

LOKALPLAN 323

Boliger, Korntofte, Gedved



Plan & By, Rådhusstorvet 4, 8700 Horsens

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.

Baggrund for lokalplanen

Gedved er en af Horsens Kommunes lokalcenterbyer og en vigtig bosætningsby for Horsens Kommune. Horsens Kommune ønsker, at sikre byvæksten i Gedved, da byen spiller en vigtig rolle som lokalt center for et mindre opland. Lokalplanområdet indgår også som et byudviklingsområde i Helhedsplan for Gedved by.

I 2015 vedtog Horsens Byråd Lokalplan 2015-1 Boliger, Kirkevej, Gedved. Lokalplanen gav mulighed for at etablere åben-lav og tæt-lav boliger. Området er derfor lige nu under udbygning. Området er ca. 19 ha stort og ligger således allerede i byzone. I mellemtiden er kravene til, hvor meget overfladevand, der må ledes til Tolstrup å, blevet skærpet. Det har samtidigt vist sig, at et rørlagt vandløb i området, har en anden placering end først antaget. Derfor er det nødvendigt, at disponere området anderledes. Der skal tages hensyn til vandløbets udstrækning og der skal skabes plads til et større regnvandsbassin.

Ændringen kræver, at der udarbejdes et tillæg til Kommuneplan 2017 og en ny lokalplan for området.

Nærværende lokalplan afløser derfor gældende lokalplan 2015-1 Boliger Kirkevej, Gedved.

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 naturherlighederne.

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 1A. 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 disponeringen af området 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.

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



Luftfoto med lokalplanområdets afgrænsning.

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 småbakked og åbent med vid udsigt mod nordøst og vil danne afslutningen på Gedved by mod nord og øst. Området skræner mod nord ned mod et drænet vådbundsområde, som ligger i en lavning i retningen nordvest-sydøst. Her er der etableret et regnvandsbassin i forbindelse med realiseringen af 1. etape af lokalplan 2015-1. Der løber to rørlagte vandløb på tværs af lokalplanområdet. Nord for lavningen stiger terrænet lokalt igen. Området er delvist under byggemodning efter lokalplan 2015-1 Boliger, Kirkevej, Gedved.

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 ved boligområdet Akset og Strået 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 byzone. Lokalplanområdet omfatter følgende matrikler: 12a, 12f, 12g, 12dg, 12df, 12de, 12dd, 12dc, 12da, 12cr, 12ct, 12cv, 12cx, 12cz, 12db, 12cø, 12cæ, 12cy, 12cq, 12cs, 12cu, 12cp, 12co, 12cn, 12cm, 12cl, 12ck, 12cl, 12ch, 12cf, 12cd, 12cb, 12bø, 12bz, 12by, 12bv, 12bu, 12cg, 12ce, 12cc, 12ca, 12bæ, 12bx Gedved By, Tolstrup. Lokalplanens afgrænsning er vist på kortbilag 1.



Området set mod nord- Det bølgede landskab og digestrukturen.



Kig fra Kirkevej 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 1A. 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

Inden for lokalplanområdet vil der blive mulighed for opførelse af åben-lav og/eller tæt-lav boligbebyggelse i op til 2 etager. Bebyggelsen skal placeres i overensstemmelse med strukturen, der vises på kortbilag 3 og 4. Bebyggelsen knyttes sammen med den eksisterende udstykning gennem vejforløb og et stort grønt fællesareal.

Delområde 1 er udlagt til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse i 2 etager med en maksimum bygningshøjde på 8,5 meter.

Delområde 2 er udlagt til regnvandsbassin og grønt friareal.

Delområde 3 er udlagt til åben-lav boligbebyggelse i 2 etager med en maksimum bygningshøjde på 8,5 meter.

Delområde 4 er udlagt til tæt-lav eller åben-lav boligbebyggelse i 2 etager med en maksimum bygningshøjde på 8,5 meter.

Delområde 5 er udlagt til offentligt vejareal.

Bebyggelsen skal opføres i naturligt terræn. Bebyggelsen skal opføres i afdæmpede farver, så der opnås en helhed i udstykningen.

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. Der skal plantes opstammede vejtræer langs stamvejen i begge vejsider, som det fremgår af kortbilag 3. Langs boligveje 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, som en grøn kile centralt i den samlede udstykning, som vist på kortbilag 3, Fremtidige forhold. I kilen er der etableret et regnvandsbassin med en landskabelig bearbejdning og et permanent vandspejl i forbindelse med lokalplan 2015-1.

Veje og stier

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra stamvejen Korntoftevej, som anlægges som offentlig vej. Øvrige boligveje anlægges som private fællesveje. I lokalplanområdets grønne friarealer og langs lokalplanområdets nord, øst og vestlige kant skal der etableres en stiforbindelse i princippet som vist på illustrationsplanen. I forbindelse med anlæg af stier i lokalplanområdet 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, så den grønne karakter bevares i området.

Drikkevandsinteresser

Gedved by ligger 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 sikrer 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 skal bevares som et kultur - og landskabsselement. Udstykninger og stier skal holde en afstand til diget på henholdsvis 5 og 2 meter.

