etablering af helleanlæg, der kan forbedre sikkerheden for de bløde trafikanter ved krydsning af Bøgehøjvej. Det vurderes, at realiseringen af plangrundlaget er i overensstemmelse med retningslinjerne.

## 2.1 OVERORDNET TRAFIK

Byudvikling skal tilgodese den eksisterende infrastruktur, så udviklingen sker på lokaliteter, hvor der er ledig kapacitet i kryds og vejnettet i øvrigt. Alternativt skal byudviklingen tænkes sammen med nye investeringer i den overordnede infrastruktur, jf. retningslinje 2.1.5.

Ved ændret anvendelse fra landbrugsjord til erhvervsområde, vil der genereres en betydeligt større mængde trafik til og fra området. Bøgehøjvej er klassificeret som en sekundær lokalvej og har en indretning som ikke er tidssvarende og med et vejudlæg, der ikke giver plads til en dobbeltrettet vej. For at sikre, at den sydlige del af vejen mellem Silkeborgvej og den nye stamvej i planområdet, kan afvikle den fremtidige øgede trafikmængde, udlægges med lokalplanen areal til en vejudvidelse af Bøgehøjvej. Vejudlægget skal udlægges med en bredde på mindst 12 m. Inden for vejudlægget skal der reserveres plads til ledningsanlæg/forsyningsledninger.

Ved lokalplanens udarbejdelse er der allerede udfordringer med afvikling af trafikken i rundkørslen ved Silkeborgvej - Bøgehøjvej. Jf. ovenfor er der indgået en udbygningsaftale med projektudvikler om nyt 4-benet signalkryds på Silkeborgvej, der skal sikre en hensigtsmæssig trafikafvikling efter udbygning af planområdet.

De lette trafikanters adgang til området, fra både Lund og Horsens, er essentiel for at underbygge målet, om at få flere pendlere til at cykle. Arealudlægget vil være naturlig udfyldning mellem den nye samkørselsplads på matr. nr. 66 Lund By, Tamdrup og den eksisterende byzone nord for Ny Silkeborgvej. Med lokalplanen udlægges der stier igennem området og jf. ovenfor kan vejmyndigheden i forbindelse med godkendelse af vejprojektet for nyt 4-benet kryds stille krav om helleanlæg, der skal sikre krydsning ved Bøgehøjvej for de bløde trafikanter.

## 3.5 LANDSKAB

Ifølge Horsens Kommunes landskabsanalyse ligger planområdet inden for landskabskarakterområdet nr. 11 "Horsens Bylandskab". Det fremgår af retningslinje 3.5.1 i kommuneplanen, at inddelingen i de 17 landskabskarakterområder udgør det overordnede grundlag for planlægningen og administrationen i det åbne land. Dette er med til at sikre, at de enkelte områders kvaliteter og karakteristika bevares og udvikles. I retningslinje 3.5.3 er angivet, at der skal friholdes landskabskiler i og mellem byerne for at markere forskellen på by og land, samt for at skabe attraktive rammer for rekreation.

Indenfor landskabskarakterområdet "Horsens Bylandskab" er det væsentligste hensyn at sikre et harmonisk samspil mellem byerne, byrandene og det omgivende landskab. Ved Lund er det særligt vigtigt at undgå, at markant byggeri i den nordlige del af byen ikke medfører en visuel påvirkning af landskabet i Hansted Ådal.

Med lokalplanen lægges der lagt vægt på at sikre, at området indrettes med en grøn struktur, der skaber sammenhæng i området og med det omgivende landskab. Tværgående træerækker i primært sydvest - nordøstlig retning samt indretning af området med nedsivningsbassin og omgivende beplantning i den nordvestlige del af området sikrer, at der fra dele af lokalplanområdet fortsat er mulighed for kig mod Hansted Ådal. Lokalplanområdet ligger i direkte forlængelse af det eksisterende erhvervsområde syd for Silkeborgvej og det vurderes, at området ikke vil adskille sig væsentligt i arkitektur eller skala. Omgivelserne fremstår i dag med et udpræget teknisk og urbant udtryk. En ændret anvendelse af området til erhvervsformål vurderes ikke at adskille sig væsentligt og vurderes ikke at medføre væsentlig påvirkning på landskabskarakteren.

## 3.6 STØRRE GEOLOGISK RAMMEOMRÅDE

Lokalplanområdet ligger som helhed inden for udpegningen af det større geologiske rammeområde "Det Midtjyske Søhøjland", jf. kommuneplanens retningslinje 3.7.1. Inden for områder med større geologisk rammeområder, skal landskabshensyn tillægges stor vægt og byggeri og anlæg skal derfor placeres og udformes under hensyntagen til landskabets geologiske kvaliteter. Det skal ved lokalplanlægning sikres, at de geologiske landskabsformer, deres indbyrdes overgange og landskabelige sammenhænge, ikke forringes.

Det Midtjyske Søhøjland omfatter et varieret glacielandskab kendetegnet ved jævnt bølgende moræneplateauer, dybt nedskårne tunneldale og aflange søer. Planområdet ligger i et forholdsvis jævnt terræn syd for en af de karakteristiske tunneldale, Hansted Ådal. Det mellemliggende landskab er kuperet og præget af bevoksning, der begrænser udsynsmulighederne til tunneldalen. Eftersom planområdet er placeret i en naturlig forlængelse af Lund By og ikke fysisk eller visuelt påvirker den karakteristiske tunneldal eller den markante overgang dertil vurderes det, at realiseringen af plangrundlaget ikke vil medføre en væsentlig påvirkning af de geologiske bevaringsværdier, der ligger til grund for udpegningen af de større geologiske rammeområde. Planforslaget er således i overensstemmelse med retningslinje 3.7.1.

#### 4.4. FREDEDE OG BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER

Jf. kommuneplanens retningslinje 4.4.1 er bygninger med bevaringsværdi 1-4 i SAVE-registret udpeget som bevaringsværdige bygninger.

I den tidligere Horsens Kommune er alle bygninger, der er opført før 1940, registreret og vurderet. Registreringerne er indberettet i Slots- og Kulturstyrelsens database - Fredede og Bevaringsværdige Bygninger (FBB).

Landbrugsejendommen beliggende Bøgehøjvej 5, der omfatter stuehus, staldbygninger, foderlade og carport, er et eksempel på et typisk husmandsbrug fra 1920'erne. Stuehuset fra 1926 er opført i stilarten Bedre Byggeskik med røde teglsten, sokkel af kampesten og fibercementtag. Bygningen har enkelte særlige detaljer, men den samlede oplevelse af den oprindelige udtryk påvirkes negativt af, at der er indsat vinduer og døre, samt tilbygget en udestue, der ikke er typisk for byggestilen. SAVE-registreringen fra 1991 af ejendommen omfatter udelukkende stuehuset, der er tildelt en samlet bevaringsværdi på 5. I forhold til den miljømæssige parameter i SAVE-vurderingen er stuehuset registreret med værdien 4 i kraft af oplevelsen af det samlede gårdmiljø. De resterende bygningers tilstand og den inkonsekvente stil medfører dog en negativ indflydelse på den samlede bevaringsværdi. Det vurderes således, at hverken de enkelte bygninger eller det samlede gårdmiljø kan karakteriseres som værende bevaringsværdig i forhold til forudsætningen i retningslinje 4.4.1 om en SAVE-bevaringsværdi på 1-4.

#### 8.1. KLIMATILPASNING

Det er en national interesse, at kommune- og lokalplaner hænger sammen med risikostyringsplanerne, som er udarbejdet med henblik på at nedbringe de potentielle negative følger af oversvømmelser for menneskers sundhed, miljø, kulturarv og økonomiske aktiviteter og/eller nedbringelse af sandsynligheden for oversvømmelse.

Den nordvestlige del af lokalplanområdet ligger inden for område med risiko for oversvømmelse fra ekstreme regnhændelser. Kortlægningen er baseret på de forventede oversvømmelser fra nedbør ved en 100 års hændelse i 2110.

Ifølge retningslinje 8.1.3 skal regnvandet i nye byvækstsområder som udgangspunkt håndteres på terræn og, hvor det er muligt, nedsive i fælles anlæg på egen grund. Ekstremregn skal håndteres efter et princip om vandneutral vandhåndtering op til en 100 års regnhændelse. Dette betyder, at det naturlige lavningsvolumen og strømningsveje ind og ud af området, skal bibeholdes, for ikke at forværre situationen nedstrøms og opstrøms.

