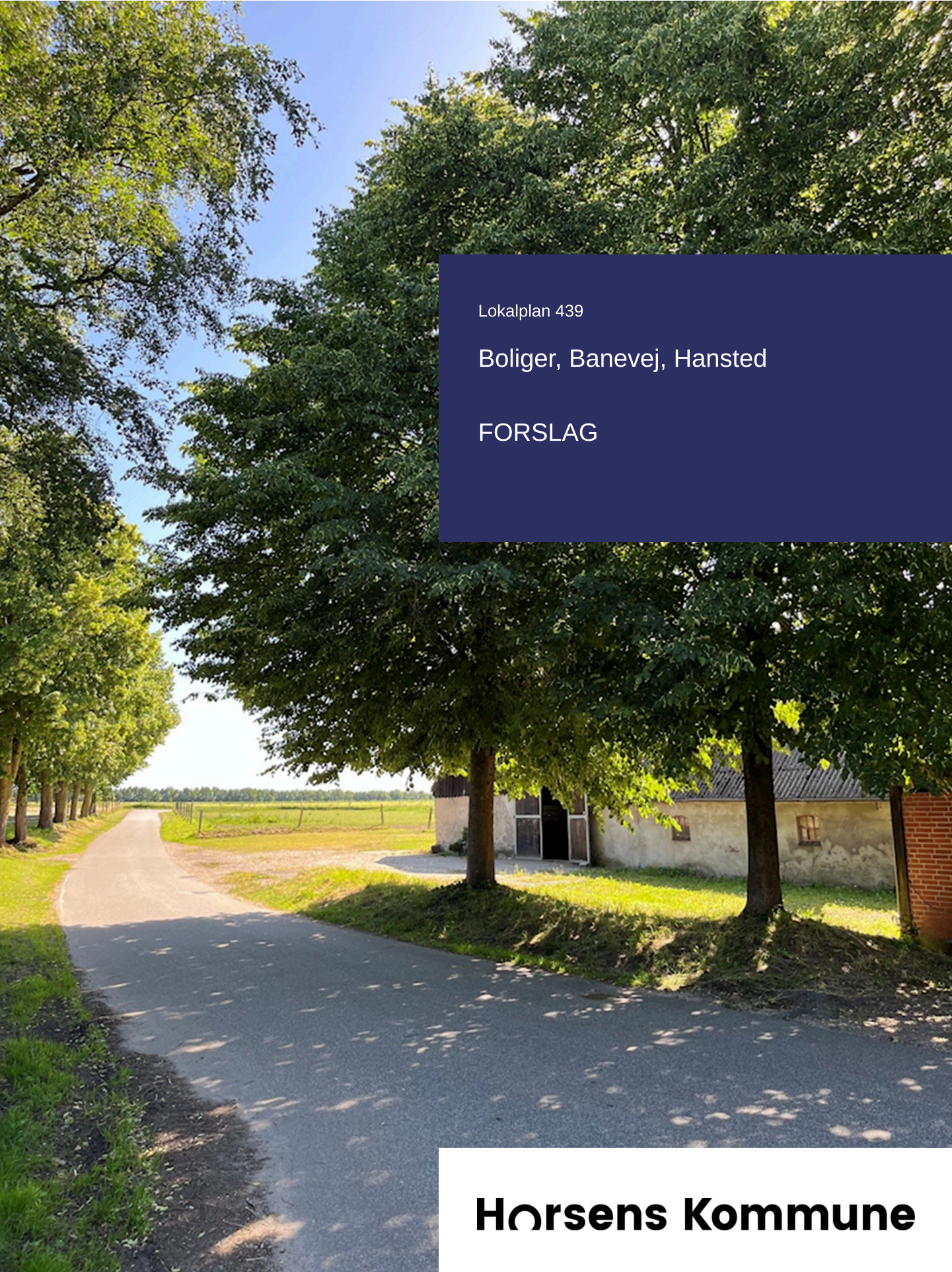




Lokalplan 439

Boliger, Banevej, Hansted

FORSLAG

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

Horsens Kommune har udarbejdet denne lokalplan på baggrund af en anmodning fra en privat lodsejer. Lokalplanen skal muliggøre omdannelse af en eksisterende landbrugsejendom på Banevej i det østlige Hansted til et mindre boligområde.

Lokalplanområdet omfatter matrikel 8A, Hansted By, Hansted, som i kommuneplanen er udlagt til boligformål under rammeområde 32BO06. Området har et samlet areal på ca. 0,8 ha og anvendes i dag til landbrugsmæssig drift.

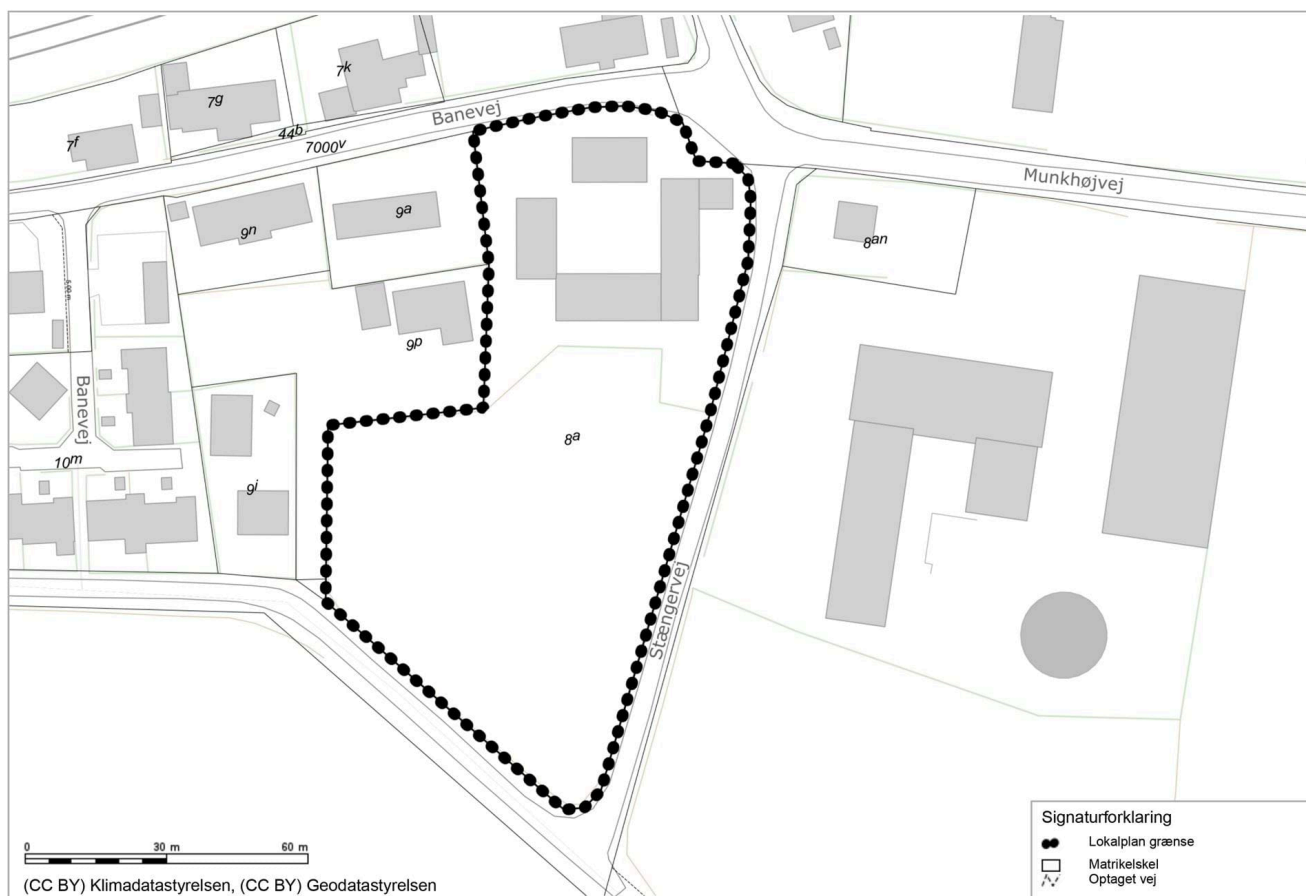
Planlægningen skal sikre udviklingen af et attraktivt boligområde, der kan imødekomme den forventede befolkningstilvækst og tilflytning til Hansted.

Området udlægges til opførelse af op til 16 tæt-lav boliger i maksimalt to etager, hvor 2. etage er en udnytteligt tagetage, der kan udformes som en trempelkonstruktion og med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter.

Lokalplanen fastlægger rammer for fælles friarealer samt stiforbindelser til og fra den eksisterende boligbebyggelse i nærområdet.

Formålet med lokalplanen er at skabe mulighed for udstykning til boligformål i form af tæt-lav helårsbeboelse på ejendommen. På ejendommen findes et stuehus og tre staldbygninger. Staldbygningerne nedrives for at give plads til ny bebyggelse, mens stuehuset ud mod Banevej bevares.

Planlægningen skal sikre en attraktiv boligudbygning med boligtyper, der tager hensyn til Hansteds landsbykarakter og de landskabelige omgivelser. Lokalplanen understøtter dermed Horsens Kommunes målsætning om at skabe attraktive boliger for alle indkomstgrupper, familieformer og livsfaser samt kommunens ambition om aktivt at udvikle nye bosætningsmuligheder i oplandet.



Kort over lokalplanområdet.

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. 0,8 ha

Matrikel: 8A, Hansted By, Hansted



Luftfoto af området - eksisterende landsbystruktur i Hansted mod vest og det åbne land mod øst og sydøst (© - Geodatastyrelsen)

Hansted Øst - afrunding af landsbyen

Lokalplanområdet er beliggende i den østlige del af Hansted og omfatter matrikel 8A, Hansted By, Hansted, som i kommuneplanen er udlagt til boligformål under rammeområde 32BO06.

Området har et samlet areal på ca. 0,8 ha og anvendes i dag til boligformål i form af et stuehus samt til landbrugsmæssig drift med bygninger til foder, afgrøder og hestehold.

Hansted er en mindre landsby med ca. 400 indbyggere, som i dag er vokset sammen med nabobyen Egebjerg og tilsammen udgør et samlet byområde ca. 5 km øst for Horsens bymidte. Landsbyen er kendetegnet ved sine landlige omgivelser kombineret med nærhed til Horsens' bymæssige faciliteter, herunder butikker, uddannelse, kultur- og fritidstilbud.

Hansted ligger i et kuperet landskab omgivet af åbne marker, mindre skovområder – herunder Hansted Skov – samt Lille Hansted Å. De nærmeste daginstitutioner, skole, indkøbsmuligheder og fritidsaktiviteter findes i Egebjerg, ca. 3 km fra lokalplanområdet.

Lokalplanområdet er placeret i overgangen mellem det østlige Hansted og det åbne land og har åbne kig mod det omgivende landskab, særligt mod syd og sydøst.

Området er omgivet af både landbrugsejendomme med driftsbygninger, boliger af varierende karakter og stilart – herunder ældre landsbyhuse, nyere tæt-lav bebyggelse og nyere parcelhuse – samt åbne marker.

Indenfor lokalplanområdet ligger en eksisterende landbrugsejendom bestående af en firlænget gård med tre driftsbygninger og et stuehus. Stuehuset ønskes bevaret, mens driftsbygningerne forudsættes nedrevet for at give plads til ny bebyggelse. Bygningerne er registreret med en middel bevaringsværdi (SAVE 6).

Der findes inden for lokalplanområdet flere ældre og markante løvtræer, som bidrager væsentligt til områdets kvalitet og karakter. Træerne er både rum- og identitetsskabende og ønskes derfor bevaret.



Lokalplanområdet set fra Stængervej mod nord



Stængervej - mod syd - udsigt til det åbne land



Stængervej - mod nord - udsigt til eksisterende hestestald



Stængervej - udsigt til det østlige Hansted



Landsbymiljø - Krydset mellem Stængervej og Banevej



Landsbymiljø - Banevej - kig mod øst



Stuehus på ejendommen som bevares



Hestestald på ejendommen som nedrives



Stald / driftsbygninger på ejendommen som nedrives



Stald / driftsbygninger på ejendommen som nedrives

LOKALPLANENS INDHOLD

Bebyggelse

Lokalplanen fastlægger rammerne for udviklingen af et nyt boligområde med grønne fællesarealer i den østlige del af Hansted. Området udlægges til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse med vejadgang fra Banevej og Stængervej.

Redegørelsen og bestemmelserne er udformet med hensyn til både det omgivende landskab og det eksisterende landsbymiljø i Hansted.

Lokalplanen muliggør opførelse af maksimalt 16 boliger fordelt på 8 dobbelthuse.

Den fremtidige bebyggelse kan opføres i op til 2 etager, hvor 2. etage er en udnytteligt tagetage, der kan udformes som en trempelkonstruktion og med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter. Der fastsættes bestemmelser for bebyggelsens omfang og materialevalg, herunder mulighed for byggeri i tegl eller træ med sadeltag og murede eller træbeklædte gavle. Sekundær bebyggelse kan udføres i andre materialer.

Den samlede bebyggelse indpasses i området med respekt for landsbymiljøet og bidrager til en naturlig sammenhæng mellem det eksisterende Hansted og det nye boligområde.

Grønne fællesarealer

Planlægningen sikrer etablering af attraktive, grønne opholdsarealer med plads til regnvandshåndtering, ophold og fællesskab. Der udlægges fælles friarealer og beplantning i overensstemmelse med kortbilag 3, Fremtidige forhold.

Hegn skal som udgangspunkt etableres som levende hegn. Dog tillades faste hegn i skel mellem boligheder samt omkring private terrasser.

