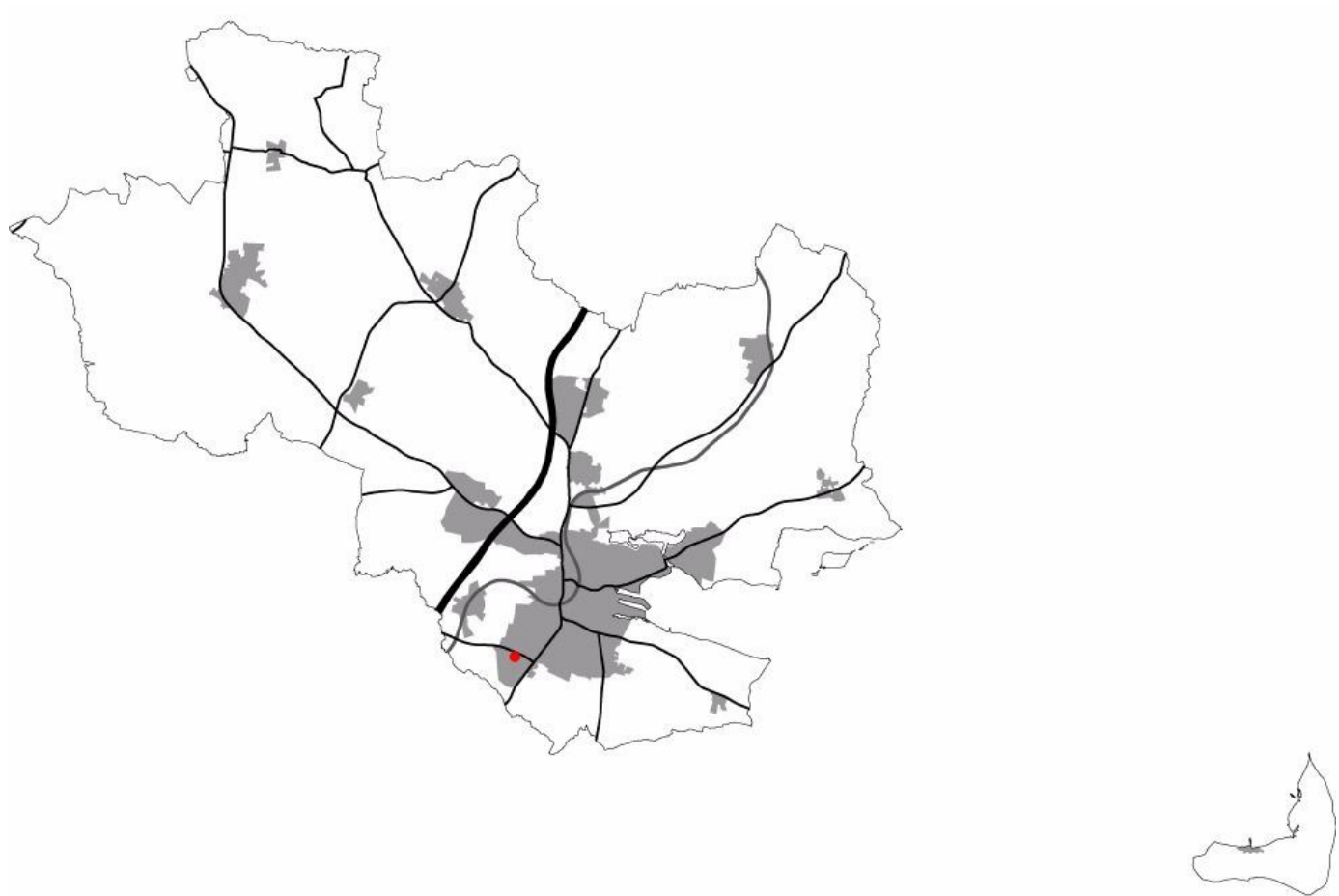


LOKALPLAN 2015-6

Erhvervsområde Horsens Syd



Baggrund & formål	3
Beliggenhed & eksisterende forhold	4
Lokalplanens indhold	4
Forhold til anden planlægning	26
Eksisterende lokalplaner	26
Kommuneplanen	27
Overordnet planlægning	28
Øvrig planlægning	28
Tekniske anlæg	30
Risikovirksomheder	31
Tilladelser fra andre myndigheder	31
Detailhandel	32
Udbygningsaftaler	33
Miljøscreening	33
Bestemmelser	33
Lokalplanafgrænsning	39
KORTBILAG 1	40
Fremtidige forhold	42
KORTBILAG 2	42
Illustrationsplan distributionscenter	44
KORTBILAG 3	44
Miljøklasser	46
KORTBILAG 4	46
Grundvandsinteresser	46
KORTBILAG 5	47
Spildevandsoplande	48
KORTBILAG 6	48
Bilag 7 Grundvandsredegørelse, Erhvervsområde Horsens Syd	49
Kommuneplantillæg	52
Høring	52
Klagevejledning	52
Vedtagelse	53
Print	53

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 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

Denne lokalplan gælder for Erhvervsområdet Horsens Syd. Området afgrænses, som vist på kortbilagene, af Thorsgårdsvej/Mercurvej i nord, Vejlevej mod øst, Melbæk mod syd og byzonegrænsen mod vest. Området er gradvis taget i anvendelse som erhvervsområde siden starten af 1970'erne og idag ca. 80% af området udbygget. Det er hensigten at videreudvikle og bevare et erhvervsområde med miljømæssige og arkitektoniske kvaliteter. Horsens Kommune ønsker at erhvervsområdet fremstår attraktivt og dermed tiltrækker virksomheder, der ønsker at lokalisere sig i et område med disse kvaliteter.

Lokalplanen er en opdatering og sammenlægning af 2 eksisterende lokalplaner. Dels lokalplan 170, Lokalplan for Erhvervsområde Horsens Syd fra Juli 2004, dels Lokalplan 18-2008, Erhvervsområde Horsens Syd, butikker til særlig pladskrævende varegrupper. Desuden indeholder lokalplanen bestemmelserne i Tillæg 1 til Lokalplan 170. Den nye lokalplan erstatter disse 3 planer. Lokalplanen indeholder bestemmelser om virksomhedernes miljøklasser og reviderede redegørelse og bestemmelser om virksomhedernes placering i zoner, som skal sikre at nærliggende boliger ikke belastes unødigt af virksomhedsstøj mv. Nord for Vestvejen udgår muligheden for at etablere virksomheder som pga udsendelse af støv, støj, lugt mv stiller særlige krav til beliggenhed.

Lokalplanen rummer endvidere en stor fleksibilitet mht. anvendelse for at tilgodese forskelligartede nye virksomheder og udskiftning af eksisterende virksomheder over tid. Eksempelvis vil der blive flere muligheder for at etablere tankstationer samt bilforhandlere og andre butikker for særligt pladskrævende varer.

Lokalplanlægningens aktuelle årsag er at virksomheden Reitan Distribution ønsker mulighed for at etablere et distributionscenter for REMA1000 med en op til 75.000m² stor og stedvist op til 35 m høj lagerbygning. Det skønnes at den nuværende lokalplan 170 ikke udgør et tilstrækkeligt plangrundlag for en virksomhed af disse dimensioner. Centret tænkes placeret vest for Reitans nuværende lager på Marsalle. Lokalplanen fastlægger centrets placering og disponeringen af interne færdselsarealer, støjvolde mv. Projektets realisering vil kræve at den nord-syd gående vej Erhvervsparken nedlægges, og at Thorsgårdsvej forbindes med Vestvejen vest for distributionscentret.

Der er nye retningslinjer og ny viden om grundvandsinteresserne i lokalplanområdet, hvilket betyder færre restriktioner for områdets anvendelse, sammenlignet med bestemmelserne lokalplan 170.

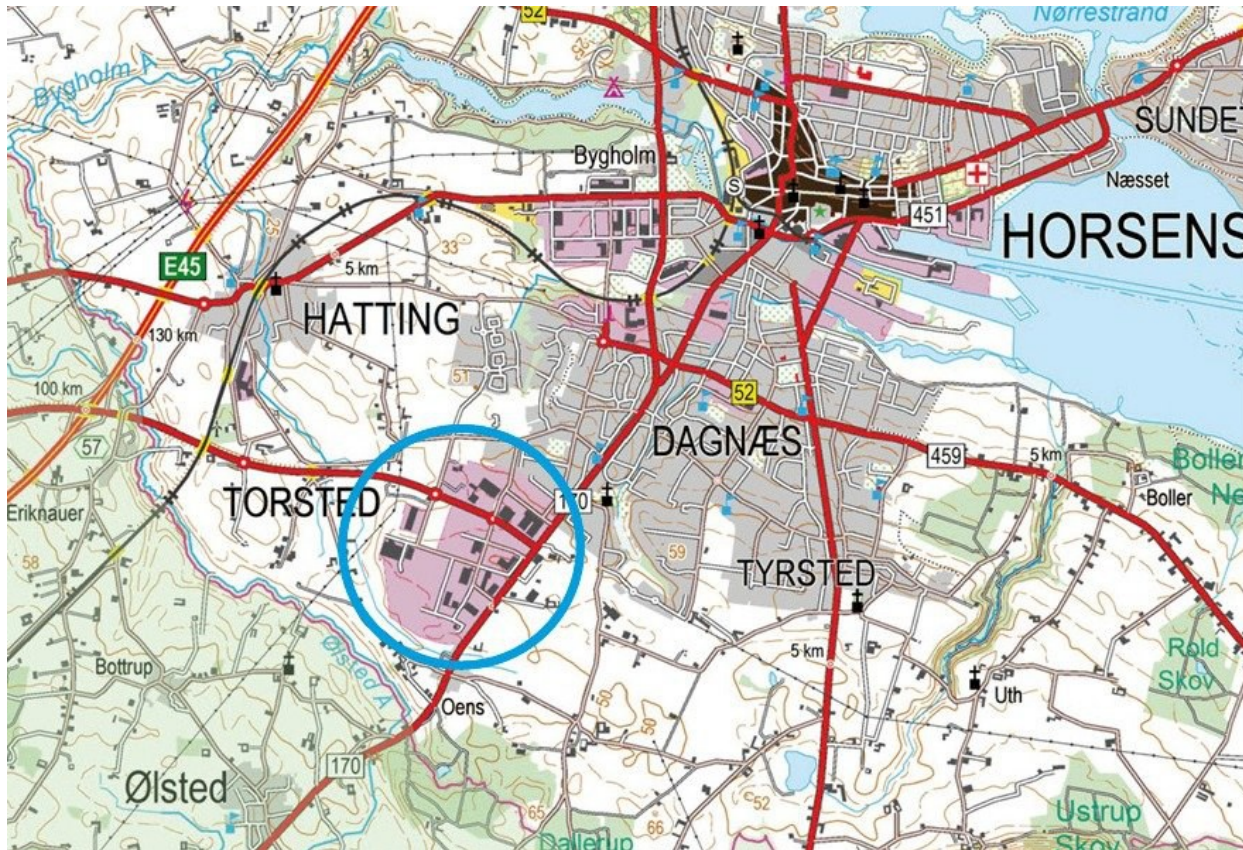
Øvrige bestemmelser i lokalplan 170 gentages i det væsentligste i den nye lokalplan.

De nye arealer planlægges og anlægges fra starten i overensstemmelse med denne lokalplan. Da området er delvist udbygget gennem de seneste 30 år, er der i dag et større antal virksomheder i området. De eksisterende virksomheder kan fortsætte som hidtil. Dog skal de indrette sig efter lokalplanens bestemmelser ved ændringer.

Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med Horsens Kommunes 'Arkitekturpolitik for en køn og grøn kommune', hvori erhvervsområder har målsætningen: Erhvervsområder skal planlægges og udlægges, så de glider harmonisk ind i omgivelserne både med hensyn til terræntilpasning og beplantning. Der skal anlægges et overordnet vejnet der styrer udstykningerne, så der sikres veldefinerede beplantede offentlige rum. "Horsens Kommune ønsker at forbedre de fysiske og de miljømæssige forhold i erhvervsområdet, således at det bliver grønt og attraktivt for placering af flere virksomheder.

Beliggenhed & eksisterende forhold

Erhvervsområde Horsens Syd ligger i den sydvestlige kant af Horsens By. Området er ca 2,5 km² stort og varierer i terrænhøjde mellem kote ca. 50 i den nordøstlige del og ca. kote 40 i den sydvestlige del. Vestvejen passerer gennem området i en naturlig lavning og forbinder det med motorvej E45. Vejlevej udgør områdets afgrænsning mod øst. Der er eksisterende og planlagte boligområder tæt ved erhvervsområdet nordlige del, og mod syd ligger den lille landsby Oens. Derudover er der eksisterende fritliggende boliger øst og vest for området. Set fra det åbne landskab fremtræder lokalplanområdets større erhvervsbyggerier og enkelte skorstene tydeligt. Området fremtræder som et blandet erhvervsområde med enkelte arealer - særligt mod nordvest og sydvest - der endnu ikke er taget i brug til erhverv, som ikke er jordbrug. Mange af områdets byggerier og anlæg lever op til den nuværende lokalplans intentioner om smukt byggeri og karakterfuld beplantning. Langs enkelte af de interne veje er der karakterfuld træbeplantning, og mod syd og vest er lokalplanområdet afskærmet med et beplantningsbælte.



Lokalplanområdets placering i Horsens

Lokalplanens indhold

Lokalplanen viderefører bestemmelserne i lokalplan 170 med følgende justeringer og ændringer:

- Rammerne for anvendelse er fleksible for at fremtidssikre lokalplanen.
- Der er fokus på at undgå at nærliggende boligområder belastes unødigt med støj mv, bl a via zonering af lokalplanområdet og med kort der viser maksimale miljøklasser.
- Der vurderes ikke at være særlige grundvandsinteresser inden for området, men dele af området er indvindingsopland. Bestemmelser om grundvandsbeskyttelse er derfor revideret, og der indgår specifikke bestemmelser om foranstaltninger der skal minimere risikoen for forurening af drikkevand.

- Lokalplanen tillader etablering af et distributionscenter med en stedvist op til 35 m høj bygning i områdets nordlige del. Centret indrettes således at hovedparten af de støjende aktiviteter ikke påvirker boligområder.
- Der etableres en grønt område som buffer mellem erhvervsområdet og boligområdet Torsted Vest mod nord.

Beskrivelse af delområderne 1 - 8

I **Delområde 1** kan der placeres erhverv og industri med specielle arealbehov. Her kan også placeres virksomheder, der af miljømæssige årsager (f.eks. støj, støv og lugt) ikke må placeres i nærheden af boliger.

I **Delområde 2** kan placeres samme typer erhverv som i delområde 1, og desuden kan der placeres butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Disse varegrupper omfatter biler, lystbåde, campingvogne, trailere, landbrugsmaskiner, tømmer, større byggematerialer herunder byggemarkeder i tilknytning til en tømmerhandel, plante- og havebrugsvare i tilknytning til en planteskole, møbler og køkkenelementer.

I **Delområde 3** kan der placeres erhverv og industri, der hverken støj- eller forureningsmæssigt generer omgivelserne. Inden for området er der angivet et byggefelt, inden for hvilket det er tilladt stedvist at bygge op til 35 m i højden. Se endvidere nedenfor under Distributionscenter.

I **Delområde 4** kan der placeres erhverv og industri, der hverken støj- eller forureningsmæssigt generer omgivelserne, og der kan endvidere placeres butikker med særligt pladskrævende varegrupper.

Delområde 5 danner lokalplanområdets nordlige afgrænsning i den østlige halvdel. Mod nord-øst grænser delområdet op til boligområdet Siriusparken, mod øst og syd til delområde 3 og mod vest til delområde 8. Delområdet kan anvendes til erhverv, såsom håndværkervirksomhed, lager, forretningsvirksomhed m.v. Endvidere kan det anvendes til butikker med særligt pladskrævende varegrupper, eksempelvis biler. I forbindelse med hver ejendom, kan der opføres én bolig, der kan anvendes af ejeren eller en anden person med direkte tilknytning til virksomheden. Den østlige del af delområdet kan endvidere anvendes til klubformål, eventvirksomheder mv.

Delområde 6 grænser op til Vejlevej mod øst. Området kan anvendes til offentlige formål i form af undervisning mv.

Delområde 7 er lokalplanens afgrænsning mod syd og vest mod det åbne land. Området er udlagt som løvfældende beplantningsbælte med en bredde på 10 - 20 meter.

Delområde 8 udlægges til grønt område med støjafskærmende volde og bakker med mulighed for rekreative aktiviteter.

