



Lokalplan 450

Boliger, Monbjergvej Etape 2, Østbirk

Politisk behandling endelig vedtagelse

Horsens Kommune

BAGGRUND & FORMÅL

Hvad er en lokalplan?

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

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

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

En lokalplan hindrer ikke, at eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen består af bestemmelser, redegørelser og geografiske udpegninger. Bestemmelserne udgør den lovmæssige del af planen, mens redegørelsen beskriver baggrund, formål med planen og uddyber hvad der menes med de enkelte bestemmelser.

Lokalplanens formål

Formålet med planlægningen er at skabe mulighed for udstykning til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse i Østbirk. Planlægningen er næste etape i udbygning af det østlige Østbirk langs Monbjergvej.

Planlægningen skal være med til at sikre en attraktiv udstykning til boligformål i en blanding af parcelhuse og andre boligtyper, der tilgodeser områdets landskabelige potentiale. Dermed understøtter lokalplanen Horsens Kommunes mål om at sikre attraktive boliger for alle indkomstgrupper, familieformer og livsfaser og, at kommunen skal være aktiv i forhold til at finde nye bosætningsmuligheder i oplandet.

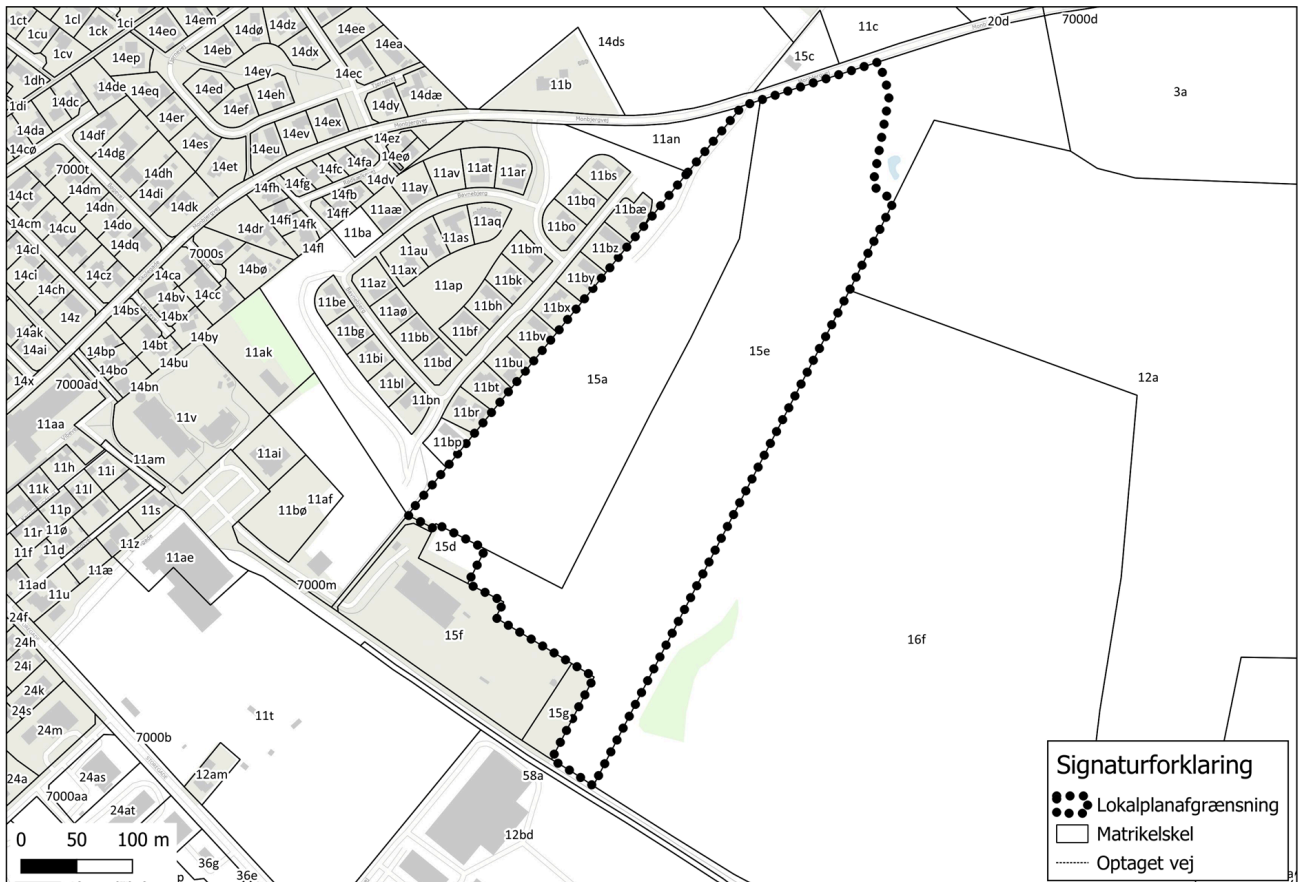
Lokalplanområdet har en attraktiv placering tæt på en stor integreret institution, skole, sportsaktiviteter og andre fritidstilbud. Planlægningen vil sikre et attraktivt område, der kan imødekomme den forventede befolkningstilvækst og tilflytning til Østbirk.

Lokalplanområdet grænser mod vest op til et stort set fuldt udbygget boligområde i Østbirk ved Monbjergvej. Lokalplanens formål tager afsæt i fem kernetemaer med følgende hovedpointer:

1. **Landskab og terræn** - sikring af det overordnede landskab og dens karakter
2. **Grønne fællesarealer** - sikring af fælles friarealer og et ubebygget og fælles grønt naturområde
3. **Håndtering af regn- og klimavand** - sikring for håndtering af vandet som en ressource
4. **Delområder, typologier og placering** - sikre et harmonisk boligområde, der forbinder Østbirk og landskabet
5. **Mobilitet** - Sikre gode forbindelser bydelen imellem såvel som relationen til byen og naturen omkring.

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

450 - Boliger - Monbjergvej Etape 2 - Østbirk



Kort over lokalplanområdet og dets matrikler

WEBTILGÆNGELIGHED

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

BELIGGENHED & EKSISTERENDE FORHOLD

Fakta - Lokalplanområdet

Samlet areal: Ca. 12 ha

Matrikler: 15a Østbirk By, Østbirk og dele af 15e Østbirk By, Østbirk



Luffoto af området - eksisterende bystruktur i Østbirk mod vest og det åbne land mod nord, øst og sydøst

Østbirk Øst – Afrunding af byen

Området ligger i den østlige del af Østbirk og vejbetjenes fra nord via Monbjergvej. Området ligger på kanten mellem Østbirk by og det åbne land og er karakteriseret ved en placering højt i terrænet med udsigt til landskabet øst og sydøst for Østbirk.

Lokalplanområdet ligger med en central placering tæt på skole, daginstitution og fritidsaktiviteter.

Området er kraftigt skrånende fra nord til syd, med en markant slugt igennem i området, der er afgrænset af et beskyttet dige mod vest og et beskyttet overdrev mod øst. Terrænet varierer omtrent fra kote +83,5 i nordøst til kote +59,0 længst mod sydøst.

Lokalplanområdet grænser mod vest op til et nyere boligområde ved Bavnebjerg, der er stort set færdigudbygget med åben-lav boligbebyggelser. Mod syd grænser lokalplanområdet op til en antennemast ejet af TDC samt Skovhuset, der er en integreret institution med vuggestue og børnehave, og Østbirk Skydeklub ligger lige sydvest for lokalplanområdet. Mod nord afgrænses området af Monbjergvej og mod øst af det åbne land.

Østbirk er en lokalcenterby i Horsens Kommune med en attraktiv placering tæt på natur, central placering i forhold til arbejdspladser og nærhed til motorvej E45.

Landskabet – med udsigt til bakkelandskabet

Lokalplanområdet ligger i det karakterfulde Yding Bakkelandskab. Landskabets terræn er overordnet set "trugformet", med en dalstruktur omkring Østbirk, Urup Bæk og Sattrup Mose. Terrænet i den sydlige del af lokalplanområdet er stærkt skrånende ned mod daginstitutionen Skovhuset, der ligger i "trugets" bund. Med sit skrånende terræn, danner området vigtig visuel forbindelse mellem naturen omkring og den eksisterende bystruktur og -kant.

Stiforbindelser

Østbirk er i vid udstrækning forsynet med flere stiforbindelser mellem de forskellige boligenklaver. Det betyder, at der er et sti-netværk til brug for gående og cyklende.

Aktiviteter og tilbud

Der er kort afstand fra lokalplanområdet til både skole, institutioner, indkøb, fritidsfaciliteter mv. Udvikling af lokalplanområdet vil fremtidigt understøtte det stærke udbud af aktiviteter og tilbud, som er til stede i dag.



Sti fra daginstitutionen til naboboligområdet ved Bavnebjerg



Eksisterende træer indenfor planområdet



Beskyttet jorddige midt i planområdet og boligområdet Bavnebjerg i baggrunden



Beskyttet overdrev midt i planområdet



Daginstitutionen Skovhuset set mod syd

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen indeholder rammerne for udviklingen af et nyt boligområde og et grønt fælles område i Østbirk. Lokalplanens redegørende del og samlede bestemmelser tager hensyn til både landskabet og de eksisterende tilgrænsende boligområder.

Lokalplanen fastsætter, at bebyggelsen kan opføres i op til to etager med en højde på op til 8,5 meters, og der fastsættes bestemmelser om valg af tag- og facadematerialer. Med bestemmelser om beplantning og bebyggelsens placering i landskabet sikres det, at det nye boligområde tilpasser sig landskabet.

Delområde 1A og 1B: Udlægges til boligformål i form af hovedsageligt åben-lav boliger (parcelhuse) og mulighed for en mindre del tæt-lav boliger (dobbelthuse) samt fælles friarealer. I delområde 1A kan der etableres et regnvandsbassin til lokal forsinkelse og rensning af regnvand.

Delområde 2: Udlægges til rekreative formål i form af et ubebygget grønt naturområde samt et anlæg til forsinkelse og rensning af regnvand.

5 kernetemaer

Planen er baseret på fem kernetemaer, der skal sikre en nænsom og harmonisk landskabelig bearbejdning mellem bebyggelse og naturen omkring, såvel som fremme bæredygtighed og fællesskab i området som helhed. De fem kernetemaer i planen er:

Landskab og Terræn

- Området har et markant skrånende terræn, fra nord mod syd og bebyggelsens placering og udformning skal bevare denne karakter.
- Bygningerne skal tilpasses terrænet og terrænreguleringer skal minimeres for at bevare landskabets naturlige udseende.
- Det beskyttede dige og beskyttede overdrev midt i området skal bevares og integreres som en del af den nye bebyggelses grønne naturområde.

Grønne Fællesarealer

- Der etableres grønne nære fælles friarealer, der skal invitere til leg og ophold.
- Der etableres et grønt naturområde, der forbinder den nye bebyggelse med det eksisterende institutionsområde.
- Det grønne naturområde skal også håndtere regn- og klimavand og bidrage til biodiversitet.

Håndtering af Regn- og Klimavand

- Regnvand betragtes som en ressource, der bidrager til friarealernes rekreative kvalitet og biodiversitet.
- Der etableres to regnvandsbassiner til forsinkelse og rensning af regnvand, ét inden for delområde 1A og ét inden for delområde 2.
- Anlæg til forsinkelse og rensning af regnvand placeres som et blå element i det grønne naturområde.

Delområder, Typologier og Placering

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

Mobilitet

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



Illustrationsplan - indretning af boligområdet med et ubebygget grønt område indeholdende anlæg til rensning og forsinkelse af regnvand, overdrev og beskyttet dige syd for bebyggelsen

BESTEMMELSER

Hjemmel

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

§1 - Formål

Lokalplanens formål er,

- 1.1 At fastlægge områdets anvendelse til boligformål og rekreative formål.
- 1.2 At tilpasse bebyggelsen til landskabet gennem en bebyggelsesplan og terræntilpasning.
- 1.3 At sikre vejadgang fra Monbjergvej.
- 1.4 At sikre stiforbindelse gennem området.
- 1.5 At forebygge nedsivning af forurenende stoffer.
- 1.6 At sikre de beskyttede diger og det beskyttede overdrev indenfor lokalplanområdet.
- 1.7 At varetage klimahensyn, herunder at lokalplanen kan håndtere klimavand på terræn ved kraftige regnhændelser, og at oversvømmelsesrisici ikke forøges i områderne omkring lokalplanen.
- 1.8 at varetage hensyn til klimatilpasning, gennem bestemmelser om befæstelsesgrader,

Redegørelse

Lokalplanen rummer både generelle formål for hele området og byggeretsgivende bestemmelser. Tilsammen er det formålet, at der skal kunne skabes et nyt boligområde i Østbirk, som kan understøtte en blandet bolig- og borgersammensætning med mulighed for flyttekæder internt i området og Østbirk som helhed. Samtidig gælder, at det skrånende grønne naturområde skal kunne fungere som et naturligt og samlende element for boligområdet, og bidrage til en fysisk forbindelse mellem boligområdet og daginstitutionen, jf. kortbilag 7.

Anvendelse

Anvendelsen indenfor delområde 1A og 1B fastsættes til boliger, jf. kommuneplanramme 36BO09.

Anvendelsen indenfor delområde 2 fastsættes til rekreative formål i form af et grønt naturområde, som ikke må bebygges, jf. kommuneplanramme 36RE04.

Der skal placeres anlæg til håndtering af regnvand i delområde 1A, samt delområde 2, som vist i princippet på kortbilag 6.

Principper

Lokalplanens overordnede principper er; 1. Landskab og terræn, 2. Grønne fællesarealer, 3. Regn- og klimavand, 4. Delområder, typologier og placering samt 5. Mobilitet. For hvert overordnet princip kan der være understøttende principper for f.eks. placering af bebyggelse i skrånende terræn, boligtype mv. Der henvises til disse i forbindelse med de berørte bestemmelser.

Byggeretsgivende bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser skal indenfor delområde 1A og 1B sikre bebyggelsens arkitektur og omfang og give offentligheden et klart billede af, hvad der er muligt i området. Bestemmelserne skal sikre det eksisterende naturlige terræn, trods bebyggelse på arealet, og sætte rammerne for, hvad de forskellige delområder kan rumme af varierende grundstørrelser og boligudbud.

§2 - Område og zonestatus

2.1 Lokalplanen omfatter matrikel 15a Østbirk By, Østbirk og dele af matr. nr. 15e Østbirk By, Østbirk, som vist på kortbilag 1.

2.2 Lokalplanområdet opdeles i delområde 1A, 1B og delområde 2, som vist på kortbilag 1A.

2.3 Lokalplanområdet ligger i landzone. Hele området overføres til byzone ved Byrådets offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan.

Redegørelse

Lokalplanområdet udgør samlet ca. 12 ha.

- Delområde 1A og 1B: ca. 7,5 ha, svarende til ca. 62 % af hele området
- Delområde 2: ca. 4,5 ha, svarende til ca. 38 % af hele området

§3 - Anvendelse

3.1 Anvendelsen indenfor delområde 1A fastlægges til boligbebyggelse til helårsbeboelse i form af åben-lav bebyggelse, som vist på kortbilag 3. Der skal inden for delområdet etableres et regnvandsbassin til håndtering af regnvand.

3.2 Anvendelsen indenfor delområde 1B fastlægges til boligbebyggelse til helårsbeboelse i form af åben-lav eller tæt-lav bebyggelse, som vist på kortbilag 3. Der kan opføres; enten max. 6 åben-lav boliger eller max. 12 tæt-lav boliger i form af dobbelthuse.

3.3 Der må kun etableres åben-lav inden for typologien "åben lav" som vist på kortbilag 3.

3.4 Anvendelsen indenfor delområde 2 fastlægges til rekreativt område i form af ubebygget grønt naturområde. Der skal inden for delområdet etableres et regnvandsbassin til håndtering af regnvand.

3.5 Delområde 2 må anvendes til varetagelse af klimahensyn samlet for hele lokalplanområdet.

3.6 Inden for hele lokalplanområdet kan der etableres naturligt indpassede anlæg til varetagelse af klimavand i form af lokale regnvandsbassiner, LAR-løsninger, regnbæde, nedsivning, forsinkelsesbassiner mv.

Redegørelse

Delområde 1A kan bebygges med åben-lav (parcelhuse) og delområde 1B kan bebygges med åben-lav (parcel) eller tæt-lav (dobbelthuse), mens delområde 2 ikke må bebygges.

Delområde 2 skal, udover anlæg til forsinkelse og rensning af regnvand, fastholdes som et grønt naturområde med beplantning af træer, buske, græsser, blomster og lign.

Derudover giver planen mulighed for, at der i delområde 1A og delområde 2 kan etableres regnvandsbassiner.

§4 - Udstykning

4.1 Udstykning indenfor delområde 1A og 1B skal ske efter principperne som anvist på illustrationsplanen kortbilag 4.

4.2 Grunde skal udstykkes med følgende grundstørrelser:

Åben-lav (alm. parcelhusgrunde): Minimum 900 m²

Tæt-lav (dobbelthuse): Minimum 450 m²

4.3 Ved udstykning må ingen boligparceller ligge indenfor de på kortbilag 3A viste respektafstande for henholdsvis dige og jordkabler.

4.4 Der må ikke ske udstykning indenfor delområde 2, se dog undtagelser under 4.5.

4.5 Tekniske anlæg som anlæg til forsinkelse og rensning af regnvand samt teknikbygninger, der er nødvendige for områdets forsyning, kan udstykkes selvstændigt.

Redegørelse

Andele af veje og fælles friarealer kan ikke medregnes i mindstegrundstørrelsen for hverken parceller til åben-lav eller til tæt-lav boliger.

Ud over det beskyttede dige langs lokalplanområdets afgrænsning mod øst, er der langs lokalplanens afgrænsning mod hhv. øst og vest registreret jordkabler, hvilket er årsagen til, at der skal sikres afstand til skel.

Det registrerede jordkabel, der berører de nordligste parceller, skal omlægges, før parcellerne kan udstykkes.

Den omtrentlige beliggenhed af jordkablerne er vist på kortbilag 3. Inden udstykning skal der indhentes oplysninger i ledningsejerregistret (LER) om jordledningernes præcise beliggenhed.

Definitioner

Åben-lav defineres, jf. bygningsreglementet, som fritliggende énfamiliehuse. Almindelige parcelhusgrunde defineres som fritliggende énfamiliehuse med grundstørrelser over 700 m². Tæt-lav defineres, jf. bygningsreglementet, som helt eller delvist sammenbyggede enfamiliehuse, herunder dobbelthuse. Med denne lokalplan tillades parceller til tæt-lav som dobbelthuse med grundstørrelser over 450 m² for hver bolig.

§5 - Vej og sti

Generelt

5.1 Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Monbjergvej.

5.2 Der skal udlægges arealer til boligveje og stier efter strukturen som vist på kortbilag 3 og 10.

5.3 Alle veje og stier udlægges som private fællesveje/fællesstier.

Veje

5.4 Boligveje skal udlægges med en bredde på minimum 10 m med en kørebanebredde på 5,5 m og grønne rabatter på begge sider af vejen med tilstrækkelig oversigt jf. gældende vejregler. De grønne

rabatter må indeholde trug eller andre løsninger til brug for vandhåndtering på terræn, som ikke hindrer oversigtsforholdene eller trafiksikkerheden.

5.5 Beplantning af træer langs vejen skal plantes minimum 5 meter fra vejmidte.

5.6 Boligveje kan indrettes til lav hastighed.

5.7 Boligveje skal udføres i asfalt, undtaget er evt. hastighedsdæmpende foranstaltninger.

5.8 Vejarealer skal indrettes, så vejvand ledes kontrolleret til et anlæg, der håndterer regnvand (grøft/rør i jorden).

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

Stier

5.10 Stier skal udlægges med en bredde på minimum 5 meter, og skal anlægges i min. 2,5 meters bredde.

5.11 Stier skal udføres med asfalt eller som asfaltsti med OB-belægning. Stier skal anlægges, så de er modstandsdygtige ift. erosion ved klimahændelser, grundet krav til håndtering af klimavand på terræn. Der kan anlægges LAR-tiltag langs stier med formålet at lede klimavand væk fra stiudlæg. Indenfor det samlede stiudlæg må der etableres belysning og inventar, foruden den fastsatte stibredde.

Adgangsvej for forsyningen

5.12 Der skal anlægges en min. 4 m bred adgangsvej for forsyningens køretøjer til anlæg til forsinkelser og renseløsninger til regnvand. Arealreservationer til forsyningens køretøjer, der afviger fra den i §5.11 anviste stibredde, skal udlægges i græsarmering med min. 50% græs.

Redegørelse

Veje

Minimumsafstanden til vejmidte i forbindelse med plantning af træer langs vejen skal tilgodes, at de ikke kommer i konflikt med ledninger, anlæg til belysning mm., der skal etableres/graves ned langs vejen.

Stier

Stierne i området skal forbindes med de eksisterende stier i de tilgrænsende områder ved boligområdet Bavnebjerg og institutionen Skovhuset, som vist principielt på kortbilag 3 og 10.

§6 - Parkeringsforhold

6.1 For boliger til åben-lav bebyggelse skal der udlægges parkering på den enkelte ejendom svarende til 2 p-pladser pr. bolig.

6.2 For boliger til tæt-lav bebyggelse skal der etableres parkering svarende til 1,5 p-pladser pr. bolig.

6.3 For boliger til tæt-lav bebyggelse kan parkering etableres som fællesparkering, parkering på egen grund eller en kombination af disse.

Redegørelse

Parkeringskravene tager udgangspunkt i Horsens Kommunes parkeringsnorm.

§7 - Ledningsanlæg & belysning

Belysning

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

7.2 Lyskilder med samme belysningsfunktion skal være ens, og der skal anvendes ensartet belysningsarmaturer.

7.3 Belysningen på facader ud mod det åbne land, skal være afskærmet og nedadrettet.

Hverdagsregn-, klima- og spildevand

7.4 Området separatkloakeres, således at al sanitært spildevand og hverdagsregn ledes separat ud af området i traditionelle rørsystemer. Klimavand håndteres på terræn i åbne grøfter, trug, naturlige terrænlavninger, infrastrukturer eller lignende. Se § 10 under Regn- og klimavand.

Diverse

7.5 Ledninger skal føres i jord.

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

Redegørelse

Belysning

For at sikre et ensartet udtryk af området skal der anvendes samme belysningstype og lysarmatur/-mast/-pullert.

Det er vigtigt, at der ikke opstår lysforurening af det omkringliggende landskab, og der er derfor bestemmelser om, at belysning skal være afskærmet og nedadrettet.

Hverdagsregn-, klima- og spildevand

Hverdagsregn: op til en T5 hændelse

Klimavand: over en T5 hændelse

Varmetilslutning

Der er ikke tilslutningspligt til kollektiv varmeløsning indenfor lokalplanområdet. Horsens Kommune opfordrer til, at der ved byggemodning etableres en kollektiv varmeløsning i form af fjernvarme eller alternative jordvarmeløsninger.

Forsyningsselskab

Forsyningsselskabet for området er SAMN Forsyning.

§8 - Bebyggelsens omfang og placering

Delområde 1A og 1B

Etagere og bygningshøjder

8.1 Bebyggelsen må opføres i op til 2 etager. Evt. udnyttelig tagetage medregnes i bebyggelsesprocenten, jf. bygningsreglementet.

8.2 Følgende gør sig gældende for bebyggelseshøjden:

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

Den maksimale bygningshøjde er inkl. alle bygningsdele samt tekniske anlæg og/eller installationer. Det naturlige terræn er fastsat i form af 0,5 meter kurver på kortbilag 2 og 5A.