Ifølge retningslinje 8.1.5 skal bygherre i forbindelse med ændret arealanvendelse, samt bygge- og anlægsarbejder i oversvømmelsestruede områder redegøre for, hvordan risikoen håndteres lokalt og, at der ikke sker oversvømmelse andre steder.

Sideløbende med udarbejdelse af lokalplanen, er der udarbejdet en vandhåndteringsplan, der redegør for håndtering af overfladevand inden for lokalplanområdet. Med lokalplanen udlægges der mod nordvest et areal til nedsivningsbassin samt et areal i tilknytning til bassinet til håndtering af skybrudsvand med tilstrækkelig

kapacitet til håndtering af vandmængderne fra området. Desuden sikres med lokalplanen, at der langs vejene i området kan anlægges grøfter til håndtering af skybrudvand, der ledes til bassin.

Det vurderes på baggrund af ovenstående, at realiseringen af plangrundlaget er i overensstemmelse med retningslinjerne.

### 8.3 STØJBELASTEDE AREALER

Lokalplanområdet er støjbelastet som konsekvens af nærheden til motorvejen, hvilket begrænser områdets potentielle fremtidige anvendelse. Ifølge retningslinje 8.3.2 kan der ikke opføres byggeri med støjfølsom anvendelse inden for de støjbelastede arealer før det er dokumenteret, at det samlede støjniveau er acceptabelt.

Med lokalplanen gives der ikke mulighed for indretning af støjfølsom anvendelse i området.

Servicefunktionerne, herunder restaurant og tankanlæg mv., vurderes ikke at være støjfølsomme, da områdets anvendelse oftest kun vil give anledning til kortvarig ophold i forbindelse med områdets funktion som rasteplads og anlæg med ladestandere. Realiseringen af plangrundlaget er således i overensstemmelse med retningslinjen.

## Rammer

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanramme 31ER10. Rammen giver mulighed for at anvende området til erhvervsformål inden for miljøklasse 1-3. Indenfor området kan der etableres kontor- og serviceerhverv, herunder liberale erhverv og administration, håndværks- og værkstedsvirksomheder, lager med mere. Derudover kan der etableres trafikanlæg i form af ladestandere. Der gælder en maks. bebyggelsesprocent for området som helhed på 50. Der gives mulighed for at opføre byggeri i op til 2 etager og med en maks. bygningshøjde på 8,5 meter.

Af rammebestemmelserne fremgår, at der skal sikres tilgængelig areal til at omdanne rundkørslen ved Silkeborgvej og Bøgehøjvej til et signalanlæg samt arealer til udvidelse af Bøgehøjvej. [VVM](#) for udvidelse af motorvej E45 viser, at der skal sikres areal til ny samkørselsplads ved Bøgehøjvej. Denne samkørselsplads er etableret på matr. nr. 66 Lund By, Tamdrup ved lokalplanens udarbejdelse.

Desuden bestemmer kommuneplanens rammebestemmelser for området, at der skal reserveres plads til etablering af regnvandsbassiner til rensning og forsinkelse af hverdagsregn, før det udledes til recipient eller tilsluttes eksisterende kloak.

Ved lokalplanlægning for området skal der tages hensyn til markante udsigter og kig i landskabet ved etablering af bebyggelse. Arealet er synligt fra en lang afstand mod øst (mod Nørrestrand). Byranden bør generelt bearbejdes, så bebyggelse holdes i dæmpede farver, der møder landskabet med en delvis grøn karakter.

Af rammebestemmelserne fremgår også, at størstedelen af arealet ligger inden for skovbyggelinje omkring Provstlund Skov, beliggende nordvest for planområdet. Der redegøres nærmere for skovbyggelinjen under *Tilladelser fra andre myndigheder*.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for rammeområde 31ER10.



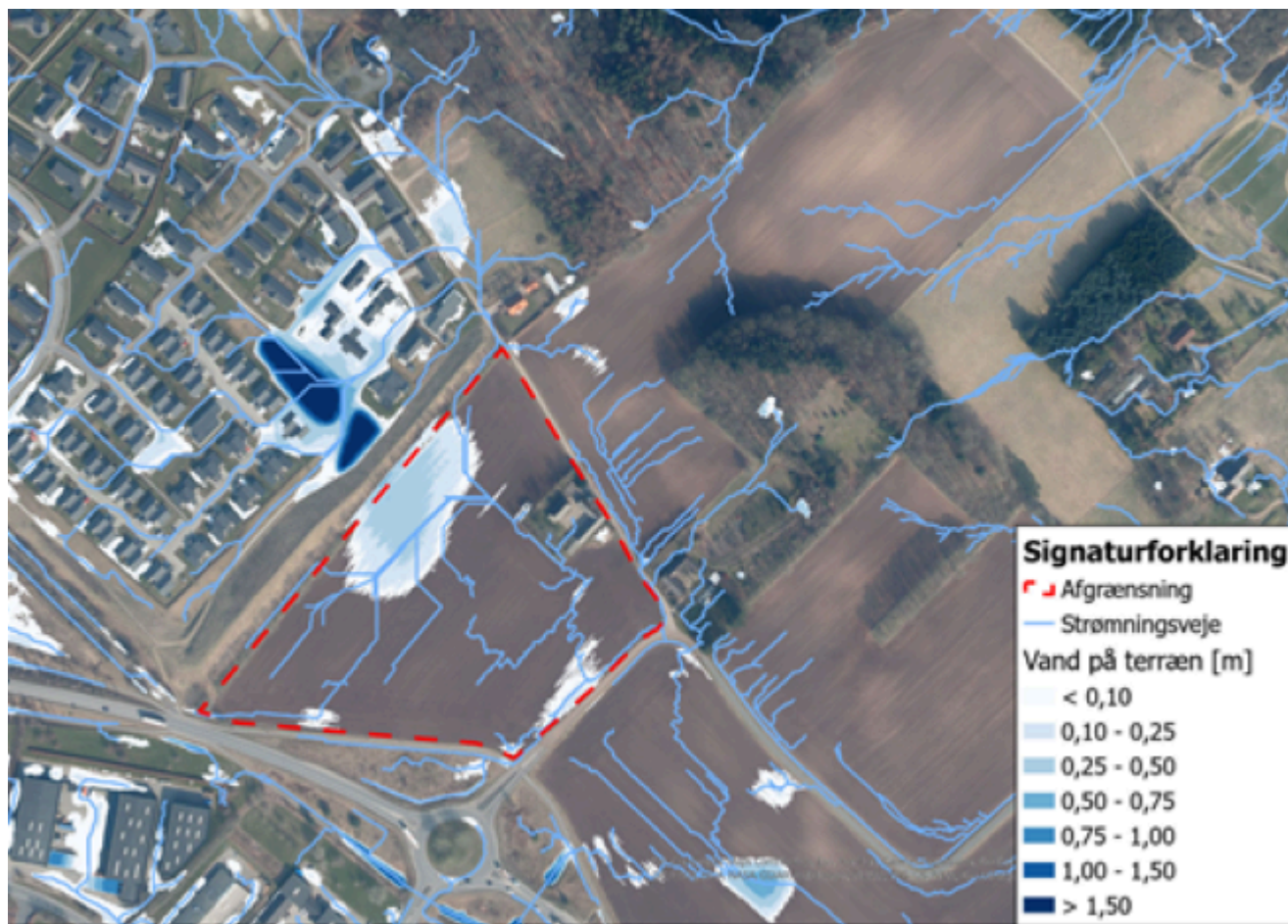


Af oversigtskortet fremgår, at lokalplanområdet som helhed ligger inden for større geologisk rammeområde. Ligeledes fremgår det af oversigtskortet, at størstedelen af området er omfattet af skovbyggelinje, der afkastes af skov mod nordvest og skov mod nordøst. Læs mere om skovbyggelinjen i afsnittet Tilladelser fra andre myndigheder.



Indenfor lokalplanområdet er stuehuset mod nord SAVE-registreret med en middel bevaringsværdi (vist med rød farve) i Slots- og Kulturstyrelsens database - Fredede og bevaringsværdige bygninger (FBB). Bygninger angivet med blå farve uden for lokalplanområdet er SAVE-registreret med en lav bevaringsværdi.





Den nordvestlige del af lokalplanområdet ligger inden for område med risiko for oversvømmelse fra ekstreme regnhændelser.



