



Lokalplan 408

Lokalplan 408 - Boliger,
Præstemarken, Østbirk

Vedtaget

Horsens Kommune

BAGGRUND & FORMÅL

Lokalplanens formål

Lokalplanen giver mulighed for at opføre boligbebyggelse i form af åben-lav boligbyggeri, med et tilhørende kombineret grønt, rekreativt område og vandbassin. Der forventes at kunne bygges 16 nye boliger i området. Som del af aftalen om lokalplanens muliggørelse, vil der blive etableret fortove og asfalteret vej af den del af Præstevangen, der fører fra bykernen til vejindgang til lokalplanområdet. Byggeriet vurderes at være i overensstemmelse med kommuneplan 2021-2033.

Derudover har lokalplanen til formål at sikre, at bebyggelsen tilpasser sig det eksisterende landskab, og kommer til at udgøre en god afrunding af det nordlige Østbirk.

Hvad er en lokalplan?

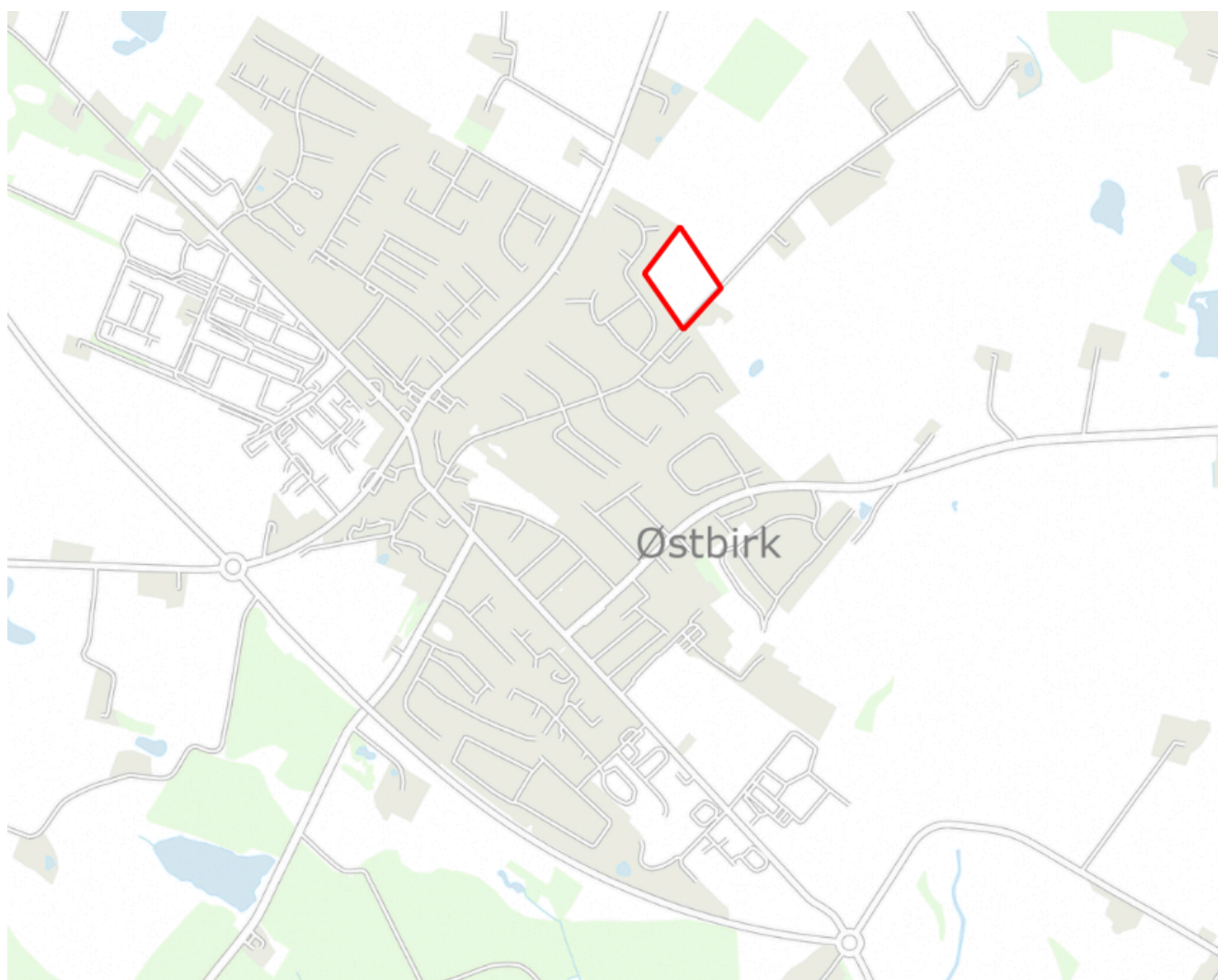
Lokalplanen er det led i planlægningen, der udtrykker de konkrete rammer for realisering af de mål, der er indeholdt i kommunens overordnede planlægning - Kommuneplanen.

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

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

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

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



Lokalplanområdets placering i Østbirk.

WEBTILGÆNGELIGHED

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

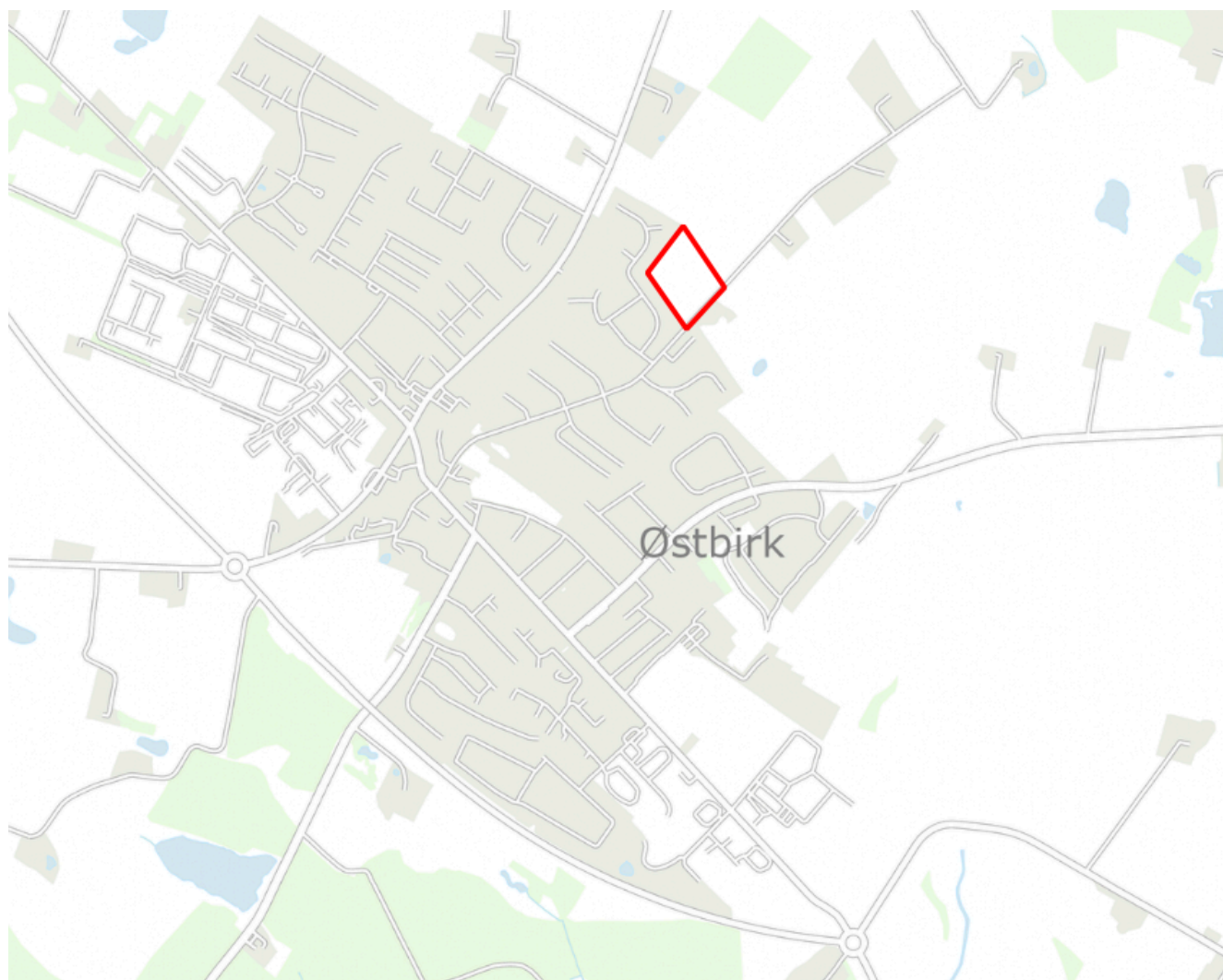
BELIGGENHED & EKSISTERENDE FORHOLD

Planområdet ligger i den nordlige del af Østbirk. Området ligger i direkte forbindelse med det åbne landskab mod nord og Østbirk mod syd. Planområdet omfatter en del af matr. nr. 1hk Østbirk By, Østbirk, og udgør et areal på cirka 2 hektar.

Lokalplanområdet er placeret på et lokalt højdepunkt og skråner mod nord og syd. Terrænet er svagt kuperet og er i dag anvendt som landbrugsjord. Området ligger højt i forhold til bykernen i Østbirk med udsigt i flere retninger.

Området afgrænses mod øst af vejen Præstemarken, der forbinder området med Østbirk. Mod nord ligger landbrugsjorder. Planområdet ligger i forbindelse med eksisterende åben-lav boligbebyggelse mod syd og vest.