Placering og terrænregulering

8.3 Bebyggelse skal placeres i overensstemmelse med strukturen på kortbilag 3 og 9A.

8.4 Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 0,50 meter i forhold til eksisterende naturlige terræn, se kortbilag 2 og 5A-D.

8.5 På ejendomme med skrånende terræn kan der i forbindelse med byggesagsbehandlingen fastlægges et eller flere niveauplaner, med henblik på at byggeriet tilpasses terrænet, og at grundens terrænspring optages i bebyggelsen, jf. kortbilag 5B.

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

8.7 Boligbebyggelse skal i udgangspunktet placeres, så der opnås bedst mulige solforhold i de primære havearealer. Se kortbilag 9D og 9E, som princip.

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

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

8.10 Ved tæt-lav bebyggelse må der kun opføres lette overdækninger i form af carporte, som ikke hindrer oversigtsforholdene.

8.11 Garager er kun tilladt for åben-lav bebyggelse, og disse må ikke udgøre hele bygningens facade mod boligvejen.

Bebyggelsesprocent og befæstelsesgrad

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

8.13 Følgende befæstelsesgrader er gældende for de to tilladte typologier:

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

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

Affald

8.14 Hver enkelt bolig skal håndtere affald på egen grund med de af Horsens Kommune husstandsudstedte affaldsbeholdere. Disse skal afskærmes eller indpasses i bebyggelsen.

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

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

Delområde 2

8.16 Området må ikke bebygges.

8.17 Der må ikke anlægges affaldsløsninger.

Redegørelse

Placering og terrænregulering

For at sikre at landskabet bearbejdes nænsomt, skal alle tiltag både i det bebyggede og ubebyggede miljø bidrage til at styrke de samlede grønne forbindelser og sikre bedst mulig indpasning i det smukke og kuperede bakkelandskab. Med afsæt i stedets karakteristika og Horsens Kommunes arkitekturpolitik er det væsentligt, at der bliver bygget med afsæt i stedets kvaliteter, og at de stedbundne naturkvaliteter synliggøres og forbindes. For at minimere påvirkningen af de geologiske forhold og fremme en ressourcemæssig og bæredygtig tilgang, er det vigtigt, at terrænreguleringer holdes på et minimum. En begrænsning på maksimalt +/- 0,5 meter i forhold til det eksisterende naturlige terræn sikrer, at jordbundens naturlige balance opretholdes, og at de økologiske og hydrologiske forhold ikke forstyrres unødigt. Desuden reduceres behovet for omfattende jordarbejder, hvilket er ressourcebesparende og samtidig kan bidrage til at mindske CO₂-aftrykket, der er forbundet med bl.a. opførelse af ny bebyggelse. Se kortbilag 5A-5D.

I forbindelse med vejprojektet og regnvandshåndteringen kan der dog være behov for terrænregulering, der overstiger +/- 0,5 meter, herunder også at tilrette de tilstødende grunde.

Befæstelsesgraden er den andel af grunden, som er bebygget eller belagt med fliser og lignende, som gør, at regnvand ikke nedsiver naturligt. Bestemmelsens formål er at sikre, at en del af grunden altid vil udgøre mulighed for naturlig nedsivning.

For eksempel kan en grund på 900 m² til åben-lav bebyggelse bebygges og befæstes med 315 m² (hus, indkørsel, terrasser mv.). De øvrige 585 m² af grunden må ikke bebygges/befæstes med materialer, der hindrer nedsivning, med mindre regnvandet håndteres på egen grund.

§9 - Bebyggelsens udseende

Delområde 1A og 1B

Formsprog, facader og tage

9.1 Tage skal udføres med énsidig taghældning (10-25°) eller som sadeltage uden hel-/halvvalm (25-45°). Se kortbilag 9B.

9.2 Ved byggeri med fladt tag i to etager skal bygningen udformes med forskydninger. Følgende er tilladt (Se kortbilag 9C):

Forskydning mellem stueplan og 1. sal

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

Forskydning af bygningskroppen

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

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

9.4 Tagterasser, balkoner og altaner må ikke etableres nærmere end 5 m fra skel.

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

Farver og materialer

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

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

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

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

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

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

Sekundær bebyggelse

9.12 Sekundær bebyggelse skal udføres i træ eller blank mur. Undtaget herfra er drivhuse o. lign., der kan udføres i glas.

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

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

Tekniske installationer

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

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

9.17 Alle tekniske installationer, der kan generere støj, som f.eks. ventilationsanlæg, varmepumper og airconditionenheder skal placeres således, at de ikke genererer resonans eller anden form for lydforurening, der kan påvirke beboernes eller nabobebyggelsernes livskvalitet. Tekniske installationer og anlæg, der kan placeres på loftsarealer eller på anden vis integreres i den primære bebyggelse, skal i udgangspunktet placeres her. Tekniske installationer skal placeres så de ikke genererer støj, der overstiger miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for boligområder med åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse.

9.18 Solceller må kun placeres på tage eller facader og skal enten være indfældet i eller monteret på tag- eller facadens flade.

9.19 Solceller på tage og facader skal være antirefleksbehandlede. Rammer og solceller skal være sorte eller have samme farve som den tagflade eller facade de monteres på. Afstanden mellem ramme og tag eller facade må højst udgøre 10 cm.

9.20 Solcellerne skal have samme hældning som det tag eller den facade, de monteres på, og placeres i et samlet, firkantet felt, enten integreret i taget eller monteret på en ramme.

Affaldsløsninger

9.21 Affaldsløsninger skal afskærmes eller indpasses i bebyggelsen og må ikke fremstå med signalfarver.

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

Redegørelse

Formsprog, facader og tage

Bestemmelserne skal sikre, at boligområdet fremstår harmonisk, og at byggerier indpasses nænsomt i området som helhed, og dermed understøtter Arkitekturpolitikens skalatrin 'Vær en god nabo'. Nyt byggeri skal indpasses naturligt i området, både hvad angår skala og samlet identitet for lokalplanområdet.

Farver og materialer

Af hensyn til områdets drikkevandsinteresser er det ikke tilladt at anvende forurenende metaller indenfor lokalplanområdet. Anvendelsen af jordfarver i facadematerialet skal bidrage til at skabe visuel ro og æstetisk sammenhæng i de bebyggede områder. Området skal som helhed fremstå roligt og uden dominerende eller iøjnefaldende farvevalg på facaderne, men derimod bidrage positivt til nærmiljøet. Bestemmelserne om materialer skal understøtte, at bebyggelse opføres i materialer, som har lang levetid, og som på sigt nemt kan genbruges eller genanvendes og samtidig kan produceres med mindst muligt CO₂ og energiforbrug. Der henvises generelt til kortbilagene under princip 1 og 4.

Sekundær bebyggelse

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

§10 - Ubebyggede arealer

Beplantning

Generelt for fælles friarealer og rekreative områder

10.1 Fælles friarealer indenfor delområde 1A og 1B og naturområdet i delområde 2 skal beplantes med træer, buske, engblandinger og græsser, som kræver minimal pleje og vedligehold. Beplantningen skal fremme biodiversiteten ved, at der kun må anvendes beplantning af hjemmehørende arter. Se redegørelsestekst for godkendte arter.

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

10.3 Alle planter skal sikres gode vækstbetingelser.

Havearealer

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

10.5 Der må ikke opføres faste hegn i skel.

Terrænregulering

10.6 Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 0,5 m i forhold til eksisterende naturlige terræn og ikke nærmere end 1 m fra skel, se kortbilag 5C. Anlæg til rensning og forsinkelse af regnvand samt grøfter er dog undtaget.

10.7 Det er ikke tilladt at terrænregulere hele havearealet af den enkelte matrikel med henblik på at opnå et ensartet og jævnt haveplan. Se kortbilag 5C.

10.8 Terrænreguleringer skal fremstå naturlige med beplantning (græs/blomster/øvrige beplantning), og ikke ved brug af støtte- eller terrænmure. Anlæg til rensning og forsinkelse af regnvand er dog undtaget.

Bevaring af eksisterende beplantning

10.9 Træer vist som "Eksisterende træer der bevares" på kortbilag 7 må ikke fældes uden forudgående tilladelse fra byrådet. Beplantning må ved almindeligt vedligehold beskæres og suppleres med nye træer og buske.

Regn- og klimavand

Generelt

10.10 Anlæg til rensning og forsinkelse af regnvand må kun etableres i delområde 1A, og delområde 2. Åbne grøfter må etableres i hele lokalplanområdet. Anlæg til rensning og forsinkelse af regnvand samt åbne grøfter skal etableres under hensyn til det naturlige terræn.

10.11 Anlæg til rensning og forsinkelse af regnvand samt åbne grøfter skal indpasses naturligt i terrænet med varierende hældning tilpasset terrænets forløb og etableres uden tekniske kanter eller jordvolde. Hældningen på anlæg til rensning og forsinkelse af regnvand må ikke overstige 1:5 og for grøfter 1:2, se kortbilag 8B og 8C.

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

Diger

10.13 De eksisterende diger og deres beplantning som helhed må ikke fjernes, jf. kortbilag 2. Digerne skal bevare sin karakter, og må ikke graves eller rodfræses. Der må ikke ske terrænregulering nærmere end 1 m fra digefoden, som sikring for at digerne ikke skrider ud.

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

10.15 Digerne må ikke brydes ifm. indeværende lokalplan.

Overdrev

10.16 Det beskyttede overdrev må ikke sås til, beplantes eller på anden måde tilstandsændres.

Generelt

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

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

Redegørelse

Definitioner

LAR: Lokal afledning af regnvand.

Terrænregulering

For at sikre det eksisterende naturlige terræn og de geologiske forhold må havearealer ikke terrænreguleres generelt indenfor hver matrikel, da det eksisterende naturlige terræn skal bevares som helhed. Se supplerende redegørelse for terrænregulering under § 8 Bebyggelsens omfang. Terrænreguleringer skal udføres på en sådan måde, at mindre tilpasninger udføres blødt afrundet mod bygninger og øvrige småbyggerier på grunden. Indretning af havearealer skal ske med afsæt i det eksisterende naturlige terræn, jf. kortbilag 2 og 5A.

Beplantning

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

På fællesarealer i delområde 1A og indenfor delområde 2 er følgende hjemmehørende arter (træer og buske) tilladt: Skovfyr, Ene, Taks, Storbladet Elm, Bøg, Stilkeg, Vinter-eg, Vorte-birk, Dun-birk, Rød-el, Hassel, Avnbøg, Storbladet lind, Småbladet lind, Seljepil, Femhannet Pil, Grå Pil, Bævreasp, Hunde-rose, Blågrøn rose, Æble-rose (gammel dansk kulturplante), Alm. Røn, Seljerøn, Skov-abild (= Skov-æble), Pære (gammel dansk kulturplante), Hvidtjørn (3 hjemmehørende arter), Slåen, Kræge (gammel dansk kulturplante), Mirabel (gammel dansk kulturplante), Fugle kirsebær, Almindelig Hæg (Majtræ), Havtorn, Rød kornel, Benved, Kristtorn, Vriertorn, Tørst, Spids-løn, Navr, Vedbend, Ask, Alm. Hyld, Kvalkved, Vedvindel (Vild kaprifolie) og Dunet Gedeblad og Mistelten.

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

Der bør udarbejdes en plejeplan, der sikrer en bevaring af det beskyttede overdrev. Horsens Kommune kan være behjælpelig med input til en sådan plejeplan.

Beplantning, der bevares, vedrører bevoksning med store træer, der er potentielle yngle- og rasteområder for flagermus samt et solitært ahorntræ.

Regn-, klima- og grundvand

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

Træer og beplantning bidrager til at optage regnvand. Ved at integrere regnbede og åbne grøfter i havearealer bidrager det til håndtering af regnvand. Der henvises til Horsens Kommunes LAR-katalog 'En guide til boligejere – Inspiration til brug af regnvand i haven'.

For bestemmelserne vedrørende regnvandshåndtering henvises generelt til kortbilag 6 og 8A-C.

Diger og overdrev

Centralt i lokalplanområdet ligger et beskyttet overdrev. Overdrevet må jf. naturbeskyttelseslovens § 3 ikke tilstandsændres. Derfor må biotoperne ikke såes til, beplantes eller på anden måde tilstandsændres. Der må af samme årsag heller ikke bebygges tæt op ad biotoperne, men sikres en afstand, der gør, at der ikke skabes skygge ind over biotoperne, da dette vil skabe en tilstandsændring. Som udgangspunkt skal afstanden til overdrev som minimum være lig højden på det planlagte byggeri.

Ved at bevare de beskyttede diger og beplantningen langs digerne samt det beskyttede overdrev sikres det, at der skabes en gennemgående grøn korridor mod syd og gennem det grønne naturområde, der bidrager positivt til området som helhed.

§11 - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før følgende er etableret; adgang til området, boligvej, stier, fælles opholdsarealer, parkeringspladser samt regnvandshåndtering i overensstemmelse med den godkendte vandhåndteringsplan, jf. kortbilag 3, 6, 8A-8C og 10.

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

11.3 Det registrerede jordkabel, der berører de nordligste parceller jf. kortbilag 3, er omlagt.

§12 - Grundejerforening

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

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

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

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

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

Redegørelse

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

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

§13 - Servitutter

13.1 Private servitutter, der er uforlignelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jf. Planlovens § 18. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jf. ovenfor.

13.2 Der aflyses ingen servitutter i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen.

§14 - Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

Ingen bestemmelser.

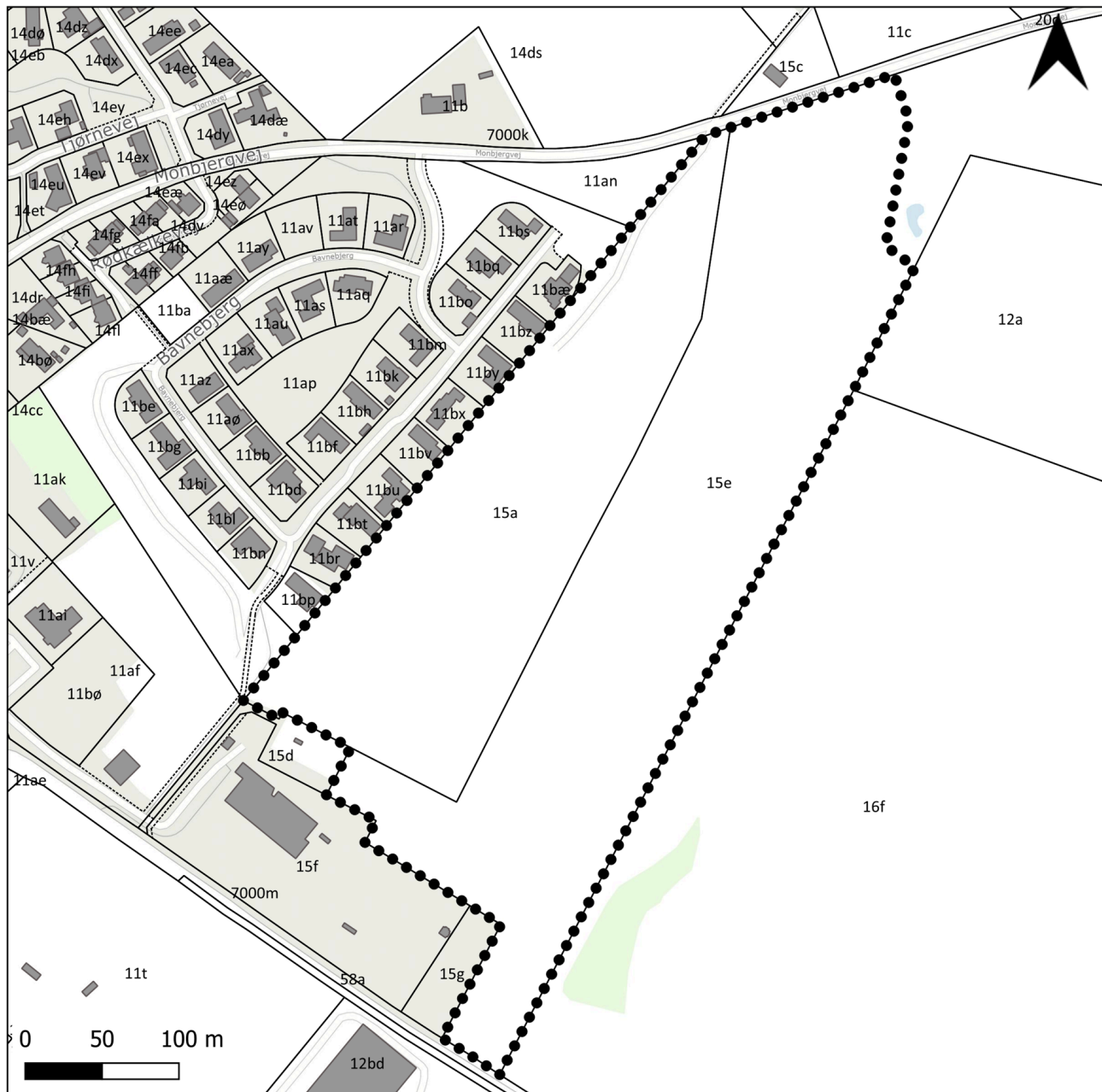
§15 - Lokalplanens retsvirkninger

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

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

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

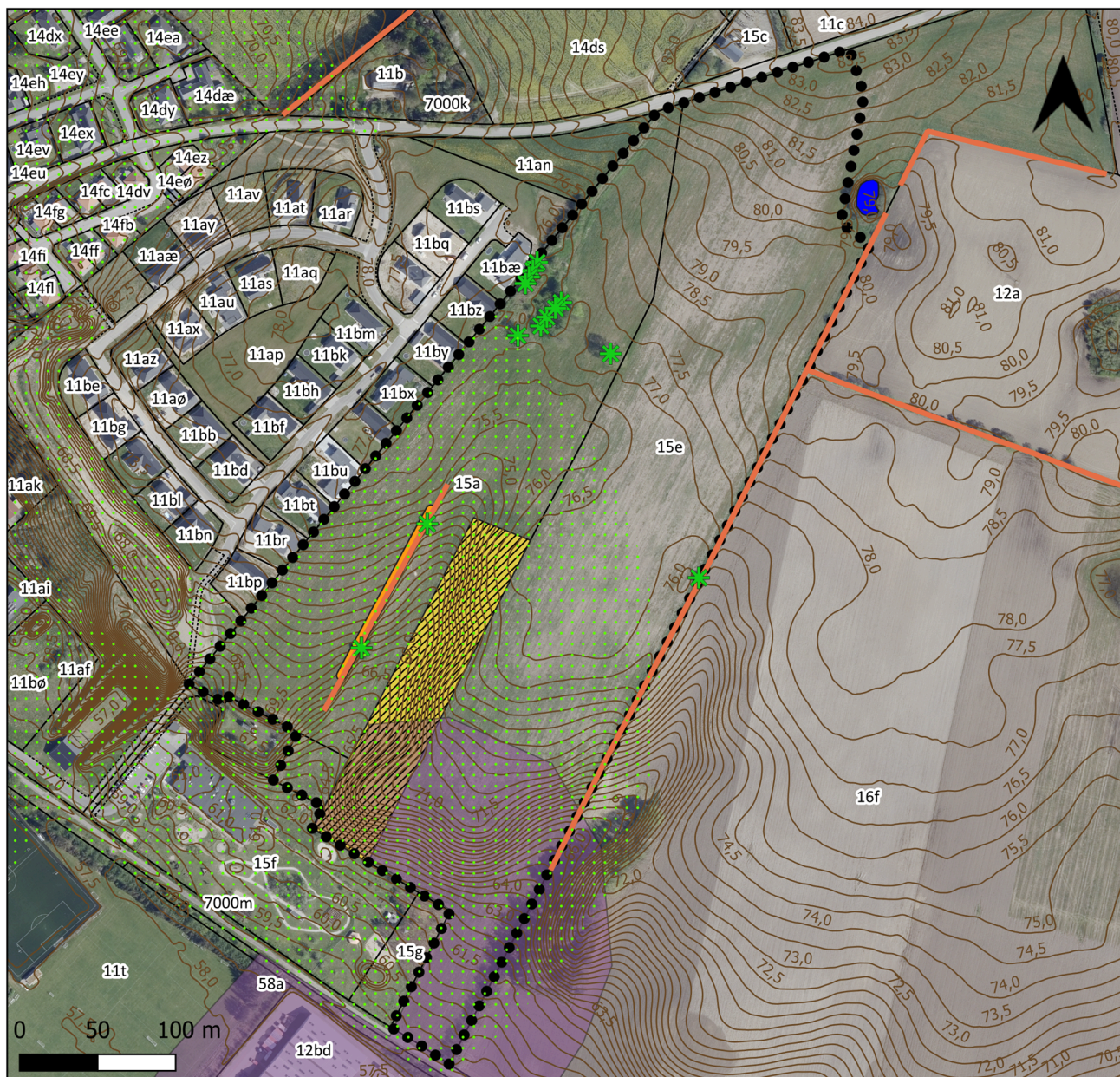
KORTBILAG 1 LOKALPLANAFGRÆNSNING



Signaturforklaring

- Lokalplanafgrænsning
- Eksisterende bebyggelse
- Matrikelskel
- Optaget vej

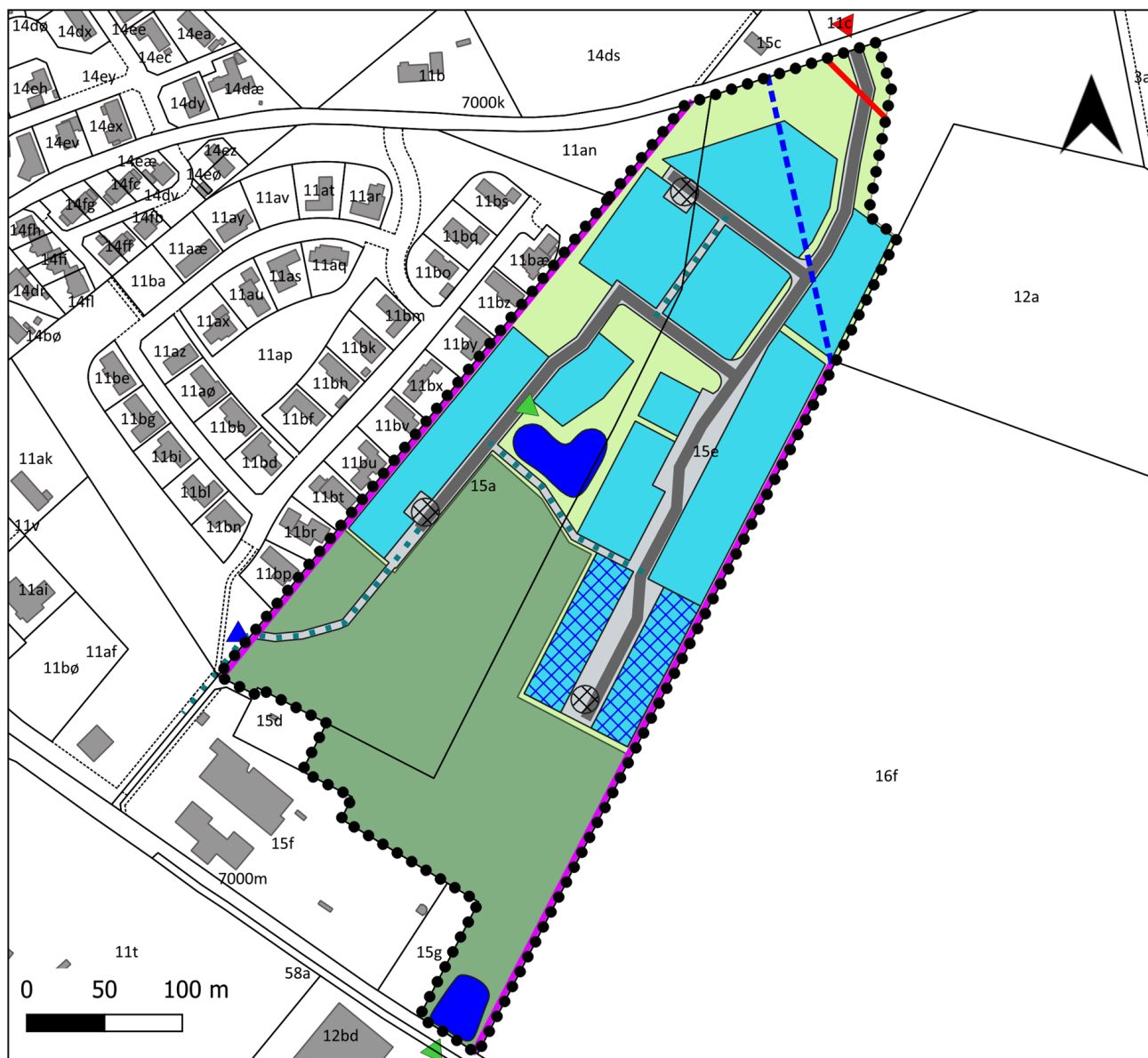
KORTBILAG 2 EKSISTERENDE FORHOLD















Signaturforklaring

- | | | | | | |
|------|----------------------|-----|---------------------------|---|---|
| ●●●● | Lokalplanafgrænsning | ★ | Eksisterende større træer | ■ | Kulturhistorisk bevaringsværdi (KP2021) |
| □ | Matrikelafgrænsning | ■ | Overdrev (NBL §3) | — | Beskyttede sten- og jorddiger (ML §29a) |
| ⋯ | Optaget vej | ■ | Sø (NBL §3) | ■ | Kulturarvsareal |
| — | Højdekurve - 0,5 m | /// | Beskyttet natur (KP2021) | | |