I lokalplanområdets nordvestlige del løber et rørlagt vandløb. Bebyggelse og anlæg skal holde afstand til vandløbet. Vandløbet indgår i et grønt område A, som er vist på kortbilag 3. Vandløbet må ikke indgå i et regnvandsbassin.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Eksisterende lokalplaner

Området er omfattet af lokalplan 2015-1 Boliger, Kirkevej, Gedved. Med vedtagelse af denne lokalplan aflyses lokalplan 2015-1.

Kommuneplanen

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

Kommuneplan 2017

I Kommuneplan 2017 er lokalplanområdet omfattet af kommuneplanramme 33BO04 og 33BO05, som fastlægger området 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. En del af planområdet er omfattet af kommuneplanramme 33RE03, der fastlægger områdets anvendelse til grønt område og nærrekreative arealer og skal friholdes for bygningsanlæg.

I 2015 vedtog Horsens Byråd Lokalplan 2015-1 Boliger, Kirkevej, Gedved. Lokalplanen gav mulighed for at etablere åben-lav og tæt-lav boliger. I mellemtiden er kravene til, hvor meget overfladevand, der må ledes til Tolstrup å, blevet skærpet. Det har samtidigt vist sig, at et rørlagt vandløb i området, har en anden placering end først antaget. Derfor er det nødvendigt, at disponere området anderledes. Der skal tages hensyn til vandløbets udstrækning og der skal skabes plads til et større regnvandsbassin.

Ændringen betyder, at lokalplanen ikke er i overensstemmelse med kommuneplanramme 33RE03, 33BO04 og 33BO05 og derfor er udarbejdet et kommuneplantillæg. Kommuneplantillægget justerer den geografiske udstrækning af kommuneplanramme 33RE03, 33BO04 og 33BO05 i et tillæg til Kommuneplan 2017. Derudover justerer tillægget den geografisk udstrækning af retningslinjen for potentielle naturbeskyttelsesinteresser.

Hovedstruktur

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplanens hovedstruktur.

Gedved er en af kommunens lokalcenterbyer og dermed en vigtig bosætningsby for Horsens kommune. Lokalplanen understøtter hovedstrukturen ved at bidrage til udviklingen af Gedved som lokalcenterby.

Retningslinjer

Natur og Landskab

Landskabsområde

Planområdet ligger i Gedved bakkelandskab og danner overgang til det åbne land.

Potentielle naturbeskyttelsesinteresser

De udpegede områder med særlige naturbeskyttelsesområder og potentielle naturområder indgår som en del af Grønt Danmarkskort. Potentielle naturbeskyttelsesområder skal forbedre sammenhængen mellem eksisterende naturarealer og dermed forbedre vilkårene for det vilde dyre- og planteliv, herunder de sjældne og truede arter. Udvikling af ny natur indgår sammen med bevarelse af eksisterende naturværdier som en central del af kommunens indsats for at bevare og styrke den biologiske mangfoldighed.

De udpegede potentielle naturområder skal som udgangspunkt friholdes for byggeri, anlæg og arealanvendelse, der forringer mulighederne for fremtidig etablering af nye naturområder. Undtaget er områder, som efter en konkret vurdering ikke vurderes at have potentiale til at kunne udvikle væsentlige naturværdier.

På tværs af Planområdet er der i kommuneplan 2017 udlagt et område til potentielle naturbeskyttelsesinteresser, da der løber et rørlagt vandløb på tværs af området. Dette område, skal jf. kommuneplan 2017's retningslinjer friholdes for byggeri, anlæg og arealanvendelse, der forringer mulighederne for fremtidig etablering af nye naturområder. I forbindelse med en konkret undersøgelse af placeringen af det rørlagte vandløb, har det vist sig at have en anden placering end først antaget.

Ny geografisk udstrækning af retningslinje for potentielle naturbeskyttelsesinteresser

På baggrund af placeringen af vandløbet justeres den geografiske udstrækning af retningslinjen for Potentielle naturbeskyttelsesinteresser, så der skabes overensstemmelse med den faktiske placering af området der har potentielle naturbeskyttelsesinteresser og byudviklingen af området.

Kulturhistorie*Beskyttede sten- og jorddiger*

Digerne er vigtige elementer i kulturlandskabet, som både viser tidligere tiders arealudnyttelse, ejendoms- og administrationsforhold, fungerer som levesteder og spredningskorridorer for dyr og planter og bidrager til et afvekslende landskab, ofte med egnskarakteristiske digestrukturer. Planområdet afgrænses mod øst og nord af beskyttede udskiftningsdiger, som bevares i den kommende udstykning.

Fritidsformål*Planlagt rekreativ sti*

For at øge tilgængeligheden til de rekreative områder i det åbne land og ved kysterne, skal der arbejdes på at etablere rekreative stier mellem byerne og disse områder. Der skal ligeledes arbejdes på at etablere og udbygge de eksisterende stier i byerne, så der skabes en forbindelse mellem byernes rekreative områder. Udenfor byerne er der ligeledes behov for at udbygge stisystemerne, så der bliver bedre adgang til naturområder og muligheder for at færdes mellem naturområderne. Der er vist en mulig rekreativ sti i gennem den sydvestlige del af planområdet, som stierne ved lokalplanlægning kan knytte sig på.