Planområdet er kendetegnet ved sin placering i det bevaringsværdige kulturmiljø Østbirk Præstegårdssjorde og i bykanten. Lokalplanens bestemmelser skal derfor være skånsomme overfor kulturmiljøet og det omkringliggende landskab, og sikre en god afrunding af byen mod landskabet.



Lokalplanområdets placering i Østbirk.



Lokalplanområdet og det omkringliggende bymiljø.

LOKALPLANENS INDHOLD

Fremtidige forhold

Lokalplanen giver mulighed for at udvikle et nyt boligområde med 16 boliger, placeret omkring en nybygget boligvej. Området vil blive vejbetjent fra Præstemarken, der vil blive udbygget frem til boligvejen, så området får trafiksikker adgang til bykernen. Lokalplanområdet vil blive overført fra landzone til byzone i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen.

Bebyggelsen

Indenfor lokalplanens delområde 1 (se kortbilag 1b) skal der opføres åben-lav boligbebyggelse i 1-2 etager, med en maksimal højde på 8,5 meter. Byggeriet skal opføres i dæmpede farver, uden brug af signalfarver og blanke facade- og tagmaterialer. Der kan laves garage, carporte, skure og udhuse i forbindelse med hver bolig samt private udendørs opholdsarealer.

Private haver skal afgrænses af hække og de fælles friarealer skal anlægges med græs, træer og buske.

Regnvandshåndtering

Hverdagsregn, der falder i området, håndteres i to regnvandsbassiner eller anden form for anlæg til rensning og forsinkelse af regnvand.

Det ene regnvandsbassin bliver placeret nord for lokalplanområdet, jf. situationsplanen på denne side.

Ekstremregn håndteres på terræn.

Grønne områder

I den sydlige del af området skal etableres et regnvandsbassin eller anden form for anlæg til rensning og forsinkelse af regnvand med tilhørende rekreativt grønt område. Det rekreative aspekt fungerer som en forskønnelse og værdiforøgelse af de regnvandsbassiner, der skal oprettes i området. Området kan benyttes som opholdssted og rekreativt område af beboerne. Området skal beplantes med arter hjemmehørende i den østjyske natur.



Situationsplan.

BESTEMMELSER

Hjemmel

I henhold til lovekennetgørelse nr. 572 af 29. maj 2024 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 åben-lav helårsboligbebyggelse.
- 1.2 at fastlægge bebyggelsens placering, højde, omfang, materialer og farve.
- 1.3 at fastlægge en struktur for udlægningen af grunde i området.
- 1.4 at fastlægge vejforløbet i området.
- 1.5 at sikre at der bliver etableret en udbygningsaftale der asfalterer og etablerer fortov mellem området og bykernen.

Redegørelse

Lokalplanen giver mulighed for at bygge et nyt boligområde til åben-lav helårsboligbebyggelse, med tilhørende boligvej.

§2 - Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanens område omfatter en del af matr. nr. 1hk, Østbirk by, Østbirk og alle parceller der efter lokalplanens vedtagelse udstykkes inden for lokalplanområdet. Lokalplanområdet er vist på kortbilag 1, Lokalplanafrænsning.
- 2.2 Lokalplanen opdeles i to delområder benævnt delområde 1 og delområde 2, som vist på kortbilag 1a, Lokalplandelområder.
- 2.3 Området ligger i landzone, og overføres til byzone ved Byrådets offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan.

Redegørelse

Lokalplanområdet kommer til at fungere som huludfyldning i den eksisterende byrand, og som afslutning på et nærtliggende boligområde.

§3 - Anvendelse

3.1 Delområde 1 skal anvendes til åben-lav helårsboligbebyggelse.

3.2 Delområde 2 skal anvendes som et kombineret område til regnvandsbassiner, eller andet anlæg til rensning og forsinkelse af regnvand, og til grønt rekreativt område. Delområde 2 må også anvendes til lette konstruktioner uden fundamenter til rekreative formål, som f.eks. legeredskaber eller bænke.

3.3 Inden for lokalområdet kan der opføres veje og stier, transformerstation og andre tekniske anlæg til områdets forsyning.

Redegørelse

Området omkring regnvandsbassinet er tænkt som en rekreativ udvidelse af et almindeligt anlæg til håndtering af hverdagsregn. Området kan virke som et lille grønt åndehul i byen.

§4 - Udstykning

4.1 Udstykningen skal følge strukturen på kortbilag 3, Fremtidige forhold.

4.2 Området må ikke udstykkes yderligere.

Redegørelse

§5 - Vej og sti

5.1 Områdets veje skal etableres efter principperne på kortbilag 4, Illustrationsplan.

5.2 Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Præstemarken.

5.3 Der må ikke være direkte vejadgang til Præstemarken fra de tilgrænsende grunde. De enkelte grunde må kun have direkte vejadgang til områdets interne boligveje.

5.4 Ved vej- og stitilslutninger skal der sikres de nødvendige oversigtsarealer jf. gældende vejregler.

5.5 I alle blinde vejender skal der etableres vendemuligheder for en 12 meter lastbil. Stianlæg der udmunder i vendepladser skal udformes, så der tages højde for sikkerheden for cyklister og fodgængere.

5.6 Boligveje skal udføres med fast belægning.

5.7 Der skal etableres servicevej til sikring af serviceadgang til bassiner eller tilsvarende anlæg.

Redegørelse

Vejarealerne skal medvirke til at håndtere store regnmængder, så vandet løber kontrolleret i området, og så vandet ikke forvolder skader på bygninger, veje og tekniske anlæg, jf. §10.

Der er aftalt udbygningsaftale med lodsejeren, så Præstemarken bliver asfalteret og får etableret fortovej i forbindelse med det eksisterende vej- og fortovejssnet mod syd.

§6 - Parkeringsforhold

6.1 Der skal anlægges minimum 2 p-pladser per bolig.

Redegørelse

Kravene har udgangspunkt i Horsens Kommunes vejledende parkeringsnorm.

§7 - Ledningsanlæg & belysning

7.1 Området skal tilsluttes den kollektive vandforsyning.

7.2 Lokalplanområdet er ikke omfattet af Horsens Kommunes gældende Spildevandsplan 2012 – 2015, og skal optages i spildevandsplanen ved tillæg hertil.

7.3 Jordvarmeanlæg og andre tekniske installationer nedgravet i jorden må ikke indeholde væsker, der ved udsivning kan skade grundvandet.

7.4 Der skal etableres vejbelysning iht. vejreglerne.

7.5 Belysningen skal være nedadrettet. Der må ikke etableres effektbelysning og grundbelysning.

Redegørelse

Der skal etableres nedadrettet belysning for at bekæmpe lysforurening.

§8 - Bebyggelsens omfang og placering

8.1 Bebyggelsen må opføres i maksimum 2 etager. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 8,5 meter over niveauplan/terræn.

8.2 Disponeringen af ny bebyggelse og anlæg skal være i principiel overensstemmelse med rids på kortbilag 4, Illustrationsplanen.

8.3 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 %

8.4 Åben-lav boligbebyggelse skal placeres minimum 3 meter fra naboskel. Carporte, skure o.l. skal placeres minimum 3 meter fra skel.

Terrænregulering

8.5 På skrånende terræn skal bygninger udformes og placeres, så grundens niveauspring optages i bebyggelsen. Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 0,50 meter i forhold til eksisterende terræn. Bassin i delområde 2 er undtaget for denne bestemmelse.

8.6 Der må ikke ske terrænreguleringer nærmere skel end 1 m fra skel, undtaget vejskel.

8.7 Terrænreguleringer skal fremstå naturlige med beplantning (græs/blomster/øvrige beplantning), og ikke ved brug af støtte- eller terrænmure.

8.8 På parceller gælder det, at grundejer skal placere bebyggelse, belægnings og udføre terrænregulering så diffus strømning på terræn optimeres i forhold til at aflede vandet med fald væk fra bygninger og i retning af boligvejen. Jf. kortbilag 6, vandhåndteringsplan.

8.9 Der gælder en maksimal befæstelsesgrad på 0,35. Regnvand skal forsinkes internt på matriklen, hvis det befæstede areal overstiger mere end 35 % af matriklens samlede areal.

Redegørelse

Bebyggelsen holdes som åben-lav efter udviklers ønske og af hensyn til det omkringliggende kulturmiljø og landskab.

Placering og terrænregulering

For at sikre, at landskabet bearbejdes nænsomt, skal alle tiltag både i det bebyggede og ubebyggede miljø bidrage til at sikre bedst mulig indpasning i landskabet. Med afsæt i stedets karakteristika og Horsens Kommunes arkitekturpolitik, er det væsentligt at der bliver bygget med afsæt i stedets kvaliteter, og at de stedbundne naturkvaliteter synliggøres og forbindes.

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

Dispensationsmulighed: Der kan ved den enkelte byggesagsbehandling være behov for at tildele dispensation fra kravet om terrænregulering, § 8.5. Ved ansøgning om dispensation, skal der redegøres for, hvorfor terrænreguleringen er nødvendig.

Der henvises til Horsens Kommunes vejledning 'Terrænregulering og jordhåndtering i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde'.

Ved befæstelsesgrad forstås den andel af et areal der er dækket af tætte overflader, f.eks. bygninger, skure, overdækkede terrasse, fliser eller anden belægning som afleder regnvand væk fra grunden. Når befæstelsesgraden er sat til 0,35 betyder det, at forsyningens kloakledninger er i stand til at føre op til 35% af den nedbør der falder på en grund væk. Hvis en grundejer befæster sin grund over 35% skal denne grundejer selv bekoste mekanismer, der kan forsinke vandet før det når kloaknettet, for at undgå oversvømmelser

§9 - Bebyggelsens udseende

9.1 Tag- og facadematerialer må ikke være reflekterende eller blændende. Vinduer og drivhuse er undtaget.

9.2 Tage skal være sorte, brune eller grå.

9.3 Bebyggelsens facader, skure o.l. skal være i afdæmpede jordfarver.

9.4 Tage skal udføres som sadeltage, flade tage eller tage med ensidig taghældning. Se eksempler på kortbilag 5a, Tagformer. Tage skal udføres som begrønnede tage (sedumtage eller lignende) eller et tagmateriale som skifer, pap, beton eller tegl.