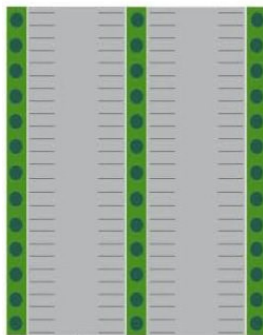
For samtlige erhvervsvirksomheder gælder, at de skal respektere Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser ved de omliggende boliger. Det medfører at virksomhedernes maksimalt tilladte miljøklasse afhænger af deres placering i lokalplanområdet, jfr. vejledende kortbilag 4 Miljøklasser.

Vej og sti

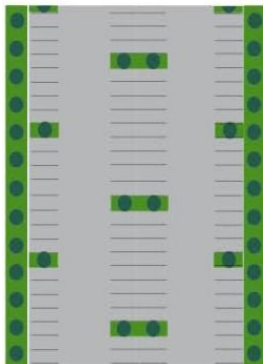
Vejnettet i området vil blive anlagt og færdiggjort i takt med udbygningen af området. Der etableres vejtræer og fortove efter vurdering af behov og muligheder. Desuden kan der anlægges adgangsveje til betjening af de enkelte virksomheder efter behov. Der kan etableres offentligt tilgængelige stier i delområde 8.

Parkeringsforhold

Parkeringsarealer skal så vidt muligt placeres langs eller bagved den enkelte ejendoms hovedbygning. Arealer langs og mod vejene skal friholdes til grønne arealer med beplantning. Se principskitserne nedenfor. Der anlægges parkerings arealer efter den enkelte virksomheds behov. Parkeringsarealer anlægges med min. 2 m brede plantebede mellemrækkerne og mod vejarealer, se principskitse 1. Alternativt kan der udlægges et tilsvarende areal plantebede jævnt fordelt på parkeringspladsen. Dog skal parkeringsarealet altid afgrænses mod vej af et sammenhængende plantebed, kun afbrudt af indkørsler. Se principskitse 2. Inden for Delområde 3 kan der i forbindelse med det skitserede distributionscenter nord for Vestvejen etableres færdsels- og parkeringspladser foran bygningen (med henblik på begrænsning af støj i boligområderne nord for lokalplanområdet). Parkeringspladserne skal visuelt afskærmes mod Vestvejen med træbeplantede volde og bakker.



Principskitse 1



Principskitse 2

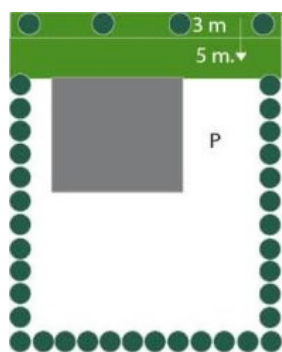
Principskitser for udformning af parkeringsarealer.

Ledningsanlæg og belysning

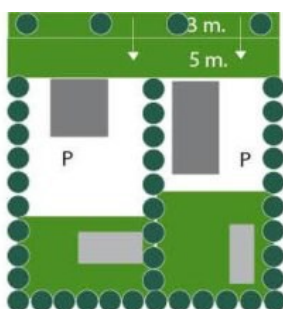
I området opsættes Phillips Københavner Armatur, med hvidt lys, som vejbelysning. Den ældre belysning, kuffertarmaturer på mast, udskifte stil Københavner Armaturer som en del af den almindelige vedligeholdelse. På parkeringsarealer skal der være parkbelysning. Der kan vælges armaturer fra Horsens Kommunes designmanual. Der kan kun accepteres en indirekte belysning, der ikke virker blændende, set fra omgivende veje og boligområder.

Bebyggelsens placering og udformning

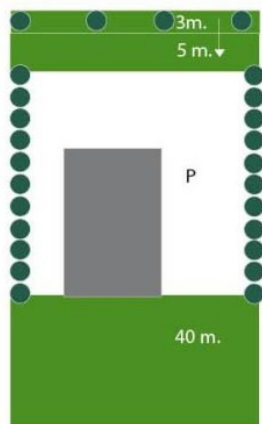
Bebyggelse skal placeres med facaden bag et grønt forareal. For at sikre forarealer med et homogent udtryk, skal de anlægges i en bredde på 5 m fra vejskel. Sekundære funktioner som lager, parkering, oplag m.m. placeres så vidt muligt bag og langs bygningerne. Parceller, der ligger ud til Vejlevej eller Vestvejen, skal have to grønne forarealer og hermed præsentrere sig mod to sider, se principskitsen herunder. Bebyggelsens facader skal placeres bag byggelinjen og de grønne forarealer. Delområde 5, håndværkerparcellerne skal også indrettes efter ovenstående principper og som vist på skitsen herunder. Erhvervsbygningerne skal orientere sig mod adgangsvejen og eventuelle boliger skal ligge trukket tilbage på matriklen.



Princip for disponering af parceller i delområderne 1-4



Princip for disponering af håndværkerparceller i delområde 5



Princip for disponering af bebyggelse langs Vestvej/Vejlevej.

Bebyggelsens udseende

Bygningerne i området skal fremtræde med en udformning, der signalerer kvalitetspræget, moderne og funktionelt erhvervsbyggeri. Parcellerne langs Vejlevej og Vestvej skal forbeholdes virksomheder, der ønsker og har behov for en synlig placering. Der vil i kommunens sagsbehandling blive lagt vægt på, at der benyttes gedigne materialer, at byggeriets proportioner er gennemarbejdede samt at især facaderne mod vejen fremtræder præsentable ved at administrationsafsnit og lign. orienteres mod vejen. Den enkelte grund kan bebygges med en bebyggelsesprocent på max. 60. De tilladte bygningshøjder varierer fra delområde til delområde.

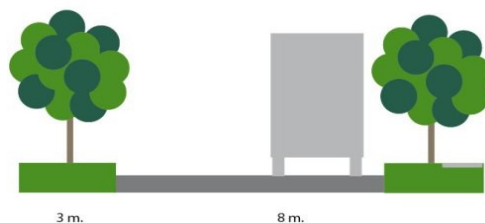
Inden for delområde 3 kan der inden for et angivet byggefelt bygges op til 35 m i højden. Bygningen kræver derfor særlig omhu i valg af materialer. Eksempler på bygningens mulige højde og proportioner fremgår af de visualiseringer, der indgår i lokalplanen. se Visualiseringer. Der henvises i øvrigt til afsnittet Distributionscenter nedenfor.

Ubebyggede arealer

Områderne langs Vejlevej og Vestvej er omfattet af Lokalplan 150-2013 Skilte og facaderegulering, hvis bestemmelser om skilte og flagstænger er indarbejdet i nærværende lokalplan, således at der er samme bestemmelser for hele området.

Et af lokalplanens hovedformål er at gøre området mere attraktivt ved hjælp af beplantning. Det er hensigten, at området skal virke grønt og attraktivt både set fra Vestvej, Vejlevej og det åbne land, samt når man færdes inde i selve området. I delområde 7 mod syd og vest etableres beplantning, der skal afskærme området mod det åbne land. I forbindelse med byggesagsbehandling af byggeri af nye virksomheder skal der foreligge en samlet godkendt plan for terrænregulering, befæstelse og beplantning. Beplantningen på den enkelte parcel anlægges og vedligeholdes af grundejeren.

Områdets veje skal præsentere sig med et grønt præg. Derfor skal rabatterne langs de interne stamveje etableres med træer og græs. Der vil blive anlagt 3 meter brede græsrabatter med træer, og fortov i vejens ene side, hvor der skønnes at være behov for dette.



Vejprofil på stamveje

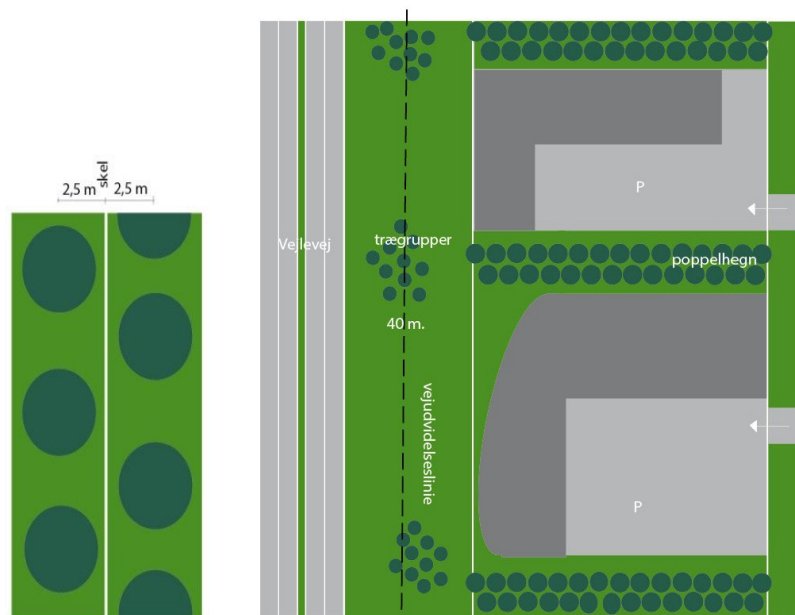
Beplantning på den enkelte grund

I forbindelse med byggeri skal der etableres en beplantning i skel samt et grønt forareal. Skelbeplantningen skal bestå af et 5 m bredt bælte langs side- og bagskel. Sideskellet etableres indtil vejskel. Der plantes 1 række popler 2,5 m fra skel. Poplerne plantes i str. 10-12 med en afstand på 5 m mellem træerne i rækken. Når der etableres beplantning på begge sider af skellet plantes træerne forskudt, se principskitsen. Forarealerne skal være min. 5 m dybe i hele grundens bredde. Indkørslentil arealet sker over det grønne forareal. Se principskitsen herunder. Forarealet skal beplantes med en lav grøn beplantning af græs eller bunddække, hvori der plantes buske og enkeltstående løvfældende træer. Håndværkerparcellerne er noget mindre end de øvrige erhvervsparceller. Her skal der også udlægges et 5 m bredt grønt forareal i hele grundens bredde. Der skal plantes hæk langs naboskel. Virksomhederne skal præsentere sig mod adgangsvejen, og eventuelle boliger skal trækkes tilbage på grunden. Grænsen mellem erhverv og boligskal markeres vha. beplantning.

Langs Vejlevej ønsker virksomhederne at deres facade er synlige. Der etableres et 40 m bredt forareal der anlægges i græs. I græsplænen skal

der plantes grupper på 8-12 løvfældende træer (i str. 10-12) ud for skel. Træerne skal være af arten eg. Der skal mindst plantes en trægruppe pr. virksomhed. Den præcise placering skal aftales med Horsens Kommune. Langs Vestvejen etableres forarealer efter samme princip som ved Vejlevej. Forarealet langs Vestvejen skal dog kun have en bredde på 20 m målt fra vejskel. De få parceller der har skel både mod en adgangsvej og mod en Vejlevej skal etablere grønne forarealer mod begge veje, se principskitser herunder. Hovedbygningen placerer sig i forhold til forarealet mod Vejlevej. Facaden mod adgangsvejen skal have en arkitektonisk bearbejdning, der svarer til hovedfacaden.

I delområde 8, det grønne område langs Thorsgårdvej, skal der etableres terræn og bevoksning, som skal medvirke til at dæmpe distributionscentrets visuelle indtryk set fra nord. Delområdet skal desuden give mulighed for naturoplevelser og rekreative aktiviteter for specielt de tilgrænsende boligområders beboere.



Princip for dobbelt skelbeplantning

Princip for beplantning langs Vejlevej.

Spildevand

Lokalplanen indeholder bestemmelser fra spildevandsplanen om afledning af regnvand, således at bestemmelserne bliver juridisk gældende for området.

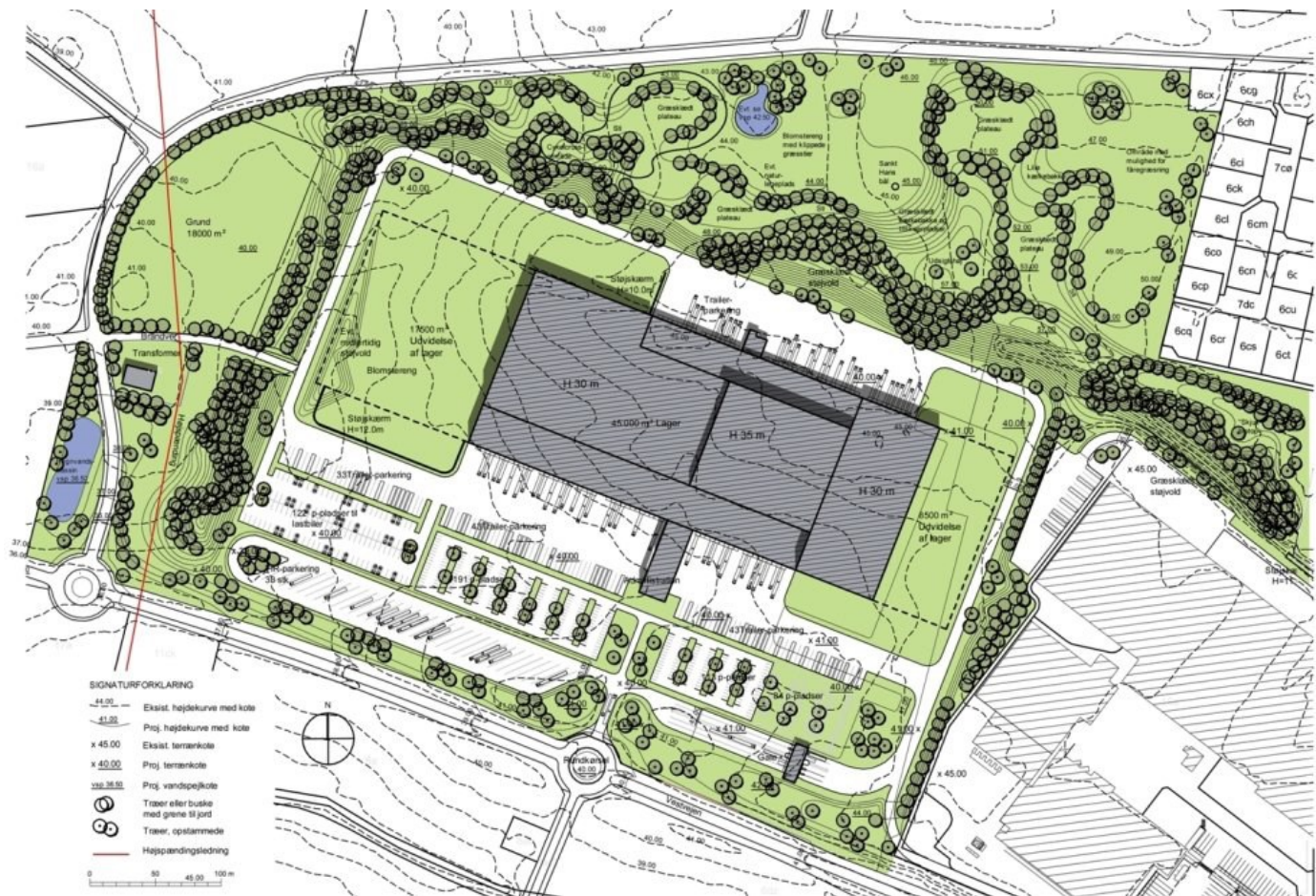
Distributionscenter

Inden for delområde 3 er der mulighed for at etablere et distributionscenter på op til 75.000 m² med bygningshøjder på op til 35 m, placeret inden for et byggefelt vest for Rema 1000s nuværende lager på Marsalle. Der foreligger skitser, som viser to mulige udformning af bygningerne, begge stedvis op til 35 m høje. Bygningen vil muligvis kun blive op til 25 m høje, men det er valgt at vise og visualisere eksempler som er maksimalt høje (Model A) og maksimalt i højde og udstrækning (Model B). Skitserne viser samme disponering af færdselsarealer, støjvolde og et nyt grønt område nord for centret. Centret vil skabe støjende aktivitet i form af lastbiltrafik og omlastning af varer. Distributionscentrets op til 550 m lange bygning placeres i god afstand til Vestvejen, således at hovedparten af den interne trafik og godshåndtering foregår syd for bygningen. Dermed vil boligområderne nord for erhvervsområdet støjæssigt ligge i læ af bygningen. Inden for lokalplanområdet skal færdsels- og parkeringsarealerne almindeligvis placeres 'gemt' bag bygningen, men ved distributionscentret vejer de støjæssige hensyn til boligområderne tungere.

