



Lokalplan 435

Boliger - Vestervej 11 - Gedved

VEDTAGET

Horsens Kommune

BAGGRUND & FORMÅL

Hvad er en lokalplan?

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

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

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

Lokalplanens opbygning (læsevejledning)

En lokalplan består af tre bærende dele, en redegørelse, bestemmelser og kortbilagene, hvor de geografiske udpegninger stedfæstes. Der er metodefrihed i forhold til lokalplanens udformning og rækkefølge af de bærende dele, så længe alle tre tydeligt fremgår af lokalplanen. Derudover, kan lokalplaner være ledsaget af hhv. et kommuneplan-tillæg hvis lokalplan ikke er i overensstemmelse med kommuneplanen, oftest retningslinjer eller rammer. Eller en miljørapport, hvis den indledende miljøscreening af lokalplanen (og kommuneplantillægget), viser at realiseringen af planerne vil have en væsentlig indvirkning på det omkringliggende miljø.

I Horsens kommune arbejdes der med en struktur der bygger på at lokalplanen ligeledes skal være et dialog-værktøj mellem administrationen og borgerne. Derfor er redegørelsen delt i to afsnit, der omfavner lokalplanens bestemmelser og kortbilag, således at lokalplanen får følgende struktur: *Formål & Indhold (redegørelse), Bestemmelser, Kort og Skitser, Andre planer & Love (redegørelse), Kommuneplan-tillæg, Miljørapport og Høring.*

Formål & Indhold

Dette er den indledende redegørelse for lokalplanen, hvori der beskrives hvad der er baggrunden og formålet for lokalplanen - Er der indgivet ønske fra en privat om lokalplan, eller bliver lokalplanen til på baggrund af en kommunaludstyknings? Hvilke anvendelser er det, at lokalplanen giver mulighed for inden for det pågældende område. Derudover er det også i denne del af lokalplanen, at de eksisterende forhold i og omkring lokalplanområdet står beskrevet, samt det er her lokalplanens geografiske udstrækning præsenteres i form af interaktive kort.

Bestemmelser

Bestemmelserne udgør den lovmæssige del af planen. Det vil sige at det er igennem disse at lokalplanområdet og evt. tilhørende projekter reguleres. De forhold det er muligt at regulere for i en lokalplan står yderligere beskrevet i [Lov om Planlægning §15, stk. 2](#). Med bestemmelserne kan en lokalplan regulere det meste fra zonestatus og generel anvendelse af lokalplanområdet, til f.eks. udlæg af veje, stier og arealer til regnvandshåndtering el. andre klimahensyn, samt placering, omfang og udseende af eventuel bebyggelse inden for området.

Kort og Skitser

Her findes lokalplanens kort- og øvrige bilag. Disse er med til at konkretisere og stedfæste de geografiske udpegninger, som lokalplanen regulerer, samt strukturer og principper for f.eks. bebyggelsens placering inden for lokalplanområdet, samt evt. delområder og byggefeltet inden for lokalplanen. Derudover kan disse bilag også bruges til at vise principper f.eks. for lokalplanens materiale sammensætning og vandhåndtering.

Andre planer & love

Dette er redegørelsesdelen af lokalplanen der tager planlægningen et spadestik dybere. Her bliver der redegjort for og beskrevet, hvordan lokalplanen forholder sig til kommuneplanen, kommunens sektorplaner om f.eks. trafik, affald, spildevand og skole- og daginstitutionsforhold, landsdækkende planlægning og tilladelser fra andre danske

myndigheder, samt international planlægning som Natura 2000-områder, beskyttede dyre og planter arter som f.eks. bilag IV-arterne.

KP-Tillæg

Her findes et link til kommuneplan-tillægget, hvis lokalplanen kræver et kommuneplantillæg. Oftest bliver kommuneplantillægget udarbejdet sideløbende med lokalplanen, da det er en forudsætning for, at lokalplanen kan blive endeligt vedtaget.

Miljørapport

På denne side redegøres for den indledende screening af planen, jf. [Lov om Miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter \(VVM\)](#). Formålet med screeningen er at afklare, om planen er af en sådan karakter, at den kan få væsentlig indvirkning på miljøet eller ej.

Hvis screeningen viser, at planen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet, vil screeningsafgørelsen om ikke at lave en miljøvurdering for planlægningen fremgå af denne side med vurdering af hensyn i planlægningen samt en konklusion og afgørelse på screeningsskemaet.

Hvis screeningen viser, at det ikke kan afvises, at planen vil have et omfang og en karakter der vil kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, skal der udarbejdes en miljøvurdering af lokalplanforslaget. Miljøvurderingen skal afsøge og vurdere, om de forhold der vil blive væsentligt påvirket af planen, kan sikres ved hjælp af afværgeforanstaltninger. Hvis nødvendigt, skal miljøvurderingen dokumentere omfanget og placeringen af afværgeforanstaltningerne. Selve miljøvurderingen dokumenteres i en miljørapport.

I tilfælde af, at der udarbejdes en miljøvurdering for et planforslag, vil der af denne side fremgå en sammenfattende redegørelse for miljøvurderingen samt et link til den fulde miljørapport. Den sammenfattende redegørelse vil indeholde en beskrivelse af, hvordan miljøhensyn er integreret i planen, hvordan miljørapporten og udtalelser fra offentlighedsfasen, er taget i betragtning, hvorfor den vedtagne plan er valgt på baggrund af øvrige rimelige alternativer, der også har været behandlet samt hvordan myndigheden vil overvåge de væsentlige indvirkninger, som planen vil have på miljøet, hvis det er nødvendigt.

Høring

Her findes alle de mere praktiske oplysninger vedrørende planen som f.eks. Hvornår har den været i høring og hvornår er den vedtaget/offentliggjort? Hvis der i forbindelse med udarbejdelsen af planen, har været afholdt borgermøder, kan der her også findes en opsummering af disse. Yderligere er der her undersider til [klagevejledning](#), [midlertidige retsvirkninger](#) og eventuelle [mindretalsudtalelser](#).



Ortofoto af lokalplanområdet.

Lokalplanens formål

En privat bygherre har indgivet et projektforslag og derigennem ønske om udarbejdelse af en lokalplan for området. Horsens Kommune har vurderet, at planlægningen er lokalplanpligtig. Det er lokalplanens formål at muliggøre, at der inden for lokalplanområdet på ca. 12.403 m², kan opføres et boligområde med maksimalt 25 tæt-lav boliger samt et fælleshus for beboerne.

Det er visionen at skabe et bæredygtigt og levende boligområde, hvor fællesskabet er i centrum. Bebyggelsen er inspireret af den gamle landsbystruktur der historisk set har karakteriseret Gedved Landsby. I projektet er et centralt fælleshus omdrejningspunktet for at skabe et sammentømret fællesskab i boligområdet med muligheder for fællesspisning, orangeri, byttecentral, værkstedsfaciliteter og gæsteværelser.

Lokalplanen skal være med til at sikre, at boligerne opføres i gode, sunde materialer som får bebyggelsen til at tilpasse og lægge sig harmonisk ind i landskabet. Boligerne opføres i forskellige størrelser således, at de kan rumme behovene for både singler, børnefamilier og seniorer. Dette er med til at give en varieret beboersammensætning. Der gives plads til, at den omkringliggende natur kan trækkes ind mellem husene og være med til at give herlighedsværdier til kommende beboere, nye muligheder for at flora og fauna kan brede sig, og at der kan ledes regnvand på terræn.

Planlægningen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2021-2033. Projektet har, med en vision om et bæredygtigt og varieret boligområde, boliger og noget at byde for alle aldersgrupper. Derudover prioriterer projektet landskabet og den grønne natur højt. Det går hånd i hånd, ikke kun arkitekturpolitikken, men omfavner også aspekter fra Biodiversitetsstrategien 2020. På den baggrund gennemfører Horsens Kommune planlægningen.

BELIGGENHED & EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet på ca. 12.403 m² udgør en del af matrikelnr. 17a, Gedved By, Tolstrup. Området ligger i den nordvestlige udkant af Gedved. Området afgrænses naturligt af hhv. den gamle bygade Vestervej mod nord, mod vest af nyplantet skov, også kaldet Bryggerskoven. Mod syd grænser lokalplanområdet primært op til marker og en enkelt ejendom. Mod øst og selve byen, afgrænses lokalplanområdet af tre ejendomme, som er vurderet til at have bevaringsværdier mellem 4-6.

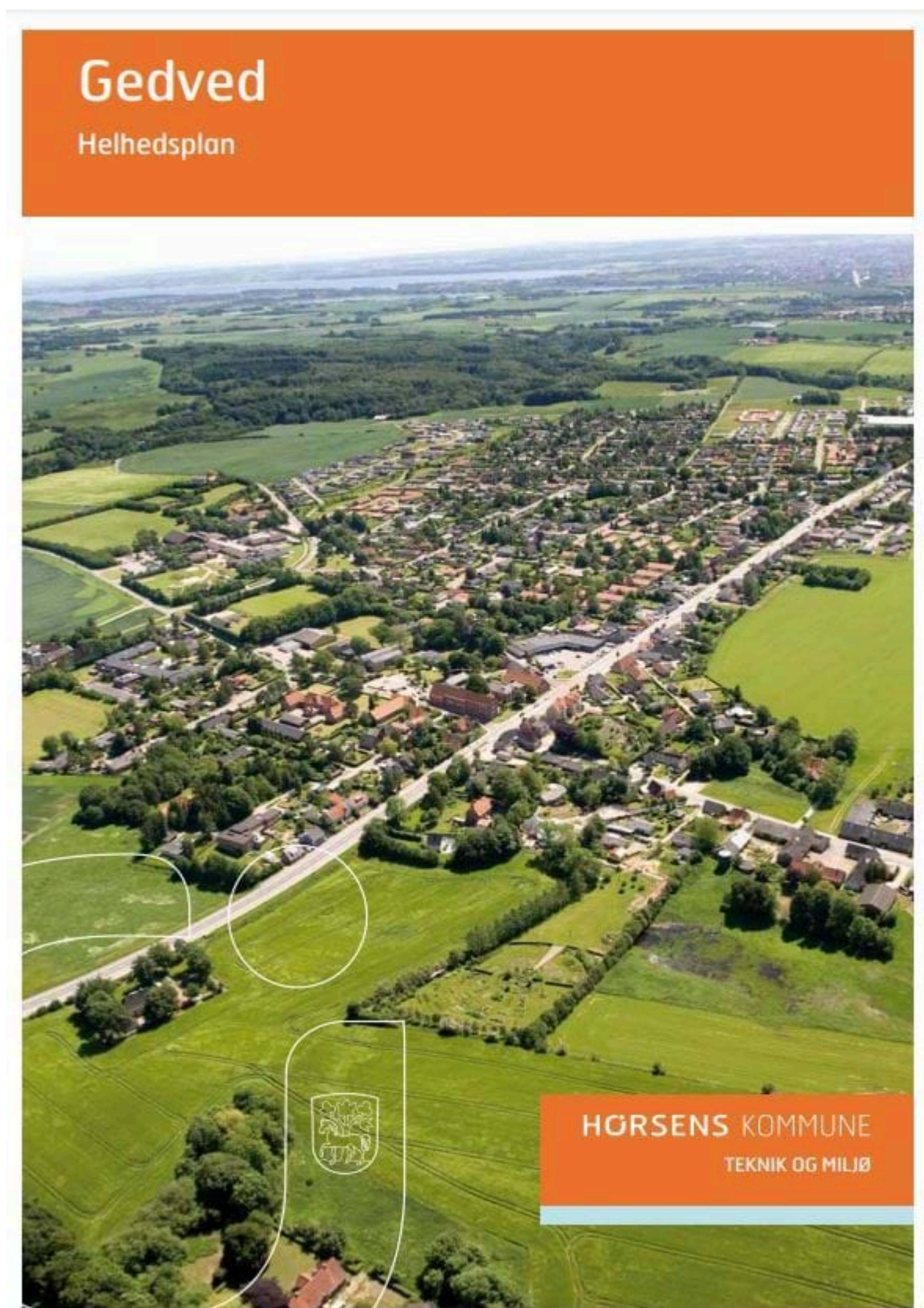


Billederne viser kigget ned ad Vestervej og ind mod Gedved By samt den bebyggelse, som omgiver lokalplanområdet. Bygninger med bevaringsværdier 4-6 vurderes som værende af middel bevaringsværdi. I forbindelse med en vurdering af bygningerne kigges der på hhv. arkitektonisk, kulturhistorisk og miljømæssig værdi samt originalitet og tilstand.

Lokalplanområdet fremstår i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen som en byggetomt, efter at grunden blev ryddet for tidligere bebyggelse i 2019/2020.

Mod vest lover den unge Bryggerskov om grønne og rekreative muligheder tæt på byen, dog vil der gå en længere årrække, før den nye skov er vokset til og udgør en egentlig skov. Der er udlagt stier igennem skoven, der kobler sig på Gedveds eksisterende stisystem syd om lokalplanområdet. Dette er med til at skabe stiforbindelser mellem byen og det omkringliggende landskab og natur.

Det bymæssige nærområde op til lokalplanområdet er en del af kulturmiljøet Gedved Landsby. Kulturmiljøet opleves i dag som medtaget og usammenhængende. Derfor kan der med fordel søges andre måder at tilpasse og respektere området. Det kunne f.eks. være igennem fortsat at tilpasse skala og materialer til nærområdet og karakteren heraf, eller igennem en aktiv brug af stedets historie til at danne en ny fortælling om, hvad der har været kendetegnende for Gedved.



Helhedsplanen for Gedved kan findes på kommunes hjemmeside, eller du kan klikke [her!](#)

Helhedsplanen for Gedved

Der er i 2012 vedtaget en helhedsplan for Gedved. Helhedsplaner har ikke bindende karakter som f.eks. lokalplaner. Derimod fungerer helhedsplaner som en rettesnor for udviklingen af områder i et større perspektiv. Helhedsplanen for Gedved belyser ønsker og hensyn, der bør tages højde for i den fremadrettede planlægning. Disse hensyn og ønsker har baggrund i nogle af visionerne for Horsens Kommune, som f.eks. at skabe oplevelser i mange farver igennem et levende samfund med høj puls. At skabe spændende og kreative bymiljøer af høj arkitektonisk kvalitet. At sikre dynamiske og kreative kraftcentre igennem optimale muligheder for bosætning og vækst med fokus på bæredygtighed og kommunens natur og rekreative områder.

Derudover har Bosætningsstrategien 2011-2013 haft indflydelse på helhedsplanen, i forhold til at sikre ønsket om et differentieret boligudbud, der gør det muligt at blive boende i det samme lokalområde igennem flere af livets forskellige faser og situationer. Derudover giver et bredere udvalg af boliger og en større cirkulation i boligmassen. En anden vigtig facet af differentieret boligudbud er, at sikre og styrke eksisterende identiteter i byer og byområder, som er med til at øge attraktionsværdien og beboernes tilhørsforhold.

Kulturmiljøet Gedved Landsby, har ændret visuel karakter de seneste år, og fremstår sløret i bybilledet i dag grundet tidligere nedrivninger, nybyggeri samt manglende vedligehold. På baggrund af dette må der tænkes ud af boksen, når ny bebyggelse skal tilpasses historien og byen.

Overalt i landet har stjerneudstyknngen resulteret i, at gårdene blev samlet om et fælles gadekær, forte eller grønning og markerne strakte sig ud i et stjernemønster herfra. Det samme gælder for Gedved, hvor man stadigvæk kan se nogle af de gamle markskel fra den tid.

Lokalplanens foreslåede bebyggelse lader sig inspirere af, nyfortolker og genfortæller historien om stjerneudskiftningen. Historien skifter skala fra en hel by og omkringliggende marker, til et boligområde, hvor skiftevis rækker af boliger og grønne kiler gengiver samme karakter som gårde og marker gjorde tidligere.

Derudover er der igennem bearbejdelsen af projektet arbejdet med at sikre forskellige størrelser af boliger, således at det nye boligområde kan understøtte en bred vifte af borgere i Gedved. Derved er der overensstemmelse mellem lokalplanforslaget og helhedsplanen for Gedved.