9.5 Ved forskudte husmure skal principperne skitseret på kortbilag 5b, forskydninger, følges.

9.6 Bebyggelsens facader skal opføres i tegl, træ eller pudset murværk og/ eller i en kombination af de nævnte materialer.

9.7 Der må ikke etableres tage, tagrender og nedløbsrør af zink, kobber eller andre metaller eller andre materialer der kan udlede tungmetaller og andre skadelige stoffer til regnvandet.

9.8 Der må kun opsættes solceller på sorte tage.

9.9 Solceller på tage og facader skal være antirefleksbehandlede, og rammer og solceller skal have samme farve/sorte. På tage skal de opsættes i en firkant med samme hældning som taget, på facader i hele firkanter/i en hel firkant.

9.10 Der må ikke opstilles eller nedgraves olietanke eller lign. til fyringsolie o.lign.

Redegørelse

Bebyggelsen i området skal indrettes, så det medvirker til at skabe en velafrundet grænse mellem by og land i det nordlige Østbirk.

Ifølge landskabsanalysen og kommuneplantillæg nr. 11 bør nyt byggeri i byranden opføres i farver inden for jordskalaen, så det på afstand ikke markerer sig i landskabet.

Kraftigt reflekterende materialer som f.eks. blankglaserede teglsten er ikke tilladt. Dette gøres for at undgå reflekteret solskin og medfølgende blændingsgener og opvarmning.

§10 - Ubebyggede arealer

10.1 De fælles friarealer skal udlægges i en engblanding, som kun må slå en gang årligt for at fremme biodiversiteten i området.

10.2 Beplantning skal placeres så den færdigopvoksede beplantning ikke rager ud over vejanlæg. Hæk skal plantes mindst 30 cm fra skel mod vej og fællesområder, og vedligeholdes på begge sider af pågældende grundejer.

10.3 Beplantning skal være hjemmehørende arter fra den Østjyske Region. Se redegørelsesteksten for tilladte arter.

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

Anlæg til regnvandshåndtering

10.5 Delområde 2 skal indeholde et grønt, rekreativt område med beplantning, hvor der må opstilles fritstående legeredskaber, bænke o.l.

10.6 Delområde 2 skal indeholde et bassin eller andet anlæg til rensning og forsinkelse af regnvand.

10.7 Veje, kørearealer, parkeringspladser og lignende skal være befæstet med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb, så al vejvandet afledes kontrolleret til regnvandsbassinerne.

10.8 Regnvandsbassinet skal have et vådvolumen på min. 250 m³/red.ha. og en permanent vanddybde på 1-1,5 meter.

10.9 Regnvandsbassinet skal anlægges med et skråningsanlæg på 1:5 eller fladere.

10.10 Der skal sikres service- og adgangsvej til bassinerne.

Redegørelse

Hegn skal holdes som bøgehegn for at skabe et ensartet præg, og for at skabe en ensartet afslutning mod det åbne land.

Ny beplantning skal være naturligt hjemmehørende i Østjylland, som skal bidrage til at sikre levesteder og fødekilder for dyrelivet.

Indenfor planområdet er følgende hjemmehørende arter (træer og buske) tilladt: Skovfyr, Ene, Taks, Storbladet Elm, Bøg, Stilkeg, Vinter-eg, Vorte-birk, Dun-birk, Rød-el, Hassel, Avnbøg, Storbladet lind, Småbladet lind, Seljepil, Femhannet Pil, Grå Pil, Bævreasp, Hunde-rose, Blågrøn rose, Æble-rose (gammel dansk kulturplante), Alm. Røn, Seljerøn, Skov-åbld (= Skov-æble), Pære (gammel dansk kulturplante), Hvidtjørn (3 hjemmehørende arter), Slåen, Kræge (gammel dansk kulturplante), Mirabel (gammel dansk kulturplante), Fugle-kirsebær, Almindelig Hæg (Majtræ), Havtorn, Rød kornel, Benved, Kristtorn, Vrietorn, Tørst, Spids-løn, Navr, Vedbend, Ask, Alm. Hyld, Kvalkvæd, Vedvindel (Vild kaprifolie) og Dunet Gedeblad og Mistelten.

På fælles friarealer kan der med fordel såes vild engfrø, som ydermere vil styrke biodiversiteten. I øvrigt henvises til kommunens Biodiversitetsstrategi, for løsninger der skal fremme biodiversiteten på lokalplanområdets frie fællesarealer, såvel som individuelle havearealer.

§11 - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før det følgende er opfyldt:

11.1 Der skal sikres kontrolleret afledning af regnvand, som beskrevet i § 10.5-10.12.

11.2 Der er etableret grønt rekreativt område, fælles friarealer og veje som nævnt i §§ 5.1-5.6 og 10.1-10.3.

11.3 Betingelserne i udbygningsplanen om udbygningen af Præstemarken er blevet udført.

Redegørelse

§12 - Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

Redegørelse

§13 - Servitutter

13.1 Der aflyses ingen servitutter i forbindelse med lokalplanens vedtagelse.

Redegørelse

§14 - Lokalplanens retsvirkninger

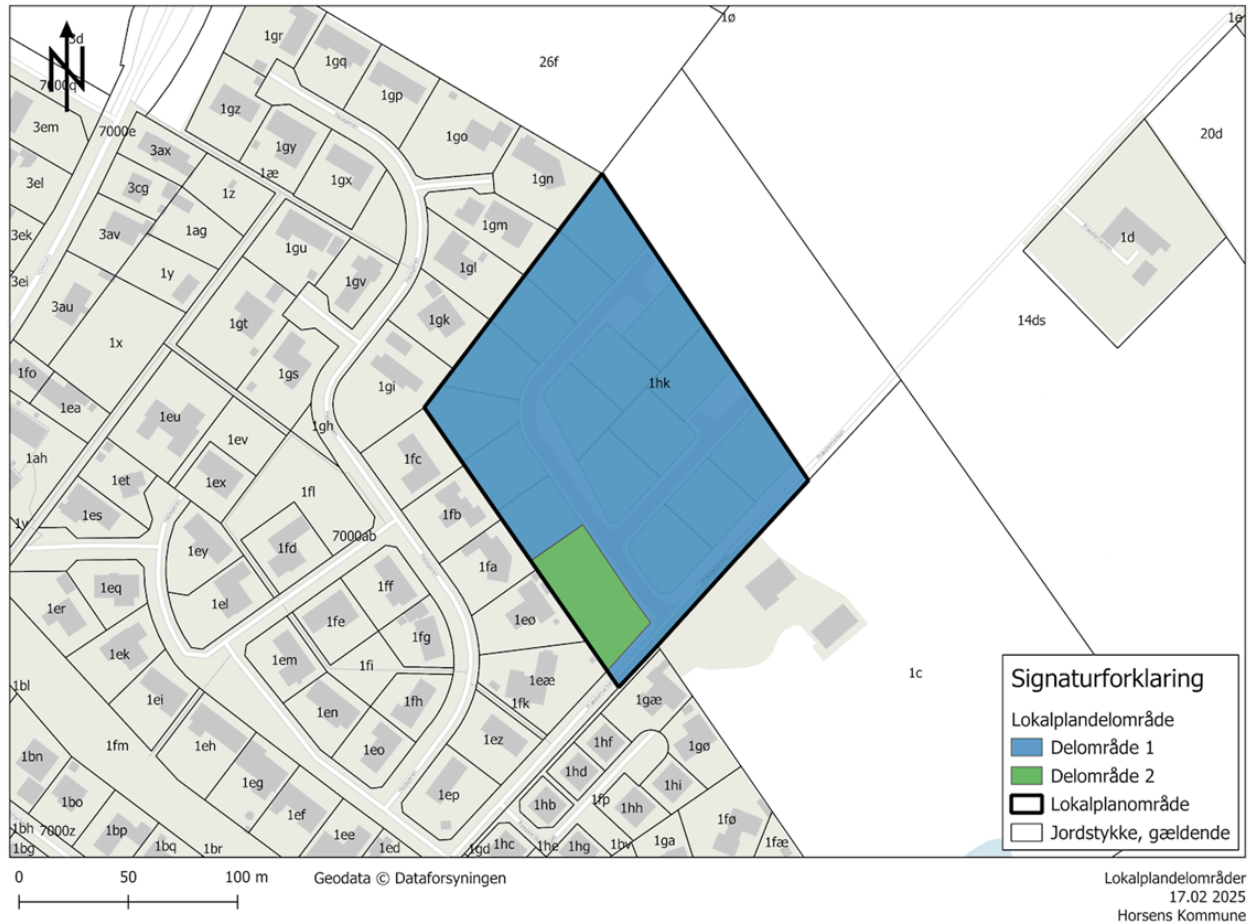
14.1 Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

14.2 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.

14.3 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.