Rekreative områder

På tværs af planområdet er der udlagt et areal i kommuneplan 2017 som fastlægger områdets anvendelse til grønt område og nærrekreative arealer og skal friholdes for bygningsanlæg.

Erhverv og landbrug*Værdifuldt landbrugsområde*

Planområdet grænser op til et værdifuldt landbrugsområde mod nord og øst.

De særligt værdifulde landbrugsområder skal i videst muligt omfang friholdes for aktiviteter, der kan hindre landbrugserhvervets udviklingsmuligheder.

Klima og Miljø*Udlæg for grundvandsreddegørelse, Indvindingsopland til vandværker og Indsatsplan for grundvand*

Grundvand udgør en betydelig del af menneskets livsgrundlag, dels som ressource til drikkevand, markvand og industriformål, dels som forudsætning for vigtige naturområder som vandløb, søer, moser og enge. Det vand der drikkes i dag, er ofte over 50 år gammelt. For at sikre fremtidens drikkevand, er det vigtigt, at det nye grundvand, der dannes i dag, også er rent. Derfor er det vigtigt, at grundvandet beskyttes, så det findes i tilstrækkelige mængder og af en god kvalitet.

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 planområdet til boliger vil have en ubetydelig påvirkning af den tilgængelige grundvandsressource.

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

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

Rammer

I Kommuneplan 2017 er lokalplanområdet omfattet af kommuneplanramme 33BO04 og 33BO05, som fastlægger området 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. En del af planområdet er omfattet af kommuneplanramme 33RE03, der fastlægger områdets anvendelse til grønt område og nærrekreative arealer og skal friholdes for bygningsanlæg.

Det er en forudsætning for lokalplanens vedtagelse, at der foretages en justering af udstrækningen af kommuneplanramme 33RE03, 33BO04 og 33BO05 i et tillæg til Kommuneplan 2017.

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.

Lokalplanområdet 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 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.

Øvrig planlægning

Skole- og institutionsforhold

Områdets nærmeste skole er Gedved skole, som ligger umiddelbart syd for lokalplanområdet. Her findes der ligeledes daginstitutionstilbud.

Umiddelbart vest for lokalplanområdet findes pleje -og ældreboliger.

Trafikplanlægning

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

Der etableres en fortsættelse af den primære lokalvej (stamvej) Korntofte ind i lokalplanområdet og sekundære veje (boligveje) herfra til de enkelte parceller.

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 samt beskyttelse af bilag IV-arter

Jf. Bekendtgørelse nr. 1383 af 26. nov. 2016 om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter skal der forud for udarbejdelse af udkast til lokalplan foretages en vurdering af om projektet i sig selv eller i sammenhæng med andre planer og projekter kan påvirke Natura 2000-områder eller bilag IV-arter i området væsentligt.

Lokalplanen kan kun vedtages, hvis det vurderes, at projektet ikke medfører:

- skade på de naturtyper, som området er udpeget for
- skade på levesteder for de arter, som området er udpeget for
- eller betydelige forstyrrelser for bilag IV-arter.

Natura 2000

Projektområdet ligger ca. 7 km fra nærmeste Natura 2000 område, som er Natura 2000 område nr. 54 (Habitatområde H50, Yding Skov og Ejer Skov).

Udpegningsgrundlaget for området fremgår af Miljøstyrelsens hjemmeside:

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

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

Bilag IV-arter

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

Horsens Kommune har kendskab til, at der omkring projektområdet lever følgende bilag IV arter; odder, stor vandsalamander, arter af flagermus og grøn mosaikguldsmed. Området har indtil nu været drevet som intensivt landbrugsareal. Det vurderes derfor, at der med lokalplanen ikke ødelægges yngle- og rasteområder for de bilag IV arter, som lever i og omkring lokalplanområdet.

Samlet vurdering vedr. udpegningsgrundlag og bilag IV-arter

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

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

Spildevandsplan 2012 - 2015

Regn- og spildevand skal tilsluttes Horsens Vand A/S spildevandssystem. Området separatkloakeres. Spildevandet skal ledes til Horsens Centralreenseanlæg og regnvand til Tolstrup Å. Der er etableret et regnvandsbassin til rensning og forsinkelse af regn- og overfladevand i forbindelse med etablering af 1. etape af lokalplan 2015-1. Her sikres forsinkelse af regnvandet og overfladevand inden det ledes til Tolstrup å. Vandet skal forsinkes til naturlig afstrømning. 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 0,35 for åben-lav bebyggelse og 0,55 for tæt-lav bebyggelse. Overstiger befæstelsen skal regnvandet forsinkes eller håndteres på egen matrikel, således at befæstelsesgraden 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 zink, kobber og tagpap.

Tagvand fra tage lavet af 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.

Lokalplanområdet ligger i byzone og er udtaget af områdeklassificeringen.

Nationale interesser

Produktionsvirksomheder

I lokalplanforslag skal der gøres rede for, hvordan planen tager højde for, at vilkårene for produktionsvirksomheder indenfor et erhvervsområde, ikke skærpes efter reglerne i miljøbeskyttelsesloven.

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

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).