På de fælles friarealer skal biodiversiteten fremmes, samtidig med at der sikres gode muligheder for ophold og leg.

Gennem bestemmelser om beplantning samt bebyggelsens placering og disponering af grønne friarealer sikres det, at området tilpasses det omgivende nærmiljø og landskab med de åbne marker.

Vej, sti og parkering

Der etableres en ny vej og fortov, som sikrer god tilgængelighed både internt i området og til den omkringliggende landsby.

Adgang for kørende trafik sker fra Banevej og Stængervej.

Vejanlægget udformes, så der sikres gennemkørsel så større køretøjer såsom renovations- og flyttebiler kan manøvrere uden behov for bakning.

Parkering etableres på terræn, og der skal som minimum anlægges 1,5 parkeringsplads pr. tæt-lav bolig i overensstemmelse med Horsens Kommunes parkeringsnorm. Parkeringspladserne skal dimensioneres i henhold til gældende krav til længde, bredde og manøvreareal.

BESTEMMELSER

Hjemmel

I henhold til lovekøndtgørelse 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, som tæt-lav bebyggelse,
- 1.2 at give mulighed opførelse af maksimalt 16 nye boligenheder indenfor lokalplanområdet.
- 1.3 at sikre udlæg til grønne fællesarealer, samt at sikre tilgængelighed til disse,
- 1.4 at sikre beplantning i lokalplanområdet for at skabe attraktive opholdsarealer og byrum,
- 1.5 at fastlægge bebyggelsens højde, omfang, placering, materialer, farve og taghældning,
- 1.6 at ny bebyggelse gives en udformning der gør, at den er i harmoni med det omkringliggende område,
- 1.7 at sikre at det eksisterende stuehus indenfor lokalplanområdet bevares,
- 1.8 at varetage klimahensyn og vandhåndtering,
- 1.9 at sikre vejadgang fra Stængervej og Banevej,
- 1.10 at sikre stiforbindelse gennem området,

Redegørelse

Lokalplanens formål er at muliggøre et projekt med maksimalt 16 boligenheder og sikre at den fremtidige udbygning af Hansted opføres som et område med arkitektur af høj kvalitet, og et attraktive udearealer for beboere. Derudover sikrer lokalplan at et eksisterende stuehus på ejendommen bevares, da det har en væsentlig betydning for gadebilledet på Banevej og kulturmiljøet i Hansted.

Lokalplanen skal sikre at den ny bebyggelse tilpasses landsbyens oprindelige skala, som fortrinsvis er i 1 og 1,5 plan.

Samtidig skal ny bebyggelse i sit udtryk tilpasses landsbyens karakteristika ved bl.a. at indpasse sig den eksisterende bebyggelses tagform og videreføre den eksisterende bebyggelses gårdstruktur.

Lokalplanen skal endvidere sikre, at ny bebyggelse opføres med klimaændringer for øje, således at boligbebyggelsen ved udformning af veje, anlæg og rekreative arealer m.v. sikres mod hverdagsregn og ekstremregn.

§2 - Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på Kortbilag 1 Lokalplanafgrænsning.

2.2 Lokalplanen omfatter matrikelnummer 8a, Hansted By, Hansted.

2.3 Området skal forblive i byzone.

Redegørelse

Lokalplanområdet udgør samlet ca. 0,8 ha.

- Delområde 1: ca. 0,7 ha, svarende til ca. 87,5 % af hele området
- Delområde 2: ca. 0,1 ha, svarende til ca. 12,5 % af hele området

Området er i dag allerede udlagt til boligformål i kommuneplanramme 32BO06.

§3 - Anvendelse

Delområde 1

3.1 Området skal anvendes til boligformål til helårsbeboelse i form af tæt-lav bebyggelse som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold.

Der skal indenfor området etableres rekreative og grønne fælles friarealer i form af grønne områder, ophold, legeplads, infrastruktur og parkering, i princippet som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold.

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

Delområde 2

3.3 Området skal anvendes til boligformål til helårsbeboelse i form af åben-lav (enfamilieshus) som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold.

3.4 Beboelse skal ske i det eksisterende stuehus som bevares jf. kortbilag 9.

Redegørelse

Generelt

Afgrænsningen på delområderne fremgår på kortbilag 1A.

Området skal anvendes til boliger og til rekreative arealer for nærområdet.

Delområde 2

Enfamilieshuset er det eksisterende stuehus, som ligger på ejendommen. Dette bevares og fastholdes som bolig. Øvrig eksisterende bebyggelse skal nedrives for at opføre ny bebyggelse.

§4 - Udstykning

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

4.2 Der kan udstykkes fælles opholdsarealer der følger strukturen på kortbilag 3, Fremtidige forhold.

4.3 Grunde til tæt-lav boliger må kun udstykkes med en mindstegrundstørrelse på 300 m². Andele af parkering og fælles friarealer kan medregnes i mindstegrundstørrelsen for parceller til tæt-lav.

4.4 Området kan sammatrikuleres.

Redegørelse

Mindstegrundstørrelsen fastsættes til 300 m², hvor andelen af fælles friarealer og parkering kan ejes fælles af en grundejerforening/regnvandslaug.

Definitioner

Tæt-lav: Tæt-lav boligbebyggelse er som udgangspunkt helt eller delvist sammenbyggede énfamiliehuse, herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse, gårdhavehuse og lignende tæt/lav bebyggelser adskilt med lodrette lejlighedsskel.

§5 - Vej og sti

Generelt

5.1 Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Stængervej og Banevej.

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

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

Veje

5.4 Der skal anlægges vejforbindelse gennem området mellem A og B, som vist på kortbilag 3.

5.5 Boligveje skal udlægges med en bredde på minimum 8 meter med en kørebanebredde på 5,5 meter.

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

5.7 Boligveje kan indrettes til lav hastighed.

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

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

5.10 Det skal sikres, at 12 meter lastbiler kan komme sikkert rundt i området og uden at skulle bakke. Såfremt det bliver nødvendigt at bakke med renovationsvognen skal der etableres vendeplads.

5.11 Afhentning af dagrenovation skal ske fra boligvejen – der må ikke etableres affaldsløsninger, der kræver at renovationsvognen skal holde på Stængervej eller Banevej.

Stier

5.12 Der skal anlægges stiforbindelse gennem området mellem A og B og mellem C og D, som vist på kortbilag 3.

5.13 Stier skal anlægges i min. 1,5 meters bredde.

5.14 Stier skal udføres i en fast belægning.

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.

§6 - Parkeringsforhold

6.1 Der skal sikres et minimum af cykel-parkeringspladser svarende til: 2 pl. pr. bolig,

6.2 Der skal udlægges bil-parkering svarende til 1,5 p-pladser pr. bolig til tæt-lav boliger (delområde 1) 2 p-pladser pr. bolig til åben-lav boligen (delområde 2).

6.3 Der kan etableres delebilsparkeringspladser inden for delområde 1. 1 delebilsparkeringsplads, kan i opgørelsen af parkeringspladser gøre det ud for 4 almindelige parkeringspladser. Opgørelsen af parkering gælder maksimalt for 3 delebilspadser.

6.4 Der skal etableres parkeringsarealer i området i overensstemmelse med strukturen og omfanget på kortbilag 3, Fremtidige forhold.

6.5 Parkering til biler må kun etableres som fælles parkering, som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold.

Redegørelse

Parkeringskravene tager udgangspunkt i Horsens Kommunes parkeringsnorm.

Delebilsparkering

For at fremme delebiler og grøn mobilitet er det muligt at etablere delebilsparkering. Der kan etableres delebilsparkeringspladser inden for området. 1 delebilsparkeringsplads, kan i opgørelsen af parkeringspladser gøre det ud for 4 almindelige parkeringspladser. Opgørelsen af parkering gælder maksimalt for 3 delebilspadser.

§7 - Ledningsanlæg & belysning

Belysning

7.1 Belysningskilder skal fremstå med ensartede belysningsarmaturer.

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

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 i henhold til vandhåndteringsplanens princip jf. kortbilag 7, vandhåndtering.

Diverse

7.5 Området kan forsynes med kollektiv varmemforsyning.

7.6 Ledninger skal føres i jord, og skal i videst mulige omfang føres langs stier og veje, for ikke at forhindre træer og beplantning.

7.7 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

Eksisterende bebyggelse

8.1 Bygningen (eksisterende stuehus) med middel bevaringsværdi (SAVE 6), som er udpeget på Kortbilag 9, må ikke nedrives. Der stilles vilkår til fremtidige ændringer og renovering af bygningen. Der henvises til § 9.40 til og med 9.50.

8.2 Bygningerne (eksisterende stald- og driftsbygninger) med middel bevaringsværdi (SAVE 6), som er udpeget på Kortbilag 9, må nedrives.

Etagere og bygningshøjder

8.3 Bebyggelsen i delområde 1 må opføres i enten 1 eller 2 etager, hvor 2. etage er en udnytteligt tagetage, der kan udformes som en trempelkonstruktion. Evt. udnyttelig tagetage medregnes i bebyggelsesprocenten, jf. bygningsreglementet.

8.4 Følgende gør sig gældende for bebyggelseshøjden:

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

2. For sekundær bebyggelse i delområde 1 gælder, at højden ikke må være mere end 3 meter over det naturlige terræn efter byggemodning.

3. For sekundær bebyggelse i delområde 2 gælder, at højden ikke må være mere end 5 meter over det naturlige terræn.

Placering og terrænregulering

8.5 Bebyggelse skal placeres i overensstemmelse med *byggefelter* og *rids på nyt byggeri*, som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold.

8.6 Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 0,50 meter i forhold til eksisterende naturlige terræn.

8.7 Tæt-lav bebyggelse samt sekundær bebyggelse i tilknytning hertil må, når bebyggelsen sammenbygges, placeres i naboskel.

8.8 I delområde 1 kan der til den enkelte bolig opføres et skur på maksimalt 8 m². Skuret placeres i "forhaven" som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold (sekundær bebyggelse). Der må ikke opføres eller tilbygges yderligere sekundære bygninger, som garager, carporte, udhuse, udestuer, overdækkede terrasser eller lign. i tilknytning til den enkelte bolig.

8.9 I delområde 1 må der opføres op til to fælles affaldsstationer som vist på kort bilag 3, Fremtidige forhold.

8.10 I delområde 1 må opføres maksimalt to drivhuse / orangerier på områdets fælles friarealer jf. kortbilag 3, Fremtidige forhold. Hvert drivhus / orangeri må maksimalt være 15 m² og skal være til fælles brug for beboerne i delområde 1.

8.11 I delområde 2 placeres sekundær bebyggelse indenfor byggefeltet, som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold.

Bebyggelsesprocent og befæstelsesgrad

8.12 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40% for tæt-lav bebyggelse (delområde 1) og 30% for åben-lav bebyggelse (delområde 2). Andele af veje og fælles friarealer kan ikke medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten.

8.13 Den maksimale befæstelsesgrad for området er 21,6 %. Såfremt befæstelsesgraden overskrides, skal regn- og overfladevand forsinkes internt inden for området, før det tilsluttes kloak.

Affald

8.14 Affald skal håndteres i kollektive samleløsninger og som placeres i princippet som på kortbilag 3 Fremtidige forhold og kortbilag 4 Illustrationsplan.

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

8.16 Der skal sikres plads til de anviste spande til affaldssortering jf. affaldsregulativets krav til samleløsninger for affald.

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

Redegørelse

Bygningshøjde

Den maksimale bygningshøjde er inkl. alle bygningsdele samt tekniske anlæg og/eller installationer.

Placering og terrænregulering

Det tilstræbes at bevare områdets naturlige terræn så vidt muligt. Der henvises til Horsens Kommunes vejledning '*Terrænregulering og jordhåndtering i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde*'. 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.

Drivhuse og orangerier

Et drivhus, orangeri mv. er en sekundær bebyggelse i glas, som er tiltænkt brugt til vækst af grøntsager, frugt og blomster. Et drivhus, orangeri mv. er tiltænkt kortvarige ophold og dermed ikke beboelse. Et drivhus kan indrettes med borde, stole, og osv., som kan benyttes i forbindelse med kortvarigt ophold i drivhuset.

Afløb og befæstelsesgrad

Der er forud for udarbejdelse af lokalplanen og vandhåndteringsplanen fastsat et maksimalt afløbstal for lokalplanområdet på 20,8 l/s. Afløbstallet svarer til en afløbskoefficient på 30 % af det areal, der oprindeligt var omfattet af spildevandsplanen.

Lokalplanområdet omfatter et større areal end det område, der oprindeligt var forudsat i spildevandsplanen. Da det maksimale afløbstal på 20,8 l/s fastholdes, skal den tilladelige afledning fordeles på et større areal. Dette medfører en lavere maksimal befæstelsesgrad for lokalplanområdet. Befæstelsesgraden er beregnet til 21,6 %.

Befæstelsesgraden er et udtryk for den andel af grunden, som er bebygget eller på anden vis belagt, fx med fliser eller lignende, som gør at regnvand ikke nedsiver naturligt.

Overstiger den befæstede andel af en matrikel 21,6 % af matriklens samlede areal, må regnvand herfra ikke ledes til kloakken, men skal forsinkes internt eller håndteres på egen grund f.eks. ved nedsivning i græsarealer.

Bestemmelsens formål er, at sikre at kapaciteten i det etablerede regnvandssystem ikke overskrides, og at systemet dimensioneres korrekt for at kunne håndtere overfladevand fra de befæstede arealer. Tilsluttes der overfladevand fra et større befæstet areal end regnvandssystemet er dimensioneret til, opstår der problemer med overfladevand.