*Lokalplanområdet ligger som helhed inden for areal, der er støjbelastet, jf. retningslinje 8.3.*



Kort over eksisterende kommuneplanrammer. Nærværende lokalplan nr. 409 omfatter samme areal, som er omfattet af rammeområde 31ER10.



## VANDHÅNTERING

Lokalplanområdet er ikke omfattet af Horsens Kommunes Spildevandsplan. Området skal optages i spildevandsplanen ved udarbejdelse af et tillæg hertil, hvori kloakeringsprincippet og afløbskoefficienten fastsættes. Planområdet skal separatkloakeres, således at spildevand og regnvand føres i hvert sit system. Da området forventes udlagt til at skulle separatkloakeres, har SAMN Forsyning forsyningspligt. Spildevandet skal ledes til Horsens Centralrenseanlæg.

Der er udarbejdet en vandhåndteringsplan, som kan se her:

### Vandhåndteringsplan

Der er i forbindelse med planlægning for området foretaget boreprøver og indsamlet informationer om jordbunds- og grundvandsforhold i området. Boreprøverne viser, at der er gode nedsivningsforhold i området. Med baggrund heri vil overfladevandet håndteres via nedsivning.

Vandhåndteringsplanen redegør for håndtering af hverdags- og ekstremregn inden for lokalplanområdet. Vandhåndteringsplanen tager udgangspunkt i, at afløbskoefficienten fastsættes til 0,80. Overskrides afløbskoefficienten for den enkelte matrikel, skal regnvandet forsinkes internt før det tilsluttes forsyningens regnvandssystem.

Vandhåndteringsplanen viser, at hverdagsregn (op til en 5-årshændelse) kan håndteres i et nedsivningsbassin med et volumen på ca. 1.450 m<sup>3</sup>. For at sikre håndtering af overfladevand fra skybrudshændelser, vil det kræve et ekstra volumen på ca. 1.600 m<sup>3</sup>. Volumen til skybrud kan anlægges som en integreret del af nedsivningsbassinet ved at øge stuvningsvolumen eller alternativt ved at anlægge skybrudsarealet på brink- og opholdsarealet ved siden af nedsivningsbassinet. Den endelige udformning af basinvolumen for hverdagsregn og skybrus fastlægges i forbindelse med detailprojektering.

Indenfor lokalplanområdets delområde IV udlægges der mod nordvest et areal til nedsivningsbassin, der kan håndtere og rumme overfladevand for både hverdags- og ekstremregn fra lokalplanområdet. Hverdagsregn ledes via ensidet fald mod grøft, hvor overfladevandet opsamles i kuppelrist og føres til bassinet via rør, mens ekstremregn håndteres på terræn via terrænregulering, hvor det bliver ledt via trug langs vejene til regnvandsbassinet. Nedsivningsbassinet skal udformes, så det indgår som et rekreativt element med lave skråningsanlæg med hældning 1:5. Mod øst etableres trug med en samlet kapacitet på minimum 60 m<sup>3</sup>, hvor skybrudsvand fra den sydøstlige del af området tilbageholdes.

## GRUNDVAND

### Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger inden for området med almindelige drikkevandsinteresser, men uden for områder med særlige drikkevandsinteresser. Lokalplanen vurderes ikke at medføre en væsentlig risiko for negativ påvirkning af drikkevandsinteresser.

Lokalplanområdet er beliggende uden for indvindingsopland for almen vandforsyning, og uden for 300 meter fra en drikkevandsboring. På denne baggrund vurderes planlægningen ikke at medføre en væsentlig risiko for negativ påvirkning af vandindvinding.

# AFFALD

## Renovation

Det skal sikres, at der er plads til en rationel affaldssortering og opbevaring.

Erhverv skal overholde Horsens Kommunes til enhver tid gældende "Regulativ for erhvervsaffald" samt Affaldsbekendtgørelsen og Bekendtgørelse om affaldsregulativer, -gebyrer og -aktører m.v.

### *Affaldsbeholdere*

Tilmeldingen til Horsens Kommunes affaldsordning skal ske senest 1 måned før ibrugtagning.

### *Nedgravet affaldsstation*

Der skal ansøges om en særskilt byggetilladelse til at få etableret en nedgravet affaldsstation.

Affaldsstationen skal godkendes af Affald og Genbrug ved fysisk gennemgang før den kan tilmeldes.

## TRAFIK

Horsens Kommune har udarbejdet et Forslag til Mobilitetsplan 2035, der har været i høring indtil 26. marts 2025. Planen skal være med til at rammesætte, hvordan der skal arbejdes med mobilitet i Horsens Kommune og, hvilke strategiske greb, adfærdsregulerende tiltag og konkrete projekter, det anbefales at gennemføre. Der tages afsæt i seks mobilitetsbrikker; Den grønne omstilling, Cyklister, Kollektive trafikanter, Fodgængere, Erhvervstrafikanter og Bilister, som alle udmøntes i en række målsætninger.

Et af delmålene (G2) omfatter en omlægning af person- og varebiler til fossilfrie og delvis fossilfrie drivmidler. Hensigten er, at andelen skal øges fra 9% i 2024 til 50% i 2035. Derudover er det et delmål (E1), at der sikres god tilgængelighed og adgang til E45, eksempelvis ad Silkeborgvej. Dette understøttes med udbygningsaftalen om etableringen af et signalkryds i stedet for den trafikalt belastede ensporede rundkørsel ved Silkeborgvej/Bøgehøjvej/Vrøndingvej. Udbygningsaftalen er udarbejdet sideløbende med lokalplanen. Læs mere i afsnittet *Udbygningsaftaler*, hvor indholdet i aftalen er nærmere beskrevet.

Det vurderes således, at realiseringen af plangrundlaget for erhvervsområdet med mulighed for serviceerhverv og trafikanlæg er med til at indfri målsætningerne i Forslag til Mobilitetsplan 2035.



## **FORSYNING**

### **Varmeforsyning**

Varmeforsyningen afgøres af varmeprojektforslag i henhold til varmemforsyningsloven.

De omkringliggende områder forsynes med fjernvarme. Bygherre skal selv kontakte Fjernvarme Horsens med henblik på fjernvarmeopvarmning af bygningerne i området. Forsyningen kan ske via en naboforsyning som er muligt via reglerne i varmemforsyningsloven.

Der kan gives tilladelse til udnyttelse af procesvarme som opvarmningsform i den enkelte virksomhed.

### **Vandforsyning**

Området vandforsyns fra Lund Vandværk.

## POLITIKKER OG STRATEGIER

### Rum for mennesker - Arkitekturpolitik

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

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

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

#### Styrk hele Horsens

Hensigten med lokalplanen er bl.a., at forskellige udbydere af el-ladestandere kan samles på et koncentreret område og, at planen herved understøtter partnerskaber mellem forskellige aktører.

Med mange aktører med fælles interesser og behov samlet, er det muligt at supplere med faciliteter, som rekreative arealer, stier, opholdssteder og restauranter.

For at sikre et sammenhængende erhvervsområde med mulighed for serviceerhverv og trafik anlæg i form af ladestandere og give modspil til de meget forskelligartede stationer til opladning af el-biler, restauranter og automatanlæg, fastlægger lokalplanen et strukturerende landskabsgreb.

#### Vær en god nabo

Særligt vigtig for udformningen af erhvervsområdet på Bøgehøjvej er beliggenheden som nabo til boligområdet Provstlund. Erhvervsområdet med mulighed for serviceerhverv og trafik anlæg i form af ladestandere vil udgøre en buffer mellem boligområdet og motorvej E45, der skærmer boligområdet fra den tunge trafik.

Nedsivningsbassin og grønne områder i den nordlige del af arealet vil tilføre området rekreativ værdi.

Lokalplanområdet skal udformes med fokus på områdets status, som ankomstområde til byen Lund.

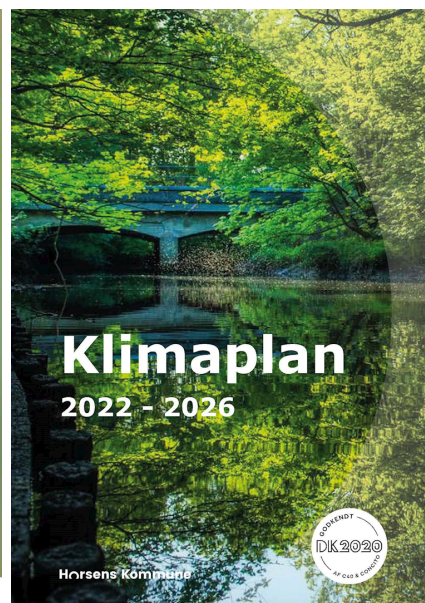
#### Byg til hverdagslivet

Området er tilgængeligt via den eksisterende grusvej/sti, der løber langs områdets nordøstlige grænse og danner forbindelse til Provstlund.

