

LOKALPLAN 2015-1

Boliger, Kirkevej, Gedved



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 8 uger. Formålet med offentliggørelsen er, at borgere 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.

Baggrund for lokalplanen

Gedved er en af Horsens Kommunes mellembyer og en vigtig bosætningsby for Horsens Kommune. Horsens Kommune ønsker, at sikre byvæksten med udarbejdelsen af en ny lokalplan til åben-lav og tæt-lav boligbyggeri i den nordlige del af Gedved. Lokalplanområdet indgår også som et byudviklingsområde i Helhedsplan for Gedved by.

Området er i Tillæg for byudvikling og fritidsformål til Horsens Kommuneplan udlagt til boligformål. Kommuneplantillæggets vedtagelse er en forudsætning for en realisering af nærværende lokalplan.

I Horsens Kommunes bosætningsstrategi fremgår det, at Horsens Kommune vil arbejde for et mere differentieret udbud af boliger og boliggrunde i kommunen, som matcher forskellige målgruppers behov. Der skal ske en styrkelse af de særlige kendetegn ved de enkelte områder, og der skal arbejdes på at øge tilgangen til naturhertilighederne.

Med afsæt i Horsens Kommunes bosætningsstrategi vil lokalplanen styrke områdets eksisterende kvaliteter ved at fortsætte den eksisterende bystruktur og forstærke det let bølgede landskab, lavningen og digestrukturen gennem placering af bebyggelse, beplantning, veje og rekreative arealer.

Formål med lokalplanen

Lokalplanens formål er at sikre, at området kan anvendes til boligformål enten som åben-lav boligbebyggelse eller tæt-lav boligbebyggelse, så udstykning og bebyggelse følger de principper, som lokalplanen fastlægger for udbygningen af området. Lokalplanen er opdelt i delområder, som vist på kortbilag 2, 3 og 4. De enkelte områders karakter og kvalitet fastlægges ved vejudlæg, samt udstyknings, beplantnings- og bygningsregulerende bestemmelser. Det er også lokalplanens formål, at fortsætte og styrke den eksisterende bystruktur og sikre de eksisterende landskabelig kvaliteter.

I alle delområder er der lagt hovedvægt på udstykningens landskabelige karakter i form af vejudlæg med grøn karakter, adgang til fælles grønne områder og bestemmelser om beplantning i skel. I lokalplanområdets nordøstlige del er der særlige forhold omkring den nære beliggenhed til diget. Her er der ved bestemmelser om beplantning og bygningernes placering lagt vægt på at bevare digerne som en markering i landskabet. Der skal holdes en afstand på 5 meter fra bebyggelse og anlæg til diget, så det bevares.

I delområde 1 mod syd og vest er der særlige forhold omkring den nære beliggenhed til eksisterende bebyggelse. Der er lagt vægt på at overgangen til eksisterende bebyggelse sker med hensyntagen til naboer.

Lokalplanen skal sikre at eksisterende landskabstræk som diger, levende hegn, vandløb og udsigten til marklandskabet, danner grundlag for boligområdets overordnede struktur.



Lokalplanområdet og det omgrænsende let bølgede landskab.

Beliggenhed & eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger i den nordøstlige del af Gedved by med direkte tilknytning til eksisterende offentlige servicefaciliteter som skole, børnehave, kulturhus og busforbindelser.

Området er småbakket og åbent med vid udsigt mod nordøst og vil danne afslutningen på Gedved by mod nord og øst. Området er relativt plant ved Kirkevej, men skråner herefter mod nord ned mod et drænet vådbundsområde, som ligger i en lavning i retningen nordvest-sydøst. Nord for lavningen stiger terrænet lokalt igen. Hele området henligger i dag som dyrket mark på nær den vestligste del, hvor der ligger en landbrugsejendom. Gården, der er af middel bevaringsværdi, forudsættes nedrevet.

Lokalplanområdet grænser mod syd og vest op mod eksisterende by og vil være en naturlig fortsættelse af byen. Lokalplanområdet afgrænses mod øst og nord af beskyttede udskiftningsdiger, som bevares i den kommende udstykning. Digerne er en naturlig kant i forhold til det omgivende landskab. Området afgrænses mod syd af Kirkevej med Gedved Skole på den modsatte side af vejen. Øst for området ligger et bevaringsværdigt kulturmiljø omkring Tolstrup Kirke.

Området er beliggende indenfor et område, der er udlagt til OSD, område med særlig drikkevandinteresser.

Området er ca. 19 ha stort og ligger i landzone. Lokalplanområdet omfatter følgende matrikler: matr.nr. 12a, 12f og 12g Gedved By, Tolstrup. Lokalplanens afgrænsning er vist på kortbilag 1.



Området set mod nord - Det bølgede landskab og digestrukturen.



Den eksisterende gård indenfor lokalplanområdet.



Kig fra lokalplanområdet mod Tolstrup Kirke i øst.

Lokalplanens indhold

Det er lokalplanens bærende ide, at skabe rammerne for et attraktivt boligområde ved at sikre de eksisterende landskabelige kvaliteter og understrege dem ved placeringen af den nye bebyggelse, grønne områder og placering af veje og stier.

Lokalplanen er opdelt i delområder, som vist på kortbilag 3. I delområderne er der lagt vægt på udstykningens landskabelige karakter i form af vejudlæg, adgang til grønne områder, samt bestemmelser om beplantning i skel.

Bebyggelsen

Bebyggelsen skal følge principperne, der vises på illustrationsplanen, se kortbilag 4. Samlede bebyggelsesenklaaver afbrydes af grønne sammenhængende bæltter, som sikrer fysiske og visuelle forbindelser gennem planområdet og til det omgivende landskab.

Parceller til åben-lav skal være mindst 800 m², mens parceller til tæt-lav skal være mindst 400 m².

Delområde 1 er udlagt til tæt-lav og/eller åben-lav boligbebyggelse i 2 etager med en maksimum bygningshøjde på 8,5 meter. Området er delt i 5 enklaaver. Ved tæt-lav boligbebyggelse vil de fungere som storparceller.

I delområde 2 må der opføres fritliggende parcelhuse i 2 etager med en maksimum bygningshøjde på 8,5 meter. Indenfor disse områder kan der opføres tæt-lav bebyggelse, når det sker på baggrund af en bebyggelsesplan, der følger lokalplanens principper.

Delområde 3 er udlagt til regnvandsbassin og grønt friareal og skal friholdes for bebyggelse.

Mellem parcellerne er der åbne rekreative passager, som parcellerne grænser op til. Bebyggelsen skal opføres i naturligt terræn. Terrænreguleringer skal udformes som naturlige skråninger uden brug af støttemure og stensætninger.

Bebyggelsen skal opføres i afdæmpede farver - jordfarver, gråskala og hvid til facader samt andre afdæmpede farver (eks. mørkeblå og mørkegrøn), til vinduer og døre.

Garager, carporte og udhuse, der opføres nærmere skel end 2,5 meter, skal opføres i skel eller mindst 1 meter derfra.

Grundstørrelser

For at sikre en rimelig arealudnyttelse og samtidig tilgodese de landskabelige forhold som beskrevet ovenfor, er områder med mulighed for tæt-lav bebyggelse placeret tættest på eksisterende bebyggelse, hvorimod de grunde der ligger i delområde 2 mod de grønne friarealer eller det åbne land, udlægges til åben-lav således at åbenheden i området bliver større tættest på de grønne områder og det åbne landskab.