§9 - Bebyggelsens udseende

Bebyggelsens udseende

9.1 Alle boliger i delområde 1 skal udføres i ens materialer og farveholdning.

9.2 Facader på ny bebyggelse skal opføres i enten tegl eller med træbeklædning.

9.3 Facader med tegl skal opføres med bløddstrøgne eller genanvendte teglsten i enten gule, røde eller brune nuancer og skal fremstå som blank mur.

9.4 Facader med træ skal opføres med ubehandlet- eller olieret træbeklædning. Træbeklædningen må ikke males.

9.5 Træbeklædning må ikke udføres som bjælkehuse.

9.6 Facader på sekundær bebyggelse under 50 m², som f.eks. skure, drivhuse, garager og lignende, skal udføres i samme materialer og farver som beboelsesbygningerne eller i sort, grå eller fremstå som ubehandlet eller olieret træ. Der må opføres drivhuse og orangerier i glas.

- 9.7 Bebyggelse med facader i tegl skal have murede gavle som udelukkende er udført i tegl.
- 9.8 Bebyggelse med facader i træ skal have træbeklædte gavle.
- 9.9 Der må ikke monteres vindskede, sternbræt eller lign. på murede gavle.
- 9.10 Bygninger må ikke fremstå som oplyste elementer. Der må ikke opsættes belysning på og af facader. Nødvendig belysning ved døre og porte kan opsættes, men må ligeledes ikke oplyse selve bygningen.
- 9.11 Lamper der opsættes på facader, skal være afskærmede og nedadrettede. Udendørs lyskilder skal være afskærmet og nedadrettet så man ikke kan se ind i selve lampen.
- 9.12 Der må ikke etableres altaner, balkoner, franske altaner, tagterrasser el.lign. på bebyggelsen.
- 9.13 Der må ikke etableres tage, tagrender og nedløbsrør af zink, kobber eller andre metaller eller andre materialer, der kan udlede tungmetaller og andre skadelige stoffer til regnvandet

Tage

- 9.14 Boliger i delområde 1 skal udføres med ens taghældning.
- 9.15 Tage skal udføres som sadeltage med en hældning på mellem 25° og 45°.
- 9.16 Tage må ikke have valm.
- 9.17 Tage på sekundær bebyggelse i delområde 1 som f.eks. skure kan være flade eller have ensidig hældning.
- 9.18 Tage på sekundær bebyggelse i delområde 2 skal udføres som sadeltage med en hældning på mellem 25° og 45°.
- 9.19 Tage må udføres i tegl, træ og metal (enten stål, aluminium eller tombak)
- 9.20 Tage udført i tegl skal belægges med vingetegl i enten gul, rød eller brun nuance.
- 9.21 Tage udført i tegl må ikke være glaserede.
- 9.22 Tage udført i træ skal fremstå som ubehandlet eller olierede
- 9.23 Tage udført i metal skal fremstå ubehandlede og må ikke være malede.

Døre, vinduer, tagrender mv.

- 9.24 Vinduer og døre skal udføres i enten aluminium, træ eller træ/aluminium.
- 9.25 Farven på vinduer og døre udført i træ skal være grå, mørkegrå, brunlig eller ubehandlet / naturlig farve.
- 9.26 Farven på vinduer og døre udført i aluminium eller træ/aluminium skal være grå, mørkegrå, brunlig.
- 9.27 Ovenlysvinduer skal tilpasses tagets og facadens proportioner. Ovenlysvinduer skal placeres harmonisk i tagfladen og må ikke placeres i direkte kontakt med hinanden.
- 9.28 Der må ikke isættes sammenbyggede tag- og facadevinduer.
- 9.29 Der må ikke isættes kviste i taget.
- 9.30 Der må ikke isættes tonede eller buede ruder og vinduer må ikke tilklæbes eller blændes.
- 9.31 Tagrender og nedløb skal udføres i metaller.

Tekniske installationer

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

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

9.34 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.

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

9.36 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.

9.37 Solceller 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.

9.38 Solceller må ikke placeres på bebyggelsens tagflader, der vender direkte mod Stængervej eller Banevej.

Affaldsløsninger

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

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

Bygning med middel bevaringsværdi (SAVE 6), som skal bevares.

9.41 Ændringer af bygningens ydre fremtræden skal ske under hensyntagen til bygningens oprindelige arkitektur og materialevalg.

Ved fremtidige ændring eller renovering af bygningen gælder følgende:

9.42 Facader (f.eks. murværk, vindues- og døråbninger), alle oprindelige bygningsdele (f.eks. trapper, terrasser, halvmure og lign.) og oprindelige detaljer (f.eks. sålbænke, stik, gesimser, muredetaljer), skal bevares.

9.43 Facader må ikke pudses, vandskures eller males.

9.44 Ved udskiftning af vinduer skal der isættes hvide dannebrogsvinduer i træ eller træ/aluminium

9.45 Ved udskiftning af døre skal der isættes fyldingsdøre af træ i en type og farve der i overensstemmelse med husets oprindelige døre.

9.46 Ved udskiftning af tag skal dette belægges med røde vingetegl eller skifer.

9.47 Ved udskiftning af tag skal dette udføres i overensstemmelse med husets oprindelige tagudhæng og -konstruktion.

9.48 Tagvinduer, som ikke etableres som originale eller tidssvarende, må have en højde på maksimum 1,2 meter og en bredde på maksimum 0,8 meter. Tagvinduerne må placeres sammenhængende (= en bredde på højst 1,6 meter).

9.49 Tagkviste, som ikke etableres som originale eller tidssvarende, skal fremstå i lette materialer som for eksempel glas og metal, så de fremstår neutralt.

9.50 Tagvinduer og tagkviste kan etableres enkeltvis eller i kombination. Den samlede længde må højst udgøre 30 % af tagfladens samlede længde på begge sider af huset. Placeringen skal være symmetrisk så der opnås en rytme, der afspejler bygningens øvrige arkitektur.

9.51 Der må ikke opsættes solceller på tage og facader. Ved opsætning af varmepumper ved husmuren skal disse afskærmes.

Sekundære bygninger delområde 2

9.52 Sekundære bygninger i delområde 2 skal tilpasses så de harmonerer med det eksisterende stuehus med hensyn til proportioner, materialer og farver.

9.53 Facader på sekundære bygninger i delområde 2 skal udføres i samme materialer og farver som stuehuset eller i sort, grå eller fremstå som ubehandlet eller olieret træ. Der må opføres drivhuse og orangerier i glas

9.54 Tage på sekundær bebyggelse i delområde 2 skal udføres som sadeltage med en hældning på mellem 25° og 45°.

9.55 Tage på sekundær bebyggelse i delområde 2 skal belægges med vingetegl eller skifer eller udføres i metal (enten stål, aluminium, eller tombak).

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.

Blødstrøgne teglsten

En blødstrøgen teglsten er en maskinel eftergøring af den håndstrøgne sten. Den blødstrøgne sten har ikke en så jævn og ensartet overflade som maskinstenen.

Bjælkehuse

Bjælkehuse er træhuse bestående af en trækonstruktion af vandrette bjælker med udvendigt synlige hjørnesamlinger, såkaldt laftebygget.

Lafte- og bjælkehuse vurderes ikke at passe ind i det omgivende område.

Kobber, zink, andre metaller og materialer

Ved anvendelse af kobber, zink og andre tungmetaller sker der en stor afsmitning af partikler fra metallerne til regnvandet. Det er problematisk i forhold til rensning af regnvandet før det udledes, da et vådt regnvandsbassin måske ikke renser tilstrækkeligt. Lokalplanen tillader derfor ikke brugen af disse materialer jf. §9.13

Farver og materialer

Anvendelsen af røde-, gule- og neddæmpede farver 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.

Sammenbygget tag- og facadevindue



Med *sammenbygget tag- og facadevindue* menes der et ovenlysvindue, der møder lodret facade vindue som ovenfor.

Sekundær bebyggelse

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

Belysning

For at undgå lysforurening af nattehimlen skal udendørs belysning indenfor lokalplanens område være afskærmet og nedadrettet. Ved nedadrettet belysning forstås belysning, hvor lyskeglen alene oplyser området i den umiddelbare nærhed af lampen. Belysningen kan nedadrettes enten ved at lampen som minimum peger 45° ned, eller ved at selve lyskilden afskærmes tilsvarende. Selve lyskilden må således ikke kunne ses uden for grunden.

§10 - Ubebyggede arealer

Beplantning

10.1 De grønne fællesarealer skal udlægges i græs, som vildeng eller anden bevoksning, som kræver minimal pleje og vedligehold.

10.2 På grønne fællesarealer skal biodiversiteten fremmes og beplantning anlægges og vedligeholdes, så dette understøttes.

10.3 Træer og buske skal være hjemmehørende arter; f.eks. Hvid- og rødtjørn, Alm. Hyld, Alm. Røn, Eg, Bøg, Selje-pil, Mirabel, Blågrøn rose, Hunde-rose - eller en af de andre hjemmehørende arter fra Aarhus Universitet, DCE's Plantekatalog, der understøtter biodiversiteten.

10.4 Alle planter skal sikres gode vækstbetingelser.

10.5 Der skal som minimum etableres træer som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold.

10.6 Alle hegn i skel og mellem boligenheder skal etableres som levende hegn i form af hække/buske. Hegn mod vej, sti og fællesarealer skal placeres mindst 0,5 m fra skel på egen grund. Undtaget er fast hegn på terrasser og mellem de to boligenheder i hvert dobbelthus i delområde 1.

Bevaring af eksisterende beplantning

10.7 Træer vist som "*eksisterende træer der bevares*" på kortbilag 3 Fremtidige forhold må ikke fældes uden forudgående tilladelse fra byrådet. Beplantning må ved almindeligt vedligehold beskæres og suppleres med nye træer og buske.

Terrænregulering

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

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

10.10 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.

Regn og klima

10.11 Regnvandshåndtering skal ske i henhold til vandhåndteringsplanens princip jf. kortbilag 7 - vandhåndteringsplan.

10.12 Håndtering af ekstremregn skal ske i henhold til vandhåndteringsplanens princip jf. kortbilag 7 - vandhåndteringsplan.

10.13 Eventuelle løsninger til forsinkelse af regnvand skal indpasses naturligt i terrænet, med varierende hældning tilpasset terrænets forløb, og etableres uden tekniske kanter eller jordvolde. Det indvendige skråningsanlæg for bassiner må ikke overstige 1:5, og for grøfter 1:2, se kortbilag 8A og 8B.

10.14 Ind- og udløb ved løsninger til forsinkelse af regnvand og grøfter skal fremstå med naturligt udseende med sten o.lign. Ind- og udløb kan etableres i beton.

Parkering

10.15 Der skal etableres permeabel belægning på parkeringsarealer, i form af armeret græs eller lignende.

Generelt

10.16 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.

Redegørelse

Vandhåndtering

Jf. retningslinje 8.1.2 i Kommuneplanen skal bygherre, eller dennes rådgiver, altid udarbejde en vandhåndteringsplan i forbindelse med lokalplanlægning af eksisterende og nye byområder. Vandhåndteringsplanen skal indeholde en redegørelse for i hvor høj grad regnvandsløsningerne vil bidrage til opfyldelse af kommunens mål om "Vandet som ressource", jf. kommunens klimaplan. Hverdagsregn og ekstremnedbør skal derfor som udgangspunkt håndteres på terræn.

Eksisterende træer

De eksisterende træer skal bevares, da har/med tiden vil få stor biodiversitetsmæssig værdi. Gamle træer med hulheder og sprækker er vigtige raste- og ynglesteder for flagermus. Træer med hulheder er vigtige redesteder for hulrugende fugle. Derudover er gamle og døende træer levesteder for rigtig mange organismer som laver, svampe og insekter - som udgør føde for fugle, padder og andre smådyr.

Samtidig bevares de gamle eksisterende træer for at fastholde områdets karakter og kvaliteter.

§11 - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

11.1 Ny bebyggelse/området må ikke tages i brug før der er etableret fælles opholdsarealer, beplantning, veje, stier og parkering, som nævnt i §§ 5-6 og 10.

11.2 Ny bebyggelse /området må ikke tages i brug, før SAMN Forsyning har sikret, at udledningen af regnvand fra områdets regnvandssystem sker via de nødvendige forsinkelses- og renseløsninger. Endvidere må ny bebyggelse / området ikke tages i brug, før regnvandshåndteringen er etableret i overensstemmelse med den godkendte vandhåndteringsplan.

11.3 Ny bebyggelse /området må ikke tages i brug før der er sikret kontrolleret afledning af regnvand ved skybrudshændelser.

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

§12 - Grundejerforening

12.1 Hvis de enkelte boliger udmatrikuleres, skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for alle ejere af ejendomme indenfor lokalplanens område.

12.2 Grundejerforeningen skal forestå drift, vedligeholdelse, renholdelse af de fællesarealer og fællesanlæg nævnt i §§ 5, 6 og 10.

Redegørelse

De fælles friarealer, som veje, parkering, beplantning og stier skal driftes og vedligeholdes af grundejer.

Regnvandslaug

Der er pligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanområdet til medlemskab af et regnvandslaug.

Regnvandslaug skal varetage grundejernes fælles opgaver, herunder drift, vedligeholdelse og fornyelse af fælles private anlæg til regnvand inkl. åbne regnvandsgrøfter/-render inden for lokalplanområdet.

Der kan ikke optages bestemmelser i en lokalplan om medlemskab af et regnvandslaug, ligesom der ikke kan optages bestemmelser om forhold vedrørende regnvandsløsninger i en grundejerforeningsvedtægt.

Oprettelse, vedtægter og regulering af regnvandslaug sker i henhold til spildevandslovgivningen og gældende spildevandsplan.

Regnvandslauget skal oprettes hurtigst muligt efter lokalplanens vedtagelse.

Etablering af et regnvandslav skal fremgå af spildevandsplanen.