Beboere i Provstlund vil i fremtiden kunne benytte denne adgangssti til de ønskede, rekreative arealer i erhvervsområdet.

Det vurderes således, at realiseringen af plangrundlaget for erhvervsområdet med mulighed for serviceerhverv og trafik anlæg i form af ladestandere er i overensstemmelse med arkitekturpolitikken.

[Link til arkitekturpolitik](#)



## Biodiversitetsstrategi

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

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

### Lokalplanens forhold til Biodiversitetsstrategien

Lokalplanen sikrer, at eksisterende læbælte langs lokalplanområdets nordvestlige skel samt del af de eksisterende træer omkring gårdanlægget bevares.

I den nordvestlige del af lokalplanområdet skal der etableres et grønt område med et nedsivningsbassin, der både skal understøtte hensyn relateret til rekreation, biodiversitet og vandhåndtering. Med henblik på at øge potentialet af det grønne område som levested og fourageringsområde for flagermus opstilles et flagermushus og der etableres skærmende beplantning. Beplantning skal være af hjemmehørende arter.

Derudover vil alle grønne arealer blive tilplantet med hjemmehørende urte-, blomster- og græsblandinger.

Ved indarbejdelse af flere tiltag, der har til formål at øge biodiversiteten i området, vurderes, at lokalplanen er i overensstemmelse med biodiversitetsstrategien.

[Link til Biodiversitetsstrategien](#)





Lokalplanen stiller vilkår om, at eksisterende læbælte langs lokalplanområdets nordvestlige skel skal bevares.





Lokalplanen sikrer, at der skal etableres et grønt nedsivningsbassin i den nordvestlige del af lokalplanområdet.



## 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 CO<sub>2</sub>, og kan f.eks. gøres relevant i forhold til arbejdet med lokalplaner igennem emner som klimavenligt byggeri, fremme cyklisme, grønne mobilitet og mere skov. Klimatilpasning handler om at sikre et robust og 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 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.

Realiseringen af plangrundlaget for erhvervsområdet med mulighed for serviceerhverv og trafikantlæg i form af ladestandere er med til at understøtte klimaplanen i forhold til temaet transport, hvor der blandt andet er fokus på, at der fremadrettet skal ske en udbygning af kommunens ladeinfrastruktur. Etableringen af trafikantlæg i form af ladestandere vil således medvirke til indfrielsen af delmål T3 om fremme af fossilfri bilisme, hvoraf det fremgår, at 45% af alle person- og varebiler indregistreret i kommunen skal være drevet fossilfrit (primært ved el) i 2030.

Iværksættelse af nye projekter indebærer oftest udledning af drivhusgasser, og der bør tages hensyn hertil ved for så vidt muligt at minimere aftrykket.

[Link Klimaplanen](#)



Planlægning af området understøtter Horsens Kommunes Strategi for ladeinfrastruktur, der indgår som et konkret tiltag i Klimaplanen.

# VANDPLANER, NATURA 2000 OG BILAG IV ARTER

## Vandområde- & Natura 2000 planer

### Lov om vandplanlægning

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

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

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

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

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

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

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

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

## Afgørelse

### Vandplaner:

Horsens Kommune er omfattet af vandområdeplan 2021 - 2027 for Vandområdedistrikt Jylland og Fyn, og lokalplanområdet ligger inden for hovedvandopland nr. DK1.9 Horsens Fjord. Hertil skal bemærkes, at udkast til opdaterede vandområdeplanerne 2021 – 2027 er i høring med frist for indsendelse af høringssvar den 20. juni 2025. Derfor redegøres der i dette afsnit for planens forhold til både den gældende vandområdeplan samt udkast til opdaterede vandområdeplaner.

Jf. afsnittet Sektorplaner/Vandhåndtering er lokalplanområdet ikke udlagt i spildevandsplanen. Der skal udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen, hvor områdets kloakeringsform fastlægges. Det er oplyst af spildevandsmyndigheden, at området skal separatkloakeres, således at spildevand og overfladevand føres i hvert sit system. Da området forventes udlagt til separatkloakering, har SAMN Forsyning forsyningspligt.

Med lokalplanen reserveres i planens delområde IV et areal til opmagasinering og nedsivning af hverdagsregn samt stuvningsvolumen til skybrud. Der er i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen foretaget boreprøver i området. Disse viser, at der er gode nedsivningsforhold i området, hvorfor der planlægges for et nedsivningsbassin. Nedsivningsbassinet skal udformes, så det indgår som et rekreativt element med skråningsanlæg med hældning 1:5. Bassinet vil fremstå som en vegetationsdækkende lavning det meste af tiden og der vil være vand i bassinet i

forbindelse med regnvejr. Afhængigt af det endelige design og nedsivningsforholdene vil vandet nedsive forholdsvis hurtigt (under et døgn).

Overfladevandet vil derfor nedsive og der vil ikke ledes vand til recipient og ej heller ske tilslutning til forsyningens eksisterende regnvandssystem. Det vurderes på den baggrund, at lokalplanen ikke vil forringe tilstanden af overfladevandområder eller hindre målopfyldelse.

Ifølge vandområdeplaner 2021-2027 ligger lokalplanområdet ikke inden for område med særlige drikkevandsinteresser. De regionale grundvandsforekomster i området har en god kemisk tilstand og en god kvantitativ tilstand og miljømålet er fastsat til god kemisk tilstand og god kvantitativ tilstand. Der er ikke med udkast til reviderede vandområdeplaner sket ændringer af fastsatte miljøtilstand og fastsatte miljømål for regionale grundvandsforekomster.

Regnvandshåndtering planlægges udført som et nedsivningsbassin. Et nedsivningsbassin vil udføres med filtermuld, hvor stoffer bliver bundet i øverste del af jordmatricen. Således sikres en rensning af overfladevandet og evt. stoffer bliver dermed ikke udvasket til grundvandet. Med lokalplanen stilles der desuden krav om, at der ikke må anvendes zink, kobber eller tombak til tagrender, nedløbsrør og inddækninger, hvilket vil sikre, at disse stoffer ikke afgives herfra via overfladevandet til grundvandet.

Spildevand fra restauranter, toiletbygninger, vaskehal mv. skal afledes til SAMN Forsynings spildevandsledning. Horsens Kommune skal meddele tilslutningstilladelser i nødvendigt omfang. Desuden skal gældende brancheregler opfyldes ved etablering af vaskehal og eventuel forurenede overfladevand herfra vil ledes til spildevandsledningen.

Med baggrund heri vurderes, at en ændret anvendelse fra landbrug til teknisk anlæg og serviceområde ikke vil medføre en forringelse af drikkevandsbeskyttelse og ikke ændre grundvandets miljøtilstand og forhindre målopfyldelse for grundvandet. Det planlagte har en neutral påvirkning på de miljømål, som gennem lov om vandplanlægning er fastlagt for grundvand.

## **Natura 2000 og bilag IV arter**

### **Natura 2000**

Lokalplanområdet ligger ca. 2,5 km nordøst fra nærmeste Natura 2000 område, som er Natura 2000 område nr. 236 (Habitatområde H236, Bygholm Ådal).

Udpegningsgrundlaget for området fremgår af Miljøstyrelsens hjemmeside:

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

Den eksisterende anvendelse inden for planområdet er intensiv landbrugsdrift og der forekommer ingen af naturtyperne på udpegningsgrundlaget for habitatområde H236. Planområdet vurderes ikke at rumme egnede levesteder for arterne sumpvindelsnegl, skæv vindelsnegl og bæklampret. Der er registreret oddere i vandløbssystemerne nord og syd for planområdet, men lokalplanområdet er omgivet af infrastrukturanlæg, der medfører begrænsede spredningsmuligheder og den eksisterende støjpåvirkning fra motorvejen bevirker, at planområdet ikke vurderes at være egnet som levested for arten. Ingen af dyrearterne på udpegningsgrundlaget er registreret inden for planområdet.