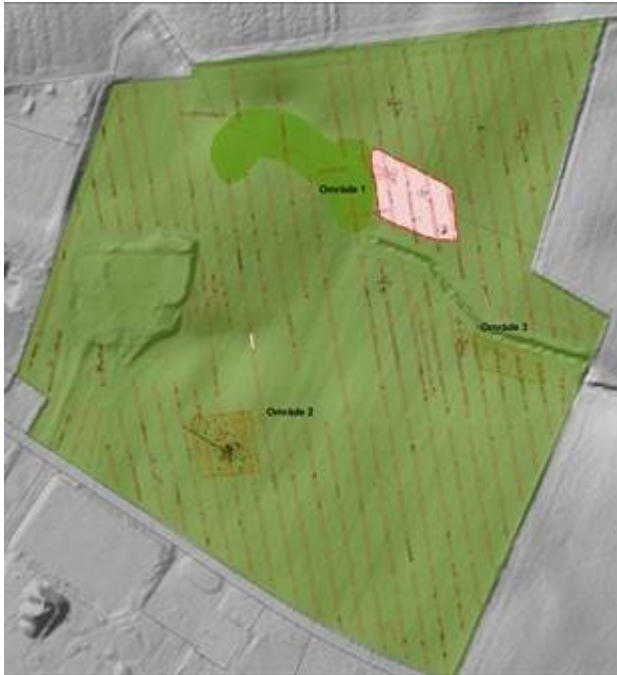
Museumsloven

Horsens Museum har foretaget arkæologiske undersøgelser på lokalplanområdet. Der er udpeget en lokalitet med væsentlige fortidsminder, der enten skal friholdes for anlægsarbejde eller undersøges arkæologisk. Se illustration.

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. Digerne er beskyttet af lokalplan 2015-1 Boliger, Kirkevej, Gedved. Efter vedtagelse af nærværende lokalplan, vil alle tilstandsændringer af diget kræve, at kommunalbestyrelsen giver en dispensation fra lokalplanen.



Udpeget lokalitet.

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 forsyningselskaber 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 forsyningselskaber, der dækker det pågældende område.

Tilladelser og godkendelser af husdyrbrug

Der ligger 4 landbrugsejendomme i nærheden af lokalplanområdet: Skanderborgvej 16, Ellingvej 50, Gl. Kattrupvej 19 og Kirkevej 25. Afstanden til lokalplanområdet er henholdsvis ca. 220 m, ca. 1,5 km, ca. 1,5 km og ca. 1,8 km.

På Skanderborgvej 16 er der ikke noget dyrehold.

De 3 andre ejendomme har alle en miljøgodkendelse. Af godkendelserne fremgår det, at lugtgeneafstanden til byzone er 378 m (Kirkevej 25) og 443 m (Ellingvej 50) og 644 m (Gl. Kattrupvej 19). De 3 ejendomme ligger med ca. 1,5 km afstand i mellem sig og der skal derfor ikke indregnes en kumulativ effekt.

Det vurderes ikke, at lokalplanen vil medføre indskrænkninger i husdyrbrugenes udvidelsesmuligheder.

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.

Horsens Kommune 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 Planklagenævnet efter Planlovens bestemmelser om miljøvurdering.

Afgørelse og begrundelse

Horsens Kommune har i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) gennemført en screening for, om planernes påvirkning af miljøet har en karakter og et omfang, der kræver en miljøvurdering.

Planerne er screenet i forhold til den biologiske mangfoldighed, befolkning, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og arkitektonisk og arkæologisk arv.

Som hovedhensyn for afgørelsen har Horsens Kommune vurderet planens mulige påvirkning af de parametre, der indgik i forbindelse med screening for miljøvurdering af lokalplan 2015-1: Grundvand, landskab, kulturarv og befolkning og sundhed, samt trafik og potentielle naturbeskyttelsesinteresser. Nærværende lokalplan vil ikke medføre væsentligt ændret indvirkning på disse forhold.

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

Planerne 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.

Planområdet afgrænses mod nord og øst af beskyttede udskiftningsdiger, med delvist beplantning. Digerne er beskyttet af lokalplanen og alle tilstandsændringer af diget kræve, at kommunalbestyrelsen giver en dispensation fra lokalplanen.

På tværs af planområdet er der i kommuneplan 2017 udlagt et område til potentielle naturbeskyttelsesinteresser, da der løber et rørlagt vandløb på tværs af området. Dette område, skal jf. kommuneplan 2017's retningslinjer friholdes for byggeri, anlæg og arealanvendelse, der forringer mulighederne for fremtidig etablering af nye naturområder. I forbindelse med en konkret undersøgelse af placeringen af det rørlagte vandløb, har det vist sig at have en anden placering end først antaget.

På baggrund af placeringen af vandløbet skal den geografiske udstrækning af retningslinjen for Potentielle naturbeskyttelsesinteresser justeres, så der skabes overensstemmelse med den faktiske placering af området, der har potentielle naturbeskyttelsesinteresser og byudviklingen af området. Justeringen vurderes ikke at påvirke naturbeskyttelsesinteresserne 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 § 10.

LOKALPLANENS GENNEMFØRELSE

Horsens Kommune ejer arealet i lokalplanområdet og det forventes, at kommunen gennemfører en byggemodning og efterfølgende selv står for grundsalget.