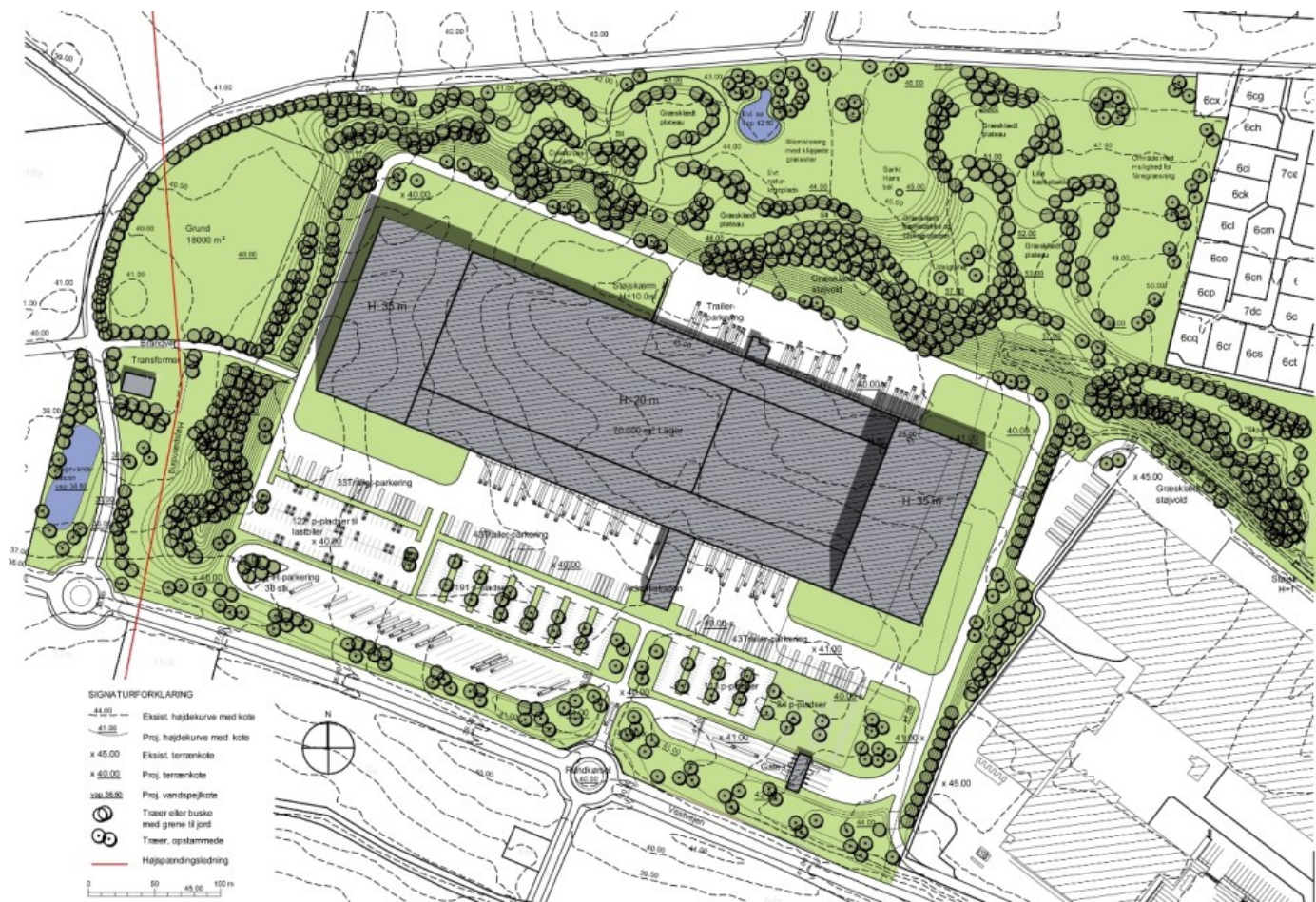
Lokalplanen udstikker rammer for centrets udformning, herunder bygningens placering, arkitektur og farveholdning, og for omgivelsernes udformning, udvendig belysning, beplantning mv. således at bygningen trods sin størrelse indgår som en rimeligt harmonisk del af bylandskabet. I den henseende er bygningens relativt lave placering i terrænet og etableringen af beplantede støjvolde og bakker nord for bygningen af stor betydning.

Bygningen indeholder primært automatisk betjente lagerreoler. Bygningens form afhænger af valg af leverandør. Som det ses af illustrationsplanen vil voldene blive udformet i sammenhæng med det grønne område (Delområde 8) nord for distributionscentret - et fremtidigt rekreativt areal. Der vil her blive etableret en skovagtig bevoksning med en andel af hurtigt voksende træer som poppel.

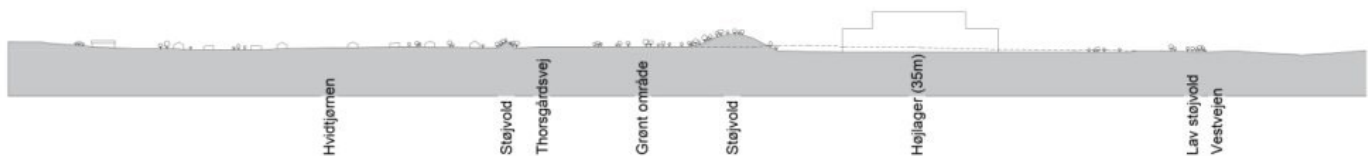
I en senere fase, eksempelvis i forbindelse med byggesagsbehandlingen, vil facadernes præcise udformning, farve og evt. mønster og/eller struktur blive fastlagt i samarbejde mellem bygherren og Horsens Kommune. Det kan eksempelvis ske ved udarbejdelse af endelige visualiseringer og ved opstilling af prøver på facadeelementer på stedet. Udformningen af det grønne areal nord for distributionscentret tænkes at ske i samarbejde mellem bygherren, beboere nord for området og Horsens Kommune.



Model A, 30 - 35 m højt lager. Ca 45.000 m² med udvidelsesmuligheder på 30.000 m².



Model B, 35 m højt lager, den centrale del er 20 m høj. Ca 70.000 m².



Terrænsnit nord - syd gennem dele af boligområdet Hvidtjørnen og distributionscentret. I følge lokalplan 170 kan der bygges i en højde på 21 m tæt ved Thorsgårdvej. Det påtænkte center på stedvis op til 35 m vil være markant højere end 21 m, men placeret lavere i terrænet og i større afstand til boligerne i venstre side, og der etableres et delvis skovbeplantet grønt område som en buffer.

Visualiseringer af distributionscentret

Der er udarbejdet et antal visualiseringer af to sandsynlige udformninger af bygningen med facader i en mat, lys grå farve. Bygningen ses fra flere vinkler, som repræsenterer typiske steder hvor distributionscentret vil ses tydeligt:

1. Fra erhvervsområdet central i lokalplanområdet. Dette betragtningssted er også valgt fordi anlægget herfra kan ses i sin helhed.
2. Fra Vestvejen, hvor centret vil ses på lang afstand på strækninger med frit udsyn mod øst.
3. Fra Østerhåbsalle som på dette sted ligger ret højt, hvilket giver frit udsyn over erhvervsområdet. Tilsvarende udsigt er der fra en del af boligerne på begge side af vejen og fra friarealer og haver. Set fra nord vil bygningen ligge i skygge det meste af dagen, men om sommeren være solbeskinnet morgen og aften.
4. Fra kanten af Siriusparken, som ligger meget tæt på distributionscentret. Set herfra vil de skitserede støjvolde og bakker være meget synlige, og beplantningen vil relativt hurtigt kunne dække for udsigten til den høje bygning.

På visualiseringerne er indtegnet fremtidige volde der vil være en forudsætning for at at støjgrænserne i de tilstødende boligområder ikke overskrides. Visualiseringerne viser nyanlæg uden beplantning, fordi det vil vare et antal år før beplantningen vil have en væsentlig visuel betydning. På langt sigt vil beplantning kunne opnå en højde på ca 20 m og dermed sløre bygningen væsentligt.

Visualiseringerne giver et godt indtryk af hvor meget distributionscentret vil kunne syne i byen og landskabet. Visualiseringerne er dog behæftet med en vis usikkerhed.

På baggrund af visualiseringerne og besigtigelse af de omkringliggende områder vurderes det, at det markante bygningsanlæg i kraft af områdets skala, bygningens udformning og relativt lave placering samt den landskabelige bearbejdning af støjvolde og terrænet i øvrigt ikke vil påvirke landskabet væsentligt negativt. For at minimere den visuelle påvirkning yderligere vil bygningens facademateriale, struktur, farve og glansgrad i en senere fase blive vurderet ved hjælp af eksempelvis materialeprøver og supplerende visualiseringer i samarbejde mellem bygherren og Horsens Kommune.



Standpunkt 1. Eksisterende forhold. Set i nordlig retning fra Saturnvej hen over en ubebygget grund i erhvervsområdet.



Standpunkt 1. Visualisering af model A. Vejledende illustrationen. Endelige max højder jævnfør § 8.



Standpunkt 1. Visualisering af model B. Vejledende illustrationen. Endelige max højder jævnfør § 8.



Standpunkt 2. Eksisterende forhold. Set i østlig retning fra Vestvejen. Reitans nuværende mørke lagerbygninger ses bagest i billedet.



Standpunkt 2. Visualisering af model A. Vejledende illustrationen. Endelige max højder jævnfør § 8.



Standpunkt 2. Visualisering af model B. Vejledende illustrationen. Endelige max højder jævnfør § 8.



Standpunkt 3. Eksisterende forhold. Set mod syd fra et punkt på Østerhåbsalle hvor der er maksimal udsigt mod syd. Reitans eksisterende lager anes til venstre over boligens tag.



Standpunkt 3. Visualisering af model A. Vejledende illustrationen. Endelige max højder jævnfør § 8.



Standpunkt 3. Visualisering af model B. Vejledende illustrationen. Endelige max højder jævnfør § 8.



Standpunkt 4. Eksisterende forhold. Set mod sydvest fra kanten af boligområdet Siriusparken. Reitans nuværende lagerbygning ses til venstre.



Standpunkt 4. Visualisering af model A. Vejledende illustrationen. Endelige max højder jævnfør § 8.



Standpunkt 4. Visualisering af model B. Vejledende illustrationen. Endelige max højder jævnfør § 8.

Skyggediagrammer

1. Marts kl. 16.30



1. Dec. kl. 14.30



Der er udarbejdet skyggediagrammer for Model B, som er den der kaster længst skygge i de tilgrænsende boligområder. Skyggediagrammerne viser at boligområderne eksempelvis vil blive ramt af skyggen af den 35 m høje bygning den 1. marts umiddelbart efter kl. 16.30 og den 1. december umiddelbart efter kl. 14.30. Der er derfor tale om skyggevirkning omtrent den sidste 1 - 1,5 time inden solnedgang i vinterhalvåret.

Forhold til anden planlægning

Eksisterende lokalplaner

Ved nærværende lokalplans ikrafttræden ophæves Lokalplan nr 170, Lokalplan for Erhvervsområde Horsens Syd, Lokalplan 18-2018, Erhvervsområde Horsens Syd, butikker til særlig pladskrævende varegrupper samt Tillæg 1 til Lokalplan 170 Erhvervsområde Horsens Syd.

Temalokalplan 150-2013, Skilte og facaderegulering er fortsat gældende for områderne langs Vestvejen og Vejlevej.

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.

Forslaget til lokalplan er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen på disse punkter:

- Udlæg af arealer til virksomheder med særlige beliggenhedskrav i kommuneplanens retningslinjer, idet udlægget i lokalplanen foreslås at udgå nord for Vestvejen og i et bælte langs Vejlevej. Udlægget foreslås endvidere udvidet mod syd.
- Udlæg af arealer til særligt pladskrævende varegrupper i kommuneplanens retningslinjer er i lokalplanen udvidet mod nord og øst.
- Der oprettes nye rammer for erhvervsområdet som i udstrækning og indhold er i overensstemmelse med lokalplanforslaget. Der angives et byggefelt for en bygning med en højde på op til 35 m.

Der er derfor udarbejdet et forslag til kommuneplantillæg, der offentliggøres sammen med lokalplanforslaget. Kommuneplantillægget kan [ses her](#).

Foroffentlighed

I februar 2015 blev der på baggrund af den påtænkte ændring af kommuneplanen og udarbejdelse af lokalplan der muliggør etablering af et distributionscenter afholdt foroffentlighed iht planlovens § 23 c. Der indkom 7 høringssvar, alle fra grundejerforeninger eller beboere i eller nord for området. I det følgende refereres nogle af de indkomne forslag og kommentarer, fordelt på emner. Alle bemærkninger vedrører distributionscentret.

Generelle bemærkninger

Distributionscentret bør placeres et andet sted med større afstand til boligområder. Eksisterende virksomheder der medfører støj i boligområder bør flyttes. Beboere nord for området har købt grunde på falske forudsætninger.

Planproces

Der ønskes konstruktiv dialog om projektet. Anlægget vil være VVM-pligtigt, og der skal foretages miljøvurdering.

Trafik

Den tunge trafik bør ledes uden om Torsted. Al ind- og udkørsel til og fra distributionscentret bør ske direkte fra Vestvejen. Skolevej skal sikres. Bedre forhold for bløde trafikanter, bl.a. ved anlæg af stier. Vestvejen bør udvides og tilslutningsanlæg ved E45 udbygges.

Støj

Støjgrænser overskrides allerede. Der ønskes skærpede støjkrav uden for normal arbejdstid (7 - 18). Læsseaktiviteter, ventepladser med køleanlæg, ventilation mv. støjer og bør placeres syd for bygningen. Der skal være støjvolde evt. med beplantning. Støjberegninger skal indgå i lokalplanen. Kommunen bør meddele virksomheden at der kan forventes krav til begrænsning af virksomhedens støj iht miljøbeskyttelsesloven.

Bygninger

En op til 35 m høj bygning vil være i strid med kommunens arkitekturpolitik. Bebyggelsen skal være kvalitetsbetonet og moderne. Facader skal være ikke-reflekterende og i diskrete farver. Skyggediagram ønskes. Maks. højde 35 m incl. afkast fra ventilation mv. Belysning må ikke oplyse arealer uden for området. Bygningerne bør graves ned i terrænet.

Miljø

Det skal undersøges om distributionscentret og den nuværende virksomhed vil være en risikovirksomhed og dermed ikke må ligge nærmere end 200 m fra boligområder.

Det forslag til distributionscenter der indgår i lokalplanforslaget er en videre bearbejdning af de disponeringsskitser der forelå i februar, og forslaget kommer beboernes ønsker i møde i stor udstrækning. Der er i marts 2015 afholdt møde med beboerrepræsentanter og Reitan Distribution, og der er aftalt nyt møde når/hvis Reitan beslutter at opføre centret.

Overordnet planlægning

VVM afgørelse og begrundelse

Horsens Kommune har modtaget en anmeldelse fra Reitan Distribution A/S iht bekendtgørelse om visse offentlig og private anlægs virkning på miljøet (VVM). Anmeldelse vedrører det foreliggende skitseprojekt for etablering af et distributionscenter i lokalplanområdets nordlige del. Anlægget vurderes at være omfattet af bilag 2, punkt 11, litra a, anlægsarbejder i byzone. Kommunen har derfor foretaget en screening af anlæggets virkning på miljøet.

På baggrund af anmeldelsen og screeningen af anlægget træffer Horsens Kommune som VVM-myndighed afgørelse efter bekendtgørelsens §3 stk. 2 om at anlægget ikke er omfattet af bestemmelserne i §3 stk 2 om vurdering af anlæggets indvirkning på miljøet (VVM). Der skal således ikke udarbejdes en VVM-redegørelse for distributionscentret.

Begrundelse

I vurderingen af om der skal udarbejdes en VVM-redegørelse af Reitans påtænkte distributionscenter i Erhvervsområde Horsens Syd har Horsens Kommune lagt vægt på anlæggets påvirkning af de nærmeste boligområder støjmessigt og visuelt samt den generelle trafikale påvirkning.

VVM-anmeldelsen, screeningen af anlægget, støjrapporten, de visuelle undersøgelser, herunder visualiseringer, og de krav der stilles i lokalplanen til yderligere undersøgelser og dokumentation af støjforhold og anlæggets visuelle fremtræden påviser at etableringen af distributionscentret vil påvirke boligområder mod nord og nordøst støjmessigt og visuelt, men ikke i et omfang der må betegnes som uacceptabelt. Anlægget disponeres på området og drives på en måde der sikrer, at de vejledende støjgrænser for boligområderne ikke overskrides. Anlægget gives et bygningsmæssigt afdæmpet udseende og et omgivende bevokset bakketerræn der vil udgøre en markant, men visuelt acceptabel helhed. Den nye lokalplan udelukker den mulighed den gamle lokalplan havde for byggeri i en højde på 21 m i et 6 ha stort areal mellem det nye distributionscenter og boligområdet mod nord, idet arealet udlægges til natur, rekreation og støjdæmpende volde og andre terrænformer.