Odder er på udpegningsgrundlaget for nærmeste Natura 2000-område. Ved Robæk, ca. 800 m sydvest for planområdet er der registreret odder. Vandløbet har hydraulisk forbindelse til Bygholm Å og Bygholm Sø, hvor der også er gjort en række fund af odder i perioden fra 2011 – 2024. Også øst for området ved Store Handsted Å er der registreret odder ca. 1,4 km fra planområdet. Det vurderes, at der ikke vil ske en påvirkning af arter på udpegningsgrundlaget for Bygholm Ådal, idet der ikke ledes overfladevand til recipienten og der vil ikke ske forringelse af vandløbets økologiske og kemiske tilstand. Læs mere ovenfor.

På baggrund af plangrundlagets karakter, afstand, de eksisterende forhold, dyrs og planter mulighed for at sprede sig, samt de hydrologiske forhold vurderes det således, at realiseringen ikke vil medføre en væsentlig påvirkning af den økologiske integritet eller bevaringsmålsætningerne for Natura 2000-habitatområdet H236, herunder bevaringsstatus for de naturtyper og arter, der findes på udpegningsgrundlaget.

### **Bilag IV-arter**



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

Lokalplanområdet ligger inden for udbredelsesområdet for flere dyrearter på Habitatdirektivets bilag IV, herunder odder, flere flagermusarter, stor vandsalamander, spidssnudet frø, springfrø og grøn mosaikguldsmid, jf. Håndbøger om dyrearter på habitatdirektivets bilag IV, DCE. Kommunen har foretaget en gennemgang af arter.dk og naturbasen og heraf fremgår, at der inden for en afstand af 3 km fra planområdet de seneste 10 år er registreret odder, arter af flagermus, grøn mosaikguldsmid, spidssnudet frø og stor vandsalamander. Der er ikke registreret bilag IV-arter inden for lokalplanområdet.

#### *Odder*

Odder er registreret i en afstand af ca. 0,8 km nord for planområdet ved Robæk, der har hydrologisk forbindelse til Bygholm Å og Bygholm Sø, hvor der er gjort en række fund af odder i perioden 2011-2024. Øst for planområdet ved beskyttede naturarealer omkring Store Hansted Å er der ligeledes flere observationer af odder, hvoraf den nærmeste ligger i en afstand på 1,4 km. Yngle- og levestederne omfatter typisk uforstyrrede søer, vandløb, kanaler, vådområder, fjorde og kyststrækninger med gode skjulemuligheder i form af vegetation. Odderen kan vandre over store afstande - sandsynligvis op til 100 km.

Det vurderes, at planområdet ikke rummer egnede yngle- og rasteområder for odder, da området fremstår som intensivt dyrket landbrugsareal og er forstyrret af støjpåvirkning fra de omkringliggende infrastrukturanlæg. De omkringliggende infrastrukturanlæg og erhvervsområdet syd for området udgør desuden spredningsbarriere for oddere og forhindrer vandringsmulighederne fra de bedre egnede og beskyttede naturarealer øst for planområdet, der fremstår uforstyrret og uden menneskelig aktivitet. Det vurderes, at den eksisterende støjpåvirkning fra motorvejen sydøst for området og fra Silkeborgvej syd for området er så markant, at støjbidraget fra planområdet kun vil opleves som begrænset. Med baggrund heri vurderes at realisering af lokalplanen ikke vil medføre en forringelse af den økologiske funktionalitet for oddere.

#### *Arter af flagermus*

Det kan ikke udelukkes, at lokalplanområdet kan rumme potentielle yngle- og rasteområder for arter af flagermus. Eksisterende læbælte langs områdets afgrænsning mod nordvest samt større træer omkring de ældre bygninger, kan potentielt udgøre yngle- og rasteområder for arter af flagermus. Ydermere kan de ældre bygninger også potentielt anvendes som yngle- og rasteområder for arter af flagermus.

Realisering af lokalplanen forudsætter, at gårdanlægget beliggende Bøgehøjvej 5 nedrives og dele af den omkringliggende beplantning fældes. Der er derfor i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen foretaget flagermusundersøgelser af bygninger og vegetation på ejendommen. Med lokalplanen sikres, at læbæltet mod nordvest bevares og suppleres af ny beplantning. Derfor er der ikke foretaget undersøgelser af, om læbæltet udgør et potentielt yngle- og rasteområde for flagermus.

Flagermusundersøgelserne af ejendommen på Bøgehøjvej 5 omfattede aktiv og passiv lytning i både yngle- og rastetidsperioden. Derudover er bygninger og træer blevet undersøgt for rastende og ynglende flagermus og deres efterladenskaber. Undersøgelserne viste, at der er stor aktivitet fra syd-/skimmelflagermus, dværgflagermus og i særdeleshed brunflagermus, som alle hyppigt benytter planområdet til fouragering. Desuden fungerer hovedhuset som levested for sydflagermus og undersøgelsen indikerer, at også længe mod syd (bygning 3) udgør et potentielt yngle- og rasteområde for dværgflagermus. Desuden er der flere større træer på grunden, heriblandt et bøgetræ med en diameter på 25-35 cm, der har potentielt yngle- og rastehulheder. Der blev ikke registreret andre træer på adressen, som kan være potentielle yngle- og rasteområde for flagermus.

Bilag IV-arter må ikke forsætlig forstyrres med skadelig virkning for arten eller bestanden, jf. naturbeskyttelseslovens § 29, stk.1. Det følger af planhabitatbekendtgørelsens § 7, stk. 2, at et planforslag ikke kan vedtages, hvis gennemførelse af planen kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra a. Jf. vejledningen til planhabitatbekendtgørelsen kan yngle- og rasteområder bestå af flere lokaliteter, der tjener som levested for den samme bestand. Det er en forudsætning, at den økologiske funktionalitet af et yngle- og rasteområde for bilag IV-arter opretholdes på mindst samme niveau som hidtil.

Eftersom sydflagermus, dværgflagermus, brunflagermus og skimmelflagermus alle er vidt udbredte i Danmark og størstedelen har gunstig bevaringsstatus vurderes simple afværgetiltag at være tilstrækkelige til at sikre en bevaring af den økologiske funktionalitet for arten.

Med lokalplanen gives mulighed for, at bygningerne, der udgør yngle- og rasteområde for flagermus, kan nedrives. For at undgå individdrab på flagermus og for at sikre områdets fortsatte økologiske funktionalitet, vil der etableres erstatningslevesteder for flagermus inden for lokalplanområdets delområde IV og i tilknytning til gårdanlægget på Bøgehøjvej 5.

I april 2025, forinden godkendelse af nærværende lokalplanforslag, er der i området opsat 5 flagermuskasser med rocket box design, som vil fungere som midlertidige kunstige opholdssteder. De er placeret i en højde på 3-6 m med åbninger til indflyvning i forskellige retninger. Flagermuskasserne er opsat i den nordvestlige del af lokalplanområdet i tilknytning til gårdanlægget og eksisterende læbælte mod nordvest. Flagermuskasserne må tidligst fjernes efter tre år og når et permanent flagermushus er opsat og afklimatiseret.

Forinden eksisterende bygninger på Bøgehøjvej 5 nedrives, herunder både stuehus og udhusbygning mod sydøst, skal flagermusene udsluses. Udslusning vil ske i overensstemmelse med vejledning fra Naturstyrelsen fra sidst i august til først i september eller alternativt i starten af maj. Forud for udslusning og nedrivning af eksisterende bygninger, skal der eventuelt søges om tilladelse hos Miljøstyrelsen. Da der ved implementering af de foreslåede tiltag sikres opretholdelse af den økologiske funktionalitet for flagermus, forventes der ikke at være behov for fravigelse fra individbeskyttelsen i artsfredningsbekendtgørelsen eller levestedsbeskyttelsen i planhabitatbekendtgørelsen. Nedrivning af bygningerne forventes at ske i juni 2026, når udslusning er foretaget.

Desuden skal der inden for lokalplanområdet opføres et mere permanent flagermushus, som på sigt skal erstatte flagermuskasserne. Flagermushuset skal opføres med placering som angivet på kortbilag 3, inden for lokalplanens delområde IV og i tilknytning til nyt regnvandsbassin og eksisterende gårdanlæg. Flagermushuset skal opføres med en størrelse på maks. 30 m<sup>2</sup> og med en højde på maks. 4 m og med kælder, således at det også vil kunne anvendes til vinterkvarter. Lokalplanen stiller desuden krav om, at flagermushuset skal være etableret inden ibrugtagning af ny bebyggelse inden for lokalplanområdets delområde I, nordøst for vej A-A (stamvejen).