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 lokalplanens formål, at

1.1

fastlægge områdets anvendelse til boligformål, som åben- og/eller tæt-lav bebyggelse

1.2

fastlægge den trafikale adgang til området

1.3

fastlægge retningslinjer for beplantning af ubebyggede arealer

1.4

sikre, at den 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

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 1A. 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,12g, 12dg, 12df, 12de, 12dd, 12dc, 12da, 12cr, 12ct, 12cv, 12cx, 12cz, 12db, 12cø, 12cæ, 12cy, 12cq, 12cs, 12cu, 12cp, 12co, 12cn, 12cm, 12cl, 12ck, 12cl, 12ch, 12cf, 12cd, 12cb, 12bø, 12bz, 12by, 12bv,12bu, 12cg, 12ce, 12cc, 12ca, 12bæ,12bx Gedved By, Tolstrup. Lokalplanafgrænsningen fremgår af kortbilag 1. Lokalplanen omfatter også alle parceller, der efter lokalplanens vedtagelse udstykkes inden for lokalplanområdet.

2.2

Lokalplanområdet opdeles som vist på kortbilag 1A i følgende delområder 1,2,3,4 og 5.

2.3

Området ligger i byzone og skal forblive i byzone.

Redegørelse - Område og zonestatus

Ingen redegørelse.

§3 - Anvendelse

3.1

Inden for lokalplanområdet kan der opføres transformerstation, regnvandsbassin og tekniske anlæg til områdets forsyning.

3.2

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

For delområde 1 gælder

3.3.1

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

For delområde 2 gælder

3.4.1

Delområde 2 må anvendes til grønne arealer, vandløb og regnvandsbassiner.

For delområde 3 gælder

3.5.1

Delområde 3 skal anvendes til åben-lav boligbebyggelse til helårsbeboelse.

For delområde 4 gælder

3.6.1

Delområde 4 skal anvendes til åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse til helårsbeboelse.

For delområde 5 gælder

3.7.1

Delområde 5 skal anvendes til stamvej.

Redegørelse - Anvendelse

Åben-lav bebyggelse består af én beboelsesbygning pr. grund.

Tæt-lav boligbebyggelse er rækkehuse, dobbelthuse, kædehuse, klyngehuse eller gårdhavehuse, som er helt eller delvist sammenbyggede med lodrette lejlighedskel. Sammenbygning kan også ske mellem bolig og småbygninger, dvs. garager, carporte og mellem småbygninger, hvis sammenbygningen udføres med en længde på mindst 3,0 meter.

§4 - Udstykning

4.1

Udstykningen skal følge strukturen på kortbilag 3.

4.2

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

For delområde 1 gælder

4.3.1

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

4.3.2

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

For delområde 3 gælder

4.4.1

Området kan udstykkes til åben-lav bebyggelse.

4.4.2

For åben-lav bebyggelse er den mindste grundstørrelse 600 m²

For delområde 4 gælder

4.5.1

Området kan udstykkes til åben-lav eller tæt-lav bebyggelse.

4.5.2

For åben-lav bebyggelse er den mindste grundstørrelse 600 m².

4.5.3

Grunde til tæt-lav må udstykkes med en mindste grundstørrelse på 250 m².

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

§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 græsabat 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 græsabat i begge sider.

5.6

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

5.7

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

5.8

Der skal anlægges stiforbindelse gennem delområde 2,3,4 og 5 som vist på kortbilag 3.

5.9

Stierne i området skal forbindes med eksisterende stier i tilgrænsende områder.

5.10

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

5.11

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

5.12

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.

Stier i området skal koble sig på stinettet i området i sin helhed, så området bliver attraktivt for bløde trafikanter og understøtter det bæredygtige i at bevæge sig til fods eller på cykel i stedet for bil.

Et godt stinet skal også styrke adgangen til naturen i det omgivende landskab og danne ramme for et aktivt liv.

§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 Horsens Kommunes parkeringsstrategi.

Med bestemmelsen skal det sikres, at de enkelte grundejere har mulighed for at parkere mindst to biler på egen grund, så parkering på boligvejen i hverdagen i videst muligt omfang ikke er nødvendig.

§7 - Ledningsanlæg & belysning

7.1

Området skal forsynes med kollektiv varmforsyning med tilslutningspligt for grundejere i lokalplanområdet. Lavenergibebyggelse er ikke omfattet af tilslutningspligten.

7.2

Lokalplanområdet skal forsynes med vand fra Gedved vandværk.

7.3

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

7.4

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

7.5

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

§8 - Bebyggelsens omfang og placering

For delområde 1 gælder

8.1.1

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

8.1.2

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

8.1.3

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

8.1.4

Det naturlige terræn skal bevares. Kun omkring hus, adgang og terrasse må det reguleres +/- 1 meter.

8.1.5

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

8.1.6

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

8.1.7

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

Redegørelse del

Bebyggelsen skal følge principperne, der vises på illustrationsplanen, se kortbilag 4. 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. Ved tæt-lav boligbebyggelse vil de fungere som storparceller.

For delområde 3 gælder

8.2.1

Bebyggelse skal placeres i overensstemmelse med strukturen på udstykningsplanen på kortbilag 3.