LOKALPLANDELOMRÅDER

Kortbilag 1a, Lokalplandelområder



EKSISTERENDE FORHOLD

Kortbilag 2, Eksisterende forhold



FREMTIDIGE FORHOLD

Kortbilag 3, Fremtidige forhold



ILLUSTRATIONSPLAN

Kortbilag 4, Illustrationsplan

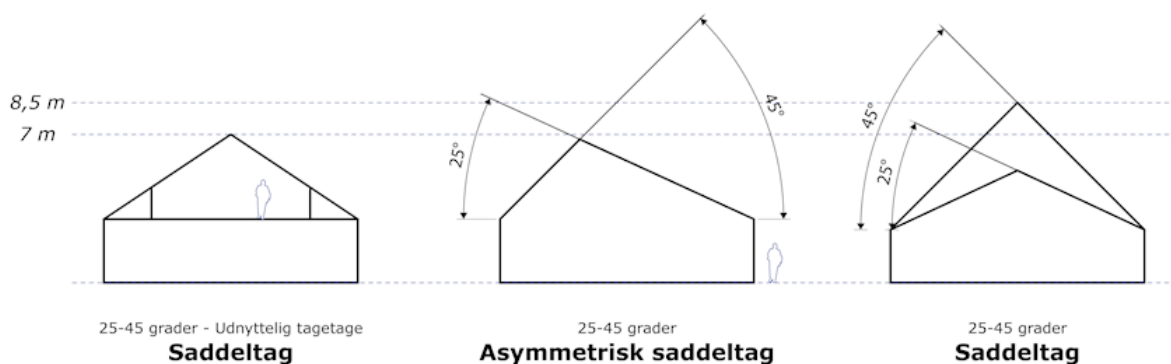
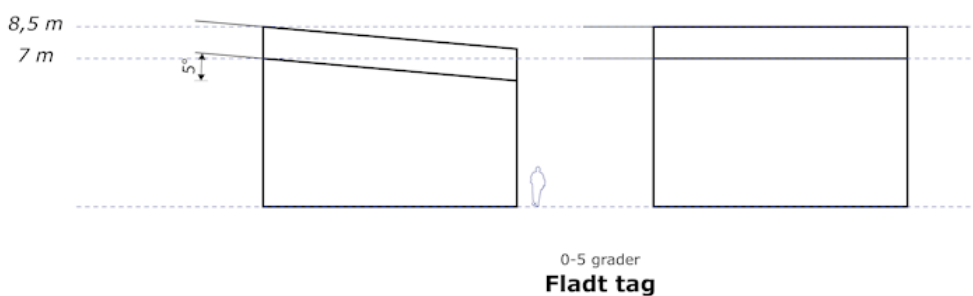
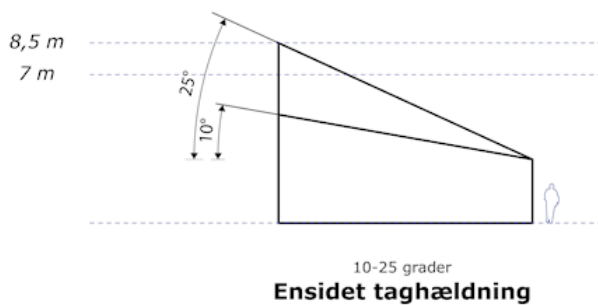


MATERIALER OG FACADER

Kortbilag 5a-c, Bebyggelsens udseende og placering



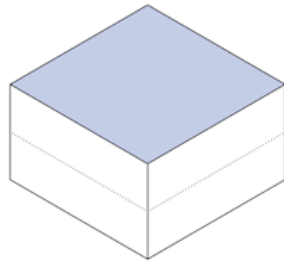
Maksimalt tilladte
Bygningshøjde og taghældning



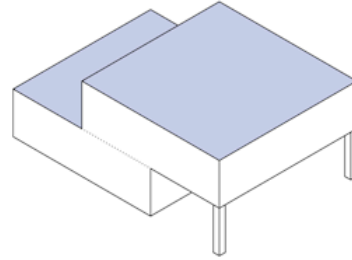
Kortbilag 5a - Tagformer.



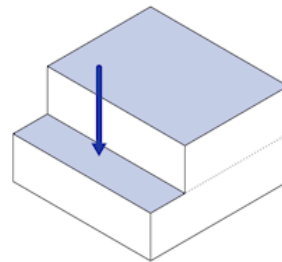
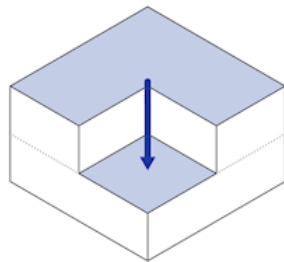
Forskydning
**ingen el.
udover stueplan**



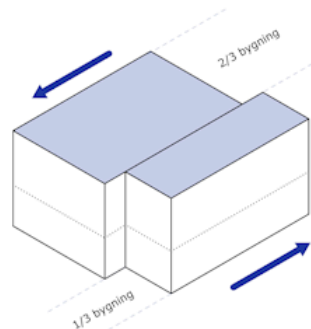
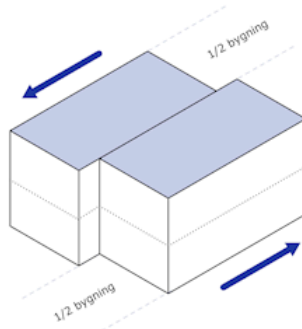
Åben-lav v. fladt tag i to etager
Facadeforskydning



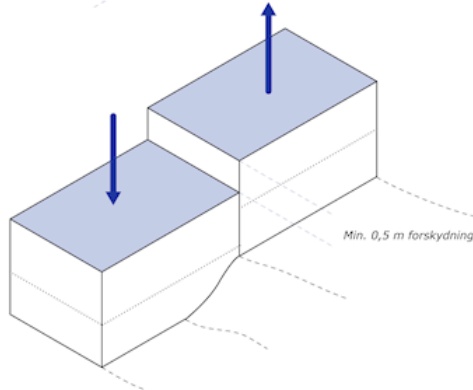
Forskydning mellem
stueplan og 1. sal
75 %



Forskydning af
bygningsskroppen
Horisontalt



Forskydning af
bygningsskroppen
(flere niveauplaner)
Vertikalt

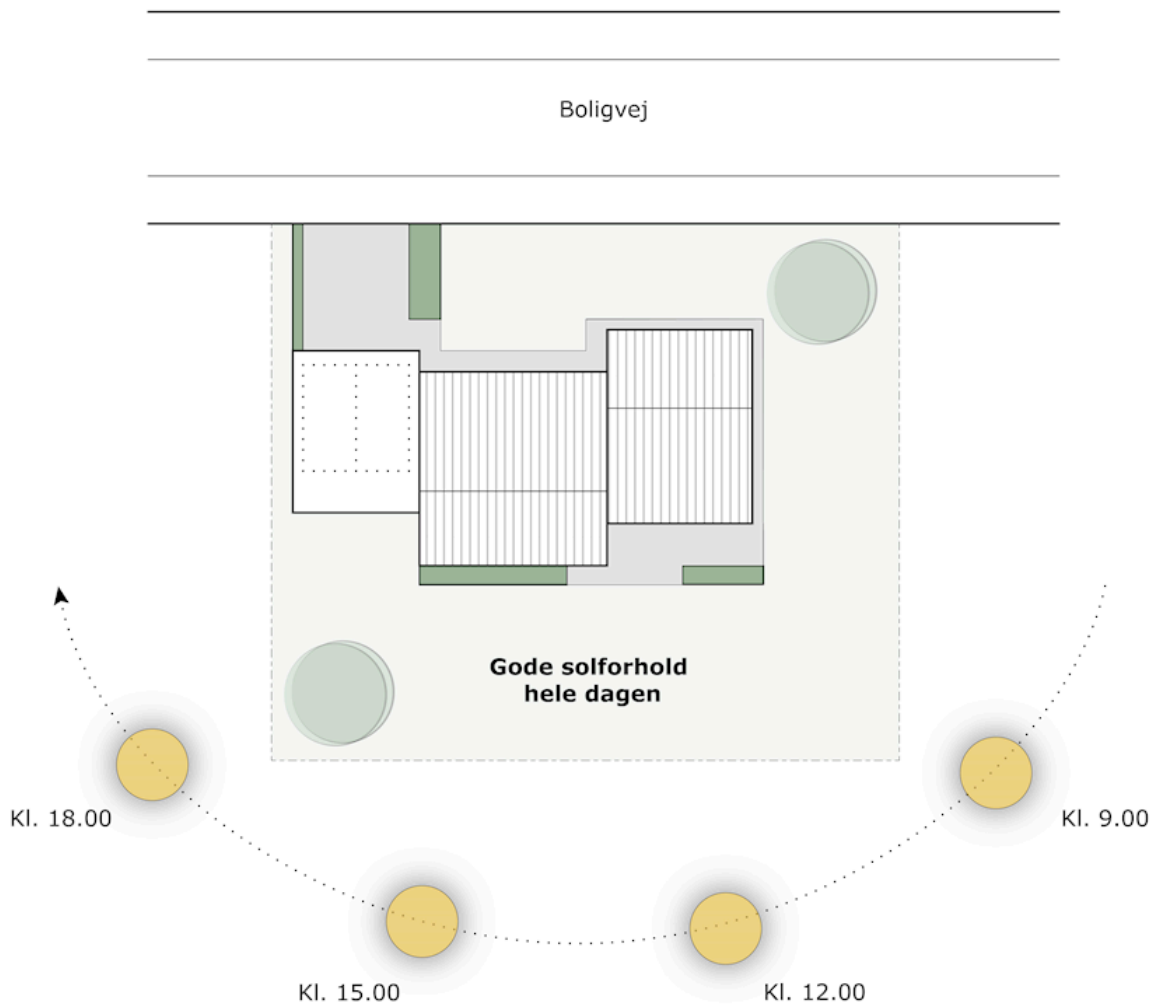


Kortbilag 5b - facadeforskydning.