Beplantning og ubebyggede arealer

Overgangen til det åbne land defineres af beskyttede udskiftningsdiger, der delvist indeholder hegnende beplantning. Området er karakteriseret af et åbent landskab med vid udsigt. For at bevare denne åbne grønne karakter, fastlægger lokalplanen bestemmelser om at der langs grundenes skel mod landskabet/diget/grønne områder kun må etableres levende beplantning eller udlægges med græs.

Det er intentionen, at bevare kig til det omgivende landskab og bebyggelsens indre rekreative elementer.

Dette gøres ved, at de grønne kiler udlægges med græs og ikke beplantes med eksempelvis buske og træer. Langs veje skal hække plantes i en afstand af min. 30 cm fra skel og maksimum være 1,20 meter høj, så der fastholdes en åbenhed i udstykningen.

Der udlægges fælles friareal, delområde 3, som en grøn kile centralt i udstykningen, som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold. I kilen gives der mulighed for placering af et regnvandsbassin. Bassinet skal udformes med en landskabelig bearbejdning med et permanent vandspejl.

De eksisterende vejtræer langs Kirkevej kan bevares. Alternativt skal der genplantes opstammede træer i det nye vejprofil. Der skal plantes opstammede vejtræer langs adgangsvejen i begge vejsider, som det fremgår af kortbilag 4.

Veje og stier

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Kirkevej. I lokalplanområdets tværgående grønne bånd skal der etableres en stiforbindelse i princippet som vist på illustrationsplanen. I forbindelse med anlæg af grønne gennemgående bånd i bebyggelsen skal der etableres en offentlig sti, som i fremtiden kan fortsættes mod nord udenfor lokalplanområdet. I helhedsplanen for Gedved er der skitseret en reetablering af Gedved sø, og en stiforbindelse hertil. Lokalplanen understøtter helhedsplanen.

Ved åben/lav boligbebyggelse skal der indrettes min. 2 parkeringspladser. Ved tæt/lav skal der indrettes 1½ parkeringsplads pr. bolig.

Kanter og rabatter langs de sekundære veje udføres i græs og græsarmering, så den grønne karakter bevares i området.

Områdets udnyttelse

Området er ca. 19 ha og der forventes mulighed for ca. 150 boliger indenfor området, svarende til ca. 8 boliger pr. ha.

Drikkevandsinteresser

Gedved by er beliggende umiddelbart udenfor et område med særlige drikkevandsinteresser. En del af lokalplanområdet ligger i kanten af et område, der er udpeget til OSD -Område med særlige drikkevandsinteresser. Arealet ligger indenfor Hovedgård OSD, særlige drikkevandsinteresser, hvor grundvandsressourcen er nitratfølsom.

I Horsens Kommunes Grundvandsreddegørelse vurderes det at en udnyttelse af lokalplanområdet til boliger vil have en ubetydelig påvirkning af den tilgængelige grundvandsressource. Lokalplanen fastlægger bestemmelser, der sikre tekniske tiltag og en indretning af området, som sikrer grundvandsressourcen.

Naturforhold og beskyttelse

Lokalplanområdet afgrænses mod nord og øst af beskyttede sten -og jorddiger. Digerne er beskyttede efter museumsloven og skal bevares.

Midt i lokalplanområdets østlige del løber et vandløb. Bebyggelses og anlæg skal holde minimum 9 meters afstand til vandløbet. Vandløbet indgår i en grøn kile. Vandløbet må ikke indgå i et regnvandsbassin.

Området er udlagt til værdifuldt landbrugsområde. Nord for lokalplanområdet ligger der en svineproduktion med dyrehold.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplanen

Kommuneplanen er en samlet plan for den fysiske udvikling i Horsens Kommune - både i byerne og i det åbne land. Kommuneplanen gælder som udgangspunkt i 12 år, men skal revideres hvert fjerde år. Kommuneplanen indeholder rammer for udarbejdelsen lokalplaner. En lokalplan må ikke stride mod kommuneplanen. Hvis der er uoverensstemmelse, kan lokalplanen kun gennemføres efter byrådets vedtagelse af et tillæg til kommuneplanen.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplanens hovedstruktur.

Gedved er en kommunens Mellembyer og dermed en vigtig bosætningsby for Horsens kommune. Samtidig med lokalplanen er der udarbejdet tillæg 7 til Kommuneplan 2013, som sikre at der er overensstemmelse mellem denne lokalplan og kommuneplanens retningslinjer for byvækst (planlagt byzone).

Lokalplanområdet er med tillæg 7 til kommuneplan 2013 også udlagt som et rammeområde til boligformål med rammenummer GE.1.B.15. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål, åben-lav eller tæt-lav med tilhørende nærrecreative arealer og kollektive anlæg til områdets forsyning, institutioner og lignende offentlige formål.

Det er en forudsætning for lokalplanen at tillæg 7 til Kommuneplan 2013 vedtages.

Overordnet planlægning

Grundvand

Gedved by er beliggende umiddelbart udenfor et område med særlige drikkevandsinteresser og delvist indenfor indvindingsoplandet til Gedved Vandværk. En større del af lokalplanområdet ligger indenfor et område med særlige drikkevandsinteresser - Hovedgård OSD'et, i et område hvor Naturstyrelsen har vurderet, at grundvandsressourcen er nitratfølsom.

I Horsens Kommunes Grundvandsredegørelse vurderes det, at en udnyttelse af lokalplanområdet til boliger vil have en ubetydelig påvirkning af den tilgængelige grundvandsressource.

Idet Hovedgård OSD'et rummer en af kommunens største og vigtigste grundvandsressourcer, hvor bl.a. Højballegårdværket indvinder fra, vil det være både vanskeligt og dyrt, at finde denne grundvandsressource andre steder i kommunen.

Det nye arealudlæg ligger udenfor indvindingsoplandene til områdets vandværker, og vurderes derfor ikke at medføre en risiko overfor de eksisterende vandindvindinger.

Lokalplanområdet ligger i et område, hvor grundvandsmagasinerne på baggrund af den geofysiske måling, vurderes at have en begrænset udbredelse, både horisontalt og vertikalt, samt nedstrøms byen, og derfor ikke er interessante i vandværksmæssige sammenhænge. En yderligere afklaring af grundvandsressourcens mægtighed vil dog kræve, at der udføres 1-2 undersøgelsesboringer.

Den statslige vurdering og udpegning af området som værende nitratfølsomt vurderes ikke at være særlig veldokumenteret, idet den alene er baseret på de geofysiske målinger og ikke underbygget af boringsbeskrivelser og grundvandskemiske data.

Med udgangspunkt i at grundvandsressourcerne som Højballegårdværket indvinder fra, er nærmest uerstættelige og ligger nedstrøms lokalplanområdet, vurderes det, at i det omfang byudviklingen foregår indenfor OSD og NFI, er det vigtigt, at byudviklingen foregår så hensynsfuldt som muligt i forhold til grundvandsressourcen i området.

Lokalplanen skal derfor gennem disponeringen af området, samt bestemmelser om befæstelse og opsamling af regnvand m.v., sikre, at der afværges mod miljømæssige konsekvenser for grundvandet.