For at øge potentialet af det grønne område inden for delområde IV som levested og fourageringsområde for flagermus stiller lokalplanen krav om, at der omkring bassinet skal etableres en træbeplantning, der kan være med til at afskærme delområdet fra nye anlæg inden for tilgrænsende delområder. Lokalplanen stiller krav om, at beplantningen skal etableres med en bredde på mindst 9 m og skal etableres med træer af hjemmehørende arter, som f.eks. engriftlet hvidtjørn, almindelig røn, vintereg, rødæl, seljepil. For beplantningen mellem regnvandsbassinet og delområde I mod sydøst skal beplantningen, med en andel på ca. 50 %, bestå af stedsegrønne træer, som f.eks. taks eller ene.

For at undgå lysforstyrrelser stiller lokalplanen krav om, at lyskilder ikke må være rettet direkte mod erstatningslevesteder for flagermus og ej heller mod eksisterende træ, som skal bevares.

Lokalplanen stiller vilkår om, at bøgetræet, som er registreret som yngle- og rasteområde for flagermus ved gårdanlægget på Bøgehøjvej 5, ikke må fældes. Træet er angivet på kortbilag 3. Desuden udpeges med lokalplanen 5 større træer i området og der stilles krav om, at mindst 2 ud af disse 5 træer skal bevares. Ved bevarelse af større træer vil en potentiel negativ påvirkning på fourageringsområdet begrænses yderligere. Mod nord og nordøst er der et relativt stort naturområde, der sandsynligvis har større betydning for flagermusene i området.

Med baggrund i ovennævnte afværgetiltag vurderer Horsens Kommune, at lokalplanen ikke medfører beskadigelse eller ødelæggelse af flagermusarter og deres yngle- og rasteområder og at den økologiske funktionalitet for flagermus opretholdes på mindst samme niveau. Hertil skal bemærkes, at en omdannelse af området fra intensiv landbrugsdrift til erhvervsområde med etablering af regnvandsbassin, beplantning og nye bygninger, vil bidrage med flere opholdssteder og fourageringsmuligheder, der vil øge den samlede funktionalitet for flagermus.

#### *Stor vandsalamander og grøn mosaikguldsmed*

Stor vandsalamander er almindeligt forekommende i Horsens Kommune og er registreret i en afstand af ca. 3,5 km syd for planområdet. Grøn mosaikguldsmed er registreret ca. 1,7 km vest for planområdet.

Stor vandsalamander forekommer i randområderne af byerne, hvor der er egnede ynglevandhuller. Arten foretrækker rene søer. Grøn mosaikguldsmed yngler ligeledes i vandhuller, hvor plantearter krebseklo (evt. arter af

vandaks) er til stede. Lokalplanområdet vurderes ikke at rumme egnede raste- eller yngleområder for stor vandsalamander og grøn mosaikguldsmed pga. fraværet af vandhuller.

*Spidssnudet frø og springfrø*

Spidssnudet frø er registreret i en afstand af ca. 1,3 km sydøst for planområdet. Lokalplanområdet vurderes ikke at udgøre et potentielt yngle- og rasteområde for spidssnudet frø og springfrø pga. fravær af vandløb og vandhuller. Etablering af regnvandsbassin inden for planområdet kan forbedre forholdene for spidssnudet frø.

**Samlet vurdering vedr. udpegningsgrundlag og bilag IV-arter**

Horsens Kommune vurderer således samlet:

- at planen kan vedtages uden at skade arter eller naturtyper som indgår i udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områder,
- at planen kan vedtages uden at beskadige eller ødelægge yngle- og rasteområder for bilag IV-arter i området.

Med lokalplanen stilles en række vilkår om afværgetiltag for flagermus. Med baggrund heri vurderes, at realisering af lokalplanen ikke vil medføre beskadigelse eller ødelæggelse af flagermusarter og deres yngle- og rasteområder og den økologiske funktionalitet for flagermus opretholdes på mindst samme niveau.

Emnet biologisk mangfoldighed behandles i miljøvurderingen af planen.

## JORD

### Jordhåndtering

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

### Jordforurening

Der er ikke registreret jordforureninger inden for lokalplanområdet eller i umiddelbar nærhed.

Der skal dog gøres opmærksom på, at der på landejendommene i området, kan være en mindre risiko for, at der findes anlæg (f.eks. olietanke) og/eller er anvendt materialer i og på jorden, som kan medføre ekstraudgifter i forbindelse med byggemodning.

Hvis der under anlægsarbejder træffes forurening, skal arbejdet standses, og kommunen underrettes. Der skal herefter foretages en vurdering af forureningen i forhold til grundvand og arealanvendelse mv. Eventuelt kan en umiddelbar indsats overfor forureningen være påkrævet. Kommunen vurderer, om der skal fastsættes vilkår for det videre arbejde. Der henvises til miljøbeskyttelseslovens § 21 og til jordforureningslovens § 71.



# STØJ OG LUGT

## Støj fra trafik

Lokalplanområdet er beliggende nordvest for Østjyske Motorvej i en afstand på ca. 350 m. Planområdet er belastet af støj fra trafikken på motorvejen og ifølge Miljøstyrelsens støjkortlægning fra 2022 belastes området med trafikstøj på ca. 58-68 dB ( $L_{den}$ ) (1,5 m højde). Der pågår en udvidelse af motorvejen og det forventes, at støjpåvirkningen i området vil blive forøget. I et scenarie for referenceåret 2040, hvor projektet er gennemført og trafikbelastningen er fremskrevet, vil planområdet belastes med støj fra trafikken på mellem 58 til 73 dB ( $L_{den}$ ), jf. udførte beregninger udført i forbindelse med miljøkonsekvensvurderingen af motorvejsprojektet.

Områdets anvendelse til anlæg med ladestandere og tilhørende serviceerhverv betragtes som udgangspunkt ikke som støjfølsom anvendelse. Miljøstyrelsen fastsætter ikke vejledende støjgrænseværdier for trafikstøj for erhvervsformål, dog med undtagelse af liberale erhverv, for hvilke der gælder en støjgrænseværdi på 63 dB.

Lokalplanen giver ikke mulighed for etablering af liberale erhverv i området. Servicefunktioner i området, herunder restaurant og tankanlæg mv., vurderes ikke at være støjfølsom, da områdets anvendelse oftest kun vil give anledning til kortvarig ophold i forbindelse med områdets funktion som rasteplads og anlæg med ladestandere.

## Støj fra virksomheder

Støj fra virksomheder reguleres af miljøbeskyttelsesloven. Støjbelastning fra virksomheder må ikke overstige de vejledende grænseværdier fastsat i Miljøstyrelsens vejledning om "Ekstern støj fra virksomheder", vejledning nr. 5/1984 eller senere udgave.

Lokalplanområdet grænser mod nordvest op til eksisterende åben-lav boligområde Provstlund og mod øst ligger en eksisterende landejendom med bolig på Bøgehøjvej 15. Med lokalplanen gives der mulighed for etablering af trafikanlæg og serviceerhverv i miljøklasse 1-3. Der er i forbindelse med lokalplanen udarbejdet en støjredegørelse, der redegør for støjforholdene i området fra aktiviteter fra både ladestandere, kørsel af biler og lastvogne, tankning, vaskehal, varelevering og udsugning ved restauranter. Støjberegningen viser, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier kan overholdes i både dag-, aften- og natperioden. Dette gælder for både boligområdet mod nordvest, men også for landejendommen mod øst. Redegørelsen konkluderer, at støjbidraget fra lokalplanområdet er ubetydelig i forhold til støjpåvirkningen fra motorvejen og at volds mellem boligområdet Provstlund og planområdet i øvrigt fungerer som støjreducerende værn mod støj, der påføres boligområdet. Der er således ikke behov for implementering af yderligere afværgeforanstaltninger i området. I miljøvurderingen behandles emnet menneskers sundhed, herunder støj fra virksomheder.