Oprettelse af et regnvandslav kræver, at der indsendes en ansøgning til Horsens Kommune. Ansøgningen skal vedlægges et udkast til regnvandslaugets vedtægter.

De endelige vedtægter skal efterfølgende tinglyses på de berørte ejendomme.

§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

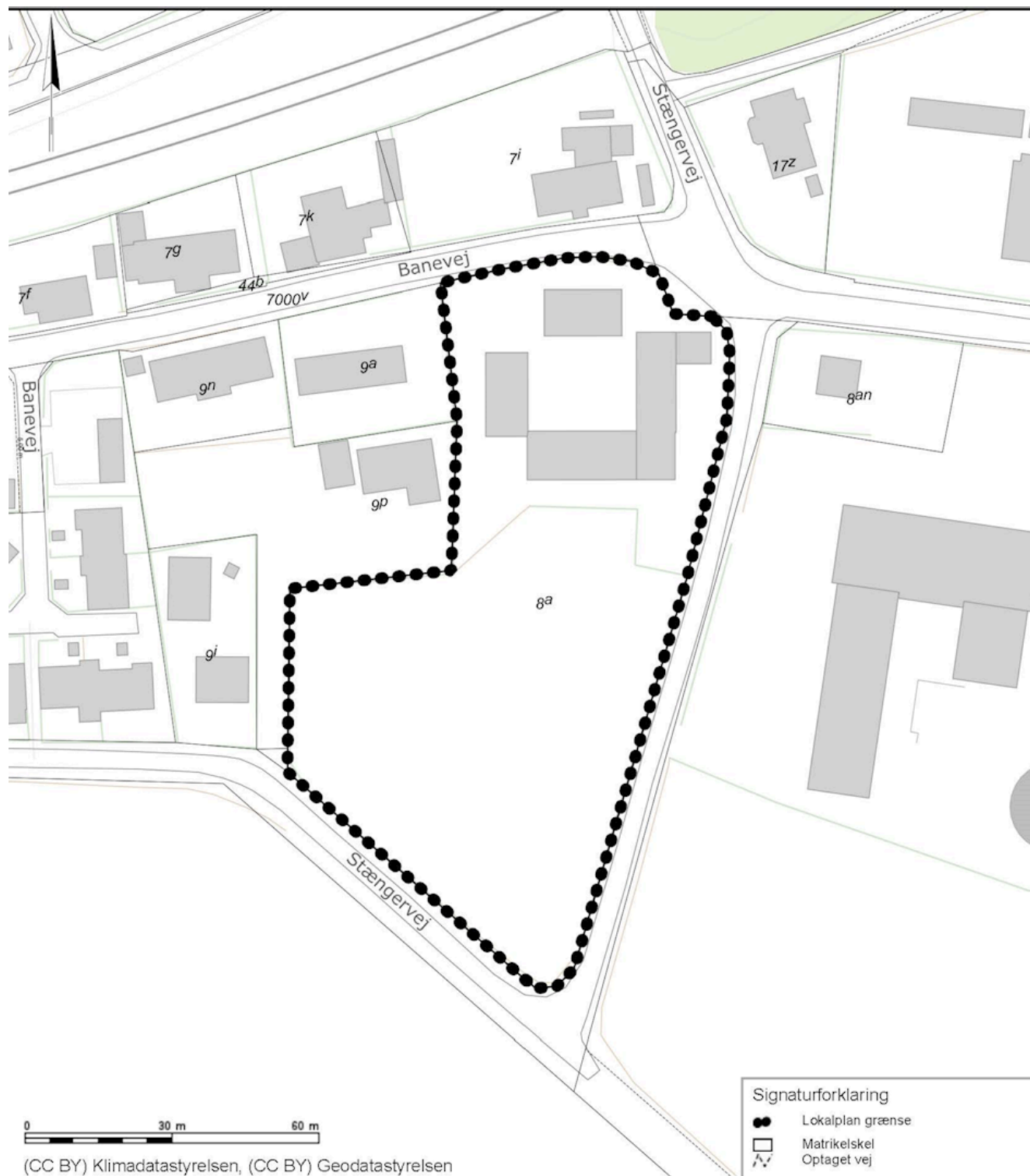
15.1 Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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.

LOKALPLANAFGRÆNSNING

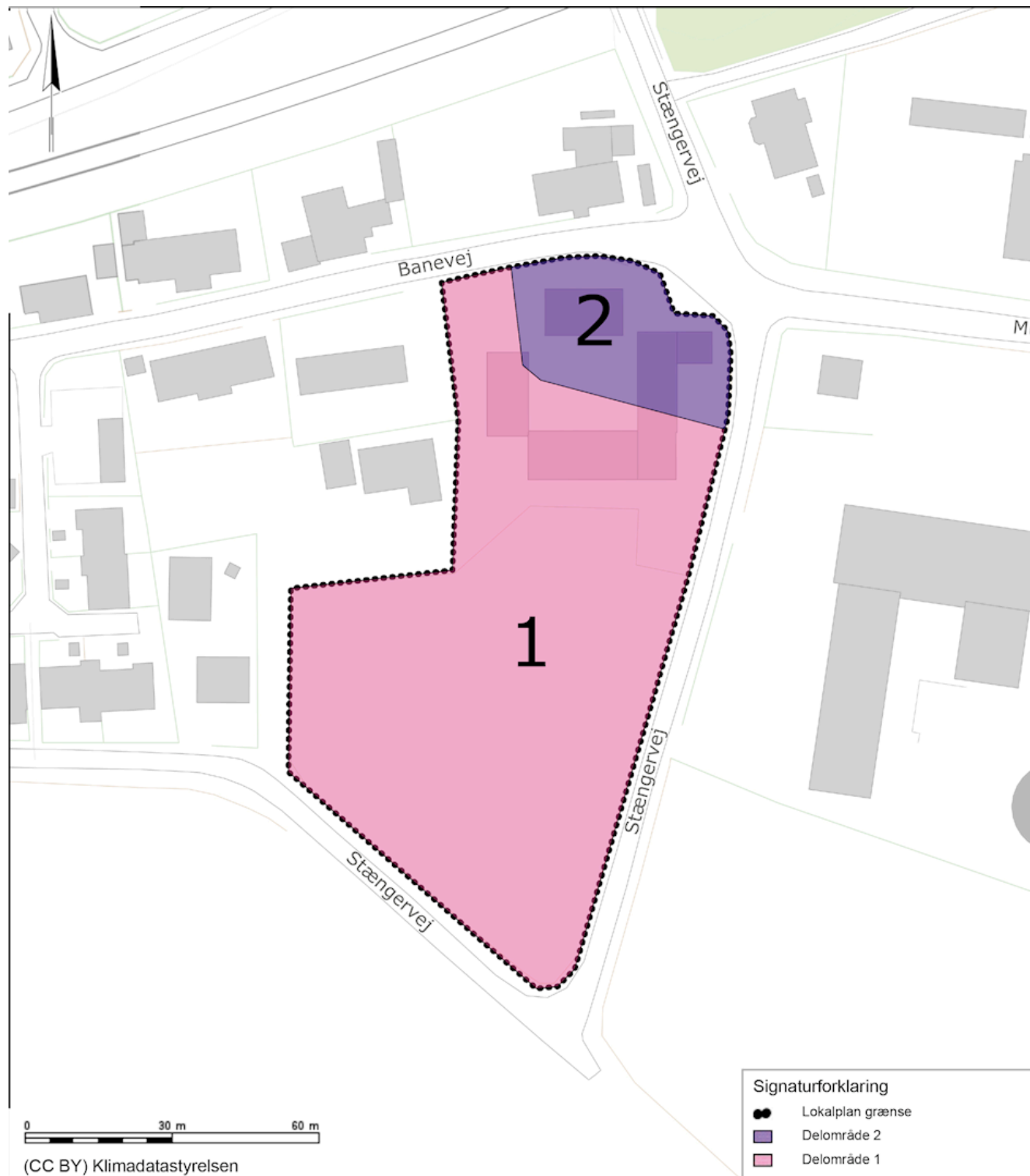
Kortbilag 1



Kortbilag 1 - Lokalplanafgrænsning.

LOKALPLANDELOMRÅDER

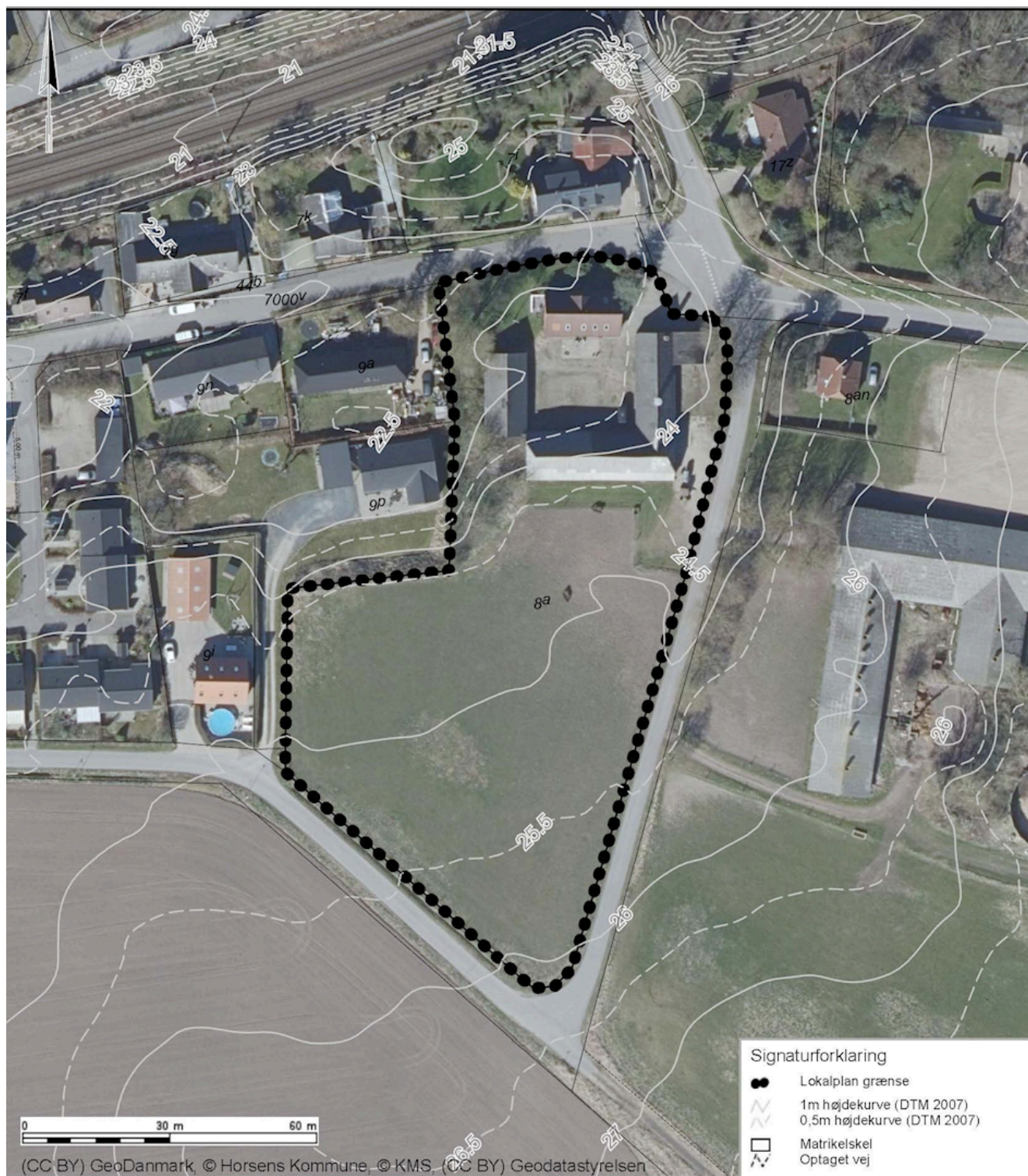
Kortbilag 1A



Kortbilag 1A - Lokalplandelområder.

EKSISTERENDE FORHOLD

Kortbilag 2



FREMTIDIGE FORHOLD

Kortbilag 3



Kortbilag 3 - Fremtidige forhold.