8.2.2

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

8.2.3

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

8.2.4

Ved åben-lav bebyggelse må garager, carporte og udhuse, ikke placeres nærmere end 1 meter fra naboskel, sti samt skel mod grønne friarealer.

8.2.5

På skrånende terræn skal bygninger udformes og placeres, så grundens niveauspring optages i bebyggelsen. Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 0,50 meter i forhold til eksisterende terræn.

8.2.6

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

8.2.7

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

For delområde 4 gælder

8.3.1

Bebyggelse skal placeres i overensstemmelse med strukturen på udstykningsplanen på kortbilag 3.

8.3.2

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

8.3.3

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

8.3.4

Ved åben-lav bebyggelse må garager, carporte og udhuse, ikke placeres nærmere end 1 meter fra naboskel, sti samt skel mod grønne friarealer.

8.3.5

På skrånende terræn skal bygninger udformes og placeres, så grundens niveauspring optages i bebyggelsen. Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 0,50 meter i forhold til eksisterende terræn.

8.3.6

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

8.3.7

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

§9 - Bebyggelsens udseende

For delområde 1 gælder

9.1.1

Tagbeklædning skal være med en ikke-reflekterende overflade.

9.1.2

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

9.1.3

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

Redegørelse del

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.

For delområde 3 gælder

9.2.1

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

9.2.2

Der må ikke anvendes stærke signalfarver på hverken byggeriets facader, tage eller bygningsdetaljer, herunder vinduer, døre, gavltrekanter og lignende.

9.2.3

Bebyggelsens facader skal opføres i tegl/træ/beton/glas/vandskuret eller pudset murværk. Til skure og garager samt til mindre bygningsdele, såsom gavltrekanter, udhæng, stern mv., må der anvendes fibercementplank

9.2.4

Antenner og paraboler må ikke opsættes på bebyggelse, så de er synlige fra veje, stier og fællesarealer. Paraboler må højst have en diameter på 1 meter.

9.2.5

Solceller skal integreres i selve tagfladen eller facaden, så solcellerne er en del af byggeriets arkitektur.

9.2.6

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

9.2.7

Solceller på flade tage skal opsættes, så stativet ikke er synligt fra naboejendomme, veje, stier og fællesarealer.

For delområde 4 gælder

9.3.1

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

9.3.2

Der må ikke anvendes stærke signalfarver på hverken byggeriets facader, tage eller bygningsdetaljer, herunder vinduer, døre, gavltrekanter og lignende.

9.3.3

Bebyggelsens facader skal opføres i tegl/træ/beton/glas/vandskuret eller pudset murværk. Til skure og garager samt til mindre bygningsdele, såsom gavltrekanter, udhæng, stern mv., må der anvendes fibercementplank.

9.3.4

Antenner og paraboler må ikke opsættes på bebyggelse, så de er synlige fra veje, stier og fællesarealer. Paraboler må højst have en diameter på 1 meter.

9.3.5

Solceller skal integreres i selve tagfladen eller facaden, så solcellerne er en del af byggeriets arkitektur.

9.3.6

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

9.3.7

Solceller på flade tage skal opsættes, så stativet ikke er synligt fra naboejendomme, veje, stier og fællesarealer.

Redegørelse - Bebyggelsens udseende

Bebyggelsen vil danne den nordlige afgrænsning af Gedved mod det åbne landskab. Der er derfor lagt vægt på at bebyggelsen skal opføres i afdæmpede farver, 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

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

10.3

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

10.4

Der skal plantes opstammede vejtræer langs fordelingsvejen i begge vejsider i princippet som det fremgår af kortbilag 3.

10.5

Der kan anlægges de for området nødvendige regnvandsbassiner i delområde 2. Disse skal dog primært placeres som vist på kortbilag 3 - Fremtidige forhold.

10.6

Regnvandsbassiner anlægges med permanent vandspejl. Regnvandsbassiner må ikke indhegnes, men skal fremstå som naturlige vandhuller med beplantning.

10.7

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

10.8

De eksisterende diger på kortbilag 3 må ikke fjernes. Diget skal bevare sin karakter, og der må ikke graves eller rodfræses i det. Der skal opretholdes en bufferzone på mindst 5 m fra de nærmeste udstykninger og til diget. Evt. stianlæg parallelt med diget eller andet må ikke anlægges indenfor de nærmeste 2 m langs diget. Der må ikke plantes på selve diget eller indenfor en afstand af 2 meter fra diget. Der kan gives mulighed for digegennembrud til forlængelse af Korntofte mod nord i forbindelse med evt. fremtidig byudvikling, samt et mindre stiforløb.

10.9

Det levende hegn, der i dag findes i tilknytning til digerne, skal bevares eller genplantes. Hegnet må ved almindeligt vedligehold beskæres, forynges og suppleres med nye træer og buske.

10.10

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

For delområde 1 gælder

10.11.1

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

For delområde 3 gælder

10.12.1

Den maksimale befæstigelsesgrad for åben-lav må være 0,35 og for tæt-lav 0,55.

10.12.2

Arealet markeret A på kortbilag 3, skal friholdes for bebyggelse og anlæg.

For delområde 4 gælder

10.13.1

Den maksimale befæstigelsesgrad for åben-lav må være 0,35 og for tæt-lav 0,55.