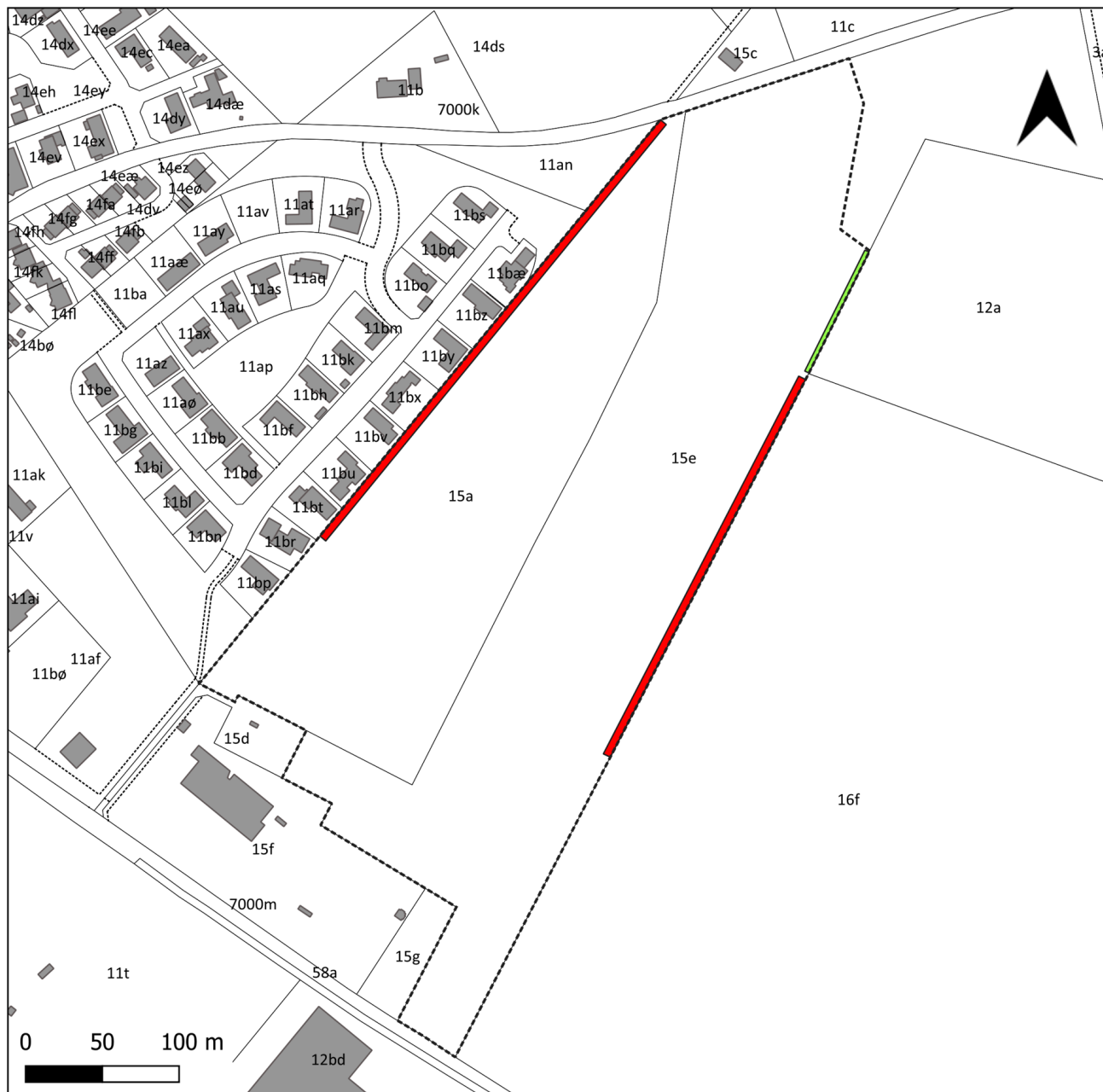
KORTBILAG 3 FREMTIDIGE FORHOLD








Signaturforklaring

 Lokalplanafgrænsning	 Sti	 Åben-lav	 Luftledning
 Delområdeafgrænsning	 Vendeplads	 Åbenlav eller tæt-lav	 Jordkabel
 Jordstykke, gældende	 Vejadgang	 Fælles friareal	 Jordkabel - skal omlægges
 Optaget vej, gældende	 Stiadgang	 Naturområde	
 Vejudlæg - min 10 meter	 Adgang forsyning	 Regnvandsbassin	
 Bolivei			

KORTBILAG 3A RESPEKTAFASTANDE



Signaturforklaring

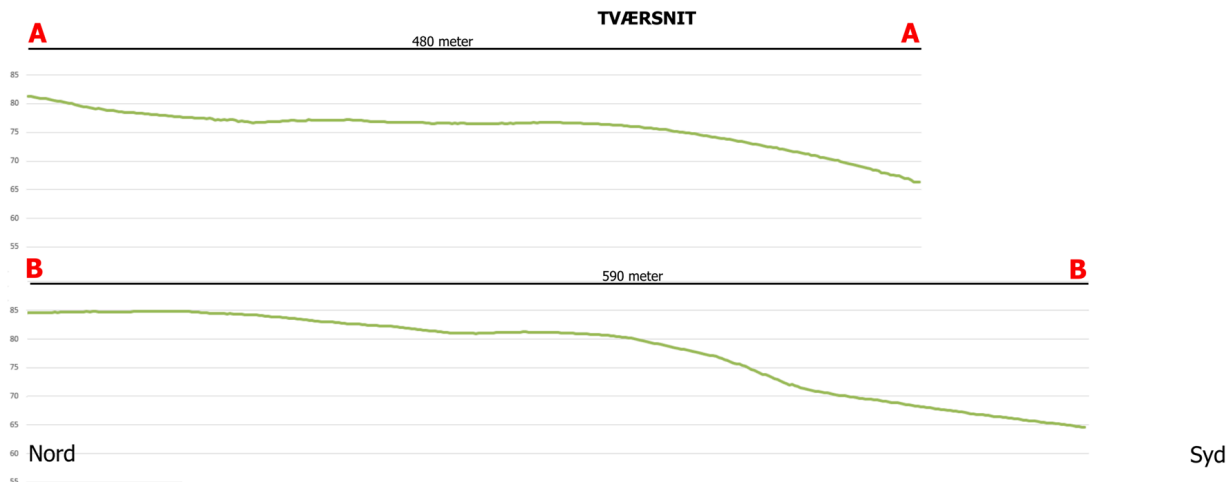
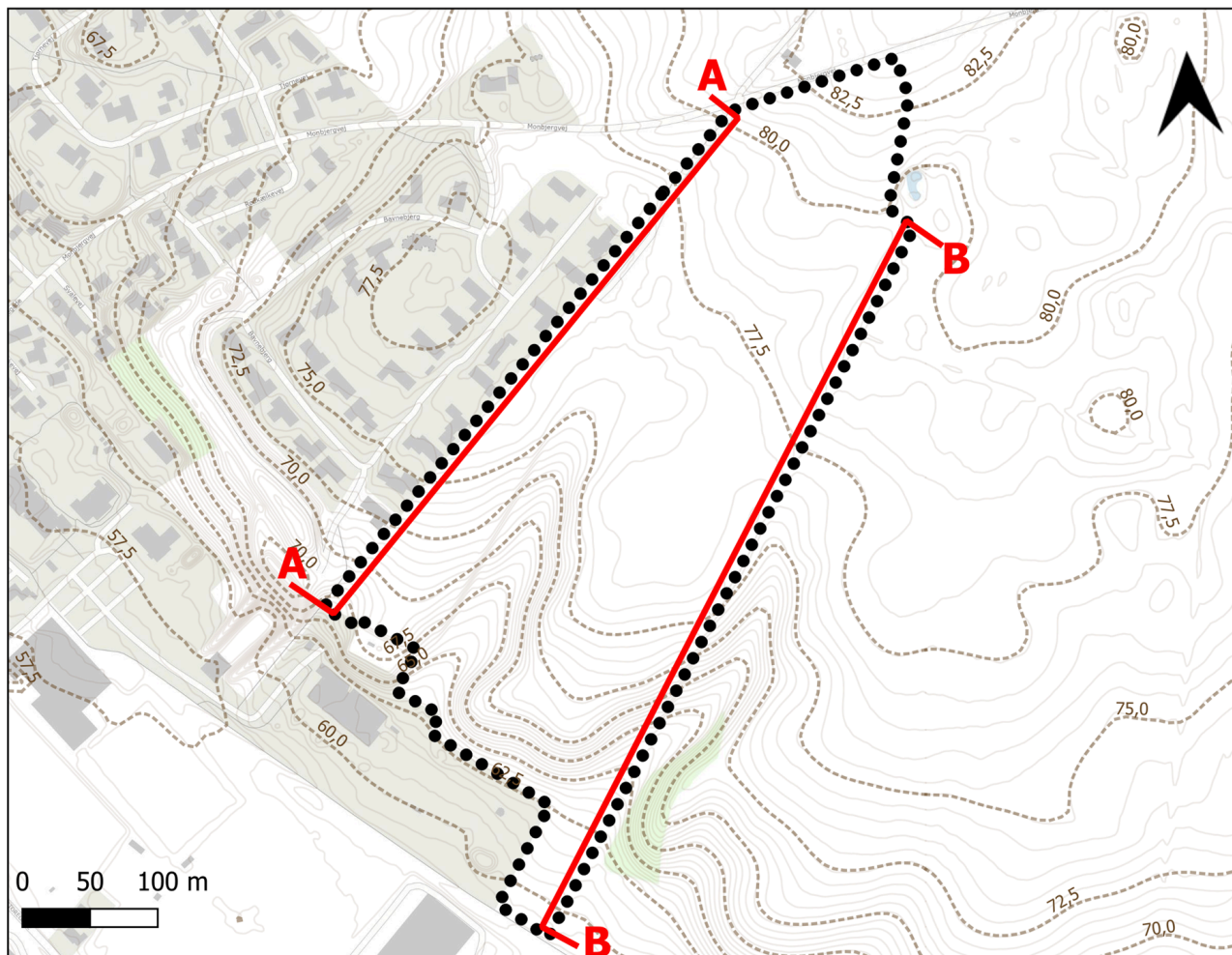
- | | |
|---|---|
|  Lokalplanafgrænsning |  Respektafstand jordkabler: 5 meter fra lokalplanafgrænsning |
|  Jordstykke, gældende |  Respektafstand dige: 3 meter fra lokalplanafgrænsning |
|  Optaget vej, gældende | |

KORTBILAG 4 ILLUSTRATIONSPLAN



KORTBILAG 5A-D LANDSKAB OG TERRÆN

Kortbilagene danner grundlaget for de samlede principper, der understøtter gældende bestemmelser for lokalplanens forhold omhandlende landskab og terræn.



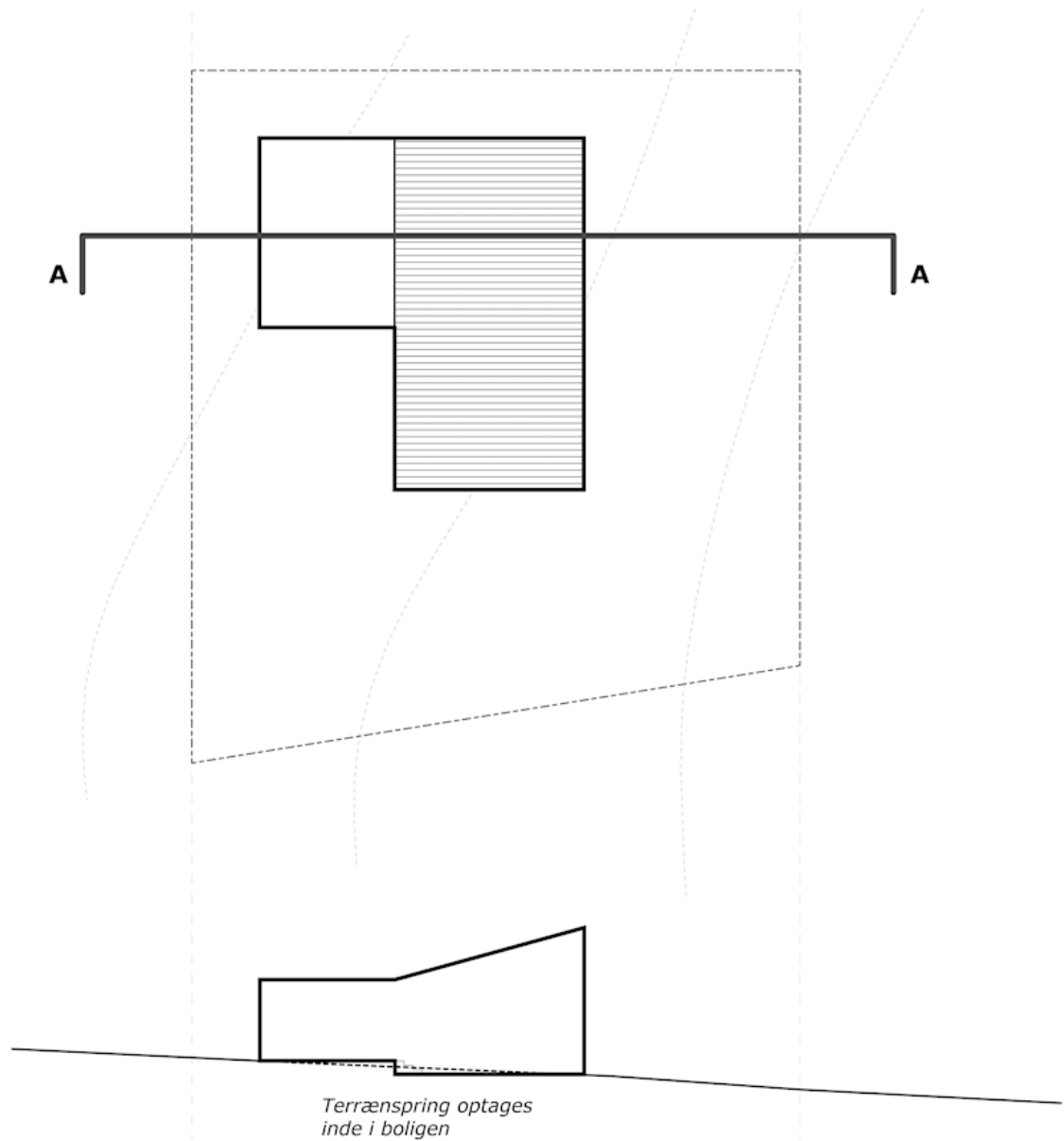
Kortbilag 5A - Terræn

Det eksisterende terræn med højdekurver. Kortet er suppleret med to tværsnit fra nord til syd langs planens østlige og vestlige afgrænsning. Området skråner knap 23 meter fra planens nordøstlige hjørne til planens sydøstlige hjørne og 15 meter fra planens nordvestlige hjørne til planens sydvestlige hjørne.

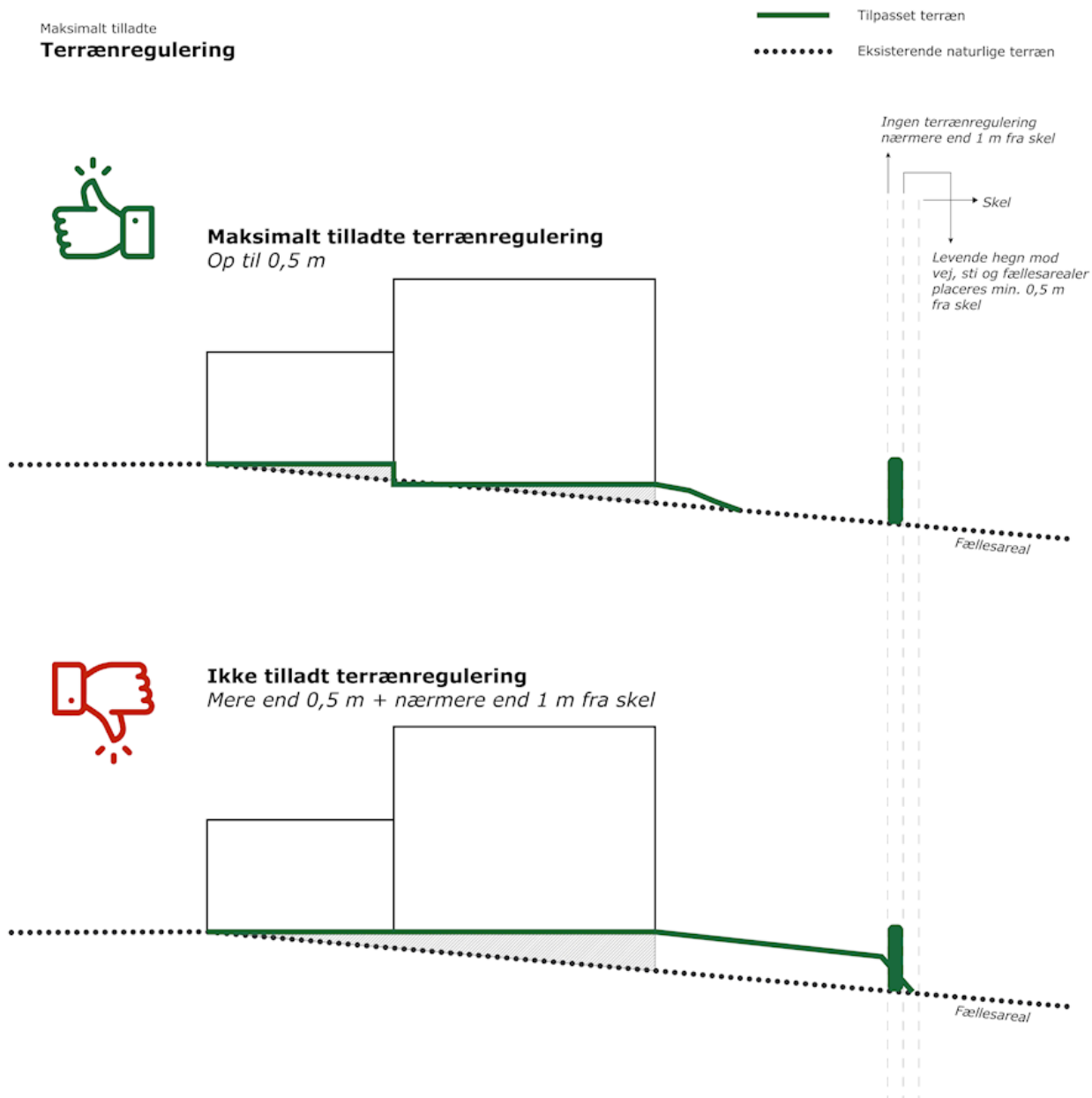


Terrænregulering

Terræn der optages i boligen



Kortbilag 5B - Princip for hvordan terræn kan optages i boligen med flere niveauplaner, således at bebyggelsen og dennes placering i landskabet sker uden unødigt terrænregulering.



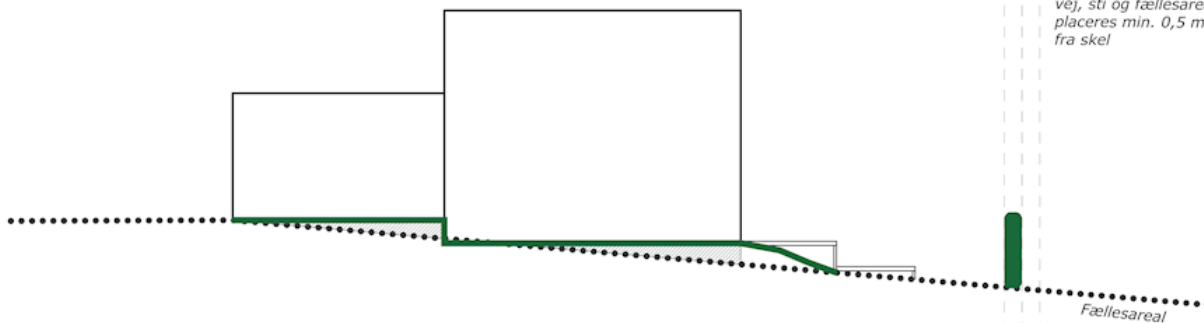
Kortbilag 5C - Illustrationen angiver den maksimalt tilladte terrænregulering. Ligeledes illustreres, hvorledes der ikke må terrænreguleres på den enkelte matrikel og hvorledes hække må placeres mod vej, sti og fællesarealer. Illustrationen understøtter bestemmelserne i §§ 10.4 og 10.7.