ILLUSTRATIONSPLAN

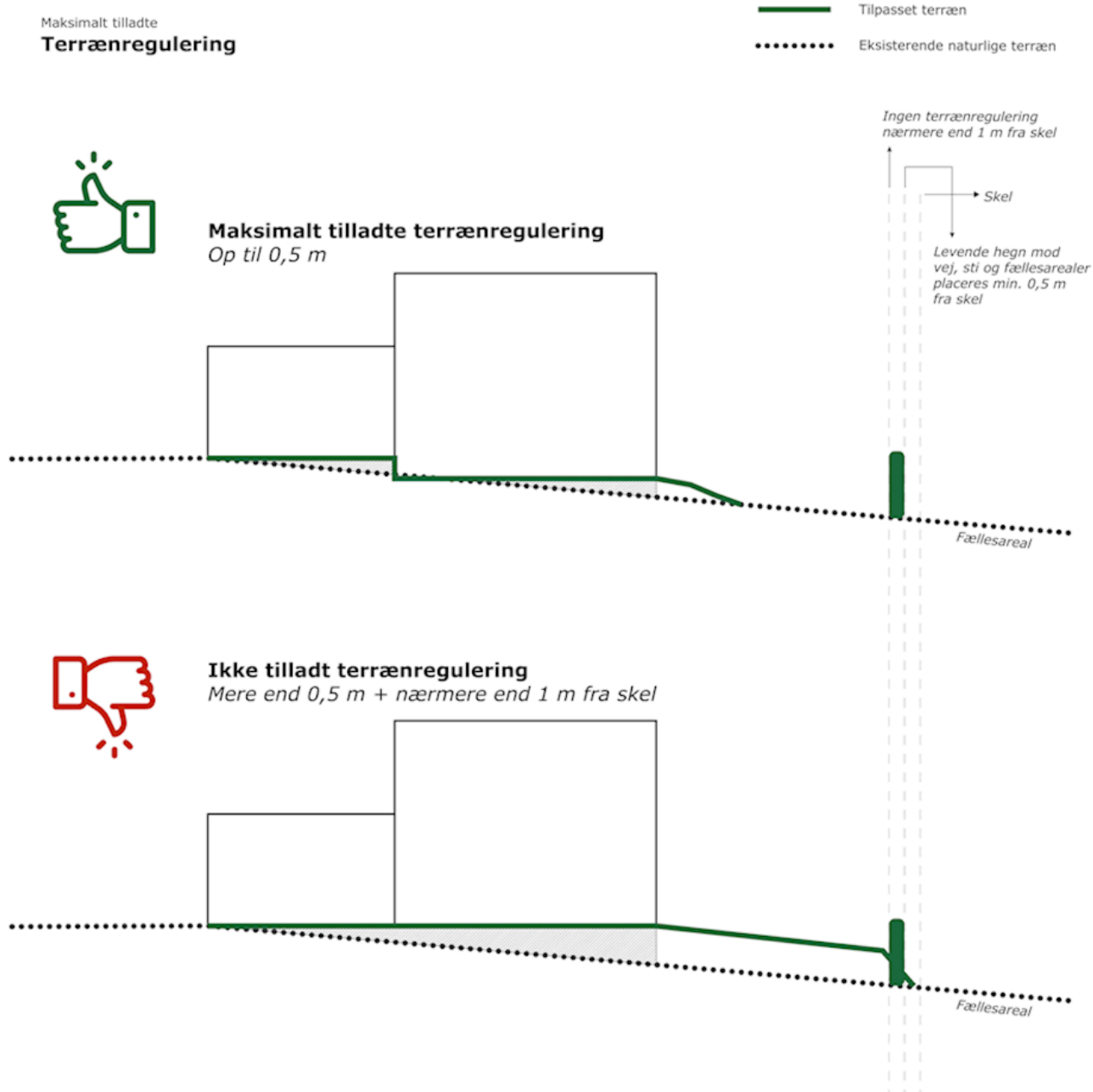
Kortbilag 4



Kortbilag 4 - Illustrationsplan.

TERRÆN

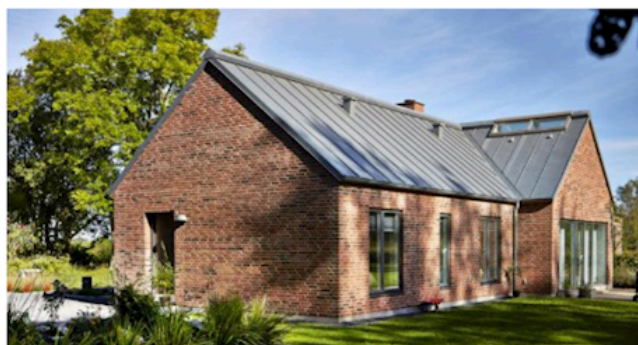
Kortbilag 5



Kortbilag 5 - 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 §§ 10.8 og 10.10.

MATERIALER OG FACADER

Kortbilag 6



Kortbilag 6 - Materialer og facader.

VANDHÅNDBTERINGSPLAN

Kortbilag 7A og 7B



Kortbilag 7A - Vandhåndteringsplan. med principiel placering af regnbæde, samt strømningsveje.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er der lavet en vandhåndteringsplan for planområdet. Vandhåndteringsplanen er udarbejdet med afsæt i kort bilag 4, Illustrationsplan.

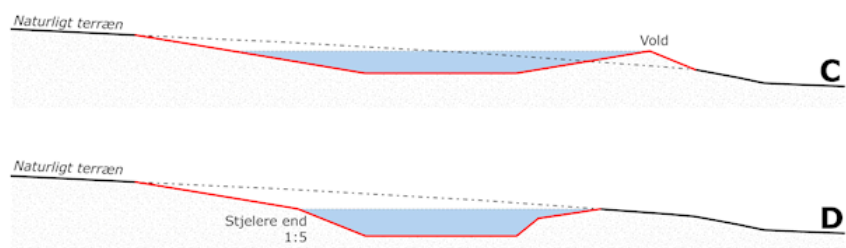
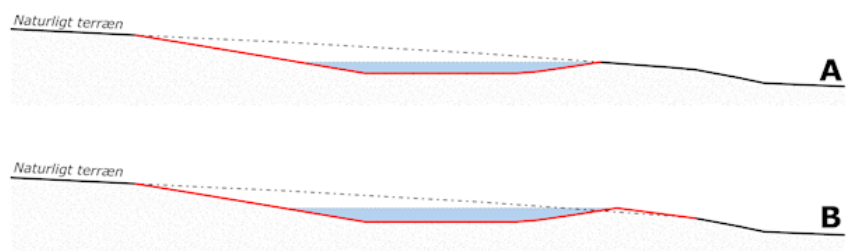
I vandhåndteringsplanen er det undersøgt, hvilke vandmængder, der skal sikres plads til ifm. hverdags- og skybrudsregn. Dermed er det sandsynliggjort, at vand op til en fremskrevne 100-årshændelse (T100) kan håndteres ved realisering af projektet.

GRØNNE FÆLLESAREALER

Kortbilag 8A og 8B

Retningslinjer for etablering af
Regnvandsbassiner

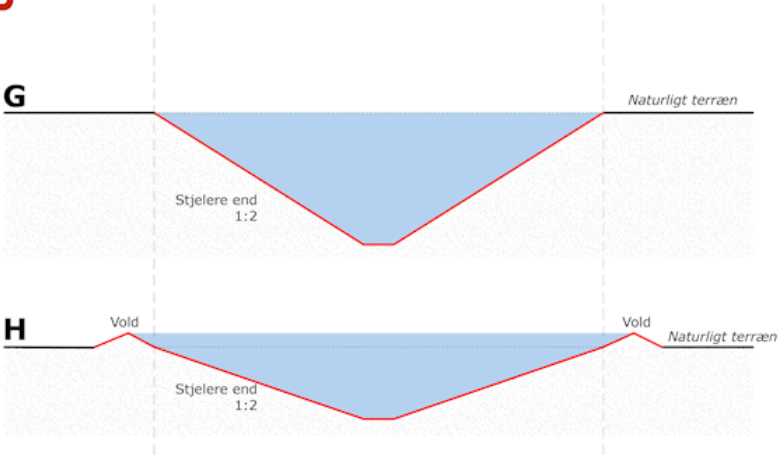
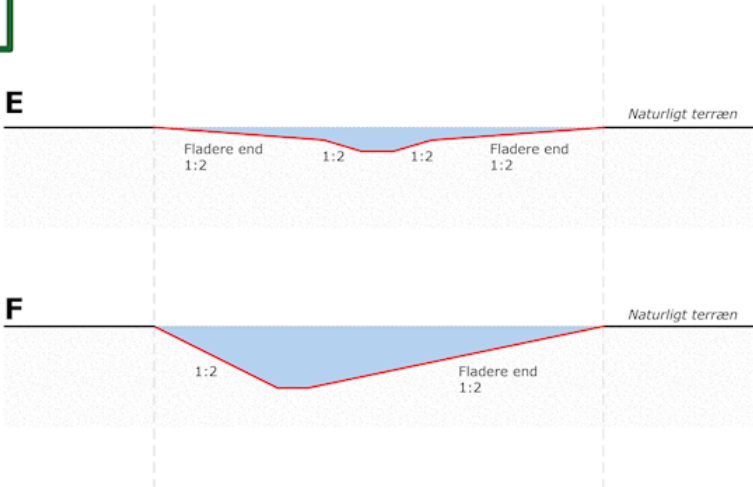
- Eksisterende terræn
- Bassinbund inkl. membran
- Vandspejl og muligt vådt volumen



Kortbilag 8A Retningslinjer for etablering af regnvandsbassiner

Retningslinjer for etablering af
Grøfter

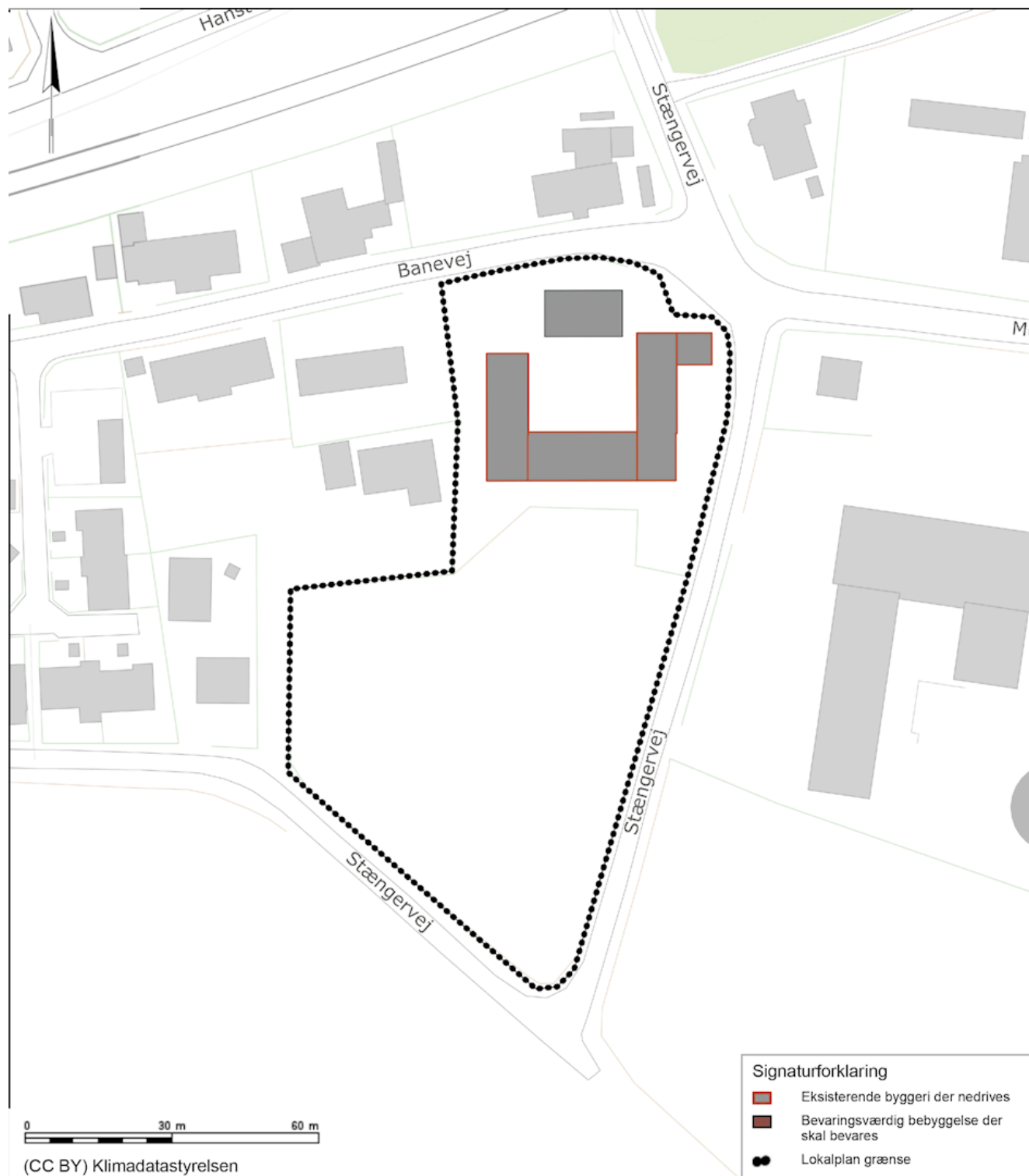
- Eksisterende terræn
- Bassinbund inkl. membran
- Vandspejl og muligt vådt volumen



Kortbilag 8B Retningslinjer for etablering af grøfter

EKSISTERENDE BEBYGGELSE

Kortbilag 9



Kortbilag 9 - Eksisterende bebyggelse.

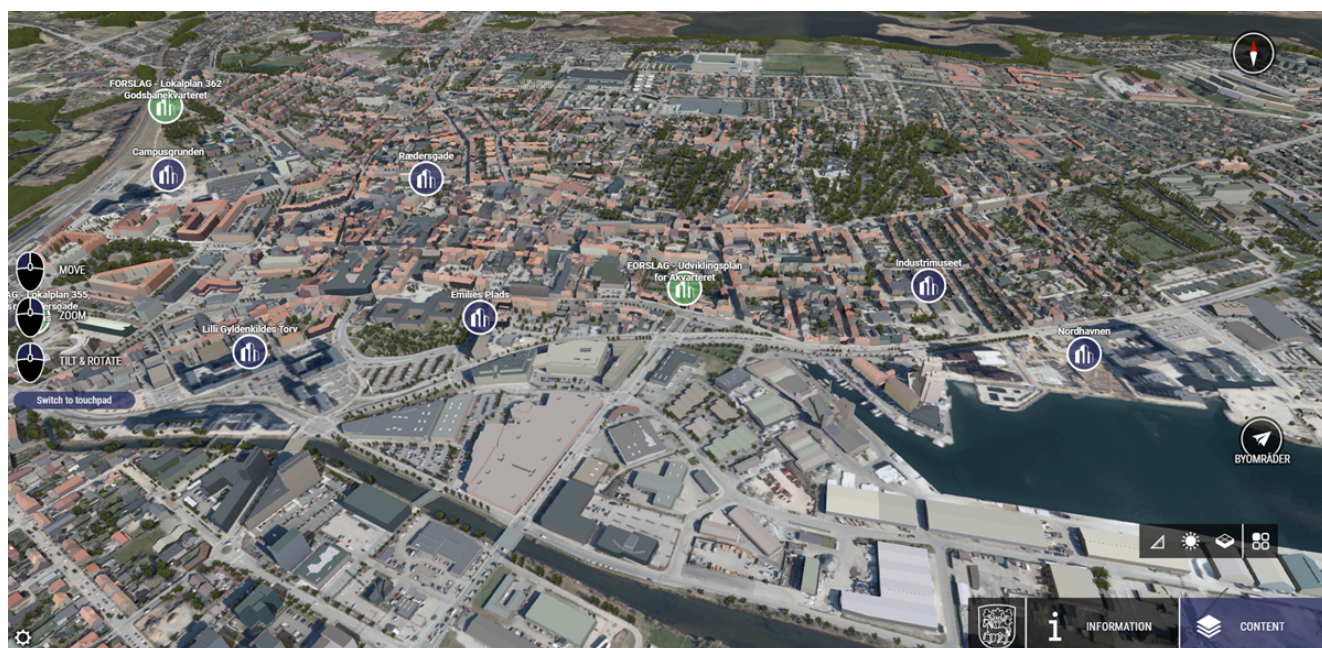
3D-BYMODEL

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

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

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

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



Se en 3D-model af projektet online.