Øvrig planlægning

Trafikplanlægning

I helhedplanen for Gedved er der skitseret en reetablering af Gedved sø, og en stiforbindelse hertil. I forbindelse med anlæg af grønne gennemgående bånd i lokalplanen skal der etableres en offentlig sti, som i fremtiden kan fortsættes mod nord udenfor lokalplanområdet.

Der etableres en primær lokalvej fra Kirkevej ind i lokalplanområdet og sekundære veje herfra til de enkelte parceller.

Vandplaner

Grundvand

Naturstyrelsen offentliggjorde den 30. oktober 2014 de endelige vandplaner som gælder for perioden 2009-2015. Horsens Kommune er omfattet af 2 statslige vandplaner, henholdsvis Vandplanen for Horsens Fjord og Vandplanen for Randers Fjord. Lokalplanområdet ligger indenfor det område, som Vandplanen for Horsens Fjord dækker.

I vandplanerne har staten fastlagt et miljømål som samtlige grundvandsforekomster skal kunne opfylde. Lokalplanområdet er beliggende i et område, hvor der er udpeget en regional grundvandsforekomst og som i dag har miljømålsopfyldelse. Kommunens vandhandleplan skal derfor ikke indeholde særlige indsatser i forhold til grundvandet. Vandplanerne er til gengæld udarbejdet under forudsætning af, at drikkevandet beskyttes under den igangværende indsatsplanlægning - som en grundlæggende foranstaltning. Til sikring af fremtidens drikkevandsinteresser skal

kommunen udarbejde indsatsplaner som i detaljer skal beskrive, hvad der skal gøres for at sikre gode ressourcer af drikkevand.

I kommune- og lokalplanlægning og ved sagsbehandling efter anden lovgivning skal der tages hensyn til de i Horsens Kommune vedtagne indsatsplaner for grundvandsbeskyttelse.

Lokalplanområdet ligger indenfor Hovedgård Indsatsområdet, som kommunen påbegynder at udarbejde en indsatsplan for i løbet af 2015.

I vandplanerne er der flere bindende retningslinjer for kommunens fysiske planlægning og administration, herunder retningslinjerne 40 og 41, som danner grundlaget for kommunens anvendelse af arealer og planlægning indenfor Områder med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og Indvindingsoplande (IO).

Naturstyrelsen udsendte i oktober 2012 et notat "Statslig udmelding til vandplanernes retningslinjer 40 og 41 i forhold til byudvikling og anden ændret arealanvendelse i Områder med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande" samt et tilhørende bilag 1.

Af den statslige udmelding fremgår det, at kommunerne fremover kan planlægge for placering af boliger og mindre grundvandstruende virksomheder og anlæg i OSD og indvindingsoplande, herunder nitratfølsomme indvindingsområder (NFI), hvis der for et givent område er kortlagt og tilstrækkeligt redegjort for både planbehov og grundvandsbeskyttelse. I OSD kan potentielt grundvandstruende virksomheder og anlæg endvidere placeres efter en supplerende redegørelse for planbehov og for hvilke tekniske tiltag, kommunen vil iværksætte for at sikre grundvandsbeskyttelsen.

Lokalplanområdet er miljøvurderet jf. den statslige udmelding. Dette er gjort i forbindelse med tillæg 7 til Kommuneplan 2013, november 2014.

Grundvand

Gedved by er beliggende umiddelbart udenfor et område med særlige drikkevandsinteresser og delvist indenfor indvindingsoplandet til Gedved Vandværk. En større del af lokalplanområdet ligger indenfor et område med særlige drikkevandsinteresser - Hovedgård OSD'et, i et område hvor Naturstyrelsen har vurderet, at grundvandsressourcen er nitratfølsom.

I Horsens Kommunes Grundvandsredegørelse vurderes det, at en udnyttelse af lokalplanområdet til boliger vil have en ubetydelig påvirkning af den tilgængelige grundvandsressource.

Idet Hovedgård OSD'et rummer en af kommunens største og vigtigste grundvandsressourcer, hvor bl.a. Højballegårdværket indvinder fra, vil det være både vanskeligt og dyrt, at finde denne grundvandsressource andre steder i kommunen.

Det nye arealudlæg ligger udenfor indvindingsoplandene til områdets vandværker, og vurderes derfor ikke at medføre en risiko overfor de eksisterende vandindvindinger.

Lokalplanområdet ligger i et område, hvor grundvandsmagasinerne på baggrund af den geofysiske måling, vurderes at have en begrænset udbredelse, både horisontalt og vertikalt, samt nedstrøms byen, og derfor ikke er interessante i vandværksmæssige sammenhænge. En yderligere afklaring af grundvandsressourcens mægtighed vil dog kræve, at der udføres 1-2 undersøgelsesboringer.

Den statslige vurdering og udpegning af området som værende nitratfølsomt vurderes ikke at være særlig veldokumenteret, idet den alene er baseret på de geofysiske målinger og ikke underbygget af borningsbeskrivelser og grundvandskemiske data.

Med udgangspunkt i at grundvandsressourcerne som Højballegårdværket indvinder fra, er nærmest uerstattelige og ligger nedstrøms lokalplanområdet, vurderes det, at i det omfang byudviklingen foregår indenfor OSD og NFI, er det vigtigt, at byudviklingen foregår så hensynsfuldt som muligt i forhold til grundvandsressourcen i området.

Lokalplanen skal derfor gennem disponeringen af området, samt bestemmelser om befæstelse og opsamling af regnvand m.v., sikre, at der afværges mod miljømæssige konsekvenser for grundvandet.

Spildevandsplan 2012 - 2015

Idet at området ligger udenfor spildevandsplanens oplande, skal der laves et tillæg til spildevandsplanen. Regn- og spildevand skal tilsluttes Horsens Vand A/S spildevandssystem. Området separatkloakeres. Spildevandet skal ledes til Horsens Centralrenseanlæg og regnvand til Tolstrup Å. Der skal sikres plads til etablering af regnvandsbassin til forsinkelse af regnvandet inden det ledes til Tolstrup Å. Der skal ansøges om tilladelse til udledning ved Natur og Miljø, Horsens Kommune.

Der må bortledes regnvand fra den enkelte matrikel indenfor lokalplanområdet svarende til en befæstelsesgrad på 0,28. Overstiger befæstelsen 0,28 skal regnvandet forsinkes eller håndteres på egen matrikel, således at befæstelsesgraden på 0,24 overholdes. Regnvandsbassiner kan etableres, såfremt de udføres med en tæt membran. Ved tæt membran forstås en membran udført af plast eller ler.

Tagvand fra tage kan nedsives i faskiner, såfremt tagene ikke er lavet af bly, zink, kobber og tagpap.

Tagvand fra tage lavet af bly, zink, kobber og tagpap, kan nedsives gennem en vegetationsdækket jordoverflade, regnbede eller lign.

Jordforurening

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

Undtagelse fra områdeklassificering

Når et areal overgår fra landzone til byzone bliver området omfattet af områdeklassificering med mindre området udtages fra områdeklassificeringen, jf. jordforureningsloven. Med baggrunde i kommunens eksisterende kendskab til lokalplanområdet som helhed, vurderes der ikke at have været aktiviteter i området, som kan have givet anledning til diffus forurening af arealet. Horsens Kommune planlægger derfor at

udtage området af områdeklassificeringen jf. jordforureningslovens § 50a.

Tekniske anlæg

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

Varmeforsyning

Varmeforsyningsform afgøres i forbindelse med udarbejdelse af projektforslag i henhold til varmforsyningsloven.