LOKALPLANENS INDHOLD

Bebyggelse

Lokalplanen giver mulighed for, at der i den nordvestlige udkant af Gedved kan opføres et boligområde med maksimalt 25 boliger og et fælleshus. Boligerne opføres som gennemlyste tæt-lave boliger i en rækkehustypologi. I bebyggelsen skal der som minimum ske en forskydning i facaden efter to sammenhængende boligenheder. Forskydningerne og udendørs opholdsarealer samt levende hegn skal sikre, at den enkelte bolig fremstår tydeligt.

Bebyggelsen disponeres efter samme princip som den historiske stjerneudstyknings i mindre skala. Her udgør fælleshuset det sociale centrum og hjertet af bebyggelsen, som gadekæret eller fortjen gjorde det tidligere. I denne fortolkning af udstykningen disponeres boliger og grønne kiler skiftevis i dette stjernemønster ud fra fælleshuset. Dette giver plads til, at det omkringliggende landskab og naturen kan mødes og flettes sammen med boligerne.

Boligerne tilpasses lokalplanområdets terræn, da det både kan være med til at hjælpe med vandhåndteringen inden for lokalplanområdet og bringer naturen helt tæt på bebyggelsen. Derudover kan der også i materialevalget arbejdes med at skabe harmoni mellem ny og eksisterende bebyggelse samt at føre naturen yderligere ind i området, f.eks. kan der arbejdes med træ, der patinere med vind og vejr, eller grønne tage.

Ved at opføre to forskellige størrelse boliger bliver området attraktivt for flere forskellige befolkningsgrupper og derved skabes der diversitet i blandt beboerne. Derudover kan fælleshuset og de fælles faciliteter være med til at danne grobund for et stærkt fællesskab blandt beboerne.

Vej og Sti

Lokalplanområdet kobles på Vestervej ved etablering af indkørsel til området herfra. Det skal sikres at der er gode oversigtsmuligheder i området, samt at større køretøjer som f.eks. renovationskøretøjer og flyttebiler kan betjene området uden at skulle bakke.

Der etableres fælles parkering til personbiler. Fra denne parkeringsplads udlægges et vejforløb ind i boligområdet, så det danner et forløb rundt om fælleshuset. Foruden dette vejanlæg, er det intentionen at lokalplanområdet betjenes af og med blød mobilitet, som cykler, elcykler, el-løbehjul og lignende samt gående, og derfor skal de sikres gode forhold.

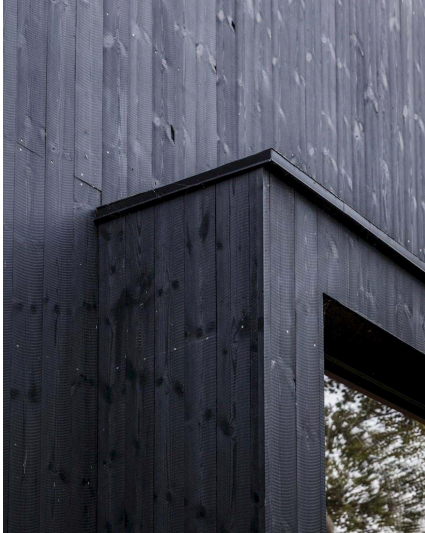
Foruden veje, skal der også etableres både interne boligstier samt stier. Stier skal kobles på eksisterende stier i det tilgrænsende område, samt på en trampesti, der planlægges etableret over en gasledning vest for lokalplanområdet. Dette er med til at sikre gode forbindelser til det omkringliggende landskab og naturen. Boligstierne skal give beboerne gode forhold til at færdes og bevæge sig rundt i bebyggelsen.

Klima

Med et greb om, at landskabet, naturen og boligerne skal flettes sammen i et frodigt og grønt boligområde er det oplagt at lokalplanen sikrer, at regnvand skal ledes på terræn før det tilsluttes kloak, så regnvandet kan bidrage med merværdi til de grønne kiler i mellem boligerne.

De grønne kiler imellem boligerne kan beriges med mindre regnvandsbassiner el. trug. Disse kan eventuelt etableres uden et permanent vandspejl. Terrænets strømningsveje kan fremhæves og tydeliggøres med udlægning af marksten. Dette er både med til at give nye habitatmuligheder for mindre padder og lignende, mens de større sten også kan blive en del af børnenes leg og oplevelse af naturen. Derudover kan de grønne kiler beriges ved at udså frøblandinger der fremmer biodiversitet, f.eks. en vild engblanding, hvor der er hjemmehørende og blomstrende urter og græsser. Foruden at være med til at understøtte biodiversitet i området, vil det også bidrage med blomster i de grønne kiler.

Inspirationsbillederne herunder er med for at give et visuelt indtryk af de tanker og ambitioner der er for området. Altså er der ikke en direkte afbildning af den kommende bebyggelse.



Inspirationsbilleder til lokalplanens bebyggelsen. Bebyggelsen vil have fokus på at skabe harmoni med det omkringliggende og arbejde med bæredygtige, robuste materialer.



Inspirationsbilleder til lokalplanprojektets greb i forhold til klima og biodiversitet inden for lokalplanområdet.

WEBTILGÆNGELIGHED

Se den digitale plan som lever op til tilgængelighedskrav på følgende link: [Lokalplan 435 - Boliger, Vestervej 11, Gedved.](#)

BESTEMMELSER

Hjemmel

I henhold til lovekøndtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§1 - Formål

Lokalplanens formål er,

1.1 at fastlægge områdets anvendelse til boligformål i form af tæt-lav helårsbeboelse.

1.2 at varetage klimahensyn og vandhåndtering.

1.3 at sikre, at anvendelsen af lokalplanens område ikke forurener områdets grundvandsressourcer og det omkringliggende vandmiljø.

Redegørelse

Lokalplanens formål er at muliggøre et projekt med maksimalt 25 tæt-lav boliger, evt. som et boligfællesskab, samt et fælleshus til områdets beboere på en unik, naturlig placering. Der er fokus på at skabe boliger i samspil med klimahensyn og den omkringliggende natur.

Derudover er det lokalplanens formål, at sikre, at der bliver taget de fornødne klimahensyn og forebyggelse af forurening i forbindelse med anvendelsen af området. Her menes bl.a., at selektiv materialevalg er med til at forhindre forurening af grundvandsressourcer og klimarobuste løsninger til eksempelvis regnvandshåndtering er med til at sikre, at anvendelsen af lokalplanområdet ikke forårsager gener fra regnvand særligt nedstrøms fra lokalplanområdet, hvor der er kendskab til oversvømmelser.

§2 - Område og zonestatus

Generelle bestemmelser

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på 'Kortbilag 1 - Lokalplanafgrænsning', og omfatter matr. nr. 17a, Gedved By, Tolstrup. Lokalplanen omfatter alle parceller, der efter lokalplanens vedtagelse udstykkes inden for lokalplanområdet.

2.2 Lokalplanområdet opdeles i følgende delområder; 1 og 2 som vist på 'Kortbilag 1.A - Lokalplandelområder'.

2.3 Lokalplanområdet ligger delvist i landzone. I forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse og offentliggørelse, overføres delområde 2 til byzone som vist på 'Kortbilag 1.A - Lokalplandelområder', til byzone.

Delområde 1

2.4 Området forbliver i byzone.

Delområde 2

2.5 Området ligger i landzone, og overføres til byzone med lokalplanens endelige vedtagelse og offentliggørelse.

Redegørelse

Lokalplanområdet ligger fordelt i hhv. byzone, planlagt byzone og landzone. Af hensyn til zonestatus, kommuneplanens rammer og placering af forskellige anvendelser inden for området, deles lokalplanområdet i 2 delområder.

Delområde 1 ligger i byzone. Med lokalplanens endelige vedtagelse ændres der ikke på delområdets zonestatus.

Delområde 2 ligger før planlægningen i landzone, men har status af planlagt byzone. Derfor overføres delområdet til byzone med lokalplanens endelige vedtagelse.

§3 - Anvendelse

Delområde 1

3.1 Inden for området kan der opføres transformerstation og tekniske anlæg til områdets forsyning.

3.2 Området skal anvendes til tekniske anvendelser, i form af parkeringsanlæg på terræn til områdets beboere. Yderligere, kan området rumme overdækket cykelparkering samt udhuse jf. §8.6.

Delområde 2

3.3 Området skal anvendes til boligformål i form af tæt-lav helårsbeboelse, opført som dobbelt-, række- el. kædehuse. Yderligere kan der opføres sekundær bebyggelse til boliger jf. §8.9.

3.4 Inden for delområdet, kan der etableres et fælleshus til områdets beboere.

3.5 Inden for området kan der etableres anlæg til at varetage klimahensyn i form af lavninger, grøfter/trug i de grønne kiler og lign. LAR-løsninger til håndtering af regnvand, jf. §8.16, og evt. tilhørende mindre pumper- el. renseanlæg. Disse skal bearbejdes således at de kan bidrage til den rekreative værdi af området, jf. §10.17.

Redegørelse

For at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer for området, tillades der kun tæt-lav helårsbeboelse i delområde 2. Typologien kan opføres på mange forskellige måder og giver derfor mulighed for, at bebyggelsen kan tilpasses i skala og udtryk til den omkringliggende bebyggelse. Med lokalplanens § 8, 'Bebyggelsen omfang og placering' fastsættes der bestemmelser om bebyggelsens omfang og placering inden for lokalplanområdet.

LAR er en sammentrækning af "Lokal Afledning af Regnvand". Begrebet dækker over en bred vifte af forskellige løsninger til håndtering af regnvand lokalt. Løsningerne kan inddeles i følgende principper; Nedsivning, fordampning, lokal anvendelse og forsinkelse af vandet. Særligt løsninger som nedsivning el. forsinkelse på terræn i form af regnbede, -render og -bassiner eller fordampning fra grønne tage kan være med til løfte et områdes merværdi og understøtte den lokale biodiversitet.

§4 - Udstykning

4.1 Sekundær bebyggelse, transformerstation og evt. tekniske anlæg i delområde 1 kan udstykkes selvstændigt.

4.2 Delområde 2 kan udstykkes. Grunde til tæt-lav boliger må kun udstykkes med en mindstegrundstørrelse på 300 m². Andele af veje og fælles friarealer kan ikke medregnes i mindstegrundstørrelsen for parceller til tæt-lav.

4.3 Vejstrukturen jf. 'Kortbilag 3 - Fremtidige forhold' kan udstykkes selvstændigt.

4.4 Der kan udstykkes fælles opholdsarealer der følger strukturen på 'Kortbilag 3 - Fremtidige forhold'.

Redegørelse

Såfremt Delområde 2 ikke udstykkes, skal udstykningsmuligheden sandsynliggøres for at opfylde Byggelovens § 10A.

§5 - Vej og sti

5.1 Adgang til lokalplanområdet skal ske fra Vestervej, ved vejadgang A som vist på 'Kortbilag 3, Fremtidige forhold'.

5.2 Stierne i området skal forbindes med såvel eksisterende som planlagte stier og trampestier i tilgrænsende områder efter strukturerne på 'Kortbilag 3, Fremtidige forhold'.

5.3 Boligvejen skal udlægges i en samlet bredde på 8,5m, hvoraf de 5,5m er kørebaneareal med fast belægning. Vejene skal udformes som opholds- og legeområder (maks. hastighed 15 km/t) efter vejlovens regler. Vejene anlægges niveaufri.

5.4 Der skal sikres oversigtsarealer der, hvor der etableres overkørsel fra lokalplanområdet til Vestervej. I oversigtsarealerne må der ikke være beplantning eller genstande med en højde, der overstiger 0,8 m. Se princip for overkørsel og oversigtsarealer på 'Kortbilag 4, Illustrationsplan'.

5.5 Det skal sikres, at renovationsvogne kan komme rundt i området sikkert og uden at skulle bakke. Såfremt det bliver nødvendigt at bakke med renovationsvogne skal der etableres vendeplads efter vejreglernes anbefalinger.

5.6 Vejarealer skal medvirke til at håndtere store regnhændelser, så vandet løber kontrolleret i området. Se eksempelvis figur 1 i redegørelsen til bestemmelserne til højre for.

5.7 Vejvand fra parkeringspladser og vejarealer må ikke nedsives i området.

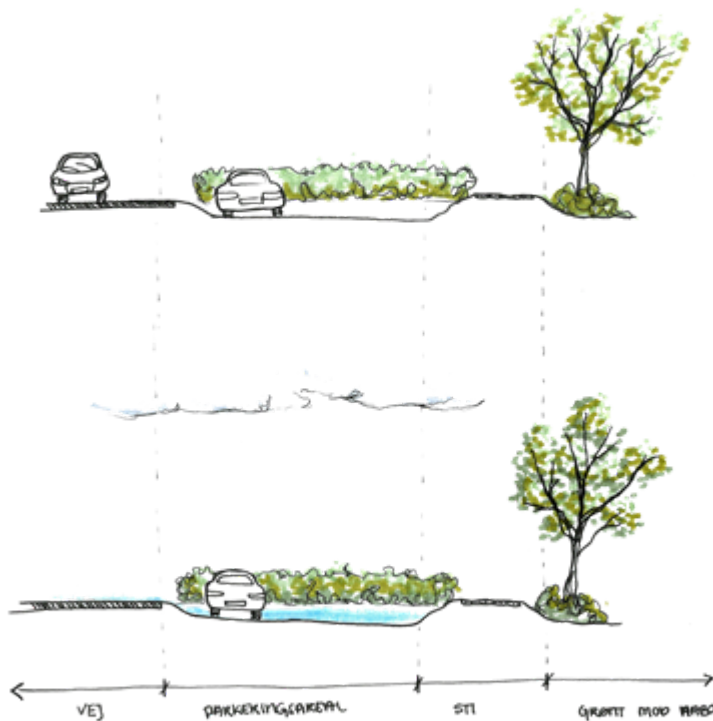
5.8 Veje og parkeringspladser skal være befæstet med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb, så al vejvandet samles op og afledes til fælles ledingsnet.

Redegørelse

Når en vej ønskes udlagt som et ophold- og legeområde må kørsel i området kun ske med meget lav hastighed, normalt under 15 km/t, derfor må der ikke ske adskillelse af gang og kørearealer (dog gerne i belægningsskift). Parkering må ikke ske uden for særligt afmærkede pladser (excl. cykler, motorcykler, knallerter)

Af hensyn til grund- og drikkevandsinteresser i området skal veje- og parkeringsarealer laves med en tæt belægning, således at overflade- og regnvand med forurening af partikler fra dækslid, undervognsbehandling osv. ikke nedsives til grund- og drikkevand. Med tæt belægning forstås en belægning som ikke tillader vand at nedsive igennem belægningen til det underliggende jordlag og vandmagasiner.

Figur 1 - Illustration af princip til f.eks. håndtering af regnvand med parkeringsarealer



Ovenstående er en skitse af et principdiagram for, hvordan parkerings- og vejarealer kan være med til at håndtere og forsinke regnvand, før det afledes til kollektiv ledningsnet. Der kan f.eks. arbejdes med, at parkeringspladser indrettes med fald og "naturlige" afgrænsninger som hævet beplantning el. stier som kan være med til at opdæmme vandet.

§6 - Parkeringsforhold

6.1 Parkering må alene placeres inden for delområde 1, markeret på 'Kortbilag 1.A, Lokalplandelområder'.

6.2 For personbiler gælder det, at der skal anlægges min. 1,5 parkeringsplads pr. tæt-lav bolig. Disse anlægges i overensstemmelse med strukturerne på 'Kortbilag 3 - Fremtidige forhold'.

6.3 Parkeringspladser skal anlægges så de overholder længde-breddekrav.

6.4 Der skal udlægges minimum 2 p-pladser til almindelig handicap biler i området.

6.5 Der skal anlægges minimum 1 p-plads til handicapbus i området.

6.6 Der kan etableres p-pladser til delebilsordning inden for lokalplanområdet svarende til 1 parkeringsplads i stedet for hver 4 ordinære parkeringspladser omtalt i §6.2. Der skal dog stadig være udlagt areal så parkeringsantallet i § 6.2 kan opfyldes.

6.7 Veje og parkeringspladser skal være befæstet med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb, så al vejvandet samles op og afledes til fælles ledingsnet.