EKSISTERENDE LOKALPLANER

Området er ikke omfattet af en lokalplan og der er ingen lokalplaner for de områder der grænser op til.

KOMMUNEPLANEN

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

Kommuneplanen indeholder:

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

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

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

Hovedstruktur

Lokalplanområdet er i kommuneplanens rammer udlagt til boligformål og dermed i overensstemmelse med hovedstrukturen.

Retningslinjer

Følgende retningslinjer vil være opmærksomhedspunkter for den videre planlægning af bebyggelse og ubebyggede områder:

Byer og Landsbyer

Afgrænsning mellem by og land (1.2.8):

Planlægningen sikrer, at landsbyen Hansted afrundes naturligt mod det åbne land. Dette sker ved at tilpasse bebyggelsen, så der etableres grønne kiler ind i lokalplanområdet med stiforbindelser på tværs. Samtidig indpasses den nye bebyggelse i landsbyens skala, og boligomfanget tilpasses den eksisterende kontekst med respekt for både landskabet og landsbyen.

Landskabelig påvirkning (1.6.2):

Planlægningen sikrer, at landsbyen Hansted afrundes naturligt mod det åbne land ved at tilpasse bebyggelsen, så der etableres grønne kiler ind i lokalplanområdet med stiforbindelser på tværs.

Skalamæssig påvirkning (1.6.2):

Planlægningen sikrer, at den nye bebyggelse tilpasses landsbyens oprindelige skala, som overvejende består af byggeri i 1 og 1½ plan.

Bebyggelsen udformes med respekt for landsbyens karakteristika, blandt andet ved at tilpasse tagformer til den eksisterende bebyggelse. Samtidig videreføres den eksisterende gårdstruktur i den nye bebyggelse. Gårdstrukturen er karakteristisk for landsbyen Hansted og bidrager til, at lokalplanområdet indpasses naturligt i de eksisterende omgivelser.

Natur og landskab

Naturbeskyttelse (3.1)

Natura 2000 områder og bilag IV arter:

For at sikre plads til fremtidig boligudvikling skal der inden for lokalplanområdet nedrives tre ældre landbrugsbygninger (tre længer).

Bygningerne kan potentielt fungere som yngle- eller rasteområder for nogle af områdets flagermusarter. I henhold til gældende praksis anses andre nærliggende bygninger ikke i sig selv for at være tilstrækkelig sikkerhed for, at den økologiske funktionalitet for eventuelle lokale bestande af flagermus kan opretholdes. Planlægningen har derfor nødvendiggjort en undersøgelse udført af en kompetent rådgiver med henblik på at afklare, om bygningerne anvendes af flagermus. Bygningerne er blevet undersøgt via først en levestedsundersøgelse og derefter lytteundersøgelser jfr. sædvanlig praksis. Undersøgelserne viste ingen forekomster af flagermus, og heller ikke spor efter flagermus. Det konkluderes derfor at afværgetiltag ikke er nødvendige i forhold til flagermus.

Horsens Kommune vurderer på den baggrund, at planlægningen ikke vil medføre:

-skade på arter eller naturtyper, der indgår i udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områder

-beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- eller rasteområder inden for det naturlige udbredelsesområde for dyrearter omfattet af habitatdirektivets bilag IV, eller ødelæggelse af plantearter opført på habitatdirektivets bilag IV.

Landskab (3.5)

Lokalplanområdet ligger indenfor Gedved Bakkelandskab

Iht. retningslinje 3.5.1. Horsens Kommunes inddeling i 17 landskabsområder danner det overordnede grundlag for planlægning og administration i det åbne land, og skal sikre, at de enkelte områders kvaliteter og karakteristika bevares og udvikles.

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

Geologiske bevaringsværdier (3.7)

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.

Kulturhistorie

Kirkens næromgivelser (4.3)

Lokalplanområdet ligger i næromgivelserne til Hansted Kirke. Aarhus Stift er blevet hørt i sagen og har vurderet, at den planlagte bebyggelse – på grund af afstanden mellem projektområdet og kirken samt beplantningen langs Stængervej – ikke vil påvirke kirken negativt, forudsat at bebyggelsens højde ikke overstiger 8,5 meter. Horsens Kommune har samme vurdering.

Fredede og bevaringsværdige bygninger (4.4)

Indenfor lokalplanområdet findes 4 bygninger, ét stuehus og tre driftsbygninger, som alle har en middel bevaringsværdi - SAVE værdi på 6. Stuehuset ønskes bevaret mens driftsbygninger tænkes nedrevet. Stuehuset bevares efter ejerens ønske. Derudover vurderes stuehuset at have en væsentlig betydning for gadebilledet på Banevej, som er præget af gamle stuehuse og gadehuse langs vejen.

Jf. Kommuneplanen er det kun bygninger med en SAVE værdi fra 1 til 4, der er bevaringsværdige og de ønskede nedrivninger er derfor i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer (4.4.2).

Klima og miljø

Klimatilpasning (8.1)

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.

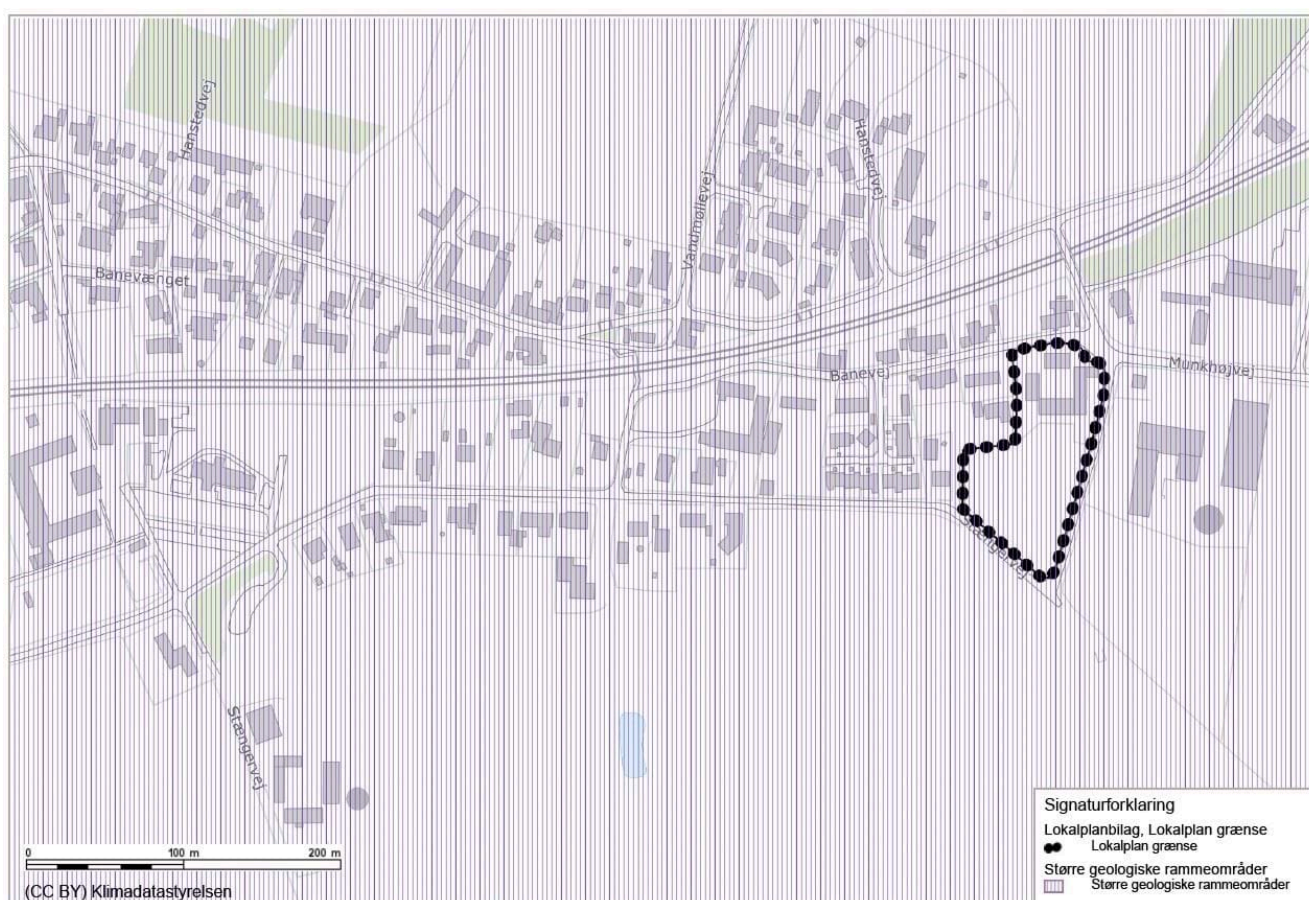
Vandhåndteringen indenfor lokalplanområdet følger retningslinjerne for klimatilpasning, herunder særligt Klimatilpasning 8.1.2 - 8.1.5. Se i øvrigt beskrivelse under vandhåndtering.

Rammer

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanramme 36BO06, der gældende for området.

Kommuneplanramme 36BO06 fastlægger områdets anvendelse 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. Indenfor området kan der også etableres nærrekreative arealer og kollektive anlæg til områdets forsyning.

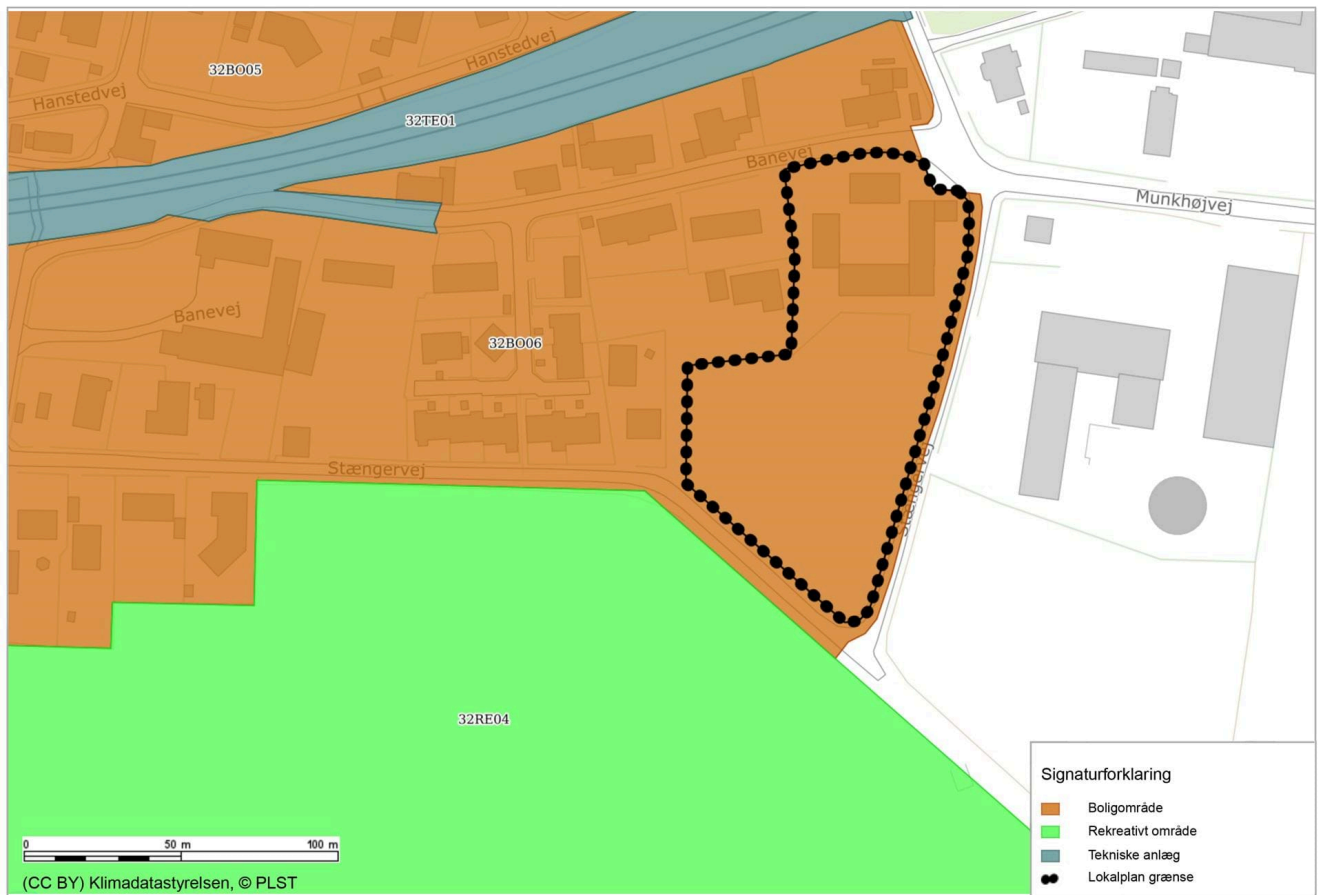
Rammen fastsætter en bebyggelsesprocent på 30 % for den enkelte ejendom ved åben-lav boligbebyggelse, og 40 % ved tæt-lav. Bebyggelse kan opføres i op til to etager med en maksimal højde på 8,5 meter. Rammen fastlægger arealet til fremtidig byzone.