Placering af
Terrasser og hæk

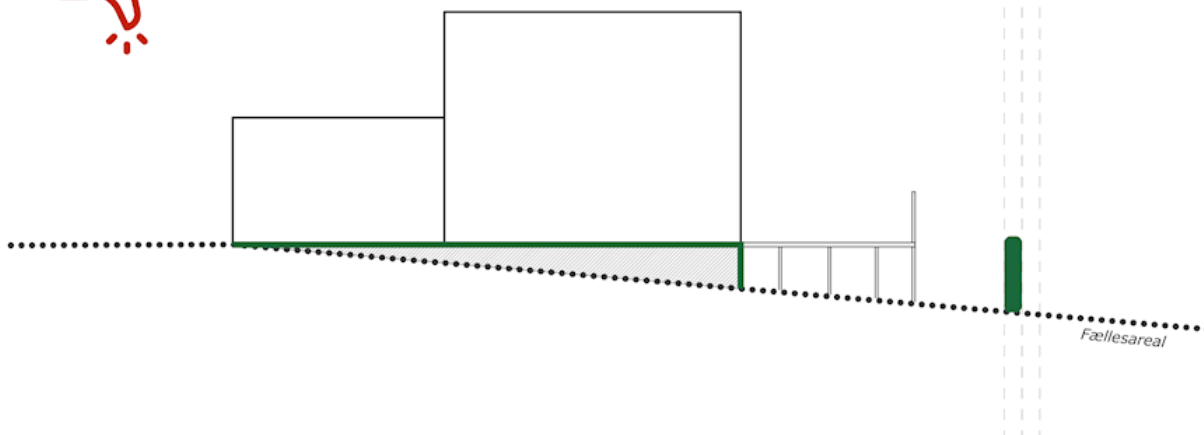
- Tilpasset terræn
- Eksisterende naturlige terræn



Tilladt terrasse
Op til 0,5 m over terræn

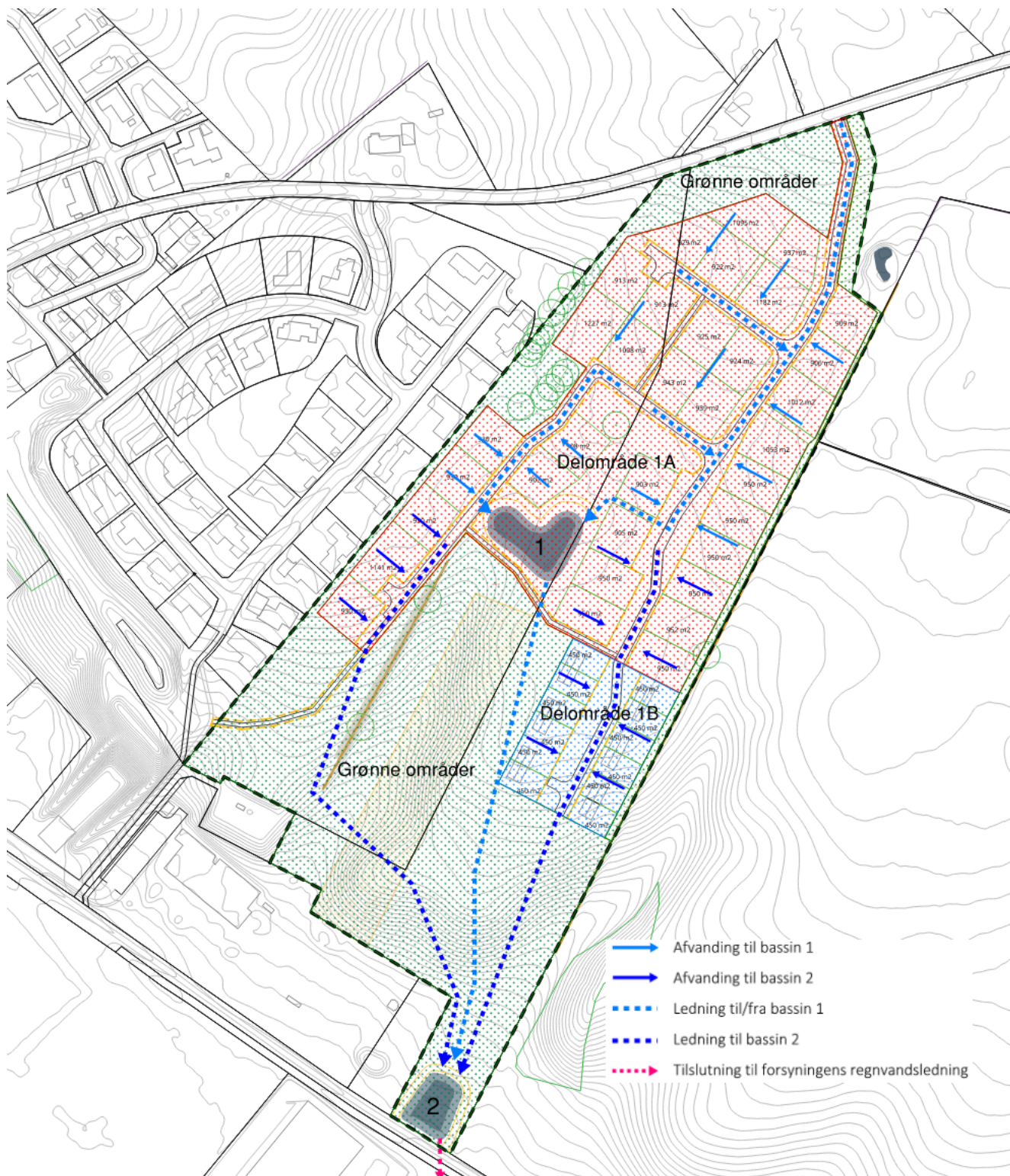


Ikke tilladt terrasse
Højere end 0,5 m over terræn



Kortbilag 5D - Illustrationen angiver principper for terrassers møde med terræn. Illustrationen understøtter bestemmelsen i § 9.5.

KORTBILAG 6 VANDHÅNDBTERINGSPLAN



Kortbilag 6 - Vandhåndteringsplan

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er der udarbejdet en vandhåndteringsplan for planområdet. Vandhåndteringsplanen er udarbejdet med afsæt i illustrationsplanen, (jf. kortbilag 4).

I vandhåndteringsplanen er det undersøgt, hvilke vandmængder, der skal sikres plads til ifm. hverdags- og skybrudsregn. Dermed er det sandsynliggjort, at vand op til en fremskrevet 100-årshændelse (T100) kan håndteres

ved realisering af projektet.

Hverdagsregn håndteres og forsinkes i et regnvandsbassin i lokalplanens sydøstlige hjørne i delområde 2, samt et regnvandsbassin i delområde 1A. Fra bassinerne ledes vandet til SAMN Forsynings regnvandsledning, som er beliggende syd for projektområdet. Regnvandsledningen har udløb i Urup Bæk.

Forudsætninger for vandhåndteringen

Recipient

Via forsyningens ledning føres vandet til recipienten Urup Bæk, som løber ud i Hansted Å. Slutrecipienten er Horsens Fjord, indre.

Spildevandstillæg

En del af delområde 1A og hele delområde 1B og delområde 2 er omfattet af kloakopland E110, der er planlagt som separatkloakeret planopland. En del af delområde 1A er beliggende udenfor opland. Der skal derfor ansøges om et tillæg til spildevandsplanen, der sikrer overensstemmelse imellem lokalplanområdet og spildevandsplanen. Lokalplanens delområder oprettes som selvstændige kloakoplande, hvor befæstelsesgraden er fastsat ud fra tillæg 22 til den gældende spildevandsplan.

Grundvand

Ifølge en screening er grundvandet beliggende imellem 1,8 og mere end 5 m u.t. Grundvandet står overordnet højest i den nordlige del af lokalplanområdet. Det vil være nødvendigt at foretage grundvandspejlinger for at fastlægge det faktiske grundvandsniveau forud for detailprojektering, byggemodning og byggeansøgning.

Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet er beliggende i et område med almindelige drikkevandsinteresser (OD), men uden for område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), følsomme indvindingsområder og eksisterende indvindingsoplande til almene vandforsyningsanlæg. Området er ikke omfattet af Horsens Kommunes indsatsplaner for grundvandsbeskyttelse.

Eksisterende strømningsveje

Lokalplanområdets vandhåndtering skal kunne håndtere klimavand fra de eksisterende strømningsveje på arealet.

Nedsivning

Der er ingen forurening, særlige drikkevandsinteresser eller højtstående grundvand, som umuliggør nedsivning af overfladevand. Nedsivning formodes kun at have relevans ifm. LAR-tiltag, da hovedbassinet anlægges med tæt membran for at sikre det permanente renselumen. Nedsivningsforholdene skal undersøges nærmere i forbindelse med realisering.

Krav til vandhåndteringen

Fysisk udformning

Hældning	Indvendige skråningsanlæg på bassin skal være 1:5 eller fladere. I videst muligt omfang med varierende kanthældning, så det indpasses naturligt i terrænet.
Terrænregulering	<0,5 m ift. eksisterende naturlige terræn. Regulering i nødvendigt omfang ifm. etablering af regnvandsbassin.

Arealinddeling og befæstelsesgrader

Type		Afløbskoefficienter
Åben-lav bebyggelse		0,35
Tæt-lav bebyggelse		0,55

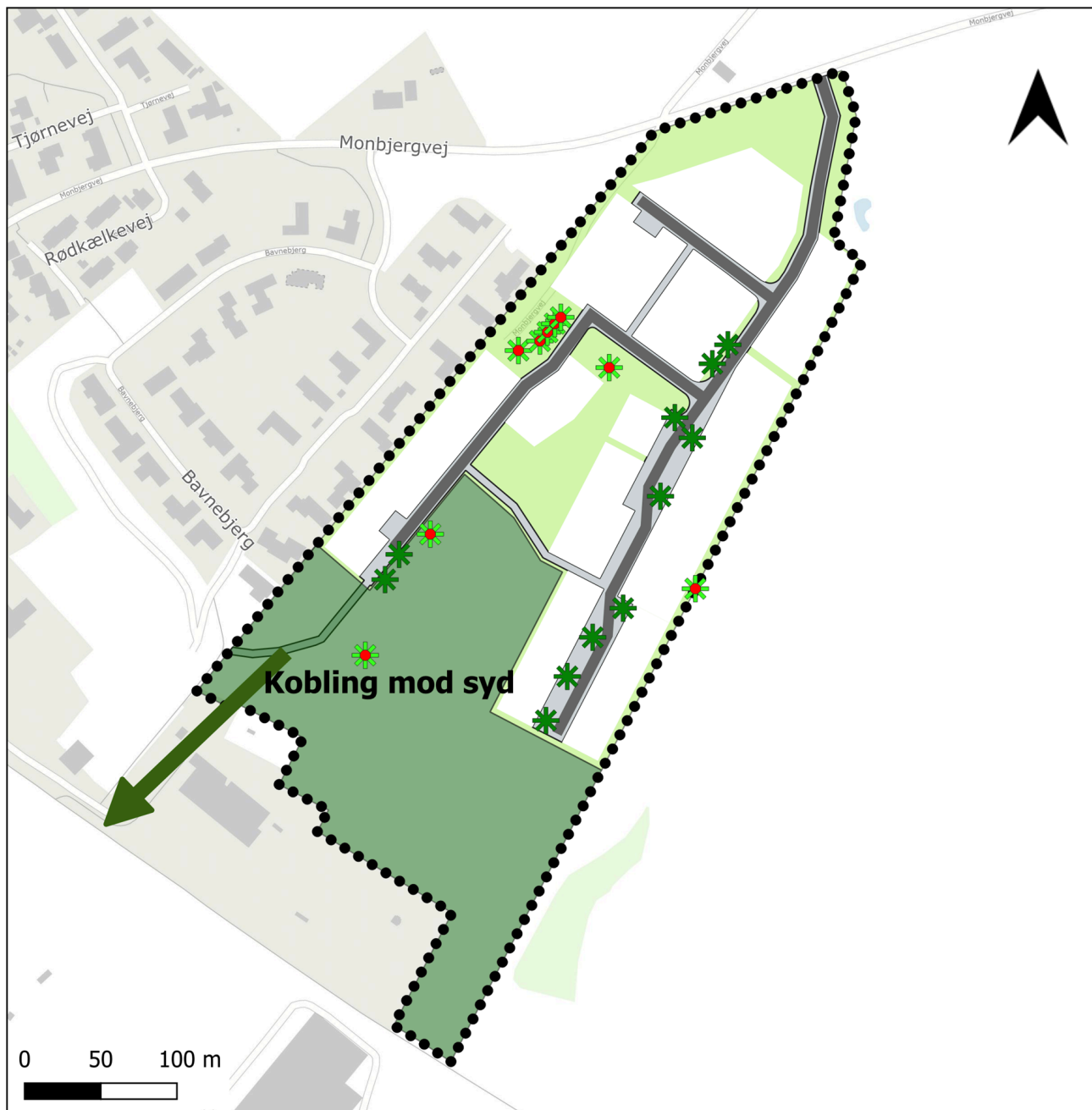
Serviceniveau T5

Gentagelsesperiode	T=5, dvs. stuvning til terræn tilladt 1 gang hvert 5. år
Sikkerhedsfaktor	Samlet sikkerhedsfaktor = 1,33 <ul style="list-style-type: none"> • Modelusikkerhed = 1,1 • Fortætningsfaktor = 1,075 • Klimafaktor = 1,125
Udløbstal	1,0 l/s/red. ha
Afskærende ledningskapacitet	Bassin 1: 1,6 l/s Bassin 2: 1,0 l/s Samlet udløb til forsyningsledning: 2,6 l/s
Hydrologisk reduktionsfaktor	0,9
Rensevolumen	250 m ³ /befæstet hektar







Ekstremregn T100

Gentagelsesperiode	T=100, dvs. stuvning til terræn tilladt 1 gang hvert 100. år
Varighed	24 timer
Regndybde	81 mm
Sikkerhedsfaktor	Samlet sikkerhedsfaktor = 1,68 <ul style="list-style-type: none"> • Modelusikkerhed = 1,2 • Fortætningsfaktor = 1,0 • Klimafaktor = 1,4
Initialtab	0,6 mm
Resulterende regndybde	94 mm (81 mm x sikkerhedsfaktor, fratrukket initialtab og serviceniveau)

KORTBILAG 7 GRØNNE FÆLLESSKABER



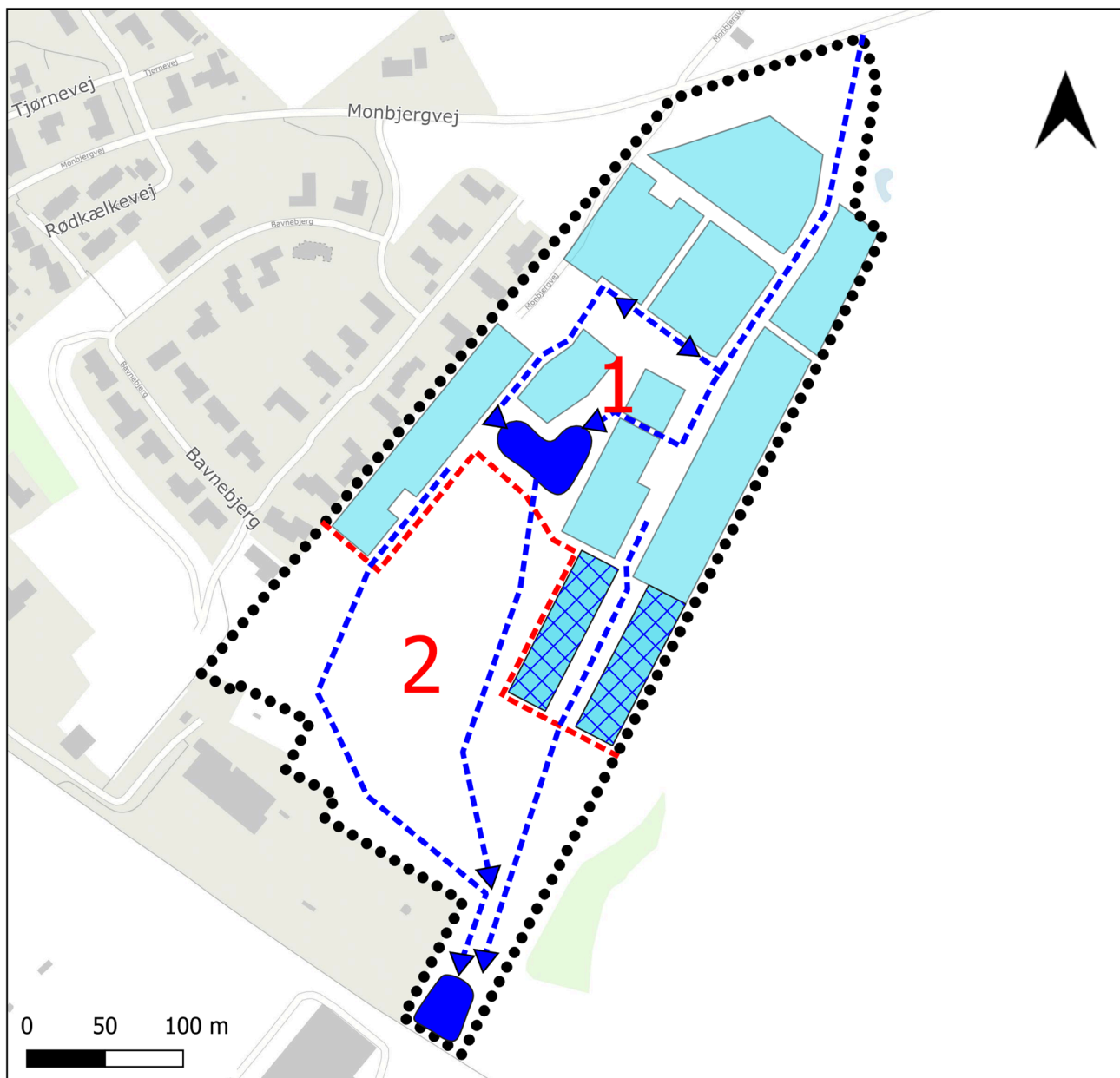
Signaturforklaring

- | | | |
|--|---|--|
|  Lokalplanafgrænsning |  Fælles friarealer |  Eksisterende træer der bevares |
|  Boligvej |  Naturområde |  Eksempel på nye træer langs boligvej |

Kortbilag 7 Fælles friarealer og det grønne naturområde. Det grønne naturområde kobler mod syd op til Østbirk, og dedikeres til beplantning, regn- og klimavandshåndtering, klynger af træer samt stiforbindelser. De fælles friarealer anvendes af boligområdetets beboere med mulighed for leg, ophold og bevægelse.

KORTBILAG 8A-C HÅNDTERING AF REGN- OG KLIMAVAND

Kortbilagene danner grundlaget for de samlede principper, der understøtter gældende bestemmelser for lokalplanens forhold omhandlende håndtering af regn- og klimavand.






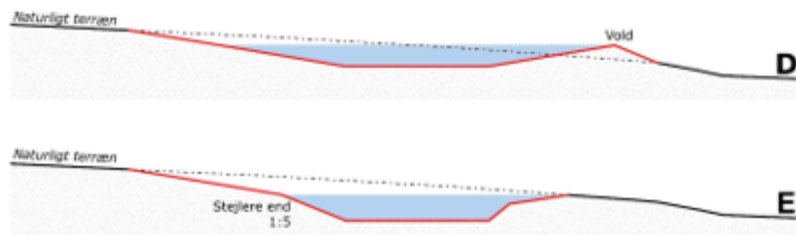
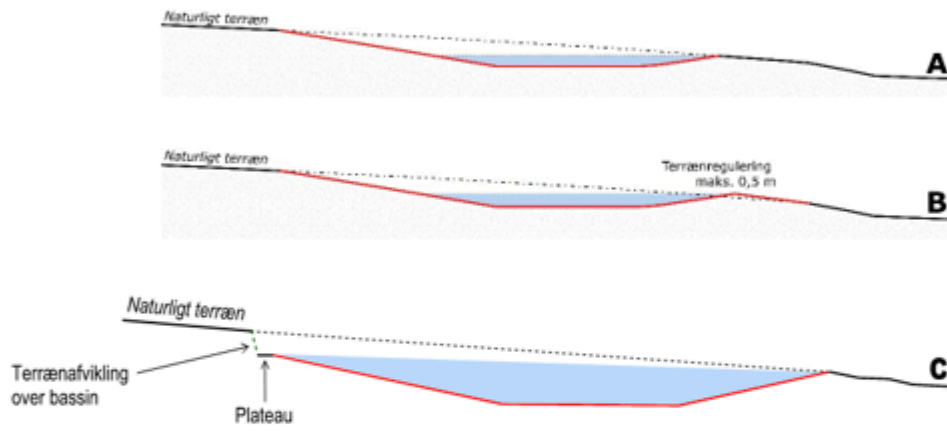
Signaturforklaring

- | | |
|--------------------------|-------------------------------------|
| ●●●● Lokalplanafrænsning | ■ Eksisterende bebyggelse |
| --- Delområdeafgrænsning | ■ Regnvandsbassin |
| □ Matrikelskel | ■ Åben/lav bebyggelse |
| Optaget vej | ■ Åben/lav eller tæt/lav bebyggelse |

Kortbilag 8A Overordnet disponering af regnvandsoplandet indenfor lokalplanområdet. Princippet bygger på disponering jf. illustrationsplanen, kortbilag 4.