Redegørelse

Inden for lokalplanområdet skal der anlægges parkering, herunder også handicapparkering og cykelparkering, i henhold til Horsens Kommunes gældende Parkeringsstrategi.

Parkeringspladsen skal have et grønt præg, hvor den omgives af levende hegn der suppleres af opstammede træer. Se yderligere om dette i §10 - Ubebyggede arealer.

Af hensyn til grund- og drikkevandsinteresser i området skal veje- og parkeringsarealer laves med en tæt belægning, således at overflade- og regnvand med forurening af partikler fra dækslid, undervognsbehandling osv. ikke nedsives til grund- og drikkevand. Med tæt belægning forstås en belægning som ikke tillader vand at nedsive igennem belægningen til det underliggende jordlag og vandmagasiner.

§7 - Ledningsanlæg & belysning

7.1 Området skal separatkloakeres, således at regn- og sanitært spildevand holdes adskilt og at al sanitært spildevand ledes ud af området.

7.2 Håndtering af regnvand fra befæstede arealer ud over den tilladelige befæstelsesgrad samt skybrudshændelser skal håndteres i lavninger, grøfter/trug i de grønne kiler og lign. LAR-strukturer til håndtering af regnvand. Alle øvrige ledninger og lignende skal fremføres under terræn og må ikke hindre beplantning og træer, vist på 'Kortbilag 3 - Fremtidige forhold'.

7.3 Tagvand fra tage lavet af tagpap, må ikke nedsives i faskiner, men skal nedsives gennem en vegetationsdækket jordoverflade, regnbede eller lign.

7.4 Belysningen af vej og stiarealer må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere i området. Belysningen skal være nedadrettet.

7.5 Belysningskilder til vej- og stiarealer skal være ensartede belysningsarmaturer.

7.6 Evt. belysning af stier skal etableres som ensartet pullertbelysning.

7.7 Såfremt Horsens Kommune skal overtage driften og vedligeholdelsen af vej- og stibelysningen skal den tilgodese Horsens Kommunes belysningsplan. Der skal fremsendes et belysningsprojekt til Horsens Kommune. Horsens Kommune overtager ikke gadelyset før end der foreligger et godkendt belysningsprojekt.

Redegørelse

Området skal separatkloakeres, dvs. at regnvand og sanitært spildevand ledes adskilt i separate rør. Nyt byggeri tilsluttes eksisterende ledningsnet. Området kan håndtere regnvand op til serviceniveau i

ledningsnettet.

Regnvandshåndtering på terrænet er en del af lokalplanprojektets bærende ide om at sammenflette natur og bolig, derfor giver lokalplanen mulighed for dette.

Synlig regnvandshåndtering i boligområdet er ikke blot med til at give flere facetter til den omkringliggende natur og skabe herlighedsværdier i områdets natur for beboerne. Det er også med til at synliggøre vandets vej og hvor stor indflydelse det har på vores omgivelser.

§8 - Bebyggelsens omfang og placering

Generelle bestemmelser

8.1 Der ligger en byggelinje 20m ud fra skovbrynet, som vist på 'Kortbilag 3 - Fremtidige forhold'. Byggeri må ikke placeres nærmere skovbryn end denne byggelinje.

8.2 Bebyggelse må ikke opføres nærmere vejskel end 2,5 meter.

8.3 Bebyggelsen må opføres i maksimum 1 etage. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må været hævet mere end 7 meter over naturligt terræn/niveauplan.

Delområde 1

8.4 Der kan opføres sekundær bebyggelse i delområde 1 til fælles formål jf. §3.2. Bebyggelse må ikke overstige mere end 50m² i alt inden for delområdet.

Delområde 2

8.5 Delområde 2 skal bebygges efter strukturerne på 'Kortbilag 4 - Illustrationsplan', og bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40%.

8.6 Der skal opføres boliger, som viste bygningsrids inden for byggefelter benævnt a som på 'Kortbilag 3 - Fremtidige forhold'.

8.7 Der skal opføres et fælleshus til områdets beboer inden for byggefelt b som vist på 'Kortbilag 3 - Fremtidige forhold'.

8.8 Der kan opføres 20 m² sekundær bebyggelse pr. bolig i delområde 2. Evt. sekundær bebyggelse skal opføres i sammenhæng med boliger.

8.9 Der skal ske en forskydning af bygningskroppe og facader, som vist på Kortbilag 3, Fremtidige forhold. Der må højst være to sammenhængende boligenheder uden forskydning og alene langs én facade. Forskydning skal være min. 0,5 meter.

8.10 På skrånende terræn skal bygninger udformes og placeres, så grundens niveauspring optages i bebyggelsen. Bebyggelsens gulvkote må ikke være mere end 0,35m over eksisterende terræn.

8.11 Bebyggelsen skal orienteres så der sikres udendørs opholdsareal og siddemuligheder, med gode sol- og læforhold, i forbindelse med den enkelte bolig

8.12 Lavninger skal etableres med inspiration i strukturerne vist på 'Kortbilag 3 - Fremtidige forhold'.

8.13 Eventuelle grøfter/trug i de grønne kiler og lign. LAR-løsninger til regnvandshåndtering skal indrettes med beplantning, vandrender med sten osv. således at de får en landskabelig værdi, jf. §10.17 og er med til at forsinke vandet på sin vej mod lavningerne. Se evt. figur 3 for princip-illustration af vandets forsinkelse.

Redegørelse

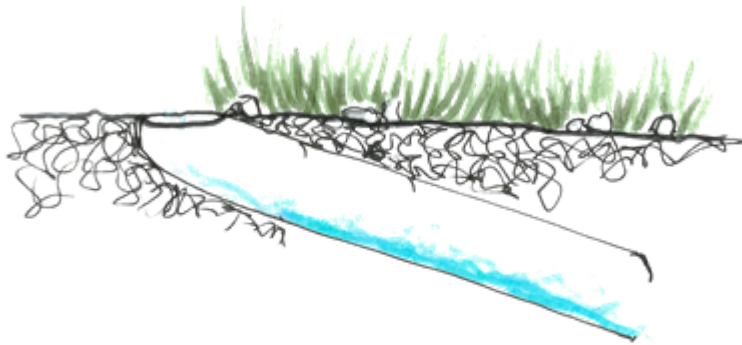
Den nyplantede 'Bryggerskov' afkaster en skovbyggelinje. Der skal gives en dispensation fra denne i forbindelse med nyt byggeri. Nærheden til skoven er en del af lokalplanprojektets bærende ide, hvor boliger og naturen sammenflettes for skabe unikke og attraktive bosætningsmuligheder. Af hensyn til skovens interesser er der indlagt en byggelinje i en afstand på 20m meter fra skovbrynet, se 'Kortbilag 3 - Fremtidige forhold'. Der må ikke opføres bebyggelse nærmere skovbrynet end denne linje. Byggelinjen skal overholdes, for at der kan gives dispensation til bebyggelsen.

For at den nye helårsbeboelse kan tilpasses de omkringliggende ejendommers skala, må byggeriet ikke være højere end 7m, målt fra terrænet og derudover fastsættes der en bebyggelsesprocent på 40% for delområde 1 og 2.

For at skabe et varieret udtryk og nicher i bebyggelsen, der kan bruges til ophold og er med til at bryde skalaen ned, skal der laves forskydninger i bebyggelse opført som række- eller kædehuse. Som resultat af forskydningen, vil den enkelte bolig fremtræde tydeligere blandt de omkringliggende boliger. Forskydningen af facader og bygningskrop, skal ske så der maksimalt er to sammenhængende boligheder uden forskydninger.

LAR er en sammentrækning af "**Lokal Afledning af Regnvand**". Begrebet dækker over en bred vifte af forskellige løsninger til håndtering af regnvand lokalt. Løsningerne kan inddeles i følgende principper; Nedsivning, fordampning, lokal anvendelse og forsinkelse af vandet. Særligt løsninger som nedsivning el. forsinkelse på terræn i form af regnbede, -render og -bassiner eller fordampning fra grønne tage kan være med til løfte et områdes merværdi og understøtte den lokale biodiversitet.

Figur 2 - Illustration af princip for forsinkelse af regnvand



Figur 3.a - Princip illustration for vand i rør
Vand i rør ledes hurtigere frem til kollektive ledninger eller recipient.
Rør har oft en jævn overflade, som vandet kan løbe uforhindret på.



Figur 3.b - Princip illustration for vand på terræn
Vand der ledes på terræn forsinkes naturligt af hhv. nedsivning samt den ujævne overflade og forhindringer som f.eks. sten og grene. Forsinkelsen kan også være med til at gøre fordampning af vandet fra terræn muligt.

Ophold og legearealet vist på '[Kortbilag 4 - Illustrationsplan](#)' kan opdeles, så der kan anlægges to aktivitets- og legeområder med hver deres tilhørende opholdsareal. Hvis der gøres brug af denne mulighed skal aktivitets-, lege- og opholdsområder placeres efter samme princip som den viste legeplads på kortbilaget. Med princip menes her, at aktivitets-, lege- og opholdsområde placeres i beplantningen således, at det kommer til at fremstå som placeret i en lysning af beplantningen eller som en integreret del af skovbrynet, hvor det delvist afskærmes op mod boliger af beplantningen.

Foruden aktivitets-, lege- og opholdsområde benævnes der også mulighed for en bålplads med bålhytte samt shelters. Disse placeres ligeledes efter ovenstående princip.

§9 - Bebyggelsens udseende

9.1 Der må ikke anvendes bly, zink og kobber på bebyggelsens tage, facader og mindre bygningsdele.

9.2 Der må ikke anvendes fibercementplader eller kompositmaterialer til facader.

9.3 Tag- og facadematerialer må ikke være reflekterende eller blændende. Vinduer, drivhuse og lign. er undtaget.

9.4 Tage må ikke være valmede.

9.5 Tage skal udføres som sadeltage med en minimumshældning på 25°. Taghældningen kan opføres som asymmetriske sadeltage.

9.6 Til tage skal der anvendes ikke-reflekterende metalplader, tagpap med listedækning eller grønne sedumtage. Undtaget er sekundær bebyggelse som f.eks. udestuer el. drivhuse.

Delområde 1

9.7 Eventuel sekundær bebyggelse i delområde 1 skal opføres så det fremstår med samme arkitektoniske udtryk som helårsbeboelsen i delområde 2. Dvs. at skala, materialer og formsprog er genkendeligt på tværs af de to delområders bebyggelse.

Delområde 2

9.8 Bebyggelsens facader skal opføres i tegl, træ eller en kombination af disse. 'Kortbilag 5 - Facader og Materialer' er inspirations illustrationer for hvordan materialer eksempelvis kan kombineres. Tegl skal holdes i en jordfarveskala, som f.eks. grålige el. brunlige nuancer og fremstå blødstrøgne. Der kan skabes variation og patina i facade ved at bruge et miks af nye og genbrugstegl. Træværk skal holdes i naturlige farver, som f.eks. rødlige, gullige el. brunlige træfarver. Grålig patineret er forventeligt ved eksempelvis termobehandlet træ. Træværker kan alternativt males i neutrale sorte eller grålige farver. Undtaget er carporte, garager, skure, drivhuse og lign. mindre sekundær bebyggelse.

9.9 Til mindre bygningsdetaljer, mindre end eller lig med 15% af den enkelte boligs facade foruden vinduer og døre, må der anvendes andre materialer, som for eksempel glas, skiffer, beton og lign.

9.10 Sekundær bebyggelse i delområde 2 skal jf. §8.8 opføres i sammenhæng med boliger. Taghældning for sekundær bebyggelse skal være en forlængelse af boligens taghældning.

9.11 Støjskærme, jf. §§8.12-8.13, skal opføres i min. 1,8m højde som lydabsorberende, tætte støjskærme med beplantning af hjemmehørende arter. Skærmene skal bearbejdes så de fremstår som en del af den arkitektoniske helhed.

9.12 Eventuelle solceller skal sættes op på tagfladen eller facaden, så solcellerne fremstår som en del af byggeriets arkitektur. Solceller på tage og facader skal være anti-refleksbehandlede, samt 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.

Redegørelse

Sekundær bebyggelse kan kun opføres som fritstående bebyggelse i delområde 1. Det er hensigten at sekundær bebyggelse i delområde 2 kun kan opføres i sammenhæng med boliger og/eller fælleshus af hensyn til at friholde de grønne kiler i lokalplanområdet således, at naturen her bliver første prioritet.

Det er hensigten, at boligerne skal opføres med bæredygtighed for øje. Det betyder, at der igennem materialevalget skal arbejdes med både robuste materialer, som sikre at bebyggelsen holder i mange år, men også materialer der f.eks. er genbrugt og dermed bringer patina og karakter ind i bebyggelsen, eller materialer der er lavet af fornybare ressourcer.

Inspirationsbilleder til materiale sammensætningen



Foruden at vælge materialer med ovenstående for øje, ønskes der også med lokalplanen at opfordre til at området bliver etableret i sammenspil med naturen og de værdier dette kan bringe til områdets beboer. Af hensyn til områdets grund- og drikkevandsinteresser, skal tagvand fra tage med tagpap nedsives igennem et vegetationsdækket jordlag, vandrender, grøfter eller lignende, da dette er med til at filtrere vandet før det når ned til vandmagasinerne. Det er på baggrund af samme hensyn, at der ikke må anvendes bly, zink og kobber på tage, facade og til mindre bygningsdele el. bygninger i bebyggelsen.

Støjskærme skal være tætte uden åbninger og sprækker og de skal have en fladevægt på min. 15 kg/m².

§10 - Ubebyggede arealer

Generelle bestemmelser

10.1 Den eksisterende beplantning vist på 'Kortbilag 2 og 3 - hhv. Eksisterende forhold og Fremtidige forhold' må ikke fjernes. Beplantningen må ved almindeligt vedligehold beskæres, forynges og suppleres med nye træer og buske.

10.2 Vej- og stiarealerne skal med belægning, anlæg og beplantning etableres som opholds- og legeområder. Arealerne må kun anvendes til boligvej, sti, parkering, beplantning, græsarealer, redskabshus, legeplads og fælles opholdsareal.

10.3 Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 0,5m i forhold til eksisterende terræn. Undtaget er overkørsler, vejanlæg og LAR-strukturer som f.eks. lavninger, grøfter/trug i de grønne kiler og lign.

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

10.5 Der skal etableres udendørs opholdsarealer til alle boliger jf. §8.11. Opholdsarealerne må ikke være belastet med støj og skal være egnede til ophold.

10.6 Den maksimale befæstelsesgrad for lokalplanens delområde 1 og 2, må samlet set ikke overstige 0.28.

10.7 I lokalplanområdet mod nord, Vestervej skal der etableres en mindst 1,5 meter høj støjvold, se Kortbilag 3, Fremtidige forhold. Støjvolden skal fremstå i organisk i både form og materialer, som jord, kampesten og beplantning. Støjvolden skal begrønnes med engblandinger med hjemmehørende arter og

græsser. På 4 udvalgte steder skal støjvolden tilbagetrækkes med et stengærde, der giver plads til træer (se illustration i redegørelsen).

10.8 I lokalplanområdet mod øst langs med skel, skel der etableres en mindst 1,0 meter høj støjvold, Se Kortbilag 3, Fremtidige forhold. Støjvolden skal begrønnes med engblandinger med hjemmehørende arter og græsser.

Beplantning og regnvandshåndtering

10.9 Beplantning skal være hjemmehørende arter fra den Østjyske Region. Se eksempel-liste i redegørelsen til højre for.

10.10 Der skal som minimum etableres træer som vist med beplantningsstrukturer på 'Kortbilag 3 - Fremtidige forhold'. Træernes stamme skal ved plantning være minimum 14-16cm i omkreds, målt en meter over terræn.

10.11 På fælles friarealer og i de grønne kiler mellem boligerne skal biodiversitet fremmes og begrønning bør få et vildt præg.

10.12 Alle planter, træer og buske, skal sikres gode vækstbetingelser.

10.13 Alle hegn i skel skal etableres som levende hegn i form af hække/buske. Hegn mod vej, sti og fællesarealer skal placeres min. 0,5m fra skel på egen grund.