Kort over større geologiske rammeområder ved Hansted



Kort over kirkeomgivelser fra Hansted Kirke



Kort over vedtagne kommuneplanrammer

VANDHÅNDBTERING

Jf. retningslinjer i Kommuneplan 2025 skal byggherre 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 2025. Drift og vedligehold af områdets regnvandssystemer til hverdagsregn kan varetages af enten forsyningsselskabet eller gennem et regnvandslaug, hvor de private grundejere overtager ansvaret.

Håndtering af klimavand skal primært 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.

Vandhåndteringen inden for lokalplanområdet skal sikre, at regnvand håndteres kontrolleret ved både hverdagsregn og ekstreme regnhændelser. Lokalplanområdet er delvist omfattet af et eksisterende separatkloakeret opland, og der skal udarbejdes tillæg til spildevandsplanen for den resterende del af området. Regnvand skal forsinkes, så den tilladte afledning til det offentlige regnvandssystem overholdes.

Lokalplanen fastlægger en maksimal befæstelsesgrad på 21,6 %, mens den planlagte disponering af området medfører en samlet befæstelsesgrad på ca. 53 %. Den overskridende del af regnvandet skal derfor håndteres ved forsinkelse, primært gennem overjordiske løsninger. På baggrund af områdets jordbundsforhold med moræneler og terrænnært grundvand vurderes nedsivning ikke egnet som primær løsning. Regnvandet skal derfor håndteres ved forsinkelse og kontrolleret afledning gennem en kombination af overjordiske og underjordiske løsninger.

Lokalplanområdet har et naturligt fald mod nordvest, hvor overfladevand ledes mod Banevej. Vandhåndteringen skal understøtte den naturlige afstrømning og samtidig reducere risikoen for lokale oversvømmelser. Der planlægges derfor etableret regnbede, grøfter, lavninger og eventuelle forsinkelsesbassiner, som kan tilbageholde og forsinke regnvandet ved kraftige regnhændelser. Løsningerne skal samtidig kunne bidrage med rekreative og grønne kvaliteter i området.

Ved dimensionerende hverdagsregn ($T=5$ år) skal der etableres et forsinkelsesvolumen på ca. 51 m³. For ekstremregn ($T=100$ år) vurderes det, at området kan håndtere en del af regnvandet internt, mens overskydende vand kontrolleret kan afledes mod Banevej via eksisterende strømningsveje. For at opretholde samme belastning nedstrøms som i den eksisterende situation skal der etableres yderligere ca. 20 m³ terrænnært forsinkelsesvolumen. Hvis ekstremregn ($T=100$ år) ønskes fuldt håndteret inden for lokalplanområdet, kræver dette et samlet ekstra forsinkelsesvolumen på ca. 139 m³ ud over volumen til håndtering af hverdagsregn.

Det skal ved den efterfølgende projektering dokumenteres, at regnvandsløsningerne dimensioneres og placeres, så risikoen for oversvømmelse inden for og uden for lokalplanområdet begrænses mest muligt.

GRUNDVAND

Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger inden for område med drikkevandsinteresser, men udenfor område med særlige drikkevandsinteresser. Lokalplan 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, etagehusbebyggelser mv. 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 Stængervej og Banevej. Etableringen af boliger i området forventes ikke at medføre større kapacitetsudfordringer på de omkringliggende veje.

SKOLE- OG DAGINSTITUTION

Lokalplanområdet ligger inden for Egebjergskole skoledistriktet. Skolen ligger ca. 2 km nordvest for området.

Nærmeste børnehave og en integreret institution ligger også i Egebjerg i ca. samme afstand fra lokalplanområdet.

FORSYNING

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

Varmeforsyning

Varmeforsyningen afgøres af varmeprojektforslag i henhold til varmforsyningsloven.

Vandforsyning

Området vandforsynes fra SAMN Forsyning

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 Hansted med det nye boligområde sker i harmoni med byens struktur. Områdets fine beliggenhed i forhold til landskabets herlighedsværdi understøttes.

Lokalplanen sikrer mindre boliger til en landsby der primært består af større parceller. Dette vil sikre en bredere befolkningssammensætning, og gør det muligt for folk at blive boende i byen når parcelhuset bliver for stort. Derudover vil tæt-lav byggeri give god arealudnyttelse og optimere kommunens arealforbrug.

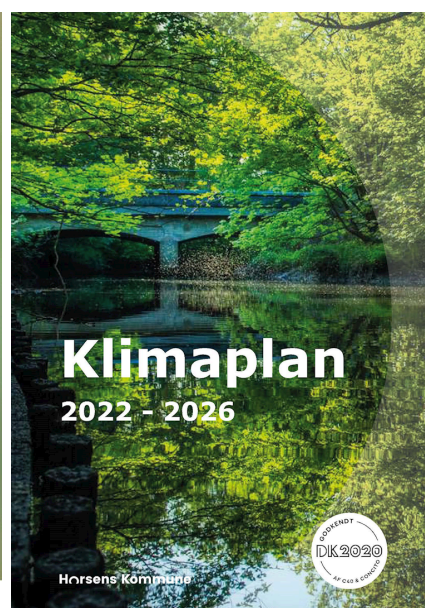
Vær en god nabo

Ved at tilpasse sig det eksisterende områdets skala, materialer og farver vil byggeriet forstærke området. Planlægningen sikrer grønne arealer og fastsætter bestemmelser for sikring af eksisterende træer.

Byg til hverdagslivet

Det gode hverdagsliv sikres ved, at bygninger og rummet mellem dem opføres i en skala, hvor mennesker trives. Dette skal understøttes af gode materialer af høj kvalitet, høj trafiksikkerhed samt grønne elementer, der højner oplevelseskvaliteten af stedet.

[Link til arkitekturpolitik](#)



Biodiversitetsstrategi

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

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

Lokalplanens forhold til Biodiversitetsstrategien

Lokalplanen fastsætter bestemmelser om, at eksisterende træer på ejendommen skal bevares.

Projektet påtænker at etablere interne regnvandsløsninger delvist på terræn samt ny beplantning. Beplantningen skal findes blandt hjemmehørende arter af træer og buske 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 blive klimaneutral allerede i 2030. Det er et ambitiøst mål, som vi kun når ved en bred og kontinuerlig indsats fra alle; Kommunen, Byrådet, virksomheder, borgerne og byens uddannelser. Det er vigtigt, at der i det fremadrettede arbejde tænkes i løsninger som kan være med til at skabe merværdi på flere forskellige fronter, som f.eks. sundhed, livskvalitet, biodiversitet og by-kvalitet, for alle. Derfor er den stærke sammenhængs- og samarbejdskraft helt essentielt fortsat at have med som hjertet i klimaarbejdet i Horsens Kommune.

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

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

Lokalplanen stiller klare krav til valg af materialer. Det er udelukkende tilladt at anvende træ og tegl som facade materiale, og brug af produkter som fibercementplank er ikke tilladt. Lokalplanen tillader udelukkende brug af materialer, som har lang holdbarhed, og som enten nemt kan genbruges eller genanvendes. Genanvendte eller genbrugte materialer, som for eksempel tegl, kan med fordel indgå i bebyggelsen for at reducere ressourceforbruget og tilføje bygningen karakter og patina fra begyndelsen.

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.

Lokalplanen sikrer en fornuftig arealanvendelse med fortætning i Hansted, hvor at der er kort afstand til skole, indkøbsmuligheder og fritidsaktiviteter f.eks. i Egebjerg, ca. 3 km fra lokalplanområdet. Grønne transportvalg til fods eller på cykel er derfor i høj grad mulige indenfor lokalplanområdet.

[Link Klimaplanen](#)

VANDOMRÅDEPLANER, NATURA 2000 OG BILAG IV-ARTER

Vandområde- & Natura 2000 planer

Lov om vandplanlægning

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

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

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

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

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

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

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

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

Afgørelse

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

Lokalplanområdet ligger ca. 6,5 km fra nærmeste Natura 2000 område, som er Natura 2000 område nr. 236 (Habitatområde H236, Bygholm Ådal).

Der er vedtaget en Natura 2000-plan for området. Natura 2000-planens målsætning er bindende for myndigheden og skal anvendes ved konsekvens vurdering ved myndighedsudøvelse jf. habitatbekendtgørelsen.

Udpegningsgrundlaget for området fremgår af Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø's hjemmeside hér:

<https://sgavmst.dk/natur-og-jagt/naturindsatser/natura-2000/udpegningsgrundlag>

Alene på baggrund af den store afstand til det internationale naturbeskyttelsesområde og planens beskudte 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.

Lokalplanen indebærer nedrivning af ældre staldbygninger. Ældre bygninger kan have værdi som yngle-/rasteområder for flere arter af flagermus.

Ansøger har derfor fået foretaget undersøgelser for flagermus via hjælp af kompetent rådgiver.

Undersøgelsesmetoden følger anbefalinger jfr. *Håndbog om dyrearter på Habitatdirektivets Bilag IV. Del 2 – Odder og flagermus, 2024*

Undersøgelserne viste, at staldlængerne ikke har nogen værdi som yngle-/rasteområde for arter af flagermus. Der blev endvidere ikke fundet ynglende/rastende flagermus i bygningerne i forbindelse med undersøgelserne. Det vurderes derfor samlet, at det kan afvises, at lokalplanens realisering kan påvirke individer af flagermus samt yngle-/rasteområder for arter af flagermus indenfor lokalplan området.

Samlet vurdering vedr. udpegningsgrundlag og bilag IV-arter

Horsens Kommune vurderer således samlet, at projektet ikke medfører:

- Skade af arter eller naturtyper som indgår i udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områder.
- Beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter – eller ødelægge de plantearter, der er optaget på habitatdirektivets bilag IV.

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 beliggende i et område, der er områdeklassificeret. Det betyder, at jorden som udgangspunkt betragtes som lettere forurenet, uanset at arealet ikke tidligere har været bebygget.

Klassificeringen er baseret på en generel vurdering af byområders historiske anvendelse, herunder blandt andet bebyggelsestidspunkt, arealanvendelse, trafikbelastning, industriel påvirkning, opvarmningsformer samt kendskab til fyldjord og eksisterende forureningsdata.

Områdeklassificeringen medfører ikke i sig selv begrænsninger for anvendelsen af arealet, men ved flytning af jord skal gældende regler om jordhåndtering og anmeldelse til kommunen overholdes.

STØJ FRA TRAFIK

Lokalplanområdet vurderes ikke at være eller blive belastet af støj fra trafik, jf. kommuneplanens retningslinje 8.3 - Støjbelastede arealer.

Hverken langs Stængervej eller Banevej er der kortlagt støjudbredelse i lokalplanområdet.

Trafikken i lokalplanområdet betragtes ikke som en kilde til en særlig støjbelastning.

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. 2,3 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 Planlovens § 15 a, stk. 1, som henviser til § 15, stk. 2, nr. 13, 23 og 26. Med "støjbelastede arealer" menes arealer, hvor 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 i forhold til støj eller andre miljømæssige påvirkninger. Planområdet vurderes ikke at være påvirket med støj over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Lugt, støv og anden luftforurening

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

Produktionsvirksomheder

Lokalplanområdet ligger ikke inden for 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

Skovbyggelinje

Der er ingen skovbyggelinje indenfor området.

Å-beskyttelseslinje

Der er ingen å-beskyttelseslinje indenfor området.

Sø-beskyttelseslinje

Der er ingen sø-beskyttelseslinje indenfor området.

Tilladelser og godkendelser af husdyrbrug

Der findes en landbrugsejendomme nær lokalplanområdet, som kan være omfattet af bilag 3 i Bek. Nr. 294 Af 31.03.2009 om tilladelse og godkendelse m.v. af husdyrbrug (med senere ændringer).

Den pågældende landbrugsejendom ligger på Banevej 14 (matr.nr. 8av, Hansted By, Hansted). Produktionen ophører som et led i ønsket om at udlægge området til boligformål. Denne produktionsvirksomhed og dens geneafstand for lugt er dermed ophørt ved lokalplanens endelige vedtagelse. Dette forudsætter at der tinglyses en deklaration om ophør af produktion af slagtesvin ifm. endelig vedtagelse af lokalplan 439

Landbrugspligt

Der er landbrugspligt på matr.nr. 8a Hansted By, Hansted. Lokalplanens gennemførelse forudsætter at landbrugspligten ophæves på den nævnte ejendom, jf. Lov om landbrugsejendomme. Landbrugspligten ophæves på erklæring fra landinspektøren ved udstykning efter lokalplanens vedtagelse.