Åben-lav byggeri

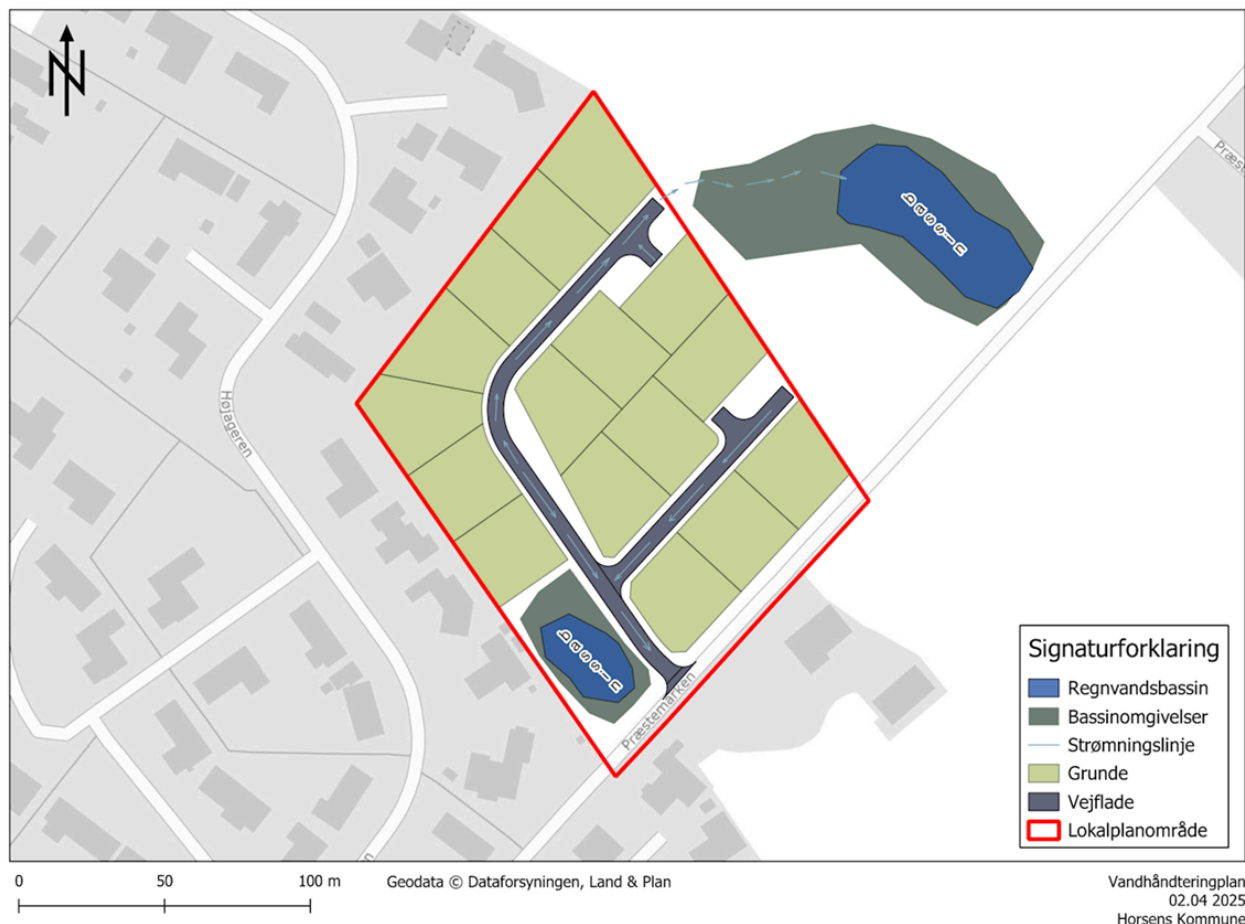
Solforhold og optimale havearealer



Kortbilag 5c - Solforhold.

VANDHÅNDBTERINGSPLAN

Kortbilag 6, Vandhåndteringsplan



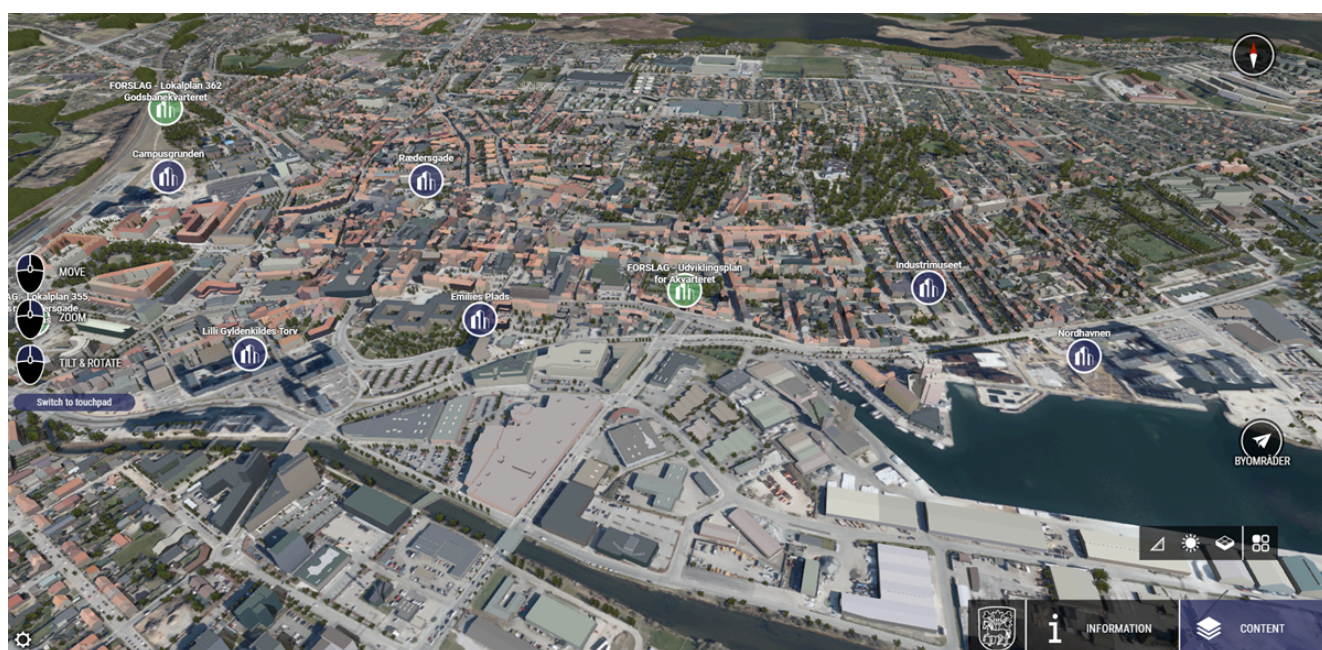
3D-BYMODEL

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

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

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

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



Se en 3D-model af projektet online.

EKSISTERENDE LOKALPLANER

Området er ikke omfattet af eksisterende lokalplaner.

KOMMUNEPLANEN

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

Kommuneplanen indeholder:

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

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

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

Hovedstruktur

Arealet ligger inden for bymønstret og i tilknytning til eksisterende boligområde. Udlægget ligger i tæt tilknytning til Østbirk, fungerer som hulopfyldning i bygrænsen, og vil kunne udgøre en naturlig afrunding af byen.

Østbirk er i kommuneplanens bymønster udpeget som et lokalcenter, hvor der er ønsket fortsat udvikling, da der allerede er investeret i offentlige servicefunktioner og infrastruktur.

Rammer

Området er omfattet af kommuneplanramme 36BO10, hvori anvendelse af arealet fastsættes til åben-lav boligbebyggelse, boligbebyggelse, uddannelsesinstitution, daginstitution, døgninstitution eller lignende. Rammen fastsætter en bebyggelsesprocent på 30 % for den enkelte grund ved åben-lav boligbebyggelse, og giver mulighed for bebyggelse i op til to etager. Rammen fastlægger arealet til fremtidig byzone.

Rammen fastlægger at Præstemarken skal opgraderes ifm. lokalplanlægning for området, særligt under hensyn til trafiksikkerheden. Der skal sikres at der etableres sammenhængende stisystemer til og fra området, der bl.a. leder mod skole og hal.

Der er derfor indgået aftale om etablering af fortov og asfalteret vej fra lokalplanområdet og mod syd. Dette vil sikre forbindelsen til områdets eksisterende stier, der har forbindelse til Præstemarken og leder mod syd, øst og vest.

Rammen fastlægger at der skal etableres regnvandshåndtering i området til rensning og forsinkelse af hverdagsregn. Der etableres derfor vandhåndteringsplan for området.

Rammen fastlægger desuden at der bør tages hensyn til overgangen mellem by og land, jf. landskabsanalysen. Det nye kvarter bliver et markant område i det nordlige Østbirk, og bebyggelsens udformning og farvevalg bør udformes så det på afstand ikke markerer sig i landskabet. Lokalplanen operationaliserer rammens bestemmelser ved at planlægge områdets bebyggelse som åben-lav, udført i jordfarver og at der skal etableres beplantning mellem boligområdet og det omkringliggende landskab.

Retningslinjer

Lokalplanens bestemmelser for området berører følgende retningslinjer uden at være i strid med dem.

2.1 Overordnet trafik

Realiseringen af lokalplanens bestemmelser forventes ikke at medføre kapacitetsproblemer på de omkringliggende veje.

Trafikken skal ledes ud på Præstemarken, der i forbindelse med lokalplanens vedtagelse skal opgraderes med asfaltering og etablering af fortove. Det er ikke muligt at koble området direkte op på det separate stisystem, som ligger i det øvrige boligområde. Eksisterende bebyggelse blokerer mod etableringen af en hensigtsmæssig stiføring. Dermed forventes de bløde trafikanter at skulle færdes et stykke af Præstemarken frem til stisystemet mod skole og den øvrige by.

3.6 Større geologiske rammeområder

Det er et mål at beskytte og styrke de værdifulde geologiske områder i kommunen, herunder både de større geologiske rammeområder samt områder af specifik geologisk bevaringsværdi (lokaliteter).

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

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der skal sikre at udsynet fra det omkringliggende landskab mod byen ikke forringes, herunder bestemmelser for bebyggelsens omfang og farve, samt etableringen af levende hegn i skel.