Alle ejendomme inden for lokalplanområdet skal tilsluttes den kollektive varmforsyning.

Vandforsyning

Området vandforsynes fra Gedved Vandværk.

Renovation

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

Hvor der vælges nedgravede affaldsbeholdere skal forholdene godkendes af Horsens Kommunes afdeling for Affald og Trafik, inden etablering påbegyndes.

Tilladelser fra andre myndigheder

Trafikregulering

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

Museumsloven

Horsens Museum har foretaget arkivalisk kontrol af planområdet.

Området, som dækker ca. 19 ha. ligger i den nordlige udkant af Gedved, ligger geologisk i et højtliggende terræn på Gedved-bakken, som er et ca. 6x10 km stort bakkeparti, afgrænset mod nord af Sattrup Moses dal og mod syd af Hansted Ådal. Området har et småbakket, åbent udseende med vid udsigt mod nord. Området er relativt plant ved Kirkevej, men skråner herefter mod nord ned mod et drænet vådbundsområde, som ligger i en lavning i retningen nordvest-sydøst. Nord for lavningen stiger terrænet lokalt igen. Hele området henligger i dag som dyrket mark på nær den vestligste del, hvor der ligger en landbrugsejendom.

Lokalplanområdet afgrænses mod øst og nord af beskyttede udskiftningsdiger, som bør bevares i den kommende udstykning. Området ligger i den yderste del af Gedved By ejerlav, Tolstrup Sogn.

Der kendes ikke på forhånd registrerede fortidsminder inden for lokalplanområdet.

Museet vurderer dog, at der vil være betydelig risiko for, at der i området findes bevarede, væsentlige fortidsminder, hvorfor det kraftigt må anbefales, at der foretages arkæologiske forundersøgelser i god tid forud for anlægsarbejder i området. På den måde kan omfanget af disse fastslås og planlægningen evt. tilpasses hertil.

Museumsloven er gældende for hele lokalplanområdet. Gøres der under jordarbejde fund af historisk eller arkæologisk karakter, skal den del af arbejdet, der berører fundet, straks indstilles, og Horsens Museum underrettes, jf. Museumsloven § 27, stk. 2.

Beskyttede jord- og stendiger

Lokalplanområdet afgrænses mod nord og øst af beskyttede udskiftningsdiger, med delvist beplantning. Diget er beskyttet efter Museumslovens § 29 a, og såfremt lokalplanens vedtagelse forudsætter tilstandsændringer af diget kræve dette en dispensation efter museumslovens § 29 j stk. 2, jf. § 29 a. .

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

Tilladelser og godkendelser af husdyrbrug

Der findes en landbrugsejendom nær lokalplanområdet, Skanderborgvej 16, 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).

Ejendommen rummer en slagtesvinproduktion på 77 dyreenheder og ligger ca. 220 meter nord for lokalplanområdet.

Landbrugspligt

Der er landbrugspligt på matr.nr. 12a, 12f og 12g Gedved By, Tolstrup Lokalplanens gennemførelse forudsætter at landbrugspligten ophæves på de nævnte ejendomme, jf. Lov om landbrugsejendomme. Landbrugspligten ophæves på erklæring fra landinspektøren ved udstykning efter lokalplanens vedtagelse.

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.

På matrikelnumrene indenfor lokalplanens afgrænsning er tinglyst en række servitutter. De servitutter, der er tinglyst på matrikler i lokalplanområdet, er gennemgået. Her nævnes dem, der kan have betydning for lokalplanen.

Deklaration lyst 21.6.1961 Vedrørende kloakledning med brønde

Deklaration lyst 2.7.1982 Vedrørende kabelanlæg matr.nr. 12a Gedved By, Tolstrup

Deklaration lyst 17.8.1989 vedrørende kloak og brønde

Tinglyst rids 29.11.1994 Matr.nr. 12a Gedved By, Tolstrup vedrørende jordkabler.

Miljøscreening

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.

Teknik og Miljø har foretaget en screening af områderne efter kriterierne i loven og vurderet, at planforslaget ikke vil påvirke miljøet væsentligt, hvorfor det ikke er nødvendigt at foretage en miljøvurdering. 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 Natur- og Miljøklagenævnet efter Planlovens bestemmelser om miljøvurdering.

Afgørelse og begrundelse

Som hovedhensyn for afgørelsen har Teknik og Miljø vurderet planens mulige påvirkning af de parametre, der indgik i i forbindelse med miljøvurderingen af Kommuneplantillæg nr. 7, der udlægger lokalplanområdet til fremtidig byvækst: Grundvand, landskab, kulturarv og befolkning og sundhed. Nærværende lokalplan er i overensstemmelse med kommuneplantillægget og vil ikke medføre væsentligt ændret indvirkning på disse forhold.

Lokalplanområdet ligger indenfor OSD (område med særlige drikkevandsinteresser) og den nordøstlige del endvidere indenfor nitratfølsomt indvindingsområde (NFI)

Lokalplanen sikre gennem disponeringen af området, bestemmelser mht. befæstelse og opsamling af regnvand mv, samt information om brug af pesticider og placering af potentielle forureningskilder, at lokalplanen ikke vil påvirke grundvandet væsentligt. Horsens Kommune har vurderet, at lokalplanen ikke er omfattet af krav om miljøvurdering, idet den ikke antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Afgørelsen heraf er truffet med hjemmel i lovens § 3, stk. 2.



Bestemmelser

Hjemmel

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§1 - Formål

Det er formålet med lokalplanen at

- 1.1
fastlægge rammerne for anvendelse af området til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse
- 1.2
fastlægge den trafikale adgang til området
- 1.3
fastlægge retningslinjer for beplantning af ubebyggede arealer
- 1.4
sikre at eksisterende digestruktur bevares
- 1.5
bebyggelsen skal tilpasse sig terræn og landskab gennem udformning og forløb af veje og terræntilpasning
- 1.6
de eksisterende naturelementer og udlagte regnvandsrelaterede arealer indpasses i bebyggelsen som del af de rekreative elementer og i sammenhæng med udlagte grønne arealer
- 1.7
overføre området til byzone
- 1.8
fastlægge bestemmelser, der sikrer grundvandet mod forurening fra miljøfremmede stoffer

Redegørelse - Formål

Lokalplanens formål er at sikre, at området kan anvendes til boligformål enten som åben-lav boligbebyggelse eller tæt-lav boligbebyggelse, så udstykning og bebyggelse følger de principper, som lokalplanen fastlægger for udbygningen af området. Lokalplanen er opdelt i delområder, som vist på kortbilag 2 og 3. De enkelte områders karakter og kvalitet fastlægges ved vejudlæg, samt udstyknings, beplantnings - og bygningsregulerende bestemmelser. Det er også lokalplanens formål, at fortsætte og styrke den eksisterende bystruktur og sikre de eksisterende landskabelige kvaliteter. I alle delområder er der lagt hovedvægt på udstykningens landskabelige karakter i form af vejudlæg med grøn karakter, adgang til fælles grønne områder og bestemmelser om beplantning i skel. I lokalplanområdet er der særlige forhold omkring den nære beliggenhed til diget og eksisterende bebyggelse. Der skal holdes en afstand til diget, så det bevares. Der er lagt vægt på at overgangen til eksisterende bebyggelse sker med hensyn til naboer. Lokalplanen skal sikre at eksisterende landskabstræk som diger, levende hegn, vandløb og udsigten til marklandskabet, danner grundlag for boligområdets overordnede struktur.