10.14 Parkeringspladsen skal anlægges med beplantning i overensstemmelse med strukturen for opstammede træer på 'Kortbilag 3 - Fremtidige forhold'. Disse suppleres med levende hegn el. lignende beplantning til at afgrænse og indramme parkeringsarealet.

10.15 Håndtering af ekstrem regn skal ske i henhold til vandhåndteringsplanens princip jf. 'Kortbilag 6 - Vandhåndtering'.

10.16 Ved etablering af eventuelle regnvandsbassin el. lavninger inden for indvindingsoplandet til Gedved Vandværk til håndtering af regn/overfladevand fra vej- og parkeringsarealer, skal disse udføres med en tæt membran. Ved tæt membran forstås en membran udført af plast eller ler.

10.17 Lavninger, grøfter/trug i de grønne kiler og lign. LAR-løsninger til håndtering af regnvand jf. §8.12-13 skal udformes med en landskabelig bearbejdning, så de fremstår som en naturlig del af områdets natur.

10.18 Der kan opstilles ét bord-bænke sæt per aktivitets- og legeområde samt 2-5 sveller til ophold af f.eks. egetræ.

Redegørelse

Generelle bestemmelser

For områdets ubebyggede arealer gælder det generelt, at der ikke må terrænreguleres med mere end +/- 0,5m. Dette er for at tage hensyn til og bevare så vidt muligt, det terræn på ejendommen, som skråner let mod syd. Denne skråning kan være med til at give bebyggelsen inden for delområde 2 variation i sit udtryk. Da der eksempelvis skal laves lavninger til forsinkelse af regnvand på terræn, tages der hensyn til dette, ved at terrænregulering med formål at etablere dette er undtaget begrænsningen på +/- 0,5m.

Det eksisterende, levende hegn ud mod Vestervej bevares af hensyn til herlighedsværdierne i de gamle træer samt de dyr og planter der er knyttet til disse træer. Derudover vil det, at bevare træerne og fastsætte stammediameteren for de træer der skal plantes jf. 'Kortbilag 3 - Fremtidige Forhold', være med til at området hurtigere fremstår som en veletableret og integreret boligområde i Gedved.

For at få mest mulig værdi ud af de eksisterende træer og de ubebyggede, grønne arealer i området, skal det sikres igennem lokalplanen, at der kan etableres udendørs opholdsarealer til alle boliger og til fælles benyttelse.

Inden for hele lokalplanområdet må der ikke henstilles campingvogne, både og ikke-indregistrerede køretøjer med en totalvægt over 3.500 kg af hensyn til områdets samlede visuelle fremtræden.

Beplantning og regnvandshåndtering

Det er på områdets ubebyggede arealer, at naturen kan komme til sin ret som en af de bærende ideer i lokalplanprojektet. Det er hensigten at naturen fremstår med et vildt præg, hvor skoven gradvist møder den mere åbne og sporadiske beplantning der findes i boligområdet. Sammenfletning mellem bolig og natur er med til at bringe herligheds- og oplevelsesværdier helt tæt på beboernes hverdag. Det vilde præg ønskes frembragt ved at bruge træer og buske af hjemmehørende arter til beplantningen, men også i forhold til tilsåning af de grønne kiler med f.eks. engblandinger med hjemmehørende urter og græsser. Dette er også med til at understøtte og styrke områdets biodiversitet ved at agere som både et spisekammer og skjulesteder for det naturligt forekommende dyreliv.

Støjvold mod nord, Vestervej - §10.7



Af hjemmehørende træer og buske som også er at finde i nærområdet kan f.eks. nævnes:

- **Småbladet lind** (*Tilia cordata*)
Træ, 20-30 m. Blomstrer hen på sommeren og tiltrækker mange bier. Gule efterårsfarver. En af de ældste træsorter i DK.
- **Navr** (*Acer campestre*)
Træ, 15-20 m. Blomstrer i det sene forår. Gule høstfarver. Hjemmehørende i DK.
- **Alm. Røn** (*Sorbus aucuparia*)
Træ, 5-15m. Blomstrer i det sene forår med store gullig-hvide halvskærme. Gul til røde høstfarver og sætter klare, orange bær i sensommeren. Hjemmehørende i DK.
- **Skov-æble/læble** (*Malus sylvestris*)
Træ/busk, op til 7m. Rosa-hvide blomster i det sene forår. Sætter små æbler i efteråret. Hjemmehørende i DK.
- **Mirabel** (*Prunus cerasifera*)
Busk, 5-7m. Sortrød løv og blomstrer i rosa farver i foråret. Sætter bær der modner i sensommeren. Hjemmehørende i DK.
- **Fugle-kirsebær** (*Prunus avium*)
Træ, 7-25m. Blomstrer med mange hvide blomster i det sene forår. Afhængig af sorten sættes der bær i efteråret. Hjemmehørende i DK.
- **Hyld** (*Sambucus nigra*)
Busk/træ, 3-5m. Sætter store hvide blomsterskærme i det sene forår/tidlig sommer. Bær modnes i efteråret. Hjemmehørende i DK.
- **Stilkeg** (*Quercus robur*)
Træ, 20-25m. Producerer agern hen på efteråret og har et gulligt-brunt efterårsløv. Hjemmehørende i DK.

- **Fjeldribs** (*Ribes alpinum*)

Busk, 1-1,5m. Mørke grønt løv der kommer frem tidligt. Afhængig af sorten kan busken sætte mange røde bær i efteråret. Hjemmehørende i DK.

§11 - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

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

11.2 Ny bebyggelse/området må ikke tages i brug før der er etableret et fælleshus og tilhørende faciliteter, som beskrevet i lokalplanens formål, samt fælles opholdsarealer, veje, stier og parkeringspladser, som nævnt i §§ 5 og 10.

11.3 Ny bebyggelse/området må ikke tages i brug før de i § 10.7 og § 10.8 støjvolde er etableret.

11.4 Ny bebyggelse/området må ikke tages i brug før beplantningerne som nævnt i § 10 er etableret.

11.5 Ny bebyggelse/området må ikke tages i brug før der er sikret kontrolleret afledning af regnvand ved skybrudshændelser. jf. §§ 8 og 10.

Redegørelse

Før bebyggelsen kan tages i brug af beboere skal de forhold, der er henvist til i disse paragraffer være etableret. Dette er med til at sikre, at området tages i brug som et veletableret og imødekomende område for de nye beboere.

§12 - Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

Ingen yderligere bemærkninger.

§13 - Servitutter

Ingen bestemmelser.

Ingen yderligere bemærkninger.

§14 - Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

Ingen bestemmelser.

Ingen yderligere bemærkninger.

§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 denne plans bestemmelser.

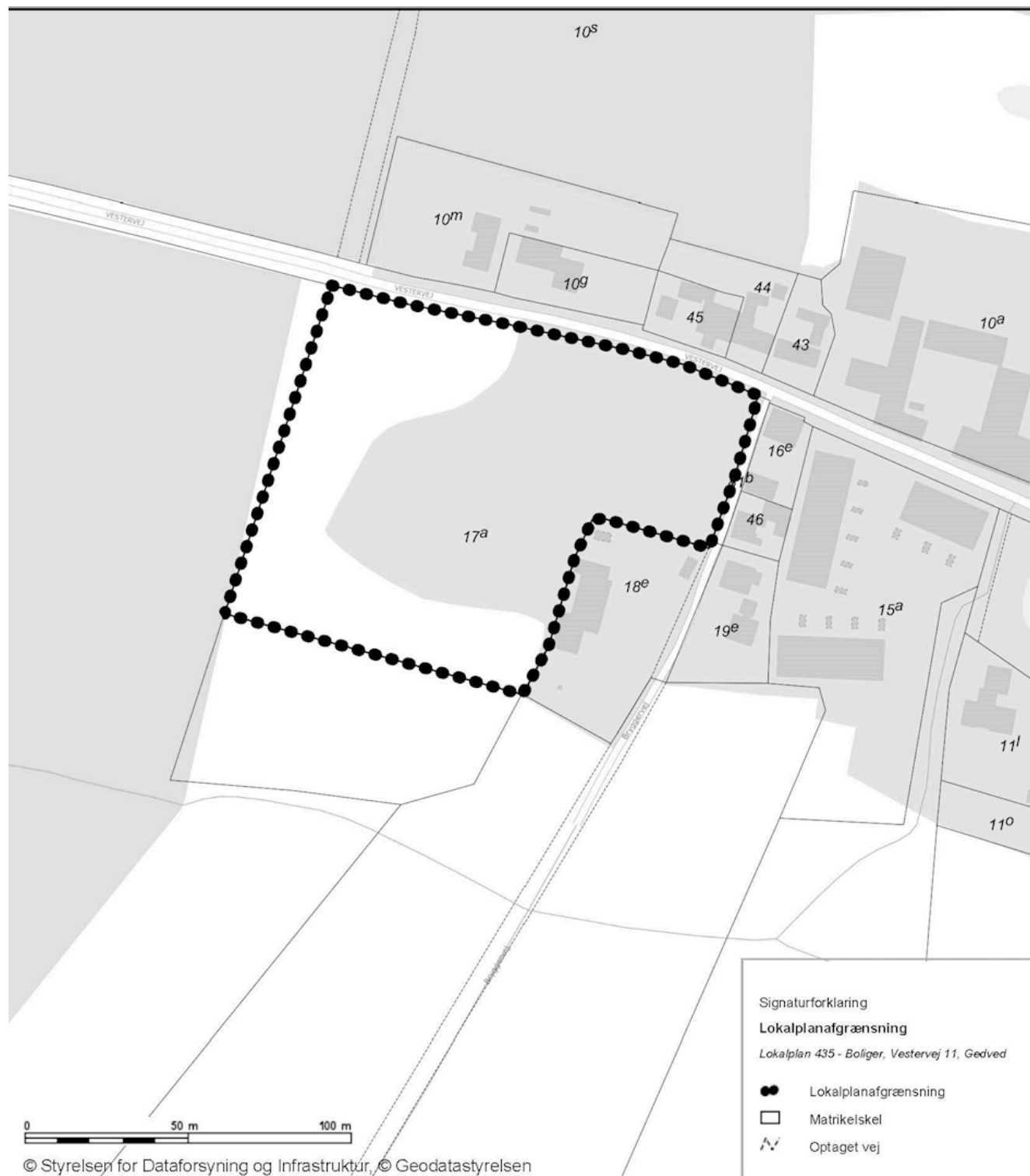
15.2 Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v. der er indeholdt i planen. Lokalplanen tinglyses ikke på de ejendomme, der er omfattet af planen, men indberettes til Plandata.

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.

Ingen yderligere bemærkninger.

LOKALPLANAFGRÆNSNING

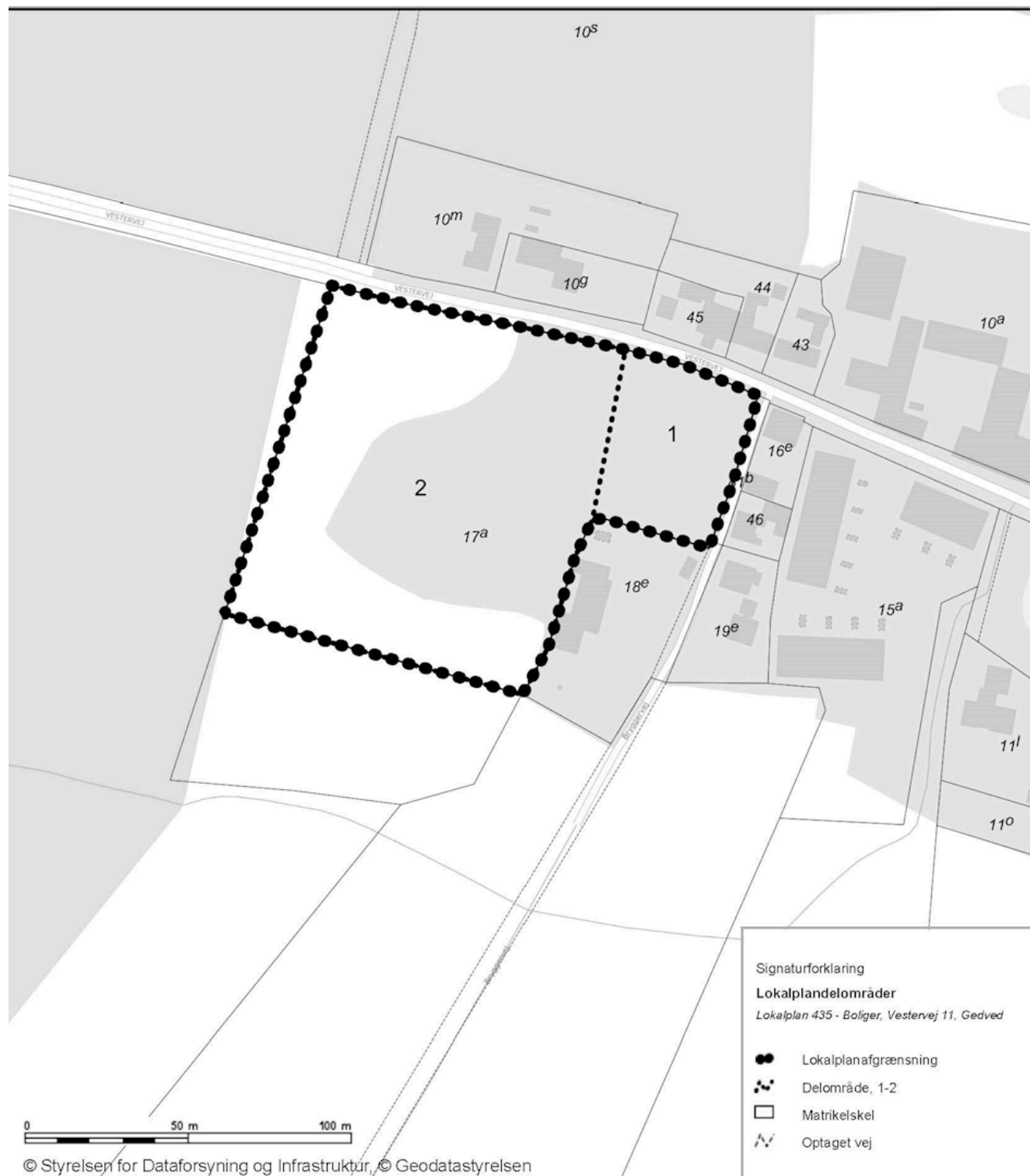
Kortbilag 1



Kortbilag 1 - Lokalplanafgrænsning.

LOKALPLANDELOMRÅDER

Kortbilag 1A



Kortbilag 1A - Lokalplandelområder.

EKSISTERENDE FORHOLD

Kortbilag 2



Kortbilag 2 - Eksisterende forhold.

FREMTIDIGE FORHOLD

Kortbilag 3



Kortbilag 3 - Fremtidige forhold.

ILLUSTRATIONSPLAN

Kortbilag 4



Kortbilag 4 - Illustrationsplan

MATERIALER OG FACADER

Kortbilag 5

Facadeopstalterne vist som en del af dette bilag indgår i lokalplanen som principper for bebyggelsens arkitektur og sammensætning af materialer.



Princip-opstalt for en bebyggelse opført i træ.