Trafikregulering

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

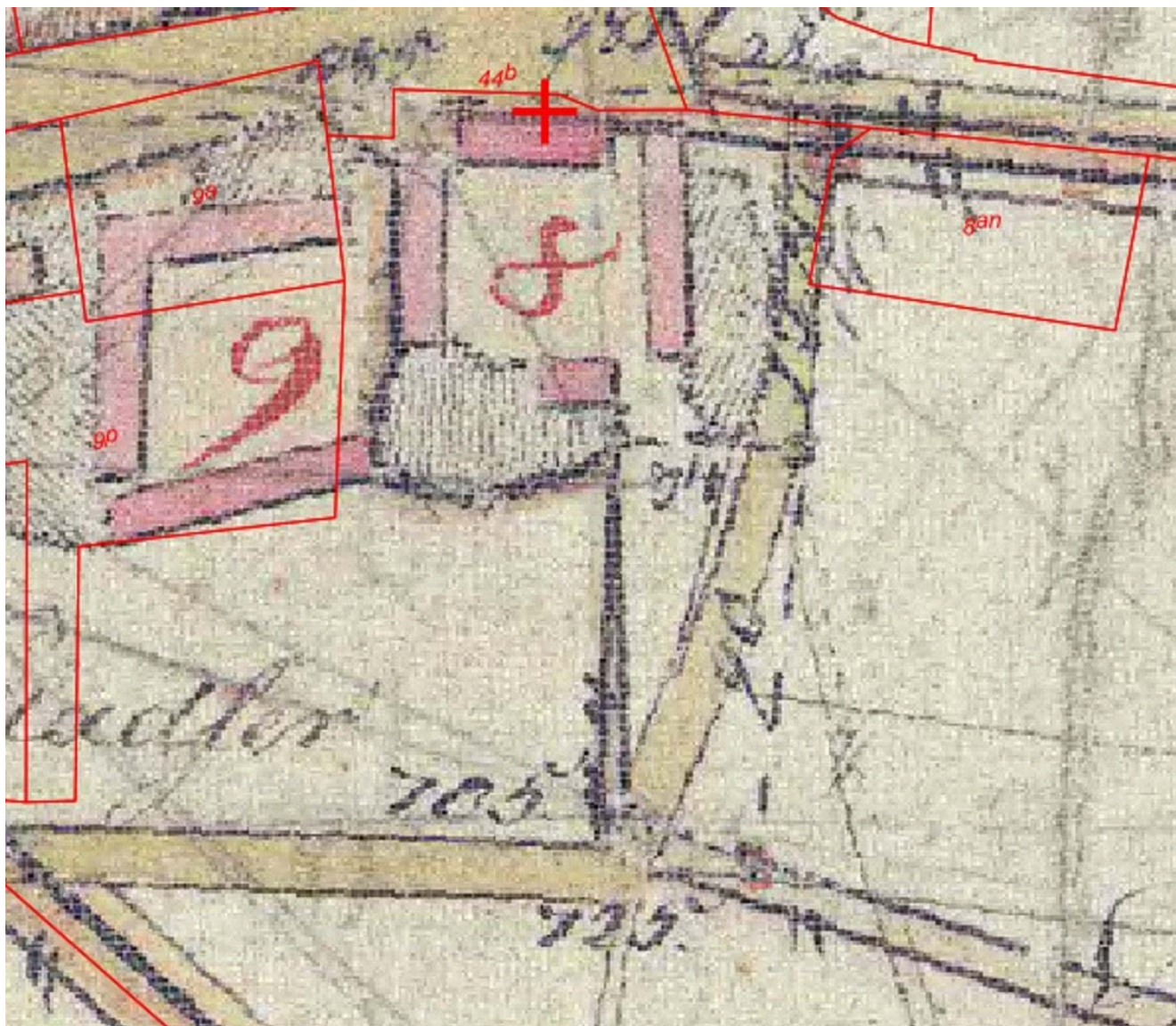
Museumsloven

Museum Horsens har foretaget arkivalsk kontrol af arealet. Lokalplanområdet ligger indenfor den historiske landsby Hansted. Gården på matriklen kan have rødder tilbage i middelalderen og ligeledes vil der være risiko for at påtræffe arkæologiske spor efter bebyggelse og aktiviteter fra vikingetid til nutid. Gården med have (nr. 8) ses som den østligste gård på Original 1-kortet fra 1817.

Museets vurdering er, at der vil være risiko for at påtræffe skjulte, jordfaste fortidsminder ved anlægs- og jordarbejde på arealet. Museet vurderer på baggrund af den arkivalske kontrol, at det er nødvendigt at foretage en forundersøgelse efter museumslovens § 25-27 for at give en udtalelse om væsentlige fortidsminder på arealet, hvor der foretages jordarbejde. Ved at få foretaget en forundersøgelse, kan man på forhånd få afklaret, om der er fortidsminder på arealet.

Horsens Museum skal kontaktes inden anlægsarbejdet påbegyndes, for at give museet mulighed for at foretage arkæologiske prøvegravninger til vurdering af om der er skjulte fortidsminder, som skal udgraves. Der skal derfor afsættes tid til, at museet kan nå at foretage disse undersøgelser, inden jordarbejde påbegyndes. I henhold til

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



Original 1-kortet fra 1817

Beskyttede jord- og stendiger

Der er ingen beskyttede jord- og stendiger inden for lokalplanområdet.

Særlige kirkeomgivelser - Provst Exner-fredning

Lokalplanområdet er ikke omfattet særlige kirkeomgivelser.

Kirkebyggelinje

Lokalplanområdet er ikke omfattet kirkebyggelinjer.

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.

MILJØVURDERING

Ingen miljørapport

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

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

Afgørelse og begrundelse

Følgende hovedhensyn er indgået i vurderingen:

Afgrænsning mellem by og land

Planområdet ligger i overgangen mellem Hansted landsby og det åbne land og har åbne kig mod det omgivende landskab, særligt mod syd og sydøst. Planlægningen har fokus på at tilpasse planområdets bebyggelse (form, omfang og struktur) til landsbyens eksisterende miljø og som samtidig danner en harmonisk overgang til det åbne land.

Planlægningen sikrer, at området disponeres så landsbyen Hansted afrundes naturligt mod det åbne land. Dette sker ved at tilpasse bebyggelsen, så der etableres grønne kiler ind i lokalplanområdet med stiforbindelser på tværs. Samtidig sikrer lokalplanens bestemmelser ift. højde, etageantal, tagform og facade- og tag materiale den nye bebyggelse indpasses i landsbyens skala og karakter og boligomfanget tilpasses den eksisterende kontekst med respekt for både landskabet og landsbyen.

Landskabelig påvirkning

Planlægningen sikrer at landsbyen Hansted afrundes naturligt ud mod det åbne land ved at tilpasse bebyggelsen, så der opstår grønne kiler ind i lokalplanområdet med stier på tværs. Lokalplanen sikrer med bestemmelser at eksisterende træer bevares og nye træer plantes i afgrænsningen mellem det nye boligområde og det åbne landskab, som danner en harmonisk og gradvis overgang og understøtter områdets naturlige karakter.

Skalamæssig påvirkning

Planlægningen sikrer at den nye bebyggelse tilpasses landsbyens oprindelige skala, som fortrinsvis er i 1 og 1,5 plan.

Planlægningen sikrer at den nye bebyggelse i sit udtryk tilpasses landsbyens karakteristika ved bl.a. at indpasse sig den eksisterende bebyggelses tagform. Desuden videreføres den eksisterende bebyggelses gårdstruktur i den nye bebyggelse. Denne gårdstruktur kendetegner landsbyen Hansted og vil derfor medvirke til at lokalplanområdet indskrives sig naturligt i omgivelserne.

Natura 2000 områder og bilag IV arter

Natura 2000

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-områders udpegningsgrundlag.

<https://sgavmst.dk/natur-og-jagt/naturindsatser/natura-2000/udpegningsgrundlag>

Bilag IV-arter

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 landbrugsdrift og har ingen kendt funktion som yngle- eller rasteområde for disse arter. Ældre træer med potentiale for flagermus bevares indenfor planområdet.

For at sikre plads til fremtidig boligudvikling skal der inden for lokalplanområdet nedrives tre ældre landbrugsbygninger (tre længer).

Bygningerne kan potentielt fungere som yngle- eller rasteområder for nogle af områdets flagermusarter. I henhold til gældende praksis anses andre nærliggende bygninger ikke i sig selv for at være tilstrækkelig sikkerhed for, at den økologiske funktionalitet for eventuelle lokale bestande af flagermus kan opretholdes. Planlægningen har derfor nødvendiggjort en undersøgelse udført af en kompetent rådgiver med henblik på at afklare, om bygningerne anvendes af flagermus. Bygningerne er blevet undersøgt via først en levestedsundersøgelse og derefter lytteundersøgelser jfr. sædvanlig praksis. Undersøgelserne viste ingen forekomster af flagermus, og heller ikke spor efter flagermus. Det konkluderes derfor at afværgetiltag ikke er nødvendige i forhold til flagermus.

Horsens Kommune vurderer på den baggrund, at planlægningen ikke vil medføre:

- skade på arter eller naturtyper, der indgår i udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områder
- beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- eller rasteområder inden for det naturlige udbredelsesområde for dyrearter omfattet af habitatdirektivets bilag IV, eller ødelæggelse af plantearter opført på habitatdirektivets bilag IV.

Kulturarv

Lokalplanområdet ligger i næromgivelserne til Hansted Kirke. Aarhus Stift er blevet hørt i sagen og har vurderet, at den planlagte bebyggelse, på grund af afstanden mellem projektområdet og kirken samt beplantningen langs Stængervej ikke vil påvirke kirken negativt, forudsat at bebyggelsens højde ikke overstiger 8,5 meter. Jf. lokalplanens §8 må bebyggelsens højde ikke overstige 8,5 meter.

Indenfor lokalplanområdet findes 4 bygninger ét stuehus og tre driftsbygninger som alle har en middel bevaringsværdi - SAVE værdi på 6. Stuehuset ønskes bevaret mens driftsbygninger tænkes nedrevet. Stuehuset ønskes bevaret mens driftsbygninger tænkes nedrevet. Stuehuset bevares efter ejerens ønske. Derudover vurderes stuehuset at have en væsentlig betydning for gadebilledet på Banevej, som er præget af gamle stuehuse og gadehuse langs vejen.

Jf. Kommuneplanen er det kun bygninger med en SAVE værdi fra 1 til 4, der er bevaringsværdige og de ønskede nedrivninger er derfor i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer (4.4.2).

Tekniske anlæg

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

Klima og miljø

Planlægningen forudsætter separat håndtering af regn- og spildevand, hvor hverdagsregn håndteres i et traditionelt rørført separatssystem og klimavand håndteres primært 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 439 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 bliver lokalplanen offentligt fremlagt i mindst 4 uger, jf. bestemmelserne i Lov om Planlægning § 24.

Se klagevejledning [her](#).

Vil du indsende en bemærkning?

Hvis du har kommentarer til forslaget til lokalplanen, skal Plan & By senest have modtaget disse den **02.11.2026**.

Du kan sende dine bemærkninger på <https://horsens.dk/politik/hoeringerogafgoerelser/hoeringer>.

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

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

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

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

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

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

Behandling af personoplysninger

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

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

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

KLAGEVEJLEDNING

Afgørelse om ikke miljøvurdering af planforslag

I henhold til § 8, stk. 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) er der truffet afgørelse om, at lokalplanen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, idet planen ikke vurderes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, jf. lovens § 8, stk. 1, nr. 3. Begrundelse for afgørelsen kan ses i lokalplanforslagets redegørelse.

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

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

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

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

Du kan klage via Klageportalen, som du finder via et link på denne hjemmeside <https://naevneneshus.dk/>.

Klageportalen finder du 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

Klagevejledning vedrørende planforslag

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

VEDTAGELSE

Lokalplanforslaget er godkendt på Plan- og Vejudvalget den 01.10.2026

Forslaget er offentlig bekendtgjort den 05.10.2026

Lokalplanen er endelig godkendt på Plan- og Vejudvalget den xx.xx.xxxx

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort xx.xx.xxxx

MINDRETALSUDTALELSER

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

Se NKO 132/1997 om flertals forkortelse af mindretalsudtalelse

MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige lokalplan.

Der gælder efter planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse retsvirkninger gælder fra offentliggørelsen af forslaget, og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog maksimalt et år fra offentliggørelsesdatoen.

LOKALPLANENS GENNEMFØRELSE

Ekspropriation

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af Planlovens § 47, stk. 1 ekspropriere fast ejendom, der tilhører private eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation efter Planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Heraf kan følgende særligt fremhæves:

- Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan (eller byplanvedtægt) på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen.
- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.
- Ekspropriation i planloven kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør kan tillige ske, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder i det tilfælde et skærpet nødvendighedskrav.
- Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås ved mindre indgribende midler, for eksempel ved frivillig aftale med den berørte lodsejer. Endvidere må ekspropriationen ikke omfatte et større areal end nødvendigt.
- Der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer for.
- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel, og indgrebet skal ud fra en konkret vurdering stå i et rimeligt forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen.

Kommunalbestyrelsen skal ved ekspropriationens gennemførelse følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102. Dette indebærer bl.a.:

- At kommunen skal offentliggøre et tidspunkt for en åstedsforretning og indvarsle ejere m.fl. hertil med mindst 4 ugers varsel,
- At Ejere m.fl. inden for en frist på 4 uger efter åstedsforretningen kan komme med bemærkninger til den planlagte ekspropriation,
- At kommunalbestyrelsen som hovedregel først efter udløbet af 4-ugers fristen kan træffe beslutning om ekspropriation,
- At ejere m.fl. kan klage til Planklagenævnet over lovligheden af ekspropriationsbeslutningen,
- At Kommunen har pligt til at sørge for, at erstatning fastsættes ved taksation, hvis ikke der kan opnås aftale om erstatning. Sagen skal i så fald indbringes til taksationsmyndigheden senest 8 uger efter ekspropriationsbeslutningen er meddelt.