Retningslinjer for etablering af
Regnvandsbassiner

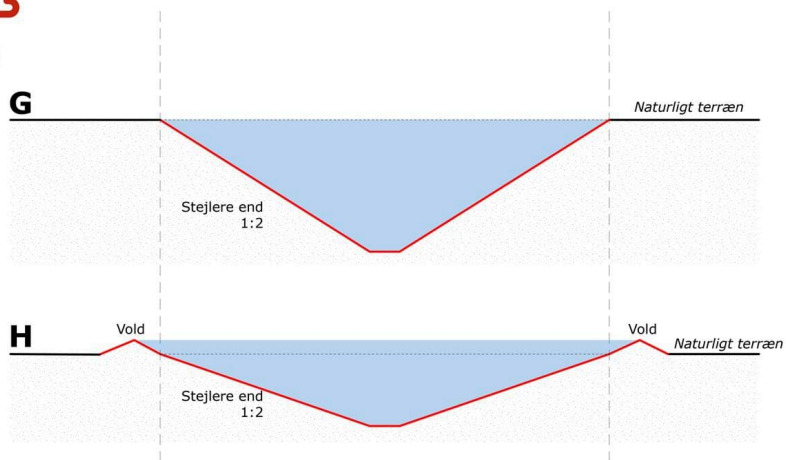
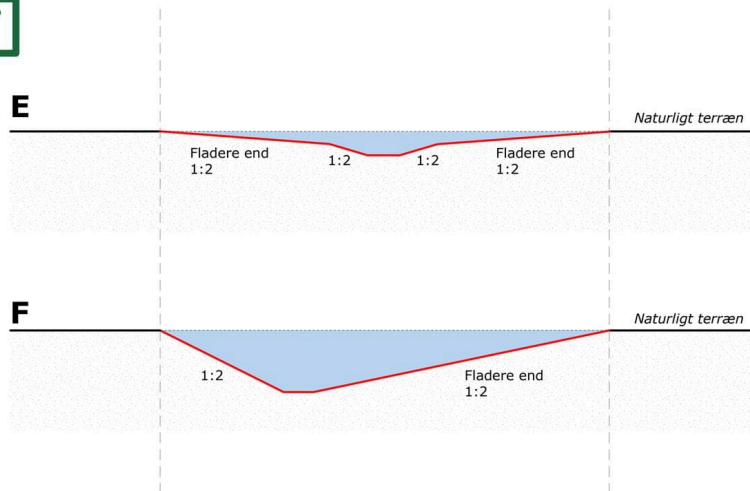
-  Eksisterende terræn
-  Bassinbund inkl. membran
-  Vandspejl og muligt vådt volumen



Kortbilag 8B - Retningslinjer for etablering af regnvandsbassiner

Retningslinjer for etablering af
Grøfter

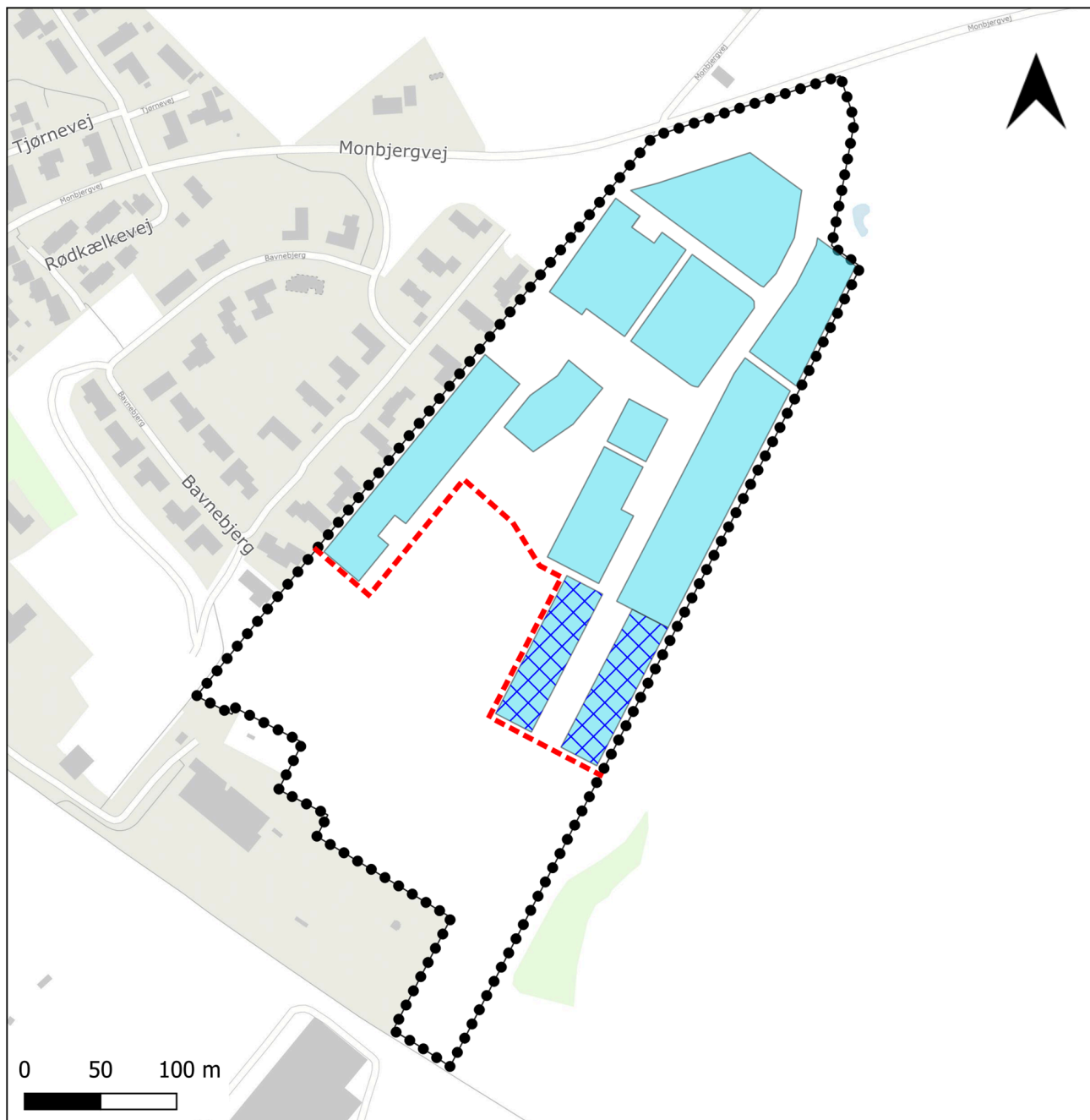
-  Eksisterende terræn
-  Bassinbund inkl. membran
-  Vandspejl og muligt vådt volumen



Kortbilag 8C - Retningslinjer for etablering af grøfter

KORTBILAG 9A-F DELOMRÅDER, TYPOLOGI OG PLACERING

Kortbilagene danner grundlaget for de samlede principper, der understøtter gældende bestemmelser for lokalplanens forhold omhandlende delområder, typologi og placering.



Signaturforklaring



Lokalplanafgrænsning



Delområdeafgrænsning

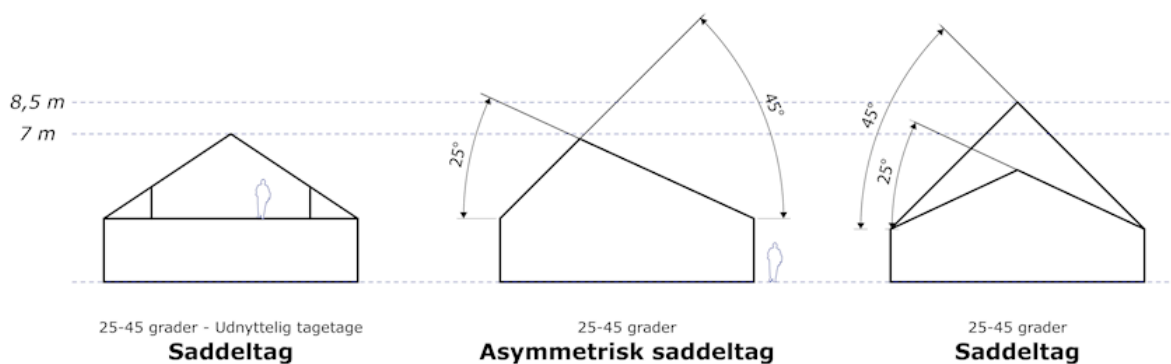
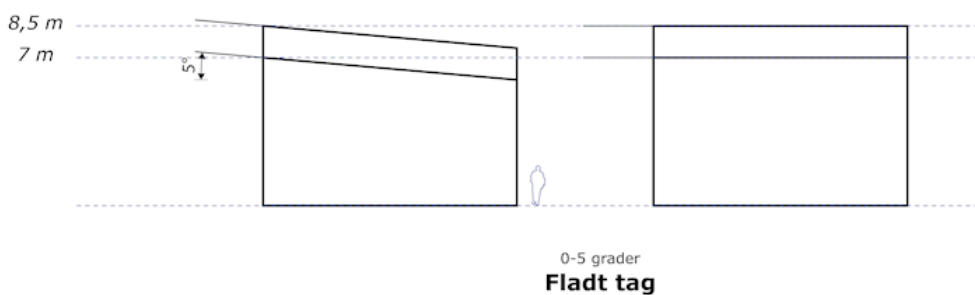
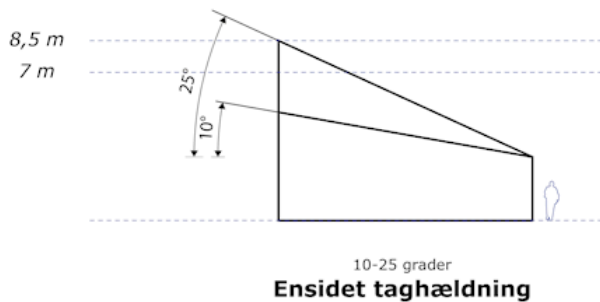
Åben/lav (parcelhuse)

Åben-lav (parcelhuse) eller
tæt/lav (doppelthuse)

Kortbilag 9A Delområder og disses typologi og placering indenfor lokalplanafgrænsningen. Åben-lav byggeri tillades indenfor hele området, mens tæt-lav byggeri kun kan placeres som afslutning på boligvejen mod øst.



Maksimalt tilladte
Bygningshøjde og taghældning

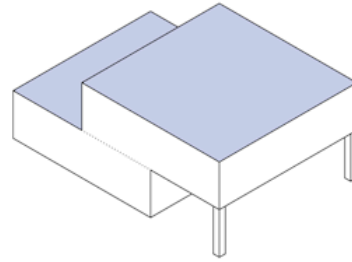
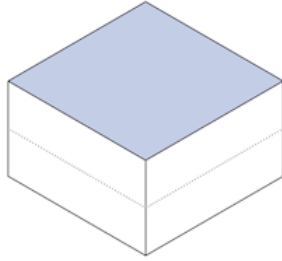


Kortbilag 9B - Bygningshøjde og taghældning indenfor lokalplanområdet. Illustrerer bestemmelsen i § 9.1.

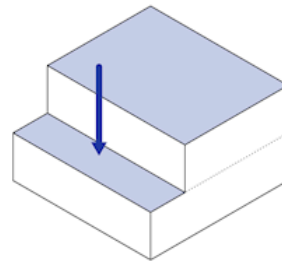
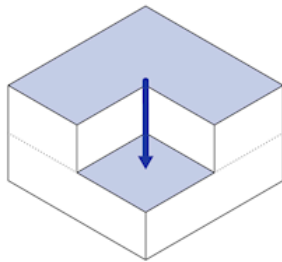
Åben-lav v. fladt tag i to etager
Facadeforskydning



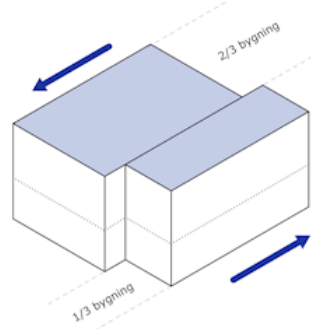
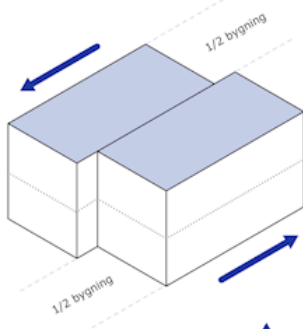
Forskydning
**ingen el.
 udover stueplan**



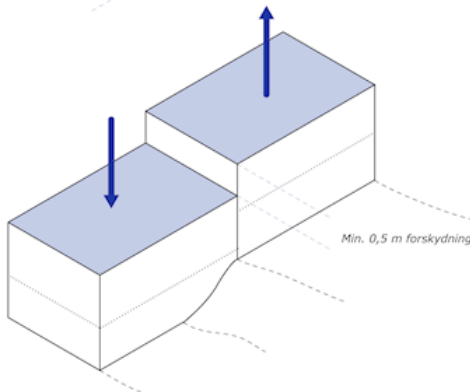
Forskydning mellem
 stueplan og 1. sal
75 %



Forskydning af
 bygningskroppen
Horisontalt



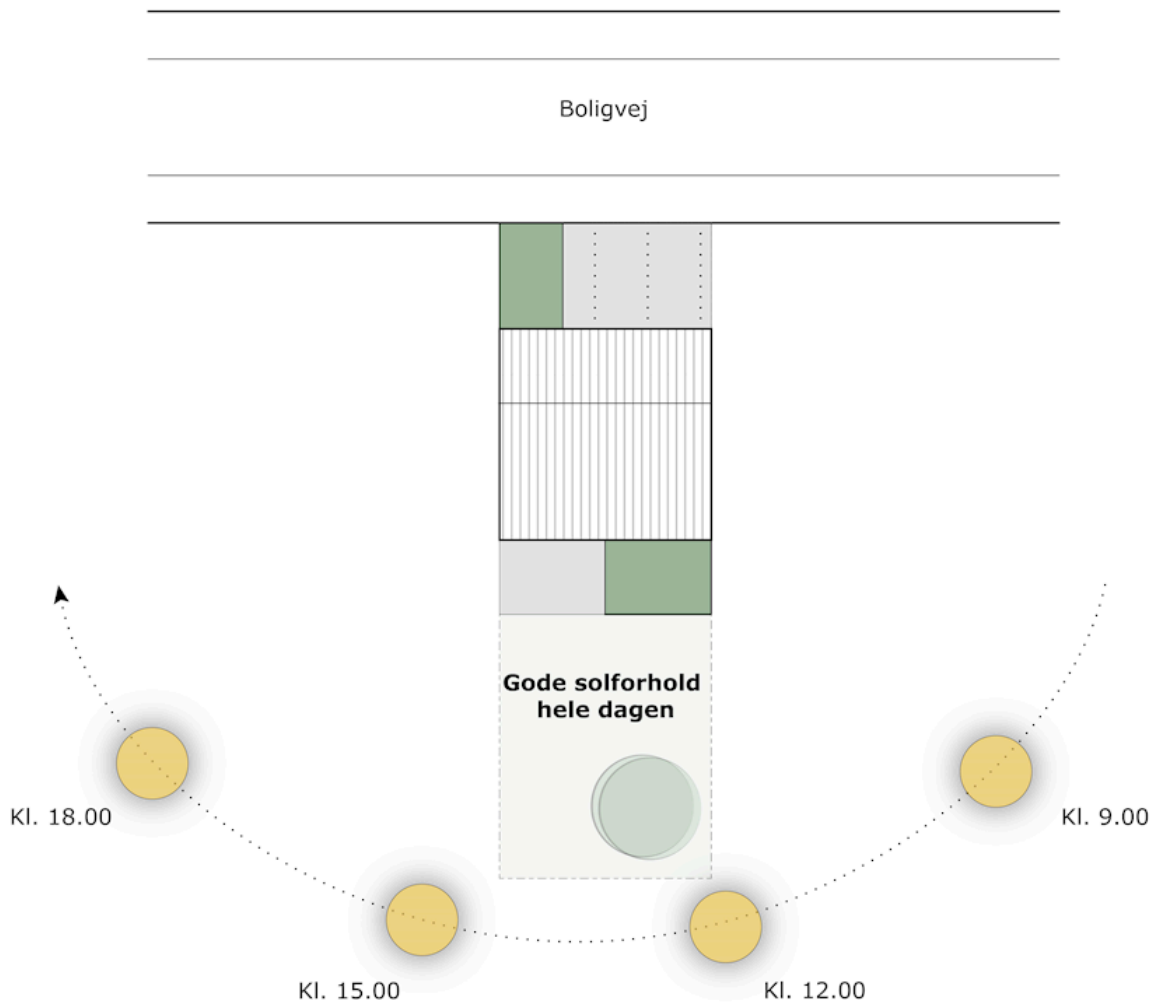
Forskydning af
 bygningskroppen
 (flere niveauplaner)
Vertikalt



Kortbilag 9C - Facadeforskydning for åben-lav byggeri indenfor lokalplanområdet. Illustrerer bestemmelsen i § 9.2.



Tæt-lav byggeri
Solforhold og optimale havearealer

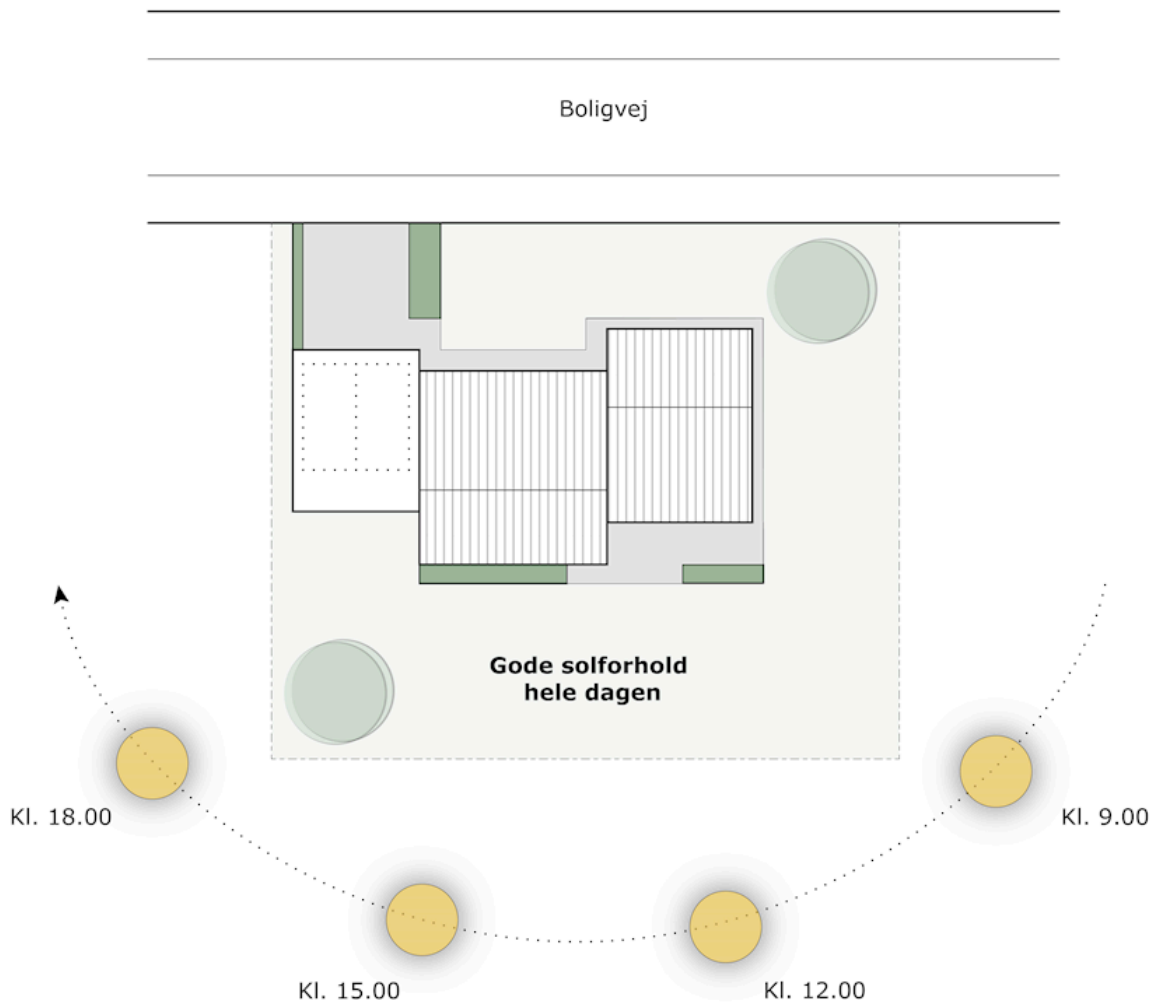


Kortbilag 9D - Solforhold og optimale havearealers placering for tæt-lav byggeri indenfor lokalplanområdet. Illustrerer bestemmelsen i § 8.7.



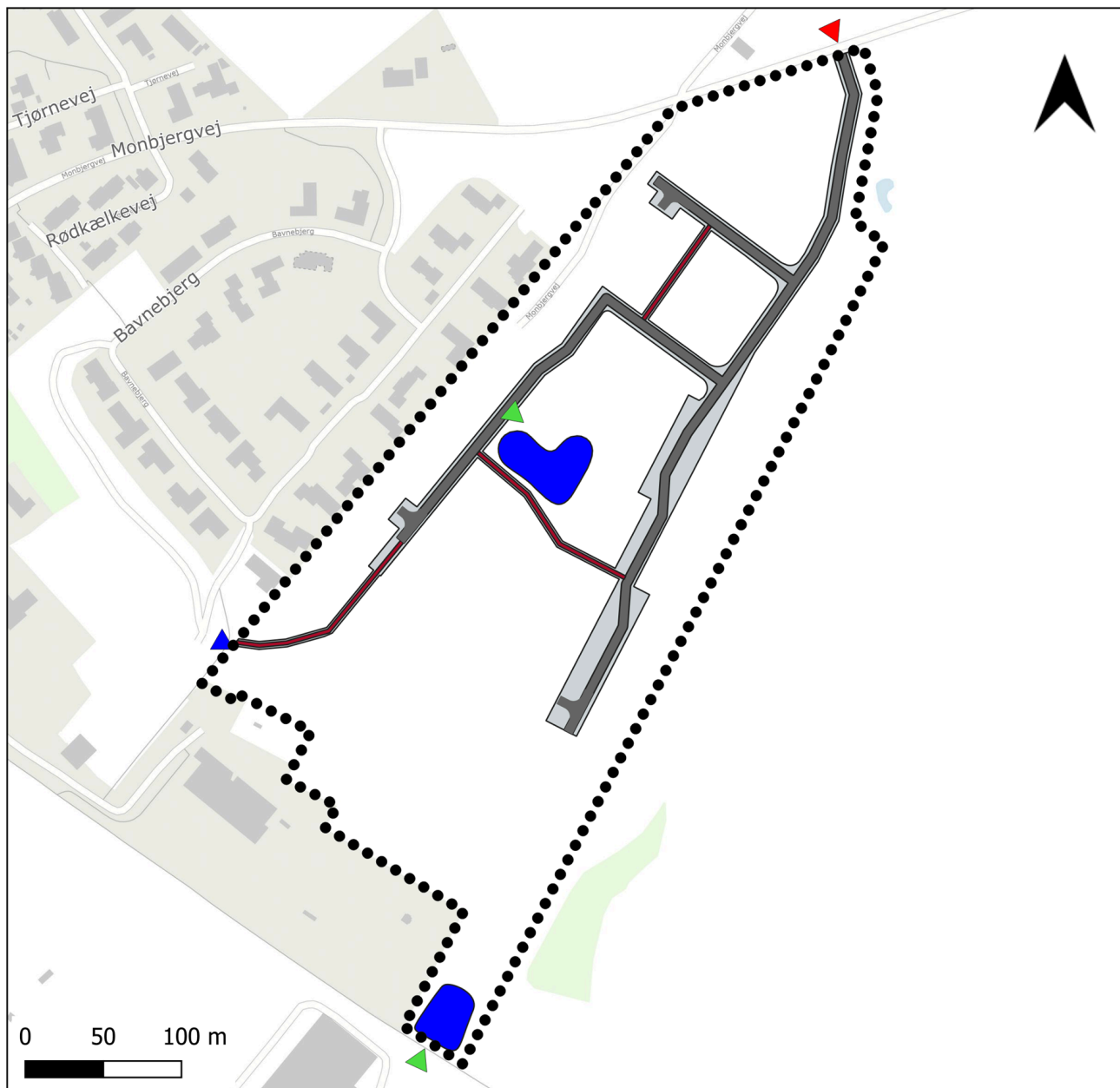
Åben-lav byggeri

Solforhold og optimale havearealer



Kortbilag 9E - Solforhold og optimale havearealers placering for åben-lav byggeri indenfor lokalplanområdet. Illustrerer bestemmelsen i § 8.7.

KORTBILAG 10 MOBILITET



Signaturforklaring

- | | | |
|--|------------------------|--------------------------|
| ●●●●● Lokalplanafgrensning | — Sti - min. 2,5 meter | ▲ Adgang regnvandsbassin |
| ▭ Vej- og stuidlæg
(vej: min. 10 meter/sti: min. 5 meter) | ▲ Vejadgang | ■ Regnvandsbassin |
| ▬ Boligvej - min. 5,5 meter | ▲ Stiadgang | |

Kortbilag 10 Overordnet mobilitetsstruktur for lokalplanområdet. Stitilslutningen til naboboligområdet kan udløse krav om privatretslig aftale om stitilslutning. Illustrerer bestemmelserne i § 5.1.