Redegørelse - Ubebyggede arealer

Overgangen til det åbne land defineres af beskyttede udskiftningdiger, der delvist indeholder hegnende beplantning. Beplantningens skal bevares, da den skaber læ og er med til at understøtte digets struktur i landskabet. Ved behov for genplantning, skal tilplantning ske med håndkraft og efter dispensation fra lokalplanen, således at det sikres at digets struktur ikke ødelægges.

Området er karakteriseret af et åbent landskab med vid udsigt. For at bevare denne åbne grønne karakter, fastlægger 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 er der etableret et regnvandsbassin. Der skal plantes vejtræer i begge sider af stamvejen som et karaktergivende element i udstykningen.

Befæstet areal er den del af en grund/ejendom, der er bebygget og anlagt med faste belægnings, så regnvand ikke nedsiver naturligt. For at hindre, at der sker en overbelastning af regnvandsledningen og regnvandsbassinet, må den maksimale befæstelsesgrad for åben-lav være 0,35 og for tæt-lav 0,55.

Der løber et rørlagt vandløb gennem delområde 3, markeret A, på kortbilag 3. Arealet skal friholdes for anlæg og bebyggelse.

§11 - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

11.1

Ny bebyggelse/området må ikke tages i brug før det er tilsluttet kollektiv varmforsyning.

11.2

Ny bebyggelse/området må ikke tages i brug før der er sikret afledning af regnvand til områdets regnvandsbassiner.

11.3

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

§12 - Grundejerforening

12.1

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for alle ejere af ejendomme indenfor lokalplanens område.

12.2

Vedtægter og vedtægtsændringer skal godkendes af Horsens kommune.

12.3

Grundejerforeningen skal oprettes, når Horsens Kommune kræver det.

12.4

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de fællesarealer og fællesanlæg nævnt i §§ 3 og 10.

12.5

Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på de anlagte fællesarealer og de anlagte fællesanlæg nævnt i §§ 3 og 10 med undtagelse af arealet, markeret A, på kortbilag 3.

§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

14.1

Lokalplan nr. 2015-1 Boliger, Kirkevej, Gedved ophæves i sin helhed ved den offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan.

§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 det nationale register på området.

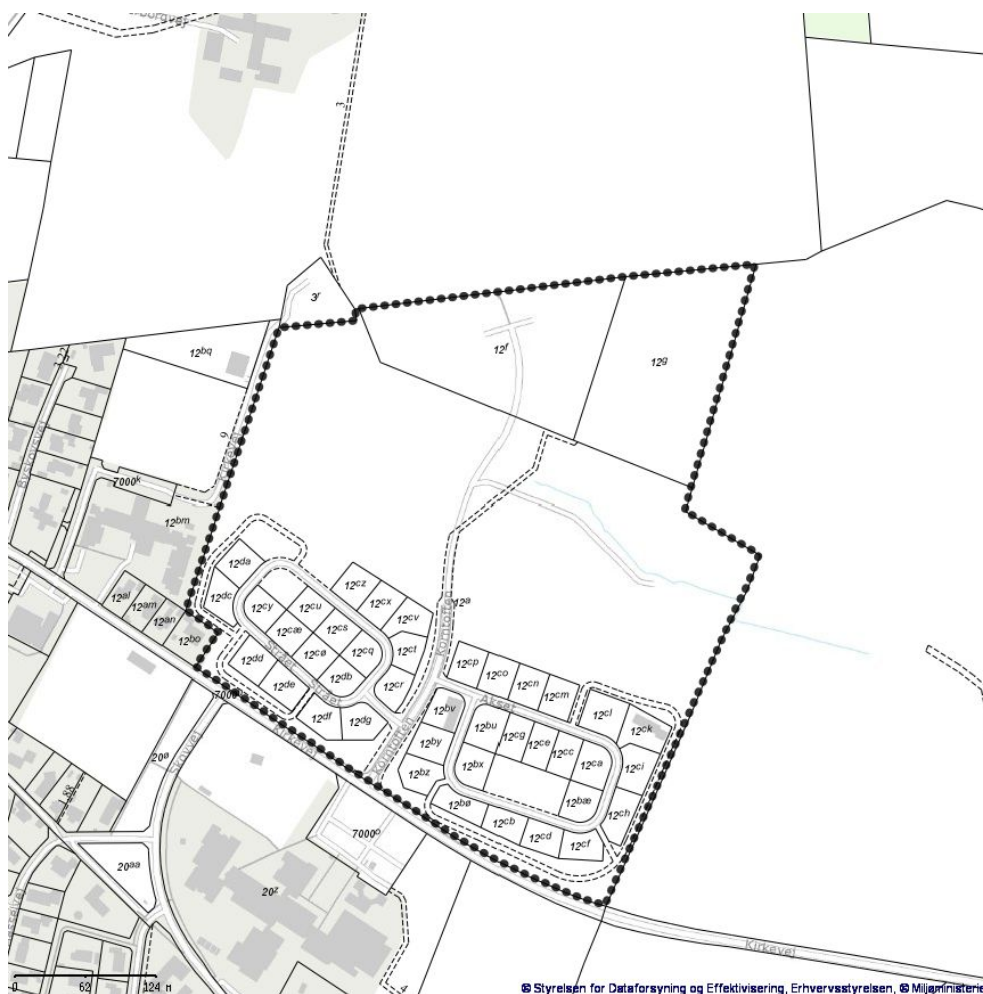
15.3

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.