§2 - Område og zonestatus

- 2.1
Lokalplanområdet omfatter matr.nr.12a, 12f og 12g Gedved By, Tolstrup. Lokalplanafgrænsningen fremgår af kortbilag 1.
- 2.2
Området ligger i landzone og overføres med denne lokalplan til byzone.
- 2.3
Området opdeles i delområderne 1,2 og 3 jvf. kortbilag 2.

Redegørelse - Område og zonestatus

Ingen.

§3 - Anvendelse

- 3.1
Delområde 1 må anvendes til tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse.
- 3.2
Delområde 2 må anvendes til åben-lav boligbebyggelse. Indenfor disse områder kan der opføres tæt-lav bebyggelse, når det sker på baggrund af en bebyggelsesplan, der følger lokalplanens principper.
- 3.3
Delområde 3 må anvendes til grønne arealer, vandløb og regnvandsbassiner.

3.4

Der er offentlig adgang til områdets sekundære veje (boligveje) og stier som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold.

3.5

Det er en forudsætning for udnyttelsen af delområde 1 og 2, at de eksisterende landbrugsbygninger er fjernet og arealet er reetableret.

For delområde 1 gælder

3.6.1

Delområde 1 må anvendes til tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse.

3.6.2

Det er en forudsætning for udnyttelsen af delområde 1 og 2, at de eksisterende landbrugsbygninger er fjernet og arealet er reetableret.

For delområde 2 gælder

3.7.1

Delområde 2 må anvendes til åben-lav boligbebyggelse. Indenfor disse områder kan der opføres tæt-lav bebyggelse, når det sker på baggrund af en bebyggelsesplan, der følger lokalplanens principper.

3.7.2

Det er en forudsætning for udnyttelsen af delområde 1 og 2, at de eksisterende landbrugsbygninger er fjernet og arealet er reetableret.

For delområde 3 gælder

3.8.1

Delområde 3 må anvendes til grønne arealer, vandløb og regnvandsbassiner.

Redegørelse - Anvendelse

Lokalplanens formål er at sikre, at området kan anvendes til boligformål enten som åben-lav boligbebyggelse eller tæt-lav boligbebyggelse, så udstykning og bebyggelse følger de principper, som lokalplanen fastlægger for udbygningen af området.

§4 - Udstykning

4.1

Området må kun udstykkes i princippet som vist på kortbilag 3 og 4. Indenfor delområde 2 må der alternativt etableres tæt-lav bebyggelse.

4.2

For åben-lav bebyggelse er den gennemsnitlige grundstørrelse 900 m².

4.3

For tæt-lav bebyggelse er mindste grundstørrelse, excl. andel af fællesareal, 400m².

4.4

Den resterende del af lokalplanområdet, der ikke udstykkes til parceller som vist på kortbilag 3- Fremtidige forhold overgår til grundejerforeningen/grundejerne som privat fællesareal og må ikke siden udstykkes eller bebygges.

For delområde 2 gælder

4.5.1

Området må kun udstykkes i princippet som vist på kortbilag 3 og 4. Indenfor delområde 2 må der alternativt etableres tæt-lav bebyggelse.

Redegørelse del

For at sikre en rimelig arealudnyttelse og samtidig tilgodese de landskabelige forhold som beskrevet ovenfor, skal det tilstræbes at grundstørrelserne ligger mellem 800 - 1200 m² for åben-lav bebyggelse. Ved udstykning til åben-lav bebyggelse skal grundstørrelserne på de grunde der ligger indenfor delområde 1 tilstræbes de 800-900 m², hvorimod de grunde der ligger i delområde 2 mod de grønne friarealer eller delområdetets øvrige afgrænsning, kan tilstræbes større m², således at grundene bliver større jo tættere de er på de grønne områder og det åbne landskab.

Redegørelse - Udstykning

For at sikre en rimelig arealudnyttelse og samtidig tilgodese de landskabelige forhold som beskrevet ovenfor, skal det tilstræbes at grundstørrelserne ligger mellem 800 - 1200 m² for åben-lav bebyggelse. Ved udstykning til åben-lav bebyggelse skal grundstørrelserne på de grunde der ligger indenfor delområde 1 tilstræbes de 800-900 m², hvorimod de grunde der ligger i delområde 2 mod de grønne friarealer eller delområdetets øvrige afgrænsning, kan tilstræbes større m², således at grundene bliver større jo tættere de er på de grønne områder og det åbne landskab.

§5 - Vej og sti

5.1

Området vejbetjenes fra Kirkevej med overkørsel i princippet som vist på kortbilag 3- Fremtidige forhold. Der skal sikres oversigtforhold efter gældende vejregler.

5.2

Der skal i forbindelse med etablering af tilslutning af adgangsvejen til Kirkevej sikres areal til etablering af en helle på Kirkevej.

5.3

Veje og stier udlægges og anlægges i princippet som vist i bilag 3 og 4.

5.4

Adgangsvejen udlægges i 12-15 meters bredde med græsrabat og fællessti i begge sider.

5.5

Sekundære veje (Boligvejene) udformes som stilleveje og udlægges i min. 8 meters bredde med en kørebanebredde på 5,5 meter og anlægges med græsrabat i begge sider.

5.6

Stier anlægges med et udlæg på 5 meter med en stibanebredde på 2 meter. Stier skal anlægges med fast velægning, som for eksempel asfalt eller betonsten.

5.7

Hvor veje ender blindt, skal der etableres vendeplads for lastbiler.

5.8

Områdets veje og stier skal overtages af områdets grundejerforening som private fællesveje.

5.9

Veje skal være befæstet med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb.

5.10

Vej - og stibelysning skal udføres i overensstemmelse med Horsens Kommunes designmanual.

Redegørelse - Vej og sti

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Kirkevej. I forbindelse med byggemodning af området vil der blive sikret en sikker skolevej til Gedved Skole, som ligger lige syd for lokalplanområdet.

§6 - Parkeringsforhold

6.1

Ved åben/lav boligbebyggelse skal der indrettes min. 2 parkeringspladser. Ved tæt/lav skal der indrettes 1½ parkeringsplads pr. bolig.

6.2

Inden for lokalplanområdet må der ikke ske parkering af lastbiler, større varevogne (over 3.500 kg), campingvogne, både og lignende.

Redegørelse - Parkeringsforhold

Bestemmelsen følger parkeringsnormen i kommuneplanen.

§7 - Ledningsanlæg & belysning

7.1

Der skal i lokalplanområdet være kollektiv varmforsyning og hele området omfattes af tilslutningspligt til denne.

7.2

Området forsynes med vand fra Gedved Vandværk.

7.3

Området skal tilsluttes det offentlige kloaknet efter anvisning fra Teknik og Miljø.

7.4

Der udføres separat kloakering. Regnvand ledes til regnvandsbassiner, der udformes efter nærmere anvisning fra Teknik og Miljø.

7.5

Tagvand fra tage kan nedsives i faskiner, såfremt tagene ikke er lavet af bly, zink, kobber og tagpap.

7.6

Tagvand fra tage lavet af bly, zink, kobber og tagpap, kan nedsives gennem en vegetationsdækket jordoverflade, regnbede eller lign.

7.7

Området separatkloakeres, således at alt sanitært spildevand ledes ud af området.