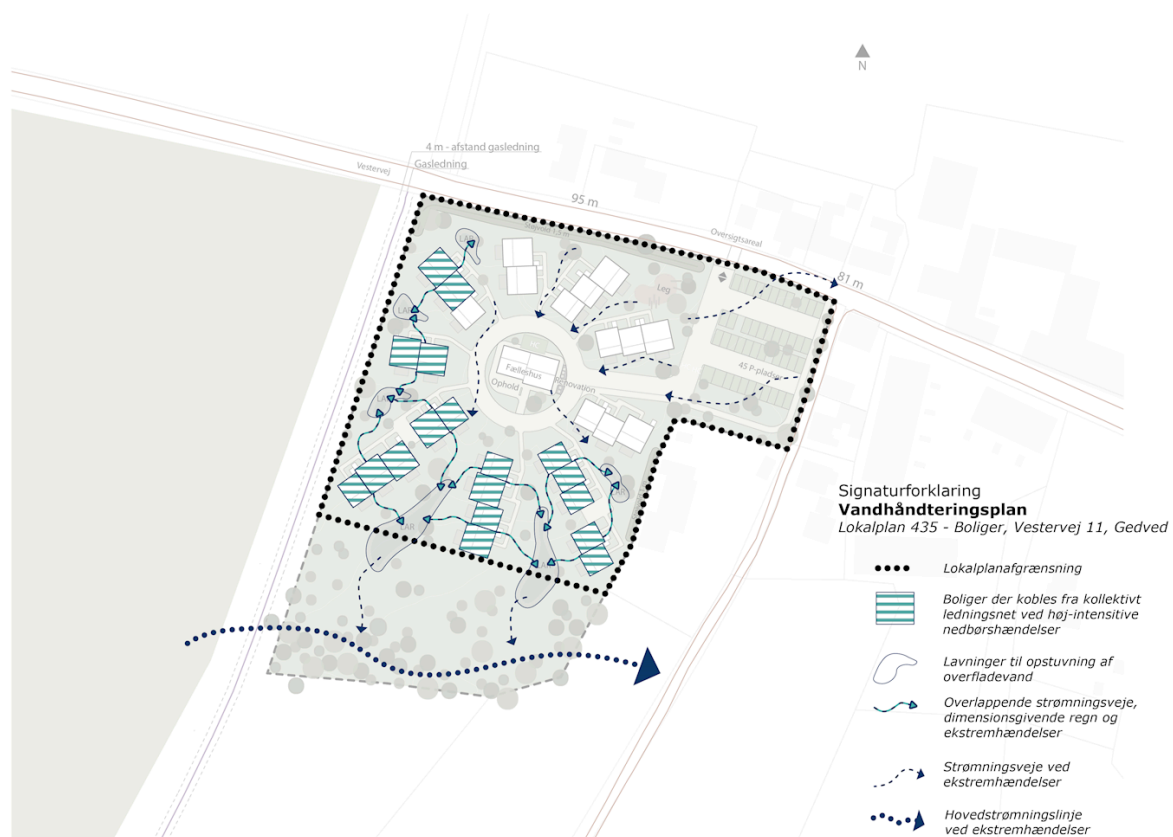


Princip-opstalt for bebyggelse opført i tegl med accenter af træ på facaderne.

Kortbilag 5 - Materialer og facader.

VANDHÅNTERINGSPLAN

Kortbilag 6



Kortbilag 6 - Vandhåndteringsplan.

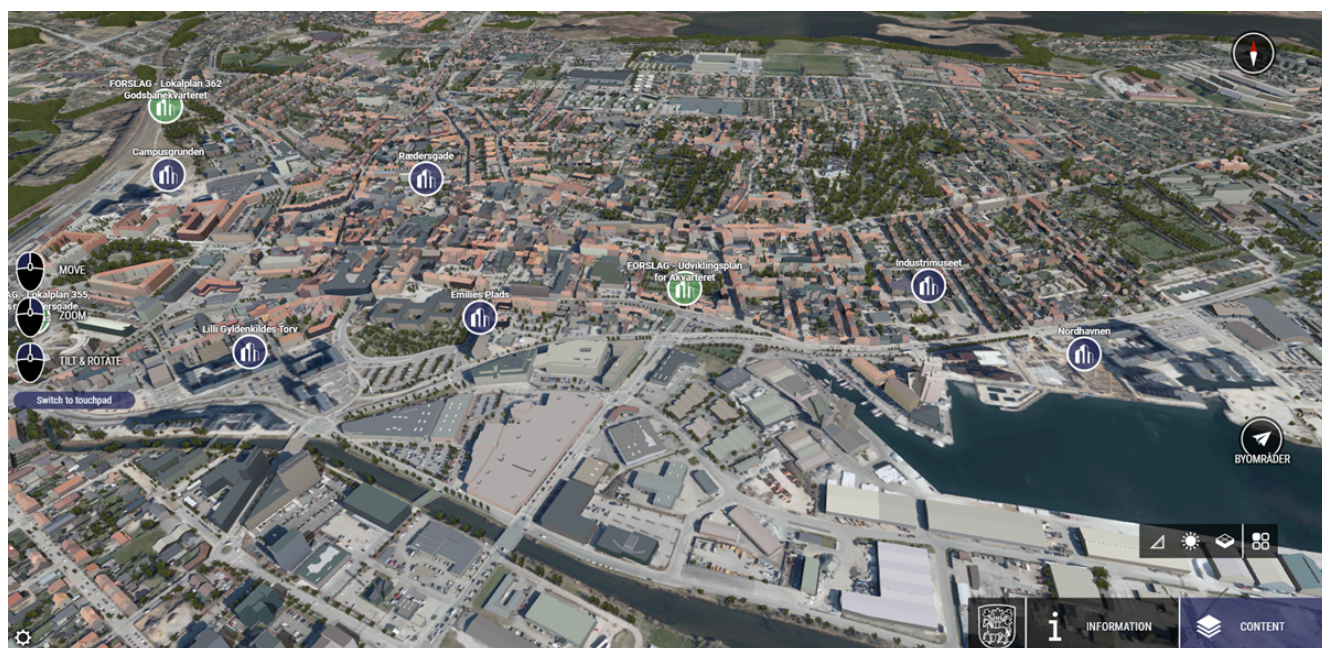
3D-BYMODEL

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.

EKSISTERENDE LOKALPLANER

Der er ingen gældende lokalplaner inden for den nye lokalplanafgænsning.

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 rammer for udarbejdelsen af lokalplaner. En lokalplan skal være i overensstemmelse med kommuneplanen. Hvis der er uoverensstemmelse, kan lokalplanen kun gennemføres efter byrådets vedtagelse af et tillæg til kommuneplanen.

Der sker med lokalplantillægget ikke ændringer, som ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur, retningslinjer og rammer.

Hovedstruktur

Lokalplanforslaget og projekt er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur.

Lokalplanområdet ligger inden for Gedved bydel og herunder kommunens overordnede bymønster. Bymønstret har til formål at sikre udnyttelse af allerede foretagne investeringer i eksisterende infrastruktur og offentlig service samt forudsætninger om nødvendig ny infrastruktur.

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

Retningslinjer

Lokalplanområdet er omfattet af eller har berøring med følgende retningslinjer: *Naturbeskyttelse, Skovrejsning, Større geologisk rammeområde, Værdifulde kulturmiljøer, Risikoområder og kendte oversvømmelser og Støjbelastede arealer.*

Lokalplanen er i overensstemmelse med alle de berørte retningslinjer. Det står nærmere beskrevet herunder.

3.1 Naturbeskyttelse

Lokalplanområdet støder mod syd delvist op imod arealer der er beliggende inden for et naturbeskyttelsesområde.

Inden for særlige naturbeskyttelsesområder bør der prioriteres indsatser, der bevarer og udvikler biodiversitet samt forbedrer adgangen til naturen højest.

Lokalplanområdet overlapper ikke med områder, hvor der er udpeget naturbeskyttelse og naturbeskyttelsesinteresser.

3.6 Skovrejsning

Lokalplanområdet deler mod syd og vest afgrænsning med en udpegning til "skovrejsning ønsket". Der må ikke ske anvendelse eller etablering af anlæg, der kan forhindre skovtilplantning inden for de områder, hvor der er udpeget "skovrejsning ønsket".

Lokalplanområdet overlapper ikke med kommuneplanens udpegning til "skovrejsning ønsket".

I forbindelse med projektet ønskes det at etablere lavninger til forsinkelse af regnvand ud over den sydlige afgrænsning af lokalplanområdet. Våde eller periodevis våde lavninger til regnvandshåndteringen anses som værende foreneligt med en potentiel skovrejsning. Disse vil være med til at skabe variation og grundlag for mere biodiversitet.

Mulighed for skovrejsning langs den vestlige afgrænsning af lokalplanområdet blev benyttet i 2018, hvorfor der er ny skov, kaldet Bryggerskov, på vej her. Der ses et unikt potentiale i samtidigheden mellem et nyt grønt boligområde og den nye Bryggerskov.

3.7 Større Geologisk Rammeområder

Hele lokalplanområdet ligger inden for det større geologisk 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 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.

Det mest markante terræn og landskab ligger lige syd for lokalplanafgrænsningen og påvirkes således ikke af ny bebyggelse, der ellers kunne sløre landskabets fald.

Inden for lokalplanområdet kan der arbejdes med, at bebyggelsen disponeres og placeres efter terrænet, så den nye bebyggelse opleves som placeret naturligt i og med terrænet.

4.2 Værdifulde Kulturmiljøer

Den østlige del af lokalplanområdet er beliggende inden for værdifuldt kulturmiljø, der er registreret som "Gedved – landsby, Urbane miljøer, Landsby".

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, terrænregulering, beplantning og etablering af tekniske anlæg.

Kulturmiljøet Gedved Landsby, har ændret visuel karakter de seneste år, og fremstår sløret i bybilledet i dag grundet tidligere nedrivninger, nybyggeri samt manglende vedligehold.

Lokalplanens foreslået bebyggelse tager inspiration i stjerneudstykningsen, der var karaktergivende for gårdene i kulturmiljøet, Gedved Landsby, og disponerer bebyggelsen i en ny fortolkning af denne fortælling.

Et centralt fælleshus, i stedet for gadekær, bliver mødested for kommende beboere og er omdrejningspunktet i den stjernelignende fordeling af rækker med bebyggelser og grønne kiler i stedet for markerne.

Bebyggelsen tilpasses i skala til de omkringliggende huse og materialer afstemmes til den nye fortælling om landsbyen i Gedved.

8.2 Risikoområder og kendte oversvømmelser

Hele lokalplanområdet ligger inden for et område udpeget som "Kendte oversvømmelser".

Af kommuneplanen fremgår det, at "... der er problemer med oversvømmelse fra det fælleskloakerede opland ved Vestervej. Der trænger uvedkommende vand ind i spildevandsledningen. Desuden er der problemer ved tøbrud, da området ligger lavt."

Ved planlægning for byggeri, vejanlæg eller tekniske anlæg inden for et risikoområde, skal bygherre indgå i planlægningen med en vandhåndteringsplan, som redegør for, hvordan oversvømmelsesrisikoen håndteres lokalt.

Lokalplanområdet forventes separatkloakeret. Befæstes der over det tilladte, skal dette håndteres eller forsinkes lokalt inden for lokalplanområdet.

Det eksisterende terræn bibeholdes overordnet set. For at undgå, at vand der strømmer til naboejendom, der er oversvømmelsestruet, ændres en enkelt strømningsvej nær det kommende parkeringsanlæg. Øvrige strømningsmønstre fastholdes.

Projektet øger ikke afstrømningen til den overordnede, større vest-østlig-gående strømningsvej, da der i lokalplanområdet etableres lavninger til forsinkelse og tilbageholdelse af skybrudsvand.

8.3 Støjbelastet arealer

Mindre dele langs den nordlige afgrænsning af lokalplanområdet er beliggende inden for kommuneplanens udpegning af "Støjbelastede arealer".

Inden for støjbelastede arealer, kan der ikke udlægges områder til støjfølsom anvendelse (som f.eks. boliger), før det er dokumenteret, at det samlede støjniveau er acceptabelt.

Der tages højde for kommuneplanens udpegning til støjbelastede arealer i forbindelse med planlægningen, ved at anvende de berørte arealer til parkeringsanlæg. Dette er ikke en støjfølsom anvendelse.

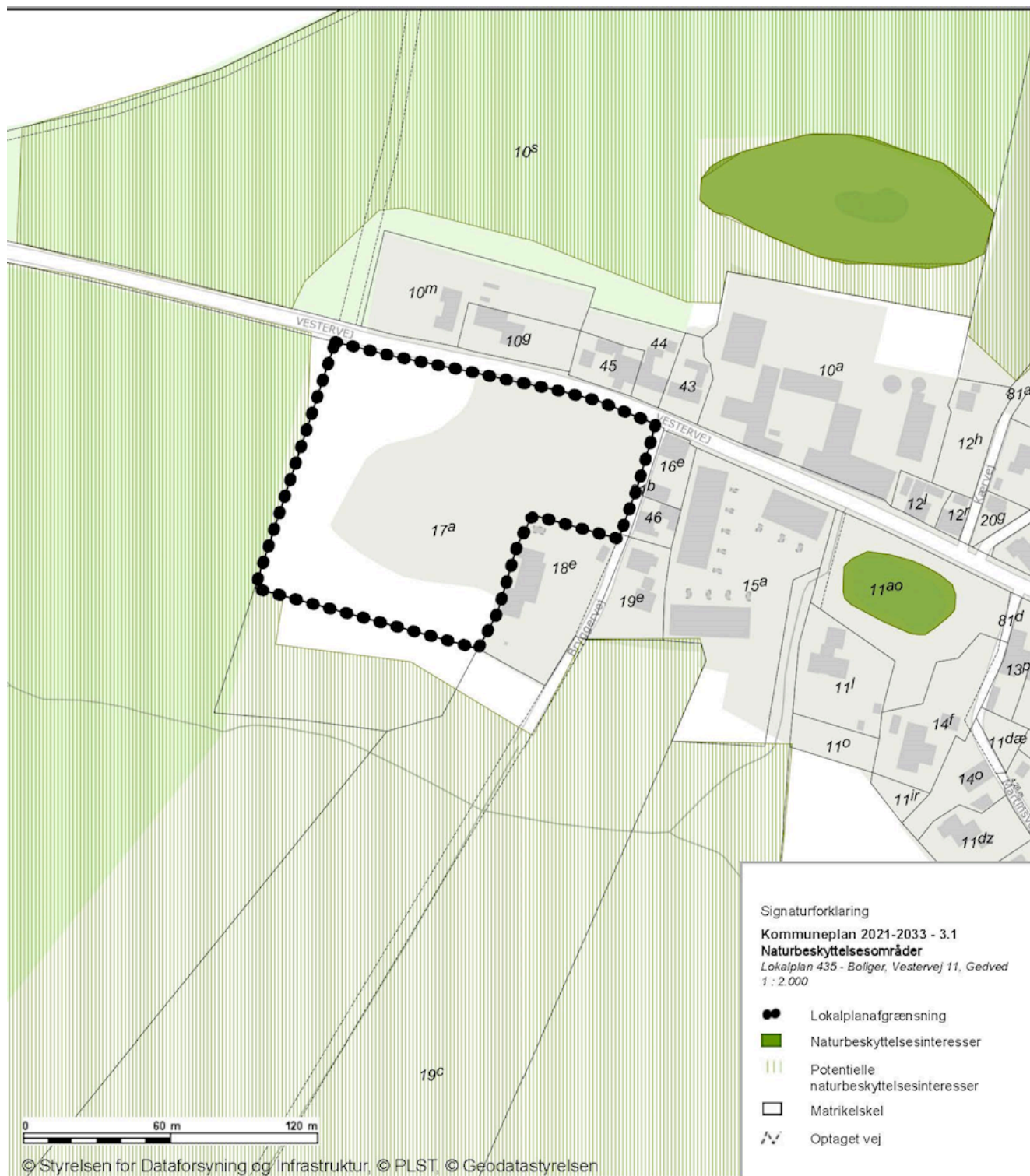
I forbindelse med planlægningen er der kendskab til andre dokumentationer af støj fra trafik, hhv. VVM for udvidelse af E45 samt fra Miljøstyrelsen, inden for lokalplanområdet.

Støjforholdene skal undersøges nærmere, derfor skal bygherre udarbejde en støjrapport i forbindelse med planlægningen. Undersøgelsen og redegørelsen for støjforholdene kan ses henholdsvis på siderne "Støj fra Trafik" samt under "Miljørapport".