Det nye distributionscenter vil generere kørsel med lastbiler og i mindre udstrækning personbiler til og fra området primært via Vestvejen. Vestvejen er en af Horsens bys primære trafikveje/primære indfaldsveje. Vejen er udformet og indrettet til afvikling af store trafikmængder, og der vil også i forbindelse med etableringen af det nye distributionscenter samt trafikafviklingen herfra blive gennemført ændringer af vejanlæggene i området for at tilgodese trafikafviklingen og trafiksikkerheden.

Øvrig planlægning

Trafikplanlægning

Etablering af et distributionscenter i lokalplanområdets nordlige del forudsætter at den nuværende fordelingsvej Erhvervsparken nedlægges og at der i stedet etableres en forbindelse mellem Thorsgårdsvej og Vestvejen i lokalplanområdets vestlige kant.

Ændring og dimensionering af eksisterende og nye veje og kryds/rundkørsler sker på baggrund af trafikberegninger.

Distributionscentret medfører en væsentlig øgning af trafikken til og fra Vestvejen og herfra primært mod Motorvej E45.

Det nye distributionscenter vil generere kørsel med lastbiler og i mindre udstrækning personbiler til og fra området primært via Vestvejen. Vestvejen er en af Horsens bys primære trafikveje/primære indfaldsveje. Vejen er udformet og indrettet til afvikling af store trafikmængder, og der vil også i forbindelse med etableringen af det nye distributionscenter samt trafikafviklingen herfra blive gennemført ændringer af vejanlæggene i området for at tilgodese trafikafviklingen og trafiksikkerheden.

Hvis Erhvervsparken nedlægges vil den kollektive trafikbetjening af erhvervsområdet ændres så ruten kommer til at anvende den forlagte vestlige ende af Thorsgårdsvej og dennes forlængelse frem til Vestvejen.

Nedlæggelse af vejareal

Erhvervsparken er i dag udlagt som et offentligt vejareal, der har været anvendt til vej mellem krydset Thorsgårdsvej/Østerhåbsallé/Erhvervsparken og rundkørslen Vestvejen/Orionvej/Erhvervsparken. Det offentlige vejareal vil kunne nedlægges for at kunne realisere distributionscentret i lokalplanens delområde 3.

Vejnedlæggelsen vil køre i en selvstændig procedure.

Grundvand

Erhvervsområde Horsens Syd blev første gang lokalplanlagt ved lokalplan nr. 170. Lokalplanen blev udarbejdet i 2004 under hensyntagen til den daværende viden om grundvandsinteresser.

Da lokalplan nr. 170 blev udarbejdet, lå stort set hele lokalplanområdet indenfor vandværksoplandene til flere vandværker, herunder Rugballegårdværket, Torsted Vandværk, Hatting Vandværk og Oens Vandværk. Lokalplanen blev derfor udformet med en række bestemmelser for at sikre en tilstrækkelig beskyttelse af områdets grundvandsinteresser. Bestemmelserne fremgik af lokalplanens bilag 4 og indeholdt nogle vejledende administrative retningslinjer for forbud og krav ved ansøgninger om etablering, miljøændring eller udvidelse af virksomheder indenfor lokalplan 170.

Efter kommunens vedtagelse af Lokalplan 170 blev der af Vejle Amt beregnet og udpeget nye vandværksoplande til områdets vandværker, som Amtet offentliggjorde ifm. Regionplan 2005. Vandværksoplandene blev revideret på baggrund af den grundvandskortlægning, som Vejle Amt udførte forud for udarbejdelse af indsatsplanen for Rugballegård OSD'et. De nye vandværksoplande fremgår af Bilag 1 Områdeafgrænsning, Bilag 5 Grundvandsinteresser og Bilag 7 Grundvandsredegørelse.

Lokalplanområdet ligger fortsat udenfor områder med særlige drikkevandsinteresser og størstedelen af området ligger nu også udenfor vandværksoplande, dog ligger en mindre del af området indenfor indvindingsoplandet til Torsted Vandværk, Oens Vandværk og Bækkelund Vandværk.

Indenfor lokalplanområdet vurderes grundvandsmagasinet at være meget begrænset og ikke interessant i vandværkssammenhæng. Dataene som vandværksoplandet til Torsted Vandværk er optegnet på baggrund af viser endvidere, at det er en meget begrænset andel af det vand som vandværket indvinder, som dannes i dette område. Det er kommunens vurdering, at på grund af det meget begrænsede grundvandsmagasin under lokalplanområdet og det meget begrænsede antal vandpartikler, som kommer fra lokalplanområdet til Torsted Vandværk, vil aktiviteter indenfor lokalplanområdet ikke udgøre en risiko for forurening af Torsted Vandværks boringer.

I forhold til Oens Vandværk ligger lokalplanområdet relativt kildepladsnært, 210 meter nord for boringerne. Størstedelen af det område som ligger indenfor vandværksoplandet til Oens Vandværk, er udlagt til et grønt beplantningsbælte og bebygges derfor ikke. Da Oens Vandværk har en meget begrænset indvinding på knap 8.000 m³/år, som kun medfører en begrænset grundvandssænkning omkring boringerne, og at den overordnede grundvandsstrømning er mod nordvest, og dermed ikke i retning af Oens Vandværk, vurderes aktiviteter indenfor lokalplanområdet ikke at udgøre en risiko for forurening af Oens Vandværks boringer.

Bækkelund Vandværk ligger inde midt i Horsens by og er et vandværk som i fremtiden forventes nedlagt og overtaget af Horsens Vand, og der skal derfor ikke tages et særligt hensyn til vandværkets vandindvindingsinteresser.

På baggrund af Naturstyrelsens 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", vurderes de virksomhedstyper som lokalplanen giver mulighed for, at være sammenlignelig med de virksomheder og anlæg, som findes på dels "Tilladelseslisten" som er mindre grundvandstruende virksomheder og anlæg, og på "Opmærksomhedslisten" som er potentielt grundvandstruende virksomheder og anlæg.

Virksomheder og anlæg på "Tilladelseslisten", kan placeres i områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande, uden særlige krav til tekniske tiltag. Virksomheder og anlæg på "Opmærksomhedslisten" kan kun placeres i områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande, når Naturstyrelsens krav til minimumsbetragtninger er opfyldt:

Parkeringspladser og kørearealer samt områder, hvor der oplagres eller håndteres olie eller kemikalier, skal være befæstet med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning.

Olie og kemikalier skal opbevares i egnede beholdere, der enten er dobbeltvæggede eller placeret under tag og beskyttet mod vejrlig. Beholderne skal stå på en oplagsplads med tæt belægning uden afløb eller med afspærringsventil og sikret mod påkørsel. Oplagspladsen skal være indrettet på en måde, så spild kan holdes inden for et afgrænset område og uden mulighed for afløb til jord, grundvand og kloak. Området eller opsamlingssumpen skal som minimum kunne rumme indholdet af den største opbevaringsenhed i området.

Naturstyrelsens minimumsbetragtninger i forhold til tekniske tiltag til sikring af grundvandet, skal indskrives i kommuneplanens rammer og følges op af bestemmelser i lokalplanens bestemmelser under '§10 Ubebyggede arealer'.

Disse minimumsbetragtninger er således gældende for de virksomheder og anlæg, der vurderes at være omfattet af Naturstyrelsens Opmærksomhedsliste, og som er berørt af indvindingsoplandene til Oens Vandværk eller Torsted Vandværk. Se kortbilag 5 Grundvandsinteresser.

I lokalplanens Bilag 7 Grundvandsredegørelse findes en uddybende redegørelse for grundvandsforholdene, og desuden har Horsens Kommune udarbejdet en grundvandsredegørelse for hele kommunen, som ligger som et bilag til Kommuneplantillæg 7 til Kommuneplan 2013 om Byudvikling og Fritidsformål.

Spildevandsplan 2012 - 2015

Lokalplanområdet kloakeres i henhold til gældende spildevandsplan og tilsluttes Horsens Vand A/S spildevandssystem. Området er

separatkloakeret. Spildevandet ledes til Horsens Centralrenseanlæg. Regnvandet afledes til henholdsvis Melbæk og Torsted Skelgrøft

Lokalplanområdet indeholder forskellige spildevandsoplande, jfr kortbilag Spildevandsoplande. Der må bortledes regnvand fra den enkelte matrikel indenfor lokalplanområdet, svarende til den befæstelsesgrad der er angivet i bestemmelserne for det enkelte spildevandsopland. Overstiger befæstelsen befæstelsesgraden for området skal regnvandet forsinkes eller håndteres på egen matrikel.

Regnvandsbassiner anlægges med permanent vandspejl og skråningsanlæg på maksimalt 1:5. Regnvandsbassinerne må ikke indhegnes, men skal fremstå som naturlige vandhuller. Regnvandsbassiner indrettes med mulighed for afspærring af afløbet, således, at eventuelt brandvand eller kemikaliespild på arealerne kan tilbageholdes i regnvandsbassinet indtil spildet kan opsamles/brandvandet kan pumpes til spildevandskloak.

Området tilsluttes Horsens Vands kloaknet efter anvisning fra Horsens Vand A/S.

Der er mulighed for at nedsive regnvand fra tilgrænsende lokalplanområde i Delområde 8.

Hvis regnvand nedsives skal der ansøges om tilladelse ved Horsens Kommune.

Tekniske anlæg

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

I områdets nordvestlige del forløber en 60 kv højspændningsledning og der er placeret et transformerhus. Anlægget tilhører NRgi Net.

Varmeforsyning

Alle ejendomme inden for lokalplanområdet skal tilsluttes den kollektive varmforsyning.

Der kan gives tilladelse til udnyttelse af procesvarme som opvarmningsform i den enkelte virksomhed.

Vandforsyning

Området forsynes med vand fra Torsted Vandværk og Horsens Vand A/S.

Ledninger

Horsens Vand A/S har en pumpetrykledning for spildevand og en pumpetrykledning for drikkevand, begge beliggende i Erhvervsparken, som skal nedlægges som vej, forinden distributionscentret kan etableres. Disse ledninger skal sikres mod beskadigelse og Horsens Vand skal have adgang til dem, enten ved at der etableres i en 'ingeniørgang' under bygningen eller at ledningerne omlægges udenom bygningen. Horsens Vand skal godkende den løsning som vælges, såvel projektet som udførelsesmetode mv.

Renovation

Det skal sikres, at der er plads til en rationel affaldssortering og opbevaring.

For erhvervet skal renovationen overholde Horsens Kommunes til en hver tid gældende "Regulativ for erhvervsaffald".

For boliger skal renovationen overholde Horsens Kommunes til en hver tid gældende "Regulativ for husholdningsaffald".

Støj fra virksomheder

Lokalplanen indeholder ikke bestemmelser om støjgrænser. Gener fra støjende virksomheder reguleres ikke med planloven, men med miljøbeskyttelsesloven. For samtlige erhvervsvirksomheder gælder, at de skal respektere Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser ved de omliggende boliger.

I forbindelse med miljøgodkendelse af virksomheder vil der blive stillet krav til, hvor meget støj virksomheden må bidrage med.

Miljøklasser

Inddelingen af lokalplanområdet tager udgangspunkt i Miljøstyrelsens 7 miljøklasser. Til hver miljøklasse knytter sig en anbefalet, vejledende beskyttelsesafstand til forureningsfølsom arealanvendelse, f.eks. boliger (miljøklasse 1: 0 meter - miljøklasse 7: 500 meter).

Lokalplanområdet disponeres, så virksomheder i de lavere miljøklasser, der kræver de korteste beskyttelsesafstande, placeres langs yderkanten af lokalplanområdet, mens virksomheder i de højere miljøklasser, som kræver de længste beskyttelsesafstande, lokaliseres mod centrum af området.

Zoneringen af lokalplanområdet medfører, at de mindst miljøbelastende virksomheder udgør en buffer mellem de forureningsfølsomme arealer og de mest miljøbelastende virksomheder.

Tilhørende kortbilag viser en principskitse over lokalplanrådets vejledende disponering.

En virksomhed som almindeligvis henregnes til en høj miljøklasse kan tænkes placeret inden for et område for lavere miljøklasse, hvis virksomheden dokumenterer at den indrettes og drives på en måde der nedbringer miljøbelastningen tilstrækkeligt.

Jordbalance

Inden for lokalområdet skal der så vidt muligt etableres jordbalance. Det vil sige at overskydende jord, som følge af tiltag inden for lokalplanområdet, skal deponeres og anvendes inden for området.

Jordforurening

Flere matrikler i lokalplanområdet er kortlagt på vidensniveau 1 eller 2 efter jordforureningsloven. I loven anvendes ordet "kortlægning" i betydningen "registrering." Aktuelle oplysninger om forureningsstatus kan findes på Horsens Kommunes hjemmeside webkort.horsens.dk.

Kortlægningen efter jordforureningsloven medfører følgende begrænsninger og pligter:

der skal søges om tilladelse ved Horsens Kommune, hvis arealanvendelsen ønskes ændret til bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, rekreativt område, alment tilgængeligt område, kolonihave eller sommerhusgrund.

der skal søges om tilladelse ved Horsens Kommune før der bygges, graves eller foretages andet anlægsarbejde. I særlige situationer gælder der andre regler, som der kan fås oplysninger om hos Horsens Kommune.

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

Områdeklassificering

Dele af lokalplanområdet er beliggende i et område, som Horsens Kommune har klassificeret som lettere forurenet. Baggrunden for klassificeringen er kommunens eksisterende kendskab til de enkelte byzoneområders bebyggelsestidspunkt, intensitet af arealanvendelse, trafikbelastning, industriel belastning, opvarmningsformer, bebyggelsestæthed, historik om byudvikling, kendskab til områder med fyldjord samt kendte forureningsdata. Aktiviteter i forbindelse med ovennævnte har med stor sandsynlighed givet anledning til diffus forurening i området eller der er tidligere påvist let forurenet jord inden for området. De stoffer og koncentrationsniveauer, som kendetegner lettere forurenet jord, er typisk et resultat af såkaldt diffus forurening. Den diffuse jordforurening er opstået gennem længere tids spredning, opblanding eller fortynding af forureningsbidrag, som typisk stammer fra flere forureningskilder. Lettere forurening kan også være et resultat af forurening fra punktkilder, hvor spild eller lækage har ført til forurening i lave koncentrationer. Endelig ses lettere forurenet jord i fyldjord, som er samlet fra forskellige områder, hvor der har været mindre forurenende aktiviteter. Aktuelle oplysninger om hvilke områder der er omfattet af områdeklassificering kan findes på Horsens Kommunes hjemmeside webkort.horsens.dk

Områdeklassificeringen medfører følgende begrænsninger og pligter:

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

Risikovirksomheder

Der er ingen eksisterende eller planlagte risikovirksomheder inden for lokalplanområdet.

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

Da der er kendskab til mange jordfaste fortidsminder i lokalplanområdet, skal Horsens Museum kontaktes forud for byggemodning, nybyggeri og andre større anlægsarbejder med henblik på en vurdering af, hvorvidt arbejdet indebærer en risiko for ødelæggelse af fortidsminder. Gøres der ved jordarbejde fund af fortidsminder, skal arbejdet standses og Horsens Museum kontaktes jf. museumslovens §27 stk. 2.

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, vandedninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af bilag IV-arter

I hht. § 8, stk. 4 og § 11 i habitatbekendtgørelsen, skal der foretages en vurdering af, om planlagte aktiviteter kan påvirke et internationalt beskyttet område (Natura 2000-område) væsentligt, og om aktiviteterne kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter - eller ødelægge de plantearter, der er optaget på habitatdirektivets bilag IV (strengt beskyttede arter i EU).

Nærmeste Natura 2000-område er habitatområde H236 Bygholm Ådal ca. 4 km nordvest for lokalplanområdet og habitatområde H 52 og fuglebeskyttelsesområde F36 Horsens Fjord, havet øst for og Endelave ca. 11 km østnordøst for lokalplanområdet. Pga. projektets omfang og afstand til nærmeste Natura 2000-område, vurderes det, at projektet ikke vil have en væsentlig negativ påvirkning af arter eller naturtyper på Natura 2000-områdets udpegningsgrundlag. Projektet er derfor foreneligt med målsætningerne for de vedtagne Natura 2000-planer for området.

Der er registreret flere bilag IV arter inden for et område for 10x10 km, hvor projektområdet er beliggende. Registreringerne er foretaget af Aarhus Universitet, DCE. Men projektarealet vurderes ikke at være egnet, som hverken raste eller ynglested for beskyttede dyr eller planter, da arealet i dag er et etableret erhvervsområde eller i omdrift som landbrugsareal. Projektet vurderes derfor ikke at kunne påvirke arter på habitats direktivets bilag IV.