7.8

Der skal etableres belysning af veje og stier i overensstemmelse med Horsens Kommunes belysningsplan.

7.9

Der kan ikke etableres husstandsvindmøller i lokalplanområdet.

7.10

El-ledninger skal fremføres som jordkabler.

7.11

Der skal i området sikres fornøden vandforsyning til brug for brandslukning. Vandforsyningens art og omfang skal afklares med brandvæsenet.

Redegørelse - Ledningsanlæg & belysning

Ingen.

§8 - Bebyggelsens placering og udformning

8.1

Bebyggelsen skal følge intentionerne, der er vist på illustrationsplanen, kortbilag 4, og beskrevet i redegørelsen. Den omtrentlige størrelse på boligområderne fremgår af kortbilag 3.

8.2

For åben-lav bebyggelse gælder en maksimal bebyggelsesprocent efter bygningsreglementet. Bebyggelsen må opføres i 2 etager.

8.3

Garager, carporte, udhuse og lignende skal holdes min. 1 m fra naboskel samt skel mod grønne friarealer.

8.4

Det naturlige terræn skal bevares. Kun omkring hus, adgang og terrasse må det reguleres. Terrænreguleringer, der overstiger +/- 1 meter skal godkendes af Teknik og Miljø.

8.5

Der må ikke ske terrænreguleringer nærmere end 1 meter fra skel.

8.6

Der skal sikres en afstand på minimum 5 meter til digerne fra bebyggelse og anlæg, så strukturen bevares.

8.7

Langs veje placeres en byggelinje på 2,5 fra vejskel.

For delområde 3 gælder

Delområde 3 er udlagt til regnvandsbassin og grønt friareal og skal friholdes for bebyggelse.

Redegørelse - Bebyggelsens placering og udformning

Bebyggelsen skal følge principperne, der vises på illustrationsplanen, se kortbilag 4. Samlede bebyggelsesenklaiver afbrydes af grønne sammenhængende bæltter, som sikre fysiske og visuelle forbindelser gennem planområdet og til det omgivende landskab.

Parceller til åben-lav skal være mindst 800 m², mens parceller til tæt-lav skal være mindst 400 m².
Delområde 1 er udlagt til tæt-lav og eller åben-lav boligbebyggelse i 2 etager med en maksimum bygningshøjde på 8,5 meter. Området er delt i 5 enklaver. Ved tæt-lav boligbebyggelse vil de fungere som storparceller.
I delområde 2 må der opføres fritliggende parcelhuse i 2 etager med en maksimum bygningshøjde på 8,5 meter. Indenfor disse områder kan der opføres tæt-lav bebyggelse, når det sker på baggrund af en bebyggelsesplan, der følger lokalplanens principper.
Delområde 3 er udlagt til regnvandsbassin og grønt friareal og skal friholdes for bebyggelse.
Mellem parcellerne er der åbne rekreative passager, som parcellerne grænser op til. Bebyggelsen skal opføres i naturligt terræn. Terrænreguleringer skal udformes som naturlige skråninger uden brug af støttemure og stensætninger.

§9 - Bebyggelsens udseende

9.1

Tagbeklædning skal være med en ikke-reflekterende overflade.

9.2

Der kan udelukkende anvendes afdæmpede farver - jordfarver, gråskala og hvid til facader samt andre afdæmpede farver (eks. mørkeblå og mørkegrøn), til vinduer og døre.

9.3

Der må ikke opsættes paraboler eller lignende, der er synlige fra omgivelserne.

Redegørelse - Bebyggelsens udseende

Bebyggelsen skal opføres i afdæmpede farver - jordfarver, gråskala og hvid til facader samt andre afdæmpede farver (eks. mørkeblå og mørkegrøn), til vinduer og døre så der opnås en sammenhængende helhed i udstykningen og stærke signalfarver undgås.

§10 - Ubebyggede arealer

10.1

Der skal udlægges grønne fællesarealer i princippet som vist på bilag 3 og 4.

10.2

Private haver må ikke afgrænses mod omgivelserne af faste hegn, men kan i naboskel afgrænses af klippede hække eller anden levende beplantning. Langs veje, skal hækken plantes i en afstand af min. 30 cm fra skel og maksimum være 1,20 meter høj.

10.3

De eksisterende træer langs Kirkevej kan bevares. Alternativt skal der genplantes opstammede træer i det nye profil.

10.4

Der skal plantes opstammede vejtræer langs primærvejen i begge vejsider i princippet som det fremgår af illustrationsplanen. Beplantningsplan skal godkendes af Teknik & Miljø.

10.5

Det levende hegn, der i dag findes i tilknytning til digerne, skal bevares.

10.6

Der må ikke terrænreguleres med mere end +/- 0,5 meter i forhold til det oprindelige terræn og ikke nærmere end 1 meter fra skel. Undtaget er regnvandsbassiner og vejanlæg.

10.7

Der kan anlægges de for området nødvendige regnvandsbassiner. Disse skal dog primært placeres som vist på kortbilag 3 - Fremtidige forhold.

10.8

Regnvandsbassiner anlægges med permanent vandspejl og skråningsanlæg på min. 1 på 8. Regnvandsbassiner må ikke indhegnes, men skal fremstå som naturlige vandhuller med beplantning.

10.9

Regnvandsbassiner kan etableres, såfremt de udføres med en tæt membran. Ved tæt membran forstås en membran udført af plast eller ler.

10.10

Der må ikke opstilles tanke til opbevaring af olie, diesel, benzin eller lign.

Redegørelse - Ubebyggede arealer

Det oprindelige terræn skal så vidt muligt bevares.

Overgangen til det åbne land defineres af beskyttede udskiftningsdiger, der delvist indeholder hegnende beplantning. Området er karakteriseret af et åbent landskab med vid udsigt. For at bevare denne åbne grønne karakter, fastlægges lokalplanen bestemmelser om at der langs skel mod landskabet kun må etableres levende beplantning eller udlægges som græs.

Det er intentionen, at bevare kig til det omgivende landskab og bebyggelsens indre rekreative elementer.

Langs veje skal hækken plantes i en afstand af min. 30 cm fra skel og maksimum være 1,20 meter høj så der fastholdes visuelle forbindelser.

Der udlægges fælles friareal, som en grøn kile central i udstykningen, som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold. I kilen gives der mulighed for placering af et regnvandsbassin. Bassinet skal udformes med en landskabelig bearbejdning.

De eksisterende vejtræer langs Kirkevej kan bevares. Alternativt skal der genplantes opstammede træer i det nye vejprofil. Der skal plantes vejtræer i den ene vejside, som det fremgår af illustrationsplanen.

§11 - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

11.1

Ny boligbebyggelse må ikke tages i brug før det er tilsluttet den kollektive fjernvarmeforsyning, offentlig kloak og renseanlæg.

Redegørelse - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

Ingen.

§12 - Grundejerforening

12.1

Der er medlemspligt for alle boliger inden for lokalplanområdet.

12.2

Andelsboliger og/eller ejerlejligheder repræsenteres iht. sine vedtægter og i forhold til det antal boliger vedkommende repræsenterer. Tilsvarende forholdes for så vidt angår udgiftsfordelinger.

12.3

Grundejerforeningen forestår drift og vedligeholdelse af veje, stier og grønne arealer, når disse er anlagt. Overtagelsen kan ske etapevis i takt med områdets udbygning.