## Lugt fra virksomheder

Lugt fra virksomheder reguleres af miljøbeskyttelsesloven. Lugt fra virksomheder må ikke overstige de vejledende grænseværdier fastsat i Miljøstyrelsens vejledning om "Begrænsning af lugtgener fra virksomheder", vejledning nr. 4/1985 eller senere udgave. Ved emission af lugt fastsættes vejledende grænseværdier, der refererer til den pågældende virksomheds samlede maksimalt tilladte bidrag til lugtimmissionen inden for de omkringliggende enkelte områdetyper. Den danske grænseværdi for lugt er en værdi, som kun må overskrides kortvarigt i én procent af timerne i den mest belastede måned på et år. Kortvarigt er per definition som minutmiddelværdi. Grænseværdien fastsættes som hovedregel til 5 LE/m<sup>3</sup> i bolig- og rekreative områder og 10 LE/m<sup>3</sup> i industriområder som 99 percentil.

Der gives mulighed for, at der i området kan indrettes restauranter, hvorfra der kan forekomme lugtgener for omgivelserne. Det forventes, at der i området etableres fastfoodrestauranter, der er nogle af de restauranttyper, som bevirker en meget høj lugtemission.

I miljøvurderingen behandles emnet menneskers sundhed, herunder lugt fra virksomheder. Der er i forbindelse med lokalplanen udført et beregningseksempel, der estimerer lugtpåvirkningen fra fastfoodrestauranterne i området. Eksemplet er baseret på, at der anvendes lugtreducerende foranstaltninger i form af en kombination af UV-C/ozon samt aktivt kulfilter. Med baggrund heri vurderes, at emission fra lugt fra restauranter i området kan overholdes ved det nærliggende boligområde under forudsætning af, at der implementeres afværgeforanstaltninger. Der kan bl.a.

etableres renseteknologier ved udsug, der kan reducere lugtemissioner fra restauranter væsentligt. Desuden vil en placering af afkastet fra udsugningsanlæg have betydning for lugtpåvirkningen.

Med lokalplanen gives mulighed for, at der kan etableres tekniske anlæg på tagfladen, herunder udsugningsanlæg. Lokalplanen fastsætter en maks. bygningshøjde på 7,5 m, men for tekniske anlæg kan bygningshøjden fraviges, hvis det f.eks. er begrundet i produktionstekniske forhold. Desuden stiller lokalplanen krav om, at ny bebyggelse ikke må tages i brug før det ved måling eller beregning er dokumenteret, at Miljøstyrelsens grænseværdier for lugt er overholdt.

## Husdyrbrug

Nærmeste husdyrbrug er beliggende 1,4 km fra planområdet. Lokalplanområdet berøres ikke af de omkringliggende husdyrbrugs konsekvensafstande i forhold til lugt. Desuden udlægges området til virksomhedstyper og anlæg, der ikke er sårbare overfor lugt eller anden luftforurening fra husdyrbrug.

Med baggrund i afstande til nærmeste landbrug samt landbrugenes allerede begrænsede udvidelsesmuligheder pga. nærhed til byzone, vurderes det, at planlægning for erhvervsområdet ikke påvirker de nærmeste husdyrbrugs fremtidige udvidelsesmuligheder.

# PRODUKTIONS- OG RISIKOVIRKSOMHEDER

## Produktionsvirksomheder

Lokalplaner skal tage højde for produktionsvirksomheder, når der planlægges, jf. planlovens § 16 stk. 9, 10 og 11. Det skyldes, at opførelsen af eksempelvis boliger kan medføre skærpede miljøvilkår for virksomhederne. Det kan betyde usikkerheder og begrænsninger for virksomheders drift- og udviklingsmuligheder. I kommuneplanen er der udpeget områder til produktionsvirksomheder og omkring områderne udlagt et konsekvensområde på 500 m, hvor inden for der ikke må planlægges for forureningsfølsom anvendelse (kontor, boliger o. lign.). Konsekvenszonen skal sikre, at virksomhederne i områder udpeget til produktionserhverv kan opretholde deres tilladelser og aktiviteter efter bl.a. miljølovgivningen.

Lokalplanområdet ligger ikke inden for konsekvensområder for produktionsvirksomheder. Desuden giver lokalplanen ikke mulighed for forureningsfølsom anvendelse. Det vurderes derfor, at lokalplanområdet ikke åbner mulighed for anvendelser, der vil skærpe vilkårene for eksisterende produktionsvirksomheder.

## 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.

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

Lokalplanområdet ligger ikke i nærheden af risikovirksomheder.

## TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

### Skovbyggelinje

Størstedelen af lokalplanområdet berøres af skovbyggelinje, jf. naturbeskyttelseslovens § 17, der afkastes af Provstlund Skov mod nord. Formålet med skovbyggelinjen er at sikre skovens værdi som landskabselement samt at opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for planter og dyr. Lokalplanområdet ligger i en afstand til skovbrynet på ca. 80 m og er desuden adskilt fra skoven af en eksisterende boligejendom. Skoven ligger højere i terrænet end planområdet. Indenfor området vil der primært opføres anlæg til ladestandere og kun i begrænset omfang bygninger med en maks. bygningshøjde på 7,5 m. Med baggrund heri vurderes, at realisering af lokalplanen ikke vil ændre væsentligt på indblik til skoven og skovens landskabsværdi kan opretholdes. Desuden vurderes, at planen ikke vil påvirke skovens værdi som levested for planter og dyr.

Ved lokalplanlægning skal Styrelsen for Grøn arealomlægning og Vandmiljø forespørges, om de kan give en sindet-skrivelse på, at ville reducere skovbyggelinjen i hele lokalplanområdet. Alternativ skal der opnås dispensation fra naturbeskyttelsesloven § 17, i hver enkel byggesag, for bebyggelse i første række ud mod skoven.

### Landbrugspligt

Der er landbrugspligt på arealet og det dyrkes landbrugsmæssigt. Lokalplanens gennemførelse forudsætter at landbrugspligten ophæves på den/de nævnte ejendomme, jf. Lov om landbrugsejendomme. Landbrugspligten ophæves på erklæring fra landinspektøren ved udstykning efter lokalplanens vedtagelse.

Arealet anvendes ikke til dyrehold, og er ikke udpeget i kommuneplanen som særligt værdifuldt landbrugsområde.

### Trafikregulering

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

### Museumsloven

Museum Horsens har udført en arkæologisk forundersøgelse af arealet for lokalplan nr. 409. Selvom området ligger i et kulturlandskab med mange gravhøje og især fund fra stenalderen, blev der ikke fundet spor efter oldtidens mennesker på dette areal. Hele det forundersøgte område er derfor frigivet til videre anlægsarbejde. Museumsloven er stadig gældende. 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.

### Servitutter

Der er udarbejdet en servitutredegoelse. Nedenfor er listet de servitutter, der ved udarbejdelse af lokalplanen er registreret og som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet. Horsens Kommune gør opmærksom på, at man ikke påtager sig ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten. Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst.

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

Der aflyses ingen servitutter med lokalplanen.

**Matr. nr. 10d Lund By, Tamdrup**

Tinglyst: 05.10.1923

Titel: Dok om færdselsret mv



Indhold: Dokumentet vedrører færdselsret for matr. nr. 12h Lund By, Tamdrup over daværende matr. nr. 12b, der sidenhen er inddraget under bl.a. matr. nr. 10d og 66.

Lokalplanen forhindrer ikke opretholdelse af færdselsretten og servitutten vil respekteres.

**Matr. nr. 10d og 11l, begge Lund By, Tamdrup**

Tinglyst: 08.12.1971

Titel: Dok om forsynings- og afløbsledninger mv

Indhold: Dokumentet vedrører kabler, der krydser lokalplanområdet. Der skal være ret til at anbringe flere ledninger i traceet og til enhver tid være adgang til kablerne. Anlægsarbejder skal anmeldes til ledningsejer mindst 8 dage forinden.

Servitutten skal respekteres eller ledning omlægges.

**Matr. nr. 10d Lund By, Tamdrup**

Tinglyst: 13.12.1972

Titel: Dok om vej mv

Indhold: Dokumentet vedrører færdselsret for matr. nr. 12b Lund By, Tamdrup. Færdselsretten vedrører den del af Bøgehøjvej, der grænser op til lokalplanområdet.

Lokalplanen forhindrer ikke opretholdelse af færdselsretten og servitutten vil respekteres.