<http://lokalplaner.horsens.dk/dk/323---boliger-korntoften-gedved/>

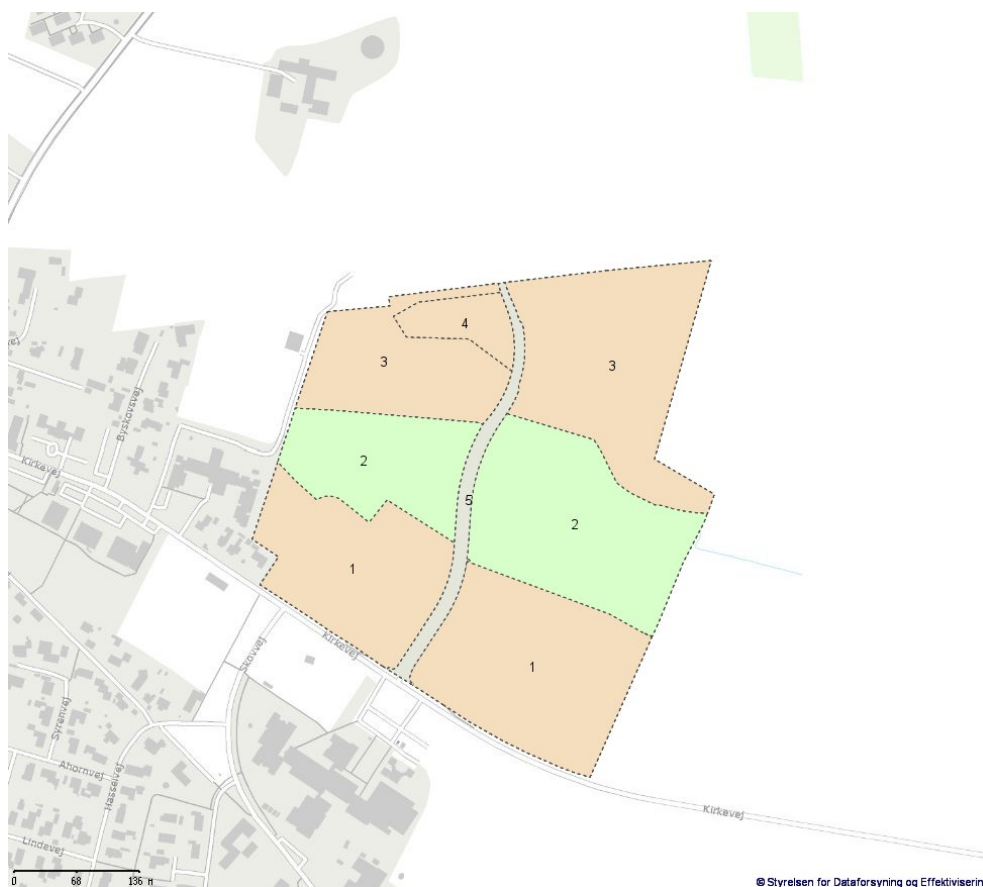
LOKALPLANAFGRÆNSNING

KORTBILAG 1



LOKALPLANDELOMRÅDER

KORTBILAG 1A



EKSISTERENDE FORHOLD

KORTBILAG 2



FREMTIDIGE FORHOLD

KORTBILAG 3



ILLUSTRATIONSPLAN

KORTBILAG 4



KOMMUNEPLANTILLÆG

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen lavet et kommuneplantillæg - Tillæg 02 til Kommuneplan 2017. Tillægget sikrer, at der er overensstemmelse mellem Kommuneplan 2017 og lokalplanen.

Du kan finde kommuneplantillægget [her](#).

HØRING

KLAGEVEJLEDNING

Efter planlovens § 58 stk. 1, nr. 3, er det kun retlige spørgsmål, der kan 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, jf. bekendtgørelse nr. 130/ 2017, § 3. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsens tidspunkt.

Du klager via Klageportalen, som du finder via et link på denne hjemmeside www.naevneneshus.dk. Klageportalen ligger på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på én af disse hjemmesider, som du plejer med NEM-ID.

Klagen sendes gennem Klageportalen først til den myndighed, der har truffet den afgørelse, der klages over. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden på Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på 900,- kr. for almindelige borgere og 1.800,- kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder.

Planklagenævnet afviser klager, der kommer uden om Klageportalen, hvis der forinden ikke er ansøgt om og bevilliget "fritagelse for brug af Klageportalen". Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i den sag, du ønsker at klage over. Myndigheden videresender herefter din anmodning til Planklagenævnet, som herefter træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

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

VEDTAGELSE

Plan- og Miljøudvalget har bemyndiget direktionen til at sende et nyt lokalplanforslag for Boliger, Korntoft, Gedved i høring den 06.06.18

Forslaget er offentligt bekendtgjort den 14.06.18.

Lokalplanen er endelig godkendt i Horsens Byråd den 24.09.18.

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort 05.10.18.

PRINT

Du kan se lokalplanen som pdf her