Naturbeskyttelsesloven

Der er flere §3 naturarealer (vandløb og søer) inden for lokalplanområdet. Det er ikke tilladt at ændre tilstanden i disse områder uden forudgående dispensation fra kommunen.

Detailhandel

Efter Planlovens § 16, stk. 6, skal der i redegørelsen til lokalplanforslag, der muliggør etablering af butikker, gøres rede for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold.

Lokalplanen udvider området til butikker til særligt pladskrævende varegrupper. Butiksstørrelsen kan være op til 15.000 m², dog kun 1000 m² i den nordlige del af området, som har mindre grundstørrelser. Der er endvidere mulighed for op til 200m² til dagligvarer (kiosk) i forbindelse med tankstation.

Ny bebyggelse til detailhandel vil blive underlagt krav til arkitektonisk kvalitet og etablering af beplantning, hegn mv, som er gældende som lokalplanens øvrige nye bebyggelser og anlæg. Bebyggelse med facader mod de gennemgående veje Vejlevej og Vestvejen er desuden reguleret at Lokalplan 150-2013 Skilte og Facaderegulering. Ved etablering af butikker stilles krav om anlæg af parkeringspladser i henhold til kommunens parkeringsnorm, således at der ikke er behov for parkering i boligområderne. Det skønnes, at trafikafviklingen kan ske trafiksikkerhedsmæssigt forsvarligt.

Etablering af butikker vurderes ikke at medføre væsentlig påvirkning af boligbebyggelser eller anden støjfølsom anvendelse, idet butikkerne er underlagt de gældende støjgrænser, jfr kommuneplanen.

Samlet vurderes det at butikkerne vil bidrage positivt til bymiljøet.

Udbygningsaftaler

Reitan Distribution A/S har anmodet om en udbygningsaftale om vejændringer, som er en forudsætning for at der kan etableres et distributionscenter i lokalplanområdets nordlige del. På den baggrund er der udarbejdet en udbygningsaftale, som indbefatter nedlæggelse af vejen Erhvervsparken samt etablering af ny vejforbindelse fra Thorsgårdsvej til Vestvejen. Vejen tilsluttes Vestvejen med en rundkørsel eller et kanaliseret, signalreguleret, trebenet kryds. Aftalen indbefatter endvidere en eventuel ændring af eksisterende rundkørsel Vestvejen/Orionvej/Erhvervsparken til et kanaliseret, signalreguleret kryds, som vil give adgang til distributionscentret fra Vestvejen, hvis det vurderes at være trafikalt og sikkerhedsmæssigt påkrævet. Udbygningsaftalen indeholder bestemmelser om genforhandling af aftalen, hvis Reitan ønsker at realisere et mindre projekt end det der er beskrevet i lokalplanen. Udbygningsaftalen blev vedtaget af Byrådet samtidig med den endelige vedtagelse af lokalplanen.

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

I vurderingen af om der skal udarbejdes en miljøvurdering af Forslag til Kommuneplantillæg 10-2013 og forslag til Lokalplan 2015-6, Erhvervsområde Horsens Syd, herunder Reitans påtænkte distributionscenter har Horsens Kommune lagt vægt på anlæggets påvirkning af de nærmeste boligområder støjæssigt og visuelt samt den generelle trafikale påvirkning. Screenings hovedemner er knyttet til muligheden for etablering af distributionscentret. De øvrige ændringer af lokalplanen skønnes at være miljømæssigt uvæsentlige. Screeningen bygger på bl.a. en netop udarbejdet VVM-screening af distributionscentret, der indgår i lokalplanen.

VVM-anmeldelsen, VVM-screeningen af anlægget, støjrapporten og de visuelle undersøgelser, herunder visualiseringer, påviser at etableringen af distributionscentret vil påvirke boligområder mod nord og nordøst støjæssigt og visuelt, men ikke i et omfang der må betegnes som uacceptabelt. Anlægget disponeres på området og drives på en måde der sikrer, at de vejledende støjgrænser for boligområderne ikke overskrides.

Den stedvis op til 35 m høje bygning gives et farvemæssigt afdæmpet, ikke reflekterende udseende og der etableres et støjdæmpende, omgivende bevokset bakketerræn, der sammen med bygningen skønnes at kunne udgøre en markant, men visuelt acceptabel helhed. Den nye lokalplan udelukker mulighed for byggeri i en højde på 21 m i et ca 60.000 m² stort areal mellem det nye distributionscenter og boligområdet mod nord, idet arealet udlægges til natur, rekreation og støjdæmpende volde og andre terrænformer.

Det nye distributionscenter vil generere kørsel med lastbiler og i mindre udstrækning personbiler til og fra området primært via Vestvejen. Vestvejen er en af Horsens bys primære trafikveje/primære indfaldsveje. Vejen er udformet og indrettet til afvikling af store trafikmængder, og der vil også i forbindelse med etableringen af det nye distributionscenter samt trafikafviklingen herfra blive gennemført ændringer af vejanlæggene i området for at tilgodese trafikafviklingen og trafiksikkerheden.

Horsens Kommune har vurderet, at lokalplanen og kommuneplantillægget ikke er omfattet af krav om miljøvurdering, idet de 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

1.1

Formålet med lokalplanen er

- at fastlægge rammer for udformning af bebyggelse, trafikarealer, beplantning m.v., så der skabes og vedligeholdes kvalitetsbetonede byggerier og anlæg i lokalplanområdet
- at sikre at lokalplanområdet kan anvendes til erhvervsformål i forskellige kategorier, at dele af området kan indeholde butikker til særlig pladskrævende varegrupper samt at sikre et delområde til offentlige formål
- at sikre at aktiviteterne i lokalplanområdet ikke er til gene for omkringliggende virksomheder og områder
- at sikre at Erhvervsområde Horsens Syd etableres og drives, så risikoen for forurening af jord og grundvand minimeres
- at muliggøre miljømæssig og visuelt forsvarlig indpasning af et distributionscenter på op til 75.000 m² og bygningshøjde stedvist på op til 35 m
- at sikre mulighed for etablering af oplevelsesvirksomheder, foreningslokaler mv. i en lille del af området
- at varetage hensyn til klimatilpasning
- at ophæve lokalplanerne 170, 18-2008 og Tillæg 1 til 170.

§2 - Område og zonestatus

2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på Kortbilag 1 og omfatter følgende matrikelnumre:

Oens By: 26, 37, 41, 42, 1a, 1ab, 1ac, 1af, 1ag, 1ah, 1ai, 1ak, 1al, 1am, 1an, 1b, 1e, 1h, 1i, 1k, 1l, 1n, 1q, 1r, 1s, 1t, 1u, 1v, 1x, 1y, 1z, 1aa, 2f, 2g, 2h, 2i, 2k, 2m, 2n, 2o, 2p, 2q, 2r, 2t, 2u, 2v, 33a, 33b, 33c, 33d, 33e, 3r, 3s, 3t, 9a, 9ab, 9ac, 9ad, 9ae, 9af, 9ag, 9ah, 9ai, 9ak, 9al, 9am, 9an, 9ao, 9ap, 9aq, 9ar, 9as, 9au, 9av, 9ay, 9az, 9aæ, 9aø, 9ba, 9c, 9d, 9o, 9q, 9r, 9v, 9æ, 9ø, Torsted By: 46, 5ev, 5fh, 5fi, 5fk, 5fl, 5fm, 5fo, 5fu, 5fv, 5fx, 5fy, 5h, 5hc, 5hd, 5he, 5hl, 5hm, 5hn, 5ht, 5hu, 5hv, 6a, 6cø, 6da, 6db, 6dc, 6dd, 6de, 6dl, 6dm, 6dn, 6do, 6dp, 6dq, 6dr, 6ds, 6du, 6dv, 6dx, 6dy, 6d, 6dæ, 6ea, 6eb, 6i, 6k, 6l, 6m, 6n, 6o, 6p, 6q, 11ck, 17a, 17b, 17c, 17e, 18a, 19a, 19b, 19c, 19d, 19l, 19m, 20i, 20k, 20l, 21b, samt alle matrikler inden for området der udstykkes derfra.

§3 - Anvendelse

3.1

Delområde 1

må kun anvendes til erhvervsformål, såsom industri-, lager- og værkstedsvirksomhed, service- og handelsvirksomhed.

Indenfor delområdet må etableres virksomheder, som har specielle arealbehov og/eller krav om beliggenhed ved det overordnede vejnet.

Endvidere kan her placeres virksomheder, der af miljømæssige årsager (støj, lugt, spildevand) ikke kan placeres i nærheden af boliger. Der må ikke etableres nogen form for bolig i området.

3.2

Delområde 2

må kun anvendes til erhvervsformål, såsom industri-, lager- og værkstedsvirksomhed, service- og handelsvirksomhed.

Indenfor delområdet må etableres virksomheder, som har specielle arealbehov og/eller krav om beliggenhed ved det overordnede vejnet.

Endvidere kan her placeres virksomheder, der af miljømæssige årsager (støj, lugt, spildevand) ikke kan placeres i nærheden af boliger.

Der må ikke etableres nogen form for bolig i området.

Delområde 2 må endvidere anvendes til butikker med særlig pladskrævende varegrupper. Der må ikke etableres dagligvarebutikker i delområdet, udover butik (kiosk) i forbindelse med tankstation.

3.3

Delområde 3

må kun anvendes til erhvervsformål, såsom industri-, lager- og værkstedsvirksomhed, service- og handelsvirksomhed. Indenfor delområdet må etableres virksomheder, som har specielle arealbehov og/eller krav om beliggenhed ved det overordnede vejnet. Indenfor delområdet må der ikke udøves virksomhed, hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening må stilles særlige krav.

Der må ikke etableres nogen form for bolig i området.

3.4

Delområde 4

må kun anvendes til erhvervsformål, såsom industri-, lager- og værkstedsvirksomhed, service- og handelsvirksomhed, herunder tankstationer.

Der må ikke etableres nogen form for bolig i området. Delområde 4 må endvidere anvendes til butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Der må ikke etableres dagligvarebutikker i delområdet, udover butik (kiosk) i forbindelse med tankstation.

Indenfor delområdet må der ikke udøves virksomhed, hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening må stilles særlige krav.

Arealerne langs Vejlevej og Vestvejen skal forbeholdes virksomheder, der i særlig grad er præsentable og har behov for en facadebeliggenhed. Der må ikke etableres nogen form for bolig i området.

3.5

Delområde 5

må kun anvendes til erhvervsformål, såsom håndværksvirksomhed og mindre industri-, lager-, værksteds- og forretningsvirksomhed, der har tilknytning til den pågældende virksomhed. Indenfor delområdet må der ikke udøves virksomhed, hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening må stilles særlige krav. Der må på hver ejendom opføres eller indrettes én bolig, når denne anvendes som bolig for indehaver eller anden person med direkte tilknytning til den pågældende virksomhed.

Delområde 5 må endvidere anvendes til butikker med særlig pladskrævende varegrupper.

Den østlige del af delområde 5, omfattende matriklerne 5ev, 5fh, 5fi, 5fu, 5fv, 5fx, 5hc, 5hd, 5he, 5hm, 20i, 20k, 20l, Torsted By, Torsted og alle matrikler der udstykkes herfra må endvidere anvendes til service- og forretningsvirksomhed med indendørs aktiviteter, virksomhedsklasserne 1-2, eksempelvis fitness center, danseskole og andre oplevelsesaktiviteter, herunder ikke-erhvervsmæssige virksomheder, foreninger og klubber. Anvendelsen må ikke være mere miljøfølsom eller miljøbelastende end den øvrige tilladte anvendelse af delområde 5. Der må på hver ejendom opføres eller indrettes en bolig, når denne anvendes som bolig for indehaver eller en anden person med direkte tilknytning til en erhvervsvirksomhed på ejendommen. Derudover må overnatning ikke finde sted.

For at sikre overholdelse af Miljøstyrelsens støjgrænser i de tilgrænsende boligområder stilles krav til fitnesscenter, eventvirksomhed, danseklub m.v. at alle døre og vinduer mod beboelser skal holdes lukkede under arrangementer.

3.6

Delområde 6

Delområde 6 må kun anvendes til offentlige formål, undervisningsformål.

3.7

Delområde 7

Delområde 7 må kun anvendes til beplantningsbælte med en karakter af levende hegn, der mod syd og vest skal afskærme området.

Beplantningsbæltet skal have en bredde på min. 10 meter og skal bestå af buske og løvfældende træer. I den del af delområde 7 der er beliggende nord for Vestvejen kan beplantningsbæltet placeres helt eller delvis i delområde 3 hvis det er mere hensigtsmæssigt ift. placering af en evt. ny vejforbindelse mellem Vestvejen og Thorsgårdsvej.

3.8

Delområde 8

Delområde 8 må kun anvendes til rekreative og naturmæssige formål og til støjvold. Arealet må anvendes til nedsivning af regnvand.

3.9

Uanset ovenstående bestemmelser skal virksomhedernes anvendelse være i overensstemmelse med udpegningen af indvindingsoplande, jf. § 10 og kortbilag 5 Grundvandsinteresser.

3.10

Uanset ovenstående bestemmelser skal der ved lokalisering af nye virksomheder eller ændring af eksisterende virksomheder tages hensyn til de vejledende miljøklasser, jf. Kortbilag 4 Vejledende Miljøklasser.

§4 - Udstykning

4.1

Boliger i forbindelse med erhvervsbyggeri i delområde 5 kan ikke udstykkes selvstændigt.

§5 - Vej og sti

5.1

Området trafikbetjenes hovedsageligt fra Vestvejen med et internt vejnet af stamveje og stikveje.

5.2

Nye stamveje udlægges i et 14 m bredt vejprofil, hvoraf 8 m er kørebane. Vejrabatterne skal have en bredde på 3 m. I rabatterne anlægges græs og i den ene rabat etableres fortov, hvor der skønnes behov. Der plantes allétræer langs alle stamveje f.eks. seljerøn eller akselrøn.

5.3

Der gives mulighed for at Titanvej og Kometvej forlænges og forbindes. Desuden kan der efter behov anlægges adgangsveje til betjening af de enkelte virksomheder.

5.4

Der må ikke etableres yderligere vejadgange til Vejlevej eller Vestvejen. Trafikken til/fra Vestvejen og Vejlevej skal foregå via de veje der etableres i området med tilslutning til Vestvejen og Vejlevej.

5.5

I alle blinde vejender skal der etableres vendemulighed for lastbiler (herunder renovationsvogne m.v.) jf. vejreglerne.

5.6

Ved vejtilslutninger og vejenes kurveforløb skal der sikres de nødvendige oversigtsarealer, jf. gældende vejregler. Inden for oversigtsarealerne i kryds må der således ikke etableres rækværker, plantestensmure eller lignende med en højde over 0,8 meter. Hvis der tilplanlægges indenfor oversigtsarealet skal beplantningen til enhver tid holdes under en højde på 0,8 m.

5.7

Den del af delområde 3, der kan anvendes til distributionscenter, skal disponeres i principiel overensstemmelse med Kortbilag 3

Illustrationsplan, således at et minimum af trafikale og andre støjende aktiviteter foregår nord for bygningen.

§6 - Parkeringsforhold

6.1

Parkeringsarealer anlægges med min 2 m brede plantebede mellem rækkerne og mod vejarealer. Alternativt kan der udlægges tilsvarende arealer plantebede jævnt fordelt på parkeringspladsen. Dog skal parkeringsarealet altid afgrænses mod vej af et sammenhængende plantebed. Se princiskitserne i lokalplanens redegørelse.

6.2

Ved anvendelse til oplevelsesvirksomhed mv inden for den østlige del af delområde 5 stilles krav om etablering af parkeringspladser for biler og cykler i overensstemmelse med Horsens Kommunes parkeringsnorm. Parkeringspladser skal placeres ved bygningerne og med afstand til de tilgrænsende boligområder, jfr. lokalplanens redegørelse.

§7 - Ledningsanlæg & belysning

7.1

Belysning af virksomhedernes interne færdsels- og arbejdsarealer skal være nedadrettet og må ikke lyse ud over ejendommens skel. Belysningsmasters højde må maksimalt være 15 m og må ikke overstige bygningshøjden på ejendommen.

7.2

Til belysning af parkerings- og stiarealer inden for den enkelte ejendom skal der vælges parkbelysning. Der kan vælges armaturer efter Horsens Kommunes designmanual.

7.3

Eventuel projektorbelysning på ejendommene skal være rettet mod bygningers facader, Facader må ikke belyses i en højde over 10 m. Projektorbelysning må ikke være generende for beboere eller trafikanter i eller uden for området.

Ledningsanlæg

7.4

Området tilsluttes Horsens Vands kloaknet efter anvisning fra Horsens Vand A/S.

7.5

Hvis regnvand nedsives skal der ansøges om tilladelse ved Horsens Kommune.