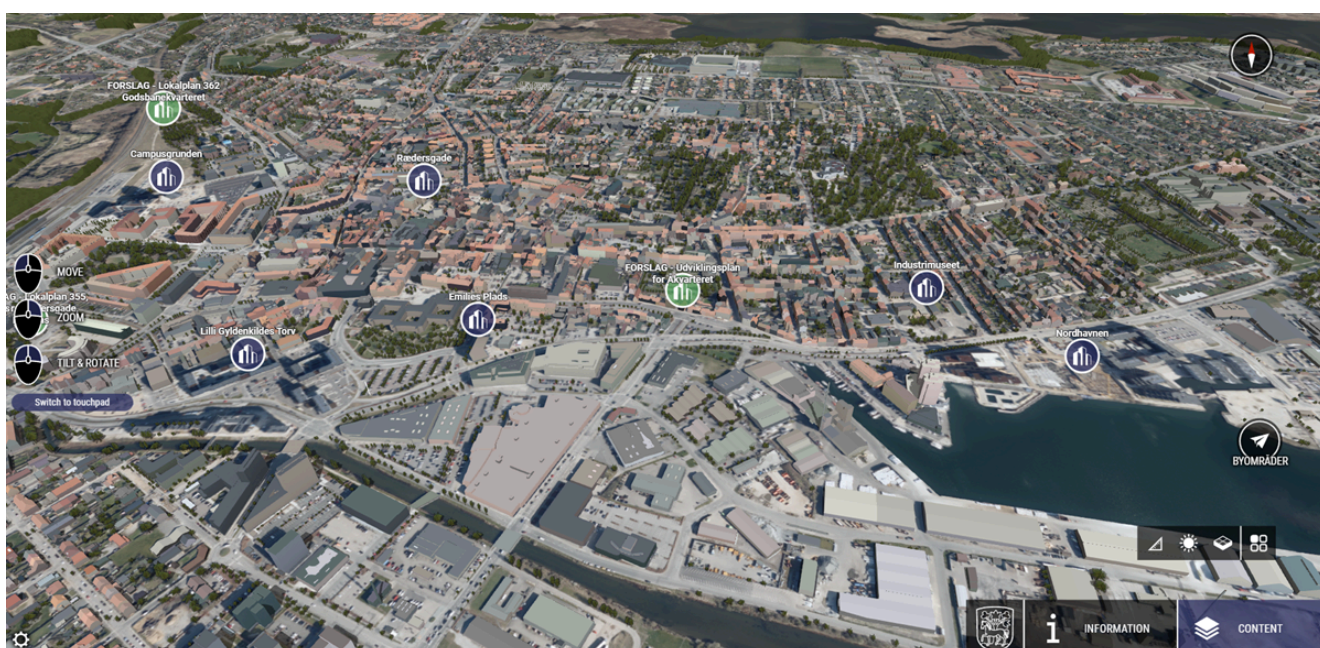
3D-BYMODEL

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

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

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

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



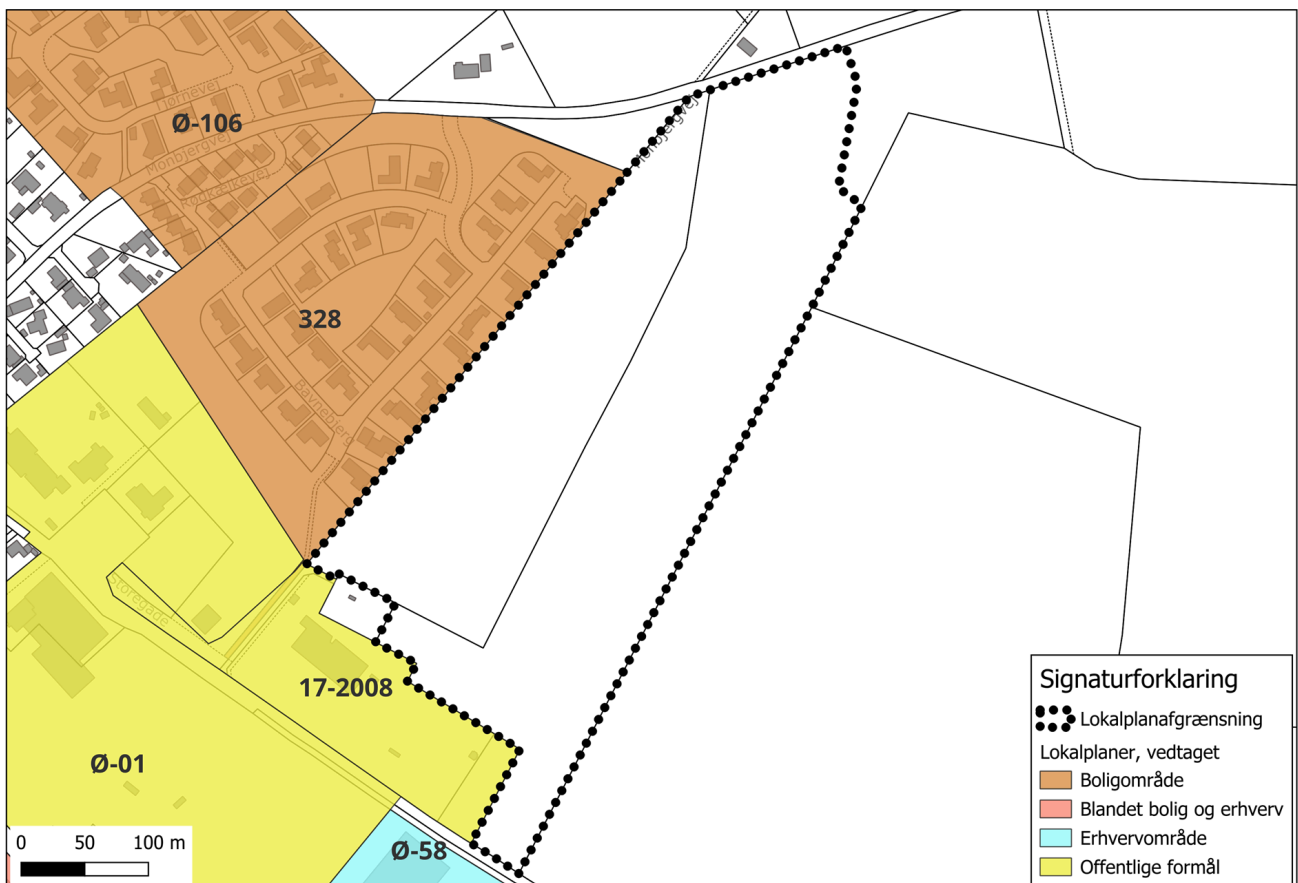
Se en 3D-model af projektet online.

EKSISTERENDE LOKALPLANER

Følgende lokalplaner grænser op til indeværende lokalplan:

328 Boliger, Monbjergvej, Østbirk

17-2008 Børnehave i Østbirk



Kort over lokalplanområdet og tilstødende lokalplaner

KOMMUNEPLANEN

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

Kommuneplanen indeholder:

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

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

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammer, da en mindre del af lokalplanen ligger udenfor den eksisterende kommuneplanramme 36BO09, og da en del af rammeområde 36BO09 ændrer anvendelse fra boligområde til rekreativt område i form af et grønt naturområde. Der er derfor udarbejdet et kommuneplantillæg 2021-25.

Hovedstruktur

Kommuneplanlægningen sætter dagsordenen for, hvordan planlægningen bedst og smartest muligt kan understøtte og fortsat sikre den efterspørgsel og udvikling på nye boliger, der er i Horsens Kommune.

Horsens Kommune møder en efterspørgsel på boliger i Østbirk. Østbirk er en af flere lokalcenterbyer, der er vigtige i bosætningsøjemed, da den har store kvaliteter at tilbyde borgerne i Horsens Kommune.

Kommuneplantillægget for byudviklingen ved Monbjergvej er dermed i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur.

Retningslinjer

Følgende retningslinjer vil være opmærksomhedspunkter for den videre planlægning af bebyggelse og ubebyggede områder indenfor kommuneplantillægget.

1. Byer og landsbyer

1.1 Byudvikling

Ved udviklingen af Østbirk Øst er det vigtigt at sikre, at byudviklingen harmonerer med omgivelserne. For eksempel skal skråningen mod syd friholdes for bebyggelse for at sikre en grøn overgang mellem det nye boligområde og den eksisterende daginstitution mod syd.

Udviklingen tager overordnet afsæt i retningslinje 1.1.4-1.1.6 og 1.1.8 jf. 2021-11 Tematillæg for byudvikling.

3. Natur og landskab

Lokalplanområdet ligger indenfor følgende natur- og landskabsudpegninger;

3.1 Naturbeskyttelse

Indenfor lokalplanområdet er jf. naturbeskyttelseslovens §3 registeret et beskyttet overdrev.

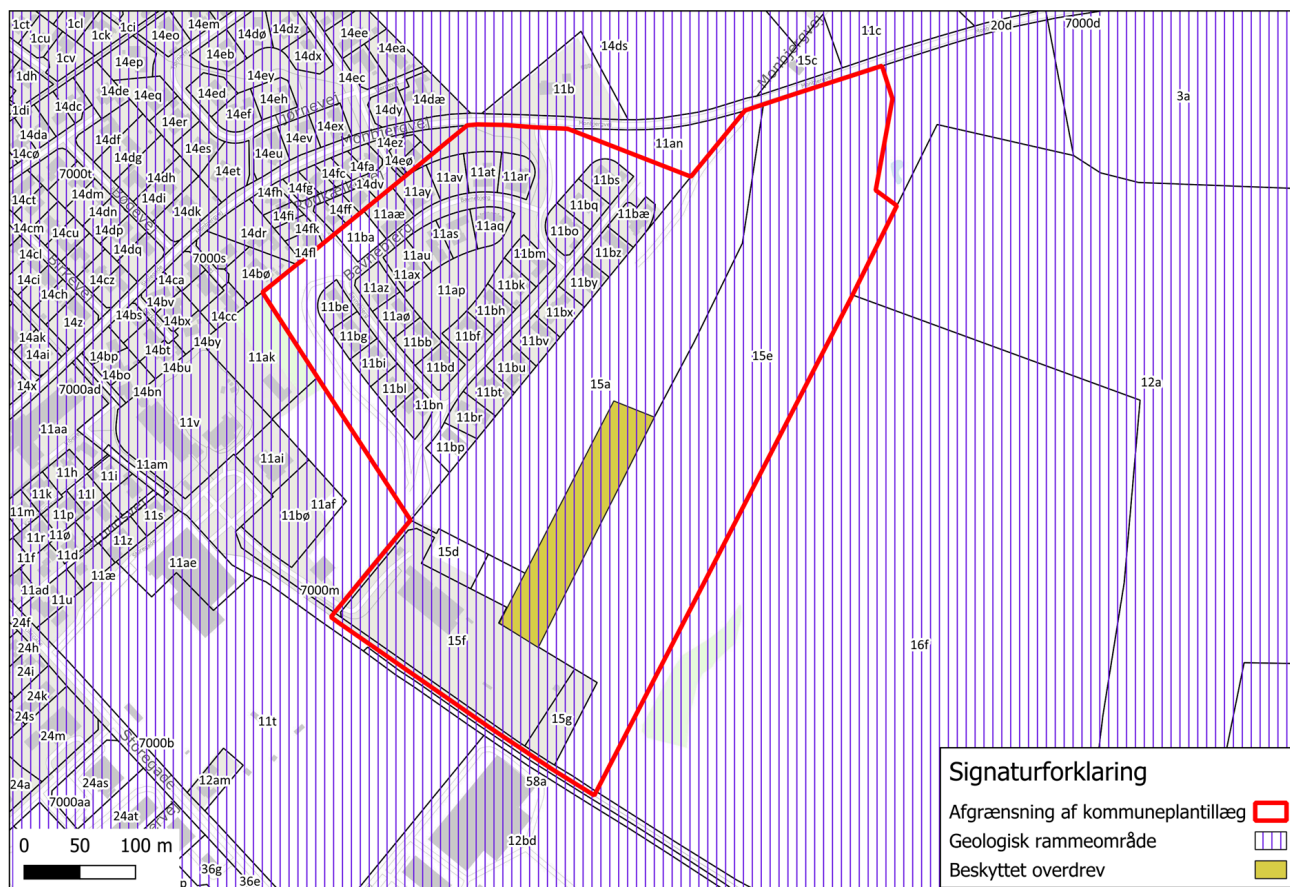
Udviklingen af området tager overordnet afsæt i retningslinje 3.1.2 og 3.1.9.

I øvrigt er der indarbejdet specifikke bestemmelser under § 10, der har til formål at sikre overdrevsarealet som helhed.

3.7 Geologiske bevaringsværdier

Lokalplanområdet ligger indenfor *Det midtjyske Søhøjland*, der er udpeget som et større geologisk rammeområde.

Udviklingen af området tager overordnet afsæt i retningslinje 3.7.1, hvor det i lokalplanen sikres, at de geologiske landskabsformer bevares og fortsat fremtræder klart i landskabet.



Retningslinje 3. Natur og landskab

4. Kulturhistorie

Lokalplanen rummer følgende kulturhistoriske udpegninger;

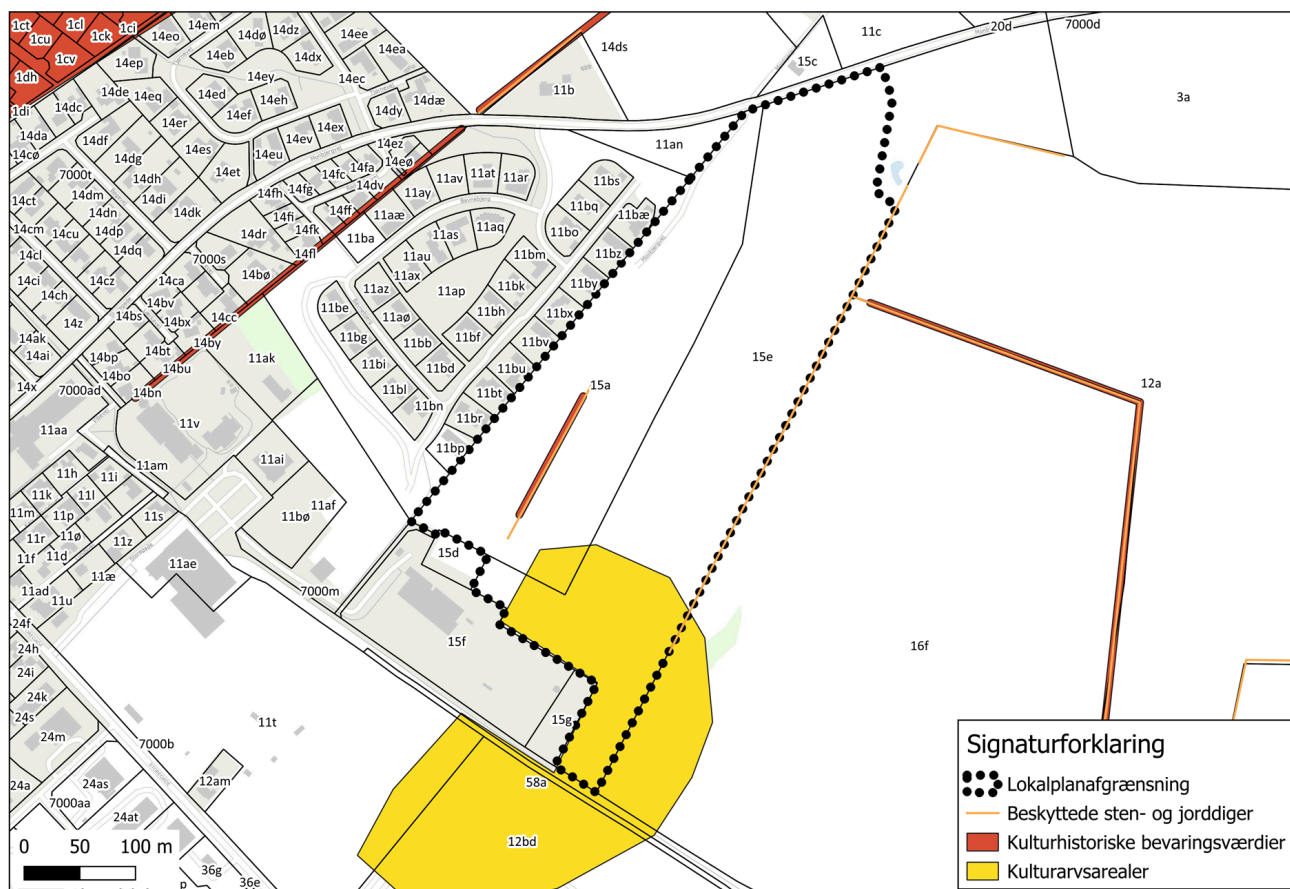
4.1 Kulturhistorie generelt

Resterne af det beskyttede jorddige beliggende inde i lokalplanområdet er udpeget som kulturhistorisk og skal bevares og beskyttes i planlægningen. Lokalplanen skal ifm. udlægning af byggeri, terrænreguleringer og beplantning tage særligt hensyn til de kulturhistoriske interesser.

4.5. Fortidsminder og kulturarvsarealer

Udover det beskyttede jorddige inde i lokalplanområdet er der udpeget et beskyttet sten- og jorddige langs lokalplanområdets østlige afgrænsning. Endvidere er planens sydøstlige hjørne udpeget som kulturarvsareal. Der henvises til øvrig lovgivning (museumsloven) under tilladelser fra andre myndigheder ift. håndtering af digerne.

I øvrigt er indarbejdet specifikke bestemmelser under § 10, der har til formål at sikre digerne som helhed.



Retningslinje 4. Kulturhistorie

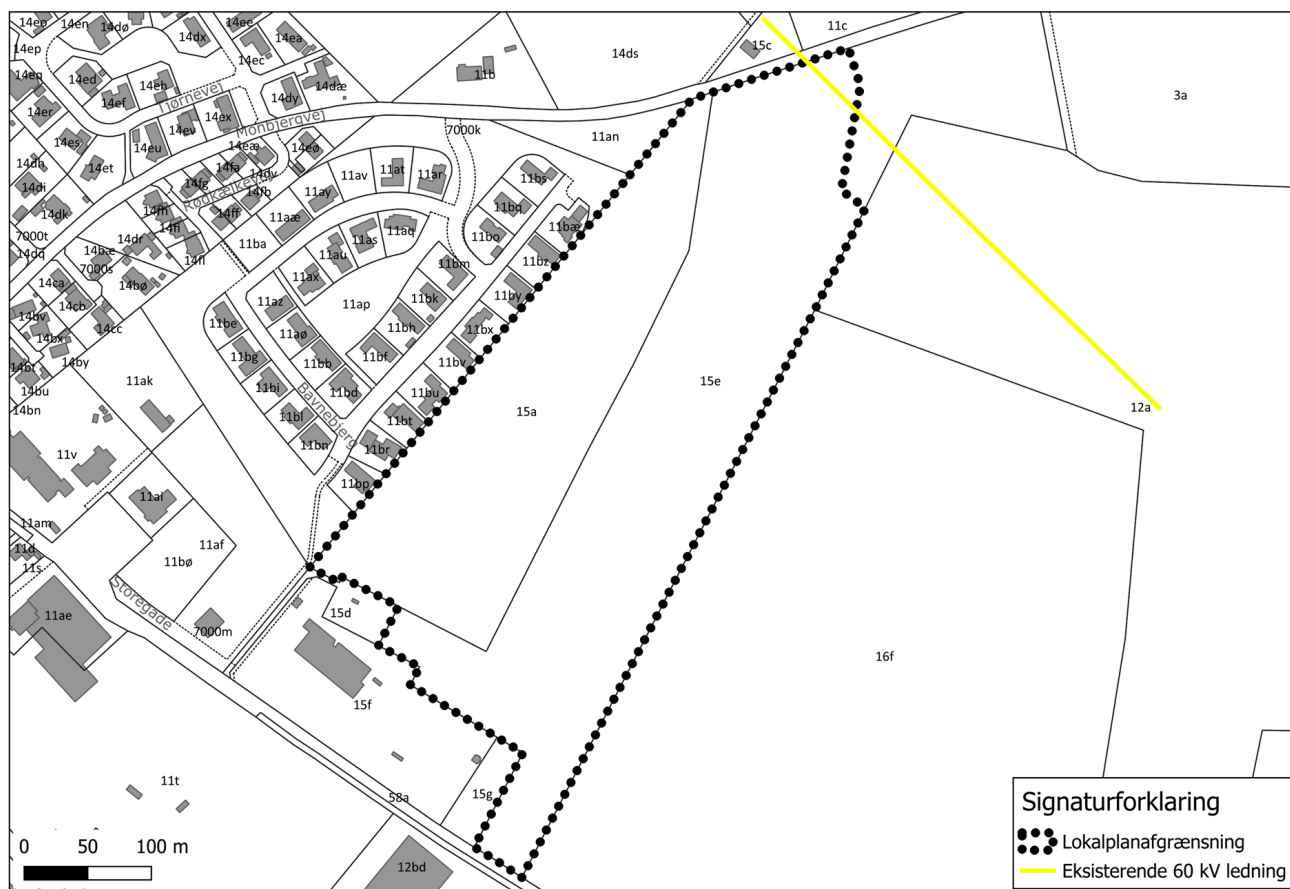
6. Tekniske anlæg

I lokalplanområdets nordlige område forefindes en 60 kV luftbåren højspændingsledning.

Udviklingen af området tager overordnet afsæt i retningslinje 6.5.1. og 6.5.2, der fastsætter, at omkring luftbårne højspændingsledninger fastsættes som udgangspunkt en vejledende konsekvenszone på 50 meter på hver side af ledningen, og at der indenfor denne zone som hovedregel ikke må udlægges områder til miljøfølsom arealanvendelse som boliger og børneinstitutioner.

Konsekvenszonen gradueres dog efter ledningens størrelse, hvilket betyder, at konsekvenszonen til en 60 kV luftledning er min. 25 meter til hver side.

Ingen boliger ligger nærmere højspændingsledningerne end 25 meter.



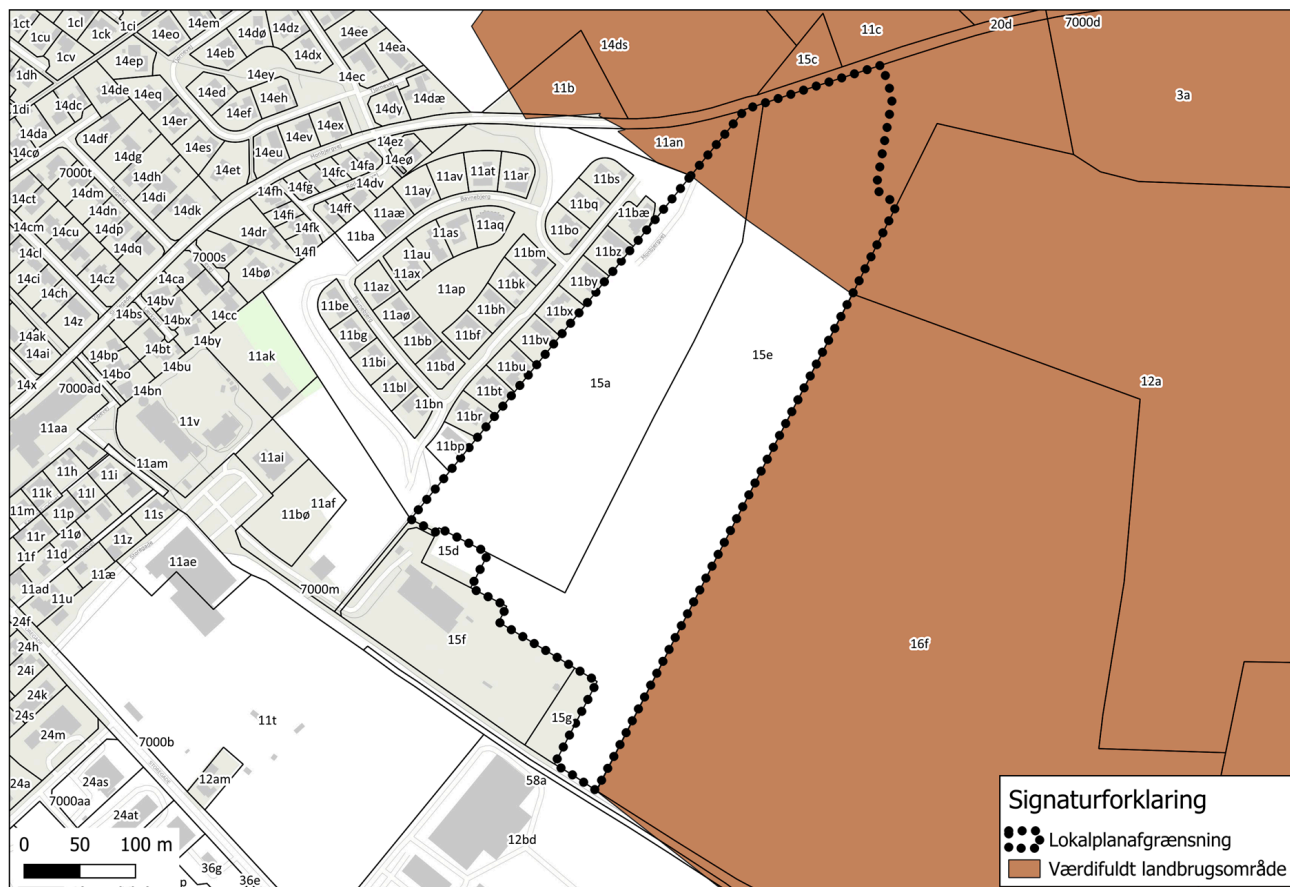
Retningslinje 6. Tekniske anlæg

7. Erhverv og Landbrug

Den udvidede del af rammeområde 36BO09 ligger inden for særligt værdifuldt landbrugsområde. De særlige værdifulde landbrugsområder udgør samlet ca. 30.000 ha i Horsens Kommune.