12.4

Kommunen kan til enhver tid kræve grundejerforeningen oprettet. Grundejerforeningen er berettiget og forpligtet til vedlagsfrit at tage skøde på anlagte veje, stier og grønne arealer.

12.5

Vedtægter og vedtægtsændringer skal godkendes af Byrådet. Byrådet vil sikre sig, at det i vedtægterne fremgår, at brug af sprøjtemidler indenfor området bør undgås, på grund af drikkevandsinteresserne i området.

§13 - Servitutter

13.1

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige 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.

Redegørelse - Servitutter

På matrikelnumrene indenfor lokalplanens afgrænsning er tinglyst en række servitutter. De servitutter, der er tinglyst på matrikler i lokalplanområdet, er gennemgået. Her nævnes dem, der kan have betydning for lokalplanen.

Deklaration lyst 21.6 1961 Vedrørende kloakledning med brønde

Deklaration lyst 2.7.82 Vedrørende kabelanlæg matr.nr. 12a Gedved By, Tolstrup

Deklaration lyst 17.8.89 vedrørende kloak og brønde

Tinglyst rids 29.11.1994 Matr.nr. 12a Gedved By, Tolstrup vedrørende jordkabler.

§14 - Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

Ingen bestemmelser.

§15 - Lokalplanens retsvirkninger

15.1

Når lokalplanen er endelig vedtaget og offentliggjort må ejendomme, der er omfattet af lokalplanen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Lokalplanen medfører i sig selv ikke pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen og den hindrer ikke en fortsat lovlig anvendelse af en ejendom.

15.2

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jf. Planlovens § 15. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jf. ovenfor.

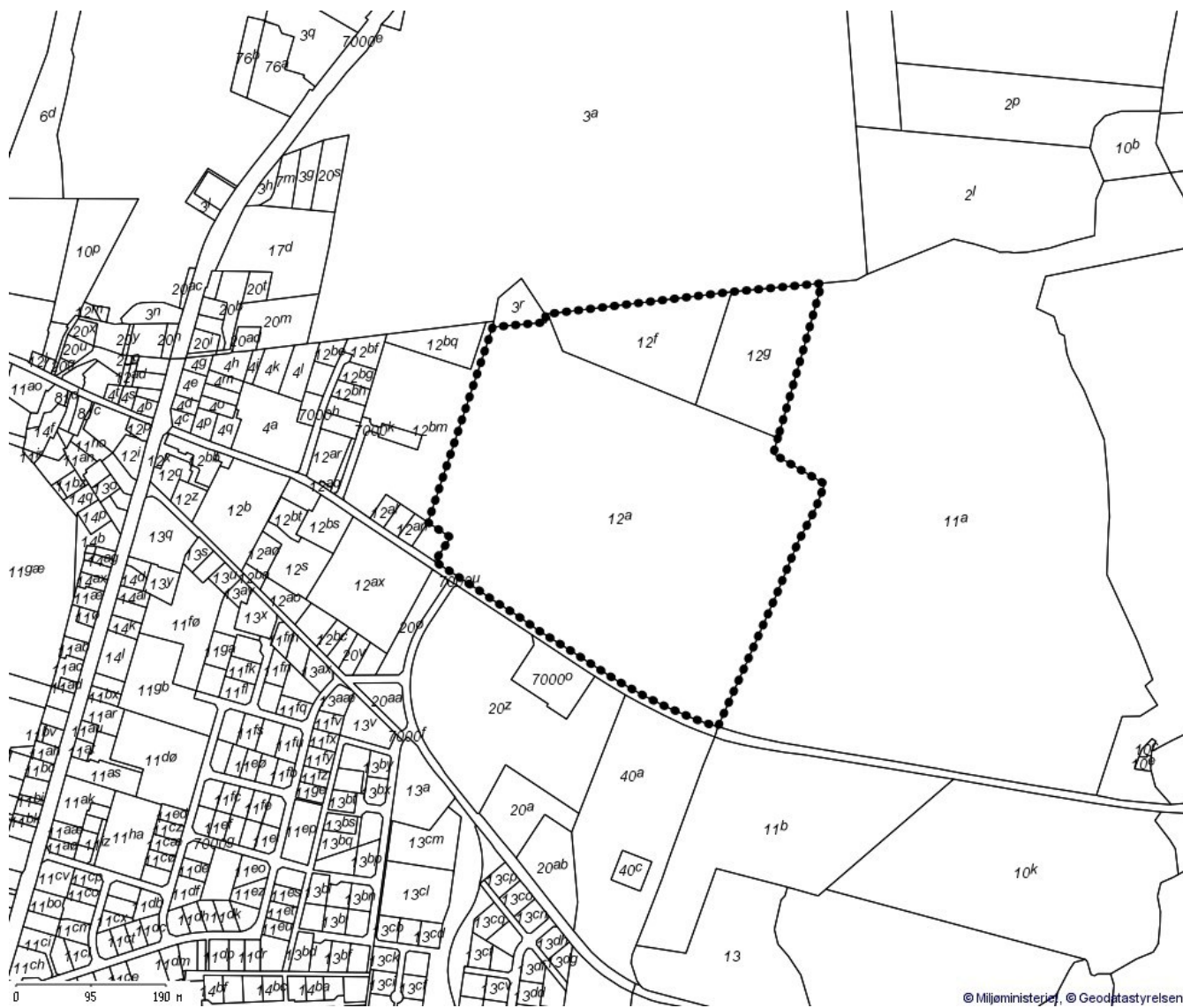
15.3

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i Byggeloven

<http://lokalplaner.horsens.dk/dk/2015-1---boliger-kirkevej-gedved/omdirigering.htm>