7.6

Regnvandsbassiner anlægges med permanent vandspejl og skråningsanlæg på maksimalt 1:5. Regnvandsbassinerne må ikke indhegnes, men skal fremstå som naturlige vandhuller.

§8 - Bebyggelsens omfang og placering

8.1

Langs hovedlandevej 310 (Vejlevej) er der en 20 m parallelbyggelinie (vejudvidelseslinie). Højde- og passagetillæg svarer til 1,5 gange højdeforskellen, foruden den fornødne bredde - mindst 1 m - til passage foran bygninger.

8.2

Der er desuden en 40 meter byggelinie langs Vejlevej (målt fra vejskel), der skal friholdes for bebyggelse og andre anlæg.

8.3

Langs Vestvejen, mellem motorvejen og Vejlevej pålægges en 25 m parallel byggelinie (vejudvidelseslinie). Højde- og passagetillæg svarende til 2 gange højdeforskellen foruden den fornødne bredde - mindst 1 m - til passage foran bygninger.

8.4

Der pålægges desuden en 20 m byggelinie (målt fra vejskel) langs Vestvejen, der skal friholdes for bebyggelse og andre anlæg.

8.5

Langs alle stamveje og stikveje fastlægges en 5 m byggeline (målt fra vejskel).

8.6

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 60%.

8.7

I delområderne 2 og 4 må den enkelte virksomhed have et bruttoetageareal på max. 15.000 m² til butikformål. Derudover må den enkelte dagligvarebutik (kiosk) have et bruttoetageareal på max. 200 m².

I delområde 5 må den enkelte virksomhed have et bruttoetageareal på max. 1.000 m² til butikformål.

8.8

Det maksimale bruttoetageareal til butikker i delområde 2 er 50.000 m².

8.9

Det maksimale bruttoetageareal til butikker i delområde 4 er 30.000 m².

8.10

Det maksimale bruttoetageareal til butikker i delområde 5 er 5.000 m².

8.11

Max. bygningshøjde:

delområde 1 max. 21 m

delområde 2 max. 21 m

delområde 3 max. 21 m, øst for Marsalle 14 m. Inden for byggefelt for distributionscenter må der bygges i en højde på 30 m og i 30 % af byggefeltet må bygges i en højde på 35 m.

delområde 4 max. 14 m
delområde 5 max. 8,50 m
delområde E max. 12 m
delområde 6 max. 12 m

Højdegrænserne gælder ikke for nødvendige antenner, skorstene mv. Bortset herfra er højdegrænserne for byggefeltet for distributionscenter, idet højdegrænserne her gælder alle bygningsdele og tekniske installationer. Ingen bygningsdel eller teknisk installation må overstige kote 76 m.

8.12

I håndværkerparcellerne, delområde 5, skal virksomhederne placeres mod vejarealet og en eventuel bolig skal placeres bag erhvervsbygningen.

8.13

Ved placering af byggeri, veje og andre anlæg, skal der tages hensyn til de eksisterende ledninger, der ikke er vist i lokalplanen.

8.14

Terrænregulering, beplantning og bebyggelse skal repektre 60 kv ledning i vestlige del af delområde 3.

§9 - Bebyggelsens udseende

9.1

Ny bebyggelse skal fremstå moderne og kvalitetsbetonet for så vidt angår udseende, materialevalg og farveholdning. Der skal vælges materialer, så der opnås helstøbte løsninger med hensyn til form, funktion, proportioner, detaljer og farver.

9.2

Bebyggelse skal have et præsenterende ydre og skal sammen med beplantning og ubebyggede arealer disponeres, så der opnås en harmonisk helhedsvirkning - såvel på den enkelte grund som i samspillet med bebyggelse m.v. på nabogrunden.

9.3

På grunde med facader mod både Vejlevej eller Vestvejen og adgangsvej, skal hovedfacade placeres mod Vejlevej eller Vestvejen. Den arkitektoniske bearbejdning af facaderne mod de to veje skal svare til hinanden.

9.4

Administrationsafsnit og indgang skal orienteres mod adgangsvejen og gives en særskilt arkitektonisk bearbejdning i forhold til produktions- og lagerbygninger.

9.5

Udvendige bygningssider skal fremtræde i dæmpede farver. Der må således ikke anvendes signalfarver eller meget klare farver.

9.6

Den op til 35 m høje lagerbygning i delområde 3 skal fremtræde med matte facader i en eller flere lysegrå farver. Facaderne kan fremtræde med struktur, eksempelvis synlige eller markerede samlinger mellem elementer af facadebeklædning. Bygningens basis og lavere kontorbygninger kan alternativt gives en hvid eller sort farve.

9.7

Ventilationskanaler og andre installationer skal udføres integreret i bygningerne og må ikke være synlige fra omgivelserne.

§10 - Ubebyggede arealer

Terrænregulering

10.1

Terrænreguleringer der overskrider 0,5 m må kun foretages med Teknik og Miljø's godkendelse. Tilladelse skal meddeles som en dispensation fra lokalplanen.

Beplantning. Der henvises også til lokalplanens redegørelse, incl. principskitser.

10.2

Al beplantning skal sikres gode vækstbetingelser.

10.3

På matriklerne langs Vejlevej og Vestvejen skal der etableres to grønne forarealer. Mod Vejlevej skal det grønne forareal have en bredde på min. 40 m fra vejskel. Mod Vestvejen skal det grønne forareal have en bredde på min. 20 m fra vejskel.

I forarealerne skal der anlægges græs og ud for skel plantes grupper på 8-12 løvfældende træer (i str. 10-12). Træerne skal være af arten eg. Der skal plantes mindst en trægruppe pr. virksomhed og den præcise placering aftales med Teknik og Miljø. Se principskitsen i afsnittet Lokalplanens indhold.

10.4

Mod stamveje og stikveje skal det grønne forareal have en bredde på min. 5 m fra vejskel. Forarealerne skal beplantes med en lav grøn beplantning af græs eller bunddække, hvori der plantes buske og enkeltstående løvfældende træer. Se principskitserne i afsnittet Lokalplanens indhold.

10.5

Der etableres beplantning i skel. Skelbeplantningen skal bestå af et 5 m bredt bælte langs side- og bagskel. Langs grundens sideskel etableres beplantning indtil vejskel. Der plantes 1 række popler 2,5 m fra skel. Poplerne plantes i str. 10-12 med en afstand på 5 m mellem træerne i rækken. Poplerne sættes forskudt, på hver side af skellet. Se principskitserne i afsnittet Lokalplanens indhold. Omkostningerne ved etablering af skelbeplantning afholdes af grundejeren. Dog er den enkelte grundejer kun forpligtet til at etablere skelbeplantning på egen matrikel.

10.6

I delområde 5 etableres hæk i naboskel. Hvis der etableres bolig i forbindelse med erhverv skal grænsen mellem disse markeres vha. beplantning.

10.7

Delområde 7 må kun anvendes til beplantningsbælte med en karakter af levende hegn, der mod syd og vest skal afskærme området. Beplantningsbæltet skal have en bredde på min 10 meter og skal bestå af både buske og løvfældende træer. Nord for Vestvejen kan beplantningsbæltet forskydes mod øst hvis det er hensigtsmæssigt ift. en eventuel ny vejforbindelse mellem Thorsgårdsvej og Vestvejen.

10.8

Delområde 8 må kun anvendes til grønt område med støjafskærmende volde og bakker, og med mulighed for rekreative, ikke støjende aktiviteter. Indretningen skal følge de overordnede principper som fremgår af Illustrationsplan, Kortbilag 3. Der skal etableres terræn og bevoksning, som skal medvirke til at dæmpe distributionscentrets visuelle indtryk set fra nord. Delområdet skal desuden give mulighed for naturoplevelser og rekreative aktiviteter for specielt de tilgrænsende boligområders beboere. Der skal etableres skovagtig bevoksning med hjemmehørende buske og træer samt en andel af hurtigt voksende træer som poppel med henblik på at opnå en hurtig visuel afskærmning.

Øvrigt

10.9

Ubefæstede arealer beplantes eller tilsås, så der opnås en grøn helhedsvirkning.

10.10

Tilladelse til oplag vil være betinget af en beplantning eller hegning der skjuler oplaget.

Hegn

10.11

Trådhegn og lignende hegn udformes og placeres diskret. Mod nabogrunde kan hegn placeres i skel. Mod veje placeres hegn bag det grønne forareal.

10.12

Ved ændring af anvendelse eller tilbygning, har ejeren af en ejendom indenfor lokalplanområdet pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i lokalplanen. Beplantningen på den enkelte parcel, anlægges og vedligeholdes af grundejeren og udføres efter retningslinjerne i lokalplanen.

Skilte

10.13

Fritstående skilte skal tilpasses områdets skala og må ikke være til gene for eksisterende skilte i området. Der skal tages hensyn til områdets karakter. Det tilstræbes, at skiltet har et enkelt og letopfatteligt udtryk.

10.14

Der kan godkendes ét fritstående skilt pr. virksomhed. Dog kan der langs indfaldsveje/ overordnede veje i enkelte tilfælde tillades flere fritstående skilte i forbindelse med autoforhandlere, der forhandler mere end ét bilmærke. Der må ikke skiltes med produktreklamer, men kun med firmanavn og/eller logo.

10.15

Skiltet skal i sin placering og udformning indgå i harmoni med det omgivende terræn og de omliggende bygninger.

10.16

Skiltet må ikke være til gene for eksisterende lovlige skilte i området.

10.17

Fritstående skilte må have en max. bredde på 1,0 meter.

10.18

Fritstående skilte have en max. højde på 3,5 meter over terræn. Hvor flere virksomheder samordner skiltningen kan den evt. tillades højere. Der kan, hvor bygninger eller terræn kræver det, blive tale om et individuelt skøn og godtagelse.

10.19

Indirekte belysning vil som udgangspunkt kunne godkendes

10.20

Facadeskiltet anbringes på virksomhedens hovedfacade, og skal være en naturlig markering af et indgangsparti. Facadeskilt mod indfaldsvejen kan godkendes, selvom indgangsdøren er placeret andetsteds.

10.21

Lysarmaturkasser, lyskakler og lignende kan som udgangspunkt ikke opsættes.

10.22

Der kan opsættes faste reklameskilte med en samlet størrelse på max. 12,25 m². Skiltet skal indpasses i forhold til facadens hovedopdeling f.eks. ved at erstatte et eksisterende vindue. Udformes skiltet i et ikke- stift materiale, skal det fastgøres i en fast ramme.

10.23

Lysskilte (herunder LED-skærme og andre digitale skilte) må ikke være dominerende og skal udføres i høj kvalitet og skal godkendes i hvert enkelt tilfælde.

Befæstelsesgrader, jf. Kortbilag 6 Spildevandsoplade

10.24

Ved befæstelse mere end den befæstelsesgrad der er angivet i det nedenstående, skal regnvandet herfra forsinkes, før det tilsluttes til kloak.

Opland A398, del af A393 og del af A394 har en befæstelsesgrad på 0,48.

Opland A396, A397, A399, A400, A410, A411, A412, A413, A415, A416, A414, A418, del af A419, A421, A422 og A423 har en befæstelsesgrad på 0,56.

Opland A420 har en befæstelsesgrad på 0,64.

Grundvandsbeskyttelse

10.25

For de virksomheder og anlæg, som vurderes at være omfattet af Naturstyrelsens 'Opmærksomhedsliste' og som er berørt af indvindingsoplandene til Oens Vandværk eller Torsted Vandværk, jf. Kortbilag 1 Lokalplanafgrænsning og Kortbilag 5 Grundvandsinteresser, gælder følgende:

- Parkeringspladser og kørearealer samt områder, hvor der oplagres eller håndteres olie eller kemikalier, skal være befæstet med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning.
- Olie og kemikalier skal opbevares i egnede beholdere, der enten er dobbeltvæggede eller placeret under tag og beskyttet mod vejrlig. Beholderne skal stå på en oplagsplads med tæt belægning uden afløb eller med afspærringsventil og sikret mod påkørsel. Oplagspladsen skal være indrettet på en måde, så spild kan holdes inden for et afgrænset område og uden mulighed for afløb til jord, grundvand og kloak. Området eller opsamlingssumpen skal som minimum kunne rumme indholdet af den største opbevaringsenhed i området.

Redegørelse - Ubebyggede arealer

Gode vækstbetingelser indebærer eksempelvis at træer plantes i en ikke-komprimeret jordbund med rimelig muldkvalitet og et jordvolumen som træerødder kan udvikle sig i gennem en lang årrække.

Bestemmelser om befæstelsesgrader er vigtige for at sikre mod klimaforandringerne stigende mængder nedbør.

Reduceres indvindingsoplandene til vandværkerne efter en senere revurdering af deres udstrækning bortfalder bestemmelserne for de områder der udgår af indvindingsoplandene.

§11 - Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

11.1

Forinden ibrugtagning af byggeri skal de tilhørende parkeringspladser være etableret.

11.2

Forinden ibrugtagning af byggeri skal den tilhørende beplantning iht. til lokalplanens redegørelse og § 10 være etableret.

11.3

Forinden ibrugtagning skal grundvandsbeskyttende foranstaltninger være etableret, jfr §10.22. Gælder kun matrikler helt eller delvis inden for indvindingsoplande.

11.4

Forinden distributionscentret i delområde 3 tages i brug skal al støjdæmpende terræn og al afskærmende bevoksning i delområde 8 være etableret. Endvidere skal delområde 8 være indrettet som rekreativt, grønt område.

§12 - Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

§13 - Servitutter

Ingen bestemmelser.

§14 - Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

14.1

Med vedtagelse af lokalplan 2015-6 Erhvervsområde Horsens Syd ophæves Lokalplan 170 og Lokalplan 18-2018 samt Tillæg nr 1.

§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 § 18.

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jf. ovenfor.

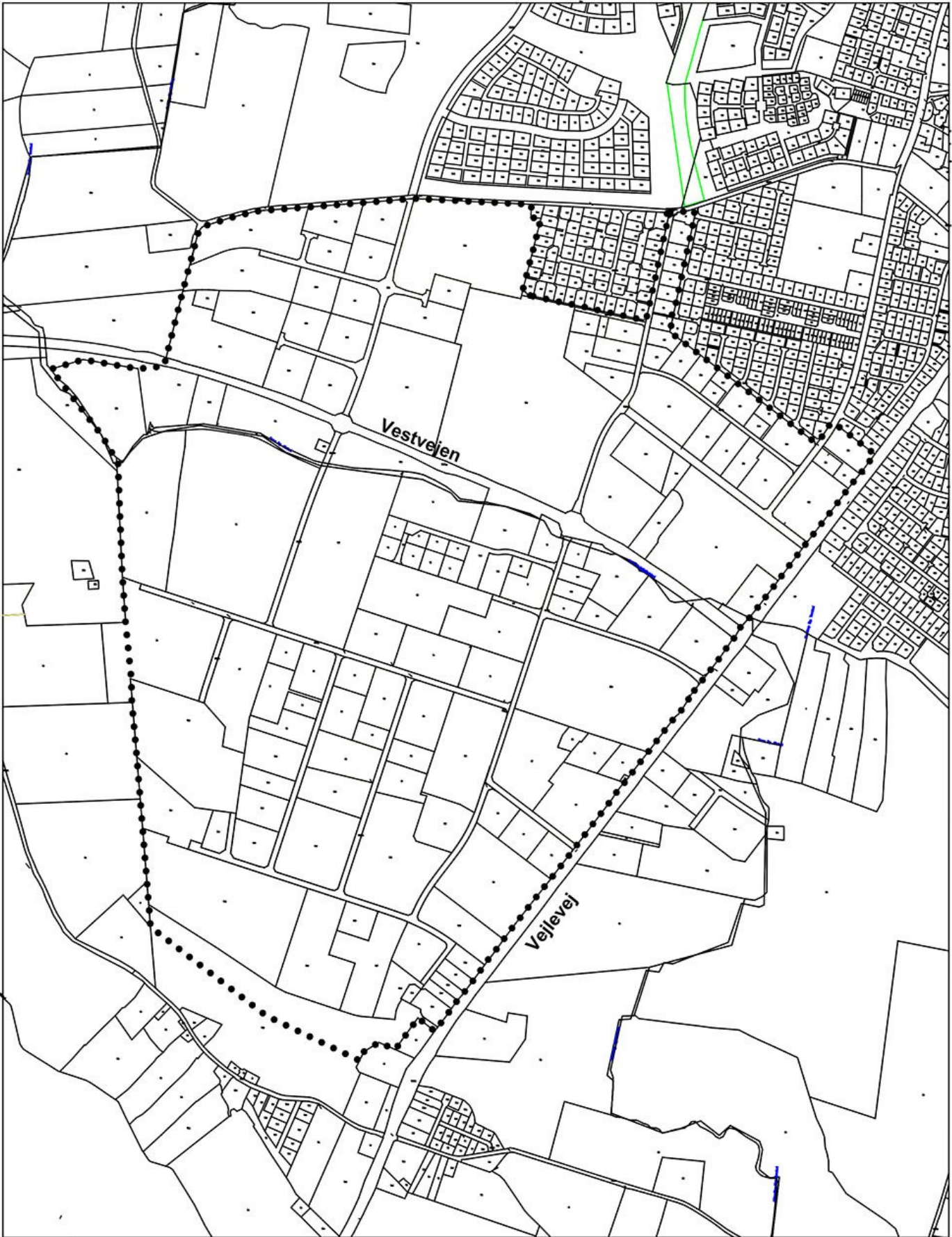
15.3

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

<http://lokalplaner.horsens.dk/dk/2015-6---erhvervsomraade-horsens-syd/2015-6---erhvervsomraade-horsens-syd.htm>