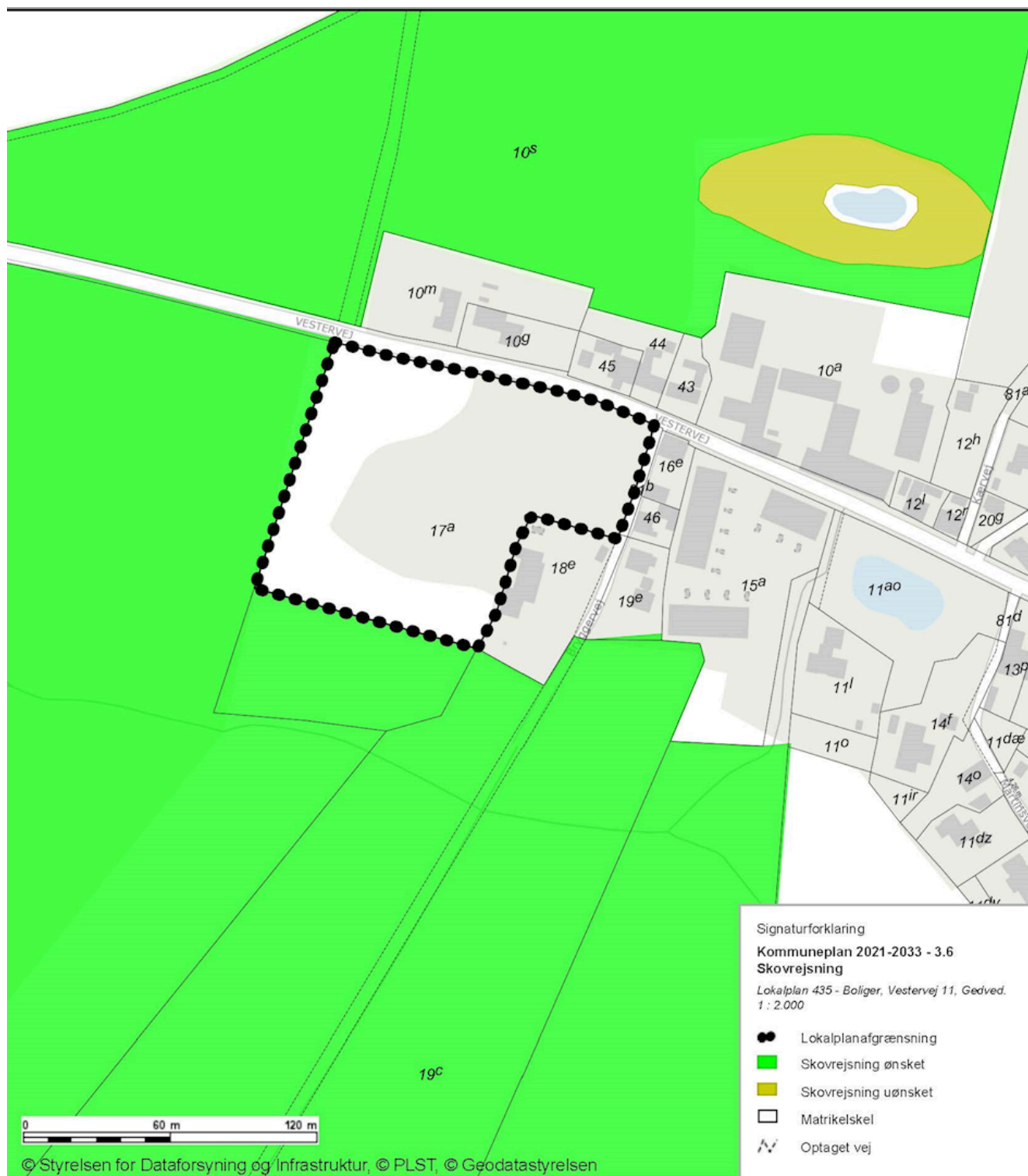
Rammer

Lokalplanområdet berører to rammer i [Kommuneplan 2021-2033](#). Lokalplanområdet er således inddelt i delområder, som svarer til de to berørte kommuneplanrammer.

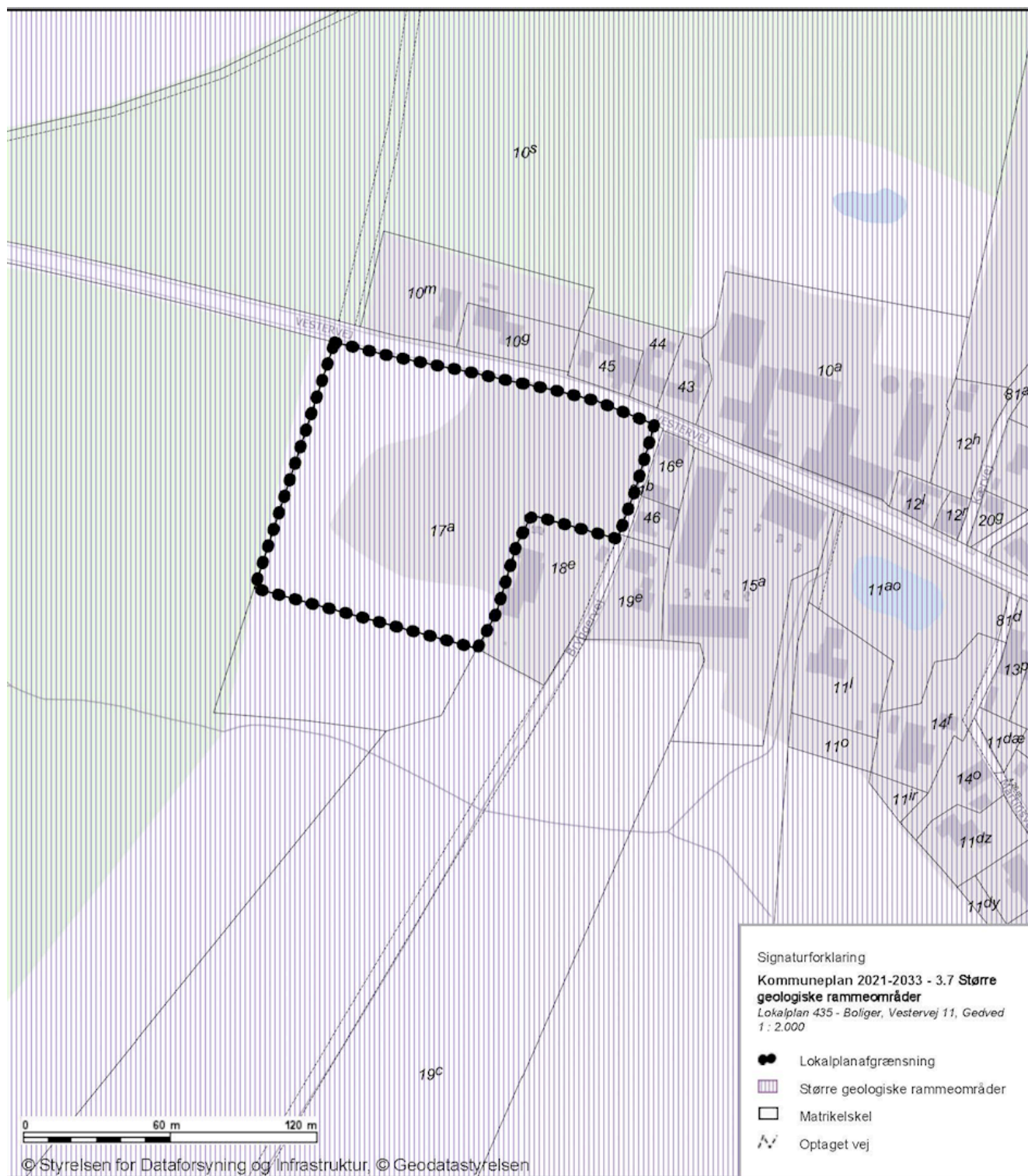
- Delområde 1 ligger i rammen [33BO01](#).
Rammen fastsætter områdets anvendelse til boligområde med mulighed for både åben- og tæt-lav bebyggelse, samt nærrekreative arealer og kollektive anlæg til områdets forsyning.
Ved tæt-lav bebyggelse er der en bebyggelsesprocent på 40%.
Bebyggelsen inden for denne ramme skal tilpasses, f.eks. i skala, typologi og materialitet, det kulturmiljøet Gedved - Landsby, Urbane miljøer.
Der planlægges for et fælles parkeringsanlæg inden for delområde 1, hvorfor planlægningen er i overensstemmelse med kommuneplanrammen.
- Delområde 2 ligger i rammen [33BO08](#).
Rammen fastsætter områdets anvendelse til boligområde med tæt-lav bebyggelse, samt nærrekreative arealer og kollektive anlæg til områdets forsyning.
Ved tæt-lav bebyggelse er der en bebyggelsesprocent på 40%.
Der planlægges for tæt-lav boligbebyggelse, samt et fælleshus til området beboer og rekreative grønne kiler inden for delområde 2, hvorfor planlægningen er i overensstemmelse med kommuneplanrammen.



Herover, kort over retningslinje for "Naturbeskyttelse" i Kommuneplan 2021-2033.



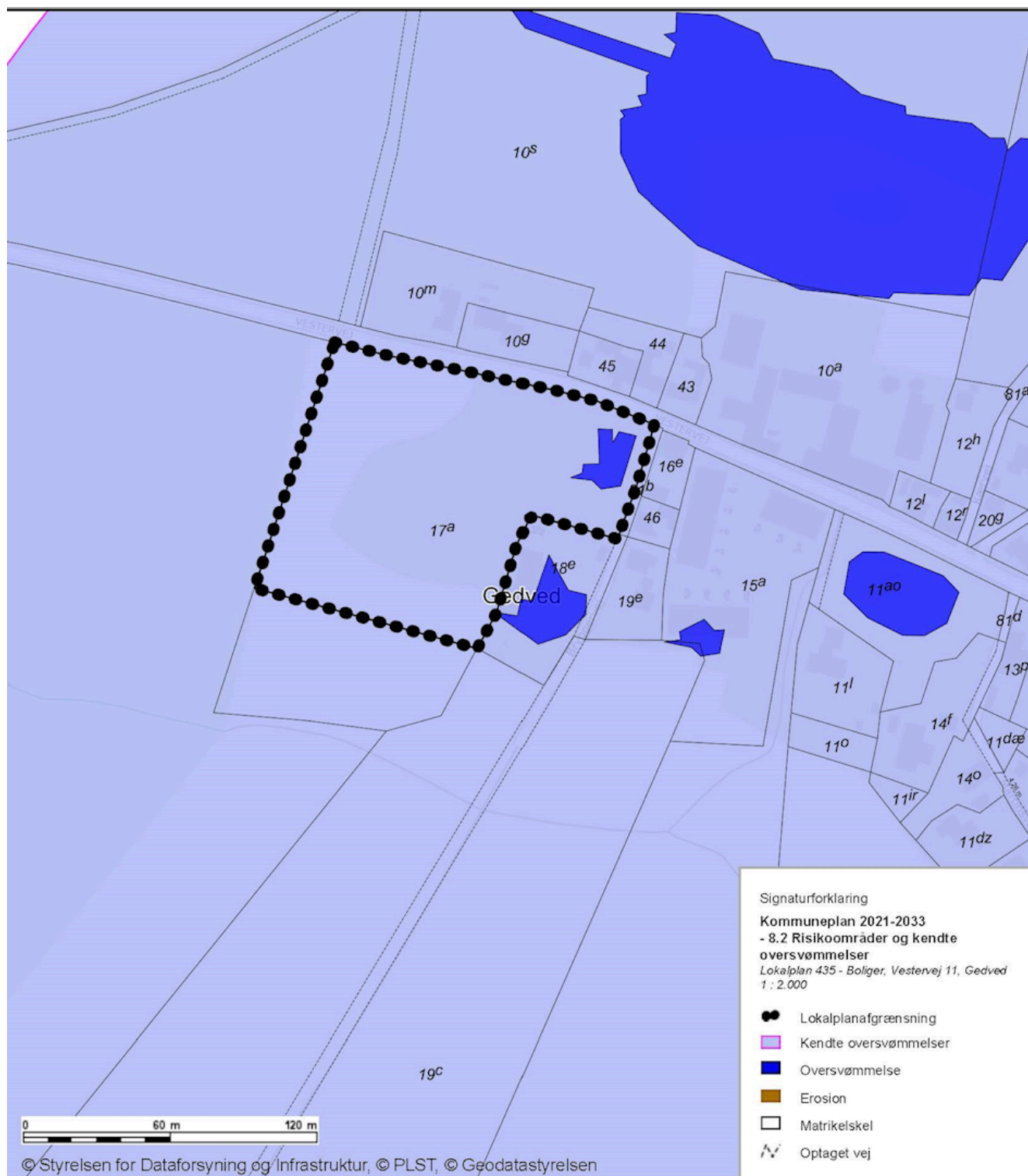
Herover, kort over retningslinje for "Skovrejsning" i Kommuneplan 2021-2033.



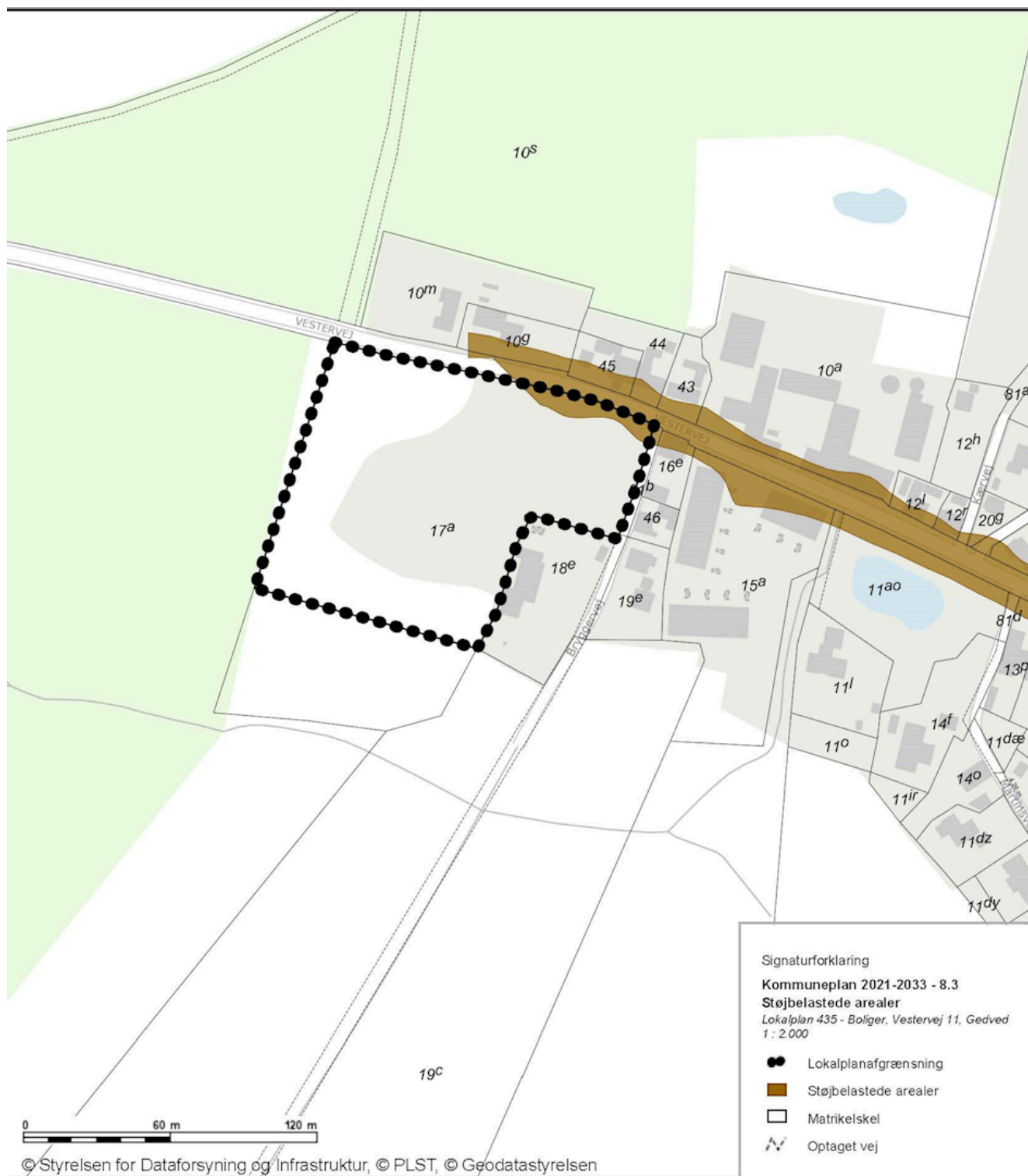
Herover, kort over retningslinje for "Større geologiske rammeområder" i Kommuneplan 2021-2033