De særligt værdifulde landbrugsområder skal i videst muligt omfang friholdes for aktiviteter, der kan hindre landbrugserhvervets udviklingsmuligheder. Indenfor de særligt værdifulde landbrugsområder skal der vises tilbageholdenhed med at inddrage arealer til ikke jordbrugsmæssige formål som f.eks. byudvikling og tekniske anlæg. Al bearbejdning af landskabet på kanten af og i overgangen til udpegningen skal ske under hensyntagen til retningslinjerne for 7.1 Særligt værdifulde landbrugsområder.

Særlige værdifulde landbrugsområder udgør langt over halvdelen af Horsens Kommunes areal - også op til byerne. Med vedtagelsen af kommuneplantillægget reduceres det særlige værdifulde landbrugsområde med ca. 2,6 ha svarende til knap 0,1 promille af det samlede særlige værdifulde landbrugsområde. Det er Horsens Kommunes vurdering, at en reduktion af den størrelsesorden er af mindre betydning.



Retningslinje 7. Erhverv og landbrug

8. Klima og miljø

Lokalplanområdet ligger indenfor følgende klima- og miljøudpegninger;

8.1 Klimatilpasning

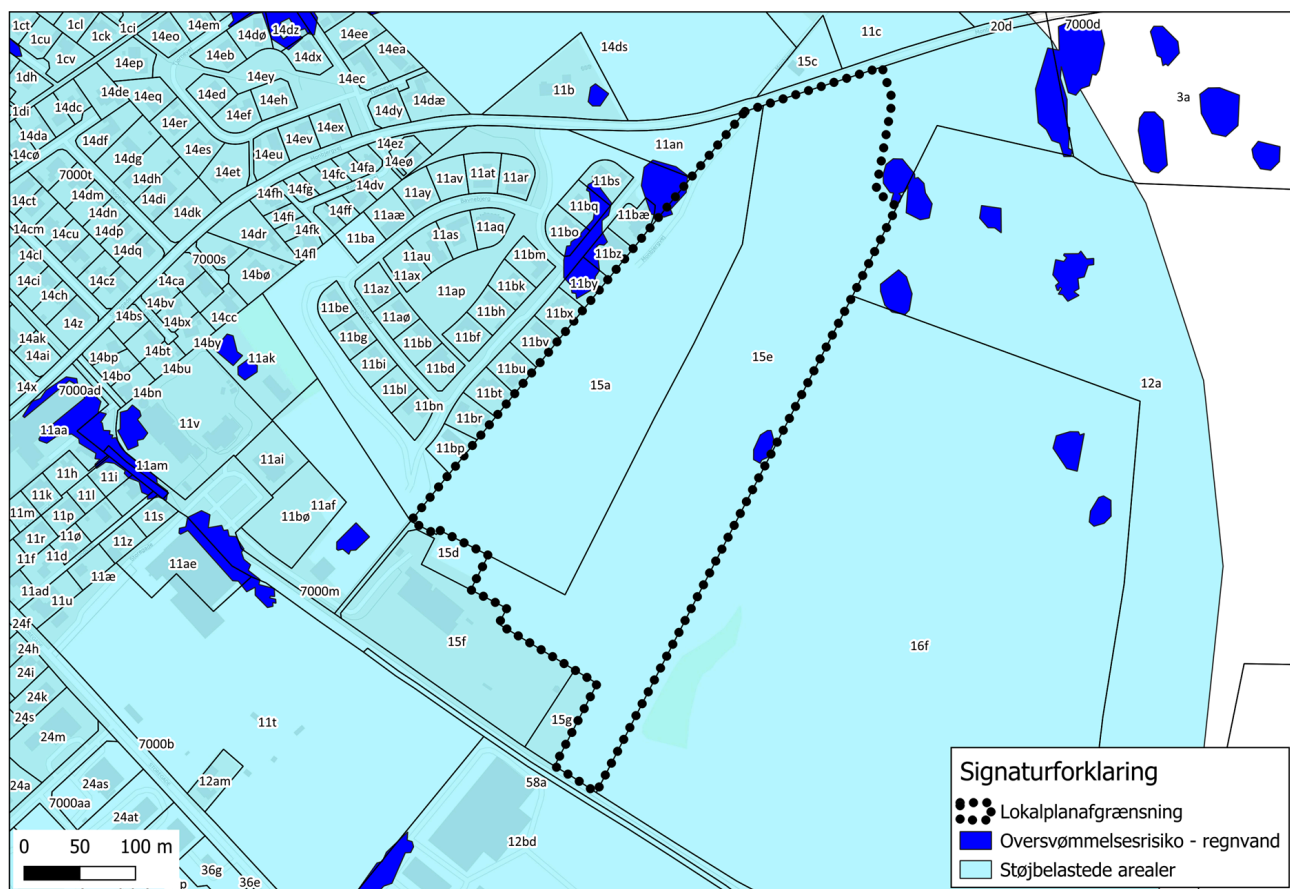
Lokalplanens vandhåndtering skal tage afsæt i retningslinjerne 8.1.2 - 8.1.5. Samlet set udgør retningslinjerne rammen om den regn- og klimavandshåndtering, der sikrer, at projekter og planlægning indenfor lokalplanområdet sker med afsæt i en af kommunen godkendt vandhåndteringsplan, som bl.a. skal sikre, at klimavand håndteres på terræn.

Vandhåndteringen indenfor lokalplanområdet følger retningslinjerne for klimatilpasning, herunder særligt Klimatilpasning 8.1.2 - 8.1.5. Se i øvrigt beskrivelse under vandhåndtering.

8.3 Støjbelastede arealer

Lokalplanområdet ligger indenfor udpegningen af støjbelastede områder hidrørende fra Østbirk Skydebane.

Udviklingen af området tager overordnet afsæt i retningslinje 8.3.2.



Retningslinje 8. Klima og miljø

Rammer

Lokalplanen er i Kommuneplantillæg 2021-25 omfattet af kommuneplanrammerne 36BO09 og 36RE04.

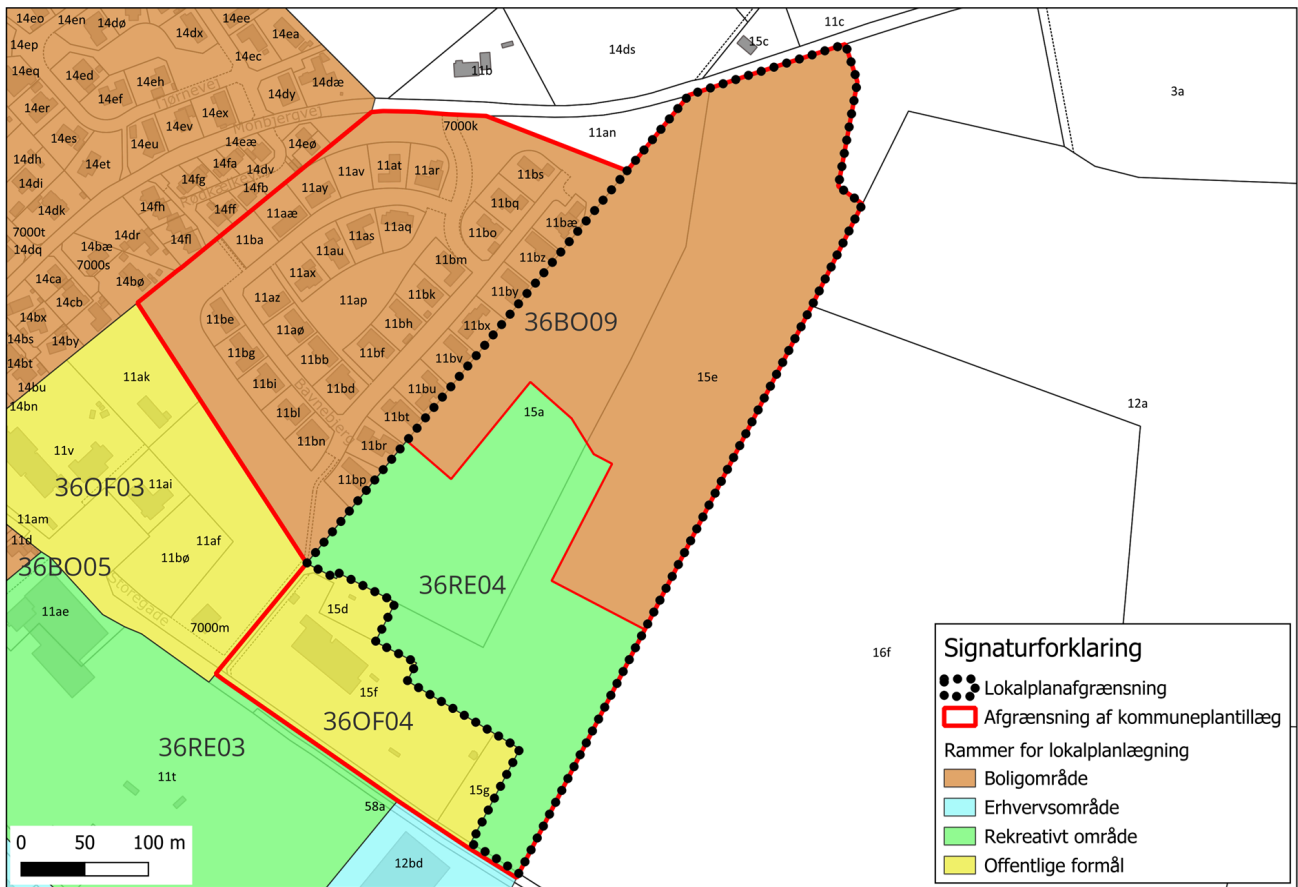
36BO09: Områdets anvendelse fastlægges til boligformål. Indenfor rammen kan etableres åben-lav boliger, men der er også mulighed for enkelte bebyggelser med tæt-lav boliger, hvis det enkelte område kan indrettes hensigtsmæssigt. Der kan indenfor området etableres tekniske anlæg til håndtering af overfladevand.

Rammen fastsætter en bebyggelsesprocent på 30 % for den enkelte ejendom ved åben-lav boligbebyggelse, og 40 % ved tæt-lav. Bebyggelse kan opføres i op til to etager med en maksimal højde på 8,5 meter. Rammen fastlægger arealet til fremtidig byzone.

36RE04: Området udlægges til rekreative formål i form af et grønt område og skal friholdes fra bygningsanlæg. Der kan indenfor området dog etableres tekniske anlæg til håndtering af overfladevand. Rammen fastlægger arealet til fremtidig byzone.

Lokalplanen er i overensstemmelse med rammerne i Kommuneplantillæg 2021-25.

450 - Boliger - Monbjergvej Etape 2 - Østbirk



VANDHÅNDBTERING

Jf. retningslinjer i Kommuneplan 2021 skal bygherre eller dennes rådgiver udarbejde en vandhåndteringsplan. Vandhåndteringsplanen skal indeholde et princip om vandneutral vandhåndtering op til en 100 års regnhændelse i 2100.

Vandet skal indtænkes som ressource for at opfylde mål i Klimaplanen (DK2020) samt Kommuneplan 2021. Drift og vedligehold af områdets regnvandssystemer til hverdagsregn kan varetages af enten forsyningselskabet eller gennem et regnvandslaug, hvor de private grundejere overtager ansvaret.

Håndtering af klimavand skal ske på overfladen som en del af fortællingen og identiteten for området. Grønne tage og grønne elementer til vandhåndtering på facader, såvel som grønne og blå elementer i/uden for de enkelte matrikler på både opholds- og vejarealer, skal indtænkes.

Der skal arbejdes med det naturlige terræn og de eksisterende strømningsmønstre i forbindelse med vandhåndteringen, og håndteringen skal være så decentral og opdelt som muligt.

En screening af grundvandsspejlet viser, at det er beliggende imellem ca. 1,8 og > 4 m u.t., og at grundvandet står højest i den nordlige del af planområdet.

En del af delområde 1A og hele delområde 1B og delområde 2 er omfattet af kloakopland E110, der er udlagt som separatkloakeret planopland. En del af delområde 1A er beliggende udenfor opland. Der skal derfor ansøges om et tillæg til spildevandsplanen, der sikrer overensstemmelse imellem lokalplanområdet og spildevandsplanen. Lokalplanens delområder oprettes som selvstændige kloakoplande, hvor befæstelsesgraden er fastsat ud fra tillæg 22 til den gældende spildevandsplan.

Hverdagsregn

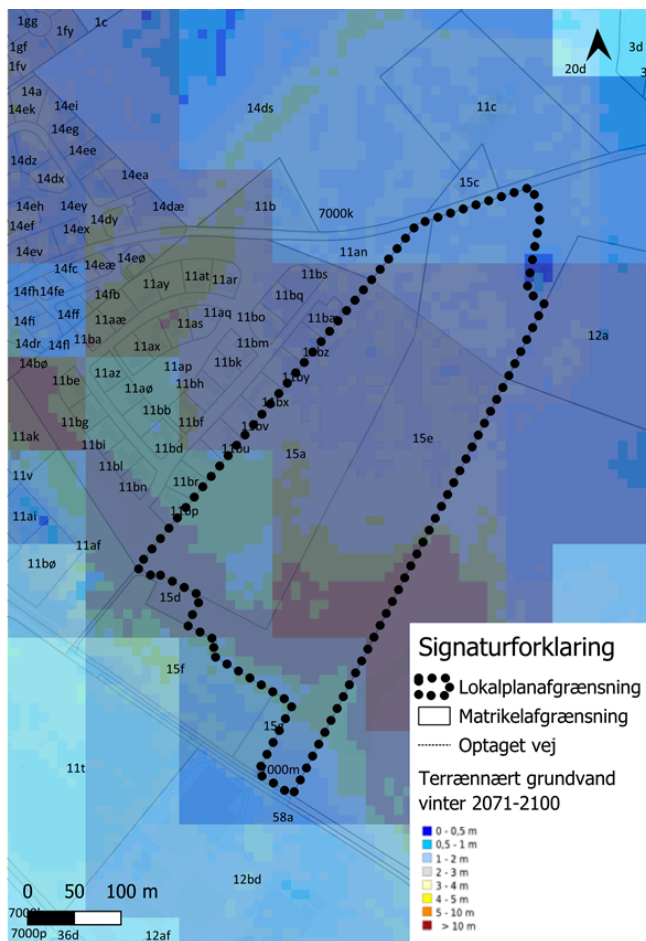
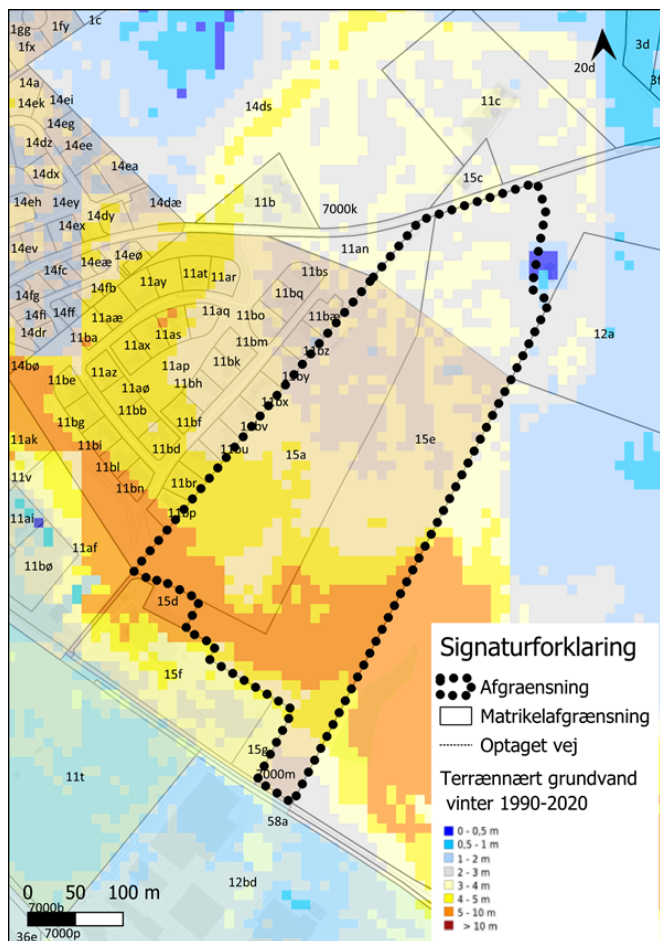
Planområdet separatkloakeres og regn- og spildevand ledes i hver sin ledning. Hverdagsregn skal ledes til SAMN Forsynings regnvandsledning og udledes til Urup Bæk via et anlæg, der rensner og forsinker regnvandet.

Anlæg til forsinkelse og rensning af regnvand placeres i planens sydøstligste område i delområde 2, samt i delområde 1A.

Klimaregn

Klimaregn håndteres på terræn.

450 - Boliger - Monbjergvej Etape 2 - Østbirk



Kortlægning terrænnært grundvand indenfor lokalplanområdet. Kortlægningen er lavet for en nuværende og fremskrevet grundvandssituation (år 2071),

GRUNDVAND

Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet er beliggende i område med drikkevandsinteresser (OD), men uden for område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), følsomme indvindingsområder og eksisterende indvindingsoplande til almene vandforsyningsanlæg. Lokalplanområdet er ikke omfattet af Horsens Kommunes indsatsplaner for grundvandsbeskyttelse.

Områdets grundvandsmagasiner, herunder også Østbirk Vandværks grundvandsmagasin, vurderes at være velbeskyttede, og lokalplanlægningen for et boligområde vurderes ikke at medføre en væsentlig risiko for negativ påvirkning af drikkevandsinteresser.

AFFALD

Renovation

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

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

TRAFIK

Der etableres en ny vejforbindelse til det nye boligområde fra Monbjergvej. Etableringen af boliger i området forventes ikke at medføre større kapacitetsudfordringer på de omkringliggende veje.

Der skal sikres mulighed for at servicere regnvandsbassinerne ved etablering af en service- og adgangsvej i planens delområde 1A og delområde 2 . Adgangsvejen er kun tilgængelig for SAMN Forsyning. Adgangsvejene fremgår af kortbilag 3.

SKOLE- OG DAGINSTITUTION

Lokalplanområdet ligger inden for daginstitutions- og skoledistriktet Østbirk skole. Fra lokalplanområdet er der maksimalt 500 meter til nærmeste kommunale skole, børnehave og vuggestue. Skole og daginstitutioner kan nås indenfor ca. 5 min cykeltur eller ca. 5-10 minutters gang.

Østbirk Skole tilbyder almindelig folkeskole fra 0. til 9. klasse og har SFO-ordning. Daginstitutionen Skovhuset er en stor integreret institution med børnehave og vuggestue under samme tag.

FORSYNING

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

Varmeforsyning

Der er ikke tilslutningspligt til kollektiv varmeløsning indenfor lokalplanområdet. Horsens Kommune opfordrer til, at der ved byggemodning etableres en kollektiv varmeløsning i form af fjernvarme, eller alternativt jordvarmeløsninger.

Vandforsyning

Området vandforsynes fra Østbirk Vandværk.

POLITIKKER OG STRATEGIER

Rum for mennesker - Arkitekturpolitik

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

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

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

Styrk hele Horsens

Udbygningen af Østbirk sker som en naturlig og harmonisk forlængelse af de eksisterende boligområder i den østlige del af byen, hvor områdets attraktive beliggenhed, både i forhold til landskab og infrastruktur, gør det oplagt at udvide byen i denne retning. Boligområdet udbygges i harmoni med stedets landskabelige og naturmæssige kvalitet og potentiale, og bebyggelsen disponeres, så der er udsigt og kontakt med det omgivende landskab.

Vær en god nabo

Boligområdets udformning understøtter fællesskab gennem etablering af nære fælles friarealer, der inviterer til ophold, leg og fællesskab og bidrager dermed til at understøtte mødet mellem områdets beboere.

Regnvandshåndtering er naturligt indarbejdet som en naturlig del af områdets blå-grønne struktur ud fra stedets naturlige terræn. Fællesarealerne indrettes med regnvandshåndtering og beplantning, så de udgør en struktur, der byder på varierende oplevelser i takt med skiftende årstider.

Byg til hverdagslivet

Boligområdet appellerer til en bred målgruppe, lige fra førstegangskøbere med behov for god plads, til dem, som ønsker en mindre bolig eller ønsker et fællesskab.

Her er korte afstande til såvel natur, indkøb, sportsfaciliteter, skole og daginstitutioner samt det østjyske motorvejsnet.

Boligområdet udbygges i neutrale nuancer, og skel mod naboer og veje vil være levende i form af hække og buske. Fællesarealer, veje og stier etableres, så der skabes herlighedsværdi og positive sanseindtryk i boligernes nærmiljø.

[Link til arkitekturpolitik](#)

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 kommunes arbejde, hvor der skal være fokus på at øge biodiversiteten ved at sikre tilstrækkelig beskyttelse af gammel, værdifuld natur. At beskytte, forbedre og udvide den eksisterende natur samt beskytte og forbedre sjælden og sårbare arters levesteder. Ved at skabe nye levesteder for vilde planter, svampe og dyr. Ved at genoprette små naturområder, som trædested og spredningskorridorer blandt større sammenhængende naturområder og sidst men ikke mindst ved at etablere flere større, selvforvaltende naturområder.

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

Lokalplanens forhold til Biodiversitetsstrategien

Bevaring af eksisterende beplantning

Hovedparten af lokalplanområdet rummer i dag ikke særligt meget eksisterende beplantning eller artsdiversitet i beplantningen, da det fungerer som landbrugsareal i drift. Inde midt i lokalplanområdet findes der dog et beskyttet dige samt beskyttet natur i form af et overdrev. Planen er afstemt, så bebyggelsen respekterer både diget og overdrevet.

Indenfor lokalplanområdet er der endvidere flere større markante træer af forskellig art med en væsentlig bevaringsværdi. Træerne tilfører området en landskabelig og arkitektonisk kvalitet, der understøtter stedets karakter og identitet og, de er derfor integreret som en del af bebyggelsen.

Grønne friarealer

Ca. 40% af lokalplanen er udlagt som rekreativt område i form af et stort grønt ubebygget naturområde, der også indeholder et anlæg til rensning og forsinkelse af regnvand. Området skal som helhed sikre flora og fauna, og danne et sammenhængende grønt naturområde for hele områdets beboere som overgang til daginstitutionen syd for området. Det er også indenfor det rekreative område, at det beskyttede dige og overdrev er beliggende.

Hjemmehørende arter og beplantning med høj biodiversitet

Der tillades kun hjemmehørende arter på de fælles friarealer i området. Foruden sikring af arter, er det gennem bestemmelserne sikret, at beplantningen skal bestå af en variation af plantetyper, som samtidig kræver minimal pleje. Dette skal sikre levesteder for forskellige arter. Samlet skal de grønne tiltag i planlægningen af området sikre grundlaget for øget livskvalitet og bidrage til ro, glæde samt mental og fysisk sundhed.