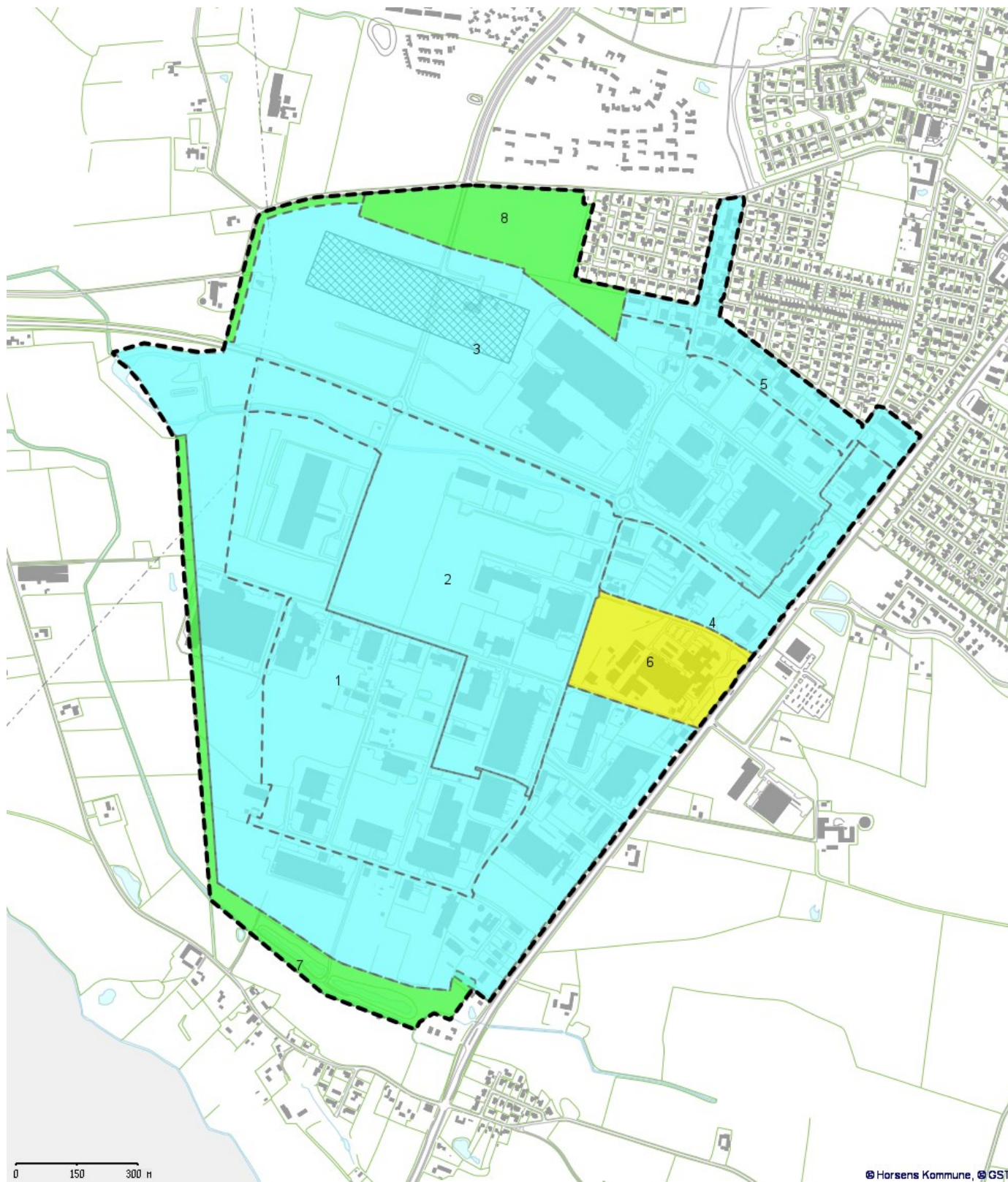
Lokalplanafgrænsning

KORTBILAG 1



Fremtidige forhold

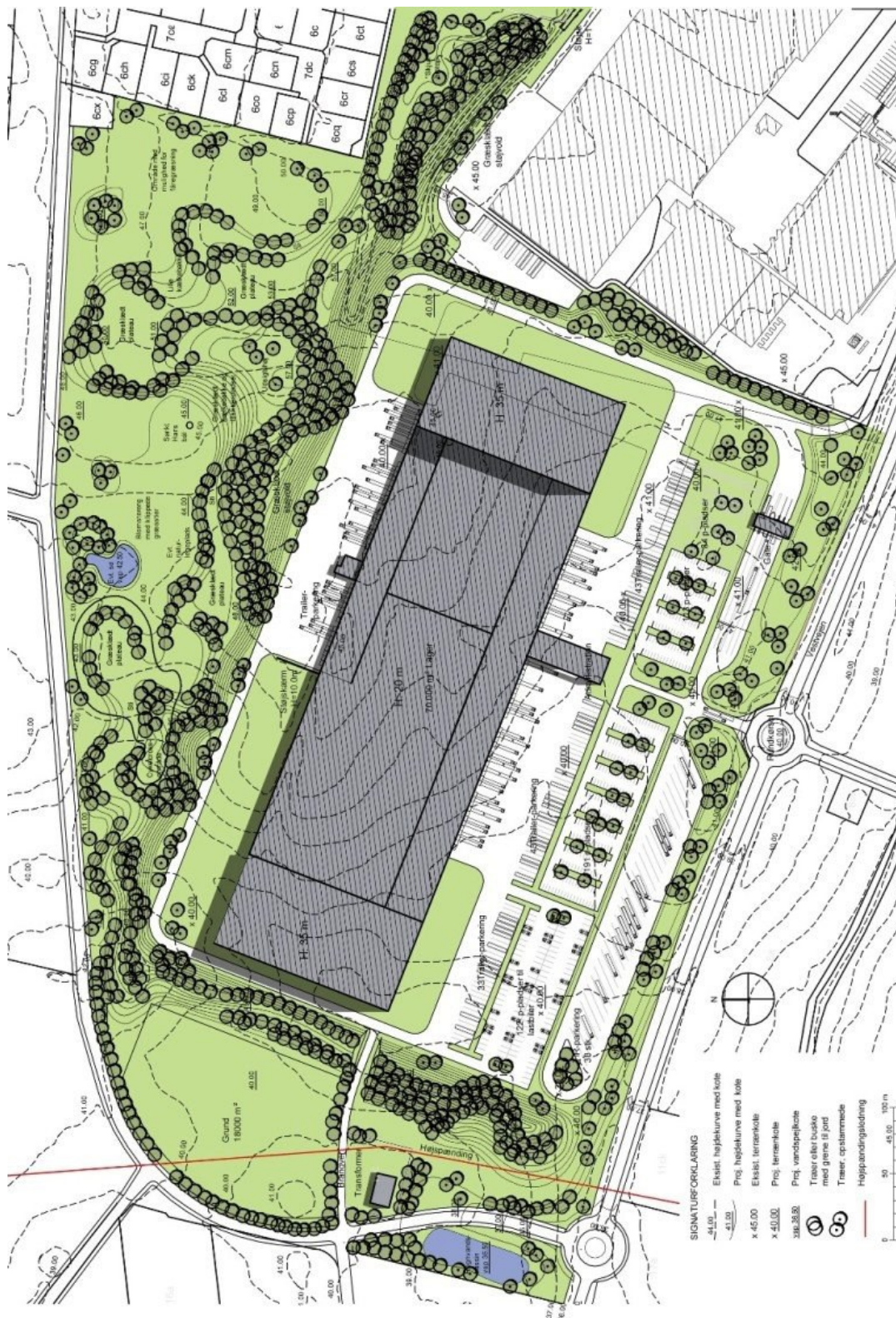
KORTBILAG 2



Delområder. Skraveret felt i delområde 3 er byggefelt for maksimalt 35 m høje bygninger.

Illustrationsplan distributionscenter

KORTBILAG 3



Illustrationsplanen viser Model B, hvor lagerbygningen udfylder næsten hele byggefeltet. Ved Model A tænkes området disponeret på tilsvarende måde. Bebyggelse på grundareal i områdets nordvestlige del er ikke vist.

Den eksisterende rundkørsel midt for distributionscentret vil muligvis blive ombygget til et signalreguleret, kanaliseret kryds. Den vis nye tilslutning til Vestvejen vil muligvis blive anlagt som et signalreguleret, kanaliseret kryds.

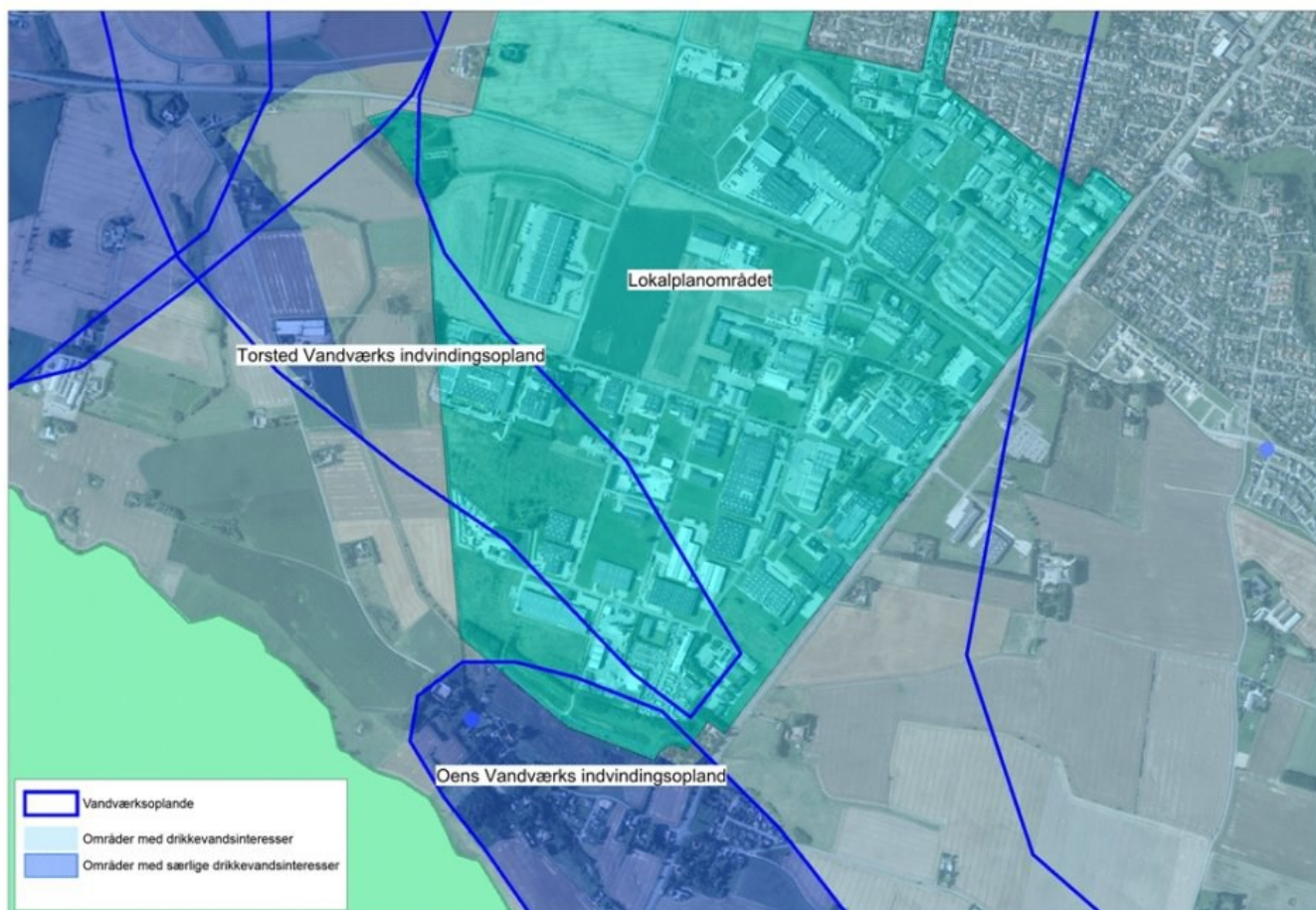
Miljøklasser

KORTBILAG 4



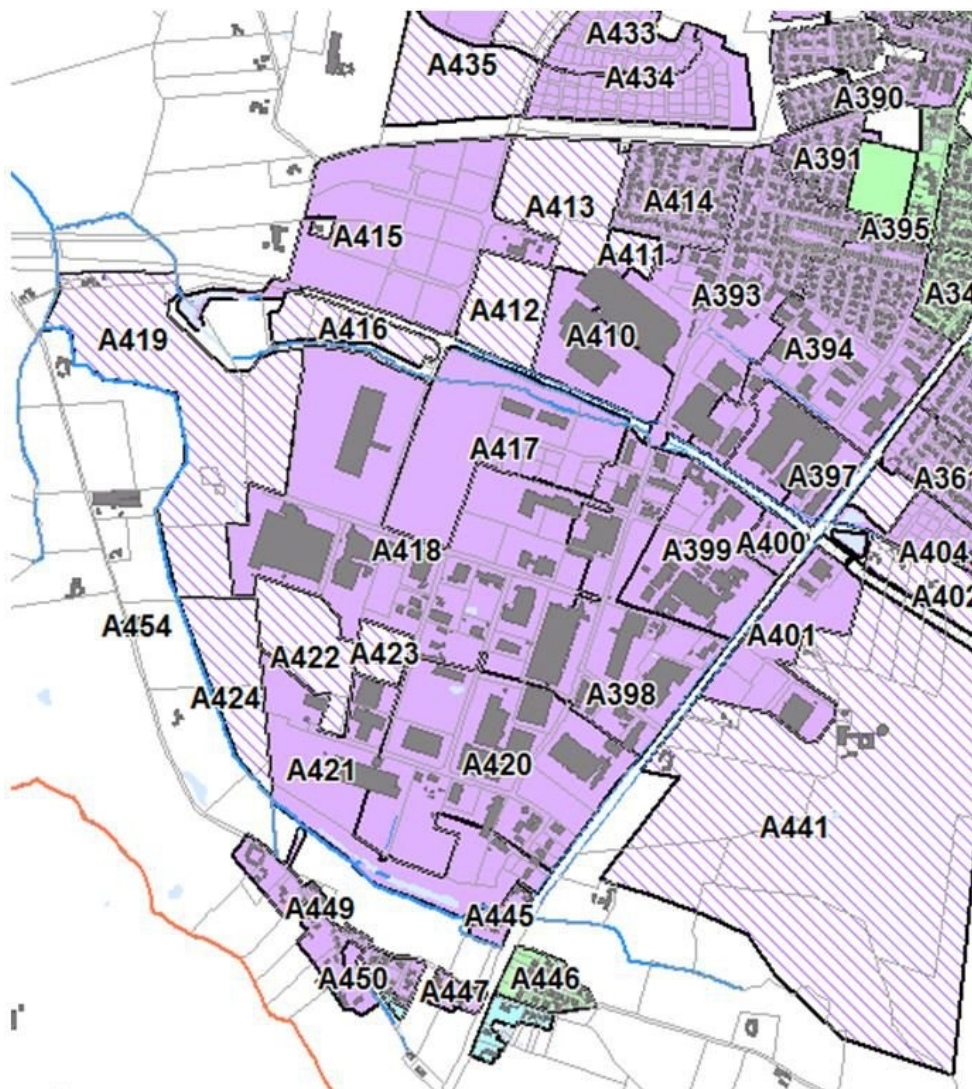
Grundvandsinteresser

KORTBILAG 5



Spildevandsoplande

KORTBILAG 6



Bilag 7 Grundvandsredegørelse, Erhvervsområde Horsens Syd

1. Erhvervsområde Horsens Syd

Erhvervsområde Horsens Syd er allerede lokalplanlagt ved lokalplan nr. 170. Horsens Kommune har besluttet at revidere lokalplan 170 bl.a. på baggrund af et behov for at få præciseret flere af bestemmelserne i planen og et behov for at få ændret på placeringen af de forskellige virksomhedsklasser. På baggrund af den nye viden omkring grundvandsinteresser i området, ønsker kommunen også at revidere på de krav og forbud der er i den eksisterende lokalplan, ved ansøgninger om etablering, miljøændringer eller udvidelse af virksomheder.