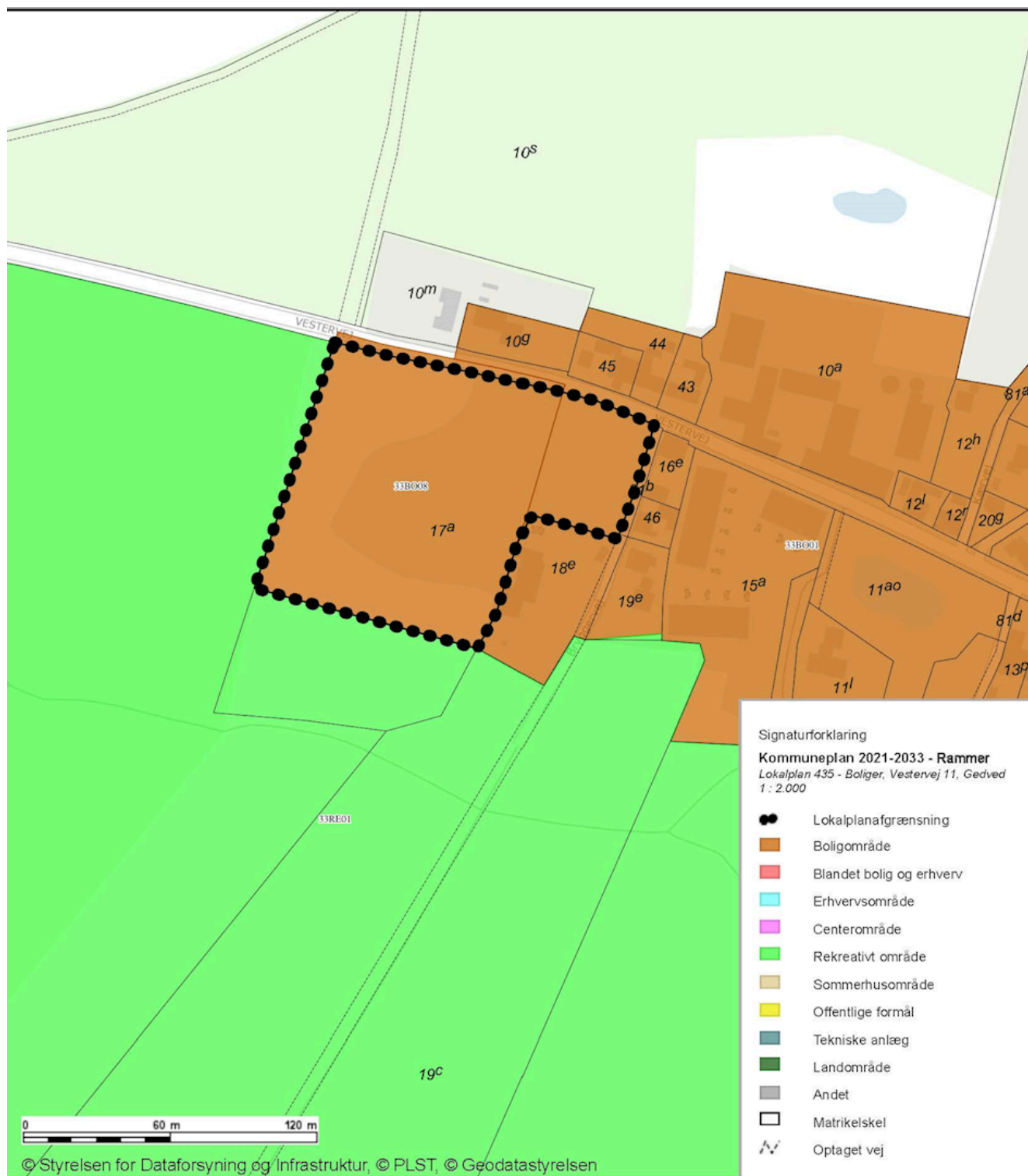
Herover, kort over retningslinje for "Værdifuldt kulturmiljø" i Kommuneplan 2021-2033



Herover, kort over retningslinje for "Risikoområder og kendte oversvømmelser" i Kommuneplan 2021-2033.



Herover, kort over retningslinje for "Støjbelastede arealer" i Kommuneplan 2021-2033.



Herover, kort over rammer for lokalplanlægning i Kommuneplan 2021-2033.

SPILDEVANDSPLANEN

Spildevandsplan 2012 - 2015

Lokalplanområdet er omfattet af Horsens Kommunes gældende Spildevandsplan 2012 – 2015. Delområde 2 hvor bebyggelsen placeres, optages i kloakopland G14 ved et tillæg til spildevandsplanen. Det ubebyggede areal mod syd udtages af spildevandsplanen.

Regn- og spildevand skal etableres i adskilte systemer indenfor lokalplanområdet og tilsluttes hovedledninger i kloakopland G14.

Minimumsafvandingskoten for regnvand er kote 55.00. Tilslutningspunktet ved hovedledningen er ca. i kote 53.10 for regnvand.

Der må maksimalt ledes regnvand fra et befæstet areal på 3500 m² til det offentlige kloaksystem.

Befæstes et større areal end 3500 m² skal er det tilladelige afløbstal fastsat til 42 l/s og regnvand skal forsinkes internt på matriklen eller en del af regnvandet skal håndteres på egen grund.

Ved befæstelse ud over 3500 m² skal der søges om tilladelse til tilslutning eller nedsivning af regnvand hos Horsens Kommunes Spildevandsteam på mail spildevand@horsens.dk.



Kort over eksisterende spildevandsforhold og kloakoplande. I forbindelse med realiseringen af lokalplanen skal det grønne kloakopland, G14, udvides til at dække lokalplanens delområde 1 og 2, se evt. ['Kortbilag 1.A - Lokalplanens delområder'](#).

GRUNDVAND

Grundvand

Lokalplanområdet ligger uden for områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), men inden for et område med drikkevandsinteresser (OD). Lokalplanområdet ligger i et område, hvor grundvandsressourcen er vurderet som nitratfølsom i forbindelse med den statslige grundvandskortlægning.

Grundvandsteamet har tidligere foretaget en grundredegørelse af området ifm. udlægget i kommuneplanen. Redegørelsen konkluderer, at der skal indarbejdes tekniske tiltag i lokalplanen.

Der kan forventes højtstående grundvand i området i den sydlige del og syd for lokalplanområdet.

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.

Kommende national sortering

Byrådet har okt. 2022 besluttet at med implementering af det nye affaldssystem vil sorteringen ske i fem forskellige rum. De to eksisterende affaldsbeholdere blive derfor skiftet ud med tre nye affaldsbeholdere til indsamling i følgende sortering:

Beholder 1: Todelt til madaffald og restaffald

Beholder 2: Todelt til drikke- og fødevarekartoner/plastaffald og glas-/metallaffald

Beholder 3: Udelt til pap-/papiraffald

Hvis der anlægges nedgravede affaldscontainere, skal Horsens Kommune kontaktes for at planlægning og etablering sker korrekt.

TRAFIK

Trafikplanlægning

I Helhedsplanen for Gedved er der givet et forslag til flere forskellige stiudlæg, som vil være med til at forstærke det allerede omfattende netværk af stier der væver sig igennem hele byen. Dette er med til at give gode forudsætninger for at gående og cykellister kan bevæge sig igennem byen og giver rig mulighed for ligeledes at komme ud i det varierede landskab der omgiver byen.

SKOLE- OG DAGINSTITUTION

Skole- og institutionsforhold

Lokalplanområdet ligger inden for daginstitutions- og skoledistriktet Gedved. Der er 2-3 min kørsel eller 10-15 min gang til skole, børnehave og vuggestue fra Vestervej 11.

Gedved Skole tilbyder almindelig folkeskole fra 0. til 9. klasse og har SFO-ordning for eleverne i 0.-7. klasse. Daginstitutionen, Livstræet er børnehave og vuggestue samlet under et tag, med 3 børnehave- og vuggestueafdelinger.

FORSYNING

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

Varmeforsyning

Der er adgang til fjernvarme i Vestervej.

Vandforsyning

Området vandforsynes fra Gedved 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 i form af byfortætning og nye kvarterer og boligområder samt byen og beboerens opfattelse af den ændrer sig fra provinsby til stor by. Det er en udvikling som kræver, at man kan favne bredt og hvor vi i Horsens Kommune ikke må miste blik for den røde tråd og udvikling som vi skal stå på skulderne af. Til at understøtte denne udvikling, og til at hjælpe med at sikre, at vores byer fortsat bliver udviklet med arkitektonisk kvalitet, harmoniske sammenhænge mellem bygninger og uderum i byen og byen i sammenhæng med det omkringliggende landskab for øje, er der blevet formuleret en arkitekturpolitik.

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

For at arkitekturpolitikken kan rumme de mange forskellige lag, som udviklingen af Horsens Kommune befinder sig i, er den blevet formuleret i tre overordnede temaer, der repræsenterer Horsens Kommune i tre forskellige skalaer af udvikling. **"Styrk hele Horsens"** omfatter den store skala og kigger på, hvordan et projekt kan styrke hele kommunen. **"Vær en god nabo"** omfatter den mere bynære skala, og kigger på hvordan et projekt er en god nabo, både for den omkringliggende bebyggelse, men også hvordan det 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.

Du kan downloade og læse Arkitekturpolitikken i sin helhed på følgende link - ['Rum for Mennesker' - Arkitekturpolitik i Horsens Kommune](#).

Styrk hele Horsens

I projektet er der arbejdet med at omsætte Gedved Landsbys karaktergivende historie som landboby og stjerneudstyknig til en ny afslutning på byen, der kan være med til at skrive et nyt kapitel i historien om Gedved. Bygherre siger om projektet at *"Byggeriet centrerer sig omkring et fælleshus, hvorfra boligerne strækker sig ud i landskabet og skaber udsigtskiler, der samtidigt lader naturen flyde ind, og give området sin særlige grønne karakter."* Derigennem skabes der en reference til byens historie med stjernemønstret, men det fortolkes på ny, til at have centrum omkring fælleshuset og fællesskabet i stedet for vejforløbet eller et gadekær. Boligerne kan derfor rykkes ud, tættere på naturen, hvor de tilpasses i skala til omkringliggende boliger og materialerne til de naturlige omgivelser.

Alt i alt er projektet med til at sikre kvalitet i bosætningsmulighederne og byen Gedved. Dette styrker den samlede tiltrækningskraft til Horsens Kommune, især for dem, der ikke ønsker at flytte helt ind til byen, men stadigvæk gerne vil have byens tilbud tæt på.

Vær en god nabo

Helt centralt for projektet er fællesskabet og, at bebyggelsen kommer til at understøtte og skabe nye fællesskaber i Gedved.

Bygherre har uddybet, at *"projektet ønsker at understøtte fællesskaber, hvor særligt fælleshuset spiller en central rolle med mulighed for fællesspisning, værkstedsfaciliteter og hobbyrum samt gæsteværelser."* For at hjælpe fællesskabet på vej, er det hensigten at der bliver én, der er ansvarlig for, at der bliver stablet sociale arrangementer og fælles aktiviteter på benene.

Derudover er der andre tiltag, der er med til at gøre projektet til en god nabo for nærområdet i Gedved. Det grønne præg for området er med til at bevare og styrke de rekreative værdier og yderligere er planerne for

regnvandshåndteringen med til at bidrage med biodiversitet i området og har potentiale til at kunne mindske uønskede oversvømmelser nedenstrøms i forbindelse med ekstreme regnhændelser.

Byg til hverdagslivet

Projektet rummer mulighed for at kunne tilbyde en bred målgruppe bosætning, idet der etableres boliger i forskellige størrelser samt med varierende afstande til naturen og fællesskabet. Dette giver mulighed for at vælge bolig alt efter, hvad man har behov for.

Yderligere giver bygherre udtryk for, at der på tværs af projektet er fokus på bæredygtige valg samt at skabe de bedst mulige forhold for hverdagslivet og uddyber med *"boligerne er placeret så alle får gode dagslysforhold og udsyn til naturen, der er med til at skabe herlighedsværdier i dagligdagen. [...] Der arbejdes også med mulighed for f.eks. cykel- /delebensordning, der taler ind i den grønne omstilling. Samtidigt ønskes boligerne opført med bæredygtighed for øje."*

RUM FOR MENNESKER

ARKITEKTURPOLITIK I HORSENS KOMMUNE



Horsens Kommune

Biodiversitetsstrategi

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

Biodiversitetsstrategien giver et 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 som er grupperet på baggrund af deres placering enten i byen eller det åbne land.

Du kan downloade og læse Biodiversitetsstrategien i sin helhed på følgende link - [Biodiversitetsstrategi 2020 - En rigere natur i Horsens Kommune](#).

Lokalplanens forhold til Biodiversitetsstrategien

Lokalplanområdet blevet ryddet for bebyggelse i 2019/2020 og grunden har derfor henlagt som en byggetomt i et par år. Der er i forbindelse med rydningen af ejendommen bevaret nogle store ældre træer fra den tidligere have. Der kan, afhængig af vind og vejr, opleves fugtige lavninger på ejendommen, hvor tidligere bygninger og landbrugsanlæg har lagt. På baggrund af de få år, ejendommen har været ryddet og de skiftende forhold, har disse lavninger ikke nået at danne karakter af et særpræget natur el. habitat.

Derfor forholder lokalplanen og projektet sig til biodiversitetsstrategien primært igennem tiltag vedr. bevaring og genopretning samtidigt med, at det er ambitionen, at projektet skal være med til at fremhæve værdierne ved et vildt naturpræg, som derved kan være med til at gøre dette til en værdi for områdets beboer.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser om, at eksisterende beplantning på ejendommen skal bevares. Hvis ikke træer og buske kan blive stående, ses det gerne, at de bliver omplaceret i stedet for at blive kasseret til fordel for ny ung beplantning.

Marksten og lignende fundet på ejendommen kan eksempelvis anvendes i grøfter, trug og lavninger til at skabe synlighed omkring vandets karakter i området.

Projektet påtænker at etablere regnvandsløsninger delvist på terræn samt ny beplantning. Beplantningens skal arter findes blandt hjemmehørende arter af træer og buske. Der kan med fordel vælges et miks af løvfældende og frugtbærende træer og buske, således at de indgår i den lokale flora og fourageringsmuligheder for fugle, insekter og andre små til mellemstore pattedyr.

Yderligere udlægges græsarealer med et vildt naturpræg ved f.eks. at udså frøblandinger til eng eller lignende. Med frøblandinger af hjemmehørende, blomstrende urter og tue-dannende græsser sikres der pollen og nektar til områdets insekter, sommerfugle, bier og svirrefluer samt den højere beplantning og græsserne er med til at danne leve- og skjulesteder for smådyr og insekter.



Biodiversitets- strategi 2020

En rigere natur i Horsens Kommune

Horsens Kommune

▪

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

Klimaplan 2022-2026 samler kommunens forskellige planer og strategier, der på hver sin måde taler ind i klimaløsninger, og fastsætter at Horsens Kommune og Byrådet ønsker at arbejde mod at blive klimaneutral allerede i 2030. Det er et ambitiøst mål, som vi kun når ved en bred og kontinuerlig indsats fra alle; Kommunen, Byrådet, virksomheder, borgerne og byens uddannelser. Det er vigtigt, at der i det fremadrettede arbejde tænkes i løsninger som kan være med til at skabe merværdi på flere forskellige fronter, som f.eks. sundhed, livskvalitet, biodiversitet og by-kvalitet for alle. Derfor er den stærke sammenhængs- og samarbejdskraft helt essentielt fortsat at have med som hjertet i klimaarbejdet i Horsens Kommune.