4.2 Værdifulde kulturmiljøer

Det er en national interesse, at de kulturhistoriske og bygningsmæssige bevaringsværdier med deres særlige karakter og betydning opretholdes.

Inden for og i umiddelbar nærhed til de udpegede værdifulde kulturmiljøer skal der tages særligt hensyn til de kulturhistoriske interesser, f.eks. i forbindelse med planlægning, byggeri, terrænreguleringer, beplantning og etablering af tekniske anlæg.

Arealet ligger i kulturmiljøet "Østbirk Præstegårdsmark, Agrare miljøer efter 1800, Husmandskoloni". Kolonien blev udstykket fra præstegårdens jorder i 1922 og består af fem brug, der ligger langs den lige vej. Området afgrænses mod sydøst af et dige med levende hegn. Husene fremtræder efterhånden noget uensartede, men den overordnede struktur, med små stuehuse og en enkelt længe er bibeholdt.

Det pågældende kulturmiljø blev taget i betragtning ved fastsættelsen af den nordlige grænse for kommuneplanrammen for lokalplanområdet. Det kommende boligområde ligger på afstand af det nærmeste husmandssted. Essensen i det historiske kulturmiljø er en række husmandsbrug spredt ud langs en lige grusvej i umiddelbar nærhed af en landsby, hvilket var et typisk element i det danske kulturlandskab i starten af sidste århundrede. Det nye boligområde ændrer ikke på denne relation mellem land og landsby, der bevares til fremtiden.

Lokalplanens bestemmelser forsøger samtidig at beskytte kulturområdets særpræg, ved at begrænse mulighederne for bebyggelse i lokalplanområdet til lav boligbebyggelse i dæmpede farver med hække i skel, og dermed sikre grænsen mellem by og land.

4.3 Kirkeomgivelser

Det er en national interesse, at de kulturhistoriske og bygningsmæssige bevaringsværdier med deres særlige karakter og betydning opretholdes.

Kirkerne udgør en vigtig kulturhistorisk arv, der rækker mere end 800 år tilbage, og kirkerne udgør derfor også nogle af Danmarks ældste bygninger. Variationer i udformning af kirkerne afspejler den tid, kirkerne er opført eller ombygget i. Forskellene kan også afspejle det lokale landskabsforhold og begrænsninger, og dermed fortælle om de vilkår, vores forfædre var underlagt.

Kirkeomgivelser inddeles i 3 zoner jf. retningslinjen; de særlige kirkeområder, næromgivelser og fjernomgivelser. Inden for kirkeomgivelserne kan der kun opføres byggeri, ske terrænreguleringer, etableres beplantning og bygges tekniske anlæg osv., hvis det kan ske uden at hensynet til kirkernes landskabelige beliggenhed eller samspil med landsbymiljøet/bymiljøet tilsidesættes.

Det vil på grund af terræn og bygninger ikke være muligt at se bebyggelsen i lokalplanområdet fra kirken og det er kun muligt at se det øverste af kirketårnet fra lokalplanområdet. Dette udsyn beskyttes ved at placere områdets regnvandsbassiner i den sydlige del af området, der er påvirket af kirkens nærzone.

4.5 Fortidsminder og kulturarvsarealer

De fysiske spor af historien skal bevares og beskyttes gennem formidling, planlægning og administration. Der skal

tages hensyn til både synlige og usynlige fortidsminder, samt kulturarvsarealer i forbindelse med planlægning, pleje og formidling.

Området fremstår i dag som uopdyrket mark. Museum Horsens har foretaget arkivalsk kontrol af planområdet og har nedenstående bemærkninger.

Museets vurdering

Museum Horsens har foretaget arkivalsk kontrol af arealet og en arkæologisk forundersøgelse af dele af området.

Lokalplanområdet kan inddeles i tre dele, som vist på nedenstående kort over udgravningsstatus.

1. Delområder der ikke er forundersøgt (1-2): Museets vurdering er, at der vil være risiko for at påtræffe skjulte, jordfaste fortidsminder ved anlægs- og jordarbejde på arealet. Museet vurderer på baggrund af den arkivalske kontrol, at det er nødvendigt at foretage en forundersøgelse efter museumslovens § 25-27 for at kunne give en udtalelse om væsentlige fortidsminder på arealet, hvor der foretages jordarbejde. Ved at få foretaget en forundersøgelse, kan man på forhånd få afklaret, om der er fortidsminder på arealet. Området er rigt på fortidsminder i form af gravhøje og bebyggelsesspor, og det er museets vurdering, at der er stor risiko for, at påtræffe fortidsminder på de dele, der endnu ikke er arkæologisk forundersøgt.
2. Delområder der er forundersøgt og frigivet til anlægsarbejder (3). Museumsloven er fortsat gældende indenfor de frigivne arealer. Gøres der her fund af fortidsminder skal anlægsarbejdet standses og Museum Horsens tilkaldes jf. museumslovens § 27 stk. 2. Horsens Museum 7629 2350. Udgiften til en eventuel undersøgelse vil da påhvile Slots- og Kulturstyrelsen.
3. Delområder der er forundersøgt og hvor der er fremkommet væsentlige fortidsminder (4-7). Disse delområder er ikke frigivet til anlægsarbejder. De udpegede delområder skal enten friholdes fra anlægsarbejder eller udgraves arkæologisk, inden der kan finde nogen former for anlægsrelaterede arbejder sted.



Kort over udgravningsstatus

Lovgivning

Fortidsminder er beskyttet af kapitel 8 i [museumsloven](#).

Findes der under jordarbejde spor efter fortidsminder, skal arbejdet standses, i det omfang det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til Museum Horsens jf. museumslovens § 27 stk. 2.

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

Læs mere om museumsloven på [Slots- og Kulturstyrelsens hjemmeside](#).

Læs mere om arkæologiske udgravninger i guiden [Bevar guldet, inden du graver](#).

8.1 Klimatilpasning

Klimatilpasning er i lokalplanens sammenhæng primært forstået som regnvandshåndtering. Der må forventes øgede mængder årlig nedbør i fremtiden i forbindelse med klimaændringer, herunder også forøget frekvens og størrelse af skybrud. Denne øgede nedbør vil både komme i form af hverdagsnedbør og episoder med ekstrem nedbør.

I forbindelse med lokalplanlægning af eksisterende og nye byområder skal bygherre redegøre for grundvandsforhold samt håndtering af hverdagsregn og ekstrem regn ved udarbejdelse af en vandhåndteringsplan. Regnvand skal håndteres uden at gøre skade på bygninger og infrastrukturanlæg i lokalplanen og i op- og nedstrøms liggende områder.

Lokalplanen indeholder bestemmelser for terrænregulering og etableringen af et regnvandssystem, der leder regnvand hen mod anlæg til rensning og forsinkelse af regnvand i og nær lokalplanområdet.

8.2 Risikoområder og kendte oversvømmelser

Der er i Kommuneplanen gennem modelberegninger konstateret at der er lavpunkter i terrænet, hvor der potentielt kan opstå en lokal oversvømmelse under episoder med ekstremregn.

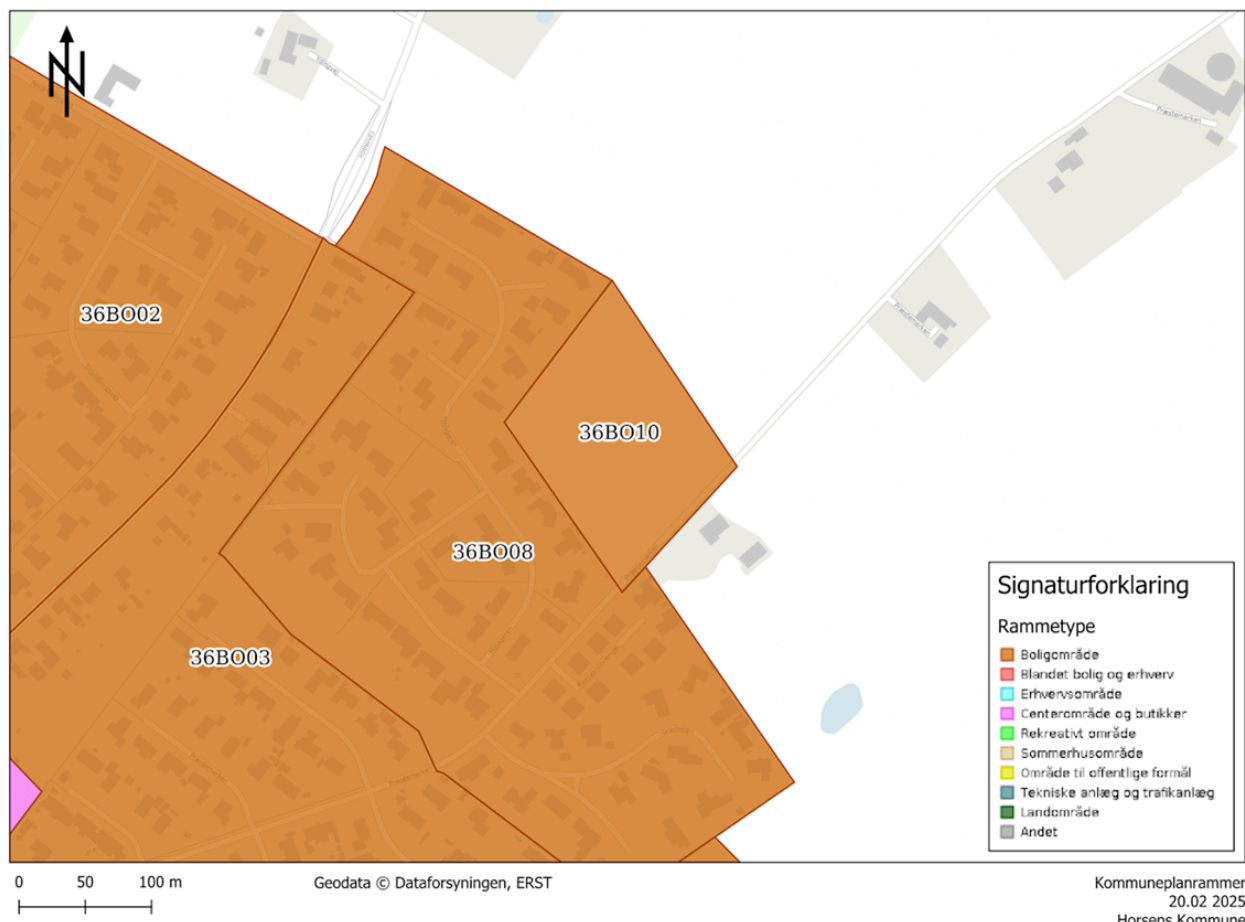
Denne problemstilling er taget højde for gennem udarbejdelsen af vandhåndteringsplanen, herunder terrænregulering og etableringen af bassiner. Hverdagsregn håndteres i rør og forsinkelsesbassiner eller lignende anlæg til regnvandshåndtering. Ekstremregn nedsives på egen grund. Det forventes at disse tiltag er tilstrækkelige til at undgå oversvømmelser i området og i tilstødende områder.