[Link til Biodiversitetsstrategien](#)



Klimaplanen

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

Nærværende klimaplan samler kommunens forskellige planer og strategier, der på hver sin måde taler ind i klimaløsninger, og fastsætter at Horsens Kommune og Byrådet ønsker at arbejde mod at bliver klimaneutral allerede

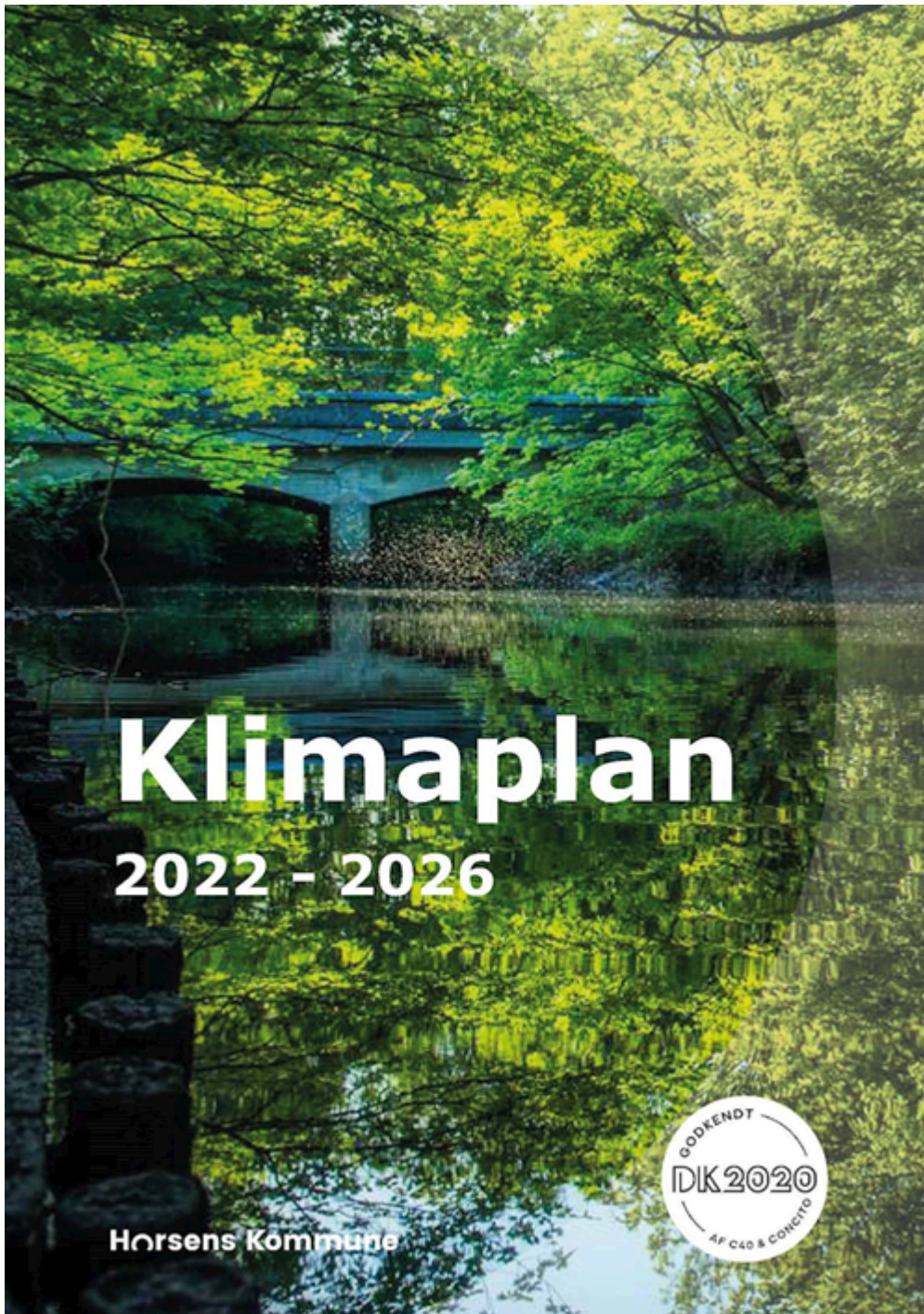
i 2030. Det er et ambitiøst mål, som vi kun når ved en bred og kontinuerlig indsats fra alle; Kommunen, Byrådet, virksomheder, borgerne og byens uddannelser. Det er vigtigt, at der i det fremadrettede arbejde tænkes i løsninger som kan være med til at skabe merværdi på flere forskellige fronter, som f.eks. sundhed, livskvalitet, biodiversitet og by-kvalitet, for alle. Derfor er den stærke sammenhængs- og samarbejdskraft helt essentielt fortsat at have med som hjertet i klimaarbejdet i Horsens Kommune.

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

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

Lokalplanen stiller klare krav til valg af materialer. Det er udelukkende tilladt at anvende træ og tegl som facademateriale, og brug af produkter som fibercementplank er ikke tilladt. Lokalplanen ønsker udelukkende brug af materialer, som har lang holdbarhed, og som enten nemt kan genbruges eller genanvendes. Lokalplanområdet skal håndtere klimavand på terræn og hverdagsregn i rør. I forbindelse med lokalplanen er der regnet på klimahændelser og fremskrevet regnvandshåndteringen til en 100 års hændelse, som skal kunne håndteres på området, så området som helhed er fremtidigt klimasikret. Klimatilpasningsdagsordenen er indpasset i et grønt naturområde, som rummer en lang række andre tiltag, herunder et gennemgående stinetværk, som sikrer at området kan betjenes effektivt for bløde trafikanter. Grønne transportvalg er derfor i høj grad mulige indenfor lokalplanområdet.

[Link Klimaplanen](#)



VANDOMRÅDEPLANER, NATURA 2000 OG BILAG IV-ARTER

Vandområde- & Natura 2000 planer

Lov om vandplanlægning

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

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

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

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

Her skal der, under hensyn til bevaringsmålsætningen for området, indgå en vurdering af forslaget 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 og bilag IV arter

Natura 2000

Lokalplanområdet ligger ca. 4 km fra nærmeste Natura 2000-område, som er Natura 2000-område nr. 54 (Habitatområde H50, Yding Skov og Ejner Skov). Udpegningsgrundlaget for området fremgår af Miljøstyrelsens hjemmeside:

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

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

Bilag IV-arter

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

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

Lokalplanområdet er i dag landbrugsjord i omdrift med enkelte ældre løvtræer i hegn og bevoksninger langs markarealerne. Lokalplanområdet vurderes derfor ikke at have nogen værdi som yngle- eller rasteområde for nogen af bilag IV-arterne, da potentielle flagermustræer (ældre løvtræer) indenfor lokalplanområdet bevares.

Samlet vurdering vedr. udpegningsgrundlag og bilag IV-arter

Horsens Kommunes samlede vurdering vedr. udpegningsgrundlag og bilag IV-arter er således, at planen kan realiseres uden at:

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

JORD

Jordhåndtering

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

Jordforurening

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

STØJ FRA TRAFIK

Lokalplanområdet grænser op til Monbjergvej. Monbjergvej er ikke en del af kommunens registrerede støjbelastede arealer, jf. kommuneplanens retningslinje 8.3.

De nærmeste boligparceller ligger i en afstand af min. 35 meter fra Monbjergvejs vejmidte. En indledende screening ved brug af programmet Nord2000 understøtter dette, da screeningen viser, at de vejledende grænseværdier for trafikstøj ligger langt under 58 dB på de nærmeste boligparceller.

PRODUKTIONS- OG RISIKOVIRKSOMHEDER

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

Planområdet ligger ikke inden for konsekvensområder for risikovirksomheder. Nærmeste risikovirksomhed ligger ca. 5,2 km sydøst for planområdet. Planlægningen vil ikke få indvirkninger på risikovirksomheders miljømæssige- eller risikomæssige forhold.

Støj fra virksomheder

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

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

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

Planområdet ligger ikke inden for influensområde til virksomheder, som giver anledning til væsentlige miljøpåvirkninger af omgivelserne. Østbirk Skydeklub ligger lige sydvest for lokalplanområdet. I forbindelse med udbygning af naboboligområdet mod vest blev skydebanens endevold forhøjet og forlænget mod nordvest, og skydehuset blev forsynet med 5 meter lange frembygninger ved hver standplads. En støjberedning foretaget i 2025 viser, at de vejledende grænseværdier på 65 dB overholdes ved alle på alle boligernes udendørs opholdsarealer.

Delområde 2 udlægges i lokalplanen til rekreative formål i form af grønt naturområde til varetagelse af klimahensyn, herunder lokale regnvandsbassiner, LAR-løsninger, regnbede, nedsivning, forsinkelsesbassiner osv. Området grænser op til en eksisterende daginstitution. Da området ikke udlægges som et rekreativt område, hvor der lægges op til ophold af rekreativ karakter, er området ikke støjfølsomt. Lokalplanens udlægning af området vil derfor ikke medføre skærpede støj- eller indretningsmæssige krav til daginstitutionen eller andre virksomheder.

Lugt, støv og anden luftforurening

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

Produktionsvirksomheder

Lokalplanområdet ligger ikke inden for konsekvensområde omkring virksomheder af national interesse eller andre produktionsvirksomheder. Det vurderes derfor, at lokalplanområdet ikke åbner mulighed for anvendelser, der vil skærpe vilkårene for eksisterende produktionsvirksomheder.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Naturbeskyttelsesloven

Beskyttede naturtyper

Der findes et vandhul og et overdrev inden for planområdet, der er beskyttet, jf. NBL's § 3. Der holdes respektafstand til de beskyttede naturtyper, så tilstanden ikke ændres. Horsens Kommune er myndighed på området

Skovbyggelinje

Dele af lokalplanområdet er omfattet af en 300 meter skovbyggelinje, jf. NBL's § 17. Realiseringen af lokalplanen kræver, at Miljøstyrelsen ophæver eller reducerer skovbyggelinjen inden for lokalplanens område. Alternativt, at Horsens Kommune meddeler dispensation.

Begrundelse for ansøgning om reduktion af skovbyggelinjen

Reduktionen af skovbyggelinjen skal sikre en sammenhængende og mere harmonisk plan. Grundet andelen af bebyggelse (op mod halvdelen af boligerne), som ligger indenfor skovbyggelinjen, vil reduktionen af skovbyggelinjen være en administrativ lettelse fremfor en række af afgørelser om dispensation fra skovbyggelinjen.

Landbrugspligt

Der er landbrugspligt på matr. nr. 15a og 15e Østbirk By, Østbirk. Lokalplanens gennemførelse forudsætter at landbrugspligten ophæves på den/de nævnte ejendomme, jf. Lov om landbrugsejendomme. Landbrugspligten ophæves på erklæring fra landinspektøren ved udstykning efter lokalplanens vedtagelse.

Håndtering af spildevand

Håndtering af spildevand - enten nedsivning eller udledning - forudsætter en tilladelse. jf. miljøbeskyttelsesloven og spildevandsbekendtgørelsen. Horsens Kommune er myndighed.

Trafikregulering

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

Vandløbsloven

I lokalplanområdet findes eksisterende drænledninger. Ejer skal derfor, inden der påbegyndes byggemodning, undersøge drænforholdene. Ændringer af eksisterende drænledninger kræver tilladelse efter vandløbsloven. Horsens Kommune er myndighed på området.

Tilladelser og godkendelser af husdyrbrug

Indenfor ca. 1 km fra det nye boligområde ligger flere større erhvervs-mæssige husdyrbrug. Husdyrbrug kan generelt blive begrænset i deres udviklingsmuligheder, når der udpeges nye boligområder, idet der i husdyrbrugloven er et beskyttelsesniveau for lugt, som skal overholdes ved ændringer/udvidelser.

Kommunen må ikke lokalplanlægge for nye boliger i områder, som kan være belastet med lugt fra husdyrbrug jf. §15 b i planloven. Det er derfor undersøgt, om der er husdyrbrug som, med deres nuværende produktion, vil kunne give anledning til generende lugt i det nye boligområde.

I forbindelse med planlægningen for naboområdet ved Bavnebjerg blev der for 4 husdyrbrug foretaget beregninger af lugtafgivelsen i husdyrgodkendelse.dk, og på den baggrund blev det konkluderet, at ingen af husdyrbrugene, der

lå i nærheden af området ved Bavnebjerg, ville give anledning til lugt, der klassificeres som generende i forhold til boliger i byzone. Da planområdet ved Monbjergvej etape 2 ligger godt 200 meter tættere på et af de 4 husdyrbrug, er der foretaget nye beregninger for denne ejendom (Kirstinelund). Beregningerne viser, at husdyrbruget ikke giver anledning til generende lugt i det nye boligområde i byzone. Dermed er ingen af husdyrbrugene til hinder for, at der kan lokalplanlægges for boliger i området.

Servitutter

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

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

Museumsloven

Fortidsminder

Museum Horsens har efter aftale med Horsens Kommune i sommeren 2025 foretaget en arkæologisk forundersøgelse af hele området. Museet oplyser på baggrund af forundersøgelsen, at der er påvist væsentlige fortidsminder i store områder. Udpegningerne omfatter seks delområder, som hver især repræsenterer et arkæologisk tema. De 6 delområder fremgår af nedenstående kortudsnit.



Museum Horsens udpegninger af 6 områder, hvor der er påvist væsentlige fortidsminder.

Delområde 1

To bebyggelsesområder fra senneolitikum til ældre bronzealder, placeret på hver side af en langstrakt lavning. Hvert bebyggelsesområde rummer koncentrationer af lyse, men ganske sikre stolpehuller, keramikholdige gruber, kildevæld samt områder, der er tolket som rester af kulturlag. Inden for hvert af de to områder kan følges "forløb/rækker" af kogestensgruber, ca. 20 stk. i hvert. I hele delområdet optræder ældre og yngre bronzealderkeramik, men også skårmateriale og flint, som peger på en neolitisk datering. Mængden af kogestensgruber i delområdet gør, at der er tale om reelle kogegrubefelter.

Delområde 2

Bebyggelsestyper, som sandsynligvis skal ses i sammenhæng med den bronzealder-bebyggelse, som blev udgravet forud for udstykningen af området mod vest (Bavnebjerg, HOM 3548). En hel del stolpehuller tyder på, at der er tale om ca. tre langhuse med tilknyttede keramikholdige gruber og en kulturlagsrest.

Delområde 3

Et mindre felt, beliggende på den yderste kant af det plateau, hvorpå Bavnebjerg-udstyknngen befinder sig. I den nordlige del af delområdet er der spor efter en mindre bygning, sandsynligvis fra ældre bronzealder. Der er derudover spredte gruber med en lignende datering. I delområdet er der desuden fundet en jordfæstegrav.

Delområde 4

Det sydligste delområde strækker sig fra bakkefoden mod nord til tæt på projekt-grænsen mod syd. Mellem banestien og udpegningen har der tidligere været udgravninger (HOM 3274). Her blev der bl.a. udgravet begravelser fra flere perioder samt flere anlæg af rituel karakter. Selve skrænten samt området umiddelbart neden for skrænten fremstår overordentligt velbevaret under de tykke erosionslag. Der fremkommer både kulturlag og flere væksthorisonter under erosionslagene. I området neden for skrænten er der fundet grave og bebyggelsesspor i lighed med resultaterne af de ældre udgravninger, herunder små gravhøje med cirkelgrøfter på 3-4 meter.

Delområde 5

Sydvestligst i projektområdet er der dels fundet en formodet grav – et kvadratisk, 200 x 250 cm stort stentæppe/brolægning. Orienteringen er nordvest–sydøst. Den sydligste del af delområdet er præget af koncentrationer af stolpehuller, der dæk-ker over 3-4 bronzealderhuse med tilhørende kogestensgruber.

Delområde 6

Delområdet dækker over den nord-syd-orienterede slugt midt i projektområdet. I dette område er anlæg overordentligt velbevarede på grund af det tykke muld- og erosionslag; tykkelsen på disse overlejrende lag er på ca. 170-200 cm. Der er konstateret både gruber og kogestensgruber samt fundførende kulturlag og vækstlag. Længst mod syd fremkommer en større koncentration af stolpehuller, der kan stamme fra et hus eller en anden form for konstruktion – muligvis en form for spærring af slugten i form af hegn eller lignende.

I henhold til Museumslovens § 27, stk. 2 og 3 skal anlæg og byggeri standses, hvis der under jordarbejde findes grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, og Horsens Museum skal underrettes om fundet.

Beskyttede jord- og stendiger

Lokalplanområdet indeholder to beskyttede diger. Digerne er beskyttet efter Museumslovens § 29 a, og såfremt lokalplanens vedtagelse forudsætter tilstandsændringer af diget, kræver dette en dispensation efter museumslovens § 29 j stk. 2, jf. § 29 a.

Digerne berøres ikke af lokalplanens aktiviteter.

Ved vedtagelsen af nærværende lokalplan overgår diget fra landzone til byzone, og diget vil herved ikke længere være omfattet af Museumslovens beskyttelse. Digets beskyttelse er derfor varetaget af lokalplanen. Efter lokalplanens vedtagelse vil alle tilstandsændringer af diget således kræve, at kommunalbestyrelsen giver en dispensation fra lokalplanen.

MILJØVURDERING

Ingen miljørapport

Planforslagene (lokalplan 450 og kommuneplantillæg 2021-25) er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM), LBK nr. 4 af 3. januar 2023. Loven medfører, at der skal foretages miljøvurdering af planer og programmer, hvis gennemførelse kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Horsens Kommune har foretaget en screening af området efter kriterierne i loven og vurderet, at planforslaget ikke vil påvirke miljøet væsentligt, hvorfor det ikke er nødvendigt at foretage en miljøvurdering af lokalplanen. Vurderingen af, at planforslaget ikke er omfattet af lovens krav om, at der skal foretages en miljøvurdering, er en endelig afgørelse, der kan påklages til Planklagenævnet.

Begrundelse for afgørelsen

Følgende hovedhensyn er indgået i vurderingen:

Natur og landskab

Planområdet ligger i overgangen mellem Østbirk by og det åbne land og er kendetegnet ved et markant skrånende terræn og en fremtrædende slugt. Planlægningen har fokus på at tilpasse byggeri og vejanlæg til terrænet og begrænse terrænregulering, så landskabets naturlige karakter bevares.

Et beskyttet dige og overdrev midt i området bevares og integreres i de rekreative arealer. En væsentlig del af området forbliver ubebygget og udlægges som grønt fællesareal med natur- og landskabskvaliteter, som danner overgang til det åbne land mod syd og øst.

Der er i planlægningen taget højde for biodiversitet, visuelle påvirkninger og klimaforhold.

Planlægningen indeholder bestemmelser, der beskytter det registrerede overdrev mod tilstandsændringer.

Dele af planområdet er omfattet af en 300 meter skovbyggelinje. Realiseringen af planerne forudsætter enten reduktion eller dispensation fra byggelinjen. Da naboområdet mod vest allerede er udbygget, vurderes en reduktion ikke at påvirke skovens visuelle fremtoning.

Planområdet ligger ca. 3,8 km fra nærmeste Natura 2000-område. Alene på grund af den store afstand og planernes lokale karakter, er det kommunens vurdering, at det planlagte ikke medfører påvirkning af habitatnatur eller arter fra Natura 2000-områdets udpegningsgrundlag.

Horsens Kommune kender til forekomst af bilag IV-arter i nærområdet, herunder odder, stor vandsalamander, flagermusarter, grøn mosaikguldsmed og spidssnudet frø. Planområdet anvendes i dag som landbrugsjord i omdrift og har ingen kendt funktion som yngle- eller rasteområde for disse arter. Ældre træer med potentiale for flagermus bevares indenfor planområdet.

Området er udpeget som geologisk bevaringsværdigt landskab. Planlægningen sikrer, at geologiske forhold respekteres gennem begrænset mulighed for terrænændringer.

Kulturarv

Der findes to beskyttede diger indenfor planområdet. Planlægningen fastsætter bestemmelser, som sikrer digernes fysiske fremtoning, beplantning og kulturhistoriske fortælling. Digerne berøres derfor ikke af planlægningens realisering.

Støj fra fritidsanlæg og virksomheder

Planområdet ligger inden for støjinfluensområdet for Østbirk Skytteforening. Støjberegninger viser, at grænseværdien for boliger ($L_{pA,1} = 65$ dB) overskrides i dele af området. Derfor er de pågældende arealer udlagt til rekreative formål (naturområde) uden støjfølsom anvendelse som f.eks. boliger eller opholdsfaciliteter (delområde 2 og kommuneplanramme 36RE04).

Planområdet ligger desuden i nærheden af Østbirk Idrætsforening og daginstitutionen Skovhuset. Boligarealer (delområde 1) ligger i tilpas afstand til disse faciliteter (ca. 200 m fra Østbirk Idrætsforening og ca. 100 m fra daginstitutionen Skovhuset), hvorfor der ikke forventes væsentlige støjgener, som begrænser driften af idrætsforeningen og daginstitutionen.

Rekreative arealer (delområde 2) grænser op til Skovhuset og ligger nær idrætsanlægget. Området udlægges dog som naturpræget og uplanlagt uden funktioner, der forudsætter støjfølsom anvendelse. Horsens Kommune vurderer derfor, at planlægningen ikke medfører begrænsninger for de eksisterende fritidsanlæg og derfor ikke skal indeholde afværgeforanstaltninger og bestemmelser om skærpede støjkrav.

Tekniske anlæg

Planerne udlægger arealer til regnvandsbassiner, som vurderes tilstrækkelige til håndtering af både daglig nedbør og klimabetingede ekstremhændelser (T5-T100). Hverdagsregn ledes i rør til forsyningens anlæg til rensning og forsinkelse, mens klimaregn håndteres på terræn. Endelig dimensionering og udformning af anlæg forudsætter tilladelse fra Horsens Kommune.

Erhverv og landbrug

Planlægningen medfører ingen væsentlige ændringer i erhvervs- eller landbrugsinteresser. Eksisterende aktiviteter kan fortsætte uændret.

Klima og miljø

Planlægningen forudsætter separat håndtering af regn- og spildevand, hvor hverdagsregn håndteres i et traditionelt rørført separatsystem og klimavand håndteres på terræn. Planerne er i overensstemmelse med Horsens Kommunes retningslinjer for vandhåndtering. Der vurderes ikke at være negative konsekvenser for klima eller miljø.

Endelig vurdering

Horsens Kommune har på baggrund af screeningen vurderet, at **Lokalplan 450 og Kommuneplantillæg 2021-25 ikke er omfattet af krav om miljøvurdering**, jf. miljøvurderingslovens § 10, idet planlægningen ikke medfører væsentlig indvirkning på miljøet.

HØRING

For at give borgerne i Horsens Kommune lejlighed til at sætte sig ind i lokalplanforslagets indhold blev lokalplanen offentligt fremlagt i 8 uger, jf. bestemmelserne i Lov om Planlægning § 24.

Lokalplanen har været i offentlig høring i 8 uger fra d. 18. december 2025 til d. 19. februar 2026.

KLAGEVEJLEDNING

Endelig vedtagelse af lokalplan

Horsens Byråd har vedtaget lokalplan 450.

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

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

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

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

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

Når der klages, skal der betales et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1800 kr. for virksomheder og organisationer. Du logger på med MitID. Klagen sendes gennem Klageportalen til Horsens Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for kommunen i Klageportalen.

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

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

VEDTAGELSE

Lokalplanforslaget er godkendt i Horsens Byråd den 16.12.2025

Forslaget er offentlig bekendtgjort 18.12.2025

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

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort xx.xx.xxxx

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.