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

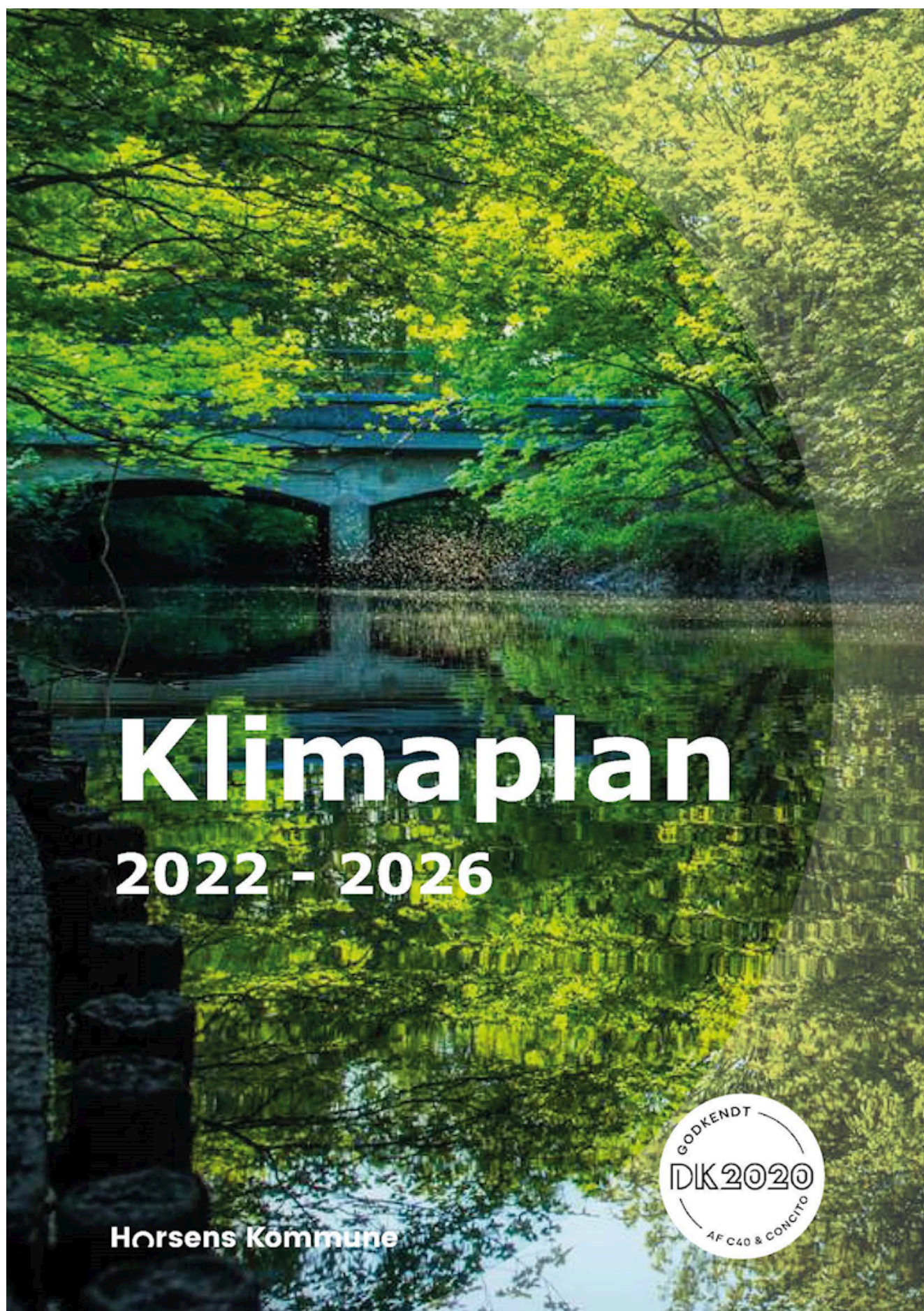
Klimaplanen kan som værktøj være med til at sikre, at både klimaforebyggelse og -tilpasning tænkes sammen med, og ind i, kommunens udvikling igennem kommuneplanen og lokalplaner. Klimaforebyggelse handler om at reducere udledningen af CO₂, og kan f.eks. gøres relevant i forhold til arbejdet med lokalplaner igennem emner som klimavenligt byggeri, fremme cyklisme, grønnere mobilitet og mere skov. Klimatilpasning handler om at sikre et robust og modstandsdygtigt samfund overfor klimaforandringerne, så blandt andet de kritiske funktioner kan beskyttes mod tørke, ekstremregn og stormfloder. Dette er allerede i dag fremtrædende i arbejdet med vores lokalplaner, hvor der arbejdes med at klimasikre lokalplanområderne igennem f.eks. en vandhåndteringsplan. Disse arbejder med 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.

Du kan downloade og læse Klimaplanen i sin helhed på følgende link - [Klimaplan 2022-2026](#).

Lokalplanens forhold til Klimaplanen

Lokalplanprojektet er et eksempel på ovenstående, hvor natur og vand er blevet indtænkt som en værdi i projektet for kommende beboer men samtidigt med også bruges aktivt i håndteringen af ekstremregn. Foruden en rekreativ og synlig implementering af regnvand, er der i projektet også lagt op til, at der kan arbejdes med grønne tage som yderligere kan være med til at forsinke regnvandet.

I forhold til de mere immaterielle aspekter af lokalplanprojektet, så har bygherre givet udtryk for, at der bl.a. arbejdes ud fra en vision om at *“Der arbejdes også med mulighed for f.eks. cykel- /deleplansordning, der taler ind i den grønne omstilling. Samtidigt ønskes boligerne opført med bæredygtighed for øje.”* Derfor er der lagt op til facader i enten træ, tegl eller en kombination heraf. Begge materialer har sine fordele i forhold til bæredygtighed. Træ er en fornybar ressource, som kan gøres betydeligt mere modstandsdygtig over for vind og vejr ved f.eks. varmebehandling. Dette er med til at minimere behov for kontinuerlig efterbehandling og vedligehold. Alternativt kan genanvendte tegl tale positivt ind i både patinerings og oplevelsen af området. Tegl er et robust materiale, der sikrer at byggeriet er bestandigt mange år ud i fremtiden,



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 forslagens virkninger på det internationale naturbeskyttelsesområde.

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

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

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

Afgørelse

Vandplaner

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

Natura 2000

Lokalplanområdet ligger ca. 6,6 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](#).

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

Bilag IV-arter

En række arter af planter og dyr, de såkaldte bilag IV-arter, er omfattet af en særlig streng beskyttelse i alle EU-medlemsstater, herunder Danmark. Det gælder for dyrearterne, at der er et generelt forbud mod at beskadige eller ødelægge yngle- og rasteområder i deres naturlige udbredelsesområder, 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 lokalplanområdet lever følgende bilag IV-arter; odder, stor vandsalamander, arter af flagermus, grøn mosaikguldsmed, spidssnudet frø og strandtudse.

På arealet hvor lokalplanområdet er udlagt, har der tidligere ligget en landbrugsejendom. Ejendom samt gyllebeholdere mv. blev revet ned i 2019/20.

Et enkelt stort ahorntræ tæt op mod Vestervej kan være potentielt yngle- og rasteområde for arter af flagermus.

Træet står tæt op mod Vestervej på sydsiden af vejen og er visuelt gennemgået med kikkert d. 25. oktober 2023 og igen d. 29. februar 2024.

Der blev ikke fundet spor af flagermus, og der kunne ikke konstateres huller, hulheder eller sprækker under løs bark, der kan indikere, at der kan være flagermus i træet. Der er tale om et ældre solitært træ.

Med lokalplanen udpeges træet som bevaringsværdigt.

Hvis træet på et senere tidspunkt ønskes fældet, af nødvendige hensyn som f.eks. oversigtsforhold ved udkørsel til Vestervej eller lignende, vurderes dette ikke at udgøre en trussel for den økologiske funktionalitet af evt. bestande af arter af flagermus i området. Dette pga. at der findes mange andre ældre flagermus-egnede træer i nærområdet, og at der ikke er gjort fund af flagermus i eller ved træet.

Naturligt vil der kunne ske en udvikling i et sådant træ. Ved evt. fremtidig fældning af ældre træer, bør ejer altid kontakte en vildtkonsulent hos Naturstyrelsen for nærmere vejledning ift. muligheder for fældning.

Horsens Kommune vurderer derfor, at der ikke sker forringelse af bilag IV-arters potentielle yngle- og rasteområder med planlægningen.

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- og rasteområdet for bilag IV-arter i området.

JORD

Jordbalance

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

Jordforurening

Dele af lokalplanområdet er beliggende i et område, som Horsens Kommune har klassificeret som lettere forurenet. Baggrunden for klassificeringen er kommunens eksisterende kendskab til de enkelte byzoneområders bebyggelsestidspunkt, intensitet af arealanvendelse, trafikbelastning, industriel belastning, opvarmningsformer, bebyggelsestæthed, historik om byudvikling, kendskab til områder med fyldjord samt kendte forureningsdata. Aktiviteter i forbindelse med ovennævnte har med stor sandsynlighed givet anledning til diffus forurening i området eller der er tidligere påvist let forurenet jord inden for området.

De stoffer og koncentrationsniveauer, som kendetegner lettere forurenet jord, er typisk et resultat af såkaldt diffus forurening. Den diffuse jordforurening er opstået gennem længere tids spredning, opblanding eller fortynding af forureningsbidrag, som typisk stammer fra flere forureningskilder. Lettere forurening kan også være et resultat af forurening fra punktkilder, hvor spild eller lækage har ført til forurening i lave koncentrationer. Endelig ses lettere forurenet jord i fyldjord, som er samlet fra forskellige områder, hvor der har været mindre forurenende aktiviteter.

Områdeklassificeringen medfører følgende begrænsninger og pligter:

- I forbindelse med håndtering af samt bortskaffelse af overskudsjord skal der udtages og analyseres jordprøver, jf. jordflytningsbekendtgørelsen. Bortskaffelse af jord fra områdeklassificerede arealer skal anmeldes til Horsens Kommune jf. kommunens jordflytningsregulativ.

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 forbindelse med miljøgodkendelse af virksomheder vil der blive stillet krav til, hvor meget virksomheden må bidrage med til støjniveauet i skel.

Der forventes ikke støjgener fra virksomheder inden for lokalplanområdet. I oplandet ligger følgende virksomheder, der afkaster et influensområde, nærmest lokalplanområdet.

- **DAFC A/S - Gedved Fjerkræslagteri**
Miljøklasse 6 = 300m til boligområde.
Afstand til lokalplanens beboelse = min. 733m
- **Eluf's Auto**
Miljøklasse 3 = 50m til boligområde
Afstand til lokalplanens beboelse = min. 445m
- **Horsens Ungdomsskole, Gedved**
Miljøklasse 7 = 500, til boligområde.
Afstand til lokalplanens beboelse = 955m

Lugt, støj og anden luftforurening

Der forventes ikke lugt-, støj- eller anden luftforureningsgener fra virksomheder inden for lokalplanområdet. I oplandet ligger følgende virksomheder med influensområder, nærmest lokalplanområdet. Se ovenstående redegørelse for afstande.

Produktionsvirksomheder

§16 stk. 10, redegørelsen til lokalplanforslag som nævnt i § 15 b, stk. 2, skal gøre rede for, hvordan planen tager højde for produktionsvirksomheder inden for erhvervsområdet, jf. § 11 a, stk. 1, nr. 25. Redegørelsen skal så vidt muligt være tilvejebragt i dialog med produktionsvirksomhederne.

§16 stk. 11, redegørelsen til lokalplanforslag som nævnt i § 15 b, stk. 4, skal gøre rede for, hvordan planen tager højde for produktionsvirksomheder inden for erhvervsområdet, jf. § 11 a, stk. 1, nr. 25. Redegørelsen skal så vidt muligt være tilvejebragt i dialog med produktionsvirksomhederne. Derudover skal redegørelsen indeholde oplysninger om lugt på det lugtbelastede areal.

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.

Området ligger uden for områder til store husdyrbrug eller særligt værdifuldt landbrugsområde jf. kommuneplanen.

Arealerne dyrkes ikke i dag.

Der er ikke husdyrbrug i nærheden som kunne forhindre kommunen i at måtte lokalplanlægge arealet til beboelser.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Skovbyggelinje

Langs det vestlige skel af lokalplanområdet er der 2018 plantet 5 ha ny fredskov. Skoven er lokalt blevet navngivet "Bryggerskoven" igennem en konkurrence, afholdt af Gedved Lokalråd blandt byens borger. Dermed ligger hele lokalplanområdet inden for skovbyggelinjen fra Bryggerskoven.

Dette betyder, at realiseringen af lokalplanen forudsætter, at skovbyggelinjen reduceres af Miljøstyrelsen el. at der inden for lokalplanområdet gives en dispensation fra denne jf. Naturbeskyttelsesloven §17, stk. 1. Almindelig praksis i forbindelse med reducere af skovbyggelinjen ved Miljøstyrelsen er, at denne kan reduceres ned til en afstand på 30 meter fra skovbrynet. Denne minimumsafstand holdes af hensyn til følgende:

- sikre skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyreliv,
- den opvoksende skovs skyggevirkninger på byggeriet,
- skovens interesser, hvilket f.eks. kan være, at træer væltet af storm ikke kommer til at beskadige bygninger.

Som udgangspunkt er det de samme hensyn Horsens Kommune tager i forbindelse med at give dispensationer fra skovbyggelinjer. Undtagelsesvist kan der gives dispensation til planer og projekter, hvor nybyggeri kommer nærmere skovbrynet end 30m, hvis der gives politisk tilsagn til dette fra berørte politiske udvalg og Byrådet i forbindelse med den endelige vedtagelse af den pågældende lokalplan.

Nærværende lokalplan fremsætter bebyggelse tættere på skovbryn end 30m, og der ønskes derfor at gøre brug af den undtagelsesvis dispensation fra skovbyggelinjen.

Projektets grundsten er nærhed og sammenspil med naturen, hvorfor den skovnære placering er helt essentiel for oplevelsen og karakteren af området, når dette fremstår som et færdigt og modnet boligområde. Det er forhåbningen, at projektet kan være med til at skabe en sammenfletning af by og skovlandskabet. Dette sikres igennem en gradueret af træer og buskes højde og tæthed, når de plantes ud i områdets grønne kiler. Derudover bliver de grønne kiler udlagt med vilde, hjemmehørende frøblandinger. Dette giver mulighed for at invitere til at skovbrynenes dyreliv, så summen og aktiviteter kan brede sig ud i kilerne i de stille timer, og bliver til større herlighedsværdi for områdets beboer.

Projektet kan således også være med til at fungere som et forgangs-projekt, der viser vejen for, hvordan man fremadrettet kan lave byudvikling og vækst, uden at det bliver på bekostning af dyrebar natur, eller omvendt, hvordan naturen kan inddrages i projekter til at give værdi og mulighed for at støtte op om områdernes biodiversitet.

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 foretaget arkivalsk kontrol af området. Det er tidligere delvist forundersøgt samt bebygget. Risikoen for at påtræffe jordfaste fortidsminder vurderes til at være lille.

Museumsloven er fortsat gældende.

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.

Servitutter

Boliger, Vestervej 11, Gedved (1)

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.

MILJØRAPPORT

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](#)

I henhold til miljøvurderingslovens § 13 skal myndigheden ved den endelige vedtagelse af et planforslag, der er omfattet af kravet om miljøvurdering, udarbejde en sammenfattende redegørelse.

[Find sammenfattende redegørelse her](#)

HØRING

Lokalplan 435 har været i høring fra den 4. december 2024 til den 8. januar 2025.

KLAGEVEJLEDNING

Ved offentliggørelse af lokalplaner:

Klagevejledning ved endelig vedtagelse af lokalplan med miljøvurdering

Efter endelig vedtagelse af lokalplan, miljørapport og sammenfattende redegørelse kan retlige spørgsmål påklages efter planlovens § 58 stk. 1, nr. 3. Det vil sige, at der kan klages over spørgsmål om planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planens indhold.

Kommunens afgørelse ved gennemførelse af en miljøvurdering efter Miljøvurderingsloven § 8 stk. 1, nr. 3 kan påklages efter reglerne i planloven, jf. Miljøvurderingsloven § 48, stk. 2.

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>.

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

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

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

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

VEDTAGELSE

Lokalplanen er godkendt i Plan- og Vejudvalget som forslag den 03.12.2024.

Forslaget er offentlig bekendtgjort 04.12.2024.

Lokalplanen er endelig godkendt i Plan- og Vejudvalget den 14.01.2026.

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort 18.02.2026.

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.