Lokalplanafgrænsning

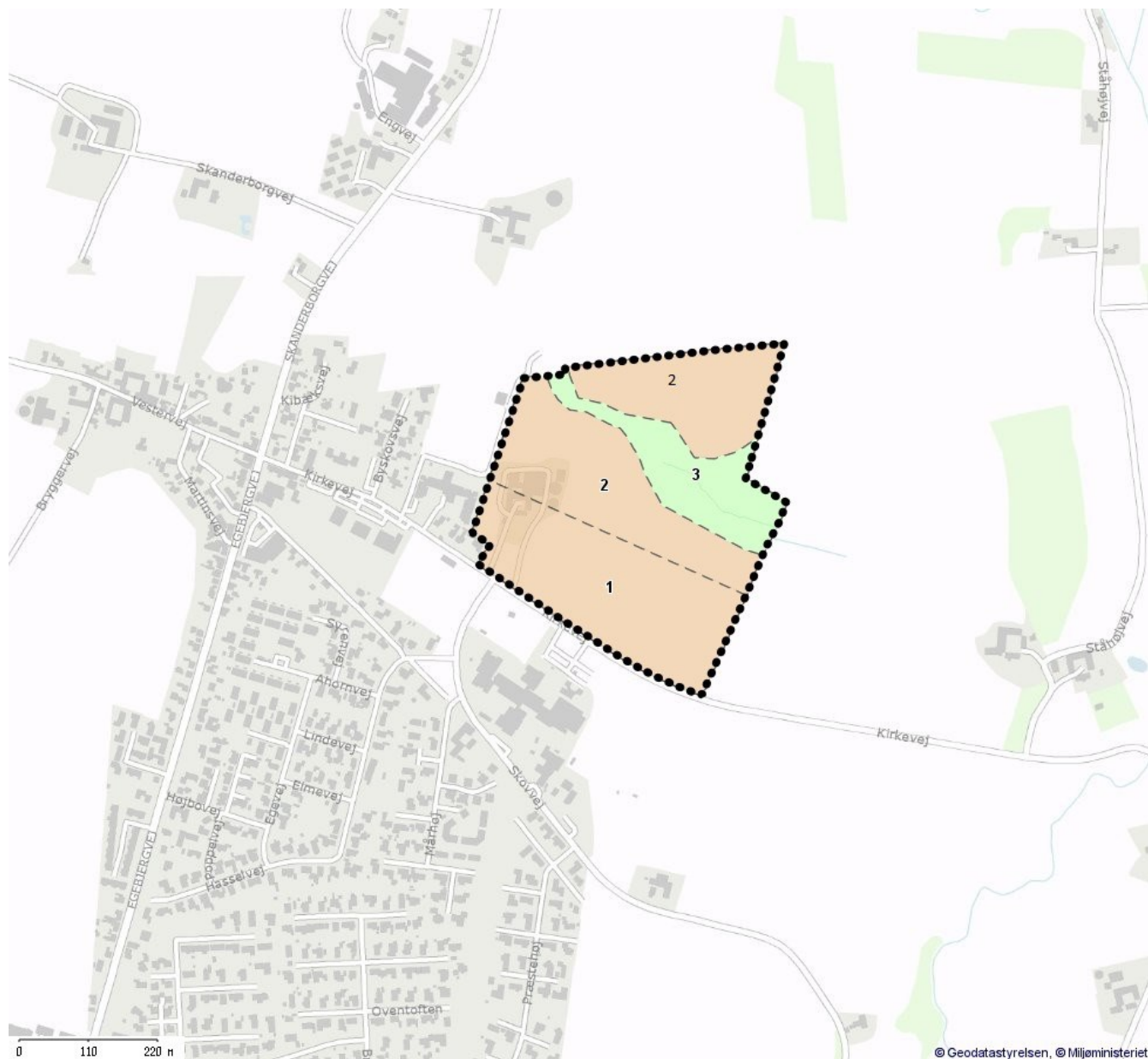
KORTBILAG 1



Matrikelkort

Lokalplandelområder

KORTBILAG 2



Fremtidige forhold

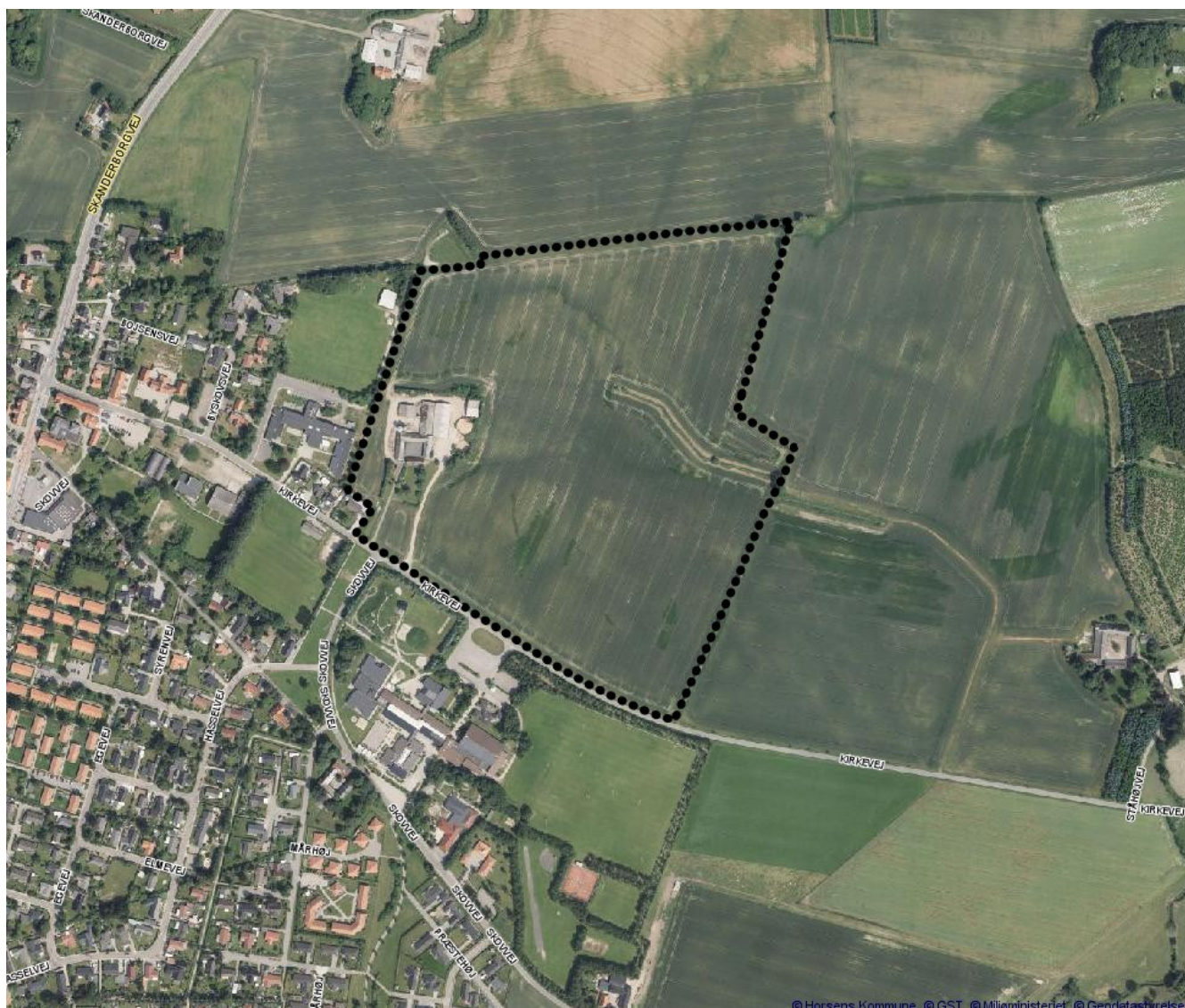
KORTBILAG 3



Illustrationsplan



Området i dag



Lokalplanområdet med det aktuelle luftfoto.

Vær opmærksom på at dette kort ændre sig over tid og derfor ikke er juridisk bindende i forhold til lokalplanen.

Klagevejledning

Offentliggørelse af planer uden miljøvurdering

Efter planlovens § 58 stk. 1, nr. 4, kan 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 omfattet af Planlovens § 59.

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, skal du klage til Natur- og Miljøklagenævnet. Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af www.nmkn.dk. Klageportalen ligger på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du

plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til Horsens Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Horsens Kommune i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på kr. 500. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Natur- og Miljøklagenævnet 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. Horsens Kommune videresender herefter anmodningen til Natur- og Miljøklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Hvis du vil indbringe spørgsmål om planens lovlighed for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra datoen for planforslagets offentliggørelse.

Vedtagelse

Lokalplanen er godkendt i Horsens Byråd som forslag den 24.2.2015

Forslaget er offentlig bekendtgjort den 3.3.2015

Lokalplanen er endelig godkendt i Horsens Byråd den 23.6. 2015

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort den 30.6. 2015

Print

Find PDF af lokalplanforslaget [her](#)