Den reviderede lokalplan vil som udgangspunkt give mulighed for etablering af de virksomhedstyper og anlæg der er omfattet af Naturstyrelsens "Tilladelsesliste" og "Opmærksomhedsliste", altså virksomheder og anlæg, som vurderes at være enten mindre eller potentielt grundvandstruende. Naturstyrelsens tilladelsesliste og opmærksomhedsliste er ikke en udtømmende liste, og derfor ikke en facitliste for, hvad der kan lade sig gøre. Horsens Kommune vil i forbindelse med konkrete ansøgninger om miljøgodkendelser af listevirksomheder jf. miljøbeskyttelsesloven, foretage en vurdering af, om den konkrete virksomhed med sine tilknyttede aktiviteter svarer til de brancher/virksomhedstyper som fremgår af Naturstyrelsens tilladelsesliste og opmærksomhedsliste og om den pågældende virksomhed på den baggrund kan etablere sig i området.

Vejle Amts Regionplan og dens retningslinjer blev ophævet i forbindelse med vedtagelsen af de statslige vandplaner (2009-2015), som Naturstyrelsen offentliggjorde den 30. oktober 2014. I vandplanerne er der flere bindende retningslinjer for kommunens fysiske planlægning og administration. Retningslinjerne 40 og 41 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. Den statslige udmelding handler om lokalisering af aktiviteter - herunder byudvikling - i OSD og indvindingsoplande.

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 og indvindingsoplande 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. Særligt grundvandstruende virksomheder og anlæg kan til gengæld ikke placeres indenfor hverken OSD og indvindingsoplande, uanset om arealer er vurderet som nitratfølsomme eller ej.

Horsens Kommune har i forbindelse med udarbejdelse af tematillegg for Byudvikling til Kommuneplan 2013 udarbejdet en grundvandsredegørelse for hele kommunen. Grundvandsredegørelsen kan ses på kommunens hjemmeside eller på PlansystemDK. Nedenfor følger derfor kommunens konkrete vurdering af lokalplanområdet jf. kap. 6 i bilag 1 til Naturstyrelsens 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". Ifølge Naturstyrelsens notat, er der kun krav om, at kommunen skal redegøre for grundvandsforholdene, for den del af lokalplanområdet, som ligger indenfor Torsted Vandværks og Oens Vandværks indvindingsopland.

1.1 Planlægningsmæssig begrundelse

Erhvervsområde Horsens Syd er allerede lokalplanlagt ved lokalplan nr. 170. Lokalplanen er udarbejdet i 2004 under hensyntagen til den daværende viden om grundvandsinteresser.

Da lokalplan nr. 170 blev udarbejdet, lå stort set hele lokalplanområdet indenfor vandværksoplandene til flere vandværker, herunder Rugballegårdværket, Torsted Vandværk, Hatting Vandværk og Oens Vandværk. Lokalplanen er derfor udformet med en række bestemmelser for at sikre en tilstrækkelig beskyttelse af områdets grundvandsinteresser. Bestemmelserne fremgår af lokalplanens bilag 4 og indeholder nogle vejledende administrative retningslinier for forbud og krav ved ansøgninger om etablering, miljøændring eller udvidelse af virksomheder indenfor lokalplan 170.

Jf. lokalplan nr. 170 kan der konkret ikke meddeles tilladelse til virksomheder, der er på Vejle Amts liste over grundvandstruende virksomheder, anlæg og arealanvendelser, jf. bilag C i Vejle Amts Grundvandsplan 2001. For andre virksomheder skal der foretages en individuel vurdering af en række vejledende retningslinier omkring tanke, befæstelse af udendørs arealer, kloakering og spildevandstilladelse, opbevaring og håndtering af kemikalier og affald samt håndtering af slukningsvand ved brand.

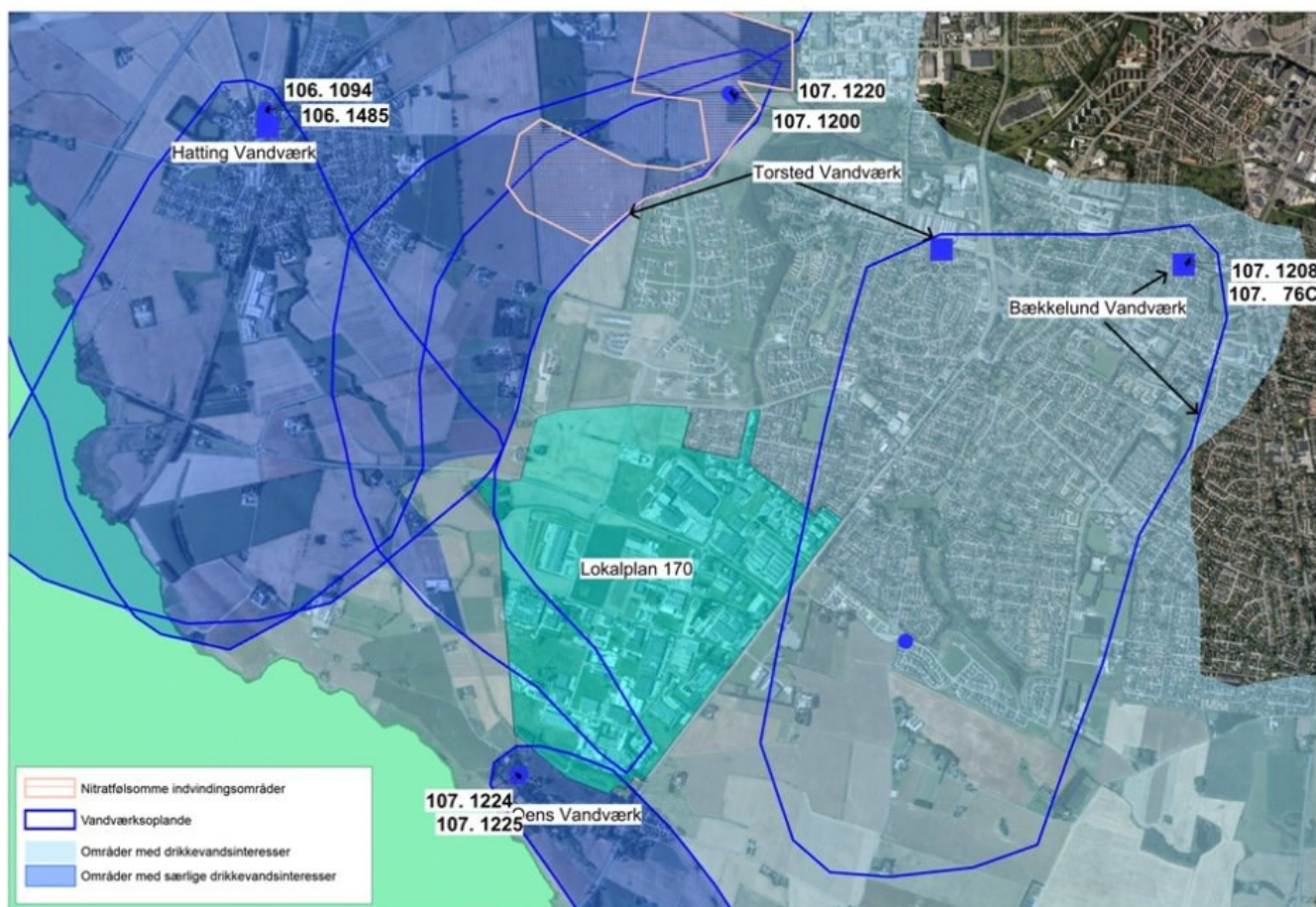
Horsens Kommune har besluttet at revidere lokalplan 170 bl.a. på baggrund af et behov for at få præciseret flere af bestemmelserne i planen og et behov for at få ændret på placeringen af de forskellige virksomhedsklasser. På baggrund af ny viden omkring grundvandsinteresser i området, ønsker kommunen også at revidere på de krav og forbud der er i den eksisterende lokalplan, ved ansøgninger om etablering, miljøændringer eller udvidelse af virksomheder.

1.2 Grundvandsforhold

Da lokalplan nr. 170 blev udarbejdet, lå stort set hele lokalplanområdet indenfor vandværksoplandene til flere vandværker, herunder Rugballegårdværket, Torsted Vandværk, Hatting Vandværk og Oens Vandværk.

Efter kommunens vedtagelse af Lokalplan 170 blev der af Vejle Amt beregnet og udpeget nye vandværksoplande til områdets vandværker, som Amtet offentliggjorde ifm. Regionplan 2005. Vandværksoplandene blev revideret på baggrund af den grundvandskortlægning, som Vejle Amt udførte forud for udarbejdelse af indsatsplanen for Rugballegård OSD'et.

De nye vandværksoplande fremgår af kortet herunder og er fortsat gældende.



Lokalplanområdet ligger fortsat udenfor områder med særlige drikkevandsinteresser og størstedelen af området ligger nu også udenfor vandværksoplande, dog ligger en mindre del af området indenfor indvindingsoplandet til Torsted Vandværk og Oens Vandværk.

Lokalplanområdet ligger ca. 3 km opstrøms Torsted Vandværks borer DGU nr. 107.1200 og 107.1220, i den yderste del af vandværkets indvindingsopland. Boringerne er filtersat i 61-65 meters dybde. Torsted Vandværk indvinder årligt 225.000 m³ grundvand. Vandkvaliteten i vandværkets borer er vandtype C, hvilket kendetegner en vandkvalitet, som ikke er påvirket af aktiviteter på overfladen f.eks. landbrugsmæssig anvendelse. Torsted Vandværk har i vandforsyningsplan sammenhæng status som basis/primært vandværk, hvilket betyder, at kommunen regner med at vandværket bevares i mange år frem og at det måske også forventes, at vandværkets forsyningsområde udvides.

Lokalplanområdet ligger ca. 230 meter nord for Oens Vandværks borer DGU nr. 107.1224 og 107.1225, som er filtersat 14-20 meter under terræn. Oens Vandværk indvinder årligt 8.000 m³ grundvand fra et spændt grundvandsmagasin og vandkvaliteten er vandtype C, med et svagt stigende sulfatindhold, men uden gennembrud af nitrat. Størstedelen af det område som ligger indenfor oplandet til Oens Vandværk, er udlagt til et grønt beplantningsbælte i lokalplanen, og der vil derfor ikke blive bygget på arealet. Lokalplanområdet vurderes derfor ikke at påvirke Oens Vandværks indvindingsinteresser negativt.

Området med særlige drikkevandsinteresser - Rugballegård OSD'et ligger vest og nordvest for lokalplanområdet. I forbindelse med Vejle Amts grundvandskortlægning i OSD-området, blev der i 2003 opstillet en grundvandsmodel, benævnt Rugballegård Grundvandsmodel. Forud for opsætningen af grundvandsmodellen, blev der opstillet en geologisk model for området, som viser den geologiske forståelse af områdets dannelse, som tidligere undersøgelser har bidraget med.

Inden for lokalplanområdet er der i den geologiske model tolket, at der øverst er aflejret 15-20 meter moræneler, herunder et 2-5 meter tyndt lag smeltevandssand, som udgør det primære grundvandsmagasin i området, et grundvandsmagasin som i store dele af OSD-området har en stor mægtighed, men som i lokalplanområdet vurderes at være meget begrænset og ikke interessant i vandværkssammenhæng. Under det primære grundvandsmagasin er der igen aflejret store mægtigheder af ler og her vurderes der heller ikke at være vandindvindingsmuligheder. Inden for lokalplanområdet vurderes der samlet set, at være store tykkelser af ler og en meget begrænset/graværende udbredelse af grundvandsmagasin.

Grundvandsspejlet er beliggende mellem kote +32 m og kote +42 m, svarende til 5-10 meter under terræn og der er tale om et spændt grundvandsmagasin, der hvor grundvandsmagasinet findes. Den overordnede strømningssretning i det primære grundvandsmagasin er fra sydøst mod nordvest i retning af Bygholm Å/Bygholm Sø, og herfra mod øst til Horsens Fjord.

Indvindingsoplandene til vandværkerne er optegnet på baggrund af simuleringer af hvor langt grundvandet strømmer inden for en bestemt årrække,

og som er der hvor vandværket får sit vand fra. I modellen kan der aflæses hvor langt grundvandet strømmer indenfor både 100 år og 1000 år. Indvindingsoplandet til Torsted Vandværk er optegnet på baggrund af 1000 år. Andelen af det grundvand som Torsted Vandværk pumper op, og som er 1000 år undervejs, er dog meget begrænset, idet langt størstedelen af det oppumpede grundvand er 100 år undervejs. Afgrænsningen af det område hvor grundvandet er op til 100 år undervejs, ligger udenfor lokalplanområdet.

På baggrund af grundvandsmodellen er der udpeget områder, hvor der vurderes at ske en stor/væsentlig infiltration af nyt grundvand. I forhold til Torsted Vandværk er der både kildepladsnært og op til 1-1,5 km ud i indvindingsoplandet, udpeget store områder med en væsentlig infiltration. Det er kommunens vurdering, at en større andel af det grundvand som Torsted Vandværk indvinder, dannes indenfor de første 1,5 km af indvindingsoplandet.

1.2.1 Risikovurdering

Det er kommunens vurdering, at på grund af det meget begrænsede grundvandsmagasin under lokalplanområdet og det meget begrænsede antal vandpartikler, som kommer fra lokalplanområdet til Torsted Vandværk, vil aktiviteter indenfor lokalplanområdet ikke udgøre en risiko for forurening af Torsted Vandværks borer.

Lokalplanområdet vurderes heller ikke at påvirke Oens Vandværk, idet størstedelen af det område som ligger indenfor oplandet til Oens Vandværk, er udlagt til et grønt beplantningsbælte, og der vil derfor ikke blive bebygget på arealet. Oens Vandværk har en meget begrænset indvinding på knap 8.000 m³/år, som kun medfører en begrænset grundvandssænkning omkring borerne, og samtidig er den overordnede grundvandsstrømning mod nordvest, og dermed ikke i retning af Oens Vandværk.

Det er på den baggrund kommunens vurdering, at der ikke er behov for tekniske tiltag udover de minimumsbetragtninger som skal være opfyldt og som fremgår af Naturstyrelsens 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.

1.2.2 Tekniske tiltag til grundvandsbeskyttelse

Naturstyrelsens minimumsbetragtninger i forhold til tekniske tiltag til sikring af grundvandet, som skal indskrives i kommuneplanens rammer og følges op af bestemmelser i lokalplanen er følgende:

- Parkeringspladser og kørearealer samt områder, hvor der oplagres eller håndteres olie eller kemikalier, skal være befæstet med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning.
- Olie og kemikalier skal opbevares i egnede beholdere, der enten er dobbeltvæggede eller placeret under tag og beskyttet mod vejrlig.
- Beholderne skal stå på en oplagsplads med tæt belægning uden afløb eller med afspærringsventil og sikret mod påkørsel. Oplagspladsen skal være indrettet på en måde, så spild kan holdes inden for et afgrænset område og uden mulighed for afløb til jord, grundvand og kloak. Området eller opsamlingssumpen skal som minimum kunne rumme indholdet af den største opbevaringsenhed i området.

Disse minimumsbetragtninger er således gældende for de virksomheder og anlæg, der vurderes at være omfattet af Naturstyrelsens Opmærksomhedsliste, og som er berørt af indvindingsoplandene til Oens Vandværk eller Torsted Vandværk.

En del af tiltagene indgår allerede i dag som et standardvilkår i bekendtgørelse nr. 682 af 18. juni 2014 om standardvilkår i godkendelse af listevirksomhed godkendelsesbekendtgørelsen.

Kommuneplantillæg

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen lavet et kommuneplantillæg - Tillæg 10 til Kommuneplan 2013. Tillægget sikrer, at der er overensstemmelse mellem Kommuneplan 2013 og lokalplanen.

Du kan finde kommuneplantillægget [her](#).

Høring

Klagevejledning

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 planens offentliggørelse.

Vedtagelse

Lokalplanen er godkendt i Horsens Byråd som forslag den 26. maj 2015.

Forslaget er offentlig bekendtgjort den 9. juni 2015.

Lokalplanen er endelig godkendt i Horsens Byråd den 26. april 2016.

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort den 3. maj 2016.

Print

Find en pdf af den digitale plan [her](#).