8.3 Støjbelastede arealer

Mange mennesker generes af støj, nogle i en sådan grad, at de bliver syge af det. Især i byerne kan støj være en stor miljøbelastning, men også uden for byerne kan støj give gener for borgerne der bor eller færdes i områder der er omfattet af de støjbelastede arealer.

Ved udlæg af områder til støjfølsom anvendelse inden for de støjbelastede arealer skal det ved udformning i kommuneplanrammer og lokalplanbestemmelser sikres, at retningslinjerne overholdes. Dette gælder såvel boligområder som rekreative områder og støjfølsomme erhvervs- og centerområder som f.eks. undervisningslokaler, hoteller, kontorer og institutioner.

Den sydligste del af lokalplanområdet ligger indenfor et område, der er udpeget som støjplaget af en lokal skydebane. Da den sydligste del af lokalplanområdet er udlagt som regnvandsbassin forventes det ikke at boliger vil blive generet af støj fra skydebanen.



Kort over vedtagne kommuneplanrammer.

SPILDEVANDSPLANEN

Lokalplanområdet er ikke omfattet af Horsens Kommunes gældende Spildevandsplan 2012 - 2015.

Lokalplanområdet optages i spildevandsplanen ved et tillæg hertil.

Lokalplanområdet oprettes som to kloakoplande svarende til lokalplanens delområde 1 og 2. Den tilladelige befæstelsesgrad fastsættes til 0,35.

Hverdagsregn fra området skal renses og forsinkes til naturlig afstrømning før det ledes til forsyningens regnvandssystem.

Overstiger befæstelsesgraden på den enkelte matrikel 35 % af matriklens samlede areal, skal regnvand forsinkes på matriklen, således at regnvandsafstrømningen (l/s) ikke er større end den afstrømning, der kommer fra et befæstet areal på 35 % af matriklens samlede areal.

GRUNDVAND

Lokalplanområdet ligger i område med drikkevandsinteresser og uden for indvindingsoplandet til byens vandværk, Østbirk Vandværk. Områdets grundvandsmagasiner, herunder også Østbirk Vandværks grundvandsmagasin vurderes at være velbeskyttede. Planlægningen vurderes ikke at medføre en risiko for negativ påvirkning af områdets grundvandsmagasiner.

AFFALD

Renovation

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

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

TRAFIK

Etableringen af boliger i området forventes ikke at medføre større kapacitetsudfordringer på de omkringliggende veje. Trafikken skal ledes ud på Præstemarken, som derfor skal opgraderes for at kunne afvikle en større mængde boligtrafik - særligt under hensyn til trafiksikkerheden.

Inden for lokalplanområdet skal der derfor reserveres plads til vejudvidelse af Præstemarken, så der sikres en overensstemmelse mellem vejens brug og dens udformning, og samtidig sikres et kontinuerligt forløb langs hele strækningen. Herunder skal faciliteter for de lette trafikanter også indarbejdes.

Ifølge kommuneplanrammen for område skal det sikres, at der etableres sammenhængende stiforbindelser til og fra området, der bl.a. leder mod skole og hal. Det er ikke muligt at koble området direkte op på det separate stisystem, som ligger i det tilstødende boligområde. Afstanden mellem lokalplanområdet og eksisterende stisystem gør det vanskeligt at tilslutte til eksisterende sti hensigtsmæssigt. Dermed forventes de bløde trafikanter at skulle færdes et stykke på Præstemarken frem til stisystemet mod skole og den øvrige by. Det forventes at Præstemarken opgraderes til at have fortovsforbindelse ind til bykernen.

Der skal sikres mulighed for at servicere regnvandsbassinerne ved etablering af en service- og adgangsvej.

Boligvejen i lokalplanområdet navngives Agerrenden. Navnet er valgt i relation til den nordligt liggende højager. En agerrende er en betegnelse fra landbruget om en rende til afledning af vand fra en ager.

SKOLE- OG DAGINSTITUTION

Fra lokalplanområdet er der adgang af Præstemarken til Østbirk skole, der ligger 1,2 km mod syd. Der er hhv. 1,2 og 1,4 km til to forskellige daginstitutioner. Der er god trafikalt forbindelse til institutionerne.

FORSYNING

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

Varmeforsyning

Varmeforsyningen afgøres af varmeprojektforslag i henhold til varmforsyningsloven.

Vandforsyning

Området vandforsynes fra Østbirk Vandværk.

POLITIKKER OG STRATEGIER

Rum for mennesker - Arkitekturpolitik

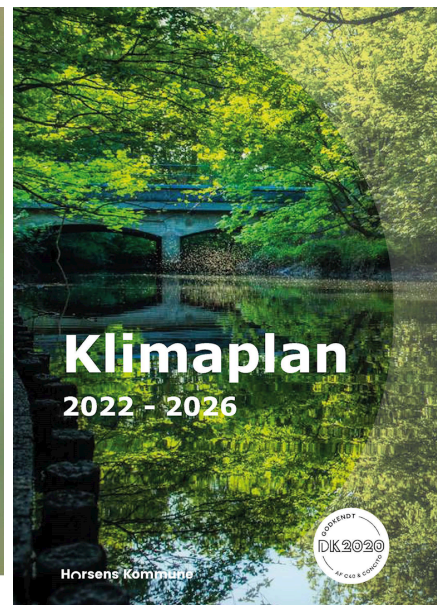
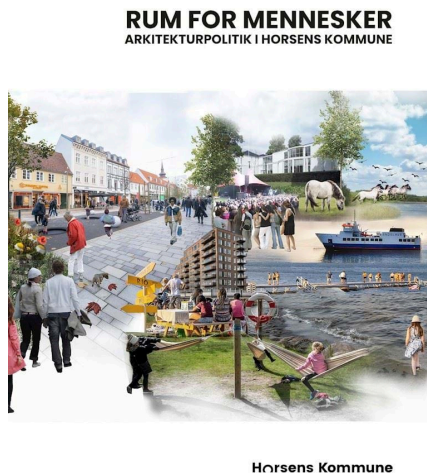
Horsens Kommune er inde i en rivende udvikling. Både i sin fysiske udstrækning og det mentale billede af Horsens. Der renoveres og bygges nyt, både som byfortætning og i nye kvarterer og boligområder, og byen i sig selv og beboerens opfattelse ændre sig fra provinsby til stor by. Det er en udvikling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

Lokalområdet indgår i et stærkt krydsfelt mellem land og by. Ikke alene kommer lokalplanområdet til at udgøre en del af den nordlige grænse for Østbirk - området kommer også til at indgå i et eksisterende bevaringsværdigt kulturmiljø. Lokalplanen, og det forudgående arbejde med udpegningen af kommuneplanrammen, navigerer i dette krydsfelt ved at arbejde bevist med udformningen af arkitekturen og beplantningen i området. Bebyggelsen holdes i afdæmpede farver, bygningerne holdes lave og hele området hegnes ind bag levende hegn i skel. Fokus er sat på at skabe en byafgrænsning der er synlig, men ikke overdøvende, i forhold til det tilgrænsende landskab. Det eksisterende kulturmiljø holdes intakt til fremtiden.

[Link til arkitekturpolitik](#)



Biodiversitetsstrategi

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

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

Nærværende lokalplan udlægger grønt friareal omkring regnvandsbassinet. Lokalplanens bestemmelser fastlægger at der skal plantes hjemmehørende arter i området, der giver mulighed for at øge biodiversiteten i området.

[Link til Biodiversitetsstrategien](#)

Klimaplanen

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

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

Klimaplanen beskriver de lokale klimaudfordringer, -mål og -løsninger og fungerer både som et strategisk værktøj og en handleplan i forhold til, hvordan vi alle kan arbejde med klimaforebyggelse og klimatilpasninger. Arbejdsgruppen bag

Klimaplanen har samlet erfaringer og anbefalinger til dette i seks overordnede temaer med hver deres delmål. Temaerne er: **Klimatilpasning, Energi, Transport, Landbrug og Arealanvendelse, Bæredygtig Levevis og Kommunen som Koncern.**

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

Områdets beplantning kommer til at bestå af arter hjemmehørende i den østjyske natur, hvilket kan give mulighed for at stimulere biodiversiteten ved at give levesteder til lokale dyrearter. Lokalplanen åbner mulighed for at placere solceller på tage.

[Link til Klimaplanen](#)

VANDOMRÅDEPLANER, NATURA 2000 OG BILAG IV-ARTER

Vandområde- & Natura 2000 planer

Lov om vandplanlægning

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

Samtidig skal forringelse af tilstanden af alle overfladevandområder og af alle grundvandsforekomster forebygges, og balancen mellem indvinding og grundvandsdannelse sikres.