**Matr. nr. 10d Lund By, Tamdrup**

Tinglyst: 08.11.1978

Titel: Dok om telefonkabler/anlæg mv

Indhold: Dokumentet vedrører kabler, der krydser lokalplanområdet. Der skal være ret til at anbringe flere ledninger i traceet og til enhver tid være adgang til kablerne. Anlægsarbejder skal anmeldes til ledningsejer mindst 8 dage forinden.

Servitutten skal respekteres eller ledning omlægges.

**Matr. nr. 10d og 11l, begge Lund By, Tamdrup**

Tinglyst: 07.01.1987

Titel: Dok om forsynings- og afløbsledninger mv

Indhold: Dokumentet vedrører jordkabler og transformerstation. Kablet krydser lokalplanområdet og ligger langs den nordøstlige afgrænsning af lokalplanområdet. Anlægsarbejder skal anmeldes til ledningsejer mindst 8 dage forinden, ejer skal respektere begrænsning i brugen af arealet omkring anlægget og der skal være adgang til kablerne.

Servitutten skal respekteres eller ledning omlægges.

**Matr. nr. 10d Lund By, Tamdrup**

Tinglyst: 14.08.1989

Titel: Dok om forsynings- og afløbsledninger mv, Prioriteret forud for pantegæld.

Indhold: Dokumentet vedrører kloakledning med tilhørende brønde. Ledningen, der ligger parallelt med Silkeborgvej, vedrører lokalplanområdet. Indenfor et servitútbælte på samlet 6 m omkring ledningen må der ikke uden forud indhentet tilladelse hos ledningsejer bygges, plantes træer eller buske med dybtgående rødder, anbringes langsgående hegn, eller i øvrigt iværksættes noget, der kan være til hindre for ledningsanlæggets beståen eller adgang til dette.

Servitutten skal respekteres eller ledning omlægges.

**Matr. nr. 10d og 11l, begge Lund By, Tamdrup**

Tinglyst: 14.02.1991

Titel: Dok om telefonkabler/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering

Indhold: Dokumentet vedrører kabler, der krydser lokalplanområdet. Der skal være ret til at anbringe flere ledninger i traceet og til enhver tid være adgang til kablerne. Anlægsarbejder skal anmeldes til ledningsejer mindst 8 dage forinden.

Servitutten skal respekteres eller ledning omlægges.

**Matr. nr. 10d Lund By, Tamdrup**

Tinglyst: 06.12.1995

Titel: Dok om byggelinjer mv

Indhold: Dokumentet vedrører byggelinjer langs motorvejen, rampeanlæg, Silkeborgvej og Bøgehøjvej, der er tinglyst i forbindelse med anlæg af motorvejen Vejle nord - Horsens nord. Alene byggelinjer langs Silkeborgvej på 25 m målt fra vejmidte og byggelinje langs Bøgehøjvej på 15 m målt fra vejmidte vedrører lokalplanområdet. Til byggelinjer skal tillægges højdepassagetillæg på 2 x højdeforskellen plus 1 m.

Byggelinjer respekteres og lokalplanen er ikke i strid med servitutten.

**Matr. nr. 10d Lund By, Tamdrup**

Tinglyst: 06.12.1995

Titel: Dok om adgangsbegrænsning mv

Indhold: Dokumentet vedrører adgangsbegrænsning langs bl.a. Silkeborgvej.

Med lokalplanen bestemmes, at vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Bøgehøjvej. Lokalplanen er ikke i strid med servitutten.

**Matr. nr. 10d Lund By, Tamdrup**

Tinglyst: 10.09.1998

Titel: Dok om færdselsret for 6h, 11l Lund.

Indhold: Færdselsret for matr. nr. 6h og 11l til den private fællesvej Bøgehøjvej fsva. strækningen over matr. nr. 10d og del af matr. nr. 6a til nordvest for matr. nr. 11l.

Lokalplanen forhindrer ikke opretholdelse af færdselsretten for matriklerne og servitutten vil respekteres.

**Matr. nr. 10d Lund By, Tamdrup**

Tinglyst: 29.11.2002

Titel: Påtegning på dok om byggelinie 6/12-1995

Indhold: Dokumentet vedrører påtegning på byggelinjebestemmelserne tinglyst 06.12.1995. Påtegningen er tinglyst i forbindelse med etablering af rundkørsel på Silkeborgvej ved Vrøndingvej/Bøgehøjvej, og pålægger parallelbyggelinje på 10 m, der udmåles fra midten af cykelstien om rundkørslen. Fsva. strækningen langs rundkørslen, erstatter den nye 10 m parallelbyggelinje de oprindelige byggelinjebestemmelser.

Byggelinjer respekteres og lokalplanen er ikke i strid med servitutten.

## UDBYGNINGSAFTALER

Efter § 16, stk. 8, skal redegørelsen til lokalplanforslag, der har tilknytning til indgåelsen af en udbygningsaftale (§ 21 b og 21 c), indeholde oplysninger om, hvordan lokalplanforslagets indhold og udformning af bestemmelser har sammenhæng med udbygningsaftalen.

Der er tilbudt en udbygningsaftale for nyt 4-benet signalkryds på Silkeborgvej ved Bøgehøjvej i Lund.

For at sikre, at den fremtidige mertrafik til og fra lokalplanområdet ved Bøgehøjvej kan afvikles tilfredsstillende i krydset på Silkeborgvej, er det aftalt mellem parterne, at den nuværende rundkørsel i krydset ved Bøgehøjvej ombygges til et nyt 4-benet signalkryds, og at projektudvikler bidrager økonomisk til ombygningen.

# MILJØVURDERING

## Miljørapport

Planforslaget er omfattet af lov om miljøvurdering. Teknik og Miljø har vurderet, at planforslaget må antages at kunne påvirke miljøet væsentligt. Der er derfor foretaget en miljøvurdering, der foreligger i form af en miljørapport. Miljørapporten er offentliggjort sammen med planforslaget

Find Miljørapporten her:

[Miljøvurdering af Lokalplan 409 inkl. bilag](#)



## HØRING

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

Se klagevejledning [her](#).

### Vil du indsende en bemærkning?

Hvis du har kommentarer til forslaget til lokalplan, kommuneplantillæg eller miljørapporten, skal Plan & By senest have modtaget disse den **17.11.2025**.

Du kan sende dine bemærkninger på [www.horsens.dk/politik/hoeringer/hoeringer](http://www.horsens.dk/politik/hoeringer/hoeringer) eller via nedenstående link "indsend bemærkninger her", hvor du også kan vedhæfte billeder, kort eller andre filer i jpg el. pdf format. Du skal logge ind med Nem-ID og du vil modtage en kvittering, når vi har modtaget dine kommentarer.

### Indsend bemærkninger her.

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

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

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

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

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

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

### Behandling af personoplysninger

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

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

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

## KLAGEVEJLEDNING

### Ved offentliggørelse af planforslag med miljøvurdering

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM) er myndigheden forpligtet til at gennemføre en miljøvurdering, hvis det ikke kan afvises at planforslaget kan få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Horsens Kommune har vurderet, at forslag til lokalplan har en karakter, der vil kunne få væsentlig indvirkning på miljøet og er omfattet af krav om miljøvurdering i henhold til miljøvurderingslovens afsnit II, § 8 stk. 1, nr. 3. Der skal derfor udarbejdes en miljørapport.

Horsens Kommune har foretaget en afgrænsning af rapportens omfang og detaljeringsgrad iht. § 11. Den konkrete afgrænsning er dels sket i en intern proces i kommunen, dels gennem høring af berørte myndigheder og orientering af offentligheden i henhold til § 32.

Miljørapporten er udarbejdet som et selvstændigt dokument, der er fremlagt i offentlig høring sammen med planforslaget.

#### Klagevejledning vedrørende planforslag

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

## VEDTAGELSE

Lokalplanen er godkendt i Horsens Byråd som forslag den 16.09.2025

Forslaget er offentlig bekendtgjort 22.09.2025

Lokalplanen er endelig godkendt i Horsens Byråd den xx.xx.xxxx

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort xx.xx.xxxx

## MINDRETALSUDTALELSER

Hvis der er mindretalsudtalelser, skal disse offentliggøres sammen med lokalplanforslaget og med en kort begrundelse, som udarbejdes af mindretallet (§ 24, stk. 2). En sådan mindretalsudtalelse kan vedlægges forslaget; men kommunalbestyrelsen kan også vælge at sætte den ind i redegørelsen eller som et bilag til forslaget.

Se NKO 132/1997 om flertals forkortelse af mindretalsudtalelse

## 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.