Der er ikke noget i lokalplanens indhold, som er til hinder for, at vandområdeplanens miljømål for grundvandsforekomster og overfladevandsområder kan opnås.

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

Lokalplanområdet ligger ca. 3,8 km fra nærmeste Natura 2000 område, som er Natura 2000 område nr. 54 (Habitatområde H50, Yding Skov og Ejer Skov).

Udpegningsgrundlaget for området fremgår af Miljøstyrelsens hjemmeside:

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

På baggrund af den store afstand til det internationale naturbeskyttelsesområde og det faktum at projektet hverken medfører fysiske ændringer eller øvrige gener (f.eks. støj, støv m.m.) i naturområdet, kan det udelukkes, at projektet kan skade arter eller naturtyper, som udgør udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området.

Der er vedtaget en Natura 2000-plan for det internationale naturbeskyttelsesområde og projektet vurderes at være foreneligt med planens bevaringsmålsætninger.

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

Horsens Kommune har kendskab til, at der omkring lokalplanområdet lever følgende bilag IV arter; odder, stor vandsalamander, arter af flagermus, grøn mosaikguldsmed, spidssnudet frø.

Lokalplanområdet er i dag udlagt som omdriftsareal. Lokalplansområdet har ingen værdi som yngle- eller rasteområde for nogen af bilag IV-arterne, da ingen af bilag IV-arterne har yngle- eller rasteområder på arealer i omdrift.

Samlet vurdering vedr. udpegningsgrundlag og bilag IV-arter

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

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

JORD

Jordhåndtering

Inden for lokalområdet skal der så vidt muligt etableres jordbalance. Det vil sige at overskydende jord, skal søges nyttiggjort i projektet i det omfang det er muligt, f.eks. ved at udnytte jorden fra regnvandsbassinerne til terrænregulering. Nyttiggørelse af jord kan kræve særskilt tilladelse.

Jordforurening

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

STØJ FRA TRAFIK

Lokalplanområdet vurderes ikke at være eller blive belastet af støj fra trafik.

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

PRODUKTIONS- OG RISIKOVIRKSOMHEDER

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

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

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

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

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

Støj fra virksomheder

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

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

Planområdet ligger ikke inden for influensområde til virksomheder, som giver anledning til væsentlige miljøpåvirkninger af omgivelserne. En lille del af det sydligste hjørne af planområdet, hvor der planlægges for regnvandsbassin, ligger i et af kommuneplanen potentielt støjbelastet areal. Arealet er udlagt som værende potentielt støjbelastet grundet Østbirk Skytteforening, som ligger ca. 750 meter sydøst for planområdet. På baggrund af væsentlige gennemførte støjdæmpende tiltag på virksomheden samt efterfølgende udført støjkortlægning kan det dog afvises, at planområdet vil blive påvirket med støj, der ligger ud over gældende grænseværdier.

Lugt, støv og anden luftforurening

Lokalplanområdet ligger ikke i et område, der er belastet af lugt, støv eller anden luftforurening fra en produktionsvirksomhed, transport- og logistikvirksomhed eller husdyrbrug.

Produktionsvirksomheder

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

Planområdet ligger ikke i nærheden af, eller inden for opmærksomhedszonen, omkring produktions-, transport- eller logistikvirksomheder, der er udpeget som værende af national interesse. Nærmeste virksomhed af national interesse ligger ca. 6,9 km sydøst for planområdet.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Museumsloven

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

Horsens Museum har udført en undersøgelse på stedet, se afsnittet 'Kommuneplanen' for nærmere detaljer.

Fortidsminder

Der er ingen fredede fortidsminder eller fortidsmindebeskyttelseslinjer inden for arealet. Der er dog et ikke-fredet fortidsminde (160515-79) i skellet ca. 40 meter nord for det vestlige hjørne af arealet. Horsens Museum beskrev i 1995 fortidsmindet:

Gravhøjen markerer sig svagt i fladen og det kan ikke afgøres om der er bevaret højfyld. Ca. 12 m i diameter. Højen er nedpløjet og større sten omkring højmidten, antyder ødelæggelsen af et muligt centralanlæg.

Trafikregulering

Der skal jf. vejlovgivningen (Lov om offentlige veje (Vejloven) kapitel 6, henholdsvis Lov om private fællesveje Kapitel 8, §27) udarbejdes et projekt for de nævnte veje og stier som skal godkendes hos Horsens Kommune, Teknik og Miljø med samtykke fra Politiet jf. færdselsloven §100.

Servitutter

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

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

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. Udbygningsaftalen påvirker et vejområde udenfor lokalplanområdet. Udbygningsaftalen fungerer som basis for at lokalplanområdets boligvej kan opkobles til resten af vejnettet i Østbirk.

Der bliver indgået en udbygningsaftale, således at lodsejer betaler for udvidelse af Præstemarken og anlæggelse af fortov i vejens nordside frem til lokalplanområdets tilslutning til Præstemarken.

[Se udbygningsaftalen på Plandata.dk.](#)

MILJØVURDERING

Ingen miljørapport

Planforslaget er omfattet af lov om miljøvurdering. Loven medfører, at der skal foretages miljøvurdering af planer og programmer, hvis gennemførelse kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Horsens Kommune har foretaget en screening af området efter kriterierne i loven og vurderet, at planforslaget ikke vil påvirke miljøet væsentligt, hvorfor det ikke er nødvendigt at foretage en miljøvurdering af lokalplanen.

Vurderingen af, at planforslaget ikke er omfattet af lovens krav om, at der skal foretages en miljøvurdering er en endelig afgørelse, der kan påklages til Planklagenævnet.

Afgørelse og begrundelse

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

- Bevaringsværdigt kulturmiljø & Landskabelige hensyn
- Ekstremregn
- Natura2000 og Bilag IV-arter

Faglig begrundelse i forhold til hovedhensyn:

Bevaringsværdigt kulturmiljø

Området ligger indenfor et område med bevaringsværdigt kulturmiljø. Ved lokalplanens gennemførelse vil kulturmiljøet blive ca. 2 ha mindre mod syd. Det inddragede areal står i dag som uudnyttet landbrugsjord. Kulturmiljøets særtræk er dog søgt bevaret. Landbrugene langs vejen bliver ikke berørt af lokalplanens gennemførelse, og områdets særpræg med 5 brug langs en lige vejstrækning bevares. Lokalplanen indeholder bestemmelser for områdets bebyggelse og plantevækst, der forsøger at minimere den visuelle forskel set fra kulturmiljøet. Samlet vurderes det at kulturmiljøet vil være bevaret efter lokalplanens gennemførelse.

Ekstremregn

Området er højtliggende, har et højt grundvandsspejl og bliver bebygget med huse og vejflade. Lokalplanen indeholder bestemmelser om håndtering af regnvand på matriklen, og etablering af vandhåndteringssystemer, der vil føre hverdagsregn til nyetablerede regnvandsbassiner eller lignende anlæg i eller nær lokalplanområdet. Det vurderes at tiltagene er tilstrækkelige til at håndtere regnvand i og omkring området uden risiko for vandskader.

Natura 2000-områder og Bilag IV-arter

Natura 2000

Lokalplanområdet ligger ca. 3,8 km fra Natura 2000 området N54 Yding Skov og Ejer Skov.

Udpegningsgrundlaget for området fremgår af Miljøstyrelsens hjemmeside:

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

Da en ændret planlægning for et område beliggende nær eksisterende by er et lokalt projekt, der alene medfører ændringer indenfor nærområdet, kan det udelukkes, at projektet påvirker de naturtyper og de arter, der er på Natura 2000 området.

Samlet kan det derfor udelukkes, at projektet kan skade arter eller naturtyper, som udgør udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området. Der er vedtaget en Natura 2000-plan for det internationale naturbeskyttelsesområde og projektet vurderes at være foreneligt med planens bevaringsmålsætninger.

Bilag IV-arter

En række arter af planter og dyr, de såkaldte bilag IV-arter, er omfattet af en særlig streng beskyttelse i alle EU-medlemsstater herunder Danmark. Det gælder for dyrearterne, at der er et generelt forbud mod at beskadige eller

ødelægge yngle- og rasteområder i deres naturlige udbredelsesområde, mens der for plantearterne er forbud mod at ødelægge dem. Forbuddet gælder uanset om disse dyr og planter findes indenfor eller uden for beskyttede naturområder.

Horsens Kommune har kendskab til, at der omkring planområdet lever følgende bilag IV arter: odder, stor vandsalamander, arter af flagermus, grøn mosaikguldsmed, spidssnudet frø.

Lokalplanområdet er i dag udlagt som omdriftsareal. Lokalplansområdet har ingen værdi som yngle- eller rasteområde for nogen af bilag IV-arterne, da ingen af bilag IV-arterne har yngle- eller rasteområder på arealer i omdrift.

Konklusion

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

HØRING

Lokalplanen og den tilhørende udbygningsaftale var i offentlig høring fra den 12. maj 2025 til den 11. juni 2025.

KLAGEVEJLEDNING

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

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

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

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

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

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

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

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Horsens Kommune, Plan og By, Chr M Østergaards Vej 4, 8700 Horsens, planogby@horsens.dk, der herefter videresender anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Hvis du vil indbringe spørgsmål om afgørelsens lovlighed for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra datoen, hvor afgørelsen er meddelt eller offentligt bekendtgjort, jf. Planlovens § 62.

VEDTAGELSE

Lokalplanforslaget er godkendt i Horsens Byråd den 06.05.2025

Forslaget er offentlig bekendtgjort 12.05.2025

Lokalplanen er endeligt vedtaget den 06.10.2025

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort 14.10.2025

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.